

dott. ing. LUIGI CIPRIANI

CONSULENTE TECNICO

Via Ugo Zannoni n. 8 – 37136 Verona - tel. 045/8033978 fax 045/8026526

indirizzo e-mail: studio@luigicipriani.it

P. Iva: 02742230234 C.F.: CPR LGU 72H01 L781Q

**Tribunale Civile/Penale di Verona
Sezione Fallimentare**

Fallimento n. 80/2017 R.F.

Fallimento n. 136/2017 R.F.

nonché

e

Giudice Delegato **dott. Pier Paolo Lanni**
Curatore Fallimentare **dott. Lorenzo Miollo**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Immobili in Verona (VR), frazione Montorio

A) INCARICO

Lo scrivente dott. ing. Luigi Cipriani iscritto all'ordine degli Ingegneri di Verona al n. A4489, al Ruolo Nazionale dei Periti Assicurativi al n° 4.179 ed all'Albo Consulenti Tecnici e dei Periti del Tribunale di Verona, con studio professionale in Verona, Via Ugo Zannoni n° 8, è stato incaricato per redigere la stima dei beni immobili della procedura in oggetto.

B) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

La presente relazione è relativa alla descrizione e alla valutazione degli immobili situati nel comune di Verona, frazione Montorio, intestati catastalmente a _____ in quota.

Dalle ricerche effettuate risulta che gli immobili situati nel comune di Verona, frazione Montorio, sono identificati catastalmente come:

- **Comune di Verona, frazione Montorio (VR)**

Catasto fabbricati (Comune censuario di Verona):

- foglio **139**, particella **158**, sub **1**, categoria A/5, classe 3, consistenza 5,5 vani;
- foglio **139**, particella **158**, sub **2**, categoria A/5, classe 2, consistenza 4 vani;
- foglio **139**, particella **158**, sub **3**, categoria A/5, classe 2, consistenza 4,5 vani;
- foglio **139**, particella **158**, sub **4**, categoria A/5, classe 2, consistenza 6 vani;
- foglio **139**, particella **371**, categoria D/1;
- foglio **139**, particella **1025**, categoria C/2, classe 4, consistenza 160 mq;
- foglio **L/6**, particella **159**, categoria A/4, classe 3, consistenza 14,5 vani (graffato al foglio **L/6**, particella **372**);
- foglio **L/6**, particella **184**, sub **1**, categoria A/5, classe 4, consistenza 5,5 vani (graffato al foglio **L/6**, particella **373**);
- foglio **L/6**, particella **184**, sub **2**, categoria A/5, classe 4, consistenza 6,5 vani;
- foglio **L/6**, particella **184**, sub **3**, categoria A/5, classe 4, consistenza 5 vani;

Catasto terreni (comune censuario di Verona):

