



**TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA
SEZIONE FALLIMENTARE**

Via dello Zappatore, 1

ELABORATO PERITALE

**Fallimento n°: 153/2017
Giudice delegato: Dott.ssa Silvia Rizzuto
Curatore: Dott.ssa Doris Bottona**

FALLIMENTO *****

con sede *****



**Geom. Chiara Melotto
Via A. Benedetti 4
37045 Legnago (VR)**

INDICE DELLA PERIZIA

<i>DATI DELL'ESPERTO</i>	3
<i>INCARICO</i>	3
<i>DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE OPERAZIONI PERITALI</i>	3
<i>INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI</i>	4
<i>CRITERI DI STIMA</i>	4
LOTTO 1. PIENA PROPRIETA' DI COMPENDIO RESIDENZIALE IN COMUNE DI VERONA VIA GHETTO ANGOLO VIA CURTATONE	5
DATI CATASTALI ED IDENTIFICATIVI	6
PROVENIENZA DEL BENE	7
DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE	7
DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA	9
CONFORMITA' AMMINISTRATIVA E CATASTALE	9
SITUAZIONE URBANISTICA	9
CONSISTENZA COMMERCIALE	11
STIMA	12
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	2 Errore. Il segnalibro non è definito.
RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA	28

DATI DELL'ESPERTO

GEOM. CHIARA MELOTTO, iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Verona al n. 2552 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Verona, domiciliata in Legnago (VR), via Alessandro Benedetti n. 4. Recapito telefonico n. 340.3651998; indirizzo di posta elettronica: melottochiara@libero.it; P.E.C.: chiara.melotto@geopec.it.

INCARICO

Il Curatore fallimentare Dott.ssa Doris Bottona ha incaricato la sottoscritta Geom. Chiara Melotto quale perito estimatore dei beni immobili di pertinenza della procedura fallimentare in oggetto siti in Comune di Verona Via Ghetto angolo Via Curtatone, Viale Manzoni e Via Giacomo Leopardi.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta CTU, in data 21 settembre 2018 alle ore 9.30, si recava presso gli immobili in Comune di Verona, Via Ghetto angolo Via Curtatone e a seguire presso gli immobili in Viale Manzoni n.20, tutti oggetto di fallimento al fine di effettuare il sopralluogo di rito accompagnata dalla Dott.ssa Doris Bottona e dal Sig. Guido Perrone. La sottoscritta ha eseguito il sopralluogo all'interno ed all'esterno del compendio oggetto di stima. Le operazioni peritali sono tese alla raccolta di dati, informazioni e misure con un completo rilievo fotografico del bene oggetto del fallimento. La sottoscritta ha inoltre provveduto a svolgere accertamenti ed a raccogliere documentazione presso l'Agenzia del Territorio e presso il Comune di Verona. Ciò doverosamente premesso, l'esperto, successivamente al conferimento dell'incarico

ACQUISIVA

ed analizzava la seguente documentazione riportata in allegati:

- ALLEGATO 1 – Documentazione catastale.
- ALLEGATO 2 – Documentazione pratiche edilizie e CDU.
- ALLEGATO 3 – Copie atto provenienza immobile.
- ALLEGATO 4 – Visura Ordinaria Società di Capitale.
- ALLEGATO 5 – Documentazione fotografica.

INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di perizia di proprietà della società fallita corrispondono ai seguenti:

Immobili in Comune di Verona:

- Lotto 1 piena proprietà di un compendio residenziale allo "stato grezzo"

CRITERI DI STIMA

Gli immobili oggetto della presente perizia vengono valutati secondo il più probabile valore di mercato, cioè secondo il più probabile valore attribuibile ai fabbricati designati dalle caratteristiche proprie del bene sia estrinseche sia tecniche, dall'ubicazione, dalla vetustà e dallo stato d'uso dello stesso.

