

RELAZIONE
DEL PERITO ESTIMATORE

Immobili in Ponti sul Mincio (MN)

TRIBUNALE DI VERONA
SEZIONE FALLIMENTARE
Fallimento RF 104/2021
Sentenza n° 111/2021 del 30/06/2021
Giudice Delegato: dott. --- OMISSIS ---
Curatore Fallimentare: Avv. --- OMISSIS --
-

Fallimento:
--- OMISSIS ---
con sede in Via More, Bovolone (VR)

Indice della perizia

Incarico	3
Individuazione dei beni	3
Sopralluogo.....	3
Lotti di vendita.....	3
Descrizione del complesso ove inserite le cantine	4
Criteri di stima.....	5
Autorizzazioni amministrative.....	6
Formalità pregiudizievoli	7
Provenienza dei beni	7
LOTTO 1: cantina in Ponti sul Mincio (MN), Strada Peschiera n° 62/64, piena proprietà dell'intero	8
LOTTO 2: cantina in Ponti sul Mincio (MN), Strada Peschiera n° 62/64, piena proprietà dell'intero	11
LOTTO 3: cantina in Ponti sul Mincio (MN), Strada Peschiera n° 62/64, piena proprietà dell'intero	14
LOTTO 4: cantina in Ponti sul Mincio (MN), Strada Peschiera n° 62/64, piena proprietà dell'intero	17
Riepilogo dei valori di stima	20

Incarico

La scrivente dott. geom. --- OMISSIS ---, iscritta all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati di Verona e Provincia, all'Ordine degli Architetti PPC della Provincia di Verona (settore B, pianificazione) nonché all'Albo dei Periti del Tribunale di Verona, redige la presente perizia su incarico del Curatore Fallimentare Avv. Giuliano Maffi.

Individuazione dei beni

I beni immobili di pertinenza della procedura, oggetto della presente valutazione estimativa sono i seguenti:

- 1) Ponti sul Mincio (MN), Strada Peschiera n° 62/64, Residence "Il Cascinale", cantina individuata sub. 46;
- 2) Ponti sul Mincio (MN), Strada Peschiera n° 62/64, Residence "Il Cascinale", cantina individuata sub. 47;
- 3) Ponti sul Mincio (MN), Strada Peschiera n° 62/64, Residence "Il Cascinale", cantina individuata sub. 49;
- 4) Ponti sul Mincio (MN), Strada Peschiera n° 62/64, Residence "Il Cascinale", cantina individuata sub. 51.

Sopralluogo

Al fine di visionare le caratteristiche costruttive, di finitura e di localizzazione degli immobili è stato eseguito un sopralluogo in data 18/11/2021. Nell'occasione sono state eseguite le misurazioni ritenute d'utilità e svolti gli opportuni rilievi fotografici. Si precisa che nell'occasione è stato possibile accedere all'interno delle unità individuate subb. 47 e 49 mentre non è stato possibile l'accesso ai subb. 46-51 anche se è comunque stato possibile eseguire le fotografie degli interni riportate nel seguito.

Lotti di vendita

Valutata la tipologia e conformazione degli immobili, si ritiene opportuna la formazione di n° 4 lotti di vendita in conformità a quanto indicato nel precedente capitolo "Individuazione dei beni".

Descrizione del complesso ove inserite le cantine

Trattasi di n° 4 cantine poste al piano interrato, all'interno del corpo "B" del residence "Il Cascinale" in Ponti sul Mincio (MN), Strada Peschiera 62/64, a poche centinaia di metri dal confine tra Veneto e Lombardia.

Trattasi di complesso edilizio molto ampio, dotato di molteplici servizi quali piscina, campo da tennis, parco etc al servizio delle unità abitative.



L'accesso alle cantine avviene da scala posta lungo il lato est del corpo di fabbrica "B". Un corridoio comune consente l'accesso alle singole cantine.



Criteri di stima

Al fine di evitare inutili ripetizioni, si ritiene opportuno riportare, con estensione a tutti i beni oggetto di perizia, i criteri estimativi adottati.

