

**STUDIO TECNICO Geometra BASTIANELLO GIANLUCA**

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

Via Napoleone I°, n°9 - 37138 VERONA

Tel : 045/8103608

e-mail: info@studio-bastianello.it

Cod. Fisc. BST GLC 72M29 L781K

Partita IVA 02 754 580 237

mail pec: gianluca.bastianello@geopec.it

Verona 31/10/2018

## **TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA**

### **FALLIMENTO N°182/2017**

FALLIMENTO N°182/2017 DEL 07/12/2017

GIUDICE DELEGATO: **DOTT. LANNI PIER PAOLO**

FUNZIONARIO GIUDIZIARIO: **DOTT. FRAZZA GIORGIO**

CURATORE FALLIMENTARE: **DOTT. ACCETTURA MICHELANGELO**

C.T.U: **GEOM. BASTIANELLO GIANLUCA**

\* \* \* \* \*

Il sottoscritto Geometra Gianluca Bastianello, Perito del Tribunale Civile e Penale di Verona, a seguito d'incarico del Preg.<sup>mo</sup> Curatore Fallimentare Dott. Accettura Michelangelo del 02/02/2018, redige la presente:

### **RELAZIONE PERITALE DI STIMA**

<b>INDICE CAPITOLI</b>		
<b>N°</b>	<b>CAPITOLO</b>	<b>PAG.</b>
1	Fallimento	3
2	Predisposizione dei singoli lotti	4
3	Descrizione dei beni immobili	4
4	Consistenza dei beni immobili	22
5	Identificazione catastale beni immobili	22
6	Situazione urbanistica beni immobili	24
7	Iscrizioni e trascrizioni beni immobili	25
8	Determinazione della stima beni immobili	26
9	Determinazione della stima beni mobili	29
10	Conclusioni tecniche	34

## **1) FALLIMENTO**

Come da sentenza dichiarativa di fallimento **R.F. n°182/2017 emessa dal Tribunale di Verona in data 07/12/2017**, a favore della massa dei creditori, si redige la presente stima giudiziaria cui ai **beni tutti (mobili ed immobili)** di proprietà della società `

quali cespiti asserventi all'attività di realizzazione e commercio in Italia ed estero di mobili ed arredamento in legno di prestigio, consistenti in:

**- terreno edificabile sito in Comune di Oppeano (VR), loc. Villafontana, Via Villafontana;**

Si premette che la società Fallita risulta altresì essere "controllante" per l'intera quota di 100%, della società quale società esercitante la medesima attività imprenditoriale, nonché utilizzatrice dei beni, per mezzo di "contratto d'affitto di ramo d'azienda".

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

## **2) PREDISPOSIZIONE DEI SINGOLI LOTTI**

A seguito di sopralluoghi peritali effettuati in data 08/02/2018 e 12/07/2018, alla presenza del Curatore Fallimentare Dott. Accettura Michelangelo e del Funzionario Giudiziario Dott. Frazza Giorgio, accompagnati sul posto per la visione dei beni dal Dott. Marchiotto Umberto (già Legale Rappresentante della società fallita); si ritiene idoneo predisporre la seguente relazione suddividendo il compendio "de quo" in **N°03 LOTTI**, data la tipologia, caratura, ubicazione e destinazione d'uso degli stessi, ovvero:

- **LOTTO N°01:**

- **LOTTO N°02:** terreno edificabile sito in Comune di Oppeano (VR), loc. Villafontana, proprietà PERSONAL PROJECT SRL;

- **LOTTO N°03:**

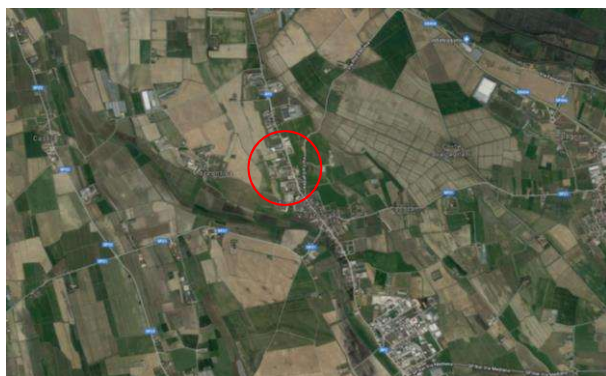
## **3) DESCRIZIONE DE BENI**

- **LOTTO N°01:**

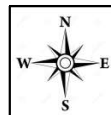
\* \* \*

**- LOTTO N°02: terreno edificabile in Oppeano (VR)**

A seguito di sopralluogo peritale si è evinto che l'oggetto della presente perizia di stima comprende un lotto composto da appezzamento di terreno edificabile (composto da complessive n°03 particelle catastali), il tutto sito in **Comune di Oppeano (VR), loc. Villafontana, Via Villafontana.**



Vista satellitare



Trattasi di appezzamento di terreno edificabile avente forma quadrilatera regolare ed andamento altimetrico pianeggiante, composto da complessivi n°03 particelle

catastali, avente accesso diretto dalla Pubblica Via Villafontana, ricadente parte in zona "D1/19 - *completamento produttivo*" (porzione maggioritaria simile al 90% della caratura complessiva) e parte ricadente in zona "B/94 - *completamento residenziale*" (porzione minoritaria simile al 10% della caratura complessiva).



