

STUDIO TECNICO Geometra BASTIANELLO GIANLUCA

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO DEL TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA

Via Napoleone I°, n°9 - 37138 VERONA

Tel/Fax 045/8103608

e-mail: studio.bastianello@libero.it

Cod. Fisc. BST GLC 72M29 L781K

Partita IVA 02 754 580 237

mail pec: gianluca.bastianello@geopec.it

Verona 06/06/2014

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA

FALLIMENTO

**con sede a Legnago (VR),
Partita I.V.A.**



11 GIU. 2014

FALLIMENTO: N°145/2013 R.F. del 16/10/2013

GIUDICE DELEGATO: DOTT. FRANCESCO FONTANA

CURATORE FALLIMENTARE: AVV. GIAMPIERO GIACINTI

CTU: GEOM. GIANLUCA BASTIANELLO



Il sottoscritto Geometra Bastianello Gianluca, Perito del Tribunale Civile e Penale di Verona, a seguito d'incarico del Preg.^{mo} G.D. Dott. Francesco Fontana, redige la presente:

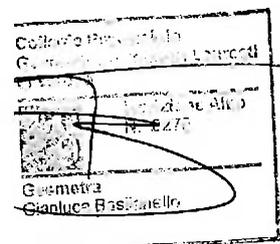
RELAZIONE PERITALE DI STIMA

1) FALLIMENTO

Come da sentenza dichiarativa di fallimento n°145/13 del 16/10/2013, emessa dal Tribunale di Verona a favore della massa dei creditori, si redige la presente stima giudiziaria cui ai beni immobili di proprietà della società , quali cespiti così censiti presso all'Ufficio del Territorio del Comune di San Martino del Lago (CR), al Foglio 8 e più precisamente:

MN°	SUB.	DECRIZIONE
45	502	compendio immobiliare "a corte", formato da n°06 corpi di fabbrica aderenti tra loro, aventi destinazione d'uso a magazzino, fienile e rustico, oltre ad accessori quali porticati e corte pertinenziale
41	-	
44	-	
45 271	504 -	
45	503	
265	501	

Per quanto sopra, lo scrivente CTU dichiara che vi è **corrispondenza** tra i beni sopraccitati e le quote di proprietà, come descritte nella sentenza di fallimento "de quo".



2) PREDISPOSIZIONE DEI LOTTI

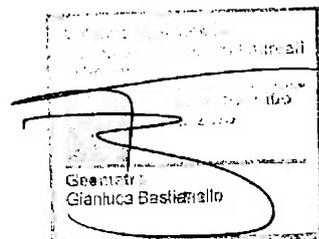
A seguito di sopralluogo peritale del 25/11/2013, effettuati presso i luoghi oggetto di stima, siti in **Comune di San Martino del Lago (CR), Via Giuseppe Mazzini n°1**, alla presenza del Curatore Fallimentare Avv. Giampiero Giacinti; in considerazione delle caratteristiche tutte dei beni e delle relative carature, si ritiene idoneo predisporre la seguente relazione peritale suddividendo il compendio immobiliare in N°01 LOTTO UNICO, date le tipologie, consistenze e carature degli stessi; ovvero:

LOTTO	MN°	SUB.	DESTINAZIONE D'USO
LOTTO UNICO	45	502	magazzini e fienili, oltre a porticati accessori
	41	-	fabbricati ad uso
	44	-	"rustico", oltre ad
	45	504	accessori quali porticati
	271	-	e corte pertinenziale
	45	503	magazzini e fienili, oltre
265	201	a porticati accessori	

3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

A seguito di ricerche effettuate presso l'Ufficio del Territorio del Comune di San Martino Del Lago (CR), si precisa che i cespiti "de quo" sono attualmente identificati al **Catasto Fabbricati Foglio 8** e più precisamente:

MAPPALE	SUB	CATEG.	CL.	CONSIST.	RENDITA CATASTALE
45	502	C/2	1	1.415 mq	€ 1.315,41



41	-				
44	-				
45	504	A/4	1	32,5 vani	€ 889,60
271	-				
45	503				
265	501	C/2	1	1.091 mq	€ 1.014,22

Catastalmente, i beni immobili tutti sopraccitati sono intestati, alla società "Ocean Srl" per l'intera piena proprietà (dati derivanti da atto pubblico del 08/07/2008, nota presentata con Modello Unico n°4547, in atti dal 17/07/2008, Rep. n°142945, rogante Notaio Macchi Sergio).