In termini generali può essere indicato che Il Valore di Mercato (o Market Value) è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di contrattazione durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Nello specifico, per individuare il valore di mercato, si è proceduto alla raccolta e verifica dei dati immobiliari, tra i quali sono state selezionate le unità immobiliari o i dati di confronto. Il dato immobiliare si compone del prezzo ovvero dell'importo sulla base del quale è stato compravenduto e delle caratteristiche quantitative e qualitative dell'unità di paragone.

Successivamente sono stati individuati gli elementi di raffronto ovvero le caratteristiche peculiari delle proprietà che causano le variazioni dei prezzi corrisposti per le proprietà immobiliari.

Infine, laddove gli elementi di comparazione siano stati riscontrati difformi, si è provveduto a determinare gli aggiustamenti ovvero le correzioni da apportare al prezzo del comparabile in funzione della differenza tra le caratteristiche prese in esame; per stimare gli aggiustamenti è stato valutato il prezzo marginale della caratteristica presa in esame.

È stata quindi verificata la divergenza percentuale assoluta tra i prezzi corretti affinché la stessa non eccedesse la consuetudine, successivamente è stato possibile esprimere la valutazione nel seguito espressa.

Nel caso in esame sono stati assunti valori OMI (Agenzia delle Entrate), Tecnocasa, nonché i prezzi richiesti per immobili simili in vendita.

Autorizzazioni amministrative

In base a quanto fornito dal Comune di Ponti sul Mincio, le cantine sarebbero state edificate in base ai seguenti titoli edilizi:

- Licenza di Costruzione n° 43 del 19/07/1973 per la costruzione di un complesso plurifunzionale;
- Concessione Edilizia prot n° 571/76, reg costr 52, rilasciata in data 30/06/1977 quale variante alla lic 43/73 per costruzione di un piano interrato da adibirsi a boxes e cantine. I beni oggetto di perizia sono inseriti nel corpo "B";
- Permesso di abitabilità n° 1, rilasciato in data 07/01/1978 ed inerente, tra l'altro, al corpo "B" ove inserite le cantine.

Da un punto di vista edilizio, l'intero ambito adibito a cantine è difforme rispetto lo stato assentito, sia per quanto riguarda partizioni interne, sia per quanto riguarda la finestra di cui al sub. 47, salvo ulteriori.

Stante la conformazione dei luoghi si ritiene che una eventuale sanatoria non potrà essere inerente le singole proprietà, ma dovrà riguardare l'intero ambito delle cantine nel suo insieme, ed essere quindi presentata a livello condominiale.

Si ritiene al riguardo che, per ciascuna cantina, saranno da sostenersi indicativamente non meno di € 3.000,00 per oneri, sanzioni, tecnico che elabori e presenti pratica di sanatoria etc.

Di tale circostanza è già tenuto debito conto nella valutazione che segue, senza quindi si rendano necessari ulteriori ribassi al riguardo.

Le planimetrie catastali risultano invece indicativamente conformi allo stato reale dei luoghi o comunque in modo tale da consentirne la trasferibilità.

Formalità pregiudizievoli

Sulla base degli accertamenti eseguiti, è possibile indicare come sulle cantine gravino le seguenti formalità pregiudizievoli:

- sentenza dichiarativa fallimento in data 30/06/2021, Tribunale di Verona, trascritta a Castiglione delle Stiviere (MN) il 07/03/2022, RG 992, RP 650. Immobili colpiti per la piena proprietà dell'intero: CF, Comune di Ponti sul Mincio (MN), fg 1, mn 139 subb. 46-47-49-51.

Provenienza dei beni

Con decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Verona in data 08/11/2002 (trascritto a Verona il 28/04/2009, RG 2024, RP 1218) la soc. "--- OMISSIS ---" ha acquistato gli immobili in Ponti sul Mincio (MN), distinti al CF Foglio 1 mn 139 subb. 46-47-49-51-57.