Si precisa altresì che il valore medio di mercato è espresso sulla scorta di valutazioni medie operate per immobili simili nella zona di interesse ed al medesimo periodo di riferimento. In particolare la valutazione base sulla quale lo scrivente ha attuato le dovute riduzioni/maggiorazioni può essere individuato nelle quotazioni dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia de Territorio

Nelle fattispecie le caratteristiche ritenute influenti sulla più probabile quotazione del bene sul mercato immobiliare possono sinteticamente essere distinte in:

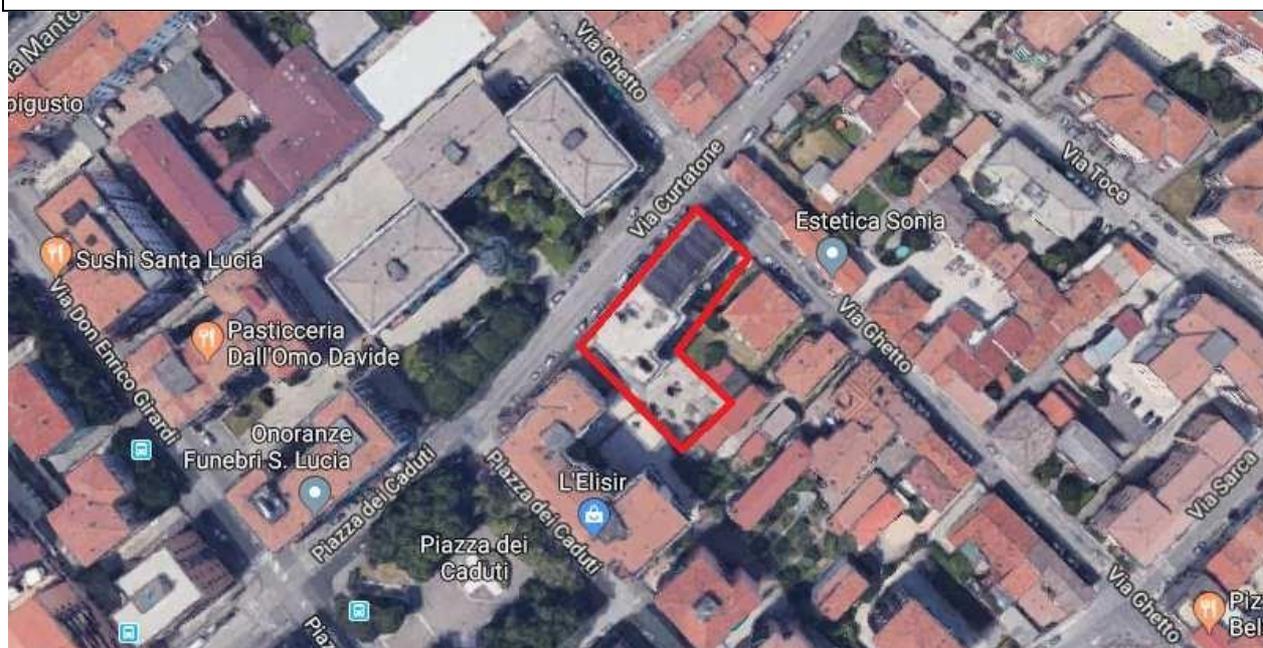
- caratteristiche estrinseche, quali il comune di appartenenza del fabbricato, la fascia urbana di ubicazione, il tenore sociale della zona, l'accessibilità, la dotazione di strutture sia pubbliche che private;
 - caratteristiche intrinseche, quali la tipologia edilizia, la prospicienza dell'edificio, l'epoca della costruzione, lo stato di conservazione e di efficienza, la categoria catastale,
-

