

STUDIO TECNICO Geometra BASTIANELLO GIANLUCA

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO DEL TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA

Via Napoleone I°, n°9 - 37138 VERONA

Tel/Fax 045/8103608

e-mail: studio.bastianello@libero.it

Cod. Fisc. BST GLC 72M29 L781K

Partita IVA 02 754 580 237

mail pec: gianluca.bastianello@geopec.it

Verona 11/11/2014

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA

FALLIMENTO

FALLIMENTO N° 20/2014 del 20/02/2014

GIUDICE DELEGATO: DOTT. MASSIMO COLTRO

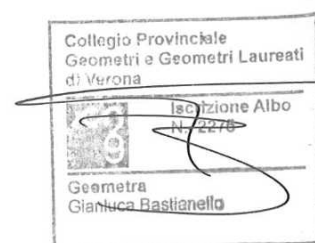
CURATORE FALLIMENTARE:

C.T.U: GEOM. GIANLUCA BASTIANELLO

* * * * *

Il sottoscritto Geometra Gianluca Bastianello, Perito del Tribunale Civile e Penale di Verona, a seguito d'incarico del _____, redige la presente:

RELAZIONE PERITALE DI STIMA



1) FALLIMENTO

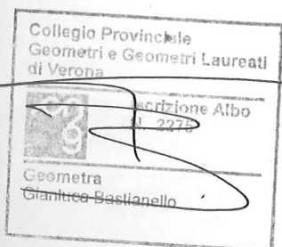
Come da sentenza dichiarativa di fallimento R.F. n°20/2014 del Tribunale di Verona in data 20/02/2014, a favore della massa dei creditori, si redige la presente stima giudiziaria cui ai beni mobili ed immobili di proprietà della ditta _____, quali cespiti e suppellettili così censiti:

BENI IMMOBILI:

N.C.E.U. Comune di Ronco all'Adige (VR), Foglio 14		
MN°	SUB	DESTINAZIONE D'USO
513	2	abitazione
513	4	abitazione
513	6	abitazione
513	7	abitazione
513	9	posto auto
513	11	area urbana
513	13	area urbana
513	14	fabbricato allo "stato grezzo"
513	20	area urbana
513	21	abitazione
513	22	posto auto
513	23	posto auto
513	24	area urbana
513	25	area urbana
513	26	area urbana
513	27	area urbana
512	-	terreno agricolo

BENI MOBILI:

- attrezzatura, macchinari e materiale edile, attinente all'attività di impresa di costruzioni, rilevati presso il cantiere sito in Comune di Cavaion Veronese (VR), Via Vittorio Veneto.



Per quanto sopra, lo scrivente C.T.U. dichiara che **vi è corrispondenza** tra i beni e le quote di proprietà, come descritte nella sentenza di fallimento "de quo".

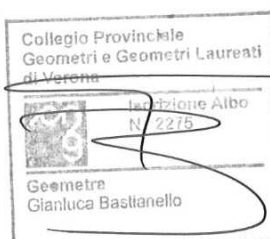
2) PREDISPOSIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

A seguito di sopralluogo effettuato in data 05/09/2014, alla presenza del _____, si ritiene idoneo predisporre la seguente relazione suddividendo il compendio "de quo" in **N°06 LOTTI**, data la tipologia e consistenza degli stessi, ovvero:

- **LOTTO N°01: sub 2 (abitazione);**
- **LOTTO N°02: sub 4 (abitazione);**
- **LOTTO N°03: sub 6 (abitazione);**
- **LOTTO N°04: sub 21 (abitazione);**
- **LOTTO N°05: sub 14 (fabbricato allo stato grezzo);**
- **LOTTO N°06: sub 7-9-11-13-20-22-23-24-25-26-27 e mn°512 (posti auto ed area scoperta);**
- **LOTTO N°07: beni mobili (attrezzature, macchinari e materiale edile).**

3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE - BENI IMMOBILI

Da quanto rilevato presso le documentazioni in atti e ulteriori ricerche effettuate presso gli organi competenti, si precisa che i cespiti "de quo" sono attualmente censiti presso l'**Ufficio del Territorio del Comune di Ronco all'Adige (VR) al FOGLIO 14** e più precisamente:



LOTTO	MN°	SUB	CAT.	CL.	CONS.	RENDITA
LOTTO N°01	513	2	A/2	2	3 vani	€ 185,92
LOTTO N°02	513	4	A/2	2	4 vani	€ 247,90
LOTTO N°03	513	6	A/2	2	4,5 vani	€ 278,89
LOTTO N°04	513	21	A/2	2	3 vani	€ 185,92
LOTTO N°05	513	14	in corso di costruzione			
LOTTO N°06	513	7	C/6	1	21 mq	€ 26,03
	513	9	C/6	1	17 mq	€ 21,07
	513	11	area urb.		83 mq	-
	513	13	area urb.		89 mq	-
	513	20	area urb.		361 mq	-
	513	22	C/6	1	19 mq	€ 23,55
	513	23	C/6	1	17 mq	€ 21,07
	513	24	area urb.		20 mq	-
	513	25	area urb.		22 mq	-
	513	26	area urb.		56 mq	-
	513	27	area urb.		56 mq	-
	512	sem. arbo.		2	185 mq	R.A. € 1,50 R.D. € 1,19

Catastalmente, i beni tutti sopraccitati risultano intestati alla società _____ per l'intera piena proprietà.

Per quanto attiene ai fabbricati (LOTTI N°01-02-03-04), secondo l'art. 75 del D.P.R. N°445/2000, si rileva che vi è conformità globale tra lo "status quo" dei luoghi e le planimetrie catastali depositate presso l'Ufficio del Territorio del Comune di Ronco all'Adige (VR).

Per quanto attiene all'area scoperta (LOTTO N°06), catastalmente destinata a posti auto e corte, si rileva che le rispettive superfici, come distinte all'Ufficio del Territorio, non sono materialmente identificate sul posto, ma risultano compatibili con le carature rilevate.



4) SITUAZIONE URBANISTICA - BENI IMMOBILI

Per quanto attiene alla realizzazione del complesso residenziale in oggetto, si rilevano le seguenti autorizzazioni, rilasciate dal Comune di Ronco all'Adige:

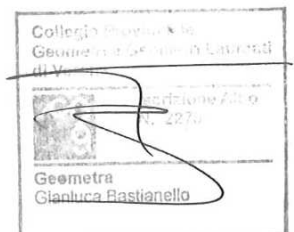
- Permesso di Costruire n°61/2005, prot. n°12134 del 07/12/2005;
- D.I.A. in Variante prot. n°2599 del 29/02/2008;
- Certificato di Agibilità Parziale n°19/2008, prot. n°8274 del 04/08/2008;
- Certificato di Agibilità Parziale n°19/2009, prot. n°10518/10825 del 11/09/2009.

A seguito di attenta disamina documentale, si evince che il LOTTO N°04 (sub 21) è sprovvisto di Certificato di Agibilità.

Si rileva, altresì, che il fabbricato cui al LOTTO N°05 (sub 14), risulta attualmente allo "stato grezzo iniziale", necessitando per il completamento delle opere, di nuova presentazione urbanistico/progettuale e catastale.

5) DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

A seguito di sopralluogo, si è evinto che oggetto della presente perizia di stima comprende n°02 palazzine ad uso residenziale, oltre ad area pertinenziale scoperta, il tutto sito in Comune di Ronco all'Adige (VR), Via Ponzilovo n°29.



Trattasi di palazzine aderenti tra loro, di cui una "finita ed abitabile" e l'altra allo "stato grezzo iniziale".

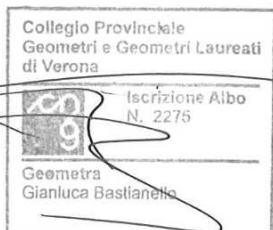


PALAZZINA DX (LOTTI N°01-02-03-04-06)



Trattasi di fabbricato residenziale multipiano di tipo "condominiale", avente pianta geometrica quadrilatera regolare, sviluppato su complessivi n°02 piani fuori terra, oltre al piano sottotetto, sprovvisto di impianto ascensore, formato complessivamente da n°06 unità immobiliari (ovvero n°03 unità per piano), di cui complessive n°04 oggetto di stima, oltre ad area esterna pertinenziale, adibita a posti auto scoperti ed area di manovra, attualmente non definita materialmente, retrostante il prospetto principale.

