

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA
SEZIONE FALLIMENTARE**

Fallimento n° 111/2016

con sede a San Giovanni Lupatoto (VR) - via *** - c.f.**

Giudice Delegato: Dott. Federico Bressan

Curatore: Dott. Federico Freddo

Stimatore: geom. Simone Ambrosi

RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILIARI

I. Premessa

Il sottoscritto geom. Ambrosi Simone professionista con studio in Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR) via A. De Gasperi n.2b, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Verona al n° 2980, a seguito dell'incarico di perito estimatore conferitomi nel procedimento in epigrafe ed avendo eseguito le dovute indagini in materia catastale, ipotecario ed edilizio, espone quanto segue.

2. Identificazione dei beni

Trattasi della perizia di stima di un compendio immobiliare costituito da un capannone commerciale suddiviso su due piani fuori terra con magazzino interrato adibito alla vendita di prodotti per l'infanzia, giocattoli ed arredo giardino, con annesse due unità direzionali e due residenziali situate al piano primo; il tutto risulta ubicato nel Comune di San Giovanni Lupatoto (VR) in via Cà Nova Zampieri n. 8.

Vista la consistenza dei beni, le caratteristiche e la loro dislocazione, si ritiene di individuare gli stessi agli effetti della stima in un unico lotto per facilitare la commerciabilità dell'intero compendio.

Foto aerea



3. Identificazione e conformità catastale

L'immobile oggetto di perizia è censito al Catasto Fabbricati del **Comune di San Giovanni Lupatoto al foglio 2:**

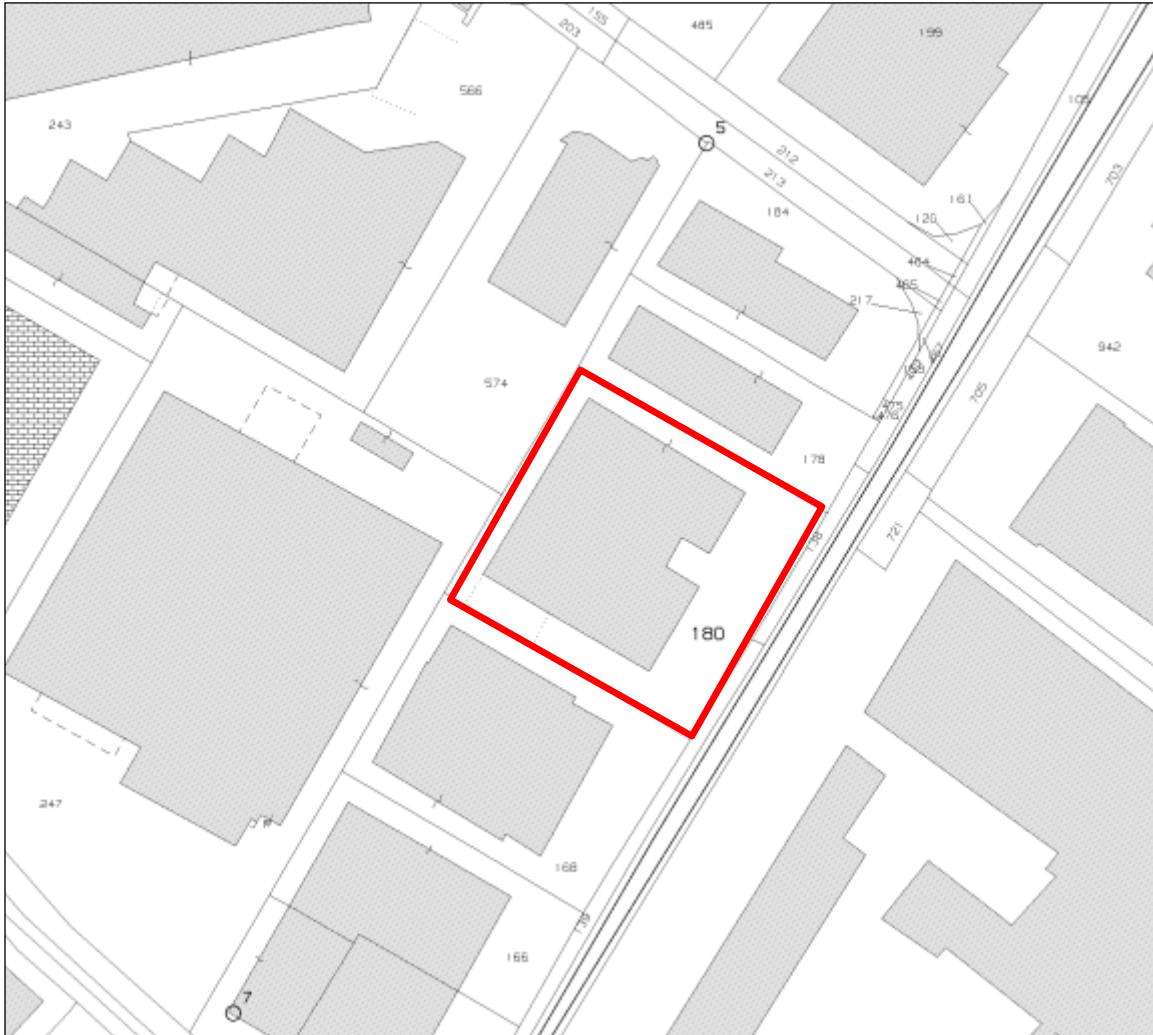
- **Particella 180 sub. 2**, piano S1-I, cat. A/2, cl. 1, cons. 5 vani, R.C. € 322,79
- **Particella 180 sub. 3**, piano S1-I, cat. A/2, cl. 3, cons. 6,5 vani, R.C. € 587,47
- **Particella 180 sub. 7**, piano S1-T-I, cat. D/8, R.C. € 25.340,20
- **Particella 180 sub. 8**, piano T-I, cat. A/10, cl. 1, cons. 8 vani, R.C. € 2478,99
- **Particella 180 sub. 9**, piano T-I, cat. A/10, cl. 1, cons. 4,5 vani, R.C. € 1394,43

