

TRIBUNALE DI VERONA
Sezione Fallimentare

CONCORDATO PREVENTIVO n. 35/2016

con sede in Verona – Via Dominutti, 20

Giudice Delegato: Dott. Andrea Mirenda
Commissario Giudiziale: Avv. Paolo Simeoni

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI,
ARREDI ED ATTREZZATURE

di proprietà della società *****

e del Sig. *****

Premessa:

Il Commissario Giudiziale Avv. Paolo Simeoni, con istanza del 12.06.2017 rivolta al Giudice Delegato Dott. Andrea Mirenda, richiedeva allo stesso di nominare, ai sensi dell'art. 172 comma 3 della L.F., uno stimatore per la valutazione dei beni immobili e mobili della società “***** Spa” e del complesso immobiliare di proprietà personale del sig.

*****, debitore ipotecario.

Con ordinanza del 03.07.2017, il Giudice Delegato Dott. Andrea Mirenda nominava, quale stimatore, il sottoscritto arch. Matteo Masotto, libero professionista, avente studio in Verona, Via Roma n. 10 ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Verona al n. 1235 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Verona.

A seguito dell'incarico, il sottoscritto procedeva quindi ad acquisire la documentazione di tipo ipotecario - catastale e tecnica dagli Uffici Competenti o, dove non possibile per l'esiguo tempo a disposizione del sottoscritto, dalle relazioni redatte in precedenza da colleghi professionisti; quindi ad effettuare il necessario sopralluogo presso i beni oggetto di stima.

Pertanto, per quanto fin qui premesso, con il presente elaborato peritale lo scrivente Architetto attesta e certifica quanto di seguito esposto e relazionato.

Individuazione dei beni

Forma oggetto della presente relazione beni immobili e mobili della società
“***** Spa” esaminati con sopralluogo del 26.07.2017 ed il
complesso immobiliare di proprietà personale del sig.

***** esaminato con sopralluogo del 25.07.2017, la cui
valutazione è stata richiesta nell’istanza del 12.06.2017 ed il cui elenco dei beni da
stimare è stato rettificato con comunicazione del Commissario Giudiziale al
sottoscritto in data 26.07.2017; i beni oggetto della presente stima sono pertanto i
seguenti:

1. Beni immobili in Verona, via Dominutti 20;

BENE n. 1

Beni immobili in Verona, via Dominutti 20

Quota di 1/1 di piena proprietà della società ***
Spa**

Trattasi della piena proprietà di un’unità ad uso ufficio al piano secondo, di un’unità
ad uso ufficio al piano terzo, di un magazzino e di un locale archivio al piano
interrato, oltre a n. 7 posti auto coperti al piano interrato e n. 6 posti auto scoperti
nell’area esterna del fabbricato adibito ad attività commerciali e direzionali, situato
a Verona, via Dominutti 20.

Identificazione catastale

Il bene risulta identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Verona:

Ufficio piano secondo:

- ✦ **foglio 267 mappale 8 sub 210**, categoria A/10, classe 1, consistenza 5,5 vani,
superficie catastale totale 162 mq - rendita: € 2.428,64

Ufficio piano terzo:

- ✦ **foglio 267 mappale 8 sub 211**, categoria A/10, classe 1, consistenza 4 vani
- rendita: € 1.766,28

Magazzino piano interrato:

- ✦ **foglio 267 mappale 8 sub 54**, categoria C/2, classe 2, consistenza 495 mq -
superficie catastale totale 544 mq - rendita: € 1.124,84
- ✦ **foglio 267 mappale 8 sub 212**, categoria C/2, classe 4, consistenza 103 mq
- superficie catastale totale 123 mq - rendita: € 324,49

Locale archivio piano interrato:

- ✦ **foglio 267 mappale 8 sub 81**, categoria C/2, classe 1, consistenza 21 mq -
superficie catastale totale 24 mq - rendita: € 41,21

Posti auto coperti piano interrato:

- ✦ **foglio 267 mappale 8 sub 55**, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq -
superficie catastale totale 12 mq - rendita: € 31,61

✦ **foglio 267 mappale 8 sub 56**, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq -
superficie catastale totale 12 mq - rendita: € 31,61

✦ **foglio 267 mappale 8 sub 57**, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq -
superficie catastale totale 12 mq - rendita: € 31,61

