

Andrea Panciera

Ingegnere

Perizie e calcoli strutturali
Perizie estimative
Collaudi e verifiche tecniche
CTU Tribunale di Verona

TRIBUNALE DI VERONA



Giudice Delegato : dott. Luigi Pagliuca

Curatrice fallimentare : Avv.ssa Anna Bimbatti

PERIZIA ESTIMATIVA DEI BENI IMMOBILI

Fallimento --- OMISSIS --- (Ditta Individuale) **[R.F. n° 201/2019]**

Sede : Via Riccadonna n. 9 - 37059 loc. Villabroggia di Zevio (VR)

C.F. : 0262 5990 235

== OPIFICIO IN ZEVIO (VR) ==



OGGETTO : RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Verona 05/05/2021



IL C.T.U.
(Ing. Andrea Panciera)

1 - GENERALITÀ

Il sottoscritto ing. Andrea Panciera, nato a Valeggio sul Mincio (VR) il 23/07/1960, CF : PNCNDR 60L23 L567D, P.IVA : 0282 4770 230, con studio in Via Berto Barbarani 6A, 37036 S. Martino Buon Albergo (Verona), iscritto al n° A-1.698 dell'albo degli ingegneri di Verona ed al n° 453 dell'elenco dei Consulenti tecnici d'Ufficio del Tribunale di Verona, PEC : andrea.panciera@ingpec.eu , tel. 338 / 37 52 831 =====, in relazione alla nomina della curatrice fallimentare Avv.ssa Anna Bimbatti (ottobre 2020) - previa autorizzazione dell'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Luigi Pagliuca - e quindi al conferimento dell'incarico, con la presente espone in appresso.

1 - SOMMARIO

1 - GENERALITÀ.....	2
1 - SOMMARIO	2
2 - QUESITO	2
3 - SULLE OPERAZIONI PERITALI	3
4 - ELENCO DEI BENI IMMOBILI E METODO DI STIMA.....	4
5 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE	5
6 - INTESTATARI BENI IMMOBILI E QUOTE DI PROPRIETÀ.....	5
7 - DOCUMENTAZIONE URBANISTICA E DI FABBRICA.....	5
8 - CONCESSIONI - CONDONI (L. 47/85) - ABITABILITÀ - AGIBILITÀ	6
9 - SULLE DIFFORMITÀ (ARCHITETTONICHE, STRUTTURALI, CATASTALI, ENERGETICHE).....	6
10 -LOCAZIONE BENI, DIRITTI REALI GRAVANTI, VINCOLI PARTICOLARI	6
11 -DOCUMENTAZIONE INERENTE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI (EX UU.RR.II).....	6
12 -DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI.....	7
13 -LABORATORIO (OPIFICIO) - NCEU F.50, Partic. 9, sub 5 [Q di propr. 25%].....	8
14 -MAGAZZINO - NCEU F.50, Partic. 9, sub 3 [Q di propr. 25%].....	12
15 -UFFICI - NCEU F.50, Partic. 413, sub 2 [Q di propr. 25%].....	13
16 -ABITAZIONE - NCEU F.50, Partic. 98, sub 1 [Q di propr. 25%].....	15
17 -RELITTO STRADALE - NCT F.50, Partic. 435 [Q di propr. 25%].....	18
18 -VALORE DI MERCATO FABBRICATI	19
19 -VALORE DI MERCATO TERRENO "RELITTO STRADALE".....	20
20 -RIASSUNTO VALORE TOTALE BENI IMMOBILI.....	21
21 -CONCLUSIONI	22
22 -ALLEGATI	23

2 - QUESITO

Il quesito che è stato posto allo scrivente riguarda la stima dei beni immobili nella procedura fallimentare della ditta --- OMISSIS --- (Impresa Individuale – Ditta Individuale)¹, in base all'inventario fornito dalla curatrice del fallimento, ovvero l'elenco dei beni come da visura per soggetto presso il Catasto dell'Agenzia delle Entrate.

Si premette che l'azienda --- Omissis --- opera a livello nazionale e si dedica al commercio di prodotti ittici, in particolare alla lavorazione dello stoccafisso.

Lo stoccafisso (o stocco in alcune zone del sud-Italia) è il merluzzo artico norvegese (Gadus morhua) conservato per essiccazione. L'essiccazione naturale è uno dei metodi di conservazione del cibo più antichi che si tramanda sin dai tempi di Carlo Magno (IX secolo). Attraverso vari tipi di lavorazione il prodotto viene selezionato e commercializzato nelle modalità : bagnato, pressato e filettato.

¹ In seguito anche solo "--- Omissis ---"

4 - ELENCO DEI BENI IMMOBILI E METODO DI STIMA

Elenco dei beni immobili

I beni oggetto di stima sono così individuati ed elencati :

- a) Laboratorio (25%) in Via Riccadonna n. 9 - Villabroggia di Zevio (VR)
- b) Magazzino (25%) in Via Riccadonna n. 9 - Villabroggia di Zevio (VR)
- c) Uffici (25%) in Via Riccadonna n. 1 - Villabroggia di Zevio (VR)
- d) Abitazione (25%) in Via Villabroggia n. 41 - Villabroggia di Zevio (VR)
- e) Terreno "Relitto Stradale" (25%) c/o Via Riccadonna - Villabroggia di Zevio (VR)

Metodo di stima degli immobili

Per la determinazione del valore venale, medio, di mercato dei beni immobili, si è fatto riferimento all'aspetto economico detto "il più probabile valore di mercato" ricavato mediante stima comparativa con altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche. Il parametro tecnico utilizzato è l'area della superficie; il valore unitario medio, meglio specificato in seguito, è stato assunto in funzione della destinazione d'uso del bene considerato.

Si precisa che per tale determinazione si è seguito il principio dell'ordinarietà per cui gli immobili sono stati considerati in condizioni normali (da qui la definizione di : più probabile valore di mercato "normale") trascurando eventuali aggiunte (*esenzioni fiscali temporanee, arredi, etc.*) e/o detrazioni (*mutui ipotecari, usufrutti, diminuzione temporanea di reddito, etc.*) e quindi pervenendo al valore reale, confondendolo, di fatto con il valore normale.

---o0o---

Solo a titolo di raffronto interno, per i fabbricati si è condotta una disamina con le indicazioni dell' International Valuation Standards Council (I.V.S.C.), sia per i frame work (strutturazione), per i general standard (principi generali), per gli asset standard (principi riferiti alle attività) e per valuation applications (applicazioni pratiche).

Il tema è stato altresì approfondito mediante le linee guida dell'ABI (Associazione Bancaria Italiana) per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, del 14/12/2015.

---o0o---

Alla luce del fatto che si tratta di una perizia orientata ad una situazione rivolta ad aspetti concorsuali, i valori di stima sono stati mantenuti in linea con la situazione di mercato (a titolo informativo si rende noto che in tale ambito estimativo, lo scrivente espone in modo contestuale - oltre alla valutazione corrente - quella ridotta giustificata dalla circostanza fallimentare).

