

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n° 211/2015 R.F.

Giudice Delegato: Dott. Massimo Coltro

Curatore: Dott. Michele Tognon

Perito stimatore: Geom. Flavio Raffaello Segattini

All'Ill.mo Signor Giudice Delegato Dott. Massimo Coltro

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

DEI BENI IMMOBILI APPRESI AL FALLIMENTO

Premessa

Il sottoscritto geometra Flavio Raffaello Segattini libero professionista in Torri del Benaco (Vr) Piazzetta Portici n° 24, iscritto al Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Verona con il n° 1132 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Verona con il n° 568, è stato nominato quale perito stimatore dei beni immobili appresi alla procedura di fallimento sopra indicata.

Allo scopo di assolvere all'incarico conferito, lo scrivente ha effettuato il sopralluogo presso i beni da periziare ed espletati tutti i necessari accertamenti presso i competenti Uffici, al fine di raccogliere tutti gli elementi utili per stabilire l'attuale valore di mercato dei beni stessi.

INDIVIDUAZIONE DEI BENI

I beni oggetto della stima sono costituiti da un compendio immobiliare che comprende un fabbricato principale con annesse pertinenze ed area scoperta in proprietà esclusiva, che individua un deposito di carburanti, ad oggi dismesso.

Quanto sopra descritto è situato nel Comune di Cerea (Vr) nella frazione di Aselogna, in Via Piazza Aselogna n° 1/C e 1/E.

Vista la consistenza del compendio immobiliare e la distribuzione delle porzioni dei terreni e dei corpi di fabbrica, si ritiene, agli effetti della stima e successiva vendita, di individuare il tutto in un unico lotto.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Catasto Fabbricati del Comune di Cerea (Vr) – Foglio 61

Mappale 142 sub. 1 – Cat. A/3 – Cl. 2 – Cons. 5,5 vani – Rendita € 340,86

Mappale 142 sub. 2 – Cat. C/6 – Cl. 2 – Cons. 40 mq – Rendita € 130,15

Mappale 142 sub. 3 – Cat. A/10 – Cl. 2 – Cons. 2,5 vani – Rendita € 574,56

Mappale 76 sub. 1 graffato: **mappale 79 sub. 1** – **mappale 142 sub. 7** – **mappale 207 sub. 1**

Cat. C/6 – Cl. 2 - Cons. 216 mq – Rendita € 702,79

Nell'elenco subalterni dell'elaborato planimetrico si legge: mapp. 142 sub. 1 – abitazione; mapp. 142 sub. 2 – garage; mapp. 142 sub. 3 – ufficio; mapp. 142 sub. 4 – soppresso; mapp. 142 sub. 5 – BCNC corte comune ai mappali 142 – 76 – 79 – 75 – 207; mapp. 142 sub. 6 – BCNC corte ai sub. del mappale 142; mapp. 142 sub. 7 – autorimessa.

Intestazione:

PROVENIENZA

I beni sono pervenuti alla sopra intestata ditta, per atto di mutamento di denominazione o ragione

sociale – scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 27/12/2000 di rep. 187065 Notaio Salvatore Pio Agostino trascritto il 02/01/2001 ai nn. 19 R.G. e 15 R.P.

CONSISTENZA DELLA QUOTA DI COMPETENZA DEL FALLIMENTO

Al fallimento compete la quota 1/1 della piena proprietà in ditta a

con sede in Cerea (Vr) di tutti i beni sopra identificati catastalmente.

PRATICHE EDILIZIE

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerea (Vr) non sono state rinvenute concessioni edilizie originarie. Presumibilmente, viste le caratteristiche costruttive, l'edificazione del compendio immobiliare in esame è iniziata in data anteriore al 01/09/1967.

In data 02/03/1992 è stata rilasciata la Concessione - Autorizzazione in Sanatoria n° 3309 prot. – SK 524/san, vista la domanda di Condono Edilizio presentata il 25/03/1986 da riguardante le difformità quali costruzione di un deposito di lubrificanti e tettoia, di un deposito per automezzi ed uffici ricavati per cambio di destinazione d'uso in assenza di C.E.

Destinazione urbanistica: visto il Piano degli Interventi il compendio in esame è situato in “ZONA B – completamento edilizio” con le seguenti norme:

- . If = 1,5 mc/mq, ridotti a 0,5 mc/mq negli ambiti di edificazione diffusa.
- . C = 35% ridotta al 20% negli ambiti di edificazione diffusa.
- . H = 9,50 ml, ridotti a 6,50 ml negli ambiti di edificazione diffusa.
- . Ds = minimo 5,0 ml.
- . Dc = minimo 5,00 ml.
- . Df = Minimo 10,00 ml.

DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare in esame comprende fabbricati e terreni che fanno parte di un deposito di carburanti ad oggi dismesso.

Il tutto è situato nella frazione Aselogna del Comune di Cerea in provincia di Verona in Piazza Aselogna n° 1/C e 1/E nella convergenza con Via Olmo (foto n° 1-2-3-4-5-6-7).

Vi sono un fabbricato principale ed annessi rustici, il fabbricato principale si individua con i mappali 142 sub. 1-2-3, mentre la parte rimanente del compendio si individua con il mappale 76 sub. 1 graffiato ai mappali 79 sub. 1 – 142 sub. 7 – 207 sub. 1; il tutto insiste su un'area che si individua al Catasto Terreni del Comune di Cerea (Vr) al Foglio 61 con i seguenti identificativi:

mappale 142 – ente urbano di mq 974;

mappale 76 – ente urbano di mq 22;

mappale 75 – ente urbano di mq 10;

mappale 207 – ente urbano di mq 1.294;

mappale 79 – ente urbano di mq 10.

Il fabbricato principale è stato edificato con struttura portante in cemento armato con tamponatura in blocchetti e laterizio, solai intermedi e di copertura in laterocemento con manto in coppi.

Il mappale 142 sub. 1 individua la porzione del fabbricato principale che si sviluppa ai piani terra e primo, il piano terra individua un vano entrata (al civico n° 1/E) attraverso il quale, da una scala interna, si accede al piano primo, il quale è distribuito su: una zona ad atrio, cucina con retro e balcone, n° 3 camere da letto e bagno (foto n° 30-31-32-33-34-35).

Le finiture interne sono costituite da: pavimentazione in graniglia, porte interne in legno, serramenti esterni in legno con vetro semplice e tapparelle in plastica, vi è impianto di riscaldamento (in disuso), impianto elettrico ed idrico (il tutto da revisionare ed in parte da rifare).

Lo stato generale di manutenzione è alquanto scadente, con ampie zone di umidità dovute ad infiltrazioni.

Geometra Flavio Raffaello Segattini

Piazzetta Portici 24 Torri del Benaco (Vr) – Tel/Fax 045 6290612 – Mail: segattini.flavio.raffaello@virgilio.it – PEC: flavioraffaello.segattini@geopec.it

Il mappale 142 sub. 3 individua una zona ufficio distribuita su due stanze, oltre a zona archivio, le finiture e caratteristiche interne sono conformi a quelle indicate per il mappale 142 sub. 1, così come lo stato generale di manutenzione (foto n° 24-25-26-27-28-29).

Dal civico n° 1/C, a fianco del civico n° 1/E, si accede al mappale 142 sub. 2 il quale individua un vano garage distribuito su di un unico spazio pavimentato in battuto di cemento, con pareti ammalo rate, ed impianto elettrico da revisionare (foto n° 15-29).

Sul lato est della zona uffici è posizionato il mappale 142 sub. 7 il quale è costituito da un deposito automezzi e portico-deposito automezzi (foto n° 16-17).

Dal riscontro con le planimetrie catastali, mancando le tavole progettuali, si sono evidenziate alcune lievi difformità riguardanti l'apertura di due passaggi interni, per accesso al bagno dalla zona uffici del mappale 142 sub. 3 al mappale 142 sub. 7.

La rimanente consistenza del compendio è data da due manufatti di ridotte dimensioni.

Il primo manufatto si individua con il mappale 76 sub. 1 ed è costituito da un fabbricato ad un piano fuori terra in posizione sopraelevata di circa 1,00 dal terreno ed è raggiungibile da uno scivolo situato in aderenza al fabbricato sul lato ovest, la struttura è in mattoni con intonaco e copertura inclinata con manto in coppi, il tutto in cattive condizioni di manutenzione (foto n° 10-11).

Gli spazi interni individuano due vani, con porte di accesso delimitate da saracinesche in metallo, un primo destinato a pesa ed un secondo a ripostiglio, è presente l'impianto elettrico da revisionare.

Il secondo manufatto si individua con il mappale 207 sub. 1 ed è costituito da un fabbricato ad un piano fuori terra, costruito con blocchetti di cemento e destinato a deposito oli, vi è inoltre una tettoia in aderenza con struttura in tubolari metallici e copertura con lastre di eternit, il tutto in cattive condizioni di manutenzione, detto manufatto non compare in mappa (foto n° 23-12-13-14).