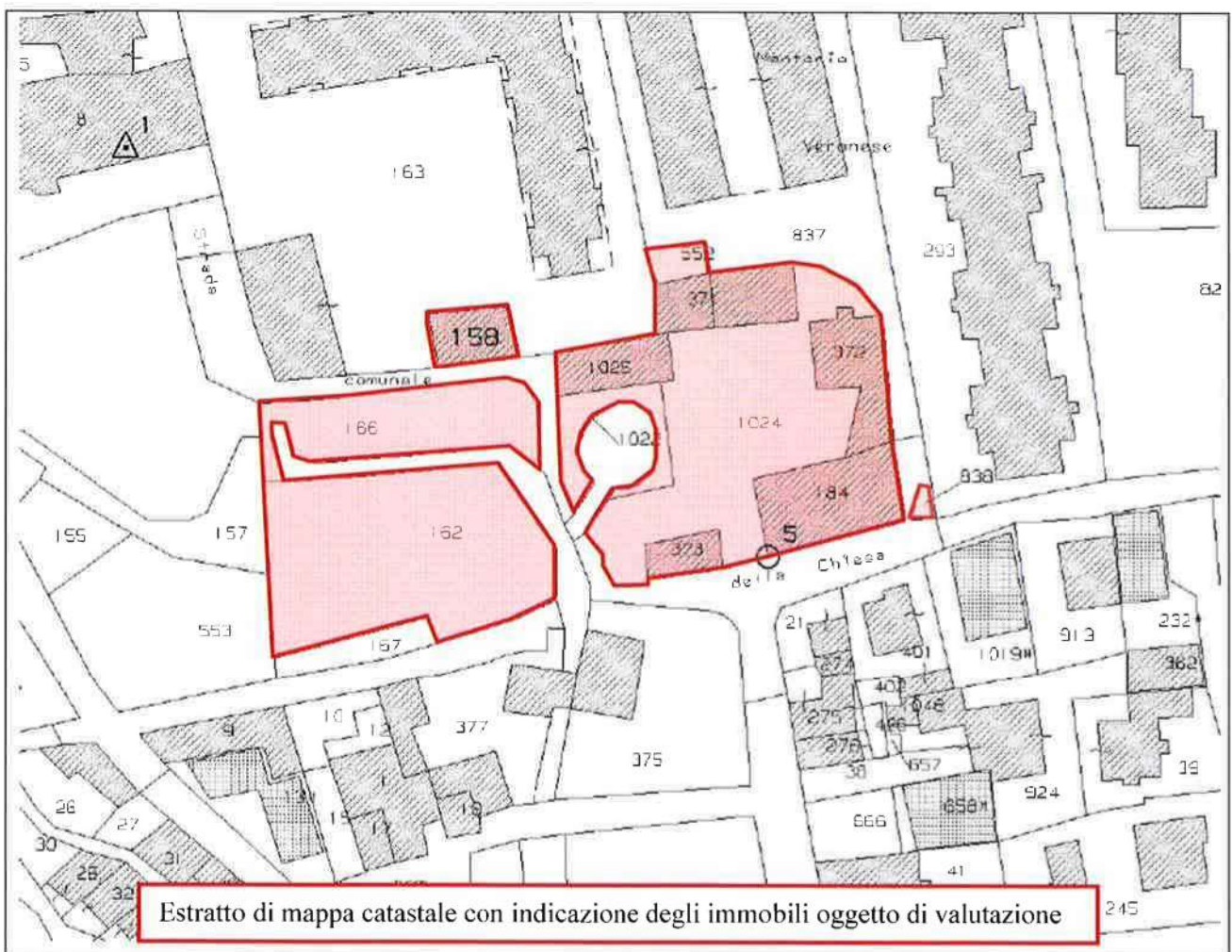
- foglio **139**, particella **158**, qualità ente urbano, sup. 141 mq;
- foglio **139**, particella **162**, qualità vigneto, sup. 1.367 mq;
- foglio **139**, particella **166**, qualità semin arbor, sup. 534 mq;
- foglio **139**, particella **184**, qualità ente urbano, sup. 237 mq;
- foglio **139**, particella **371**, qualità ente urbano, sup. 91 mq;

- foglio 139, particella 372, qualità ente urbano, sup. 290 mq;
- foglio 139, particella 373, qualità ente urbano, sup. 67 mq;
- foglio 139, particella 552, qualità semin arbor, sup. 60 mq;
- foglio 139, particella 838, qualità ente urbano, sup. 10 mq;
- foglio 139, particella 1022, qualità incolt prod, sup. 176 mq;
- foglio 139, particella 1024, qualità ente urbano, sup. 1.422 mq;
- foglio 139, particella 1025, qualità ente urbano, sup. 167 mq;

Tutti gli immobili sopra elencati (fabbricati e terreni) risultano essere intestati catastalmente a Maggia Paola in quota come di seguito riportato:

- MAGGIA Paola, nata a Verona il 27/01/1955, per la **proprietà di 1/6**.

Si riporta di seguito l'estratto di mappa catastale con l'indicazione degli immobili oggetto di valutazione (estratto non in scala):



Si evidenzia che i terreni correlati ai fabbricati sono identificati con le particelle 158-184-371-372-373-838-1024-1025 del foglio 139.

Per una migliore comprensione della situazione catastale si rimanda alla lettura delle allegare visure catastali sulle quali sono riportati anche i mappali dei terreni correlati ai fabbricati.

C) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE

Gli immobili oggetto della presente perizia sono costituiti da alcuni fabbricati e terreni situati nel comune di Verona (VR), nella frazione di Montorio, in via Delle Logge.

In particolare trattasi di vecchi fabbricati di tipo rurale inseriti all'interno di una vecchia corte, oltre ad un fabbricato ed alcuni terreni esterni e limitrofi alla corte.

Si riporta di seguito l'aerofotogrammetria dei luoghi con l'indicazione degli immobili oggetto di valutazione (schema indicativo):



Si evidenzia preliminarmente che non è stato possibile accedere internamente alla maggior parte dei fabbricati oggetto di valutazione in quanto non accessibili per l'avanzato stato di degrado e precaria stabilità; la maggior parte dei fabbricati sono infatti abbandonati e appaiono pericolanti.

E' stato possibile accedere solamente e limitatamente ad alcune porzioni al piano terra dei seguenti immobili:

- abitazione identificata al catasto fabbricati con il foglio L/6, particella 159 (graffata al foglio L/6, particella 372);
- capannone adibito a magazzino identificato al catasto fabbricati con il foglio 139, particella 1025;
- mulino identificato al catasto fabbricati con il foglio 139, particella 371.