Nel criterio valutativo adottato , si è ricompreso, inoltre, un quid di minusvalore per considerare la probabile alienazione dei beni in unico blocco ed a favore di un solo interlocutore.

Infine è bene ricordare che nella stima si è prescisso dalla circostanza temporale di Coronavirus, ritenendo transitorio tale periodo e quindi trascurabili, ai fini della valutazione, le inevitabili volatilità .

5 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE

I beni oggetto di stima risultano catastalmente distinti come segue :

- **Laboratorio** : NCEU Comune di Zevio - Foglio 50 - Particella 9 - Sub 5, Cat. C/3, p. T-1, cl.2, cons. 193 mq, S_{cat} 215 mq, R. 428,61 €;
- **Magazzino** : NCEU Comune di Zevio - Foglio 50 - Particella 9 - Sub 3, Cat. C/2, p. T, cl.2, cons. 55 mq, S_{cat} 71 mq, R. 88,06 €;
- **Uffici** : NCEU Comune di Zevio - Foglio 50 - Particella 413 - Sub 2, Cat. A/10, p. T-1, cl.1, cons. 4,5 vani, S_{cat} 127 mq, R. 952,86 €;
- **Abitazione** : NCEU Comune di Zevio - Foglio 50 - Particella 98 - Sub 1, Cat. A/7, p. T-1, cl.2, cons. 7,5 vani, S_{cat} 161 mq, R. 581,01 €;
- **Terreno "Relitto Stradale"**: NCT Comune di Zevio- Foglio 50-Mappale 435, Qualità : relitto stradale , S_{superficie} ha 00.01.85 (185 mq).

6 - INTESTATARI BENI IMMOBILI E QUOTE DI PROPRIETÀ

Gli immobili sono intestati e di proprietà dei seguenti soggetti :

- Omissis --- [--- OMISSIS ---] nato a Zevio il --- Omissis --- (quota di proprietà 25%);
~~Omissis~~ [--- OMISSIS ---] nata a Zevio il --- Omissis --- (quota di proprietà 75%).

7 - DOCUMENTAZIONE URBANISTICA E DI FABBRICA

In base alla documentazione trasmessa il 24/03/2021 dall'arch. Annamaria Marconcini, dalla stessa verificata e gentilmente acquisita presso l'Ufficio Edilizia del Comune di Zevio, risulta quanto elencato a seguire :

- C.E. n. 174/109 del 13/10/1987 (Sanatoria cambio d'uso annesso rustico)
- C.E. n. 80/3 del 19/01/1989 (Costruzione fabbricato attività ittica)
- C.E. n. 218/40 del 23/05/1997 (Adeguamento igienico sanitario attività produttiva)
- Agibilità n. 21160/98 del 27/04/1999 (relativa alla C.E. n. 218/40 del 23/05/1997)
- DIA n. 19987 del 02/10/2003 (Diversa disposizione tramezzature interne)
- C.E. n. 126/51 del 09/05/2003 (Cambio d'uso da abitazione a negozio)
- Agibilità n. 21571/03 del 30/01/2004 (relativa alla C.E. n. 126/51 del 09/05/2003 e DIA n. 19987 del 02/10/2003)
- DIA n. 107/09 del 2/09/2009 (Cambio d'uso da negozio a ufficio)
- Agibilità n. 662/10 del 21/09/2010 (relativa a DIA n. 107/09 del 2/09/2009)
- DIA n. 1571 del 24/01/2012 (Manutenzione straordinaria di un deposito)
- Dichiarazione di Agibilità per DIA n. 1571/2012
- SCIA n. 5 del 02/01/2018 (Realizzazione di alcuni spogliatoi)
- Segnalazione di Agibilità prot. n. 94 del 23/01/2019 (relativa alla SCIA n. 5 del 02/01/2018)

Preme sottolineare che l'elencazione di cui sopra è afferente al laboratorio, al magazzino ed agli uffici.

Per quanto concerne l'edificio abitativo (F.50, Partic.98, sub 1), ad oggi non risultano documenti o elaborati grafici presso il Municipio, come confermato verbalmente dall'Arch. Marconcini a seguito di confronto tecnico.

E' verosimile ritenere comunque che, esaminato *ictu oculi* il fabbricato, esso abbia vetustà remota e antecedente al 1967, trattandosi di edificio riconducibile ad attività agricola pregressa.

A seguito dell'attestazione di cui sopra, lo scrivente precisa di non aver proceduto con altre verifiche presso la Pubblica Amministrazione Comunale.

8 - CONCESSIONI - CONDONI (L. 47/85) - ABITABILITÀ - AGIBILITÀ

L'elencazione di tali documenti è già stata indicata nel precedente paragrafo.

9 - SULLE DIFFORMITÀ (ARCHITETTONICHE, STRUTTURALI, CATASTALI, ENERGETICHE)

Riguardo le difformità architettoniche del laboratorio, in base al raffronto con gli elaborati grafici acquisiti indirettamente dal Comune, risulta che nella zona d'ingresso nord, che fronteggia il cortile ed il magazzino, internamente sussiste una scala metallica laterale che conduce al piano sovrastante la cella frigo. Si ritiene che la difformità possa essere sanata presso l'Ufficio Edilizia Privata o molto più semplicemente che si possano ripristinare i luoghi allo stato quo ante, in pratica adottando la soluzione meno onerosa. Va da sé che, nell'ipotesi di attuare la sanatoria, si dovrà procedere anche nella modifica della planimetria catastale.

L'edificio Uffici non annovera difformità costruttive architettoniche interne e di prospetti.

Si rileva tuttavia una incongruenza di rappresentazione inerente la delimitazione del perimetro dell'area cortiliva. In base all'estratto di mappa, la particella n. 413 che riguarda il fabbricato "uffici", si estende a sud comprendendo un tratto della strada privata e una porzione dell'area cortiliva del laboratorio. La situazione reale che si presenta diversa.

Nell'ipotesi di vendita in blocco ad un unico interlocutore, il problema del mappale potrebbe essere procrastinato. Tuttavia si ritiene corretto consigliare il frazionamento della particella n. 413, evidenziando appunto il tratto della strada sterrata (circa 45÷50 mq) anche per meglio esplicitare la servitù di passaggio; inoltre la porzione dell'area cortiva del laboratorio (circa altri 45÷50 mq) al fine di riunificarla nel mappale n. 9 che compete all'opificio e che nei fatti è ricompreso in un'unica recinzione.

L'abitazione non è raffrontabile agli elaborati grafici comunali, non essendo reperibili, mentre sussiste la sola planimetria catastale rispetto alla quale non sussistono difformità eclatanti.