Secondo l'art. 75 del D.P.R. N°445/2000 e seguenti, non si è potuta attestare la conformità tra lo "status quo" dei luoghi e le planimetrie catastali depositate presso l'Ufficio del Territorio del Comune di San Martino Del Lago (CR), poiché l'intero compendio immobiliare risulta in pessime condizioni conservative, in "status" di completo abbandono e fatiscenza, parzialmente crollato.

4) DESCRIZIONE DEI BENI

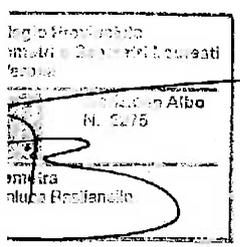
A seguito di sopralluogo peritale si è evinto che l'oggetto della presente perizia di stima comprende molteplici unità immobiliari ad uso abitativo, magazzino e fienili, oltre ad accessori quali porticati e corte pertinenziale, il tutto sito nel Comune di San Martino del Lago (CR), Via Giuseppe Mazzini n°1, presso il complesso "ex rurale" denominato "Cascina Bonfanti",

pos
per.

Trat
amp:
piar
segi
volu

MN°
45
41
44
45
271
45
265
-

I
trac
appa
matt
SOVI



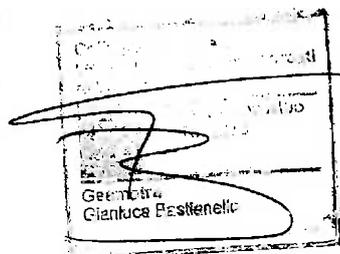
posto nella Pianura Cremonese, in remota zona periferica, aderente al centro Paese di appartenenza.



Trattasi di compendio immobiliare di antica origine ed ampie dimensioni, con tipologia "a corte rurale", avente pianta a forma geometrica irregolare, il quale denota le seguenti **consistenze e carature superficiali e volumetriche commerciali:**

MN°	SUB	DESTINAZIONE D'USO	SUP. LORDA	VOLUME EDIFICATO
45	502	magazzino	490,00 mq	1.655,00 mc
		fienile	700,00 mq	3.635,00 mc
		portico	370,00 mq	2.035,00 mc
41	-	rustico	225,00 mq	770,00 mc
44	-	porticato	50,00 mq	170,00 mc
45	504	abitativo	1.780,00 mq	6.365,00 mc
271	-	corte	5.325,00 mq	0,00 mc
45	503	magazzino	950,00 mq	2.920,00 mc
265	501	fienile	170,00 mq	625,00 mc
		portico	85,00 mq	240,00 mc
-	-	TOTALE	-	18.415,00 mc

I cespiti sono realizzati con struttura portante tradizionale dell'epoca di realizzo e della zona di appartenenza, con murature portanti e di spina in mattoni pieni, manto di copertura con struttura lignea e sovrastanti elementi in Coppo, oltre a corte



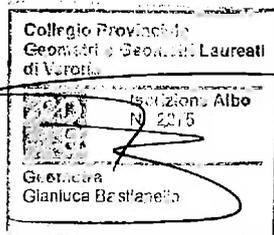
pertinenziale, parzialmente finita in superficie (zona centrale) per mezzo di lastre in cls prefabbricate.



Complessivamente, il compendio risulta in **PESSIMO STATO CONSERVATIVO**, dovuto al rovinoso **stato di abbandono**, con fabbricati parzialmente crollati, sprovvisto di finiture interne e/o esterne alcune (pavimentazioni, serramenti, impiantistica, ecc.); fatta eccezione per i manti di copertura dei mn°45/502, mn°45/503 e "rustico" mn°45/501 (lato Est), recentemente ristrutturati nella struttura e nell'estradosso con impermeabilizzazione e coppi di terracotta.