Si procede nel seguito a descrivere gli immobili oggetto di valutazione sulla base della documentazione catastale reperita, sulla base dell'ispezione esterna dei luoghi e dell'ispezione interna limitatamente agli edifici ove è stato possibile accedere.

Il **fabbricato** che insiste sulla **particella identificata al catasto terreni con il n. 158** si colloca all'esterno della corte rurale, nelle sue immediate vicinanze, e si sviluppa su quattro piani fuori terra.



L'edificio ospita al suo interno quattro unità immobiliari catastalmente classificate come abitazioni di tipo popolare; in particolare:

- l'unità identificata con la particella 158 sub 1 si colloca ai piani terra e primo del

fabbricato;

- l'unità identificata con la particella 158 sub 2 occupa una porzione dei piani secondo e terzo;
- l'unità identificata con la particella 158 sub 3 occupa una porzione dei piani primo, secondo e terzo;
- l'unità identificata con la particella 158 sub 4 si sviluppa su quattro piani fuori terra.

Per una migliore comprensione della disposizione interna delle unità immobiliari che si trovano all'interno del fabbricato si rimanda alla lettura delle allegate planimetrie catastali.

Da una ispezione esterna l'edificio appare essere di vecchia origine e caratterizzato da tipologie costruttive di tipo rurale tradizionali, si presenta in stato di avanzato degrado e abbandono.

Il fabbricato identificato al catasto fabbricati con il n. 371 si colloca all'interno della corte rurale, lungo il confine nord, e si sviluppa su quattro piani fuori terra.



Fabbricato particella 371

L'unità immobiliare è catastalmente destinata a "molino" e dall'analisi delle planimetrie catastali risulta essere composta da un unico vano per ogni piano, piani tra loro collegati attraverso una scala interna.

Per una migliore comprensione della distribuzione interna del fabbricato si rimanda alla lettura delle allegate planimetrie catastali.

Si evidenzia che in corrispondenza del prospetto affacciante sulla corte è presente una tettoia realizzata con struttura metallica e pannelli in resina.



Relativamente a suddetta unità immobiliare è stato possibile accedere al solo piano terra riscontrando che i solai intermedi presentano un ampio foro per ospitare ragionevolmente il macchinario utilizzato per il mulino ad oggi non più presente.

Dall'ispezione esterna ed interna (parziale) l'edificio appare essere di vecchia origine e caratterizzato da tipologie costruttive di tipo rurale tradizionali quali pavimento in battuto di cemento, pareti in muratura intonacata, solai interni in legno e serramenti esterni in metallo e vetro; si presenta in stato di avanzato degrado e abbandono.



Il fabbricato identificato al catasto fabbricati con il n. 1025 è costituito da un capannone adibito a magazzino, si colloca all'interno della corte rurale lungo il confine nord-ovest e si

sviluppa su di un piano fuori terra.



L'unità immobiliare, dall'analisi delle planimetrie catastali, risulta essere composta da un unico vano su di un livello fuori terra con unico accesso carrabile; per una migliore comprensione della distribuzione interna del fabbricato si rimanda alla lettura delle allegate planimetrie catastali.

Dall'ispezione (parziale – piano terra) è stato possibile riscontrare invece la presenza di un piano superiore (piano primo) non accessibile internamente, oltre alla presenza di un locale realizzato all'interno del capannone e accessibile direttamente dall'esterno non indicato sulla planimetria catastale. Inoltre esternamente al capannone, in adiacenza al prospetto est, è stata realizzata una "torretta" costituita da pannelli sandwich.



Dall'ispezione esterna ed interna (parziale) l'edificio appare essere di vecchia origine e caratterizzato da tipologie costruttive di tipo tradizionali quali pavimento in battuto di cemento, pareti in muratura intonacata e serramenti esterni in metallo e vetro.

L'immobile identificato al catasto fabbricati con il n. 159 del foglio L/6 (graffato al foglio L/6, particella 372) è costituito da un fabbricato a destinazione residenziale e da un annesso rustico.

Il corpo di fabbrica principale a destinazione residenziale si colloca all'interno della corte rurale lungo il confine nord e si sviluppa in parte su quattro piani fuori terra, in parte su due piani fuori terra, oltre ad un piano interrato.

Il corpo di fabbrica secondario è costituito da un annesso rustico che si colloca all'interno della corte rurale lungo il confine est e si sviluppa in parte su due piani fuori terra; ospita al suo interno locali adibiti a porcile, stalla, sgombero, fienile e legnaia, oltre ad un portico esterno.

Per una migliore comprensione della distribuzione interna dei fabbricati si rimanda alla lettura delle allegate planimetrie catastali.



