

## **TRIBUNALE DI VERONA SEZIONE FALLIMENTARE**

---

FALLIMENTO \*\*\*\*\* IN LIQUIDAZIONE

Giudice delegato: Dott. Federico Bressan

Curatore: Avv. Michela Modena C.P. N°177/2015

---

### **\_\_\_ RELAZIONE DEL PERITO ESTIMATORE**

In data 01/12/2015 il Giudice delegato, su istanza del curatore, Avv. Michela Modena, nominava il sottoscritto Francesco Breoni, ingegnere, quale perito estimatore dei beni mobili ed immobili di proprietà di

\*\*\*\*\* IN LIQUIDAZIONE

Si è quindi acquisita la necessaria documentazione e sono stati eseguiti i sopralluoghi rilevando quanto in seguito descritto.

Per maggior chiarezza si riporta un indice generale dei vari capitoli della presente relazione con i relativi collegamenti ipertestuali per facilitare la consultazione dell'elaborato peritale:

### **INDICE GENERALE**

ELENCO DEI BENI OGGETTO DI STIMA.....	2
DESCRIZIONE DEI BENI.....	3
<i>Posto auto Fg. 205 mapp. 380 sub. 620.....</i>	<i>4</i>
<i>Posto auto Fg. 205 mapp. 380 sub. 621.....</i>	<i>4</i>
<i>Autorimessa Fg. 205 mapp. 380 sub. 725.....</i>	<i>5</i>
<i>Autorimessa Fg. 205 mapp. 380 sub. 726.....</i>	<i>5</i>
<i>Negozi Fg. 205 mapp. 380 sub. 21.....</i>	<i>6</i>

CONFORMITÀ DELLA COSTRUZIONE AI TITOLI ABILITATIVI.....	10
DATI CATASTALI E IDENTIFICATIVI.....	10
<i>ANALISI STORICA CATASTALE</i> .....	10
<i>PROVENIENZA DEI BENI</i> .....	11
VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	11
STIMA DEI BENI IMMOBILI.....	14
<i>Posto auto Fg. 205 mapp. 380 sub. 620</i> .....	15
<i>Posto auto Fg. 205 mapp. 380 sub. 621</i> .....	15
<i>Autorimessa Fg. 205 mapp. 380 sub. 725</i> .....	15
<i>Autorimessa Fg. 205 mapp. 380 sub. 726</i> .....	15
<i>Negoziio Fg. 205 mapp. 380 sub. 21</i> .....	15
Allegati:.....	16

### **ELENCO DEI BENI OGGETTO DI STIMA**

Il compendio immobiliare da stimare è il seguente:

#### **NCEU del Comune di Verona - Via Pancaldo 104:**

- Fg. 205 mapp. 380 sub. 620, cat. C/6, cons. 16 mq;
- Fg. 205 mapp. 380 sub. 621, cat. C/6, cons. 15 mq;
- Fg. 205 mapp. 380 sub. 725, cat. C/6, cons. 25 mq;
- Fg. 205 mapp. 380 sub. 726, cat. C/6, cons. 23 mq;
- Fg. 205 mapp. 380 sub. 21, cat. C/1, cons. 140 mq;

I beni di cui sopra risultano intestati per la piena proprietà a VERONA

SOFTWARE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

## DESCRIZIONE DEI BENI

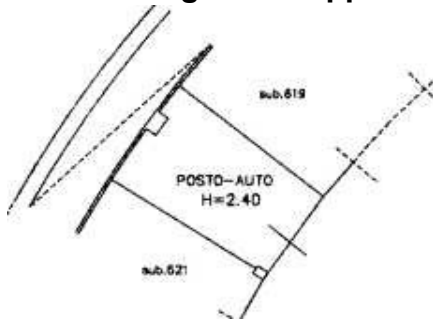
Trattasi di un negozio al piano terra e relativo sottonegozio al piano interrato e di alcune autorimesse e posti auto posizionati ai piani interrati del compendio immobiliare ad uso direzionale e commerciale sito in Verona, Via Pancaldo.

Nella descrizione e stima dei beni si analizzano separatamente le varie unità immobiliari che costituiscono il compendio edilizio oggetto di stima.