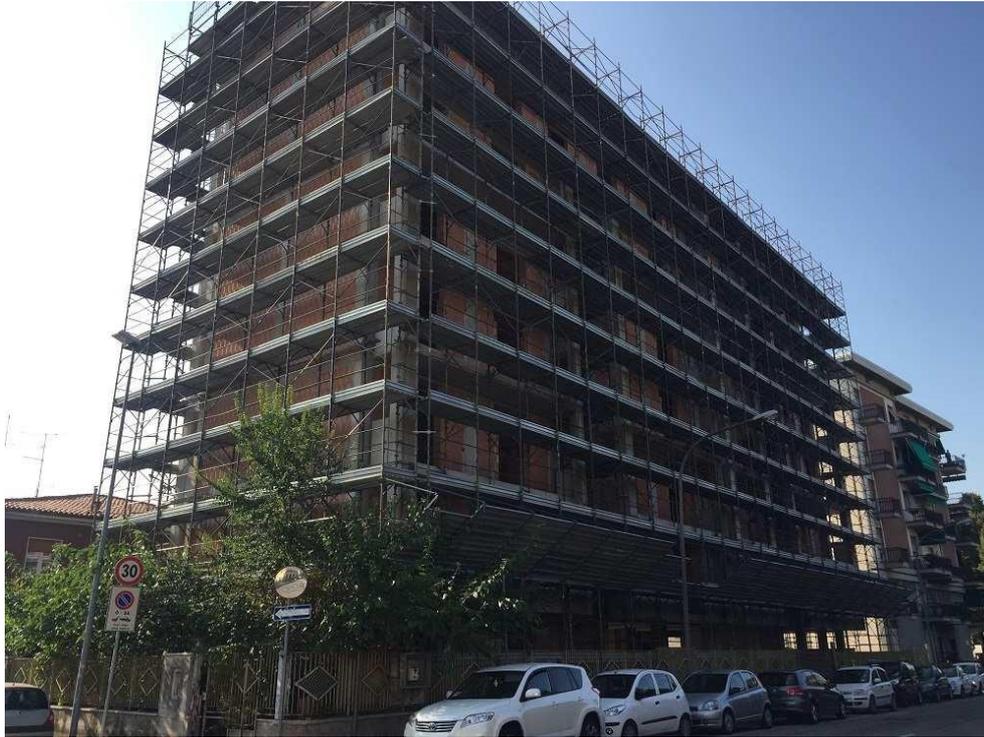
l'eventuale livello del piano di ubicazione nonché la grandezza, la dotazione di balconi e terrazze, la luminosità;

- situazione giuridica, quali la conformazione alle leggi urbanistiche ed alle disposizioni edilizie, la situazione debitoria o creditoria, la presenza di eventuali servitù attive e/o passive, la situazione fiscale.

In aggiunta alle caratteristiche anzi riportate, considerabili puramente a titolo esemplificativo, vengono valutate anche tutte le eventuali variabili di particolarità che non lo rendono comparabile ad altri. Si precisa che il riferimento a mq è stato operato per determinare il valore del bene in relazione all'estensione dello stesso secondo un valore medio di mercato. Il valore finale viene in ogni caso espresso "a corpo" e tiene debito conto delle variabili sopraelencate.

LOTTO 1. PIENA PROPRIETA' DI COMPENDIO RESIDENZIALE IN COMUNE DI VERONA VIA GHETTO ANGOLO VIA CURTATONE





DATI CATASTALI ED IDENTIFICATIVI

Descrizione dei beni secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali
In Ditta *** sede Cerro Veronese C.F. ***** per il diritto di proprietà**