Per quanto concerne le difformità strutturali, non si è proceduto nella verifica, mancando della documentazione pubblica strutturale con cui raffrontare.

Sulle difformità catastali si è già riferito.

Infine, per quanto noto, gli immobili sono privi di attestato di prestazione energetica.

10 - LOCAZIONE BENI, DIRITTI REALI GRAVANTI, VINCOLI PARTICOLARI

Per quanto visto e noto i beni sono occupati dal Sig. --- Omissis --- per attività lavorativa.

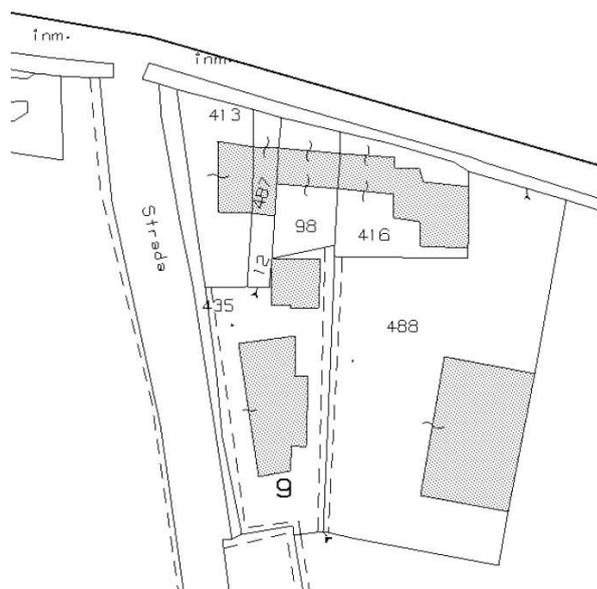
11 - DOCUMENTAZIONE INERENTE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI (EX UU.RR.II)

Non sono state effettuate visure per iscrizioni o trascrizioni sugli immobili.

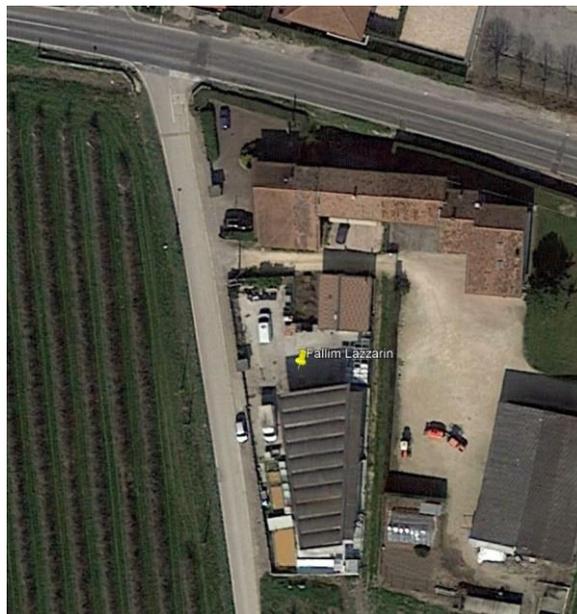
12 - DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI

Si tratta di procedere nella stima di un complesso edificato sito in zona sud-est del comune di Zevio, paradossalmente denominata “ZAI Nord”, poco oltre la zona artigianale industriale, nella frazione Villabroggia, in prossimità dell’incrocio tra la Via Ronchesana (Strada Provinciale n. 19) e Via Riccadonna.

A seguire la vista d’insieme dei fabbricati - oltre ad alcuni mappali di terzi estranei alla perizia - con evidenziato l’opificio (F. 50, mappale n. 9).



NCEU – Estratto di mappa F. 50, mapp 9, 413 e 98



Vista planimetrica satellitare Google.

Le unità immobiliari insistono su un’area pianeggiante, ben soleggiata e quasi in aperta campagna, che dista a circa 800 m dalla ZAI di Zevio², in prossimità della strada che conduce a Ronco all’Adige, comunque a circa 3 Km dal centro paese.

Riguardo la rete stradale, il loco è raggiungibile dal casello autostradale di VR Est, posto a circa 9 Km; oppure agevolmente dalla SS 434 “Traspolesana” che dista a circa 6 Km per l’ingresso di Oppeano.

Con riferimento all’estratto di mappa NCEU di Zevio, al Foglio n. 50, i lotti che interessano e sui quali sono insiti i fabbricati, riguardano : a) il mappale n. 9 dove sussiste l’opificio e poco discosto il magazzino; b) il mappale n. 413 che comprende la zona uffici che è una unità immobiliare contigua con altre complementari a costituire un fabbricato, nei fatti a schiera; c) il mappale n. 98 relativo all’abitazione originaria, interclusa tra due particelle di terzi; d) il mappale n. 435 definito “reliitto stradale” ovvero una limitata striscia di appezzamento riconducibile in origine ad un’area di terreno pubblico presumibilmente avanzato dopo la realizzazione della strada comunale oggi denominata Via Riccadonna.

Tutte le unità immobiliari sono dotate di area cortiliva.

In particolare, il laboratorio sorge in un lotto di forma vagamente trapezoidale – mappale 9 – di circa 900 mq, comprendendo a nord un’appendice dove è collocato il magazzino.

² Da non confondere con la ZAI in S. Maria di Zevio posta ad ovest del paese, verso S. Giovanni Lupatoto.

Gli uffici sono edificati in una parte del mappale 413, anch'esso con forma trapezio e area di circa 400 mq; la superficie ricomprende anche l'area di accesso stradale ai mappali interni interclusi, anche di terzi (si deduce con servitù di passaggio) e una porzione del cortile del laboratorio.

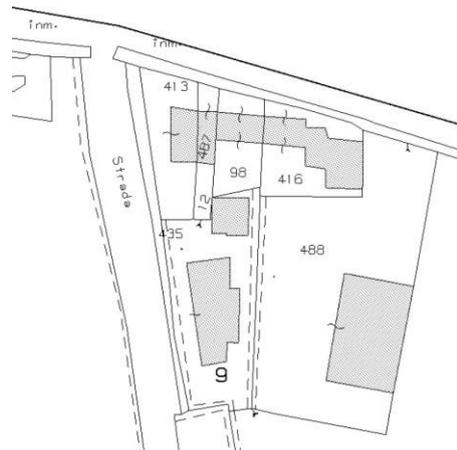
Quindi l'abitazione, che sorge sul mappale 98 di forma trapezoidale e superficie di circa 220 mq, è dotata di cortile sia a nord che a sud del fabbricato.

Infine si riferisce sull'area della superficie del relitto stradale, cioè il mappale 435, esteso longitudinalmente su un'area di circa 185 mq, che non annovera valenza reddituale.

A seguire i mappali evidenziati con colore diversificato : area laboratorio e magazzino (giallo); area uffici (blu); area abitazione (verde); area relitto stradale (celeste).