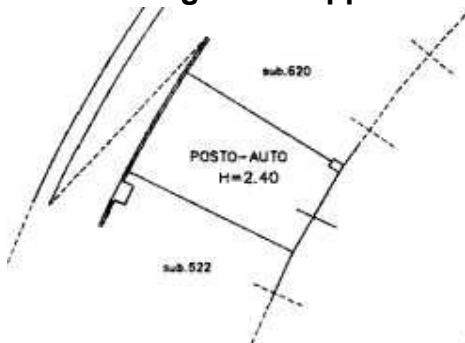
*il*

**Posto auto Fig. 205 mapp. 380 sub. 620**



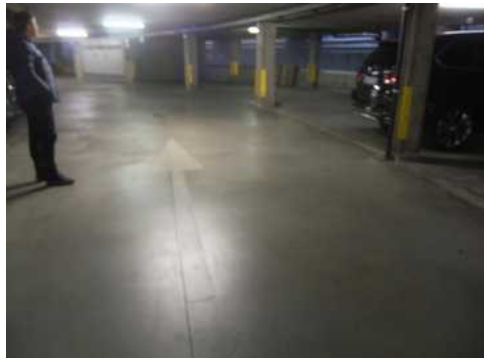
Posto auto di pertinenza, coperto e situato al secondo piano interrato. Il posto auto è accessibile mediante uno scivolo carrabile in battuto di cemento o tramite una scala metallica con pedate in grigliato metallico e permette il comodo parcheggio di un'automobile di grandi dimensioni.

**Posto auto Fig. 205 mapp. 380 sub. 621**



Posto auto di pertinenza limitrofo al precedente e del tutto simile.

### Autorimessa Fg. 205 mapp. 380 sub. 725



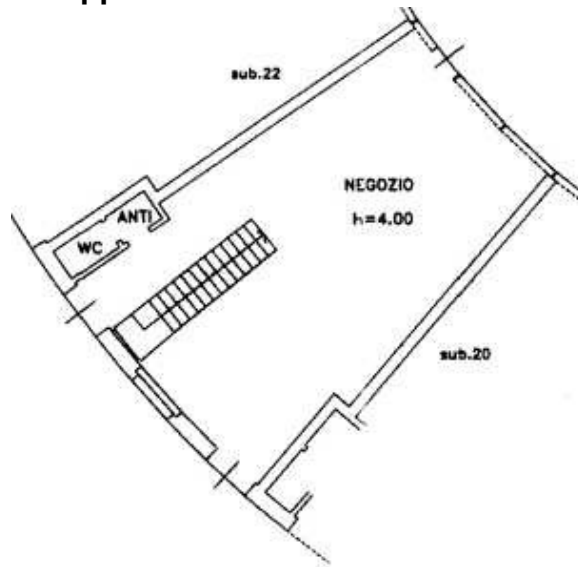
Autorimessa situata al secondo piano interrato, accessibile mediante scivolo e ampie corsie in battuto di cemento comuni alle varie u.i. del compendio. Dotata di un portone basculante in lamiera zincata ad apertura manuale permette il rimessaggio di due automobili.

### Autorimessa Fg. 205 mapp. 380 sub. 726

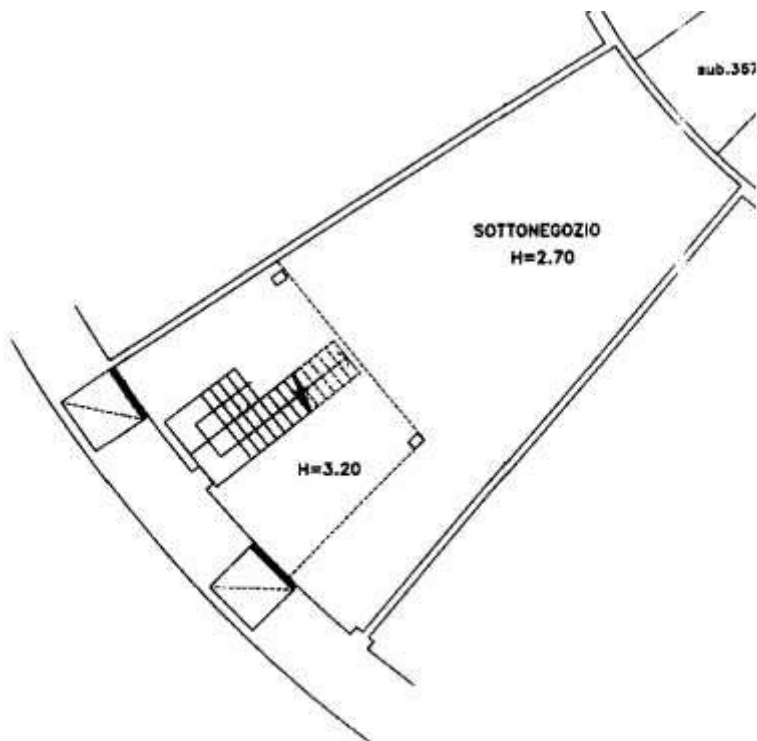


Posto auto di pertinenza limitrofo al precedente e del tutto simile.