Comune di Verona Catasto Fabbricati

Fg. 292 mapp. 784 AREA URBANA cons. mq. 1177, via Ghetto n. 4

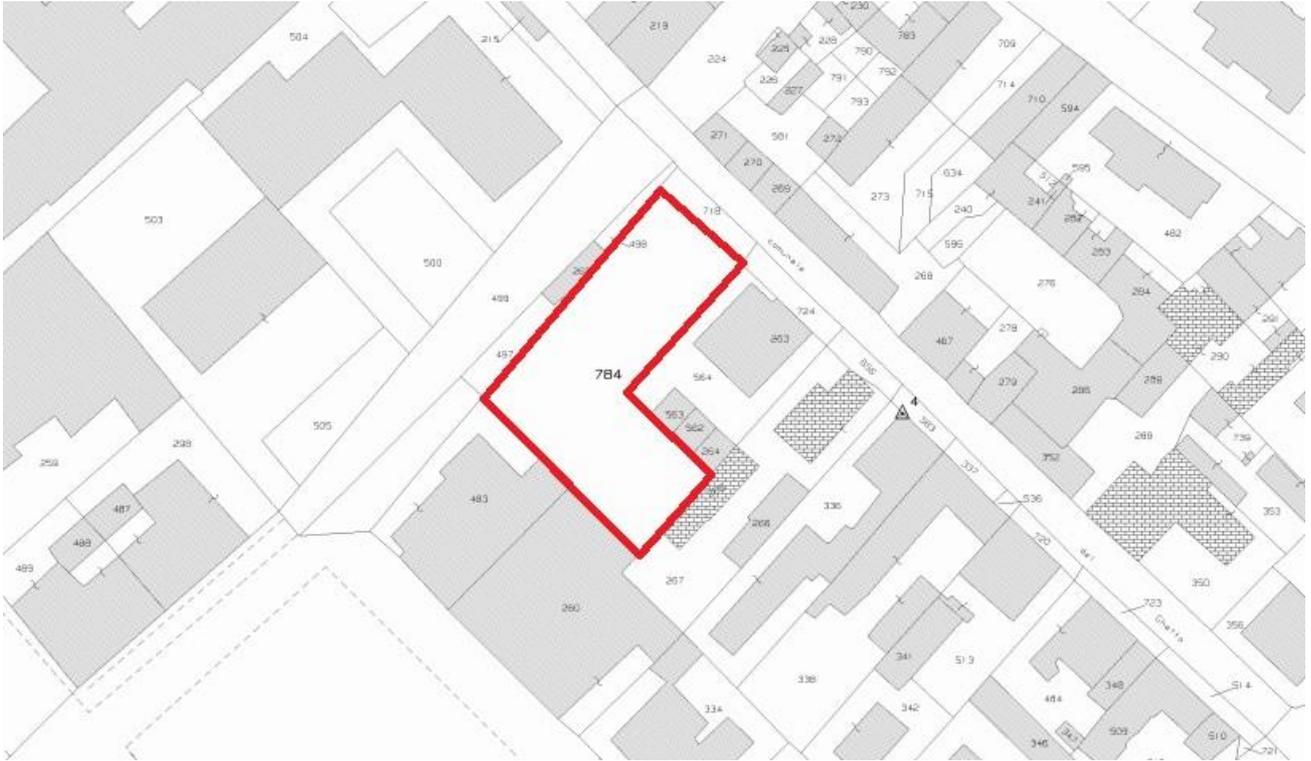
Deriva dalla soppressione dei mappali 261 sub. 1, 2, 3, 4, 5 e 6 del foglio 292 giusta DEMOLIZIONE TOTALE del 11/06/2008 protocollo n. VR0229035 in atti dal 11/06/2008 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 21345.1/2008).

Comune di Verona Catasto Terreni

Fg. 292 mapp. 784 ENTE URBANO are 11.77

Deriva dalla soppressione del mappale 261 del foglio 292 ente urbano di are 11.77 giusto tipo mappale del 05/06/2018 protocollo n. VR0178579 in atti dal 19/05/2009 IST 178559/09AGGIORN MAPPA TM 218380/08 (n. 1717.1/2009).

Stralcio mappa catastale



Confini: il terreno su cui insiste il compendio oggetto di interesse confina con i seguenti mappali:

- a nord/est con strada comunale Via Ghetto
- a sud/est con i mappali 564, 563, 562, 264, 265, 267
- a sud/ovest con i mappali 483, 260
- a nord/ovest con strada comunale Via Curtatone

PROVENIENZA DEI BENI

L'unità immobiliare in oggetto risulta di proprietà della Società ***** con sede Cerro Veronese C.F. ***** in forza di:

Atto di compravendita del 07/08/2006 rep. 572861/22846 Notaio Zeno Cicogna trascritto in data 10/08/2006 ai num. 42109 R.G. e 24731 R.P. per acquisto da potere: ***** nata il 04/05/1935, ***** nata il 01/02/1915, ***** nata il 16/05/1916, ***** nata il 05/03/1916, ***** nata il 31/05/1927, ***** nata il 26/06/1928, ***** nato il 21/01/1934, ***** nato il 18/07/1926, ***** nata il 03/08/1941, ***** nata il 11/10/1933, ***** nato il 15/08/1930, ***** nata il 14/08/1938, ***** nata il 30/09/1941, ***** nata il 21/09/1932, ***** nato il 21/01/1953, ***** nata il 29/07/1956, ***** nato il 30/06/1964 e ***** nata il 24/06/1928.

