

# TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA

## Perizia Tecnica di Stima

**FALLIMENTO \*\*\*\*\*-\*\*\*\*\*- N. 158/2017**

SENT.N. 158/2017 DEL 11/10/2017

**Giudice Delegato** : Dott. PIER PAOLO LANNI

**Curatore** : - OMISSIS -

**Tecnico nominato:** Geom. Antonella Carmagnani Via A.DeGasperi, 6 - Casaleone (VR)  
tel. 0442-331553 - e.mail carm.a@libero.it

### **PREMESSA**

Con incarico ricevuto in data 28 novembre 2017, agli atti in data 20/12/2017, il Curatore fallimentare della procedura, - OMISSIS - , incaricava la sottoscritta

geom.Antonella Carmagnani iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Verona al n.2745, a redigere perizia di stima dei beni immobili e relative aree pertinenziali, appreso al fallimento della ditta \*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*;

- A. Beni immobili ubicati ad uso appartamenti con posti auto e magazzini ubicati all'interno di complesso residenziale denominato "Corte Maccaccaretta" in Sommacampagna (VR), frazione Caselle Via Roma, 105
- B. Beni immobili ad uso autorimessa, area urbana e terreni ubicati in Sommacampagna (VR), frazione Caselle Via Filanda
- C. Bene immobile, area urbana, ubicata in Sommacampagna (VR), frazione Caselle Via C.Ferrari

Completate le indagini, espongo la seguente

## **RELAZIONE**

### **LOTTO A. BENI IMMOBILI UBICATI IN SOMMACAMPAGNA (VR),**

#### **Fraz.Caselle Via Roma civ.n. 105 – "Corte Maccaccaretta"**



#### **1A. Identificazione dei beni Dati catastali:**

Catasto Fabbricati – Comune di Sommacampagna – Prov. di Verona, Via Roma Piena proprietà per 1/1:

- Foglio 18, Mappale 774 sub 3, categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, Rendita 193,67 euro;
- Foglio 18, Mappale 774 sub 10, categoria C/6, classe 3, consistenza 22 mq., Rendita 34,09 euro;
- Foglio 18, Mappale 774 sub 11, categoria C/6, classe 3, consistenza 23 mq.,

- Rendita 35,64 euro;
- Foglio 18, Mappale 774 sub 12, categoria C/6, classe 3, consistenza 22 mq.,  
Rendita 34,09 euro;
  - Foglio 18, Mappale 774 sub 16, categoria A/2, classe 3, consistenza 9,5 vani,  
Rendita 451,90 euro;
  - Foglio 18, Mappale 774 sub 19, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani,  
Rendita 613,29 euro;
  - Foglio 18, Mappale 774 sub 47, categoria C/6, classe 3, consistenza 22 mq.,  
Rendita 34,09 euro;
  - Foglio 18, Mappale 774 sub 48, categoria C/6, classe 3, consistenza 24 mq.,  
Rendita 37,18 euro;
  - Foglio 18, Mappale 774 sub 59, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq.,  
Rendita 13,01 euro;
  - Foglio 18, Mappale 774 sub 60, Area Urbana di 14 mq., - Foglio 18, Mappale 774  
sub 61, Area Urbana di 17 mq.,
  - Foglio 18, Mappale 774 sub 68, categoria C/2, classe 1, consistenza 49 mq.,  
Rendita 58,20 euro;
  - Foglio 18, Mappale 774 sub 73, categoria C/2, classe 3, consistenza 19 mq., Rendita  
31,40 euro;

### **Tipologia:**

Trattasi di appartamenti, localizzati al piano terra e piano primo, posti auto al piano terra, garage e magazzini al piano interrato. Le unità fanno parte di un complesso residenziale composto da più corpi di fabbrica a due e tre piani fuori terra e un interrato

Il complesso è stato ricavato con il recupero di una vecchia corte rurale denominata "Corte Maccaccaretta", localizzata al limite dell'edificato, in aderenza alla zona agricola.

La corte si suddivide in due corpi di fabbrica distinti, uno composta da una serie di abitazioni in linea, realizzate completamente nuove, mentre l'altro corpo corrispondente al fabbricato principale della vecchia corte è stato in parte recuperato e parte ricostruito, suddiviso in appartamenti, di cui fanno parte le abitazioni in oggetto.

Esistente un terzo corpo accessorio, al piano terra, consistente in una tettoia ristrutturata ed adibita a cinque posti auto, parte dell'oggetto di stima. Con l'intervento è stato realizzato un piano interrato dove sono localizzati i garage e locali a magazzini, con più accessi, sia pedonale che meccanico, facenti parte i beni comuni del complesso. La corte è completamente recintata in parte con muro in sassi, caratteristica della zona, con accessi chiusi da portoni automatici. L'area scoperta è

attrezzata con percorsi meccanici e pedonali piastrellati, area a verde con tappeto erboso e plantumata. Il complesso risulta ultimato, per quanto riguarda le parti fuori terra, ed in buono stato manutentivo; risultano invece mancanti di finiture alcuni locali accessorio al piano interrato.

