

STUDIO TECNICO PERITALE

**ADAMI**

Via Zancle, 6 - 37138 VERONA

Tel.: +39(0)45 8100072 (4 linee r.a.) – Fax.: +39(0)45 8195943

PI 02518500232

ORDINE DEGLI ARCHITETTI P.P.C.

COLLEGIO GEOMETRI LAUREATI

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

Rito: nuovo concordato preventivo

Numero di Ruolo generale: 31/2015 C.P.

Debitore:

Giudice Delegato: Ill.ma Dott.ssa Silvia Rizzuto

Commissario Giudiziale: Avv.to Mattia Magrassi

**RELAZIONE DEL PERITO ESTIMATORE**

\* \* \*

Con riferimento alla procedura in epigrafe ed a seguito dell'istanza Ex. Art. 172, comma 3, L. Fall. depositata in data 10/02/2016 dal Pregiato Commissario Giudiziale Avv. Mattia Magrassi, l' Ill.mo Giudice Delegato con provvedimento in data 02/03/2016 nominava lo scrivente Dott. Nicola Adami, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C., all'Albo dei Geometri Laureati e dei C.T.U. del Tribunale di Verona, quale Perito Estimatore dei beni mobili ed immobili oggetto della richiamata procedura, tutti descritti in nr.3 elaborati di stima a firma dell'ing. Luigi Cipriani in qualità di perito incaricato dalla Società ricorrente.

Nello specifico, l'istanza di nomina di un Perito Estimatore promossa dal Commissario Giudiziale si fonda sulla concreta esigenza di chiarimento in ordine alla situazione amministrativa/concessoria ed urbanistica degli immobili oggetto della procedura, poiché tali aspetti non appaiono evidenziati negli elaborati di stima prodotti dal Perito incaricato dalla Società Ricorrente.

Entrando quindi nel merito dell'incarico affidato allo scrivente, in via preliminare chi scrive anticipa che, rilevata la correttezza della descrizione dei beni, dei rilievi metrici, nonché delle difformità rilevate nella perizia prodotta dalla Ricorrente, sarà preciso oggetto dell'odierno elaborato peritale, la verifica del più probabile valore di mercato dei beni, tenuto conto dell'incidenza su tale valore di eventuali irregolarità o differenze di ordine amministrativo/concessorio ed urbanistico suscettibili di regolarizzazione. Al riguardo



lo scrivente ha effettuato una verifica diretta sui beni mobili ed immobili oggetto della procedura ed un accesso agli atti (L. 7 agosto 1990, nr. 241 – DPR 27 giugno 1992 nr. 352) presso il Comune di Pescantina, ciò al fine di poter rispondere compiutamente ai rilievi formulati dal Commissario Giudiziale.

*Il presente elaborato, per praticità espositiva e correlazione al piano e alla proposta del depositante, contiene l'interezza dei beni dati a garanzia (sia quelli intestati al [redacted] sia quelli dei singoli soci), tuttavia con suddivisione e riferimento preciso alle nr. 3 stime redatte dall'ing. Cipriani per conto della ricorrente.*

## **1.0. I BENI OGGETTO DI STIMA**

**A) Beni immobili intestati alla**

[redacted] **. (RIF. AD ELABORATO PERITALE DEPOSITATO DI CUI ALL.19 DEL PIANO)**

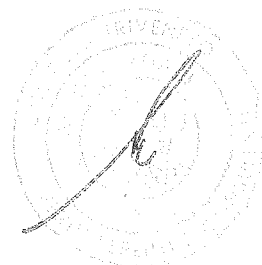
**Identificazione catastale e destinazione: Comune di Pescantina Via Lora, 41**

Fg. 17, part. 314, cat. D/7 – Capannone artigianale/industriale

Fg. 17, part. 54, sub 1 cat. D/7 – Capannone artigianale/industriale

Fg. 17, part. 54, sub 2 cat.C/2 – Cabina elettrica (inglobata nel mapp. 54 sub 1)

Segue B)



**NOTA DEL PERITO ESTIMATORE:** Nel seguito non saranno ripetute le descrizioni generali dei beni immobili oggetto di stima poiché già rilevabili e condivise anche dal punto metrico e delle difformità rilevate, dagli elaborati prodotti dal perito incaricato dalla Ricorrente (vedasi ALL 19-20-21 del piano e della domanda di concordato).