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

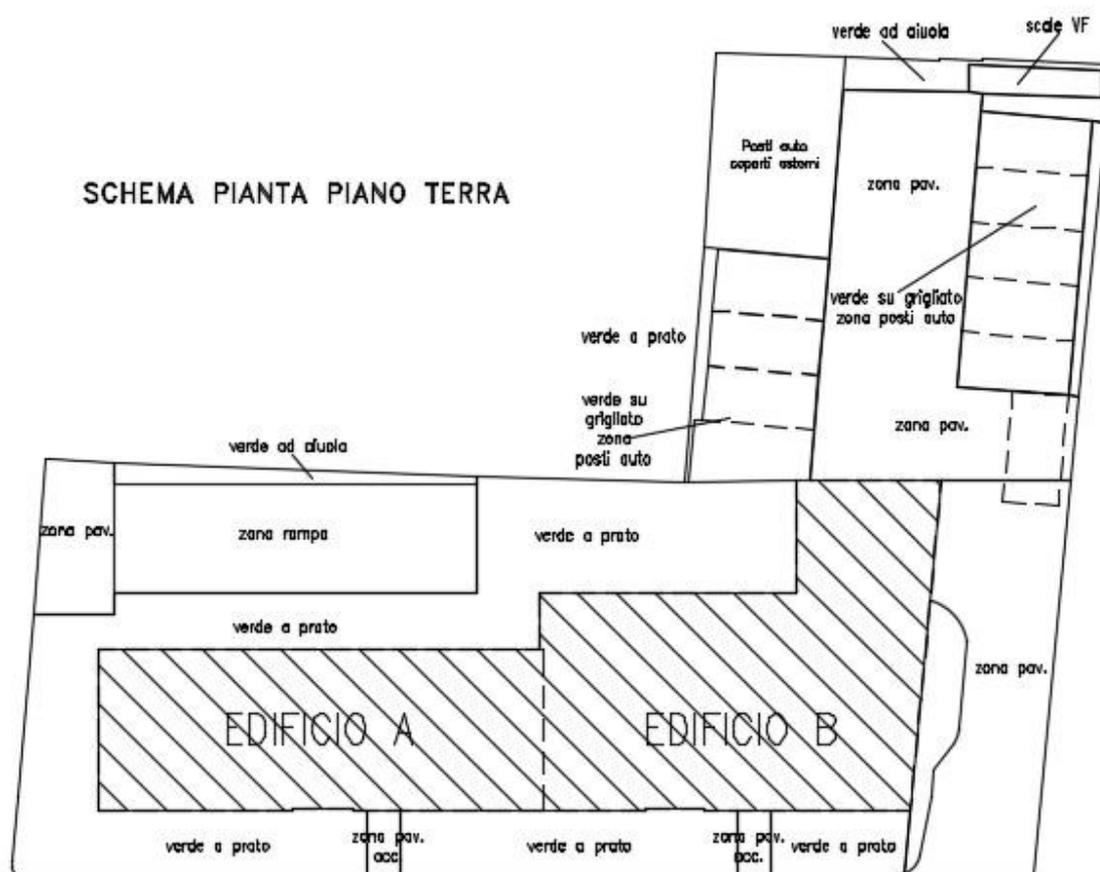
Caratteristiche di zona

Zona centrale nel quartiere Santa Lucia del Comune di Verona a destinazione residenziale, posizionata a sud/ovest del centro comunale, a breve distanza dai collegamenti stradali ad alta percorrenza e comoda ai servizi di prima necessità (banche, poste, ospedali, ecc.)

Descrizione del complesso

L'immobile oggetto di fallimento è un terreno identificato al catasto terreni al Fg. 292 mapp. 784 di mq.1.177 con sovrastante compendio residenziale cielo/terra in corso di costruzione allo stato grezzo che si sviluppa su otto piani fuori terra oltre ad un piano interrato con area scoperta esclusiva.

L'intero compendio si sviluppa in due blocchi A e B con due vani scale per un totale di 32 unità abitative con relativi garage o posti auto coperti o posti auto scoperti, oltre a cantine poste al piano interrato.



Descrizione dell'area esterna mappale 784

L'area confina su due lati con strade comunali e delimitati da una recinzione composta da un muretto in getto di cls e soprastante cancellata metallica interrotta da tre accessi tutti carrai, mentre gli altri due lati confinano con altre proprietà e sono delimitati da una recinzione composta

da un muretto in getto di cls e soprastante rete metallica o da altre costruzioni. Due dei tre accessi sono impraticabili, mentre uno è l'attuale accesso di cantiere.