✦ **foglio 267 mappale 8 sub 58**, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq -
superficie catastale totale 12 mq - rendita: € 31,61

✦ **foglio 267 mappale 8 sub 59**, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq -
superficie catastale totale 14 mq - rendita: € 36,88

✦ **foglio 267 mappale 8 sub 60**, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq -
superficie catastale totale 14 mq - rendita: € 36,88

✦ **foglio 267 mappale 8 sub 61**, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq -
superficie catastale totale 14 mq - rendita: € 36,88

Posti auto scoperti area esterna:

✦ **foglio 267 mappale 8 sub 190**, categoria C/6, classe 1, consistenza 10 mq -
superficie catastale totale 10 mq - rendita: € 22,72

✦ **foglio 267 mappale 8 sub 191**, categoria C/6, classe 1, consistenza 10 mq -
superficie catastale totale 10 mq - rendita: € 22,72

✦ **foglio 267 mappale 8 sub 192**, categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq -
superficie catastale totale 11 mq - rendita: € 25,00

✦ **foglio 267 mappale 8 sub 193**, categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq -
superficie catastale totale 11 mq - rendita: € 25,00

✦ **foglio 267 mappale 8 sub 194**, categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq -
superficie catastale totale 11 mq - rendita: € 25,00

✦ **foglio 267 mappale 8 sub 195**, categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq -
superficie catastale totale 11 mq - rendita: € 25,00

Dalle risultanze catastali, il bene risulta intestato alla società
“***** Spa” con sede a Verona - Codice Fiscale
*****.

Carichi pregiudizievoli – gravami:

Di seguito vengono riportate le formalità trascritte fino alla data del 21/07/2017 presso l'agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Verona – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

I beni di cui trattasi sono gravati da:

- Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso a favore di ***** contro ***** a firma di notaio Maurizio Marino di Verona in data 21/05/2008 al n. rep. 64392/16761 trascritto a Verona in data 30/05/2008 ai nn. R.G. n. 22126 - R.P. n. 13934. L'immobile oggetto del presente atto è indentificato al Fg. 267 particella 8 subb 54–32.
- Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso a favore di ***** contro ***** a firma di notaio Maurizio Marino di Verona in data 10/12/2008 al n. rep. 65459/17387 trascritto a Verona in data 18/12/2008 ai nn. R.G. n. 53110 - R.P. n. 33562.

L'immobile oggetto del presente atto è indentificato al Fg. 267 particella 8 subb 210–211–81–55–56–57–58–59–60–61–212–190–191–192–193–194–195.

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di ***** contro *****a firma di notaio Maurizio Marino di Verona in data 10/12/2008 al n. rep. 65460/17388 iscritta a Verona in data 18/12/2008 ai nn. R.G. 53111 - R.P.

10429. L'immobile oggetto del presente atto è indentificato al Fg. 267 particella 8 subb 210–211–81–55–56–57–58–59–60–61–212–190–191–192–193–194–195-54.

Importo ipoteca: € 1.560.000,00

Importo capitale: € 1.200.000,00

Durata: 12 anni

- Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso a favore di ***** contro *****a firma di notaio Mario Bernardelli di Verona in data 19/07/2016 al n. rep. 27734/12430 trascritto a Verona in data 26/07/2016 ai nn. R.G. n. 29572 - R.P. n. 19382. L'immobile oggetto del presente atto è indentificato al Fg. 267 particella 8 sub 238 (bene comune censibile al sub 211).

Sintetica descrizione del bene:

Ufficio piano secondo:

Trattasi di un'unità adibita ad ufficio posta al piano secondo del fabbricato. Vi si accede dalla scala condominiale interna provvista di ascensore; presenta quattro locali utilizzati come ufficio, un locale archivio/sala riunioni, un ingresso ed un servizio igienico.

Il pavimento dell'unità è in legno ad esclusione del pavimento e rivestimento del servizio igienico realizzati in ceramica; i serramenti esterni sono in alluminio con vetrocamera mentre le porte interne sono in legno tamburato. L'impianto elettrico è del tipo civile sottotraccia con una o più fonti di illuminazione e prese di corrente per ciascun ambiente; l'impianto di riscaldamento e raffrescamento è centralizzato e dotato di ventilconvettori.