Accesso dalla  
Pubblica Via  
Villafontana



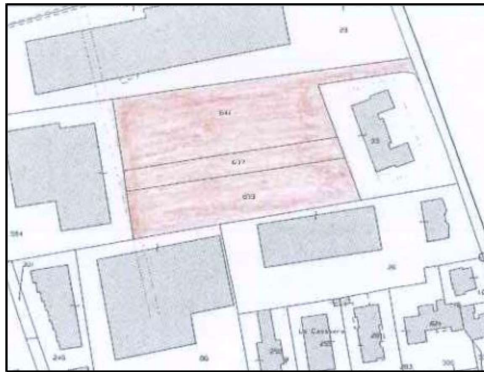
Accesso dalla  
Pubblica Via  
Villafontana



Terreno  
edificabile

Data la conformazione dei luoghi, destinazione d'uso delle singole particelle catastali (cfr CDU del 05/06/2018), si ritiene che l'appezzamento edificabile "de quo" possa

tecnicamente essere considerato nel suo insieme a destinazione d'uso "completamento produttivo".



Estratto mappa  
catastale



Estratto mappa  
P.R.G. vigente

Alla data del sopralluogo, si è evinto che il compendio "de quo" è attualmente **LIBERO da persone e/o cose.**

\* \* \*

**- LOTTO N°03:**

#### **4) CONSISTENZA DEI BENI IMMOBILI**

I beni immobili oggetto di stima denotano le seguenti carature e superfici lorde commerciali:

<b>LOTTO N°02: terreni edificabili Oppeano (VR)</b>		
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	<b>PIANO</b>	<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>
terreni edificabili (sup. coperta max 60%)	-	mq 7.379,00

#### **5) IDENTIFICAZIONE CATASTALE BENI IMMOBILI**

A seguito di ricerche effettuate presso gli organi competenti, si precisa che i beni immobili "de quo" denotano la seguente intestazione catastale:



**LOTTO N°02 (terreni) - Comune di Oppeano (VR)****Catasto Terreni**

F°	MN°	QUALITA'	CL	SUPERF.	R.D.	R.A.
24	637	semin arb	2	952 mq	7,38	4,43
24	639	semin arb	2	2.526 mq	19,57	11,74
24	641	semin	2	3.901 mq	30,22	18,13

**Intestazione catastale dei cespiti:**

(quota 1/1 proprietà)

**Conformità catastale:**

Secondo l'art. 75 del D.P.R. N°445/2000 e seguenti, si rileva che **vi è conformità globale** tra lo "status quo" dei luoghi e la mappa catastale depositata presso l'Ufficio del Territorio del Comune di Oppeano (VR).

Dati della richiesta	Denominazione: PERSONAL PROJECT SRL
Soggetto individuato	Terreni siti nel comune di OPPEANO ( Codice: G080) Provincia di VERONA

**I. Immobili siti nel Comune di OPPEANO(Codice G080) - Catasto dei Terreni**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
							ha are ca							
											Dominicale	Agrario		
1	24	637		-	SEMIN ARBOR	2	09	52		Euro 7,38	Euro 4,43	FRAZIONAMENTO del 05/12/2005 protocollo n. VR0307256 in atti dal 05/12/2005 (n. 307256.1/2005)		
2	24	639		-	SEMIN ARBOR	2	25	26		Euro 19,57	Euro 11,74	FRAZIONAMENTO del 05/12/2005 protocollo n. VR0307256 in atti dal 05/12/2005 (n. 307256.1/2005)		
3	24	641		-	SEMINAT IVO	2	39	01		Euro 30,22	Euro 18,13	VARIAZIONE D'UFFICIO del 11/06/2007 protocollo n. VR0289819 in atti dal 11/06/2007 ISTANZA 289789/2007 (n. 52961.1/2007)		

## **6) SITUAZIONE URBANISTICA BENI IMMOBILI**

A seguito di accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Oppeano (VR), effettuate le necessarie indagini e disamina documentale, si sono evinte le seguenti autorizzazioni:

**LOTTO N°01:**

**LOTTO N°02: terreni edificabili in Oppeano (VR)**

- certificato di destinazione urbanistica n°8765/prot.  
del 05/06/2018.