Quanto al sub. 57 si precisa che lo stesso non è oggetto della presente perizia in quanto, antecedentemente al decreto di trasferimento immobili, lo stesso era già stato venduto da parte della società --- OMISSIS --- (impresa costruttrice) a soggetti terzi.

Lo stesso è quindi stato inserito nel decreto di trasferimento immobili anche se non era più di proprietà di --- OMISSIS --- dal 1976 (vedasi titolo allegato RG 1231, RP 924 del 29/05/1976).

Il sub. 57 sarebbe cioè, a parere della scrivente, stato trasferito alla soc. --- OMISSIS --- senza che --- OMISSIS --- ne fosse effettivamente proprietaria.

Si ritiene opportuno precisare che i beni sono stati trasferiti all'odierna fallita per l'intero della piena proprietà, come da decreto di trasferimento immobili del 08/11/2002 in precedenza indicato.

La relativa nota di trascrizione riporta tuttavia l'avvenuto trasferimento della sola quota di 1/1000 per evidente errore, quantomeno a parere della scrivente.

**LOTTO 1: cantina in Ponti sul Mincio (MN),
Strada Peschiera n° 62/64, piena proprietà dell'intero**

Individuazione catastale

L'immobile oggetto di perizia è accatastato con i seguenti estremi:

Catasto dei Fabbricati, Comune di Ponti sul Mincio (MN), foglio n° 1,
part. n°:

- 1) 139 sub. 46, categoria C/2, classe U, consistenza mq 4, sup. catastale totale mq 5, RC € 3.72.

Intestazione catastale:

--- OMISSIS ---

proprietà 1/1

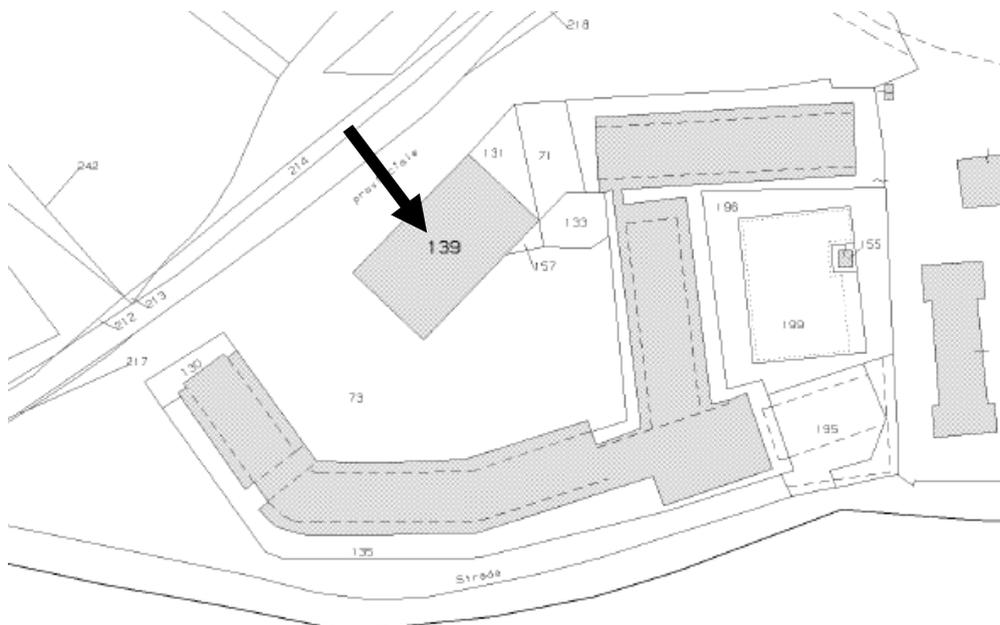
Il fabbricato insiste su area individuata:

Catasto Terreni, Comune di Ponti sul Mincio (MN), foglio n° 1, part. n°:

- 1) 139 ente urbano, superficie mq 1.140.