Ufficio piano terzo:

Trattasi di un'unità adibita ad ufficio posta al piano terzo del fabbricato. Vi si accede dalla scala condominiale interna provvista di ascensore; presenta tre locali utilizzati come ufficio, uno show-room ed un servizio igienico.

Il pavimento dell'unità è in legno ad esclusione del pavimento e rivestimento del servizio igienico realizzati in resina; i serramenti esterni sono in alluminio con vetrocamera mentre le porte interne sono in vetro, come le pareti divisorie interne. L'impianto elettrico è del tipo civile sottotraccia con una o più fonti di illuminazione e prese di corrente per ciascun ambiente; l'impianto di riscaldamento e raffrescamento è autonomo ad aria.

Magazzino piano interrato:

Trattasi di un'unità adibita a magazzino posta al piano interrato del fabbricato. Vi si accede da un accesso carraio e pedonale che si affacciano sulla corsia di manovra

comune; presenta un primo ampio locale magazzino all'interno del quale è stato posizionato un ufficio mediante pareti in metallo e vetro, quindi tre locali ad uso magazzino collegati con uno spazio parzialmente non coperto anch'esso utilizzato a magazzino da due accessi carrai protetti da basculanti in metallo.

Il pavimento dell'unità magazzino è in battuto di cemento; i serramenti esterni (su bocche di lupo) sono in metallo e vetro. L'impianto elettrico è in parte sottotraccia in parte con canaline esterne; l'impianto di riscaldamento è ad aria.

Locale archivio piano interrato:

Trattasi di un locale utilizzato come archivio posto al piano interrato del fabbricato. Vi si accede dalla scala condominiale interna provvista di ascensore. Il locale presenta un pavimento in battuto di cemento, ha una porta in metallo ed è provvisto di un semplice impianto di illuminazione.

Posti auto coperti piano interrato:

Trattasi di posti auto situati al piano interrato del fabbricato ai quali si può accedere dalla scala condominiale interna provvista di ascensore o dalla corsia di manovra; sono delimitati da una segnaletica a terra (linea gialla) e presentano una pavimentazione in battuto di cemento. Alla data del sopralluogo i posti identificati con i subalterni 59-60-61 erano occupati da materiale di proprietà della società.

Posti auto scoperti area esterna:

Trattasi di posti auto situati nell'area esterna del fabbricato posta al piano terra ai quali si può accedere per mezzo di un accesso carraio prospiciente la pubblica via; sono delimitati da una segnaletica a terra (linea gialla) e presentano una pavimentazione in battuto di cemento.

Conformità edilizia:

A causa dell'esiguo tempo a disposizione del sottoscritto per redigere la relazione, non è stato possibile richiedere la documentazione edilizia del fabbricato depositata presso gli uffici della Pubblica Amministrazione; il sopralluogo è stato effettuato sulla base delle sole planimetrie catastali in possesso ed un sommario controllo compiuto sul luogo dallo scrivente e non è stato pertanto possibile verificarne la conformità edilizia e gli eventuali oneri di regolarizzazione.

Nota del Tecnico stimatore: Sebbene non sia stato possibile acquisire la documentazione amministrativa presso la P.A., ai fini di una corretta valutazione del bene in oggetto, si ritiene opportuno recepire le informazioni assunte dal collega dott. Ing. Luigi Cipriani (incaricato, al pari del sottoscritto, di redigere la stima dei beni immobili della ditta “***** Spa”) la cui relazione è presente agli atti; dall'analisi eseguita dal collega si evince che l'immobile presenta le seguenti difformità edilizie:

- gli uffici al piano secondo e terzo del fabbricato, accatastati ed utilizzati come uffici, sono in realtà autorizzati come magazzino (D.I.A. prot. n. 064886 del 25/06/1996);

- la porzione del magazzino al piano interrato, indicata sulla planimetria catastale come “magazzino a cielo aperto”, è in realtà autorizzata come cavedio (D.I.A. prot. n. 060969 del 29/07/1999);
- lo spazio adibito a magazzino coperto viene indicato come due autorimesse distinte (D.I.A. prot. n. 060969 del 29/07/1999);

Sempre secondo quanto affermato dal collega sulla base della documentazione acquisita, la ditta “***** Spa” ha presentato n. 3 domande di condono per sanare le difformità descritte, ma le richieste sono state oggetto di Diniego; a seguito del diniego è stato quindi presentato ricorso al TAR per le domande di Condono respinte, ad oggi non ancora definito.