Descrizione esterna e struttura del compendio

Il fabbricato è in corso di costruzione allo stato grezzo, ed è stato realizzato in muratura in c.a. gettata in opera al piano sottostada, mentre ai piani superiori con muratura portante in laterizio, travi e solai gettati in opera, il tutto attualmente circondato da ponteggi; l'area esterna è attualmente occupata da materiale di cantiere dove verranno poi disegnati i posti auto scoperti.

Impiantistica

In sede di sopralluogo solo nel blocco A è presente l'inizio di installazione di impianti di riscaldamento a pavimento ed idraulico, risultano installate colonne di scarico; si evidenzia inoltre la predisposizione dell'impianto di condizionamento, ma gran parte delle lavorazioni sono ancora da completarsi. Blocco B privo di impianti.

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

A seguito delle verifiche eseguite dalla scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Verona (VR), il compendio oggetto di valutazione è stato edificato secondo le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di costruire n.06.03/000435 ANNO 2007 rep. n.735 del 03/10/2007 per intervento di nuova costruzione previa demolizione di un edificio esistente;
- Permesso di costruire n.06.03/009226 ANNO 2008 rep. n.602 del 28/07/2009 per variante al progetto approvato n.06.03/000435 ANNO 2007;
- DIA Piano Casa prot. n. 166866 del 07/07/2011 variante in corso d'opera con ampliamento, ai sensi delle norme "Piano Casa".

CONFORMITA' AMMINISTRATIVA E CATASTALE

Conformità amministrativa

Si accerta la conformità da un confronto tra lo stato sopralluogato sulla base delle opere attualmente realizzate e le tavole progettuali fornite dal Comune di Verona.

Conformità catastale

Il compendio in corso di costruzione non risulta ancora accatastato, si accerta la conformità dell'area con le mappe catastali.

SITUAZIONE URBANISTICA

Dalla documentazione fornita dal Comune di Verona inerente allo strumento urbanistico comunale, si certifica con il rilascio del certificato di destinazione urbanistica di seguito allegato,

che l'area interessata viene certificata che nel Piano degli Interventi aggiornato dalla variante n° 22, approvata con delibera di Consiglio Comunale n° 8 del 16 febbraio 2017, immediatamente eseguibile ed efficace in data 17 marzo 2017, l'area individuata nell'allegata planimetria è assoggettata alle prescrizioni, vincoli e direttive dei seguenti articoli normativi della "Disciplina Regolativa":

- nella Tavola n.1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale
 - Art. 31. Vincolo sismico classe 3;
 - Art. 39. Invarianti di natura idrogeologica ed idraulica: fascia di ricarica degli acquiferi;
 - Art. 52. Infrastrutture della mobilità: aeroporti;
 - Art. 55. Impianti generanti campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici;

 - **Art. 43. Tutela della vulnerabilità intrinseca degli acquiferi:** Unità A: vulnerabilità intrinseca alta;

- nella Tavola n.2.1 – Tutela del Paesaggio
 - **Art. 57. Elementi di natura storica**
 - Art. 57. Tessuti storici di carattere testimoniale;

- nella Tavola n.2.2 – Unità di Paesaggio - Art. 57. Unità di paesaggio:
 - 2 -Ambito planiziale dell'acquifero indifferenziato; ·

- nella Tavola n.4 – Disciplina Regolativa

SISTEMA INSEDIATIVO

La Città esistente

- Art. 103. TCa – tessuto di carattere testimoniale con dominante edificazione continua su fronte strada; 3 -Densità bassa;

In data 21 giugno 2018 con D.C.C. n° 31, è stata parzialmente riadottata la variante n° 23 al P.I. ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004, che prevede il riesame e rivalutazioni, conferma parziale, con riapertura dei termini per le osservazioni, modifica con riadozione parziale, in corso di pubblicazione. Per l'area in oggetto conferma le prescrizioni, vincoli e direttive degli articoli sopra elencati. Per effetto di quanto disposto dagli artt. 25 e 26 delle NTO/PI la rappresentazione dei vincoli e fasce di rispetto, sotto i profili localizzativo e dimensionale, hanno esclusivamente carattere ricognitivo; si richiamano in particolare le limitazioni alla trasformabilità derivanti dall'applicazione dei seguenti articoli: 57, tutela del paesaggio e 58, rete ecologica.