Il compendio gode del diritto sulle parti comuni così catastalmente identificate:

- **Particella 180 sub. 4** B.C.N.C. vano scala comune ai sub. 2, 7, 8, 9
- **Particella 180 sub. 5** B.C.N.C. vano scala comune ai sub. 3, 7, 8, 9
- **Particella 180 sub. 10** B.C.N.C. corte comune ai sub. 2, 3, 7, 8, 9
- **Particella 180 sub. 11** B.C.N.C. lastrico solare comune ai sub. 2, 3, 7, 8, 9

Le unità immobiliari suddette insistono su un lotto di terreno della superficie catastale di mq. 5317 individuato al Catasto Terreni come Ente Urbano al foglio 2 particella 180, costituito con Tipo Mappale del 28.04.1992 prot. 320460.

Mappa catastale



Lo stato dei luoghi in esame è conforme alle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Verona.

4. Intestazione e provenienza dei beni

Dalla ricerca effettuata presso l'ufficio del Catasto e della Conservatoria dei Registri Immobiliari si evince che i beni sopra citati risultano intestati come segue:

a) Relativamente i subalterni 7, 8, 9:

- ***** con sede in San Giovanni Lupatoto c.f. ***** , proprietà per I/I;

Derivante da: Atto di Fusione di Società per Incorporazione, Notaio Buoninconti Maria Maddalena in Verona, rep. 353103 del 02.07.2014.

Provenienza: Atto di Compravendita, Notaio Allegri Paolo in Verona rep. 6543 del 22.11.2004.

Al fallimento compete la quota di I/I della piena proprietà, in ditta alla società ***** di tutti i beni catastalmente identificati.

b) Relativamente il subalterno 2:

- ***** nato a Verona il ***** c.f. ***** , proprietà per I/I;

Derivante da: Atto di Compravendita, Notaio Allegri Paolo in Verona, rep. 8140 del 28.11.2005.