Quindi, di fatto, ad oggi gli immobili utilizzati ed accatastati come uffici, situati al piano secondo e terzo del fabbricato, sono autorizzati come “*magazzino ricambi*” e il magazzino al piano interrato è autorizzato con una parte a “*cavedio*” ed una parte adibita a due autorimesse con le difformità interne sopra menzionate.

Di questo lo scrivente ha tenuto conto nella determinazione della stima.

Conformità catastale:

Il sopralluogo ha evidenziato alcune difformità delle planimetrie catastali rispetto allo stato dei luoghi; esse riguardano i locali magazzino posti al piano interrato e nello specifico:

- la mancata rappresentazione di una apertura che consente l’accesso all’attiguo locale magazzino;

- la mancata rappresentazione dell'ufficio realizzato con pareti in metallo e vetro;
- la mancata rappresentazione, all'interno dello spazio denominato "magazzino a cielo aperto" di due porzioni posti sotto il solaio del piano terra e delimitate da teloni di plastica.

Consistenza:

Sulla scorta della documentazione in possesso e del sopralluogo effettuato in data 26/07/2017, la consistenza commerciale, calcolata comprendendo la superficie netta di pavimento, incrementata con quella delle murature sia interne che esterne (superficie lorda) e con l'applicazione di coefficienti riduttivi per le superficie accessorie, è così calcolata:

Immobili in Verona (VR), via Dominutti 20					
Sub	Destinazione	Piano	Sup. lorda	Coeff.	Sup. commerciale
sub 210	Ufficio/magazzino	2	163,00	1,00	163,00
sub 211	Ufficio/magazzino	3	160,00	1,00	160,00
sub 54	Magazzino	S	530,00	1,00	530,00
sub 212	Magazzino	S	110,00	1,00	110,00
	Magazzino cielo aperto	S	180,00	0,30	54,00
sub 81	Locale archivio	S	24,00	1,00	24,00
sub 55	Posto auto coperto	S	12,00	1,00	12,00
sub 56	Posto auto coperto	S	12,00	1,00	12,00

MATTEO MASOTTO
Architetto

Via Roma 10, 37121 Verona – Tel 045/597922 - Fax 045/591031 Cod. Fisc. MSTMTT66A24L781I - P. Iva 02690860230

sub 57	Posto auto	S	12,00	1,00	12,00
	coperto				
sub 58	Posto auto coperto	S	12,00	1,00	12,00
sub 59	Posto auto coperto	S	14,00	1,00	14,00
sub 60	Posto auto coperto	S	14,00	1,00	14,00
sub 61	Posto auto coperto	S	14,00	1,00	14,00
sub 190	Posto auto scoperto	T	10,00	1,00	10,00
sub 191	Posto auto scoperto	T	10,00	1,00	10,00
sub 192	Posto auto scoperto	T	10,00	1,00	10,00
sub 193	Posto auto scoperto	T	10,00	1,00	10,00
sub 194	Posto auto scoperto	T	10,00	1,00	10,00
sub 195	Posto auto scoperto	T	10,00	1,00	10,00

Valutazione e stima:

Considerato lo scopo della presente relazione, finalizzata alla ricerca dei più probabili valori di mercato del compendio immobiliare in esame, considerate le esposte caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio stesso, con particolare riferimento all'ubicazione, alla tipologia edilizia, allo stato di conservazione e di manutenzione, al grado di finitura, si ritiene, quanto a metodologia, di privilegiare la stima sintetica-comparativa assumendo come parametro di superficie il "metro quadro" commerciale per uffici e magazzini ed il valore "a corpo" per i posti auto coperti e scoperti, con eventuali fattori

incrementativi e decrementativi atti a calibrare i valori di riferimento alla realtà in esame.