In considerazione alla suddivisione dell'immobile in più unità residenziali ed alle parti comuni si è provveduto alla costituzione di un condominio.

### **Atti di provenienza:**

Il bene è pervenuto all'attuale proprietario con atto di compravendita sottoscritto in data 17/11/2000 presso lo studio del Notaio dott. Quarantino Rep.n.108189 di Verona- Registrazione Compravendita n.2259.1/200

### **2A. Regolarità con la normativa urbanistica**

Il complesso, di cui i beni in oggetto fanno parte, è di vecchio impianto oggetto di ristrutturazione totale per recupero di fabbricati fatiscenti, a partire dal 2001 ed ultimato nel 2016

A seguito dell'accesso agli atti Amministrativi conservati presso il Comune di Sommacampagna, si è riscontrato che il complesso immobiliare ove i beni oggetto di stima sono inseriti è stato realizzato in forza della C.E.n°260/01 del 07/12/2001, D.I.A.prot.n°16329 del 20/10/2003, P.di C.n°215/04 del 24/12/2004, P.di C.n°31/08 del 17/03/2008, P.di C.n°112/09 del 27/10/2009, P.di C.n°41/10 del 11/06/2010, P.di C.n°85/11 del 18/07/2011, S.C.I.A. prot.n°15804 del 21/12/2011, S.C.I.A. prot.n°22754 del 30/12/2015, C.I.L.A. prot.n°2222 del 09/02/2016. Certificato di Agibilità in data 21/01/2005, Certificato di Agibilità in data 19/06/2009

Nella documentazione si è riscontrato l'esistenza della "Costituzione di Vincolo" che il Comune di Sommacampagna ai fini del rilascio di successive varianti alla C.E.n°260/01 per la ristrutturazione del complesso e la costruzione di un piano interrato ad uso autorimesse, aveva chiesto di assoggettare le autorimesse interrate a vincolo pertinenziale con le unità ad uso abitazione. Tale vincolo è stato costituito con atto del 23/12/2004 Rep.n.330814 del Not-Maria Maddalena Buoninconti di Verona, che nel corso dei lavori e quindi successivamente alla costituzione del vincolo sudetto, la consistenza delle unità si è modificata e che pertanto tale vincolo è stato superato e modificato con atto del 28/07/2010 del Not. Maria Maddalena Buoninconti di Verona

Dall'analisi della succitata documentazione e le verifiche dello stato dei luoghi possiamo dichiarare che il bene oggetto di stima risulta in regola con la normativa urbanistica che ne ha autorizzato la realizzazione, per quanto riguarda gli appartamenti e i posti auto coperti. La parte interrata risulta regolarmente licenziata,

ad eccezione dell'accessibilità meccanica che doveva avvenire attraverso un ascensore invece che l'esistente scivolo.

### **3A. Descrizione e stima dei beni**



Corpo di fabbrica principale, tre piani fuori terra ed un piano interrato, suddiviso in otto appartamenti, dove sono localizzati le abitazioni oggetto della stima, consistenti in appartamento al piano terra e due appartamenti al piano primo. Le abitazioni al piano primo sono accessibili da ingresso con vano scale comune, mentre l'abitazione al piano terra ha accesso indipendente.

**Lotto A1- Descrizione del bene identificato al Fg.18 Mapp.774 sub 3:**

Unità ad uso abitazione, risulta ultimata ed in buono stato di conservazione.

Sito al piano primo, accessibile mediante ingresso e vano scale condominiale in comune con sette unità. L'atrio d'ingresso risulta pavimentato con piastrelle di marmo

e i gradini della scala rivestiti sempre in marmo. Nelle parti comuni è compreso il locale d'uso centrale termica al piano interrato.

L'appartamento è composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura, ripostiglio, disimpegno su zona notte, bagno e stanza da letto. Struttura portante in muratura con solai in legno, le pareti risultano intonacate e tinteggiate, le pareti del bagno e dell'angolo cottura hanno rivestimenti in gres porcellanato, serramenti esterni in pvc con vetrocamera, zanzariere, ingresso con portoncino blindato. Impianto di

riscaldamento centralizzato con caldaia a camera stagna condensazione a metano, aria condizionata, impianto elettrico adeguato e citofonico tradizionale. Le pavimentazioni dei locali sono in gres finitura cotto nella zona giorno e corridoio, bagno in gres porcellanato e parquet per la camera da letto.

L'unità risulta leggermente difforme dalla planimetria catastale, per la mancanza di un tramezzo, a delimitazione dell'ingresso.

Attualmente il bene è locato con regolare contratto, registrato in data 21/03/2017 con durata dal 01/07/2016 al 30/06/2020

Consistenza dell'immobile: appartamento di mq 68

### **Lotto A2 - Descrizione del bene identificato al Fg.18 Mapp.774 sub 16:**

Unità ad uso abitazione, risulta ultimata ed in buono stato di conservazione.