CONSISTENZA COMMERCIALE

Si precisa che i valori di consistenza nel seguito riportati sono da ritenersi puramente indicativi ed ai fini della sola determinazione della stima parametrica.

SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA

	Superficie lorda (m²)	Indice mercantile	Superficie commerciale (m²)
Piano Interrato h. 2,95 m	1025,00	0,5	512,50
Piano Terra			
Edificio A	150,00	1	150,00
Edificio B	206,00	0,9	185,40
Area scoperta	776	0,05	38,80
Piano Primo h. 2,70 m			
Edificio A Balconi	150,00 43,00	1,1	150,00
Edificio B	206,00	0,25 1	10,75
Balconi	42,00	0,25	185,40
			10,50
Piano Secondo h. 2,70 m			
Edificio A Balconi	150,00 43,00	1,1	150,00
Edificio B	206,00	0,25 1	10,75
Balconi	42,00	0,25	185,40
			10,50
Piano Terzo h. 2,70 m			
Edificio A Balconi	150,00 43,00	1,1	150,00
Edificio B	206,00	0,25 1	10,75
Balconi	42,00	0,25	185,40
			10,50
Piano Quarto h. 2,70 m			
Edificio A Balconi	150,00 43,00	1,1	150,00
Edificio B	183,00	0,25 1	10,75
Balconi	55,00	0,25	164,70
			13,75
Piano Quinto h. 2,70 m			
Edificio A Balconi	150,00 43,00	1,1	150,00
Edificio B	183,00	0,25 1	10,75
Balconi	55,00	0,25	164,70
			13,75

Piano Sesto h. 2,70 m			
Edificio A Balconi	150,00 43,00	1,1	150,00
Edificio B	183,00	0,25 1	10,75
Balconi	55,00	0,25	164,70
			13,75
Piano Settimo h. 2,70 m			
Edificio B	183,00	1	164,70
Balconi	59,00	0,25	14,75
Totale mq.			3.153,70

STIMA

Visionati gli immobili e tenute in debita considerazione la particolare situazione economica che influisce significativamente sul valore dei beni immobili, la collocazione del compendio, lo strumento urbanistico, lo scrivente esprime la seguente stima, formulata in modo prudentiale.

Valore Lotto 1			
	Superficie commerciale (m²)	Valore unitario (€/m²)	Valore lotto (€)
INTERO COMPENDIO	3153,70	1.000,00	3.153.700,00
Minor valore di mercato praticata l'assenza della garanzia per vizi del bene			-150.000,00
TOTALE VALORE COMMERCIALE			3.003.700,00
TOTALE VALORE COMMERCIALE ARROTONDATO	Euro 3.000.000,00		

FORMALITA' A CARICO

Dal ventennio a tutto il 01/10/2018 gli immobili in oggetto risultano gravati dalle seguenti formalità:

- IPOTECA VOLONTARIA del 07/08/2006 rep. 572862/22847 Notaio Cicogna Zeno iscritta in data 10/08/2006 ai num. 42110 R.G. e 10838 R.P. a favore di BANCA INTESA S.P.A. sede Milano C.F. 00799960158 contro la società ***** sede Cerro Veronese e ***** nato il 25/06/1960. Importo totale € 2.025.000,00 a garanzia di un capitale di € 1.350.000,00 tasso interesse annuo 4.62% durata 5 anni. Colpisce gli immobili di cui al lotto 1 di proprietà della società *****
- IPOTECA VOLONTARIA del 23/07/2007 rep. 6018/2240 iscritta in data 27/07/2007 ai num. 36675 R.G. e 8964 R.P. a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. sede Torino C.F. 00799960158 contro la società ***** sede Cerro Veronese. Importo totale € 4.500.000,00 a garanzia di un capitale di € 3.000.000,00. Colpisce gli immobili di cui al lotto 1 di proprietà della società *****
- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 09/11/2016 rep. 10981 trascritto in data 05/12/2016 ai num. 47310 R.G. e 30870 R.P. a favore di ***** colpisce i mappali 2 sub. 1, 2 graffato 369, 3, 4 e 5 della sezione S foglio 7 Catasto Fabbricati e mappale 66 del foglio 244 Catasto Terreni di proprietà della società ***** (lotto 2).