**Secondo l'art. 75 del D.P.R. N°445/2000, si rileva che vi è regolarità globale tra lo "status quo" dei luoghi e gli elaborati progettuali depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Oppeano (VR); fatta eccezione per modeste difformità interne, le quali non denotano particolare impedimento nella commercializzazione dei beni immobili "de quo".**

**7) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI IMMOBILI**

A seguito di ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, si sono evinte le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, gravanti sugli immobili oggetto di stima.

**Elenco formalità –**

TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/01/1981 - Registro Particolare 931 Registro Generale 1127  
ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE

\* \* \*

<b>Elenco formalità –</b>
---------------------------

TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/10/2008 - Registro Particolare 28492 Registro Generale 45421 Pubblico ufficiale BORIO ELENA Repertorio 5126/3662 del 20/10/2008 ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE Immobili siti in OPPEANO (VR)
---

**8) DETERMINAZIONE DELLA STIMA 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 simili a quelli in oggetto.

Per quanto attiene alla valutazione estimativa del compendio immobiliare cui al **LOTTO N°01**

Per quanto attiene alla valutazione estimativa del compendio immobiliare cui al **LOTTO N°02 (terreno edificabile in Oppeano)**, si è tenuta in debita considerazione la c.d. "potenzialità edificatoria" dell'appezzamento, ovvero superficie virtualmente edificabile a destinazione d'uso prevalentemente "produttiva", come da P.R.G. vigente alla data odierna.

Si precisa altresì che la presente valutazione estimativa tiene in considerazione la concreta possibilità di rinvenire nel sottosuolo (LOTTO N°01 e LOTTO N°02), la presenza di sostanze chimiche e/o nocive, quali elementi derivanti dall'attività svolta in precedenza, ovvero in funzione della zona di appartenenza.

Per quanto sopra, da attenta analisi condotta sul mercato circostante i cespiti, prendendo in esame recenti compravendite di beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelli oggetto di stima, si esprime di seguito **il più probabile valore medio**

prudenziale di mercato, compatibile con l'attuale flessione del mercato immobiliare.

VALUTAZIONE ESTIMATIVA - BENI IMMOBILI					
DESTINAZIONE D'USO	PIANO	COEFF. DEST. D'USO	SUP. MQ	VALORE UNITARIO	VALORE DI MERCATO
<b>LOTTO N°01: (</b>					
<b>LOTTO N°02: Terreni edificabili</b>					
terreni edificabili (sup. coperta max 60%, destinazione produttiva)	-	1,00	7.379,00	€ 20,00	€ 147.580,00
<b>Totale terreni edificabili - LOTTO N°02</b>					<b>€ 147.580,00</b>

Valutate attentamente le attuali condizioni intrinseche ed estrinseche degli immobili in oggetto, riportate ai precedenti capitoli, considerato lo "status quo" manutentivo degli stessi; si esprime il più probabile valore medio prudenziale del compendio immobiliare, nelle attuali condizioni e nello stato di fatto e diritto in cui trovasi, composto da complessivo n°02 lotti in complessivi ed arrotondati . ovvero:

LOTTO	DESCRIZIONE	PROPR.	VALORE PRUDENZIALE
LOTTO N°01			
LOTTO N°02	terreno edificabile in Oppeano (VR)		€uro 147.000,00

Quanto alla c.d. **"appetibilità commerciale"** dei beni immobili, valutate attentamente le caratteristiche tutte intrinseche ed estrinseche degli stessi, considerata l'ubicazione, caratura e destinazione d'uso attribuita, si ritiene la stessa:

- **"DISCRETA"** per il terreno cui al LOTTO N°02.

## **10) CONCLUSIONI TECNICHE**

Trattasi di compendio immobiliare e mobiliare, formato da complessivi n°03 lotti, facenti parte della procedura fallimentare

- **Fallimento**

**n°1182/2017 innanzi il Tribunale Civile e Penale di**



**Verona**, costituito da beni aventi i seguenti valori medi  
prudenziali:

<b>LOTTO</b>	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>VALORE PRUDENZIALE</b>
LOTTO N°01		
LOTTO N°02	terreno edificabile in Oppeano	€uro 147.000,00
LOTTO N°03		

\* \* \* \* \*

Tanto, io sottoscritto Geometra, espongo in esito al  
pregevole incarico affidatomi, eseguito con la massima  
obiettività, con relazione di n°35 facciate e fin qui  
della trentacinquesima.

*ALLEGATI:*

- *Documentazione fotografica beni mobili LOTTO N°03;*
- *Documentazione catastale;*
- *Documentazione urbanistica;*
- *Documentazione ipocatastale.*

Verona 31/10/2018

Con estrema osservanza.

Geom. Gianluca Bastianello