Il fabbricato è realizzato con struttura corrente scheletrica, costituita da travi e pilastri in cls armato, tamponamenti perimetrali in laterizio intonacato e dipinto, solai a divisione dei piani in laterocemento,



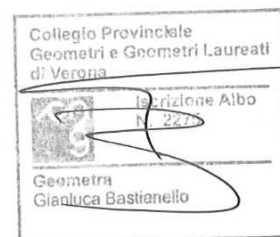
manto di copertura semicurvo avente struttura mista in acciaio e legno con sovrastanti tegole; il tutto con accesso pedonale dalla Pubblica Via Ponzilovo.

L'area esterna posta sul lato Sud, prospiciente il retro del fabbricato, adibita a posti auto ed area di manovra, nonché porzioni di corte esclusiva, risulta attualmente "non delimitata materialmente da perimetrazioni", essendo le opere di urbanizzazione "non complete".

Le finiture interne cui alle unità immobiliari rilevate in sede di sopralluogo, considerate complessivamente "ordinarie" per la destinazione d'uso attribuita e "status manutentivo" dei cespiti, sono le seguenti:

- intonaci interni con lisciatura "a civile" e sovrastanti tinteggiature traspiranti;
- pavimentazioni interne in piastrelle di grés porcellanato;
- rivestimenti cucina e w.c. in piastrelle ceramiche;
- serramenti interni in legno con specchiature cieche;
- serramenti esterni in legno e vetrocamera, con avvolgibili in pvc;
- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia interna a gas metano ed elementi radianti a parete;
- impianto elettrico sottotraccia tradizionale, con interruttore differenziale generale, interruttori magnetotermici per la protezione delle linee luce e prese, con punti luce a soffitto e prese a parete.

Complessivamente, il cespite "de quo" risulta in DISCRETE condizioni manutentive, abbisognavole di opere di manutenzione ordinaria programmata di modesta entità; poiché in sede di sopralluogo si è rilevata la presenza



di umidità perimetrale al piano terra, ascrivibile a risalita capillare.

PALAZZINA SX (LOTTO N°05)



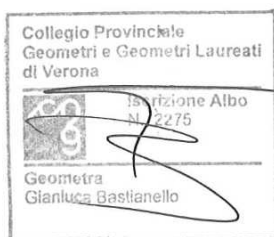
Trattasi di fabbricato residenziale multipiano di tipo "condominiale", avente pianta geometrica quadrilatera regolare, sviluppato su complessivi n°02 piani fuori terra, oltre al piano sottotetto, attualmente allo stato "grezzo iniziale", ovvero conformato da volumetria urbanistica assentita.

Lo stesso è realizzato con struttura corrente scheletrica, costituita da travi e pilastri in cls armato, tamponamenti perimetrali in laterizio, solai a divisione dei piani in laterocemento, manto di copertura semicurvo avente struttura mista in acciaio e legno, attualmente allo "stato grezzo", sprovvisto di finiture interne ed esterne ed impiantistica alcuna.

Complessivamente, il cespite "de quo" risulta in PESSIME condizioni manutentive, dato lo stato di completo abbandono, costantemente sottoposto ad intemperie.

6) CONSISTENZA BENI IMMOBILI

Il compendio immobiliare in oggetto denota le seguenti carature e superfici lorde commerciali, rilevate dalla documentazione progettuale allegata agli atti:



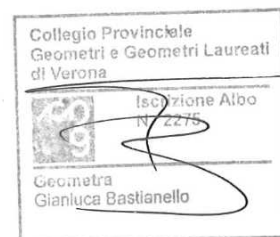
LOTTO	DESTINAZIONE D'USO	PIANO	SUPERFICIE COMMERCIALE
LOTTO N°01 (sub 2)	abitazione	Terra	mq 55,00
	porticato	Terra	mq 12,00
	corte privata	Terra	mq 60,00
LOTTO N°02 (sub 4)	abitazione	Primo	mq 53,00
	poggioli	Primo	mq 9,00
	soffitta	Secondo	mq 53,00
LOTTO N°03 (sub 6)	abitazione	Primo	mq 55,00
	poggioli	Primo	mq 13,00
	soffitta	Secondo	mq 53,00
LOTTO N°04 (sub 21)	abitazione	Terra	mq 53,00
	porticato	Terra	mq 9,00
	corte	Terra	mq 60,00
LOTTO N°05 (sub 14)	fabbricato allo "stato grezzo"	Terra Primo	mc 1.140,00
LOTTO N°06	area scoperta	Terra	mq 946,00