Si tratta di strutture di vecchia origine caratterizzate da tipologie costruttive di tipo rurale tradizionali in avanzato stato di degrado; al momento del sopralluogo l'abitazione era

occupata.

Relativamente ai suddetti immobili è stato possibile accedere al solo piano terra del fabbricato principale adibito a residenza riscontrando finiture interne quali pavimento in marmettoni, pareti in muratura intonacata.

Il **fabbricato** che insiste sulla **particella identificata al catasto terreni con il n. 184** si colloca all'interno della corte rurale lungo il confine sud e si sviluppa su due piani fuori terra.

dott. ing. Luigi Cipriani



Fabbricato particella 184



L'edificio ospita al suo interno tre unità immobiliari catastalmente classificate come abitazioni di tipo popolare; in particolare:

- l'unità identificata con la particella 184 sub 1 (graffata al foglio L/6, particella 373 che verrà meglio descritta nel seguito) occupa una porzione dei piani terra e primo del fabbricato;
- l'unità identificata con la particella 184 sub 2 occupa una porzione dei piani terra e primo del fabbricato;

- l'unità identificata con la particella 184 sub 3 occupa una porzione dei piani terra e primo del fabbricato;

Per una migliore comprensione della disposizione interna delle unità immobiliari che si trovano all'interno del fabbricato si rimanda alla lettura delle allegate planimetrie catastali.

Da una ispezione esterna l'edificio appare essere di vecchia origine e caratterizzato da tipologie costruttive di tipo rurale tradizionali, si presenta in stato di avanzato degrado e abbandono.

Il **fabbricato** che insiste sulla **particella identificata al catasto terreni con il n. 373** si colloca all'interno della corte rurale lungo il confine sud e si sviluppa su due piani fuori terra. Si tratta di un annesso rustico utilizzato come stalla con fienile.

Per una migliore comprensione della disposizione interna delle unità immobiliari che si trovano all'interno del fabbricato si rimanda alla lettura delle allegate planimetrie catastali.



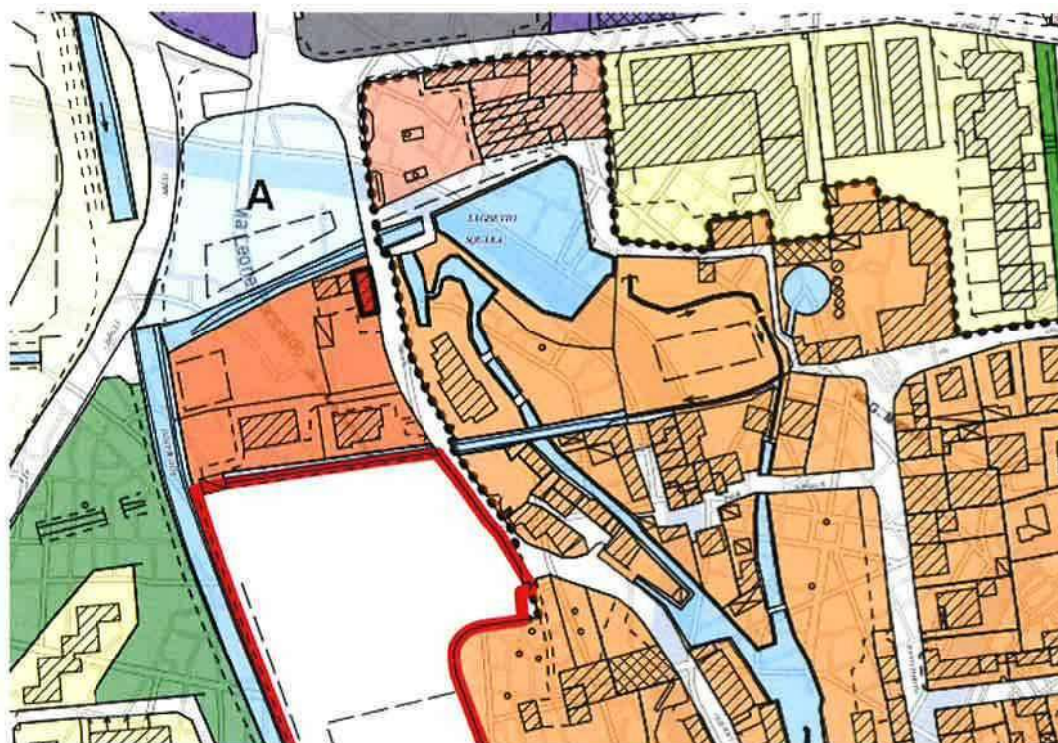
Da una ispezione esterna l'edificio appare essere di vecchia origine e caratterizzato da tipologie costruttive di tipo rurale tradizionali, si presenta in stato di avanzato degrado e abbandono.