Sita al piano terra, del complesso condominiale, ma con accesso indipendente, l'unità si sviluppa anche al piano interrato, accessibile direttamente o parte da ingresso comune. All'interno dell'interrato locale ad uso centrale termica, facente parte i beni comuni, non direttamente accessibile, identificato catastalmente al mapp.774 sub 14 (bene comune non censibile ai sub 3-7-16-19-62-63-72 ingresso, vano scale e centrale termica).

L'appartamento è composto, al piano terra, da soggiorno, cucina, disimpegno su zona notte, due bagni e tre camere. Struttura portante in muratura con solai in legno, le pareti risultano intonacate e tinteggiate, le pareti dei bagni, della lavanderia e

dell'angolo cottura hanno rivestimenti in gres porcellanato, serramenti esterni in pvc con vetrocamera, zanzariere, ingresso con portoncino blindato. Le pavimentazioni dei locali sono parte in gres finitura cotto e parte in parquet nella zona giorno e corridoio, bagni e lavanderia in gres porcellanato e parquet per la camera. Impianto di riscaldamento centralizzato con caldaia a camera stagna condensazione a metano, aria condizionata, impianto elettrico adeguato e citofonico tradizionale.

Al piano interrato una cantina, appartenente al vecchio complesso, completamente ristrutturata e risanata; locale ad uso area fitness con wc e spogliatoio, accessibile direttamente o da ingresso comune, allo stato grezzo.

Annessa all'abitazione porzione di corte, di circa mq 188 sistemata con tappeto erboso, identificata catastalmente con la particella 774 sub 42 (Bene comune non censibile alle u.i.u. ad uso abitazioni identificate con le particelle 774 sub 16 e sub19)

Attualmente il bene è locato con regolare contratto, registrato in data 21/03/2017, con durata dal 01/07/2016 al 30/06/2020; allegato Attestato di Prestazione Energetica emesso in data 31/07/2014

Consistenza dell'immobile: appartamento di mq 308

### **Lotto A3 - Descrizione del bene identificato al Fg.18 Mapp.774 sub 19:**

Unità ad uso abitazione, risulta ultimata ed in buono stato di conservazione.

Sito al piano primo, con locali accessori al piano interrato, accessibile mediante ingresso e vano scale condominiale in comune con sette unità. L'atrio d'ingresso risulta pavimentato con piastrelle di marmo e i gradini della scala rivestiti sempre in marmo. Nelle parti comuni è compreso il locale d'uso centrale termica al piano interrato.

L'appartamento è composto da soggiorno, cucina, disimpegno su zona notte, due bagni e tre camere. Struttura portante in muratura con solai in legno, le pareti risultano intonacate e tinteggiate, le pareti del bagno e dell'angolo cottura hanno rivestimenti in gres porcellanato, serramenti esterni in pvc con vetrocamera, zanzariere, ingresso con portoncino blindato. Le pavimentazioni dei locali sono parte in gres finitura cotto e parte in parquet nella zona giorno e corridoio, bagni in gres porcellanato e parquet per le camere. Impianto di riscaldamento centralizzato con caldaia a camera stagna condensazione a metano, aria condizionata, impianto elettrico adeguato e citofonico tradizionale. Al piano seminterrato due vani tecnici con muratura parzialmente intonacata e pavimentazione in battuto di cemento, chiusi da serramenti in ferro.

L'unità risulta non conforme alla planimetria catastale, in riferimento alla parte di accessori al piano seminterrato, per le quali erano previsti opere per la trasformazione di un locale tecnico in posto auto, come da SCIA prot.n. 22754 del 23/01/2016. I lavori sono stati iniziati, ma non ultimati. La planimetria pertanto non risulta aggiornata allo stato di fatto.

Annessa all'abitazione porzione di corte, di circa mq 188 sistemata con tappeto erboso, identificata catastalmente con la particella 774 sub 42 (Bene comune non censibile alle u.i.u. ad uso abitazioni identificate con le particelle 774 sub 16 e sub19)

Attualmente il bene è locato con regolare contratto, registrato in data 21/03/2017, con durata dal 01/07/2016 al 30/06/2020; allegato Attestato di Prestazione Energetica emesso in data 31/07/2014

Consistenza dell'immobile: appartamento di mq 172



## **Lotti A4-A5-A6-A7-A8 Descrizione dei beni identificati al**

### **Fg.18 Mapp.774 sub 10-11-12-47-48:**

Corpo di fabbrica isolato, di un piano fuori terra, ricavato dalla ristrutturazione di una tettoia chiusa su tre lati con muro in sassi, di cui due sul confine della proprietà, pilastri

a mattoni a faccia vista copertura con struttura in legno, privo di tramezzatura interna di divisione e chiusure verso l'esterno, pavimento in battuto di cemento, dotato di impianto elettrico

L'edificio è suddiviso in cinque unità destinate a posto, ed accessibile dalla corte comune, risulta ultimato ed in buono stato di conservazione.