## 2.0. I CRITERI DI STIMA

La determinazione del più probabile valore di mercato sia per i beni immobili che per i beni mobili nel caso di specie deve essere ricondotta per entrambi i casi al metodo comparativo sintetico. Tuttavia per quanto riguarda i beni immobili tale metodo consiste nell'attribuzione al parametro "metro quadrato" di un valore sinteticamente determinato attraverso ponderati raffronti con beni simili o prossime caratteristiche della zona, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in esame. Mentre nel caso di beni mobili il valore di comparazione derivante dal raffronto con beni simili dovrà necessariamente tenere conto di alcuni elementi sostanziali quali: il costo di acquisto, il valore residuo da ammortizzare, il valore attuale, i costi di smontaggio adeguamento e messa a norma, quindi del valore effettivo. Sul punto il Perito estimatore dovendo valutare beni mobili dovrà ottenere, se disponibili, tutti quegli elementi atti a comprovare lo stato delle attrezzature e l'effettiva possibilità di scambio commerciale delle medesime.



3.0.

STIMA MOTIVATA DEI BENI OGGETTO DELLA PROCEDURA

Beni di cui al punto A) di pag. 2 – Capannoni artigianali/industriali e cabina elettrica intestati alla

<u>DESTINAZIONE</u>	<u>SUPERFICIE (mq)</u>	<u>VALORE UNITARIO €/mq</u>	<u>VALORE COMPLESSIVO</u>
<b>Fg. 17 particella 314</b>			
Capannone, magazzino laboratorio	3.281,00	375,00	1.230.375,00
Uffici	23,00	600,00	13.800,00
Totale cespite			1.244.175,00

**Fg. 17 particella 54 sub.1 e 2**

Capannone e cabina elettrica	2.287,00	325,00	743.275,00
Uffici	357,00	650,00	232.050,00
Totale cespite			975.325,00

**TOTALE PARZIALE VALORE BENI DI CUI AL PUNTO A) 2.219.500,00**

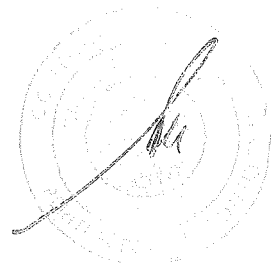
Detrazione riferita al vincolo derivante dalla convenzione con il Comune di Pescantina per sistemazione ed allargamento di un tratto della Via Lora (segue motivazione)

(-) 145.000,00

Detrazione riferita ad oneri tecnici ed opere necessari alla eventuale regolarizzazione edilizia, catastale e normativa delle difformità riscontrate (segue motivazione)

(-) 40.000,00

**TOTALE VALORE DI STIMA DEI BENI DI CUI AL PUNTO A) 2.034.500,00**



MOTIVAZIONI DELLA STIMA A)

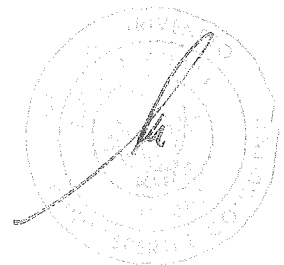
Lo scrivente Perito Estimatore effettuate le opportune verifiche presso il Comune di Pescantina ha potuto verificare che gli immobili godono di certificato di agibilità nr. 54/2001 che si allega in copia. Al riguardo esiste tuttavia una garanzia fidejussoria prestata da apposita polizza nr. 13.0361.003521 emessa dalla

\_\_\_\_\_ a copertura dell'impegno di € 145.000,00 in capo alla

\_\_\_\_\_ a provvedere alle opere e cessioni di cui allo schema di convenzione prot. nr. 1437 del Comune di Pescantina in data 25/01/2000 (ALL. 5). Sul punto appare quindi chiaro che il succitato importo debba essere considerato in detrazione sul valore degli immobili al momento della vendita, tenuto conto peraltro che un eventuale acquirente difficilmente potrà convenire sul mantenimento in essere della citata polizza fidejussoria il costo annuo ammonta a circa € 2.000,00 (ALL. 6 doc. rilasciato dal Comune di Pescantina).

