

INNANZI AL TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA

SEZIONE FALLIMENTARE

Ill.mo Giudice **Dott. Massimo Coltro**

Curatore Fallimentare **Dott.ssa Elena Guerra** Fallimento

n. **171/2015 Reg. Fall. Tribunale di Verona**

* * *

Ill.mo Sig. Giudice Dott. Massimo Coltro il sottoscritto Geom. Carlo dall'Occhio, Geometra libero professionista in Verona, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal Curatore Fallimentare Dott.ssa Elena Guerra con provvedimento del 03/12/2015, autorizzato in data 14/12/2015 ed adempiuto successivamente all'incarico conferito, si pregia di redigere la presente

RELAZIONE PERITALE

1) QUESITO E PREMESSE

Come da istanza e successiva nomina datata 03/12/2015, dichiarata l'accettazione dell'incarico, il sottoscritto Perito Estimatore, ha preso atto del quesito formulato dall'Ill.mo Giudice Dott. Massimo Coltro e riportato come di seguito:

“... il C.T.U. provveda alla valutazione degli immobili di proprietà della Soc.

****** e dei relativi beni mobili, in essi contenuti, come di rito ...”*

2) INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI FALLIMENTO

A seguito della sentenza dichiarativa di fallimento n. 172/2015 del 14/10/2015, fallimento n. 171/2015, si procede alla stima degli immobili così censiti:

- **C.F. del Comune di Gazzo Veronese Fg. 5 m.n. 114 sub. 7**, categoria D/1; -
C.F. del Comune di Gazzo Veronese Fg. 5 m.n. 158, categoria F/1, area urbana di 1.977 mq;
- **C.F. del Comune di Gazzo Veronese Fg. 5 m.n. 114 sub. 6**, categoria D/1; -
C.F. del Comune di Gazzo Veronese Fg. 5 m.n. 114 sub. 2, categoria A/3, classe 3, 6 vani;
- **C.F. del Comune di Gazzo Veronese Fg. 5 m.n. 114 sub. 3**, categoria A/3, classe 3, 6 vani.

Il proprietario dei suddetti beni risulta essere:

*********, con sede in **Gazzo Veronese (VR)**, per la quota di 1/1 della piena proprietà, *********.

La Società ********* è divenuta piena proprietaria mediante atto di conferimento in società, stipulato il 29/04/2013, rep. n. 19009/6222 del Notaio Di Maria Pierluigi, trascritto il 10/05/2013 R.G. 16589 e R.P. 10895, dal Sig.

*********, nato a ******* (VR)** il *********.

L'intestazione catastale risulta conforme (*cf. visure catastali*).

3) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

In data 11/01/2016 (data del sopralluogo) gli immobili si presentavano in questo stato:

Trattasi di un complesso industriale costituito da un capannone utilizzato come laboratorio per la produzioni di infissi in alluminio, provvisto di zona uffici e sala esposizione con relativa area di pertinenza, da un edificio che si sviluppa su tre piani fuori terra, nel quale è ubicato al piano terra una zona uffici ed ai piani superiori due abitazioni e da un'area urbana il tutto ubicato nel Comune di Gazzo Veronese, località Caselle in via Paglia n. 19 – 20 a circa tre chilometri dal centro del Comune stesso.

L'accesso pedonale è regolato da un cancello metallico ad apertura elettrica mentre l'accesso carraio è regolato da un cancello metallico ad apertura automatizzata.

C.F. del Comune di Gazzo Veronese Fg. 5 m.n. 114 sub. 6 (cat. D/1)

C.F. del Comune di Gazzo Veronese Fg. 5 m.n. 114 sub. 7 (cat. D/1)

Tali subalterni identificano due corpi di fabbrica distinti che presentano le seguenti caratteristiche costruttive:

- per quanto riguarda la zona produzione/uffici (facenti parte di un capannone industriale): strutture portanti perimetrali in pilastri in cemento armato e tamponamenti in pannelli prefabbricati e copertura a volta in laterocemento;
- per quanto riguarda gli uffici, posizionati in un corpo di fabbrica distaccato dal capannone industriale, essi presentano strutture portanti perimetrali in cemento armato e tamponamento in muratura portante e copertura a falde.