Individuazione e Consistenza dell'immobile:

**Lotto A4** -Posto auto identificato con il mapp. 774sub 10, confini 774 sub11 e 774 sub 15 (corte), avente una consistenza di mq 22;

**Lotto A5** -Posto auto identificato con il mapp. 774sub 11, confini 774 sub10, 12 e 774 sub 14 (corte), avente una consistenza di mq 23;

**Lotto A6** -Posto auto identificato con il mapp. 774sub 12, confini 774 sub11, 47 e 774 sub 14 (corte), avente una consistenza di mq 22;

**Lotto A7** -Posto auto identificato con il mapp. 774sub 47, confini 774 sub12, 48 e 774 sub 14 (corte), avente una consistenza di mq 22;

**Lotto A8** -Posto auto identificato con il mapp. 774sub 48, confini 774 sub47, 774 sub 15 (corte) e Via Roma, avente una consistenza di mq 24;

Attualmente l'intero corpo è collegato all'abitazione individuata catastalmente con il mapp.774 sub 16 e locati con regolare contratto, registrato in data 21/03/2017, con durata dal 01/07/2016 al 30/06/2020.

#### **Lotti A9-A10 - Descrizione dei beni identificati al Fg.18 Mapp.774 sub 68-73:**

Nella parte del complesso, che è stata oggetto di ricostruzione si è realizzato un piano completamente interrato adibito ad autorimessa collettiva con locali di deposito, accesso comune e collegato alle abitazioni soprastanti da vani scale facenti parte i beni comuni. La struttura è completamente in cemento armato con solai prefabbricati. Pavimento in battuto di cemento lucidato. Le unità sono delimitate da pareti e chiuse da porte tagliafuoco.

Le unità risultano allo stato grezzo.

Le unità risultano prive di agibilità, sono tuttavia rappresentate negli elaborati grafici allegati alle ultime pratiche edilizie e specificatamente alla SCIA prot.n. 2222 del 09/02/2016.

Individuazione e Consistenza dell'immobile:

**Lotto A9** -Locale di deposito identificato con il mapp. 774sub 68, tra confini 774 sub 36,67,70 e 71 e 774 sub 45,41 e 44 (beni comuni), avente una consistenza di mq 49. L'unità risulta ultimata.

L'unità risulta conforme alla planimetria catastale, previsto nella SCIA prot.n. 2222 del 09/02/2016, tuttavia privo di agibilità.

**Lotto A10** -Locale di deposito identificato con il mapp. 774sub 73, tra confini 774 sub 19, 16 e 774 sub 14 e 46 (beni comuni), avente una consistenza di mq. 19. L'unità risulta allo stato grezzo.



Attualmente le due unità sono collegate all'abitazione individuata catastalmente con il mapp.774 sub 16 e locatate con regolare contratto.

### **Lotto A11-A12-A13 - Descrizione dei beni identificati al**

#### **Fg.18 Mapp.774 sub 59-60-61:**

Trattasi di aree facenti parte la superficie scoperta del complesso, pavimentate parte con sassi e parte con autobloccanti.

Individuazione e Consistenza dell'immobile:

**Lotto A11** -Posto auto scoperto identificato con il mapp. 774sub 59, tra confini 774 sub 58 e 774 sub 41, 44 (beni comuni), mapp.749; avente una consistenza di mq 12.

Il posto auto è collegato all'abitazione individuata catastalmente con il mappale 774 sub 3 e locato con regolare contratto, registrato in data 21/03/2017, con durata dal 01/07/2016 al 30/06/2020.

**Lotto A12** -Area urbana identificata con il mapp. 774 sub 60, tra confini Via Roma, mapp. 774 sub 22 e 61, mapp. 753-755, avente una consistenza di mq. 14 L'unità consiste in percorso pedonale con ingresso diretto alla via pubblica

**Lotto A13** -Area urbana identificata con il mapp. 774 sub 61, tra confini mapp. 774 sub 60,23 e 49, mapp. 753-755, avente una consistenza di mq. 17 L'unità consiste in percorso pedonale con ingresso diretto alla via pubblica.

### **LOTTO B BENI IMMOBILI IN SOMMACAMPAGNA (VR), Fraz.CASELLE,**

**loc. Via Filanda**



#### **1B. Identificazione dei beni Dati catastali:**

Catasto Fabbricati – Comune di Sommacampagna – Prov. di Verona, Via Filanda Piena proprietà per 1/1:

- Foglio 17, Mappale 1570 sub 11, categoria C/6, cl.4, cons.27 mq, Rend.50,20 euro;
- Foglio 17, Mappale 1570 sub 23, Area Urbana, consistenza 144 mq.; Catasto Terreni-  
Comune di Sommacampagna – Prov. di Verona Piena proprietà per 1/1:
- Foglio 17, Mappale 199 di Ha 0.00.11 – Incolto sterile - Foglio 17, Mappale 285 di  
Ha 0.00.11 – Incolto sterile
- Foglio 17, Mappale 1516 di Ha 0.00.25 – Seminativo
- Foglio 17, Mappale 1517 di Ha 0.00.72 – Seminativo
- Foglio 17, Mappale 1520 di Ha 0.00.02 – Frutteto Irriguo
- Foglio 17, Mappale 1521 di Ha 0.00.80 – Frutteto Irriguo
- Foglio 17, Mappale 1523 di Ha 0.00.86 – Frutteto Irriguo
- Foglio 17, Mappale 1524 di Ha 0.00.61 – Seminativo Irriguo
- Foglio 17, Mappale 1525 di Ha 0.00.41 – Seminativo Irriguo
- Foglio 17, Mappale 1527 di Ha 0.00.13 – Seminativo Irriguo
- Foglio 17, Mappale 1528 di Ha 0.00.20 – Seminativo
- Foglio 17, Mappale 1529 di Ha 0.00.12 – Seminativo
- Foglio 17, Mappale 1530 di Ha 0.00.47 – Seminativo
- Foglio 17, Mappale 1531 di Ha 0.00.49 – Seminativo
- Foglio 17, Mappale 1532 di Ha 0.00.03 – Seminativo
- Foglio 17, Mappale 1533 di Ha 0.00.10 – Seminativo
- Foglio 17, Mappale 1569 di Ha 0.02.63 – Seminativo Irriguo Arboreo

### **Tipologia:**

Trattasi di garage inserito in autorimessa collettiva al piano interrato di fabbricato residenziale di tre piani fuori terra, suddiviso in appartamenti

Esternamente aree al servizio del complesso. Il complesso risulta ultimato, ed in buono stato manutentivo.

### **Atti di provenienza:**

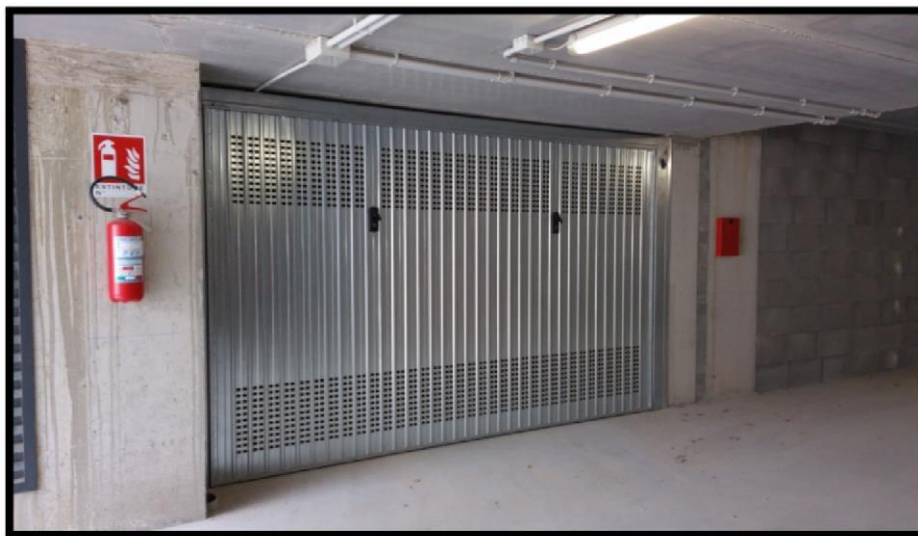
Il bene è pervenuto all'attuale proprietario con atto di compravendita sottoscritto in data 11/07/2012 presso lo studio del Not. Maria Maddalena Buoninconti di Verona Rep.n.349913- Registrazione Compravendita n.18932.1/2012

### **2B. Regolarità con la normativa urbanistica**

A seguito dell'accesso agli atti Amministrativi conservati presso il Comune di Sommacampagna, si è riscontrato che il complesso immobiliare, realizzato in forza del

Permesso di Costruire n° 55/12 del 27/7/2012, ove insiste il bene oggetto di stima e da opportuna verifica dello stato dei luoghi, possiamo dichiarare che l'immobile risulta in regola con la normativa urbanistica che ne ha autorizzato la realizzazione.

### **3B. Descrizione e stima dei beni**



**Lotto B1** –Locale ad uso autorimessa identificato con il mappale 1570 sub 11, tra confini 1570sub 13, 12 e 774 sub 29(bene comune-accesso), avente una consistenza di mq.27. L'unità risulterebbe ultimata, se non fosse per la mancanza della parete di divisione con l'unità confinante, anche se regolarmente accatastata.