Si precisa inoltre che a seguito del colloquio intercorso in data 28/04/2016 tra lo scrivente e l'Ufficio tecnico del Comune di Pescantina, concernente la regolarizzazione delle difformità edilizie già individuate dal Tecnico incaricato dalla \_\_\_\_\_, è emersa la completa sanabilità di tutte quelle

difformità interne. Sul punto lo Scrivente evidenzia che l'eventuale regolarizzazione edilizia, catastale, amministrativa, comporterà oggettive spese tecniche e possibili esecuzioni di opere di adeguamento. E' apparso quindi opportuno, ai fini dell'eventuale vendita del compendio, considerare una ulteriore detrazione prudenziale di valore, pari ad € 40.000,00.



4.0.

RIEPILOGO DEI VALORI STIMATI

A) Beni immobili intestati alla

(RIF. AD ELABORATO PERITALE DEPOSITATO DI CUI ALL.19 DEL PIANO)

Identificazione catastale e destinazione: Comune di Pescantina Via Lora, 41

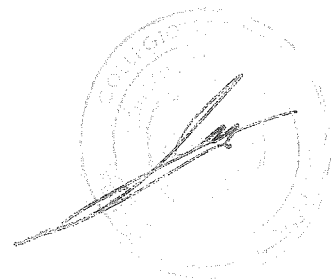
Fg. 17, part. 314, cat. D/7 – Capannone artigianale/industriale

Fg. 17, part. 54, sub 1 cat. D/7 – Capannone artigianale/industriale

Fg. 17, part. 54, sub 2 cat.C/2 – Cabina elettrica (inglobata nel mapp. 54 sub 1)

**TOTALE VALORE DI STIMA DEI BENI DI CUI AL PUNTO A)**

**2.034.500,00**



Il sottoscritto Perito Estimatore Dott. Nicola Adami ringrazia per l'incarico affidato, rimane a disposizione per ogni chiarimento relativo allo svolgimento dell'incarico stesso e con l'occasione porge i più cordiali saluti.

Verona, 28 Maggio 2016

IL PERITO ESTIMATORE

*Dott. Nicola Adami*



**Documenti allegati:**

- ALL. 1 – Provvedimento di nomina del Perito Estimatore
- ALL. 2 - Richiesta di accesso agli atti del Comune di Pescantina
- ALL. 3 – Ricevuta di pagamento diritti di segreteria
- ALL. 4 – Certificato di Agibilità riferito ai capannoni commerciali
- ALL. 5 – Copia schema di convenzione
- ALL. 6 – Copia polizza Fidejussoria
- ALL. 7 – Copia libro beni ammortizzabili

**Documenti non allegati poiché già presenti agli atti della procedura:**

- Nr. 3 elaborati di stima del Perito incaricato dal
- Planimetrie catastali dei beni immobili oggetto di stima
- Visure catastali dei beni mobili oggetto di stima

STUDIO TECNICO PERITALE

**ADAMI**

Via Zancle, 6 - 37138 VERONA

Tel.: +39(0)45 8100072 (4 linee r.a.) – Fax.: +39(0)45 8195943

PI 02518500232

ORDINE DEGLI ARCHITETTI P.P.C.

COLLEGIO GEOMETRI LAUREATI

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

Rito: nuovo concordato preventivo

Numero di Ruolo generale: **31/2015 C.P.**

Debitore:

Giudice Delegato: **Ill.ma Dott.ssa Silvia Rizzuto**

Commissario Giudiziale: **Avv.to Mattia Magrassi**

**RELAZIONE DI AGGIORNAMENTO DEL PERITO ESTIMATORE**

\* \* \*

Con riferimento alla procedura in epigrafe ed a seguito dell'istanza Ex. Art. 172, comma 3, L. Fall. depositata in data 10/02/2016 dal Pregiato Commissario Giudiziale Avv. Mattia Magrassi, l' Ill.mo Giudice Delegato con provvedimento in data 02/03/2016 nominava lo scrivente Dott. Nicola Adami, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C., all'Albo dei Geometri Laureati e dei C.T.U. del Tribunale di Verona, quale Perito Estimatore dei beni mobili ed immobili oggetto della richiamata procedura, tutti descritti in nr.3 elaborati di stima a firma dell'ing. Luigi Cipriani in qualità di perito incaricato dalla Società ricorrente.