Provenienza: Atto di Compravendita, Notaio Allegri Paolo in Verona rep. 6543 del 22.11.2004.

c) Relativamente il subalterno 3:

- ***** nato a Zevio il ***** c.f. ***** , proprietà per I/I;

Derivante da: Atto di Compravendita, Notaio Allegri Paolo in Verona, rep. 8140 del 28.11.2005.

Provenienza: Atto di Compravendita, Notaio Allegri Paolo in Verona rep. 6543 del 22.11.2004.

5. Iscrizione e trascrizioni pregiudizievoli

1. Ipoteca volontaria iscritta in data 07.10.2009 con R.P. 8187 R.G. 37947 in favore di Unicredit Corporate Banking Spa contro ***** per la somma complessiva di € 1.300.000,00 a garanzia del mutuo fondiario di € 650.000,00 a carico del mappale 180 sub.I (ora sub. 7,8,9) in forza di atto Notaio Buoninconti in Verona rep. 344927/22239 del 02.10.2009.
2. Ipoteca volontaria iscritta in data 05.07.2010 con R.P. 5705 R.G. 26407 in favore di Banca Antonveneta Spa contro ***** (terzo datore di ipoteca) e ***** (debitore non datore) per la somma complessiva di € 460.000,00 a garanzia del mutuo fondiario di € 230.000,00 a carico del mappale 180 sub.I (ora sub. 7,8,9) in forza di atto Notaio Buoninconti in Verona rep. 346234/23133 del 21.06.2010.
3. Ipoteca volontaria iscritta in data 14.11.2013 con R.P. 5118 R.G. 37823 in favore di Banco di Desio e della Brianza spa contro *****

(terzo datore di ipoteca) e ***** (debitore non datore) per la somma complessiva di € 400.000,00 a garanzia del mutuo di € 200.000,00 a carico del mappale 180 sub. 7 in forza di atto Notaio Buoninconti in Verona rep. 351870/26233 del 05.11.2013.

4. Ipoteca Giudiziale iscritta in data 19.06.2014 con R.P. 2837 R.G. 19333 in favore di Banca Valsabbina Scpa contro ***** per la somma complessiva di € 550.000,00 derivante da Decreto Ingiuntivo di € 421.847,99 a carico del mappale 180 sub 7,8,9 emesso dal Tribunale di Verona in data 09.06.2014 rep. 2982.
5. Ipoteca Giudiziale iscritta in data 07.07.2015 con R.P. 3799 R.G. 23329 in favore di Banca Valsabbina Scpa contro ***** per la somma complessiva di € 75.000,00 derivante da Decreto Ingiuntivo di € 57.473,30 a carico del mappale 180 sub 7,8,9 emesso dal Tribunale di Verona in data 30.01.2015 rep. 2554.
6. Ipoteca iscritta in data 24.03.2016 con R.P. 1699 R.G. 10798 in favore di Equitalia Nord Spa contro ***** per la somma complessiva di € 858.539,88 derivante da Riscossione Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo di € 429.269,94 a carico del mappale 180 sub 7,8,9 emesso da Equitalia Nord Spa in data 15.03.2016 rep. 922/12216.

6. Descrizione e consistenza degli immobili

Il compendio immobiliare è costituito da un fabbricato inserito in un lotto di terreno di superficie catastale pari a mq. 5317, e confina a nord, sud ed ovest con altri fabbricati ad indirizzo produttivo, ad est con la strada pubblica denominata via Cà Nova Zampieri.

L'edificio è costituito su due piani fuori terra oltre ad un piano interrato, la struttura portante è costituita da pilastri, travi e solai a lastre prefabbricate in cemento armato; la parte originaria è stata realizzata nel 1984 mentre l'ampliamento è del 1991.

Piano interrato: dai titoli edilizi visionati risulta destinato in parte a magazzino di pertinenza del negozio, ed in parte a parcheggio, ma attualmente risulta utilizzato completamente come magazzino. E' costituito principalmente da ampi spazi con annessi locali ad uso cantina, wc, n.2 ascensori e relativi vani tecnici.