#### **Lotto B2 - Descrizione dei beni identificati al Fg.18 Mapp.1570 sub 23:**

Trattasi di due porzioni di aree urbane, facenti parte la superficie scoperta del complesso, utilizzata come parcheggio; tra confini 1570 sub30(bene comune), sub 24, sub 31, mapp. Risulta non pavimentata, ma a ghiaia. Consistenza mq. 144

#### **Lotto B3 - Descrizione dei beni identificati al Fg.17 Mappali 199-285-1516-1517-1520-1521-1523-1524-1525-1527-1528-1529-1530-1531-153215331569:**

Trattasi di terreni oggetto di "Convenzione Urbanistica per la realizzazione delle opere di urbanizzazione variante al –BAO delle Tezze" in data 11/11/2010 presso lo studio del Not. Maria Maddalena Buoninconti di Verona Rep.n.346755, con cui la ditta si obbligava, dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria quali aree a parcheggio e verde pubblico, strade, piazze ed altri spazi pedonali alla cessione e trasferimento a titolo gratuito al Comune di Sommacampagna delle aree suddette.

A garanzia della realizzazione delle opere la ditta Bonafini Costruzioni srl stipulava "Polizza Fidejutoria" con UnipolSai Assicurazioni spa, della quale il Comune di Sommacampagna ha già richiesto il Pagamento del Risarcimento previsto per la mancata realizzazione delle opere. I beni, pur risultando ancora in proprietà alla ditta Bonafini Costruzioni srl, non sono vendibili.

### **LOTTO C BENI IMMOBILI IN SOMMACAMPAGNA (VR), Fraz.CASELLE,**

## **loc. Via C.Ferrari**



### **1C. Identificazione dei beni Dati catastali:**

Catasto Fabbricati – Comune di Sommacampagna – Prov. di Verona, Via C.Ferrari Piena proprietà per 1/1:

- Foglio 19, Mappale 1464 sub 8, Area Urbana, consistenza 42 mq.;

Catasto Terreni– Comune di Sommacampagna – Prov. di Verona

#### **Tipologia:**

Trattasi di area urbana, interna ad un complesso produttivo **Atti**

#### **di provenienza:**

Il bene è pervenuto all'attuale proprietario con atto di compravendita sottoscritto in data 25/10/2000 presso lo studio del Not. Maria Maddalena Buoninconti di Verona Rep.n.290440- Registrazione Compravendita n.26922.1/2012 **Storia:**

Il complesso, di cui il bene in oggetto fa parte, è insito in una zona industriale risulta completamente ultimato

### **2C. Regolarità con la normativa urbanistica**

A seguito dell'accesso agli atti Amministrativi conservati presso il Comune di Sommacampagna, si è riscontrato che il complesso immobiliare ove il bene oggetto di stima è inserito, risulta in regola con la normativa urbanistica che ne ha autorizzato la realizzazione.

### **3C. Descrizione e stima dei beni**

**Lotto C - Descrizione dei beni identificati al Fg.18 Mapp.1464 sub 8:**

Trattasi di area urbana, facenti parte la superficie scoperta del complesso, utilizzata come accesso esclusivo ad un locale ad uso magazzino identificato catastalmente al mappale 1464 sub 6; tra confini mapp. 1464 sub 7, sub 2 e Via Roma. Risulta delimitata da recinzione e pavimentata. Consistenza mq. 42

#### **4. Iscrizioni - Trascrizioni**

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/12/2000 – Reg.Partic. 30599 Reg. Generale 45386 Atto tra vivi – Compravendita (lotto A);
- TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/07/2012 – Reg.Partic. 18932 Reg. Generale 26146 Atto tra vivi – Compravendita (lotto B);
- TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/10/2000 – Reg.Partic. 26922 Reg. Generale 39954 Atto tra vivi – Compravendita (lotto C);
- ISCRIZIONE CONTRO del 21/02/2002 – Reg.Particolare 1251 Reg. Generale 6820 Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia Mutuo;(lotto A)
- ISCRIZIONE CONTRO del 08/03/2005 – Reg.Particolare 2029 Reg. Generale 8917 Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia Mutuo; ;(lotto A)
- ISCRIZIONE CONTRO del 16/11/2006 – Reg.Particolare 14374 Reg. Generale 57166 Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di apertura di Credito;(lotto A)
- TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/07/2010 – Reg.Partic. 18600 Reg. Generale 30519 Atto tra vivi – Costituzione di diritti reali a titolo gratuito; (lotto A)
- TRASCRIZIONE CONTRO del 29/07/2010 – Reg.Partic. 18602 Reg. Generale 30522 Atto tra vivi – Atto Unilaterale d’obbligo edilizio; (lotto A)
- TRASCRIZIONE CONTRO del 24/11/2010 – Reg.Partic. 28258 Reg. Generale 45897 Atto tra vivi – Convenzione Edilizia; (lotto B3 – convezione aree ad uso pubblico)
- ISCRIZIONE CONTRO del 05/10/2016 – Reg.Particolare 6417 Reg. Generale 38528 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo;
- TRASCRIZIONE CONTRO del 31/01/2018 – Reg.Partic. 2621 Reg. Generale 3819 Atto Giudiziario – Sentenza dichiarativa di fallimento;

#### **5. Valutazione dei lotti Criterio**

##### **di Stima:**

L’aspetto economico che si è preso in considerazione nella valutazione dei beni in oggetto è il loro valore di mercato. La valutazione, una volta definito le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è considerato di procedere con una valutazione del tipo sintetico-comparativa, basandosi su valori medi di mercato riferiti a beni simili, oggetto di compravendita in epoche recenti in modo da individuare il più probabile valore commerciale attuale dei beni in oggetto. La valutazione tiene conto della specificità delle caratteristiche dell’immobile e delle peculiarità del mercato immobiliare nel contesto urbano ove è ubicato ideai beni in oggetto.