7) SITUAZIONE DI POSSESSO - DIRITTI REALI

Alla data del sopralluogo, i beni tutti, mobili ed immobili, di proprietà della società

denotano la seguente situazione di possesso:

- **LOTTO N°01 (sub 2):** immobile **LIBERO** da persone e/o cose, in possesso alla società;
- **LOTTO N°02 (sub 4):** immobile **OCCUPATO** da terzi, a titolo gratuito, in assenza di contratto di locazione;
- **LOTTO N°03 (sub 6):** immobile **OCCUPATO** da terzi, a titolo gratuito, in assenza di contratto di locazione;
- **LOTTO N°04 (sub 21):** immobile **OCCUPATO** da terzi, a titolo gratuito, in assenza di contratto di locazione;
- **LOTTO N°05 (sub 14):** immobile **LIBERO** da persone e/o cose, in possesso alla società;



- LOTTO N°06 (sub 2): immobile LIBERO da persone e/o cose, in possesso alla società;

- LOTTO N°07 (beni mobili): beni IN POSSESSO alla società, attualmente dislocati presso il cantiere sito in Comune di Cavaion Veronese (VR), Via Vittorio Veneto.

8) DETERMINAZIONE DELLA STIMA, BENI IMMOBILI

A giudizio dello scrivente Geometra, la stima più appropriata per gli immobili "de quo", è il valore risultante dalla STIMA SINTETICA PER COMPARAZIONE, utilizzando il metro quadro (mq) per le unità abitative finite ed il metro cubo (mc) per il fabbricato allo "stato grezzo", quali parametri tecnici, in riferimento a beni simili a quelli in oggetto.

Si precisa che, il valore complessivo dell'area esterna posta sul lato Sud, catastalmente destinata a posti auto scoperti ed area urbana, avente estensione totale simile a mq 946,00, sprovvista di capacità edificatoria residua, asservente alle unità abitative "de quo", è stimato nelle attuali condizioni di fatto in cui trovasi, ovvero sprovvista di confini materiali e accessi carrai e/o pedonali.

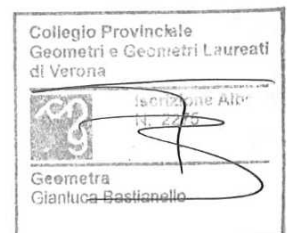
Da attenta analisi, condotta sul mercato circostante il complesso immobiliare, prendendo in esame recenti compravendite di beni simili a quelli in oggetto, si esprime di seguito il più probabile valore medio prudentiale, compatibile con l'attuale gravosa ed incessante flessione del mercato immobiliare.



VALUTAZIONE ESTIMATIVA - BENI IMMOBILI						
lotto	piano	destinazione	coeff	consist.	€uro/unit.	€uro
LOTTO N°01	Terra	abitazione	1,00	55,00	€ 800,00	€ 44.000,00
	Terra	porficato	0,30	12,00	€ 800,00	€ 2.880,00
	Terra	corte	0,10	60,00	€ 800,00	€ 4.800,00
	TOTALE LOTTO N°01					€ 51.680,00
LOTTO N°02	Primo	abitazione	1,00	53,00	€ 800,00	€ 42.400,00
	Primo	poggioli	0,30	9,00	€ 800,00	€ 2.160,00
	Secondo	soffitta	0,50	53,00	€ 800,00	€ 21.200,00
	TOTALE LOTTO N°02					€ 65.760,00
LOTTO N°03	Primo	abitazione	1,00	55,00	€ 800,00	€ 44.000,00
	Primo	poggioli	0,30	13,00	€ 800,00	€ 3.120,00
	Secondo	soffitta	0,50	53,00	€ 800,00	€ 21.200,00
	TOTALE LOTTO N°03					€ 68.320,00
LOTTO N°04	Terra	abitazione	1,00	53,00	€ 800,00	€ 42.400,00
	Terra	porficato	0,30	9,00	€ 800,00	€ 2.160,00
	Terra	corte	0,10	60,00	€ 800,00	€ 4.800,00
	TOTALE LOTTO N°04					€ 49.360,00
LOTTO N°05	Terra/Primo	fabbricato	1,00	1.140,00	€ 25,00	€ 28.500,00
	TOTALE LOTTO N°05					€ 28.500,00
LOTTO N°06	Terra	area scoperta	0,02	946,00	€ 800,00	€ 15.136,00
	TOTALE LOTTO N°06					€ 15.136,00
VALORE COMPLESSIVO - BENI IMMOBILI						€ 278.756,00