Le unità oggetto di stima hanno una superficie commerciale complessiva di circa 5.245,00 mq (comprensiva della superficie della corte esclusiva, facente parte del sub. 7, ragguagliata) che è stata così calcolata:

DESCRIZIONE COMPOSIZIONE DELLA SUPERFICIE INTERNA DELL' UNITÀ M.N. 114 SUB. 6 - 7 (CAT. D/1)						
Superficie commerciale totale del capannone					5245,00 mq circa	
Locali	Numero locali	Altezza utile m	Superficie commerciale mq	coeff. ridut.	superficie commerciale mq	
Laboratorio sub. 6	1	7,70	2332,00	1,00	2332,00	mq
Uffici/Esposizione/Bagni/ Mensa sub. 6	12	/	270,00	1,00	270,00	mq
Soppalchi sub. 6	2	/	218,00	0,50	109,00	mq
Uffici (corpo di fabbrica esterno) sub. 6	6	2,70	96,00	1,00	96,00	mq
Laboratorio sub. 7	1	7,70	2354,00	1,00	2354,00	mq
Corte esclusiva sub. 7	1	/	1685,00	0,05	84,25	mq

Le unità possono essere così suddivise:

- piano terra: due zone di laboratorio produzione infissi in alluminio, mensa, antibagno wc e docce, esposizione, corridoio e tre uffici. In un corpo di

fabbrica staccato dal capannone, vi è un immobile con due locali ufficio, un ingresso ed i relativi servizi, una centrale termica e locale pesa.

- piano primo: trattasi di due soppalchi, denominati “est” ed “ovest”, accessibili da due scale interne alla zona laboratorio produzione infissi in alluminio. Si precisa inoltre che sulla corte comune identificata con il m.n. 114 sub. 8, comune ai subalterni 2, 3, 6 e 7, è stato installato un sistema di pesa.

L'unità presenta le seguenti caratteristiche intrinseche:

- altezza interna utile pari a 7,70 mt nella zona laboratorio, pari a 2,70 mt al piano terra nella zona uffici;
- pareti perimetrali della zona laboratorio in parte tinteggiate;
- pareti verticali zona uffici intonacate al civile e tinteggiate;
- controsoffitto nella zona uffici;
- sanitari standard in porcellana bianca;
- finestre a nastro con telaio in ferro per la zona laboratorio;
- portoni di accesso alla zona produzione in pannelli tipo industriali;
- porte interne in alluminio con inserti in vetro;
- pavimentazione in battuto di cemento nella zona laboratorio, in piastrelle di gres nella zona uffici ed esposizione;
- scala interna per accedere ai soppalchi in ferro;
- uffici, posizionati all'esterno del corpo di fabbrica adibito a capannone industriale: pavimentazione in laminato, battiscopa in legno, pareti verticali intonacate e tinteggiate, infissi in alluminio e vetrocamera;
- impianto di riscaldamento autonomo;
- impianto idrico e fognario presenti;
- impianto elettrico presente.

L'unità nel suo complesso si presenta in discreto stato manutentivo.

I confini dell'area di pertinenza, risultano materializzati mediante muretto in cls con sovrastante rete metallica o pannelli prefabbricati di cemento.

C.F. del Comune di Gazzo Veronese Fg. 5 m.n. 114 sub. 2 (abitazione)

L'immobile in questione individua un'unità abitativa che si sviluppa al piano primo di un edificio di forma rettangolare che si eleva su tre piani fuori terra.

L'accesso pedonale e carraio avvengono da via Paglia n. 19 – 20 e l'abitazione è accessibile da una corte ed un vano scala comune, identificato con il m.n. 114 subalterno 8.

L'unità presenta le seguenti caratteristiche costruttive: struttura portante in cemento armato e tamponamenti in muratura, pareti verticali esterne intonacate e tinteggiate, tetto a falde.