Il lotto di terreno sul quale insiste il compendio sopradescritto è recintato con rete metallica e muretti in blocchetti, ad esclusione della zona dove è posizionato il fabbricato principale, e provvisto di quattro passaggi carrai, che prospettano su Via Piazza Aselogna, sull'area scoperta

sono posizionate otto cisterne interrato inutilizzabili (foto 18-19), due pompe inutilizzabili (foto 21-22), sul lato sud del fabbricato principale è posizionata una pesa (foto n° 8).

Si riportano di seguito le superfici commerciali delle singole porzioni di fabbricato, la quale va misurata a filo muro esterno sui muri perimetrali e sull'asse sui muri di confine, applicando poi i relativi coefficienti del caso.

Mappale 142 sub. 1:

porzione abitata = mq 120,00 x 1,00 = mq 120,00

balcone = mq 7,00 x 0,25 = mq 1,75

superficie commerciale simile a m 121,75.

Mappale 142 sub. 2:

garage = mq 44,00 x 1,00 = mq 44,00

superficie commerciale simile a mq 44,00

Mappale 142 sub. 3:

uffici = mq 56,00 x 1,00 = mq 56,00

superficie commerciale simile a mq 56,00

Mappale 142 sub. 7:

deposito automezzi = mq 96,00 x 1,00 = mq 96,00

superficie commerciale simile a mq 96,00

Mappale 76 sub. 1:

pesa – ripostiglio = mq 20,00 x 1,00 = mq 20,00

superficie commerciale simile a mq 20,00

Mappale 207 sub. 1:

deposito oli = mq 29,00 x 1,00 = mq 29,00

tettoia = mq 50,00 x 0,20 = mq 10,00

superficie commerciale simile a mq 39,00

STATO DI POSSESSO

Tutto il compendio è in uso alla ditta

C. e di fatto in stato di abbandono, come si ha avuto modo di verificare in sede di sopralluogo.

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE

Il valore medio di mercato dei beni in esame viene determinato con il metodo sintetico comparativo in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e prendendo come base la superficie.

Per quanto riguarda l'ubicazione (caratteristica preminente tra quelle estrinseche), si è presa in considerazione la dislocazione dei cespiti e la raggiungibilità degli stessi, con riferimento alle principali arterie stradali.

Per quanto riguarda le caratteristiche intrinseche, esse sono date dalla consistenza, dall'ampiezza e dall'esposizione degli spazi interni (per quanto riguarda i fabbricati), nonché dal grado di conservazione e manutenzione degli stessi; tutti questi aspetti sono determinanti allo scopo di stabilire il valore di mercato dei cespiti.

Tutto ciò premesso è stata svolta una accurata indagine di mercato e quindi un opportuno confronto con beni simili che sono stati di recente oggetto di contrattazione, si è presa in considerazione l'attuale situazione del mercato immobiliare, che penalizza un normale scambio, per effetto della presenza di una sempre maggiore offerta, che non trova adeguato riscontro nella domanda.

Avvalendosi di tutte le sopraccitate considerazioni, si è infine tenuto conto che trattasi di vendita fallimentare, determinando un valore unitario rapportato al metro quadro di superficie commerciale, attribuendo inoltre un valore al metro quadro alla superficie di terreno sulla quale insiste il compendio immobiliare, vista la sua consistenza.

Tutto ciò premesso si sono determinati i seguenti valori:

Mappale 142 sub. 1: €/mq 500,00

Mappale 142 sub. 2: €/mq 150,00

Mappale 142 sub. 3: €/mq 500,00

Geometra Flavio Raffaello Segattini

Piazzetta Portici 24 Torri del Benaco (Vr) – Tel/Fax 045 6290612 – Mail: segattini.flavioraffaello@virgilio.it – PEC: flavioraffaello.segattini@geopec.it

Mappale 142 sub. 7: €/mq 150,00

Mappale 76 sub. 1: €/mq 100,0

Mappale 207 sub. 1: €/mq 100,00

Con ciò si **STIMANO** i beni come segue:

Mappale 142 sub. 1 = mq 121,75 x €/mq 500,00 = € 60.875,00

Mappale 142 sub. 2 = mq 44,00 x €/mq 150,00 = € 6.600,00

Mappale 142 sub. 3 = mq 56,00 x €/mq 500,00 = € 28.000,00

Mappale 142 sub. 7 = mq 96,00 x €/mq 150,00 = € 14.400,00

Mappale 76 sub. 1 = mq 20,00 x €/mq 100,00 = € 2.000,00

Mappale 207 sub. 1 = mq 39,00 x €/mq 100,00 = € 3.900,00

Valore totale = € 115.775,00

Ai suddetti valori si aggiunge il valore dell'area, come di seguito calcolato:

superficie catastale pari a mq 2.310,00 x €/mq 30,00 = € 69.300,00

il valore totale del compendio, ammonta ad € 185.075,00

che si arrotondano in € 185.000,00 (centottantacinquemila/00)

Determinato il valore di mercato del compendio, nello stato di fatto, si presenta ora la necessità di effettuare ulteriori considerazioni riguardanti gli interventi di risanamento, necessari al fine di consentire una più agevole commerciabilità dell'intero compendio.

Rammentando che trattasi di un deposito di carburanti dismesso e non più funzionante, è necessario procedere alla rimozione degli impianti, per la maggior parte interrati, risanando quindi l'intera area.

Il costo stimabile per l'intero intervento sopra descritto è stimabile in € 35.000,00 circa e comprende: impiego di idonei macchinari per lo scavo e la rimozione delle cisterne interrate, trasporto e conferimento presso un centro abilitato alla demolizione delle stesse; rimozione delle

Geometra Flavio Raffaello Segattini

Piazzetta Portici 24 Torri del Benaco (Vr) – Tel/Fax 045 6290612 – Mail: segattini.flavoraffaello@virgilio.it – PEC: flavioraffaello.segattini@geopec.it

pompe e conferimento con le medesime modalità delle cisterne.

In seguito al sopradescritto intervento, si dovrà infine procedere poi alla sistemazione ed al livellamento del terreno.

ESAME DEI REGISTRI IMMOBILIARI

I beni sopra identificati catastalmente sono gravati, per la quota 1/1 della piena proprietà, dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

. Ipoteca volontaria iscritta in data 03/07/2006 ai nn. 32752 R.G. e 8198 R.P. (Atto Notarile Pubblico in data 28/06/2006 di rep. n. 211603/42581 Notaio Salvatore Pio Agostino) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per la somma totale di € 525.000,00 (capitale € 312.000,00) durata anni 15.

A favore Banca di Credito Cooperativo del Basso Veronese Soc. Coop. con sede in Villabartolomea (Vr) cod. fisc. 00286640230.

. Ipoteca volontaria iscritta in data 08/01/2009 ai nn. 734 R.G. e 55 R.P. (Atto Notarile Pubblico in data 30/12/2008 di rep. n. 14596/6618 Notaio Lorenzo Salvatore) derivante da concessione a garanzia di mutuo per la somma totale di € 150.000,00 (capitale € 100.000,00) durata anni 10.

A favore Banca Veneta 1896 – Credito Cooperativo delle Province di Verona e Rovigo Soc. Coop. con sede in Villabartolomea (Vr) cod. fisc. 00286640230.

RIEPILOGO

Descrizione

Compendio immobiliare comprendente fabbricati con area scoperta in proprietà esclusiva, il tutto individua un deposito di carburanti, ad oggi dismesso, situato nella frazione Aselogna del Comune di Cerea in Via Piazza Aselogna n° 1/C e n° 1/D.

Individuazione catastale

Catasto Terreni del Comune di Cerea (Vr) – Foglio 61

Geometra Flavio Raffaello Segattini

Piazzetta Portici 24 Torri del Benaco (Vr) – Tel/Fax 045 6290612 – Mail: segattini.flavio.raffaello@virgilio.it – PEC: flavioraffaello.segattini@geopec.it

Mappale 142 sub. 1 – 2 – 3

Mappale 76 sub. 1 graffato: mappale 79 sub. 1 – mappale 142 sub. 7 – mappale 207 sub. 1

Intestazione

Quota di competenza del fallimento e valore

Quota 1/1 della piena proprietà per un valore di **€ 150.000,00** (centocinquantamila/00)

comprensivo della detrazione del costo per l'intervento di risanamento.

ALLEGATI : 1 – documentazione fotografica (n° 35 foto); 2 – mappa Wegis; 3 – planimetrie catastali ed elaborato planimetrico; 4 – visure catastali; 5 – documentazione relativa alle pratiche edilizie; 6 – tabulati dei RR.II.

Con osservanza

Torri del Benaco, 26/09/2016



Geom. Flavio Raffaello Segattini