In data 28/05/2019 lo scrivente Perito, conclusa l'istruttoria peritale riferita all'incarico formulava la perizia estimativa dei beni mobili ed immobili caduti nella procedura di concordato, sia quelli di proprietà della \_\_\_\_\_, sia quelli dei singoli Soci.

In data 11/02/2019 il Liquidatore Giudiziale, Dott. Andrea Vilardo, ottenuto l'assenso del Commissario Giudiziale, Avv.to Mattia Magrassi, confermava allo scrivente l'incarico di aggiornamento dei valori di stima precedente espressi, e ciò con solo riferimento al compendio immobiliare della \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ escludendo invece i beni dei singoli soci, poiché già venduti.



Tanto premesso lo scrivente ha quindi provveduto alla revisione motivata dei valori di stima dei beni immobili di proprietà della citata Società (di cui alla Lettera A) della precedente stima).

## **1.0. I BENI OGGETTO DI STIMA**

### **A) Beni immobili intestati alla**

**(RIF. AD ELABORATO PERITALE DEPOSITATO DI CUI ALL.19 DEL PIANO)**

**Identificazione catastale e destinazione: Comune di Pescantina Via Lora, 41**

Fg. 17, part. 314, cat. D/7 – Capannone artigianale/industriale

Fg. 17, part. 54, sub 1 cat. D/7 – Capannone artigianale/industriale

Fg. 17, part. 54, sub 2 cat. C/2 – Cabina elettrica (inglobata nel mapp. 54 sub 1)

## **2.0. I CRITERI DI STIMA**

La determinazione del più probabile valore di mercato sia per i beni immobili che per i beni mobili nel caso di specie deve essere ricondotta per entrambi i casi al metodo comparativo sintetico. Tuttavia per quanto riguarda i beni immobili tale metodo consiste nell'attribuzione al parametro "metro quadrato" di un valore sinteticamente determinato attraverso ponderati raffronti con beni simili o prossime caratteristiche della zona, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in esame.

## STIMA MOTIVATA DEI BENI OGGETTO DELLA PROCEDURA

**Beni di cui al punto A) di pag. 2 – Capannoni artigianali/industriali e cabina elettrica intestati alla :**

<u>DESTINAZIONE</u>	<u>SUPERFICIE (mq)</u>	<u>VALORE UNITARIO €/mq</u>	<u>VALORE COMPLESSIVO</u>
<u>Fig. 17 particella 314</u>			
Capannone, magazzino laboratorio	3.281,00	375,00	1.230.375,00
Uffici	23,00	600,00	13.800,00
Totale cespiti			1.244.175,00
<u>Fig. 17 particella 54 sub.1 e 2</u>			
Capannone e cabina elettrica	2.287,00	325,00	743.275,00
Uffici	357,00	650,00	232.050,00
Totale cespiti			975.325,00
<b>TOTALE PARZIALE VALORE BENI DI CUI AL PUNTO A)</b>			<b>2.219.500,00</b>
Detrazione riferita ad oneri tecnici ed opere necessari alla eventuale regolarizzazione edilizia, catastale e normativa delle difformità rispon- sionale (segue motivazione)			
		(-)	40.000,00
<b>TOTALE VALORE DI STIMA DEI BENI DI CUI AL PUNTO A)</b>			<b>2.179.500,00</b>

### MOTIVAZIONI DELLA STIMA A):

Lo scrivente Perito Estimatore ha preso atto dei contenuti della Determinazione del Comune di Pescantina, nr. 268 del 16/03/2018, attestante il venir della dichiarazione di pubblica utilità relativamente all'allargamento della Via Lora, e di conseguenza dello svincolo della polizza fideiussoria nr. 13.0361.003521 rilasciata da Italiana Assicurazioni a garanzia dell'importo di L. 145.000.000 ed in capo alla tenuta a provvedere alle opere e cessioni di cui allo schema di convenzione prot. nr. 1437 del Comune di Pescantina in data 25/01/2000. Al riguardo lo scrivente ha

quindi ritenuto opportuno non tenere conto di tale detrazione ai fini della revisione del valore immobiliare attuale. Si conferma inoltre la detrazione riferita ai costi necessari per la regolarizzazione delle difformità edilizie già individuate.