Valutate attentamente le attuali condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni immobili in oggetto, riportate ai precedenti capitoli, considerato lo "status quo" manutentivo dell'intero compendio immobiliare formato da n°06 lotti; si esprime il più probabile "valore medio prudenziale" di mercato, nelle attuali condizioni e nello stato di fatto e diritto in cui trovasi, in complessivi €uro 278.756,00 (diconsì €uro Duecentosettantottomilasettecentocinquantasei/00), per la piena proprietà in ditta

9) DETERMINAZIONE DELLA STIMA DI CUI AL CANTIERE DI CAVAION VERONESE (VR)



A seguito di attenta ricerca di mercato, si è evinto che l'insieme dei beni mobili, di proprietà della società , denota dei valori medi di mercato che tengano presente lo stato d'uso e vetustà degli stessi, nonché il notevole deprezzamento ad essi correlato data la loro specificità commerciale e di utilizzo.

A seguito di attenta ricerca di mercato, prendendo in considerazione le caratteristiche tutte intrinseche dei beni mobili (macchinari, attrezzature e materiali edili), in ditta tutti alla società "de quo"; tenuto conto del notevole deprezzamento ad essi correlato, data la loro specificità e degrado; considerato altresì, che gli stessi necessitano, per la loro commercializzazione, di trasporto e stoccaggio in altri siti, con costi addirittura superiori al valore di mercato dei beni stessi; lo scrivente CTU ritiene, per tutto quanto sopra esposto, che il valore complessivo dei beni cui alla sottostante tabella sia "nullo", ovvero equivalente ad Euro 0,00.

ELENCO BENI MOBILI		
lotto	descrizione articolo	pz.
LOTTO N°07	grù tipo "a torre" snodata, marca FM, colore giallo, da rotamare	1,00
	contrappesi in cls per grù, vari elementi	1,00
	elementi "H" per ponteggi	1,00
	cavallette per ponteggi	1,00
	fasci di distanziali da casseri (arruginiti)	3,00
	legname vario per ponteggi	1,00
	sacchi di cemento (25 kg/cad.)	4,00
	1/4 di bancale di tramezze da cm 6	1,00
	elementi in "pietra di Prun" quali bancali, architravi e spallette	18,00



10) CONCLUSIONI TECNICHE

Trattasi di compendio formato da beni mobili ed immobili, in ditta tutti alla società

cui al Fallimento "de quo", **aventi i seguenti**

valori medi prudenziali di mercato:

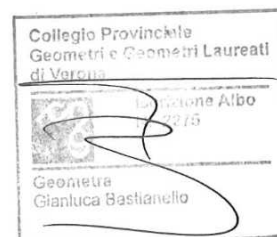
LOTTO	VALORE DI MERCATO
LOTTO N°01	€uro 51.680,00
LOTTO N°02	€uro 65.760,00
LOTTO N°03	€uro 68.320,00
LOTTO N°04	€uro 49.360,00
LOTTO N°05	€uro 28.500,00
LOTTO N°06	€uro 15.136,00
LOTTO N°07	€uro 0,00
TOTALE	€uro 278.756,00

* * * * *

Tanto, io sottoscritto Geometra, espongo in esito al pregevole incarico affidatomi, eseguito con la massima obiettività sotto il vincolo del giuramento prestato, con relazione di n°14 facciate e fin qui della tredicesima.

ALLEGATI:

- Documentazione fotografica;
- Documentazione catastale;
- Documentazione urbanistica;
- Documentazione progettuale;
- Documentazione ipocatastale;
- Atto di provenienza immobili.



Verona 11/11/2014

Con estrema osservanza.

~~Il C.T.U. Geom. Gianluca Bastianello~~



The stamp is rectangular and contains the following text: 'Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati' at the top, a small circular emblem in the center, and 'Geometra Gianluca Bastianello' at the bottom. A large, stylized signature is written over the stamp and extends to the left and right.