L'abitazione oggetto di stima ha una superficie commerciale di circa 85,00 mq ed è composta da ingresso/disimpegno, soggiorno, pranzo, cucina, bagno, due camere e balcone al piano primo.

DESCRIZIONE COMPOSIZIONE DELLA SUPERFICIE INTERNA DELL' UNITÀ M.N. 114 SUB. 2 (ABITAZIONE)						
Superficie commerciale totale dell'abitazione					85,00 mq circa	
Locali	Numero locali	Altezza utile m	Superficie commerciale mq	coeff. ridut.	superficie commerciale mq	
Unità abitativa P.1	1	2,75	83,50	1,00	83,50	mq
Balcone P.1	1	/	6,00	0,25	1,50	mq

L'unità presenta le seguenti caratteristiche intrinseche:

- altezza interna utile di 2,75 mt (*come si evince da planimetria*);
- pareti divisorie in tramezze finite con intonaco al civile tinteggiate;
- rivestimento delle pareti verticali della cucina e del bagno in piastrelle di ceramica;
- sanitari standard in porcellana bianca;
- battiscopa in marmo;
- finestre con telaio in alluminio e vetrocamera;

- avvolgibili in plastica;
- porta d'ingresso con telaio in legno;
- pavimentazione in piastrelle di marmettoni;
- porte interne in legno tamburato;
- impianto di riscaldamento con elementi radianti in ghisa;
- impianto idrico e fognario completi;
- impianto elettrico presente e funzionante.

L'unità nel suo complesso si presenta in sufficiente stato manutentivo.

C.F. del Comune di Gazzo Veronese Fg. 5 m.n. 114 sub. 3 (abitazione)

L'immobile in questione individua un'unità abitativa che si sviluppa al piano secondo di un edificio di forma rettangolare che si eleva su tre piani fuori terra.

L'accesso pedonale e carraio avvengono da via Paglia n. 19 – 20 e l'abitazione è accessibile da una corte ed un vano scala comune (m.n. 114 subalterno 8). L'unità presenta le seguenti caratteristiche costruttive: struttura portante in cemento armato e tamponamenti in muratura, pareti verticali esterne intonacate e tinteggiate, tetto a falde.

L'abitazione oggetto di stima ha una superficie commerciale di circa 85,00 mq ed è composta da ingresso/disimpegno, soggiorno, pranzo, cucina, bagno, due camere e balcone al piano secondo.

DESCRIZIONE COMPOSIZIONE DELLA SUPERFICIE INTERNA DELL' UNITÀ M.N. 114 SUB. 3 (ABITAZIONE)						
Superficie commerciale totale dell'abitazione					85,00 mq circa	
Locali	Numero locali	Altezza utile m	Superficie commerciale mq	coeff. ridut.	superficie commerciale mq	
Unità abitativa P.2	1	2,75	83,50	1,00	83,50	mq
Balcone P.1	1	/	6,00	0,25	1,50	mq

L'unità presenta le seguenti caratteristiche intrinseche:

- altezza interna utile di 2,75 mt (*come si evince da planimetria*);
- pareti divisorie in tramezze finite con intonaco al civile tinteggiate;

- rivestimento delle pareti verticali della cucina e del bagno in piastrelle di ceramica;
- sanitari standard in porcellana bianca;
- battiscopa in marmo;
- finestre con telaio in alluminio e vetrocamera;
- avvolgibili in plastica;
- porta d'ingresso con telaio in legno;
- pavimentazione in piastrelle di marmettoni;
- porte interne in legno tamburato;
- impianto di riscaldamento con elementi radianti in ghisa;
- impianto idrico e fognario completi;
- impianto elettrico presente e funzionante.

L'unità nel suo complesso si presenta in sufficiente stato manutentivo.

C.F. del Comune di Gazzo Veronese Fg. 5 m.n. 158 (area urbana)

Tale immobile individua un'area urbana di 1.977 mq catastali, prospiciente gli immobili sopra descritti.

Tale terreno è stato oggetto di un atto di costituzione di vincolo di destinazione ad uso pubblico, a favore del Comune di Gazzo Veronese.