## Parametri di valutazione:

Il procedimento di valutazione sintetico-comparativo, operato nella presente perizia sulla stima dell'immobile, deve tenere in considerazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che influiscono sulla determinazione economica del bene, in particolare: la situazione urbanistica nella quale è inserito l'immobile, l'ubicazione all'interno del contesto edilizio circostante, la localizzazione limitrofa rispetto il capoluogo, ma vicina a viabilità ad alto scorrimento, la tipologia della costruzione, la sua esposizione, la superficie complessiva di utilizzo, eventuali spazi esterni di pertinenza, la tipologia degli immobili presenti e il loro stato di manutenzione, le finiture e i materiali utilizzati per la realizzazione ed infine la sua vetustà ed il complessivo stato di manutenzione e conservazione. Nella valutazione si è tenuto in debito conto il particolare momento economico e la sua influenza sul mercato immobiliare della zona. E' stata inoltre svolta un'indagine di mercato presso qualificati operatori immobiliare della zona, oltre che sulle valutazioni anche sull'andamento del mercato immobiliare.

## Fonti di informazione:

Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ufficio tecnico edilizia privata Comune di Sommacampagna, agenzie immobiliari

## Valutazione Lotti:

La superficie commerciale è stata così determinata:

<b>lotto A</b>	DESTINAZIONE	Superficie Lorda (mq)	COEFF.	Superficie Commerciale (mq)
A1	Abitazione p.1	68,00	1,00	68,00
A2	Abitazione p.T Pertinenza cantina p.S1 Pertinenza area fitness p.S1	175,00 25,00 108,00	1,00 0,35 0,60	248,60
A3	Abitazione p.1 Pertinenza Loc.Tecnici p.S1	114,00 72,00	1,00 0,15	124,80
A4	Posto Auto coperto p.T	22,00	0,35	7,70
A5	Posto Auto coperto p.T	23,00	0,35	8,05
A6	Posto Auto coperto p.T	22,00	0,35	7,70
A7	Posto Auto coperto p.T	22,00	0,35	7,70
A8	Posto Auto coperto p.T	24,00	0,35	8,40
A9	Locale di deposito p.S1	49,00	0,20	9,80
A10	Locale di deposito p.S1	19,00	0,20	3,80
A11	Posto Auto scoperto p.T	12,00	0,20	2,40
A12	Area Urbana	14,00		14,00
A13	Area Urbana	17,00		17,00
<b>lotto B</b>				
B1	Autorimessa p.S1	27,00	0,50	13,50
B2	Area Urbana	144,00	0,20	28,80
<b>lotto C</b>				
	AREA URBANA	42,00	0,20	8,40

Il valore è stato determinato:

<b>lotto A</b>	DESTINAZIONE	Superficie (mq)	Valore €/mq	Valore €
A1	Abitazione p.1	68,00	1.150,00	78.200,00
A2	Abitazione p.T Pertinenza cantina p.S1 Pertinenza area fitness p.S1	248,60	1.150,00	285.890,00
A3	Abitazione p.1 Pertinenza Loc.Tecnici p.S1	124,80	1.150,00	143.520,00
A4	Posto Auto coperto p.T	7,70	1.150,00	8.855,00
A5	Posto Auto coperto p.T	8,05	1.150,00	9.257,50
A6	Posto Auto coperto p.T	7,70	1.150,00	8.855,00
A7	Posto Auto coperto p.T	7,70	1.150,00	8.855,00
A8	Posto Auto coperto p.T	8,40	1.150,00	9.660,00
A9	Locale di deposito p.S1	9,80	1.150,00	11.270,00
A10	Locale di deposito p.S1	3,80	1.150,00	4.370,00
A11	Posto Auto scoperto p.T	2,40	1.150,00	2.760,00
A12	Area Urbana	14,00	a corpo	
A13	Area Urbana	17,00	a corpo	
<b>lotto B</b>				
B1	Autorimessa p.S1	13,50	1.250,00	16.875,00
B2	Area Urbana	28,80	790,00	22.752,00
<b>lotto C</b>				
	AREA URBANA	8,40	110,70	929,88

Adeguamento valore per locazione beni:

<b>lotto A</b>	DESTINAZIONE	Valore €	Coefficiente di merito	Valore €
A1	Abitazione p.1	78.200,00	-20%	<b>62.560,00</b>
A2	Abitazione p.T Pertinenza cantina p.S1 Pertinenza area fitness p.S1	285.890,00	-20%	<b>228.712,00</b>
A3	Abitazione p.1 Pertinenza Loc.Tecnici p.S1	127.420,00	-20%	<b>114.816,00</b>
A4	Posto Auto coperto p.T	8.855,00	-20%	<b>7.084,00</b>
A5	Posto Auto coperto p.T	9.257,50	-20%	<b>7.406,00</b>
A6	Posto Auto coperto p.T	8.855,00	-20%	<b>7.084,00</b>
A7	Posto Auto coperto p.T	8.855,00	-20%	<b>7.084,00</b>
A8	Posto Auto coperto p.T	9.660,00	-20%	<b>7.728,00</b>
A9	Locale di deposito p.S1	11.270,00	-20%	<b>9.016,00</b>
A10	Locale di deposito p.S1	4.370,00	-20%	<b>3.496,00</b>
A11	Posto Auto scoperto p.T	2.760,00	-20%	<b>2.208,00</b>
A12	Area Urbana			
A13	Area Urbana			



Adeguamento valore per realizzazione opere mancanti:

lotto B	DESTINAZIONE	Valore €	Coefficiente di merito	Valore €
B1	Autorimessa p.S1 REALIZZAZIONE MURATURA MANCANTE DI DIVISIONE comprensivo di eventuale richiesta di agibilità	16.875,00 ----- - 1.300,00		<b>15.575,00</b>
B2	Area Urbana (posti auto scoperti)	22.752,00	-50%	<b>11.376,00</b>

**Riepilogo conclusivo:**

BENI IMMOBILI UBICATI IN SOMMACAMPAGNA (VR), Fraz.CASELLE, **LOTTO**

**A** Via Roma civ.n. 105 - "Corte Maccaccaretta"

lotto A	Identificativo Catastale		DESTINAZIONE	Valore €
	Foglio	Particella		
A1	18	774 sub 3	Abitazione p. 1°	<b>62.560,00</b>
A2	18	774 sub 16	Abitazione p. S1-T	<b>228.712,00</b>
A3	18	774 sub 19	Abitazione p. S1 - 1°	<b>114.816,00</b>
A4	18	774 sub 10	Posto Auto coperto p.T	<b>7.084,00</b>
A5	18	774 sub 11	Posto Auto coperto p.T	<b>7.406,00</b>
A6	18	774 sub 12	Posto Auto coperto p.T	<b>7.084,00</b>
A7	18	774 sub 47	Posto Auto coperto p.T	<b>7.084,00</b>
A8	18	774 sub 48	Posto Auto coperto p.T	<b>7.728,00</b>
A9	18	774 sub 68	Locale di deposito p.S1	<b>9.016,00</b>
A10	18	774 sub 73	Locale di deposito p.S1	<b>3.496,00</b>
A11	18	774 sub 59	Posto Auto coperto p.T	<b>2.208,00</b>
A12	18	774 sub 60	Area Urbana accesso pedonale	/
A13	18	774 sub 61	Area Urbana accesso pedonale	/
<b>Totale Lotto A</b>				<b>457.194,00</b>

**LOTTO B** - Via Filanda

lotto B	Identificativo Catasto Fabbricati		DESTINAZIONE	Valore finale da stima €
	Foglio	Particella		



B1	17	1570 sub 11	Autorimessa p. S1°	<b>15.575,00</b>
B2	17	1570 sub 23	Area Urbana (possibile destinazione posti auto scoperti)	<b>11.376,00</b>
B3	Identificativo Catasto Terreni		Terreni oggetto di convenzione con il Comune	/
	17	776- 199- 285- 1516- 1517- 1520- 1521- 1523- 1524- 1525- 1527- 15281529- 1530- 1531		
<b>Totale Lotto B</b>				<b>26.951,00</b>

### **LOTTO C - Via C.Ferrari**

lotto C	Identificativo Catasto Fabbricati		DESTINAZIONE	Valore finale da stima €
	Foglio	Particella		
	19	1464 sub 8	Area Urbana accesso all'UIU Ident. Mapp.1464sub 6	<b>929,88</b>

**Totale € 485.074,88**

### **ALLEGATI:**

- 1- Ispezione Ipotecaria
- 2- Visura catastale
- 3- Ispezione Ipotecaria-Trascrizione atto di compravendita con visura storica provenienza beni;
- 4- Vista area, Estratto Piano, Estratto Catastale, Elaborato Planimetrico con Planimetrie dei beni;
- 5- Documentazione urbanistica;
- 6- Registrazione Contratti di locazioni;
- 7- Attestato Prestazione Energetica;
- 8- Rilievo fotografico;

**La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima dei beni ai sensi dell'art.568 C.P.C. e sarà quindi onere di parte offerente - a propria cura - verificare preventivamente i beni sotto ogni profilo.**

Casaleone 04.04.2018

**Il  
consulente Tecnico**

Geom.Antonella Carmagnani