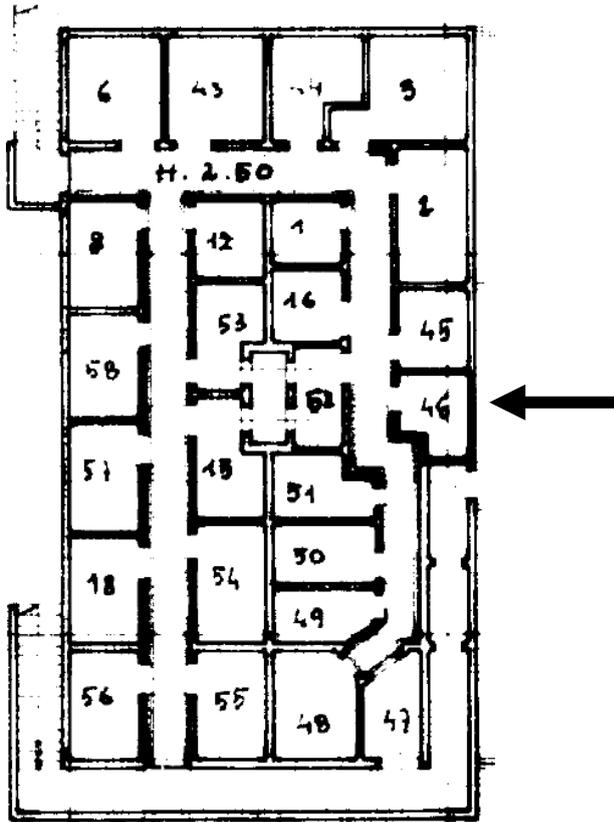
Il m.n. 139, area di insistenza del fabbricato, confina in senso N-E-S-O
con: m.n. 73-131-157.

Per un miglior inquadramento dei luoghi, si riporta nel seguito uno
stralcio della mappa catastale:



Descrizione del bene

Si riporta nel seguito stralcio di planimetria catastale per consentire individuazione e localizzazione della cantina, nonché riscontro visivo della conformazione della stessa.



Stima

Cantina, sup. lorda indicativa da visura catastale mq 5

Valore di stima lotto 1, espresso a corpo nello stato di fatto

€ 3.000,00

**LOTTO 2: cantina in Ponti sul Mincio (MN),
Strada Peschiera n° 62/64, piena proprietà dell'intero**

Individuazione catastale

L'immobile oggetto di perizia è accatastato con i seguenti estremi:

Catasto dei Fabbricati, Comune di Ponti sul Mincio (MN), foglio n° 1,
part. n°:

- 1) 139 sub. 47, categoria C/2, classe U, consistenza mq 4, sup. catastale totale mq 6, RC € 3.72.

Intestazione catastale:

--- OMISSIS ---

proprietà 1/1

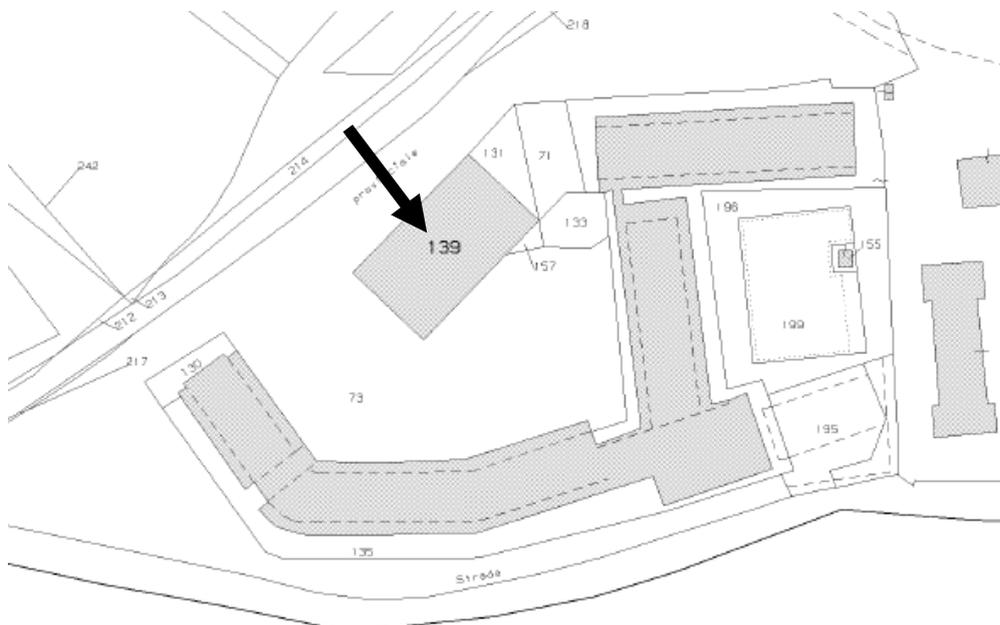
Il fabbricato insiste su area individuata:

Catasto Terreni, Comune di Ponti sul Mincio (MN), foglio n° 1, part. n°:

- 1) 139 ente urbano, superficie mq 1.140.

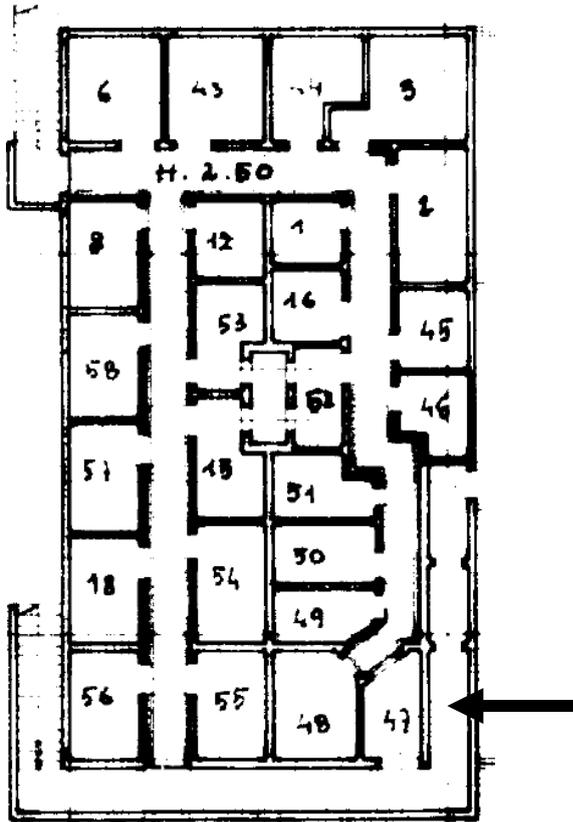
Il m.n. 139, area di insistenza del fabbricato, confina in senso N-E-S-O
con: m.n. 73-131-157.

Per un miglior inquadramento dei luoghi, si riporta nel seguito uno
stralcio della mappa catastale:



Descrizione del bene

Si riporta nel seguito stralcio di planimetria catastale per consentire individuazione e localizzazione della cantina, nonché riscontro visivo della conformazione della stessa.



Stima

Cantina, sup. lorda indicativa da visura catastale mq 6

Valore di stima lotto 1, espresso a corpo nello stato di fatto

€ 3.500,00

**LOTTO 3: cantina in Ponti sul Mincio (MN),
Strada Peschiera n° 62/64, piena proprietà dell'intero**

Individuazione catastale

L'immobile oggetto di perizia è accatastato con i seguenti estremi:

Catasto dei Fabbricati, Comune di Ponti sul Mincio (MN), foglio n° 1,
part. n°:

- 1) 139 sub. 49, categoria C/2, classe U, consistenza mq 4, sup. catastale totale mq 5, RC € 3,72.