I **terreni identificati con le particelle 158-184-371-372-373-838-1024-1025** del foglio 139 individuano i terreni correlati ai fabbricati sopra descritti.

I **terreni identificati con le particelle 166 e 162** identificano un lotto di terreno situato

esternamente alla corte, nelle immediate vicinanze, non coltivato e privo di costruzioni.

I terreni e i fabbricati sono in zona "A" contesto di valore storico architettonico (art. 81-84):



Art. 81 P.I.:

1. Il PI prescrive la tutela, il recupero, la valorizzazione dei tessuti urbani e dei manufatti di interesse culturale. Il PI individua l'area iscritta dall'UNESCO corrispondente al centro storico principale della città di Verona e ad una zona di rispetto (buffer zone) posta a protezione del sito. Sono altresì individuati gli edifici UNESCO quali complessi di valore monumentale e testimoniale.

2. Tutti gli interventi devono essere diretti alla salvaguardia, alla riqualificazione e alla valorizzazione degli immobili e devono essere realizzati con modalità di intervento, materiali e finiture coerenti con i valori da tutelare.

3. All'interno del centro storico sono individuati gli edifici con valore storico-culturale, tra i quali le emergenze architettoniche (alcuni delle quali con vincolo ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004) e le Ville Venete (ville individuate dall'Istituto Regionale per le Ville Venete, tra le quali alcune con vincolo ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004).

4. In conformità alle direttive del PAT, il PI delimita i seguenti contesti:

a) Contesto di Altissima Tutela: è l'ambito di più antica formazione della città e corrisponde ai quartieri di Città Antica e Veronetta. È interessato da una forte concentrazione di edifici di rilevante valore storico architettonico, caratterizzato dalla presenza di edifici e contesti di valore monumentale;

b) Contesto di Rilevante Tutela: è l'ambito corrispondente ai quartieri di San Zeno, per la parte prospiciente le Regaste e Cittadella per l'area di più antico impianto sorta sulla direttrice dell'attuale Via Marconi. È interessato da immobili di rilevante valore storico architettonico, caratterizzato dalla omogeneità del contesto e dalla presenza di edifici di valore storico monumentale;

c) Contesto di Valore Storico Architettonico: è l'ambito corrispondente alle parti del quartiere di Veronetta comprese tra l'edificato e l'interno delle mura magistrali, costituito dalla collina e dalla parte più centrale del Quartiere di San Zeno. È interessato da immobili di valore storico architettonico, molti dei quali di tipo specialistico, e dalla presenza di edifici di recente costruzione inseriti nel tessuto storico. Per le parti collinari sarà da tutelare principalmente il valore ambientale del sito;

d) Contesto di Recente Formazione: è l'ambito corrispondente a parte del quartiere di Cittadella e Orti di Spagna a San Zeno. È interessato da una forte concentrazione di edifici realizzati nel dopoguerra e di scarso valore architettonico, con la presenza di elementi puntuali di edifici di impianto storico.

Art. 84 P.I.:

I "Centri Storici Minori" disciplinati dal PI sono: 1. Avesa 2. San Martino 3. Quinzano 4. Villa 5. Parona 6. Poiano 7. Misturin 8. Cà Nova Poiano 9. Clocego – Figaretto 10. Quinto 11. Marzana 12. San Michele extra 13. San Felice Extra 14. Novaglie 15. Nesente 16. Santa Maria in Stelle 17. Gazzego 18. Casette 19. Mizzole 20. Campagnola 21. Peroni 22. Scaranzi 23. Moruri 24. Monari 25. San Zeno 26. Santa Lucia 27. Palazzo 28. Magrano 29. Montorio

1. In conformità alle direttive del PAT, nei centri storici minori sono precisati:

a) Il Contesto di Rilevante Tutela: è l'ambito di più antico impianto. È interessato da immobili di rilevante valore storico architettonico, caratterizzato dalla omogeneità del contesto e dalla presenza di edifici di valore storico monumentale.

b) Il Contesto di Valore Storico Architettonico: è l'ambito interessato da immobili di valore storico architettonico e dalla presenza di edifici di recente costruzione inseriti nel tessuto storico. Per le parti collinari sarà da tutelare principalmente il valore ambientale del sito.

D) SITUAZIONE AMMINISTRATIVA

Si è provveduto ad effettuare accessi presso la Pubblica Amministrazione del Comune di Verona al fine di verificare la situazione degli immobili oggetto di valutazione.