Per quanto attiene al corpo di fabbrica ad uso "abitativo" (mn°45/501 lato Nord)), si rileva che lo stesso è **totalmente inagibile** a causa di crollo delle strutture cui al manto di copertura e solai piani.





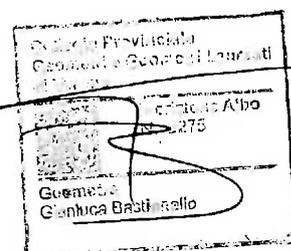
5) IDENTIFICAZIONE URBANISTICA

Per quanto attiene alla realizzazione del complesso denominato "Cascina Bonfanti", si rileva che la costruzione dello stesso è avvenuta in data antecedente al 01/09/1967.

Successivamente, sono state emesse le seguenti autorizzazioni per la ristrutturazione del complesso, rilasciate dal Comune di San Martino Del Lago (CR):

- **Richiesta di "Piano di recupero"** prot. n°2672 del 11/12/2006;
- **Permesso di costruire oneroso** prot. n°912 del 09/05/2007;
- **Denuncia inizio lavori edili** prot. n°939 del 11/05/2007;
- **Convenzione per l'attuazione di Piano di Recupero** del 09/05/2007, n°5558/Rep. e n°307/Racc. notaio Avv. Vittoria Beccia, registrato a Parma il 24/05/2007 al n°6560/1T, trascritto a Genova il 28/05/2007 ai n°ri 3412/6677.

Successivamente, nell'anno 2007 iniziarono le opere edili per il recupero dell'intero cespite "cascina Bonfanti", protratte per alcuni mesi, realizzando parte delle coperture precitate, poi abbandonando definitivamente il cantiere.



6) PROVENIENZA DEI BENI IMMOBILI

Per quanto attiene alla provenienza dei beni immobili in oggetto, si rilevano i seguenti atti notarili:

- **Compravendita** del 10/10/2006 n°71637/Rep. e n°19480/Racc. notaio Roberto Santarpia, per mezzo del quale i Sig.ri Bonfanti vendono il complesso in oggetto alla società "Immobiliare San Martino Del Lago Srl", per l'importo di Euro 270.000,00.
- **Compravendita** del 17/05/2007 n°5569/Rep. e n°313/Racc. notaio Vittoria Beccia, registrato a Parma il 24/05/2007 al n°6561/1T, trascritto a Genova il 28/05/2007 al n°6678, per mezzo del quale la società "Immobiliare San Martino Del Lago Srl" vende alla società "AGIF Costruzioni Srl" il compendio immobiliare in oggetto, per l'importo di Euro 1.050.000,00.
- **Compravendita** del 08/07/2008 n°142945/Rep. e n°21447/Racc. notaio Sergio Macchi, in forza del quale la società "AGIF Costruzioni Srl" vende alla all'attuale proprietaria "Ocean Srl" il compendio immobiliare in oggetto.

7) SITUAZIONE DI POSSESSO - DIRITTI REALI

Alla data del sopralluogo, l'intero compendio immobiliare in oggetto risultava **libero da persone e/o cose in stato di abbandono e fatiscenza**, fatta eccezione per modestissime quantità di materiali edili, presenti nel cortile, privi di qualsivoglia valore venale data la loro vetustà e omessa possibile utilizzazione.

8) ISCI

A seguito
Conserva
di Crema
seguito
- **IP**
GARANZIA
17/07/20
"Unicre
C.F. 036

9) STI

A giud:
appropri:
risultat
utilizza:
tecnico
oggetto
Per qua
corte,
mercato
pertine
Da atte
compend
comprav
valutar
dell'ir
appetik
valori

8) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

A seguito di ricerche ipocatastali effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Cremona, si rileva che su tutti gli immobili grava la seguente formalità:

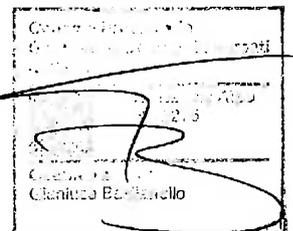
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO iscritta in data 17/07/2008 al n°7293/RG e n°1545/RP, a favore della "Unicredit Corporate Banking Spa" con sede a Verona, capitale pari ad Euro 5.250.000,00.