Vista mappali evidenziati



Estratto di mappa

Come visibile, la forma generale del terreno è allungata in direzione nord-sud e il perimetro generico NESO è delimitato da : Via Ronchesana (nord), la proprietà di terzi cioè i mappali 416 e 488 (est), terreni agricoli mapp 15 (sud), infine Via Riccadonna (ovest). I mappali 487 e 12 sono di terzi e non sono oggetto di perizia.

13 - LABORATORIO (OPIFICIO) – NCEU F.50, Partic. 9, sub 5 [Q di propr. 25%]

Il fabbricato è accessibile da Via Riccadonna mediante accesso pedonale e carraio, che conducono nell'area cortiva interna, a destra della quale sussiste l'opificio, mentre a sinistra è visibile il volume adibito a magazzino.



Laboratorio (a dx)

Magazzino (a sx)

visti dall' ingresso da
Via Riccadonna

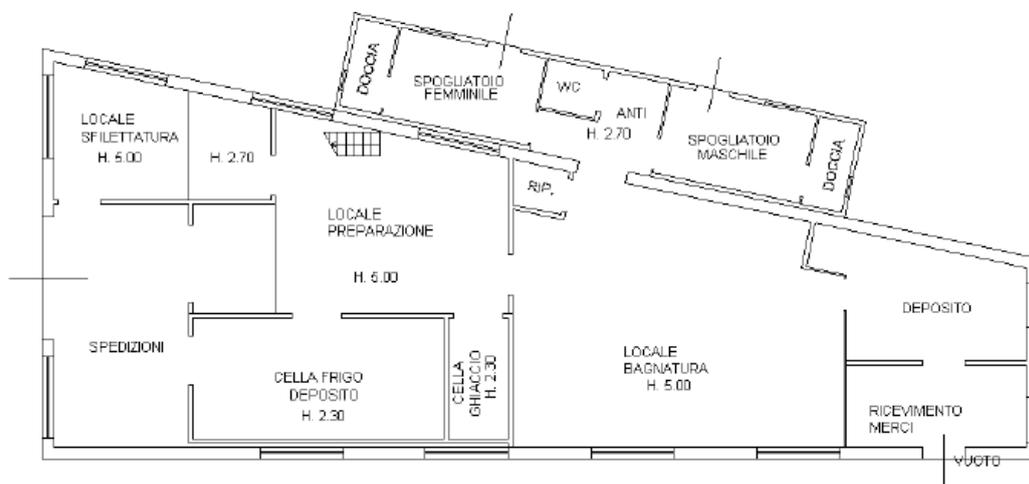
Il laboratorio si sviluppa al piano terra ed è soppalcato - in una limitata zona interna - al piano primo. Ha la facciata di ingresso rivolta a nord, cioè al cortile interno che lo pone in comunicazione con il deposito poco discosto.

La vetustà è riconducibile all'anno 1989, con successive intervenute modifiche igienico-sanitarie e quindi con agibilità del 1999. Gli spogliatoi a tergo, recano agibilità valida dal 2019.

Realizzato con struttura portante perimetrale in muratura, ha forma in pianta di trapezio isoscele e copertura realizzata con impalcato in lamiera sagomata e prefabbricata, ordita con elementi disposti lungo i lati minori. L'illuminazione naturale avviene dalle finestre sulle pareti perimetrali.

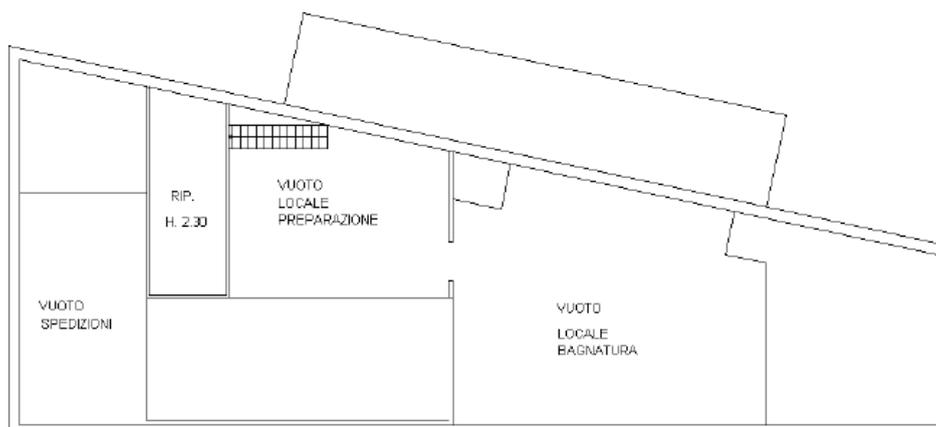
In base alle verifiche dagli elaborati grafici, i lati NESO misurano circa : base maggiore 10 m (Nord); lato obliquo 24,5 m (est) ; base minore 5 m (sud); lato inferiore 24 m (ovest). La superficie coperta è pari a circa 180 mq. L'altezza tra pavimento e intradosso copertura è di circa 5 m. Conseguo un volume stimato di circa 900 mc.

A seguire le piante catastali.



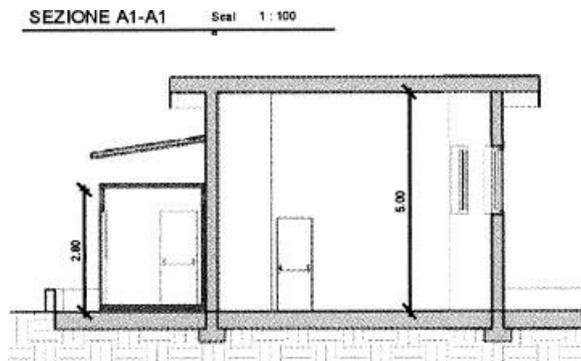
Laboratorio – Pianta terra (planimetria catastale)

Inoltre



Laboratorio – Pianta primo (planimetria catastale)

A tergo del capannone, lato est, sono stati realizzati gli spogliatoi, visibili dal volume parallelepipedo attiguo al lato inclinato, con misure ricavate dagli elaborati grafici (12,5 m x 2,5 m x h= 2,80 m), che conducono ad una superficie di circa 31 mq e volume \approx 87 mc. La copertura qui è costituita da una falda inclinata sorretta da struttura metallica.



Sezione trasversale del laboratorio e spogliatoi

Esternamente il fabbricato si presenta intonacato e tinteggiato di chiaro; visibili i vani finestrati e la veletta di gronda appesa alla copertura, mentre la fascia inferiore della facciata, a partire dal marciapiede, è contornata da pietra a vista.

L'interno del laboratorio presenta tutte le pareti dotate di lamiera plastificate lavabili (ovviamente per motivi igienici/alimentari) così come i controsoffitti.

Gli elementi distributivi che riguardano il laboratorio sono così definiti .