Le murature di elevazione sono in cemento armato, la pavimentazione è in battuto di cemento, i wc sono completi di sanitari e rivestimenti in ceramica, i serramenti sono in alluminio con bocca da lupo. Oltre che dai due ascensori e dai sette vani scala, l'interrato si può raggiungere comodamente attraverso un ampio scivolo esterno, delimitato da un portone in ferro. Tutto il piano è dotato di impianto elettrico funzionante e impianto idrico-sanitario nei bagni.

Piano Terra: è composto da un grande open-space adibito a negozio con annessi due locali ad uso magazzino, lo spogliatoio ed i servizi igienici; una parete in cartongesso divide la parte attualmente non utilizzata dal negozio funzionante e gestita con affitto di ramo d'azienda dalla società *****.

Le murature di tamponamento sono in laterizio intonacato e presentano sul prospetto principale una lunga serie di vetrine, e su quelli laterali una finestratura con serramenti in alluminio. I pavimenti interni sono prevalentemente in ceramica, la scala che sale al piano primo è composta da tre rampe ed è rivestita in marmo Rosso di Verona, il solaio tra i due piani è completamente controsoffittato.

Gli spazi interni sono dotati di impianto elettrico, idrico, di riscaldamento e condizionamento con macchine esterne.

L'area esterna risulta pavimentata ed asfaltata lungo il prospetto principale, mentre lungo i restanti tre lati risulta incolta con terreno battuto.

Piano Primo: è suddiviso in quattro ampi locali utilizzati come esposizione, oltre ad un disimpegno, tre locali ad uso ufficio, due ripostigli ed un servizio igienico completo di sanitari. Il pavimento è rivestito parte in moquette e parte in laminato mentre gli uffici e il wc sono rivestiti in ceramica.

Le murature di tamponamento sono in laterizio intonacato e presentano una lunga serie di finestre con serramenti in alluminio poste sui prospetti laterali. I divisori interni sono realizzati parte in laterizio e parte in cartongesso.

Gli spazi interni sono dotati di impianto elettrico, idrico, di riscaldamento e condizionamento con macchine esterne.

Esternamente si trova un ampio lastrico solare (sub. 11) pavimentato con gress porcellanato che risulta in parte coperto da una tettoia in legno realizzata nel 2009.

Allo stesso piano vi sono due unità immobiliari a destinazione direzionale (sub 8 e 9) oltre a due unità a destinazione residenziale - sub. 2 intestata a *****- sub. 3 intestata a *****.

Dette unità presentano le seguenti finiture interne: pavimenti e rivestimenti in ceramica e marmo, pareti intonacate e tinteggiate; porte interne in legno laminato. Le unità sono complete di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale, impianto idrosanitario completo di sanitari, impianto gas, elettrico e condizionamento.

I sopralluoghi esperiti dallo scrivente hanno permesso di evidenziare una condizione di finitura e di conservazione discreta dell'immobile, e le caratteristiche costruttive si ritengono "normali" per l'epoca di realizzazione.

Le seguenti superfici sono state ricavate dalle planimetrie catastali agli atti.

Si precisa che per superficie commerciale si intende la superficie complessiva al lordo delle murature interne e perimetrali ed il 50% delle murature dividenti con altre unità immobiliari.

Destinazione	Piano	Superficie Commerciale (mq)
Magazzino (sub 7)	SI	3005.00
Negozi (sub 7)	T	2758.00
Esposizione (sub 7)	I	1692.00
Ufficio (sub 8)	I	129.00
Ufficio (sub 9)	I	91.00
Abitazione (sub 2)	I	91.00
Abitazione (sub 3)	I	124.00

7. Utilizzo previsto dagli strumenti urbanistici

Dalla consultazione delle tavole del **Piano degli Interventi** vigente del Comune di San Giovanni Lupatoto, si evince che l'immobile in oggetto ricade in Z.T.O. DI "Economico-produttiva di completamento" normata all'art. 62 delle Norme Tecniche Operative.