**Negozio Fg. 205 mapp. 380 sub. 21**



**PIANO TERRA**



**PRIMO PIANO INTERRATO**

L'accesso all'unità immobiliare avviene direttamente dalla corte interna di pertinenza del compendio immobiliare. Le finiture delle parti comuni (pavimentazioni, sistemazioni esterne, ecc.) appaiono in ottimo stato di manutenzione.

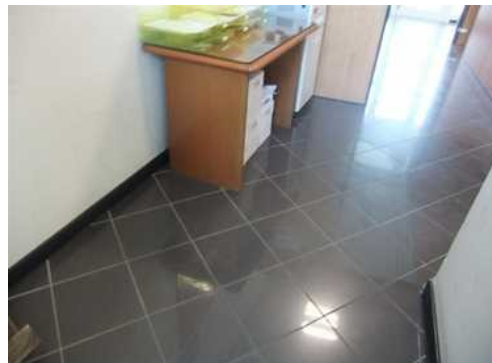
L'unità immobiliare oggetto di stima è posizionata al piano terra del compendio ed è dotata di un vano sottonegozio interrato accessibile direttamente dall'interno dell'unità immobiliare.

La zona di vendita, con affaccio prevalente verso Sud/Est su un prospetto e verso Ovest sull'altro si sviluppa su un unico piano ed è composta da un unico open space (seppur attualmente suddiviso con pareti amovibili) e da una piccola area destinata ai servizi igienici con bagno ed antibagno.

Le finiture interne apparivano di buona fattura. In particolare:

- murature intonacate a civile con tinteggiatura;
- controsoffitti attrezzati al piano terra con illuminazione in elementi 60x60 e condutture dell'aria condizionata;
- serramenti esterni in alluminio con vetrocamera;
- serramenti interni tamburati ciechi;
- pavimenti ceramici;
- bagno dotato di sanitari e rivestimenti ceramici;
- scala di accesso al vano interrato con struttura in acciaio e pedate in legno;
- solaio che divide il piano interrato dal piano terra realizzato con tegole in CAP;
- Partizioni interne realizzate con pareti mobili;

La superficie commerciale dell'immobile (tenendo quindi conto anche dei muri perimetrali ) assomma a circa mq. 152 con altezza interna pari a circa 400 cm per quanto riguarda il vano al piano terra e di circa 270 cm per quanto riguarda il sottonegozio. La superficie del sottonegozio è computata, tramite gli usuali coefficienti riduttivi, nel calcolo della superficie commerciale dell'immobile.







## **CONFORMITÀ DELLA COSTRUZIONE AI TITOLI ABILITATIVI**

Si è reperita copia delle tavole di progetto relative alle varianti che hanno interessato le porzioni di edificio oggetto della presente stima. Si tratta in particolare delle tavole A01-A02-A03-A04 della variante n° 1811/1998, variante sostanziale alla precedente 6090/1995. Oltre alle tavole di progetto di cui sopra si è reperita copia dei certificati di abitabilità rilasciati in data 12/02/1999 e 19/03/1999.

Detta documentazione è riportata nell'Allegato B.

Dal sopralluogo è emerso che l'unità immobiliare **risulta conforme** all'ultimo stato approvato ed alla planimetria catastale allegata.

## **DATI CATASTALI E IDENTIFICATIVI**

La documentazione catastale è allegata alla relazione (Allegati C-D-E).

## **ANALISI STORICA CATASTALE**

### **Fabbricato Foglio 205 - Mappale 380 – Subalterno 21**

In data 27/10/1998, l'attuale sub 21 era in corso di costruzione ed era individuato nel modo seguente:

- Fg. 205 – mapp. 380 – Sub. 21 – in corso di costr.

A seguito della variazione per fine lavori del 28/04/1999 in atti dal 28/04/1999 e veniva così distinto:

- Fg. 205 – mapp. 380 – Sub. 21 – C/1 – 140 mq

Tali dati risultano gli attuali identificativi degli immobili.