Relativamente agli immobili in esame l'ufficio tecnico del comune di Verona ha comunicato che non risultano essere depositati progetti presso l'archivio; si riporta di seguito un estratto della comunicazione ricevuta dal comune di Verona in ordine alle ricerche eseguite:

Oggetto: istanza di accesso agli atti a nome Cipriani Luigi P.G. 170064 del 31/05/2018 fasc. 06.03/003848/2018 per visione e copia progetti depositati in Verona Via identificato al Catasto Fg xxx Mn xxx sub xxx.

Con riferimento a quanto in oggetto, si comunica che, da ricerche eseguite presso l'archivio dello Sportello Unico Edilizia Privata del Comune di Verona, **non risultano** progetti depositati con i riferimenti forniti dall'utente.

E) CONSISTENZA IMMOBILIARE

Le superfici di seguito indicate sono quelle commerciali, cioè comprensive delle superfici delle murature e del 50% della superficie delle murature in comunione con altre unità; si precisa altresì che le superfici sono state definite sulla base delle planimetrie catastali acquisite dallo scrivente in ragione dei parametri dimensionali sulle stesse riportati.

Per determinare la superficie commerciale complessiva sono stati considerati coefficienti di omogeneizzazione per gli spazi accessori.

Le superfici delle aree comuni e delle aree di stretta pertinenza degli immobili, dove non diversamente specificato, non sono state conteggiate in quanto verranno considerate nel valore assegnato alle strutture.

La superficie dei terreni è stata dedotta dalle visure catastali.

Si riporta di seguito la tabella riepilogativa con l'indicazione per ogni immobile della superficie:

IMMOBILI OGGETTO DI STIMA						
n.	tipologia di immobile	superficie		coefficiente di omogeneizzazione		superficie complessiva in mq
FABBRICATI SITUATI NEL COMUNE DI VERONA, FRAZIONE MONTORIO						
fg. 139 particella 158 sub 1 - abitazione						
1	abitazione piano terra	84,00	*	1,00	=	84,00
	abitazione piano primo	60,00	*	1,00	=	60,00
totale						144,00
fg. 139 particella 158 sub 2 - abitazione						
2	abitazione piano secondo	43,00	*	1,00	=	43,00
	abitazione piano terzo	43,00	*	1,00	=	43,00
totale						86,00
fg. 139 particella 158 sub 3 - abitazione						

3	ripostiglio piano primo	20,00	*	1,00	=	20,00
	abitazione piano secondo	44,00	*	1,00	=	44,00
	abitazione piano terzo	44,00	*	1,00	=	44,00
totale						108,00
fig. 139 particella 158 sub 4 - abitazione						
4	abitazione piano terra	48,00	*	1,00	=	48,00
	abitazione piano primo	48,00	*	1,00	=	48,00
	abitazione piano secondo	48,00	*	1,00	=	48,00
	abitazione piano terzo	48,00	*	1,00	=	48,00
totale						192,00
fig. 139 particella 1025 - magazzino						
5	magazzino piano terra	170,00	*	1,00	=	170,00
fig. 139 particella 371 - molino						
6	molino piano terra	102,00	*	1,00	=	102,00
	molino piano primo	102,00	*	1,00	=	102,00
	molino piano secondo	102,00	*	1,00	=	102,00
	molino piano terzo	102,00	*	1,00	=	102,00
totale						408,00
fig. L/6 particella 159 e particella 372 - abitazione con annesso rustico						
7	abitazione piano terra	103,00	*	1,00	=	103,00

	abitazione piano primo	137,00	*	1,00	=	137,00
	abitazione piano secondo	68,00	*	1,00	=	68,00
	abitazione piano terzo (soffitta)	68,00	*	0,50	=	34,00
	cantina piano interrato	160,00	*	0,50	=	80,00
	annesso rustico piano terra	218,00	*	1,00	=	218,00
	portico piano terra	128,00	*	0,50	=	64,00
	annesso rustico piano primo	218,00	*	1,00	=	218,00
totale						922,00
fg. L/6 particella 184 sub 1 e particella 373 - abitazione con annesso rustico						
8	abitazione piano terra	78,00	*	1,00	=	78,00
	abitazione piano primo	47,00	*	1,00	=	47,00
	stalla e latrina piano terra	26,00	*	0,50	=	13,00
	porticato piano terra	48,00	*	0,50	=	24,00
	fienile piano primo	51,00	*	1,00	=	51,00
totale						213,00
fg. L/6 particella 184 sub 2 - abitazione						
9	abitazione piano terra	72,00	*	1,00	=	72,00
	abitazione piano primo	109,00	*	1,00	=	109,00
totale						181,00
fg. L/6 particella 184 sub 3 - abitazione						