Intestazione catastale:

--- OMISSIS ---

proprietà 1/1

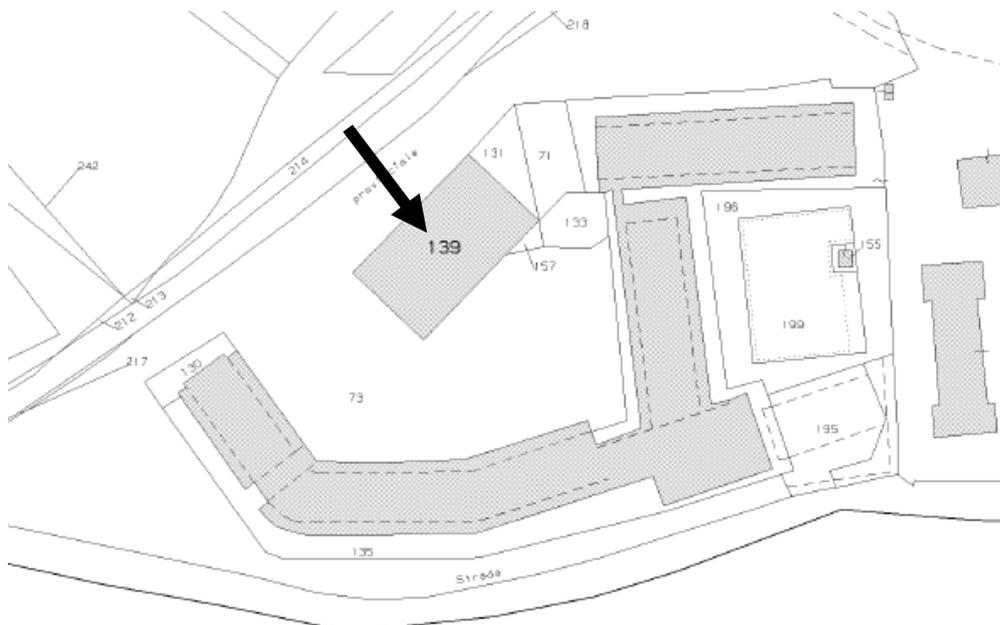
Il fabbricato insiste su area individuata:

Catasto Terreni, Comune di Ponti sul Mincio (MN), foglio n° 1, part. n°:

- 1) 139 ente urbano, superficie mq 1.140.

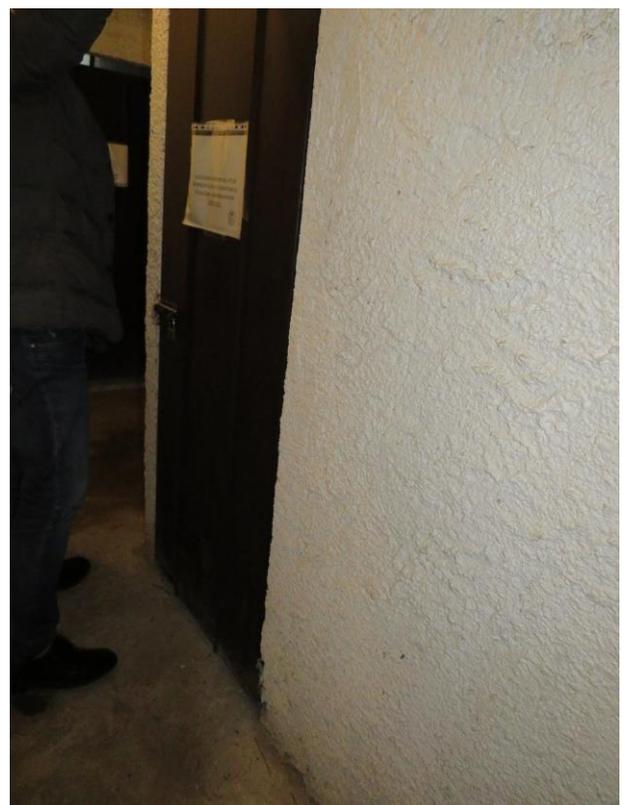
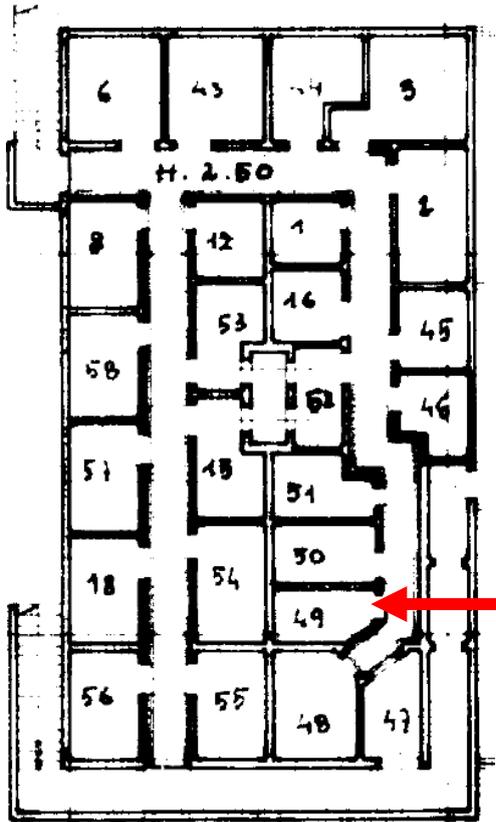
Il m.n. 139, area di insistenza del fabbricato, confina in senso N-E-S-O con: m.n. 73-131-157.