8. Pratiche Edilizie - Conformità Urbanistica

La ricerca effettuata dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni Lupatoto ha accertato che la realizzazione dei beni immobili è avvenuta in forza dei seguenti titoli abilitativi:

1. Concessione Edilizia presentata in data 15.07.1984 dal sig. Zerman Giuseppe per conto della ditta *****, avente per oggetto La Costruzione di un Capannone rilasciata in data 19.12.1984 con prot. 14367 Registro Costruzioni n. 231/84;
2. Concessione Edilizia presentata in data 21.05.1985 dalla ditta *****, avente per oggetto Variante alla Concessione Edilizia di pari numero del 19.12.1984 consistente nell'aumento della superficie di calpestio (costruzione di un nuovo solaio al piano 1°) modifica delle coperture, modifica prospettiche e di distribuzione interna rilasciata in data 22.11.1985 con prot. 11926 Registro Costruzioni n. 231/84;
3. Concessione Edilizia presentata in data 11.02.1986 dal sig. *****rappresentante della ditta ***** "*****", avente per oggetto Variante alla Concessione Edilizia di pari numero del 19.12.1984 e 22.11.1985 per la costruzione di un capannone rilasciata in data 03.04.1986 con prot. 2885 Registro Costruzioni n. 231/84;

4. Concessione Edilizia presentata in data 03.05.1986 dalla ditta ***** - f.lli ***** avente per oggetto Variante in Corso d'Opera alla Concessione Edilizia n. 231/84 del 22.11.1985 per la realizzazione di un capannone rilasciata in data 16.08.1986 con prot. 9905/86 Registro Costruzioni n. 231/84;
5. Concessione Edilizia presentata in data 20.04.1991 dal sig. *****per conto della ditta ***** , avente per oggetto L'ampliamento di un capannone rilasciata in data 08.07.1991 con prot. 8381/91 Registro Costruzioni n. 112/91;
6. Concessione Edilizia presentata in data 21.03.1992 dalla ditta ***** , avente per oggetto Ampliamento di un capannone varianti prospetti e sezioni (var. alla conc. Ed. di pari numero del 08.07.1991);
7. Denuncia di Inizio attività (DIA n. 07D/0091) presentata in data 01.06.2007 prot. 15418 avente per oggetto Progetto per la modifica ed il completamento delle opere interne ad un'unità residenziale e ad un'unità destinata ad uffici a completamento della C.E. 112/91 del 08.07.1991 al piano primo di un edificio commerciale sito in via Cà Nova Zampieri n. 8;
8. Denuncia di Inizio attività in Variante (DIA n. 09SD/013) presentata in data 14.08.2009 con prot. 20567 e 15.10.2009 con prot. 26701 avente per oggetto Variante al progetto per il completamento delle opere interne ad un'unità residenziale e ad un'unità destinata ad uffici a completamento della C.E. 112/91 del 08.07.1991 al piano primo di un edificio commerciale sito in via Cà Nova Zampieri n.8;
9. Denuncia di Inizio attività (DIA n. 09D/0184) presentata in data 17.12.2009 prot. 32471 avente per oggetto Realizzazione di pareti interne al piano primo di un edificio sito in via Cà Nova Zampieri n. 8;
10. Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA n. 12SCIA/0147) presentata in data 03.12.2012 prot. 32324 avente per oggetto La realizzazione di alcuni divisori interni per la creazione di un nuovo magazzino al piano terra;
11. Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA n. 16SCIA/017) presentata in data 16.02.2016 prot. 6550 avente per oggetto Scia in Sanatoria riguardante la realizzazione di pareti divisorie del locale commerciale ubicato in via Cà Nova Zampieri.
12. C.I.L.A. presentata in data 09.01.2018 prot. 3155/SUAP avente per oggetto Sanatoria per alcune modifiche realizzate in assenza del titolo edilizio al piano interrato.

Il Certificato di Agibilità è stato rilasciato in data 20.10.1992 con prot. 12959/92 relativo la pratica edilizia 112/91.