VINCOLI

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO del 27/06/2007 rep. 5874/2145 Notaio Paladini Art trascritto in data 03/07/2007 ai num. 32344 R.G. e 18731 R.P. a favore del Comune di Verona C.F. 00215150236. Colpisce i mappali 261 sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6 del foglio 262

Catasto fabbricati Comune di Verona che hanno generato il mappale 784 del foglio 292 Catasto fabbricati area urbana di mq. 1177 di proprietà della società ***** (lotto 2).

Il quadro D della relativa nota precisa: "CON RIFERIMENTO ALLA DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE PRESENTATA IN DATA 24 GENNAIO 2007, AI SENSI DEL D.P.R. 380/01, pratica n.ro 06.03/00435/2007, per l'esecuzione dei lavori di nuova costruzione in Comune di Verona alla Via Ghetto angolo Via Curtatone, sull'area coperta e scoperta della particella 261 del foglio 292 del Catasto Terreni ente urbano di mq. 1177, di cui al tipo mappale prot. n.ro 85198 del 25 agosto 2001, su cui insiste attualmente un fabbricato da cielo a terra con poco terreno scoperto annesso ad uso corte di pertinenza, meglio descritto nel quadro "B" con il titolo in oggetto viene vincolato ad uso collettivo parte del piano terra e precisamente porzione del porticato dell'erigendo fabbricato; porticato che resta pertanto vincolato ai sensi dell'Art. 10 comma 9 N.T.A. del Comune di Verona, a non subire destinazione diversa."

COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO - SERVITU' DI DISTANZA del 11/03/2011 rep. 102561/21031 Notaio Ruggero Piatelli trascritto in data 05/04/2001 ai num.

Fallimento N. 153/2017

12518 R.G. e 7496 R.P. a favore del mappale 265 sub. 4 e 267 sub. 6 del foglio 292 di proprietà del signor ***** a carico del mappale 784 del foglio 292 di proprietà della società ***** (lotto 2).

Il quadro D di tale nota precisa: “La società ***** come sopra rappresentata, concede al signor ***** , che accetta, il diritto di eseguire le opere tutte richieste con la citata domanda di sanatoria e richiesta di permesso di costruire pratica n. 06.03/000593/2010 dei sopra citati mappali di sua proprietà, e precisamente: per il primo tratto di confine a partire dal vertice nord ovest tra i mappali: M.N. 784, 264, 265 in direzione sud-est e in corrispondenza del già esistente fabbricato di abitazione ***** , esso tratto non necessita di alcuna concessione di diritti da parte della ditta ***** stante che trattasi di fabbricato da lungo tempo preesistente. Per il secondo tratto di confine in prosieguo del precedente tratto nella medesima direzione, in corrispondenza della autorimessa e tettoia di proprietà di ***** edificata sul confine, la ditta ***** concede a ***** il diritto di mantenere la esistente autorimessa e con riferimento alla tettoia sanarla come previsto nel progetto presentato in Comune di Verona e già sopra citato. Per il terzo tratto di confine in prosieguo del precedente tratto e nella medesima direzione, in corrispondenza della area scoperta in proprietà ***** , non è prevista alcuna reciproca concessione di diritto per costruzioni fuori terra.”

Si dà atto che la data di aggiornamento dei pubblici registri immobiliari fino alla quale può essere accertato lo stato della proprietà e la sua libertà da iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli risale al giorno 01/10/2018.

Il sottoscritto perito estimatore, nel dichiarare di aver redatto la presente relazione nel pieno rispetto di etica professionale, ritiene di aver espletato il suo compito tenendo debito conto di tutte le circostanze e nella massima obiettività.

La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima dei beni ai sensi dell'art.568 c.p.c. e sarà quindi onere della parte offerente, a propria cura, verificare preventivamente i beni mediante sopralluogo e sotto ogni altro profilo.

Legnago 19/11/2018

Esperto estimatore
Via Alessandro Benedetti, 4
Geom. Chiara Melotto
Legnago (VR)