### **3.0. RIEPILOGO DEI VALORI STIMATI**

#### **A) Beni immobili intestati alla**

**(RIF. AD ELABORATO PERITALE DEPOSITATO DI CUI ALL.19 DEL PIANO)**

**Identificazione catastale e deviazione: Comune di Pescantina Via Lora, 41**

Fg. 17, part. 314, cat. D/7 - Capannone artigianale/industriale

Fg. 17, part. 54, sub 1 cat. D/7 - Capannone artigianale/industriale

Fg. 17, part. 54, sub 2 cat. C/2 - Cabina elettrica (inglobata nel mapp. 54 sub 1)

**TOTALE VALORE DI STIMA DEI BENI DI CUI AL PUNTO A)**

**€ 2.179.500,00**

Il sottoscritto Perito Estimatore Dott. Nicola Adami ringrazia per l'incarico affidato, rimane a disposizione per ogni chiarimento relativo allo svolgimento dell'incarico stesso e con l'occasione porge i più cordiali saluti.

Verona, 07 Maggio 2019

**IL PERITO ESTIMATORE**  
*Dott. Nicola Adami*



**Documenti allegati:**

ALL. 1 - Determinazione nr. 28 del 16.03.2018 del Comune di Pescantina

**ALL. 1**



## COMUNE DI PESCANTINA

PROVINCIA DI VERONA

COPIA

Area Tecnica

### DETERMINAZIONE N. 268 del 16-03-2018

**Oggetto: LAVORI DI SISTEMAZIONE ED ALLARGAMENTO DI UN TRATTO DI STRADA COMUNALE DENOMINATA VIA LORA - PRESA D'ATTO DECADENZA DELLA CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI PESCANTINA E LA DITTA**

VISTO l'art. 107, del D. Lgs. N. 267/00 sull'ordinamento degli Enti Locali, che stabiliscono le competenze dei Dirigenti;

RICHIAMATO il decreto sindacale n. 1 del 03.01.2018 Prot. n. 101 con il quale al sottoscritto è stato affidato l'incarico di Responsabile Area Tecnica con decorrenza 01.01.2018 - 31.12.2018;

DATO ATTO che:

- in data 23/11/1999, prot.n.18649, la ditta \_\_\_\_\_ presentava istanza di concessione edilizia per l'ampliamento di edifici produttivi, all'interno dell'area D1 di completamento edilizio sita in via Lora a Pescantina;
- a fronte di tale richiesta risultava necessario potenziare le opere di urbanizzazione con l'allargamento di Via Lora e la sistemazione dell'intersezione con la S.P. n.1/A;
- con deliberazione di Consiglio comunale n.9 del 22/02/2000 veniva:
  1. approvato il progetto per la sistemazione con allargamento di via Lora, redatto dal geom Volpe Alberto, per un importo complessivo di progetto pari a L. 145.000.000;

COMUNE DI PESCANTINA PROT. 7357 DEL 27-03-2018

2. approvato lo schema di convenzione tra il Comune di Pescantina e la ditta che prevedeva l'assunzione degli oneri di allargamento stradale a carico del privato, in particolare la ditta si impegnava a versare le somme necessarie all'acquisizione delle aree, al pagamento delle spese di progettazione e alla successiva realizzazione dell'opera.
3. dichiarata la pubblica utilità dell'opera con procedura espropriativa che doveva concludersi in data 20/02/2005 (termine quinquennale dalla data di avvenuta dichiarazione di pubblica utilità);

Dato atto che in data 17/03/2000 veniva rilasciata concessione edilizia per la realizzazione dell'ampliamento dei fabbricati produttivi, avendo la ditta sottoscritto la convenzione in data 17/03/2000 a rogito del segretario comunale, atto rep.n.3125/2000;

Considerato che, ai sensi della convenzione soprarichiamata, la ditta aveva beneficiato dello scomputo di L.13.105.280,00 altrimenti dovuti quale contributo per opere di urbanizzazione primaria come risulta dai documenti contenuti all'interno della predetta pratica edilizia;

Considerato che in data 14/04/2000 con bolletta n.727 veniva attestato dalla ditta il versamento di L.37.500.000,00 quale contributo per il ristoro delle spese di progettazione e per l'acquisizione delle aree da espropriare;

Vista la polizza n.13.0361.003521 rilasciata da Italiana Assicurazione in data 17/02/2000, di L.145.000.000 a garanzia degli obblighi convenzionali assunti;