10	abitazione piano terra	59,00	*	1,00	=	59,00
	abitazione piano primo	96,00	*	1,00	=	96,00
totale						155,00
TERRENI SITUATI NEL COMUNE DI VERONA, FRAZIONE MONTORIO						
fig. 139 particella 162 - terreno						
11	terreno (vigneto)	1.367,00	*	1,00	=	1.367,00
fig. 139 particella 166 - terreno						
12	terreno (semin arbor)	534,00	*	1,00	=	534,00
fig. 139 particella 552 - terreno						
13	terreno (semin arbor)	60,00	*	1,00	=	60,00
fig. 139 particella 1022 - terreno						
14	terreno (incolt prod)	176,00	*	1,00	=	176,00

F) DETERMINAZIONE DEI VALORI DI STIMA

Definite le caratteristiche, per procedere alla valutazione, necessita determinare il metodo di stima.

Nel caso in esame si è ritenuto realistico determinare il valore venale del compendio basandosi sul procedimento della stima sintetica comparativa, con la quale vengono considerati i valori unitari di consistenza reperiti da indagini del mercato delle compravendite per immobili con analoghe caratteristiche.

Gli elementi tecnico-economici considerati sono:

- la superficie commerciale degli immobili;
- i valori unitari attuali accertati mediante analisi di mercato e parametrati alle circostanze differenziali quali: caratteristiche costruttive, vetustà, grado di finitura e manutenzione, ecc...

Nella determinazione dei valori si è tenuto conto della situazione reale degli immobili, rilevata nel corso delle indagini e dell'ubicazione.

G) STIMA IN BASE AL VALORE DI MERCATO

Dopo aver analizzato le condizioni intrinseche ed estrinseche degli immobili e dopo aver tenuto conto di tutti quei parametri richiamati nel paragrafo che precede è stato determinato il prezzo unitario.

Sono stati definiti valori di mercato considerando anche le caratteristiche della zona e delle strutture.

Le superfici riportate nella stima sono indicative e di riferimento ed il valore è dunque da intendersi a corpo.

Si evidenzia che la stima è stata definita sulla base di quanto deducibile dall'ispezione esterna ed interna delle strutture ove è stato possibile accedere e sulla base della documentazione catastale reperita.

Nella valutazione è stato considerato anche l'attuale stato del mercato immobiliare.

Il valore delle aree comuni e delle aree di stretta pertinenza degli immobili, dove non diversamente specificato, è stato considerato nel valore assegnato alle strutture.

Considerata la situazione degli immobili, tenuto conto di quanto esposto ai paragrafi che precedono si ritiene di poter formulare la seguente valutazione economica del compendio nel suo complesso:

IMMOBILI OGGETTO DI STIMA							
n.	tipologia di immobile/identificazione catastale	superficie in mq		valore in € al mq		valore finale	valore quota (1/6)
FABBRICATI SITUATI NEL COMUNE DI VERONA, FRAZIONE MONTORIO							
1	fg. 139 particella 158 sub 1 - abitazione	144,00	*	€ 450,00	=	€ 64.800,00	€ 10.800,00
2	fg. 139 particella 158 sub 2 - abitazione	86,00	*	€ 450,00	=	€ 38.700,00	€ 6.450,00
3	fg. 139 particella 158 sub 3 - abitazione	108,00	*	€ 450,00	=	€ 48.600,00	€ 8.100,00
4	fg. 139 particella 158 sub 4 - abitazione	192,00	*	€ 450,00	=	€ 86.400,00	€ 14.400,00

5	fg. 139 particella 1025 - magazzino	170,00	*	€ 300,00	=	€ 51.000,00	€ 8.500,00
6	fg. 139 particella 371 - molino	408,00	*	€ 300,00	=	€ 122.400,00	€ 20.400,00
7	fg. L/6 particella 159 e particella 372 - abitazione con annesso rustico	922,00	*	€ 450,00	=	€ 414.900,00	€ 69.150,00
8	fg. L/6 particella 184 sub 1 e particella 373 - abitazione con annesso rustico	213,00	*	€ 450,00	=	€ 95.850,00	€ 15.975,00
9	fg. L/6 particella 184 sub 2 - abitazione	181,00	*	€ 450,00	=	€ 81.450,00	€ 13.575,00
10	fg. L/6 particella 184 sub 3 - abitazione	155,00	*	€ 450,00	=	€ 69.750,00	€ 11.625,00
TERRENI SITUATI NEL COMUNE DI VERONA, FRAZIONE MONTORIO							
11	fg. 139 particella 162 - terreno (vigneto)	1.367,00	*	€ 20,00	=	€ 27.340,00	€ 4.556,67
12	fg. 139 particella 166 - terreno (semin arbor)	534,00	*	€ 20,00	=	€ 10.680,00	€ 1.780,00
13	fg. 139 particella 552 - terreno (semin arbor)	60,00	*	€ 20,00	=	€ 1.200,00	€ 200,00
14	fg. 139 particella 1022 - terreno (incolt prod)	176,00	*	€ 20,00	=	€ 3.520,00	€ 586,67
totale immobili situati in Montorio (fabbricati + terreni)						€ 1.116.590,00	€ 186.098,33

Pertanto il valore complessivo della quota di 1/6 degli immobili oggetto di perizia può essere quantificato in € 186.098,33, valore che può essere arrotondato ad **€ 150.000,00** considerato anche che si tratta della quota di 1/6 e non del trasferimento di intero.