L'area vincolata infatti, risulta destinata per circa una metà della superficie a parcheggio, mentre la rimanente porzione è destinata a verde attrezzato. L'area destinata a parcheggio è asfaltata ed in buono stato manutentivo, mentre l'area destinata a verde attrezzato, appare in stato di abbandono.

4) SITUAZIONE DI POSSESSO – DIRITTI REALI

Dalle indagini effettuate non risulta alcun contratto di locazione ancora in essere alla data odierna (*cfr. comunicazione Agenzia delle Entrate*).

Al momento del sopralluogo, gli immobili risultavano inutilizzati.

5) PASSAGGI DI PROPRIETA' NEL VENTENNIO

La Soc. ***** è divenuta proprietaria mediante atto di conferimento in società, stipulato il 29/04/2013, rep. n. 19009/6222 del Notaio Di Maria Pierluigi, trascritto il 10/05/2013 R.G. 16589 e R.P. 10895, dal Sig. *****.

Il Sig. ***** era divenuto pieno proprietario mediante atto di compravendita stipulato il 06/10/1995, rep. n. 43766 del Notaio Lombardi Lucio, trascritto il 07/10/1995 R.G. 28427 e R.P. 20921, dalla ***** , con sede a ***** per la quota di 7/10 della proprietà e dal Sig. ***** , nato a ***** il ***** , per la quota di 3/10 della proprietà (*cf. ispezioni Agenzia Territorio di Verona*).

6) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (visure aggiornate al 20/01/2016)

TRASCRIZIONI

- **“Sentenza dichiarativa di fallimento”** eseguita in data 14/10/2015, rep. n. 172 del Tribunale di Verona, trascritta in data 12/01/2016 R.G. 709 e R.P. 453, a favore della Massa dei creditori del fallimento ***** contro ***** , per la quota di 1/1 della proprietà.

Immobili oggetto del fallimento: vedi paragrafo n. 2.

- **“Convenzione edilizia”** eseguita in data 16/09/1997, rep. n. 1830 del Notaio Zuccarello Nando, trascritta in data 06/10/1997 R.G. 29729 e R.P. 21279, a favore del Comune di Gazzo Veronese contro ***** , per la quota di 1/1 della proprietà.

Immobili oggetto di convenzione: C.F. Gazzo Veronese Fg. 5 m.n. 114 sub. 5 (ora m.n. 158).

- **“Costituzione di vincolo di destinazione”** eseguito in data 03/05/2006, rep. n. 13159 del Notaio Di Maria Pierluigi, trascritto in data 10/05/2006 R.G. 22179 e R.P. 13025, a favore del Comune di Gazzo Veronese contro ***** ***** , per la quota di 1/1 della proprietà.

Immobili oggetto di convenzione: C.F. Gazzo Veronese Fg. 5 m.n. 114 sub. 5 (ora m.n. 158).

Costituzione di vincolo di destinazione ad uso pubblico di un'area destinata a parcheggio ed a verde attrezzato, ai sensi dell'art. 25 L.R. Veneto n. 61/85. La superficie catastale dell'area vincolata è di 1.977 metri quadrati.

ISCRIZIONI

- **“Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo”** eseguita in data 23/02/2015, rep. n. 163/2015 del Tribunale di La Spezia, iscritta in data 27/02/2015 R.G. 6034 e R.P. 860, a favore di *****, con sede a Bologna contro *****, per la quota di 1/1 della proprietà ed altro soggetto, per l'importo complessivo di € 240.000,00.

Immobili ipotecati: tutti gli immobili oggetto del fallimento ed altri immobili, ipotecati ad altro soggetto.

- **“Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo”** eseguita in data 13/04/2015, rep. n. 1727 del Tribunale di Verona, iscritta in data 08/05/2015 R.G. 15305 e R.P. 2421, a favore di *****, con sede a Padova contro *****

S.r.l., per la quota di 1/1 della proprietà, per l'importo complessivo di € 250.000,00.

Immobili ipotecati: tutti gli immobili oggetto del fallimento.