**Fabbricato Foglio 205 - Mappale 380 – Subalterno 620 Fabbricato  
Foglio 205 - Mappale 380 – Subalterno 621 Fabbricato Foglio 205 -  
Mappale 380 – Subalterno 725 Fabbricato Foglio 205 - Mappale 380  
– Subalterno 726**

In data 27/10/1998, gli attuali sub 620, 621, 725, 726 venivano costituiti ed individuati nel modo seguente:

- Fg. 205 – mapp. 380 – Sub. 620 – C/6 – 16 mq
- Fg. 205 – mapp. 380 – Sub. 621 – C/6 – 15 mq
- Fg. 205 – mapp. 380 – Sub. 725 – C/6 – 25 mq
- Fg. 205 – mapp. 380 – Sub. 726 – C/6 – 23 mq

Tali dati risultano gli attuali identificativi degli immobili.

**PROVENIENZA DEI BENI**

Alla data 27/10/1998 della costituzione degli immobili, risultavano di proprietà della ditta\*\*\*\*\* con sede in VERONA. In data 19/12/2000, con atto di compravendita n. 33171.1/2000, in atti dal 02/01/2001, rep. Notaio 88511, il mappale passava di proprietà alla ditta \*\*\*\*\* con sede in UDINE.

In data 04/03/2009, con atto di compravendita n. 6502.1/2009, in atti dal 19/03/2009, rep. Notaio 8824, il mappale passava di proprietà alla ditta \*\*\*\*\* con sede in VERONA proprietaria attuale per la quota di 1000/1000.

**VINCOLI E ONERI GIURIDICI**

Risultanze per ricerca a nome di:

\*\*\*\*\* Dalla ricerca risultano tre nominativi:

**1) MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO \*\*\*\*\* IN  
LIQUIDAZIONE**

**Trascrizione a favore del 18/11/2015, R.G. 40705, R.P. 26690,**  
derivante da sentenza dichiarativa di fallimento del 15/10/2015, Rep.  
178/2015 Pubblico Ufficiale Tribunale P.Iva 80025900236, a carico di  
\*\*\*\*\* IN LIQUIDAZIONE ed a favore di

**MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO \*\*\*\*\***

**S.R.L. IN LIQUIDAZIONE** in riferimento ai seguenti immobili:

Catasto Fabbricati del Comune di Verona (VR):

- Fg. 205 – mapp. 380 – Sub. 620 – C/6 – 16 mq
- Fg. 205 – mapp. 380 – Sub. 621 – C/6 – 15 mq
- Fg. 205 – mapp. 380 – Sub. 725 – C/6 – 25 mq
- Fg. 205 – mapp. 380 – Sub. 726 – C/6 – 23 mq
- Fg. 205 – mapp. 380 – Sub. 21 – C/1 – 140 mq 2)

\*\*\*\*\*

**Trascrizione a favore del 19/03/2009, R.G. 10612, R.P. 6502,**  
derivante da compravendita del 04/03/2009, Rep. 8824/4429 Pubblico  
Ufficiale Buonaiuto Alba, a carico di \*\*\*\*\* ed a favore di  
\*\*\*\*\* in riferimento ai seguenti immobili:

Catasto Fabbricati del Comune di Verona (VR):

- Fg. 205 – mapp. 380 – Sub. 620 – C/6 – 16 mq
- Fg. 205 – mapp. 380 – Sub. 621 – C/6 – 15 mq
- Fg. 205 – mapp. 380 – Sub. 725 – C/6 – 25 mq
- Fg. 205 – mapp. 380 – Sub. 726 – C/6 – 23 mq
- Fg. 205 – mapp. 380 – Sub. 21 – C/1 – 140 mq

**Ipoteca volontaria RG. 18339 RP. 3770** iscritta a Verona il 14/05/2009 per concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di BANCO DESIO VENETO S.P.A. e a carico di \*\*\*\*\* per un importo totale di €. 530.000,00 a garanzia di un debito in linea capitale di €. 313.243,87.

3) \*\*\*\*\* *IN LIQUIDAZIONE*

**Iscrizione contro del 28/01/2014, R.G. 2506 R.P. 340** derivante da decreto ingiuntivo del 23/01/2014, Rep. 254/2014 Pubblico Ufficiale Tribunale.

**Iscrizione contro del 09/05/2014, R.G. 14207 R.P. 2097** derivante da decreto ingiuntivo del 06/05/2014, Rep. 2456/2014 Pubblico Ufficiale Tribunale.

**Iscrizione contro del 25/07/2014, R.G. 24235 R.P. 3558** derivante da decreto ingiuntivo del 23/04/2014, Rep. 3357 Pubblico Ufficiale Tribunale di Monza.