9) STIMA DEI BENI IMMOBILI

A giudizio dello scrivente Geometra, la stima più appropriata per gli immobili "de quo" è il valore risultante dalla STIMA SINTETICA PER COMPARAZIONE, utilizzando il **metro quadro (mq)**, quale parametro tecnico, in riferimento a beni similari a quelli in oggetto.

Per quanto attiene alla valutazione estimativa della corte, si precisa che la stessa non denota valore di mercato intraspecifico alcuno, poiché trattasi di bene pertinenziale ai corpi di fabbrica aderenti.

Da attenta analisi, condotta sul mercato circostante il compendio immobiliare, prendendo in esame recenti compravendite di beni similari a quelli in oggetto e valutando la potenzialità edificatoria attuale dell'insieme dei beni, attesa la loro inesistente appetibilità commerciale, si esprimono di seguito i **valori medi giuridico / prudenziali, compatibili con**



l'attuale gravosa ed incessante flessione del mercato immobiliare.

Quanto sopra, anche in riferimento alla caratura complessiva dell'insieme dei beni, rispetto al tessuto residenziale circostante, costituente modeste attività agricole cui alla remota pianura Cremonese.

VALUTAZIONE ESTIMATIVA - LOTTO UNICO					
identificativo	destinazione	coeff	superficie	€uro/mq	€uro
mn°45 sub 502	magazzino	0,80	490,00	€ 90,00	€ 35.280,00
	fienile	0,60	700,00	€ 90,00	€ 37.800,00
	portico	0,30	370,00	€ 90,00	€ 9.990,00
mn°41-44-45-271 sub 504	rustico	1,00	225,00	€ 90,00	€ 20.250,00
	portico	0,40	50,00	€ 90,00	€ 1.800,00
	parzialmente crollato	0,20	1.780,00	€ 90,00	€ 32.040,00
	corte	0,01	5.325,00	€ 90,00	€ 4.792,50
mn°45-265 sub 504	magazzino	0,80	950,00	€ 90,00	€ 68.400,00
	fienile	0,60	170,00	€ 90,00	€ 9.180,00
	portico	0,30	85,00	€ 90,00	€ 2.295,00
TOTALE COMPENDIO IMMOBILIARE					€ 221.827,50

Valutate attentamente le attuali condizioni intrinseche ed estrinseche del compendio immobiliare in oggetto, considerato il PESSIMO "status quo" manutentivo e l'insediamento territoriale, ovvero luogo di appartenenza, con inesistente appetibilità commerciale per il caso di specie; si esprime il più probabile "valore medio prudentiale" di mercato dell'intero compendio immobiliare, nelle attuali condizioni e nello stato di fatto e diritto in cui trovasi, di complessivi arrotondati Euro 221.000,00 (Euro Duecentoventunomila/00).

10) RIEPILOGO

Trattasi di compendio immobiliare denominato "Cascina Bonfanti", sito in Comune di San Martino Del Lago (CR),

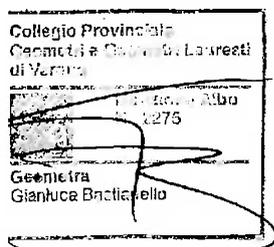
Via G
propri
"de qu
avente
arroto

Tanto
prege
obbie
della

ALLEG

Vero

Con



Via Giuseppe Mazzini n°1, quali immobili in piena proprietà alla società cui al fallimento "de quo", in completo stato di abbandono e fatiscenza, avente **valore complessivo prudenziale simile ad arrotondati Euro 221.000,00.**

* * * * *

Tanto, io sottoscritto Geometra, espongo in esito al pregevole incarico affidatomi, eseguito con la massima obbiettività, con relazione di n°11 facciate e fin qui della undicesima.

ALLEGATI:

- Documentazione fotografica dei luoghi;
- Documentazione catastale;
- Documentazione ipocatastale;
- Documentazione urbanistica e convenzioni;
- Atti di provenienza precedenti.

Verona 06/06/2014

Con estrema osservanza.

~~Il C.T.U. Geom. Gianluca Bastianello~~