- **“Ipoteca legale – ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973)”** eseguita in data 20/07/2015, rep. n. 782/12215 di Equitalia Nord S.p.a., iscritta in data 29/07/2015 R.G. 27020 e R.P. 4449, a favore di Equitalia Nord S.p.a., con sede a Milano contro *****, con sede a Parma per la quota di 1/1 della proprietà, per l'importo complessivo di € 385.223,20.

Immobile ipotecato: C.F. Gazzo Veronese Fg. 5 m.n. 114 sub. 7.

- **“Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di apertura di credito”** eseguita in data 27/10/2010, rep. n. 17216/4895 del Notaio Di Maria Pierluigi, iscritta in data

03/11/2010 R.G. 43252 e R.P. 9526, a favore della *****
con sede a ***** contro ***** *****
per la quota di
1/1 della proprietà, per l'importo complessivo di € 1.200.000,00 della durata di 2
anni. Immobili ipotecati: tutti gli immobili oggetto del fallimento ed altri immobili
non oggetto della procedura.

7) SITUAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA' O ABUSI

Il corpo di fabbrica è stato costruito/modificato mediante le seguenti pratiche
edilizie:

- opere iniziate ante 01/09/1967;
- Permesso di Costruire in sanatoria n. 45 prot. n. 3502 del 29/04/2013. Tale pratica riguarda la modifica di un capannone-magazzino ed edificio residenziale. Il P.d.C. rilasciato, è allegato alla domanda in sanatoria prot. n. 8111 del 10/12/1985;
- Concessione Edilizia n. 90 presentata in data 13/05/1991 prot. n. 3354, rilasciata in data 26/09/1991. Tale pratica è inerente a lavori di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso, ma non risulta fisicamente reperibile presso gli archivi comunali (*cf. dichiarazione scritta prot. n. 1093 del 12/02/2016*);
- Concessione Edilizia n. 40/92 prot. n. 762 del 29/05/1993. Tale pratica riguarda l'urbanizzazione dell'area di pertinenza dell'insediamento produttivo esistente;
- Concessione Edilizia n. 8 presentata in data 27/01/1994 prot. n. 585, rilasciata in data 19/04/1994. Tale pratica è inerente a lavori in sanatoria della ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso, ma non risulta fisicamente reperibile presso gli archivi comunali (*cf. dichiarazione scritta prot. n. 1093 del 12/02/2016*). A tale pratica è collegato il rilascio del certificato di agibilità prot. n. 8161 del 22/09/1994;

- Autorizzazione Edilizia n. 8/95 prot. n. 582 del 03/04/1995. Tale pratica riguarda la manutenzione straordinaria di una palazzina uffici di pertinenza ad un complesso produttivo;
- Concessione Edilizia n. 77/95 prot. n. 4861 del 25/08/1995. Tale pratica riguarda la ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso di un'attività produttiva. A tale pratica è collegato il rilascio del certificato di agibilità n. 19/95 e n. 8/96 del 06/06/1996;
- Denuncia di Inizio Attività n. 43/95 prot. n. 7346 del 31/08/1995, inerente a lavori di variante alla C.E. n. 8 del 1995;
- Concessione Edilizia n. 110/95 prot. n. 7059 del 10/11/1995. Tale pratica riguarda la ristrutturazione al piano terra di una palazzina annessa ad un'attività produttiva. A tale pratica è collegato il rilascio del certificato di agibilità n. 19/95 e n. 10/96 del 11/06/1996;
- Concessione Edilizia n. 47/97 prot. n. 3411 del 23/09/1997. Tale pratica riguarda l'ampliamento di un'attività produttiva (*cf. documentazione relativa alle pratiche edilizie*).

Lo stato dei luoghi corrisponde in linea di massima con le planimetrie catastali e con lo stato progettuale presentato presso il Comune di Gazzo Veronese (VR) ad eccezione di alcune lievi difformità interne.

Si precisa che sull'area di insidenza degli immobili sopra descritti, sono presenti delle strutture metalliche in parte fissate a terra ed in parte mobili. E' presente altresì: una tettoia di ampia metratura lungo il lato nord del confine con struttura metallica ed a ridosso del confine lato est, è presente una struttura di modesta entità con struttura metallica oltre a due coperture in pvc.