**Iscrizione contro del 12/07/2014, R.G. 27419 R.P. 4066** derivante da decreto ingiuntivo del 07/07/2014, Rep. 5573 Pubblico Ufficiale Tribunale di Bolzano.

**Trascrizione contro del 02/10/2014, R.G. 31113 R.P. 21722** derivante da decreto verbale di pignoramento immobili del 03/09/2014, Rep. 8725/2014 Pubblico Ufficiale Ufficiali Giudiziari.

**Trascrizione contro del 18/11/2015, R.G. 40705, R.P. 26690,** derivante da sentenza dichiarativa di fallimento del 15/10/2015, Rep. 178/2015 Pubblico Ufficiale Tribunale P.Iva 80025900236, a carico di \*\*\*\*\* *IN LIQUIDAZIONE* ed a favore di

## MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO VERONA SOFTWARE

S.R.L. IN LIQUIDAZIONE in riferimento ai seguenti immobili:

Catasto Fabbricati del Comune di Verona (VR):

- Fg. 205 – mapp. 380 – Sub. 620 – C/6 – 16 mq
  - Fg. 205 – mapp. 380 – Sub. 621 – C/6 – 15 mq
  - Fg. 205 – mapp. 380 – Sub. 725 – C/6 – 25 mq
  - Fg. 205 – mapp. 380 – Sub. 726 – C/6 – 23 mq
  - Fg. 205 – mapp. 380 – Sub. 21 – C/1 – 140 mq
- 

L'Allegato F è costituito da copia di tutta la documentazione di Conservatoria sopra riepilogata.

### **STIMA DEI BENI IMMOBILI**

Il sottoscritto ritiene che il criterio di stima più attendibile sia quello del confronto e pertanto si è proceduto ad una attenta analisi dei valori medi degli immobili, di caratteristiche simili, in zona.

Nella stima degli immobili si è tenuto conto della loro consistenza, delle caratteristiche costruttive, della loro fruibilità ed ovviamente dell'appetibilità commerciale della zona ove essi sorgono.

Si sono prese in conto inoltre l'epoca di costruzione e lo stato di manutenzione.

Sono state acquisite opportune informazioni consultando anche pubblicazioni recenti e procedendo per confronto con edifici simili in zona. Si è inoltre proceduto alla verifica delle superfici commerciali e dei più probabili valori di stima, pervenendo alla valutazione di seguito illustrata.

**Posto auto Fg. 205 mapp. 380 sub. 620**

Per un auto di grandi dimensioni. A corpo €. 10.000,00

**Posto auto Fg. 205 mapp. 380 sub. 621**

Per un auto di grandi dimensioni. A corpo €. 10.000,00

**Autorimessa Fg. 205 mapp. 380 sub. 725**

Permette il comodo rimessaggio di due autoveicolo di grandi dimensioni affiancati. A corpo €. 22.000,00

**Autorimessa Fg. 205 mapp. 380 sub. 726**

Permette il comodo rimessaggio di due autoveicolo di grandi dimensioni affiancati. A corpo €. 22.000,00

**Negoziio Fg. 205 mapp. 380 sub. 21**

152 mq x 1.950,00 €/mq. = €. 296.400,00 arrotondato a corpo ad  
€. 295.000,00

---

\_\_\_ Quanto sopra può essere individuato quale **attuale valore di mercato del compendio in esame (per un totale di €. 359.000,00)**. Vi è peraltro da evidenziare che l'attuale stasi del mercato immobiliare ha comportato la presenza di un gran numero di immobili in vendita di caratteristiche simili in zona a fronte di una domanda particolarmente contenuta. Appare evidente che tale difficoltà si ripercuote anche sulla capacità di trovare in tempi brevi un acquirente per i beni in oggetto. In un ottica di vendita nel breve/medio periodo si può quindi eventualmente considerare congruo applicare una riduzione percentuale al valore di stima pari al 10-15%.

---

\_\_\_ Con questo lo scrivente CTU ritiene di aver espletato l'incarico conferito, rimanendo comunque a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Verona, 04/02/2016

Con osservanza

Ing. Francesco Breoni

**Allegati:**

- Allegato A – Documentazione Fotografica dei beni stimati: n° 66 fotografie dei beni
- Allegato B – Estratti degli ultimi stati autorizzati reperiti presso il comune di Verona
- Allegato C – Estratti di mappa vigenti
- Allegato D – Planimetrie Catastali
- Allegato E – Visure Storiche
- Allegato F – Visure conservatoria e RR.II.
- Copia CTU su CD
- Istanza di liquidazione al CTU