Per un miglior inquadramento dei luoghi, si riporta nel seguito uno stralcio della mappa catastale:



Descrizione del bene

Si riporta nel seguito stralcio di planimetria catastale per consentire individuazione e localizzazione della cantina, nonché riscontro visivo della conformazione della stessa.



Stima

Cantina, sup. lorda indicativa da visura catastale mq 5

Valore di stima lotto 1, espresso a corpo nello stato di fatto

€ 3.000,00

**LOTTO 4: cantina in Ponti sul Mincio (MN),
Strada Peschiera n° 62/64, piena proprietà dell'intero**

Individuazione catastale

L'immobile oggetto di perizia è accatastato con i seguenti estremi:

Catasto dei Fabbricati, Comune di Ponti sul Mincio (MN), foglio n° 1,
part. n°:

- 1) 139 sub. 51, categoria C/2, classe U, consistenza mq 4, sup. catastale totale mq 5, RC € 3,72.

Intestazione catastale:

--- OMISSIS ---

proprietà 1/1

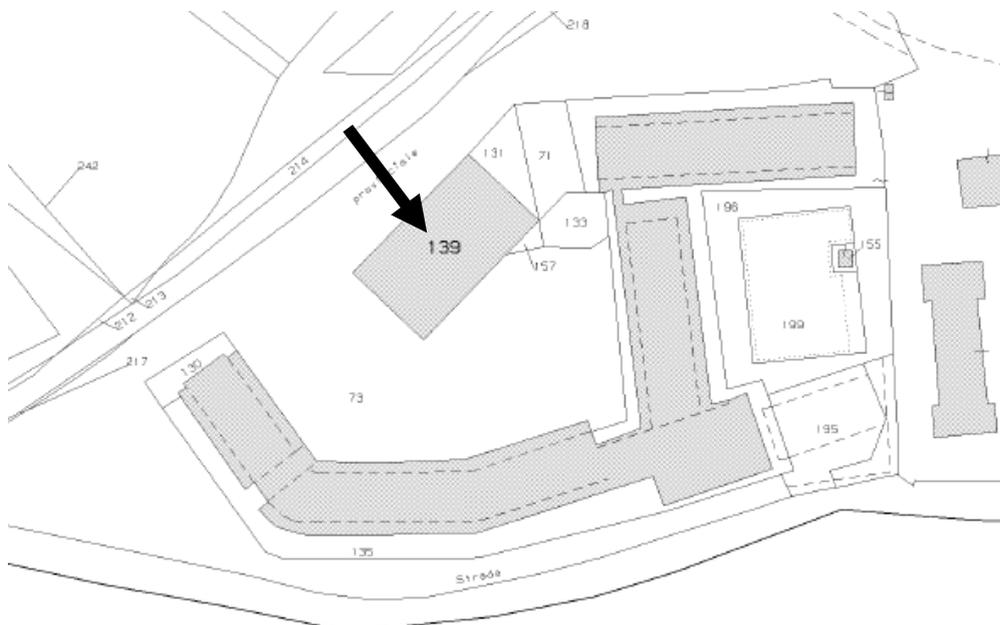
Il fabbricato insiste su area individuata:

Catasto Terreni, Comune di Ponti sul Mincio (MN), foglio n° 1, part. n°:

- 1) 139 ente urbano, superficie mq 1.140.

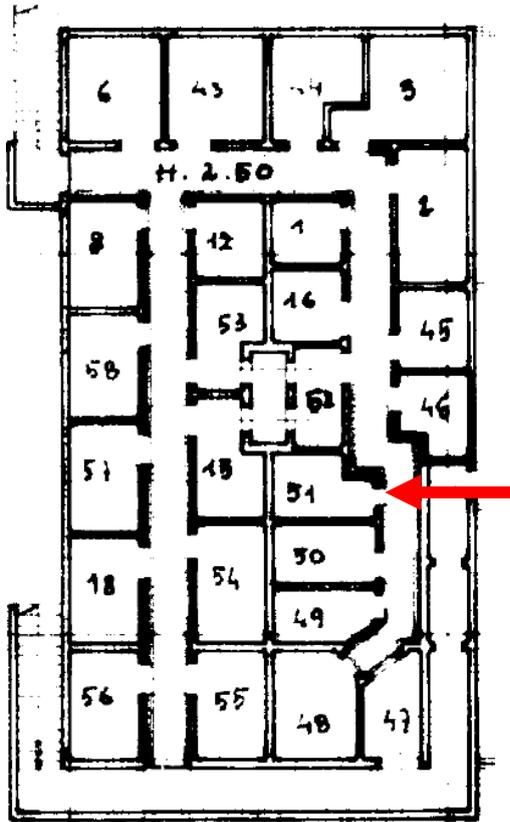
Il m.n. 139, area di insistenza del fabbricato, confina in senso N-E-S-O
con: m.n. 73-131-157.

Per un miglior inquadramento dei luoghi, si riporta nel seguito uno
stralcio della mappa catastale:



Descrizione del bene

Si riporta nel seguito stralcio di planimetria catastale per consentire individuazione e localizzazione della cantina, nonché riscontro visivo della conformazione della stessa.



Stima

Cantina, sup. lorda indicativa da visura catastale mq 5

Valore di stima lotto 1, espresso a corpo nello stato di fatto

€ 3.000,00

Riepilogo dei valori di stima

	Stima	
LOTTO 1: cantina in Ponti sul Mincio (MN), Strada Peschiera n° 62/64, piena proprietà dell'intero SUB 46	€	3.000,00
LOTTO 2: cantina in Ponti sul Mincio (MN), Strada Peschiera n° 62/64, piena proprietà dell'intero SUB 47	€	3.500,00
LOTTO 3: cantina in Ponti sul Mincio (MN), Strada Peschiera n° 62/64, piena proprietà dell'intero SUB 49	€	3.000,00
LOTTO 4: cantina in Ponti sul Mincio (MN), Strada Peschiera n° 62/64, piena proprietà dell'intero SUB 51	€	3.000,00
Sommano	€	12.500,00

Il sottoscritto Perito Estimatore, nel dichiarare di aver redatto la presente relazione nel pieno rispetto di etica professionale, ritiene di aver espletato il compito affidato tenendo debito conto di tutte le circostanze e nella massima obiettività.

Verona, lì 05/04/2022

Allegati:

- atto di provenienza;
- atti inerenti la cantina sub. 57;
- certificati ipotecari ventennali;
- estratto di mappa catastale;
- visure storiche catastali;
- planimetrie catastali;
- autorizzazioni amministrative.