9. Autorizzazione Commerciale

A seguito della ricerca effettuata presso l'Ufficio Commercio del Comune di San Giovanni Lupatoto è stata accertata la presenza dell'Autorizzazione al Commercio in sede fissa n.792 del 20.11.1992, subordinata alle prescrizioni contenute nella Delibera della Giunta Regione Veneto n. 4177 del 14.07.1992 che la società intestataria si è obbligata a rispettare con "L'Atto Unilaterale per Scrittura Privata" rep. 35096 del 09.11.1992 autenticato dal Notaio Tucci Giuseppe in Verona.

10. Attestato di Prestazione Energetica (APE)

Per quanto potuto accertare l'immobile non è dotata di Attestato di Prestazione Energetica.

11. Criterio di stima

Si tratta di determinare il valore venale in comune commercio, o, come usualmente si dice il "più probabile valore di mercato", ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato.

Un metodo utilizzabile per determinare il valore dei beni in oggetto, è la valutazione sintettico-comparativa, che consiste nella determinazione del valore del bene mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, di cui sono noti i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato, utilizzando come parametro di stima il "metro quadrato".

Nel caso specifico si sono reperite informazioni dettagliate presso gli operatori immobiliari delle medie strutture di vendita, e presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, il quale determina i valori unitari che in zona artigianale/ industriale/commerciale situata a nord del territorio comunale, a destinazione produttiva, vanno da un minimo di €/mq 430 ad un massimo di €/mq 580, mentre per la destinazione terziaria oscillano da un minimo di €/mq 1000 ad un massimo di €/mq 1350.

Nella fase di valutazione si è comunque tenuto conto che l'immobile è ubicato in una zona commerciale, la quale negli ultimi anni ha subito una notevole espansione con la realizzazione di varie strutture aventi dimensioni simili a quella in oggetto. Inoltre come già detto, l'edificio presenta caratteristiche costruttive ed impiantistiche in linea con l'epoca di realizzazione ma ad oggi obsolete, e dovrà necessariamente essere adattato al nuovo utilizzo.

Il valore finale viene quindi espresso "a corpo" e tiene conto del fatto che i beni vengono trasferiti senza garanzie per vizi occulti e con gli eventuali ulteriori rischi legati alla proprietà

immobiliare. Si applica quindi un valore commerciale forfettario al metro quadrato pari ad € 1100,00 per il piano terra, € 400,00 per il piano interrato, ed € 500,00 per il piano primo.

Le unità immobiliari site al piano primo a destinazione direzionale e residenziale - sub. 2, 3, 8, 9 - considerata la loro ubicazione e conformazione, vengono considerate pertinenze dell'unità principale commerciale.

12. Valutazione

Sulla base di quanto detto, in base alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del compendio stesso, quali l'ubicazione, l'epoca di costruzione, lo stato manutentivo, la situazione urbanistica, nonché tenuto conto dei prezzi medi di mercato vigenti della zona si possono valutare i beni oggetto di perizia come segue:

Destinazione	Piano	Superficie Commerciale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Superficie Commerciale (mq)
Magazzino (sub 7)	SI	3005.00	400	1.202.000
Negozi (sub 7)	T	2758.00	1100	3.033.800
Esposizione (sub 7) Uffici (sub 8, 9) Abitazioni (sub 2, 3)	I	2127.00	500	1.063.500
Totale valore				5.299.300

Quindi

Piena proprietà (I/I) del compendio immobiliare composto da: negozio con magazzino (fg. 2 m.n. 180 sub 7), ufficio (fg. 2 m.n. 180 sub 8), ufficio (fg. 2 m.n. 180 sub 9), abitazione (fg. 2 m.n. 180 sub 2), abitazione (fg. 2 m.n. 180 sub 3):

Arrotondato a

€ 5.300.000,00 (euro cinquemilionitrecentomila/00)

Allegati:

1. Documentazione fotografica
2. Visure catastali storiche
3. Elaborato planimetrico e planimetrie catastali

Sant'Ambrogio di Valp. li 20.02.2018

Il perito estimatore
(Ambrosi geom. Simone)