Al piano terra : Locale sfilettatura, spedizioni, locale preparazione, cella frigo deposito, cella ghiaccio, ricevimento merci, deposito, bagnatura, ripostiglio.

Al piano primo soppalcato : locale ripostiglio.

A seguire qualche immagine :



Facciata nord



Facciata ovest



Area cortiva



Spogliatoi lato est

inoltre



Interni zona sud



Zona ingresso ricevimento merci

Altre :



Interni



Zona spedizioni



Esterno spogliatoi



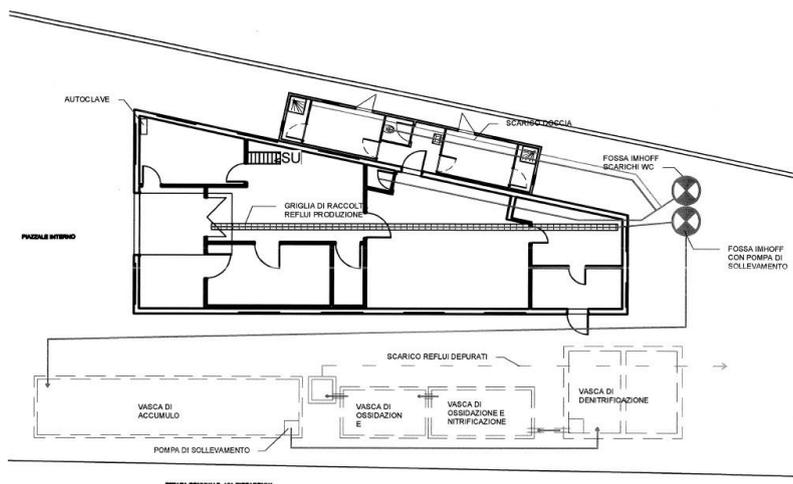
Finestre

Nel volume a tergo, al piano terra, sussistono spogliatoi con docce e servizi igienici per il personale dipendente.

Nell'area cortiliva sono disposti inoltre gli impianti per la depurazione delle acque reflue di produzione, con vasca di accumulo (collegata alla fossa Imhoff), vasca di denitrificazione, vasca di ossidazione e nitrificazione, vasca di sola ossidazione.

Esse sono collocate nel tratto compreso tra la recinzione parallela a Via Riccadonna ed il lato maggiore dell'opificio.

A seguire lo schema fognature redatto dall'Arch. Marcolini nel disegno redatto per il progetto spogliatoi.



A seguire qualche immagine della zona depurazione, lato ovest.



Prospetto ovest



Zona depurazione



Tanto sopra, si prende atto che l'area della Superficie catastale del laboratorio assomma a circa $S_{cat} = 215$ mq.

14 - MAGAZZINO - NCEU F.50, Partic. 9, sub 3 [Q di propr. 25%]

Trattasi dell'edificio all'interno dell'area produttiva, edificato a sinistra entrando e costituito da due volumi accostati. Per l'unità immobiliare sussiste l'agibilità attestata dall'arch. Marconcini per "silenzio assenso" in data 7/5/2019.

La costruzione è semplice e si sviluppa interamente al piano terra; essa è realizzata con struttura murale perimetrale e copertura in legno. Dotata di chiusura con portoni, la partizione di destra è accessibile pedonalmente anche da tergo.

Le dimensioni medie di massima sono circa 8,5 m x 8,5 m e con altezze medie diversificate (sx $h_m \approx 317$ cm ; dx $h_m \approx 365$ cm). Si vedano le immagini seguenti.



Ingresso ai due magazzini
adiacenti

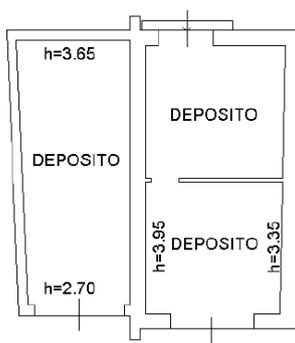


Inoltre :

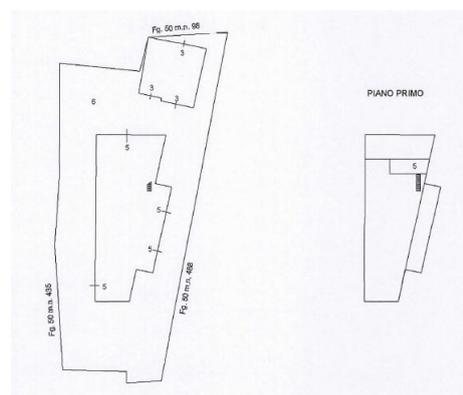


Immagini interne ai magazzini

A seguire la planimetria catastale



Planimetria catastale



Elaborato planimetrico
Sub 5 Laboratorio - Sub 3 Magazzino
Sub 6 - BCNC ai subb 3 e 5

Tanto sopra, si prende atto che l'area della Superficie catastale del laboratorio
assomma a circa $S_{cat} = 71$ mq.

15 - UFFICI - NCEU F.50, Partic. 413, sub 2 [Q di propr. 25%]

L'unità immobiliare che ricomprende gli uffici, si presenta esternamente con architettura che richiama le forme di un villino tipico della zona, cioè costruzioni di origine agricola ed oggi ristrutturati; esso è comunque contiguo ad altri fabbricati posti a tergo.



Anche per questo edificio l'ingresso avviene da Via Riccadonna, immettendosi nel cortile delimitato e recintato e in tale zona pavimentato con elementi autobloccanti, utilizzato quale parcheggio.

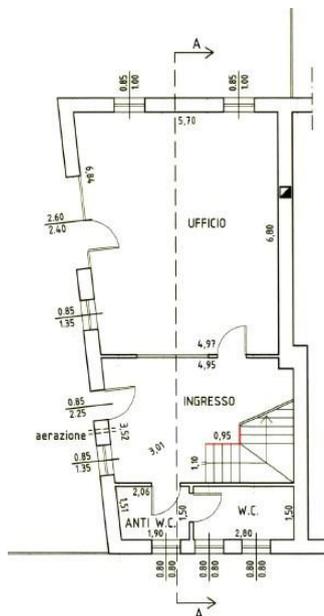
Rientra nella proprietà del mappale n. 413 anche : a) la porzione dell'area occupata dalla strada sterrata, presumibilmente soggetta a servitù, interposta tra edificio uffici e laboratorio; b) parte dell'area cortiliva del laboratorio.

Dai documenti si apprende che inizialmente il fabbricato era un annesso rustico, poi trasformato in abitazione, quindi a negozio, fino all'attuale destinazione d'uso - uffici - con relativa agibilità rilasciata dal 2010.