Si precisa che le ulteriori particelle ai terreni sono enti urbani e/o correlate agli edifici e il valore si ritiene ricompreso con le strutture.

H) ISPEZIONI IPOTECARIE

Sono state effettuate visure presso la conservatoria dei registri immobiliari di Verona (per immobile come ora identificati e non costituisce certificazione ventennale) al fine di verificare le iscrizioni e trascrizioni presenti sugli immobili oggetto della presente stima; dalle indagini sono emerse le seguenti iscrizioni/trascrizioni (cfr. allegati):

Trascrizioni

- Atto amministrativo – costituzione vincoli legali a favore del Ministero per i beni e le attività culturali e contro _____ (oltre ad altri soggetti), trascritto il 28.03.2001, RG 11650, RP 8155. Gli immobili oggetto della trascrizione sono identificati al catasto terreni come:

Comune di Verona (VR): fg 139 particelle 371-159-372-184-373-160-166-162-158;

- Atto giudiziario – sentenza dichiarativa di fallimento a favore di Massa dei creditori fallimento _____ e contro _____, trascritto il 11.09.2017, RG 36490, RP 24366. Gli immobili oggetto della trascrizione sono identificati come segue:

Catasto fabbricati - Comune di Verona (VR):

fg 139 particella 158 subb. 1-2-3-4;

fg 139 particella 1025;

fg 139 particella 371;

fg L/6 particella 159;

fg L/6 particella 184 subb. 1-2-3;

Catasto terreni - Comune di Verona (VR): fg 139 particelle 1022-162-166-552.

In calce alla trascrizione è presente un'annotazione, in particolare:

- annotazione a trascrizione per inefficacia parziale del 27.11.2018, RG 48120, RP 7587.

I) RIEPILOGO - CONCLUSIONI

Quanto esposto in relazione può essere come di seguito riassunto:

- trattasi di vecchi fabbricati di tipo rurale inseriti all'interno di una vecchia corte, oltre ad un fabbricato ed alcuni terreni esterni e limitrofi alla corte situati nel comune di Verona (VR), nella frazione di Montorio, in via Delle Logge;
- per la descrizione dettagliata delle particelle e degli intestatari catastali si rimanda al paragrafo "B" a pag. 2;
- relativamente alla descrizione degli immobili oggetto della presente relazione si rimanda alla lettura del paragrafo "C" a pag. 4;
- il valore complessivo degli immobili oggetto di perizia (quota di 1/6 di pertinenza

della procedura) può essere quantificato in € 150.000,00

NOTA:

Relativamente alla vendita degli immobili si evidenzia che l'eventuale bisogno di vendita nel brevissimo periodo comporterebbe la necessità di rendere i valori più appetibili con una riduzione almeno del 20% degli importi indicati nella presente stima e determinare quindi una maggiore attrattività degli immobili.

Questo si determina anche a fronte della tipologia di immobili e della estensione degli stessi. Si segnala anche che l'eventuale vendita attraverso procedure esecutive potrebbe, in fase di aggiudicazione, comportare una riduzione dei valori esposti a fronte delle conosciute criticità sul prezzo di aggiudicazione che si manifestano in caso di vendite ad evidenza pubblica in procedure concorsuali; infatti, tra gli altri, la mancanza di un interlocutore privato nella fase di contrattazione, il fatto che la vendita avviene quindi in assenza di garanzie, l'idea in voga che attraverso procedure concorsuali si debba in ogni caso "fare l'affare" si riverbera in modo significativo sui definitivi prezzi di aggiudicazione che solitamente si determinano attraverso ribassi dei valori di partenza che superano anche il 20% dei valori di stima.

In fede
dott. ing. Luigi Cipriani




Verona, li 23.01.2019

dott. ing. Luigi Cipriani

Allegati:

- fascicolo fotografico
- visure catastali
- estratto di mappa
- planimetrie catastali
- comunicazione del Comune di Verona in ordine alla documentazione amministrativa
- Elenchi sintetici e visure effettuate presso la CC.II.


dott. ing. Luigi Cipriani