Dato atto che il Comune di Pescantina non ha piu' adempiuto agli obblighi convenzionali, rinunciando nei fatti al proseguo nella procedura espropriativa e che ad oggi sono trascorsi oltre 12 anni dalla scadenza del termine quinquennale previsto dalla legge per la conclusione del procedimento;

Considerato che a seguito delle successive varianti urbanistiche così come nelle previsioni di P.A.T. Il Comune di Pescantina ha manifestamente non reiterato alcun vincolo espropriativo finalizzato all'allargamento di Via Lora;

Dato atto che il PAT da indicazioni urbanistiche ben precise sullo sviluppo che dovrà avere l'area prevedendone l'espansione e il futuro accesso attraverso le proprietà a nord confinanti con la S.P. n.1/A;

Vista la richiesta pervenuta in data 20/02/2018, prot.n.4289 con la quale l'avv a nome del

- chiede all'amministrazione un atto ricognitivo che formalizzi il venir meno della convenzione e l'assenza di un pubblico interesse alla realizzazione dell'opera, liberando la ditta e i successoria aventi causa dagli obblighi a suo tempo assunti ed attualmente ancora garantiti dalla polizza fidejussoria soprarichiamata;
- dichiara, a nome e per conto del di rinunciare alla restituzione delle somme versate e/o alla richiesta risarcimento di danni/importi subiti/sborsati (es. premio polizza);

Ritenuto di procedere in tal senso, prendendo atto del mancato interesse manifestato dall'ente alla realizzazione dell'opera approvata in Consiglio comunale in data 22/02/2000, con deliberazione n.9;

Vista la dichiarazione di insussistenza di situazioni di conflitto di interessi depositata agli atti dell'ufficio;

Dato atto che la presente determinazione non comporta assunzione di impegni di spesa nè comporta riflessi diretti o indiretti sul patrimonio dell'ente essendo un mero atto ricognitivo della situazione di diritto venutasi a determinare;

Tutto cio' premesso e considerato;

#### DETERMINA

1. di richiamare le premesse come parti integranti della presente deliberazione di cui costituisce anche motivazione;
2. di attestare il venir meno della dichiarazione di pubblica utilità relativamente all'allargamento di Via Lora, il cui procedimento è decaduto in data 22/02/2005 essendo decorso il termine di cinque anni dalla data di adozione della deliberazione;
3. di prendere atto della volontà del Concordato di rinunciare alla richiesta di restituzione delle somme versate e/o al risarcimento di danni/importi subiti/sborsati;
4. di dare atto che le somme versate dalla ditta essendo maggiori rispetto agli oneri altrimenti dovuti per urbanizzazione primaria verranno trattenute a compensazione degli stessi;
5. di procedere allo svincolo della polizza fidejussoria n.13.0361.003521 rilasciata da Italiana Assicurazione in data 17/02/2000, liberando il Concordato preventivo da ogni obbligo assunto con gli atti sopracitati;

Allegati: nessuno.

#### Composizione del documento:

- Atto dispositivo principale
- Visto di copertura finanziaria
- Allegati su indicati nel testo

Il RESPONSABILE

*Fantinati Bruno*

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del d.lgs n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa



# COMUNE DI PESCANTINA

PROVINCIA DI VERONA

Certificato di Esecutività e  
Copertura Finanziaria

## DETERMINAZIONE N. 268 del 16-03-2018

Reg. Settore 95

**Oggetto: LAVORI DI SISTEMAZIONE ED ALLARGAMENTO DI UN TRATTO DI STRADA COMUNALE DENOMINATA VIA LORA - PRESA D'ATTO DECADENZA DELLA CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI PESCANTINA E LA DITTA**

**CIG**

### VISTO DI REGOLARITA' CONTABILE ATTESTANTE LA COPERTURA FINANZIARIA

Con Parere: Favorevole\* in ordine alla regolarità contabile attestante la copertura finanziaria (art. 151, comma 4, T.U.E.L. D.Lgs. n. 267/2000) si attesta che il presente documento è divenuto esecutivo in data 20-03-2018.

\*per la motivazione indicata con nota:

II DIRIGENTE

*Bogoni Simonetta*

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del d.lgs n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

COMUNE DI PESCANTINA PROT. 7357 DEL 27-03-2018