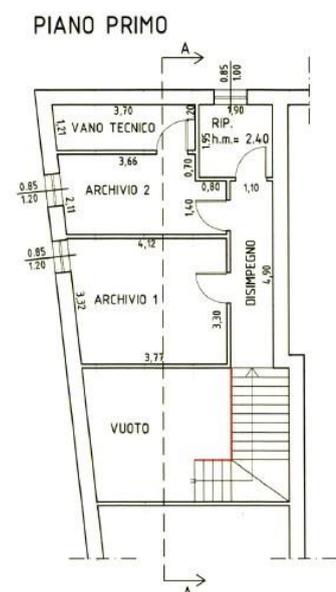
A seguire la pianta dell'ufficio e l'area di sedime ed a giardino.



Area (da : planimetria catastale)



P.Terra (DIA 2009)



P.Primo (DIA 2009)

L'edificio si sviluppa con elementi distributivi come segue : al piano terra con ingresso, ufficio, servizi igienici; al piano primo sottotetto, accessibile mediante scala interna in legno, con : disimpegnato , archivi, ripostiglio, vano tecnico.

Il manufatto appare strutturalmente realizzato con muratura portante perimetrale, con solai presumibilmente in latero- cemento, sia per il primo impalcato, che per quello di copertura che si presenta a doppia falda inclinata.

Vista in pianta, anche tale costruzione si palesa con forma trapezoidale allungata in direzione nord-sud, essendo il prospetto principale rivolto su Via Riccadonna.

Le dimensioni in pianta, dagli elaborati grafici conformi, sono misurati con lati NESO così quotati : base maggiore circa 6,5 m (nord); lato rettilineo circa 13,0 m (est); basse minore circa 5,5 m; lato obliquo circa 13,0 m (ovest). La superficie coperta è pari a circa 78 mq. L'altezza tra pavimento piano terra e intradesso piano primo è di circa 270 cm; quella tra piano primo e intradesso copertura, variabile ma mediamente pari a 270 cm.

Consegue un volume medio utile di circa 420 mc.

L'impatto visivo è piacevole, essendo il prospetto principale e quello lato nord, dotati di una pensilina a sbalzo, con struttura in legno e manto in coppi, posta a copertura degli ingressi e delle finestre della zona al piano terra, realizzate stile inglesina (cioè con fili d'ottone all'interno dei doppi vetri).

A seguire qualche immagine :



Facciata ovest



Facciata nord



Serramento uffici

Inoltre



Interno uffici



Pavimentazione p. terra



Servizi

Tutti i serramenti esterni sono dotati di oscuri in legno a doppia anta. La porta d'ingresso agli uffici, anch'essa in vetro e legno, è realizzata seguendo la forma ad arco del vano, con apertura ad anta doppia. Un marciapiede delimita il perimetro dell'ingresso ed un rivestimento in pietra, alto circa 50 cm, riveste le pareti esterne alla base.

Internamente gli uffici si presentano con pavimenti in ceramica o grès porcellanato, pareti intonacate e tinteggiate, porte e battiscopa in legno. La scala che conduce al piano primo è di legno . A seguire qualche immagine del piano primo.



Ingresso



Sala piano 1



Servizi



Vano p. terra

Gli impianti elettrici risultano dotati di quadro elettrico con linee sezionate e interruttori differenziali magnetotermici. Nel vano antibagno sono disposti elementi aggiuntivi di impiantistica, per i quali si consiglia una verifica di conformità (essendo l'edificio dotato di agibilità, non si sono verificate le certificazioni).

Gli impianti idrosanitari appaiono conformi, peraltro con servizi igienici aventi pareti piastrellate idoneamente.

Anche se sono predisposti i termosifoni con l'impiantistica sottotraccia o sottopavimentazione, la caldaia autonoma fu rimossa e quindi il riscaldamento avviene al piano terra con un ventilconvettore. Peraltro gli uffici sono dotati di climatizzatori split che fungono da pompe di calore, cosiccome al piano primo zona archivi.

Tanto sopra, si prende atto che l'area della Superficie catastale degli uffici assomma a circa $S_{cat} = 127$ mq.

16 - ABITAZIONE - NCEU F.50, Partic. 98, sub 1 [Q di propr. 25%]

In questo caso si accede all'abitazione dalla stradina sterrata che conduce al mappale n. 98, dotato di corte antistante l'ingresso, cioè lato sud. Anche a tergo, cioè sul lato nord rivolto su via Ronchesana, è presente una piccola area in origine adibita a giardino, ma oggi incolta e trascurata.

L'unità immobiliare è interclusa tra due proprietà di terzi ed è ricompresa in un unico fabbricato che si dilunga in direzione est-ovest.

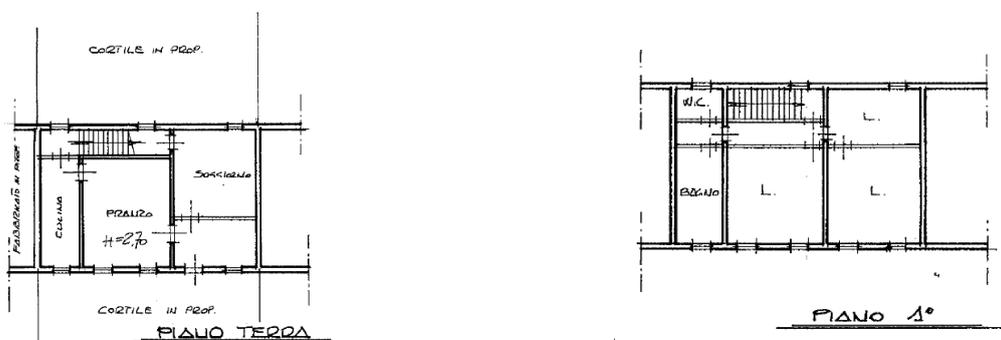
Essa si sviluppa su due piani : terra (zona giorno) e primo (zona notte).

La forma è rettangolare, la copertura a doppia falda inclinata. Le dimensioni generiche dei lati sono 8,5 m x 6,0 m, con altezza alla gronda stimata in 5,50 m.

La superficie coperta è di circa 51 mq.

Anche se catastalmente la particella è classificata "A/7" cioè "villino" si ritiene che tale categoria non sia pertinente, peraltro generando un inutile aggravio tributario.

In considerazione dello stato in cui si presenta l'abitazione, a parere dello scrivente potrebbe essere ricondotta, più coerentemente, alla categoria A/3 (abitazione economica).



Planimetria catastale

Il cortile antistante l'abitazione si presenta pavimentato fino all'ingresso abitazione, che avviene tramite una porta d'ingresso laterale.

L'edificio si presenta in condizioni manutentive sufficienti, con facciata sud che manifesta scrostamenti di intonaco vicino l'ingresso e con gli oscuri in legno palesemente da riattare (carteggiare e pittare).



Facciata sud e ingresso dell'abitazione

A seguire la vista esterna di parte delle proprietà --- Omissis --- in argomento, osservate da Via Ronchesana, con evidenza della facciata nord dell'abitazione (freccia verde) e quella degli uffici (freccia rossa).