Tali strutture risultano abusivi e non autorizzate, pertanto, dovranno essere rimosse.

Il costo indicativo per la demolizione di tali strutture è di circa 27.000,00.

Come risulta da un'analisi degli strumenti urbanistici del Comune di Gazzo Veronese (VR), gli immobili sopra descritti e precisamente, foglio 5 m.n. 114 e 158 sono situati in :

- parte in Zona D2 – produttiva di completamento e parte in Zona E – agricola; -

Attività produttiva fuori zona (*cfr. stralcio piano urbanistico*).

8) CRITERI DI STIMA

Precisato che la stima viene supportata da indagini statistiche di mercato, finalizzate alla conoscenza dei prezzi liberamente praticati nelle ordinarie compravendite per immobili simili a quelli oggetto di questa stima, sono stati per quanto possibile oggetto di accertamento i parametri tecnici dati da vani e analiticamente dalle superfici.

In linea prevalente la stima è quindi sintetico-comparativa con riferimento ai seguenti aspetti economici:

- valore di mercato al metro quadro;

- valore di mercato all'attualità; - sommario costo di costruzione all'epoca.

Viene dato maggior peso ai seguenti fattori:

- **Intrinseci**, come l'esposizione, le finiture, lo stato di manutenzione e di conservazione, la destinazione, la conformazione plani volumetrica e l'estetica. -

Estrinseci, come la salubrità del sito, la collocazione contestuale, l'urbanizzazione ed i servizi.

Ne consegue che il valore viene quindi determinato in ragione della legge della domanda e dell'offerta e con ponderazione di tutti i ragionamenti sopra specificati, con contestuale conferma storica di rapporti economici già verificatisi. Al fine della stima si rende, quindi, necessario rendere definizione in ordine ai termini di **prezzo e valore**, intendendo nel primo caso la disponibilità speculativa nel compravendere guadagnando o perdendo rispetto al valore, e nel secondo caso, che è oggetto della presente ricerca, invece il più probabile rapporto di equivalenza tra bene e moneta

in dipendenza dell'incontro tra domanda ed offerta. Si precisa che le superfici commerciali sopra menzionate, si intendono ragguagliate secondo i rispettivi coefficienti riduttivi relazionati al piano e alla destinazione d'uso delle varie superfici.

9) VALUTAZIONE BENI IMMOBILI

Tenuto conto dell'ubicazione del lotto ed in relazione ai prezzi medi di mercato vigenti nella zona è possibile valutare l'intero compendio immobiliare come segue (si precisa che il valore dell'area di pertinenza dell'intero complesso industriale distinta al C.T. con il m.n. 114 del Fg. 5 ed il valore della corte comune censita al C.F. con il m.n. 114 sub. 8, è compreso nel valore a mq/commerciale attribuito alle singole unità immobiliari):

DESCRIZIONE	SUP. COMM. SUP. CAT.	€/MQ	VALORE TOTALE
CF GAZZO VERONESE Fg. 5 m.n. 114 sub. 2	85,00	€ 650,00	€ 55.250,00
CF GAZZO VERONESE Fg. 5 m.n. 114 sub. 3	85,00	€ 650,00	€ 55.250,00
CF GAZZO VERONESE Fg. 5 m.n. 114 sub. 6 e 7	5245,00	€ 420,00	€ 2.202.900,00
CF GAZZO VERONESE Fg. 5 m.n. 158	1977,00	€ 2,00	€ 3.954,00
	TOTALE		€ 2.317.354,00

Tenuto conto delle detrazioni dovute alle spese necessarie alla demolizione delle strutture abusive quantificate all'incirca in € 27.000,00, si valuta l'intero lotto in € 2.290.000,00 (valore arrotondato) .

Il valore dell'intero lotto è quantificabile in € 2.290.000,00 a corpo per la quota di 1/1 della piena proprietà in capo alla Soc. ***.**

Verona, lì 23 marzo 2016

– il Consulente Tecnico d'Ufficio –

– Geom. Carlo Dall'Occhio –