La superficie commerciale degli immobili è stata desunta secondo i criteri di computo riportati nel Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa) sulla base delle planimetrie catastali in proprio possesso ed un sommario controllo compiuto sul luogo dallo scrivente; i valori determinati, sulla scorta di informazioni assunte presso gli osservatori del mercato immobiliare della zona e la banca dati delle quotazioni immobiliari OMI dell’Agenzia del Territorio, si riferiscono a quelli esistenti di mercato per immobili analoghi, sia per ubicazione che per tipologia, a quello oggetto della presente stima.

Nella determinazione del valore a "metro quadro" ed a “corpo” del bene, si è conglobato l’incidenza del valore dei servizi condominiali comuni; si precisa altresì che, in mancanza di una definizione amministrativa delle unità attualmente utilizzate ad uffici, il sottoscritto ha ritenuto di valutarle tenendo conto che vengono utilizzate come uffici ma sono autorizzate come magazzini.

Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad un’eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

<i>Immobili in Verona, via Dominutti 20</i>					
Sub	Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Valore unitario di mercato	Valore di stima
sub 210	Ufficio/magazzino	2	163,00	€ 600,00	€ 97.800,00

MATTEO MASOTTO

Architetto

Via Roma 10, 37121 Verona – Tel 045/597922 - Fax 045/591031 Cod. Fisc. MSTMTT66A24L781I - P. Iva 02690860230

sub 211	Ufficio/magazzino	3	160,00	€ 600,00	€ 96.000,00
sub 54	Magazzino	S	530,00	€ 300,00	€ 159.000,00
sub 212	Magazzino	S	110,00	€ 180,00	€ 19.800,00
	Magazzino cielo aperto	S	54,00	€ 180,00	€ 9.720,00
sub 81	Locale archivio	S	24,00	€ 300,00	€ 7.200,00
sub 55	Posto auto coperto	S	12,00	a corpo	€ 8.000,00
sub 56	Posto auto coperto	S	12,00	a corpo	€ 8.000,00
sub 57	Posto auto coperto	S	12,00	a corpo	€ 8.000,00
sub 58	Posto auto coperto	S	12,00	a corpo	€ 8.000,00
sub 59	Posto auto coperto	S	14,00	a corpo	€ 8.000,00
sub 60	Posto auto coperto	S	14,00	a corpo	€ 8.000,00
sub 61	Posto auto coperto	S	14,00	a corpo	€ 8.000,00
sub 190	Posto auto scoperto	T	10,00	a corpo	€ 4.500,00
sub 191	Posto auto scoperto	T	10,00	a corpo	€ 4.500,00
sub 192	Posto auto scoperto	T	10,00	a corpo	€ 4.500,00
sub 193	Posto auto scoperto	T	10,00	a corpo	€ 4.500,00
sub 194	Posto auto scoperto	T	10,00	a corpo	€ 4.500,00
sub 195	Posto auto scoperto	T	10,00	a corpo	€ 4.500,00
Valore complessivo beni immobili in Verona, via Dominutti 20					€ 472.520,00

Nota del Tecnico stimatore: In merito ai beni sopra descritti ed oggetto di perizia, lo scrivente ritiene che qualora le unità situate al secondo e terzo piano, ad oggi autorizzate come magazzino, dovessero essere trasformate in uffici, la modifica nella destinazione d'uso comporterebbe un aumento di valore rispetto a quelli indicati in perizia; infatti se nella presente perizia lo scrivente ha attribuito alle due unità un valore di € 600,00/mq., in caso di accoglimento della sanatoria il valore unitario potrebbe essere equiparato al valore di vendita di uno spazio direzionale in zona (avente caratteristiche similari), quindi ad € 1.250/mq.

Pertanto, a seguito dell'eventuale esito positivo della sanatoria, il probabile valore complessivo dei beni siti in via Dominutti diventerebbe di € 682.470,00 anziché € 472.520,00.

Inoltre, qualora le due unità venissero trasformate in uffici, esse potrebbero risultare maggiormente appetibili se abbinate (singolarmente o entrambe) a posti auto coperti; in questo caso potrebbe risultare vantaggioso riportare il magazzino del piano interrato alla sua destinazione originaria di autorimessa (nell'elaborato grafico della pratica edilizia il sub 54 indicava n. 20 posti auto), al fine di vendere singolarmente i posti auto o creare un lotto composto con le unità utilizzate come ufficio che, in entrambi i casi, risulterebbe di più facile commercializzazione.

Arch. Matteo Masotto