Unità immobiliari viste da nord : freccia sx Abitazione ; freccia dx Uffici

Oltrepassata la porta esterna, si accede al vano d'ingresso e quindi al soggiorno posto dirimpetto. A sinistra è ubicata la sala pranzo e quindi il cucinino, dal quale è possibile accedere al piano superiore mediante scala interna.

Infatti giunti al piano primo, dal pianerottolo e disimpegno è possibile recarsi nei tre vani adibiti a camere e quindi, nella zona ovest, ai due locali servizi : bagno e WC.

Il fabbricato non ha balconi ma solo finestre.

I pavimenti della zona giorno piano terra sono costituiti da mattonelle in marmette con graniglia, tipiche dell'inizio anni '60 ; i battiscopa sono simili. Le pareti sono intonacate e tinteggiate e i condotti d'impiantistica sono sottotraccia o sotto pavimentazione.

La pareti della cucina sono parzialmente rivestite di ceramica.

Il muro lato nord, che delimita la scala d'accesso al piano primo, appare internamente con chiazze di infiltrazioni d'acqua pregresse e non attive, ma comunque da riattare.

Al piano primo i pavimenti sono di ceramica a quadrotti, tipici degli anni '90, con relativi battiscopa. Le camere si presentano con pareti intonacate e tinteggiate.

Il bagno si palesa ben tenuto, probabilmente ristrutturato, con sanitari idonei, dotato di vasca da bagno e pareti piastrellate fino a quasi intera altezza. Lo stesso dicasi per il vano servizio WC, che ricomprende al suo interno un piatto doccia.

I serramenti esterni sono in legno con vetro camera. Anche gli oscuri a doppia anta sono in legno, ma come anticipato, da mantenere.

Gli impianti elettrici necessitano di una revisione, anche del quadro generale per differenziare gli interruttori differenziali magnetotermici delle linee illuminazione dai circuiti delle prese.

Gli impianti idrosanitari, per quanto genericamente visibile, appaiono realizzati a regola d'arte.

A seguire alcune immagini interne dell'appartamento .



Piano terra dell'abitazione

Inoltre



Muro e scala



Camere piano primo



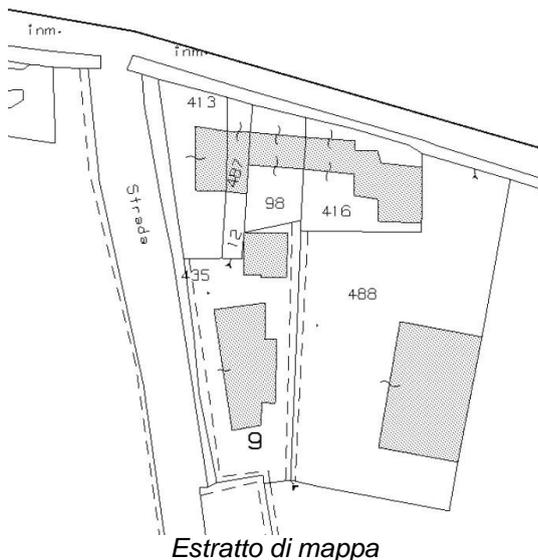
Bagno P. 1

Il riscaldamento avviene tramite termosifoni a parete, con fluido ovvero acqua riscaldata da impianto autonomo di riscaldamento, con generatore alimentato da combustibile gas metano. L'abitazione è dotata di climatizzatori con split.

Tanto sopra, si prende atto che l'area della Superficie catastale dell'abitazione assomma a circa $S_{cat} = 161$ mq.

17 - RELITTO STRADALE - NCT F.50, Partic. 435 [Q di propr. 25%]

Si argomenta di un lotto di terreno di circa 185 mq posto sul lato parallelo a Via Riccadonna, classificato catastalmente "relitto stradale".



Estratto di mappa



DIA 107/2009 - arch Marconcini

La forma del lotto è allungata nella direzione nord-sud, con esposizione del terreno al sole. Esso fiancheggia, di fatto, tutto il lato ovest della proprietà edificata di --- Omissis ---.



Vista del lotto mappale 435

L'apezzamento è identificato nel NCT di Zevio al Foglio 50, mappale 435, con area della superficie pari a : ha 00.01.85 (cioè 185 m²) - RD 0 € - RA 0 €.

Anche se il terreno non ha valenza reddituale esplicita ai fini tributari, si è dell'avviso che abbia un intrinseco valore di mercato, come da stima che segue al § 19.

18 - VALORE DI MERCATO FABBRICATI

Si procede con la stima, riportando la scheda valutativa degli immobili su foglio elettronico allegato, riferita alla data convenzionale del 05/05/2021.

Valore unitario zonale medio di riferimento.

Per quanto concerne l'unità immobiliare in generale, la semplice indagine di mercato, svolta in base alle precedenti esperienze personali quale CTU in stime incaricate dal Tribunale di Verona, ovvero per informazioni assunte per trattative locali, atti pubblici, andamento di mercato con beni simili nell'intorno zonale, ha consentito al sottoscritto di identificare un valore unitario così compreso :

- Laboratorio : tra 400 €/m² e 600 €/m², valori comparabili tra l'altro con l'Agenzia del Territorio (OMI : capannoni : da 355 a 620 €/m²) nel generico circondario ZAI del paese.
- Uffici/residenziali : tra 1000 €/m² e 1200 €/m², valori comparabili tra l'altro con l'Agenzia del Territorio (OMI : abitazioni residenziali : da 930 a 1350 €/m² con lo stato di conservazione normale) nella zona in argomento, allineati all'andamento di mercato del settore immobiliare.
- Abitazione : tra 500 €/m² e 700 €/m², valori comparabili tra l'altro con l'Agenzia del Territorio (OMI : abitazioni civili : da 770 a 1150 €/m² e con villini anche fino 1.450 €/m² con stato di conservazione normale).

Per l'**opificio**, si ritiene che il più probabile valore corrente di mercato unitario medio, visto lo stato in essere sia individuato in : $v_{um} = 500 \text{ €/m}^2$.

Riguardo **gli uffici**, il più probabile valore corrente di mercato unitario medio, viene assunto pari a : $v_{um} = 1.100 \text{ €/m}^2$.

Infine l'**abitazione**, considerato lo stato scadente di manutenzione, si è dell'avviso di adottare un valore corrente di mercato unitario medio, pari a : $v_{um} = 600 \text{ €/m}^2$.

Parametri formativi del valore di mercato.

In base a quanto sommariamente descritto si può ritenere che il coefficiente di comparazione, relativo ai parametri (zonale, strutturale, di finitura, impiantistico, funzionale, urbanistico, di trasformazione, estetico - architettonico) presi in esame, possa essere ricompreso nel valore unitario (assumo $K_{tot} = 1.00$).

Valore normale dell'immobile.

Applicando il coefficiente totale $K_{tot} = 1,00$ trasposto numerico delle differenze dal valore "medio" adottato per ogni unità immobiliare, si ottiene il più probabile valore unitario dell'immobile in esame, che nella fattispecie risulta :

$$v_u = v_{um} * K_{tot} = v_{um} \text{ €/m}^2 * 1.00 \text{ (vedasi prodotti esplicitati nella scheda di stima).}$$

---o0o--- ---o0o---

Ne deriva, considerando quale fattore moltiplicativo la superficie commerciale totale ovvero la superficie catastale, che il più probabile valore normale di mercato risulta dalla moltiplicazione con il valore unitario, pervenendo al valore di mercato ordinario come da scheda di calcolo seguente :

Beni in Zevio - Via Riccadonna 9 (loc. Villabroggia)						NCEU ZEVIO		(cons 193 mq - P.T-1)		
N°	DESCRIZIONE	FOGLIO	PARTIC/SUB	CATEGORIA	DESTINAZ	S _{com} (mq)	v.u.(€/mq)	coeff = c v.u.*c (€/mq)	V (€) 2021	
1	Laboratorio	50	Part 9 sub 5	C/3	laboratorio					
	Laboratorio			Laboratorio	Piano T	180,00	500	1,00	500	90.000 €
	Laboratorio			Laboratorio	Piano 1	50,00	500	1,00	500	25.000 €
	Spogliatoi			Spogliatoi	Piano T	81,00	500	1,00	500	40.500 €
	Depuratore			Depuratore	Piano T	70,00	500	0,30	150	10.500 €
									somma	166.000 € 166.000 €
Beni in Zevio - Via Riccadonna 9 (loc. Villabroggia)						NCEU ZEVIO		(cons 55 mq - P.T-1)		
N°	DESCRIZIONE	FOGLIO	PARTIC/SUB	CATEGORIA	DESTINAZ	S _{com} (mq)	v.u.(€/mq)	coeff = c v.u.*c (€/mq)	V (€) 2021	
2	Magazzino	50	Part 9 sub 3	C/2	magazzino					
	Magazzino			Magazzino	Piano T	71,00	500	1,00	500	35.500 €
									somma	35.500 € 35.500 €
Area cortiliva F 50 - mappale n. 9						UNI 10750		DESTINAZ		
	Area convenzionale 1 (fino alla S coperta)				S1	403,00	500	0,10	50	20.150 €
	Area convenzionale 1 (che eccede la S coperta)				S2	547,00	500	0,02	10	5.470 €
									somma	25.620 € 25.620 €
	S mapp 9 + S parte cortile da map 413					Σ = 950,00				227.120 €

Quindi

Beni in Zevio - Via Riccadonna 1 (loc. Villabroggia)						NCEU ZEVIO		(vani 4,5 - P.T-1)		
N°	DESCRIZIONE	FOGLIO	PARTIC/SUB	CATEGORIA	DESTINAZ	S _{com} (mq)	v.u.(€/mq)	coeff = c v.u.*c (€/mq)	V (€) 2021	
3	Uffici	50	Part 413 sub 2	A/10	uffici					
	uffici			uffici	Piano T	78,00	1.100	1,00	1.100	85.800 €
	uffici			uffici	Piano 1	68,00	1.100	1,00	1.100	74.800 €
									somma	160.600 € 160.600 €
Area cortiliva F 50-mappale n. 413						UNI 10750		DESTINAZ		
	Area convenzionale 1 (fino alla S coperta)				S1	78,00	1.100	0,10	110	8.580 €
	Area convenzionale 1 (che eccede la S coperta)				S2	222,00	1.100	0,02	22	4.884 €
									somma	13.464 € 13.464 €
	S mapp 413 - S strada - S cort lab					Σ = 300,00				174.064 €

Infine

Beni in Zevio - Via Villabroggia 41 (loc. Villabroggia)						NCEU ZEVIO		(vani 7,5 - P.T-1)		
N°	DESCRIZIONE	FOGLIO	PARTIC/SUB	CATEGORIA	DESTINAZ	S _{com} (mq)	v.u.(€/mq)	coeff = c v.u.*c (€/mq)	V (€) 2021	
4	Abitazione	50	Part 98 sub 1	A/7	"villino"					
	abitazione			abitazione	Piano T	78,00	600	1,00	600	46.800 €
	abitazione			abitazione	Piano 1	78,00	600	1,00	600	46.800 €
									somma	93.600 € 93.600 €
Area cortiliva F 50-mappale n. 98						UNI 10750		DESTINAZ		
	Area convenzionale 1 (fino alla S coperta)				S1	78,00	600	0,10	60	4.680 €
	Area convenzionale 1 (che eccede la S coperta)				S2	142,00	600	0,02	12	1.704 €
									somma	6.384 € 6.384 €
	S mapp 413 - S strada - S cort lab					Σ = 220,00				99.984 €

19 - VALORE DI MERCATO TERRENO "RELITTO STRADALE"

Anche in questo caso per la determinazione del "più probabile valore di mercato" si è proceduto moltiplicando l'area della superficie per il valore unitario medio.

Quest'ultimo valore è stato assunto considerando il valore assunto tra due ipotesi :

a) considerare il fondo prettamente agricolo ; b) ritenere il fondo assimilabile alla strada comunale cioè Via Riccadonna.

a) Fondo agricolo

Per il tipo di coltura (incolto o pascolo) i valori esposti dalla Commissione Provinciale per la determinazione dell'indennità di esproprio (anno 2021- Regione agraria n° 6 : Zevio) è indicato in 0,963 €/mq (9.630 €/ha) pari a circa 2.890 €/campo;

b) Strada Provinciale

Diversamente, la particolare destinazione d'uso "a strada", in base ad informazioni acquisite, conducono a ritenere adottabile una valutazione unitaria specifica, nell'intorno di 13,00 €/mq.

---o0o--- ---o0o---

Assumendo il valore medio tra i due indicati, si perviene ad una valore unitario medio pari a **6,98 €/mq**.

Moltiplicando per l'area delle superficie (**185 mq**) si determina il più probabile valore reale del mappale, ovvero **V imm. (2021) ≈ 1.291 €**.

Beni in Zevio - Via Riccadonna n. 9 (loc. Villabroggia)					NCT ZEVIO		(relitto stradale)		
N°	DESCRIZIONE	FOGLIO	PARTIC/SUB	CATEGORIA	S _{com} (mq)	v.u.(€/mq)	coeff = c v.u.*c (€/mq)	V (€) 2021	
5	Terr. (rel.strad)	50	Mappale 435	alitto Stradale	185,00	6,98	1,00	7	1.291 €
somma								1.291 €	1.291 €

20 - RIASSUNTO VALORE TOTALE BENI IMMOBILI

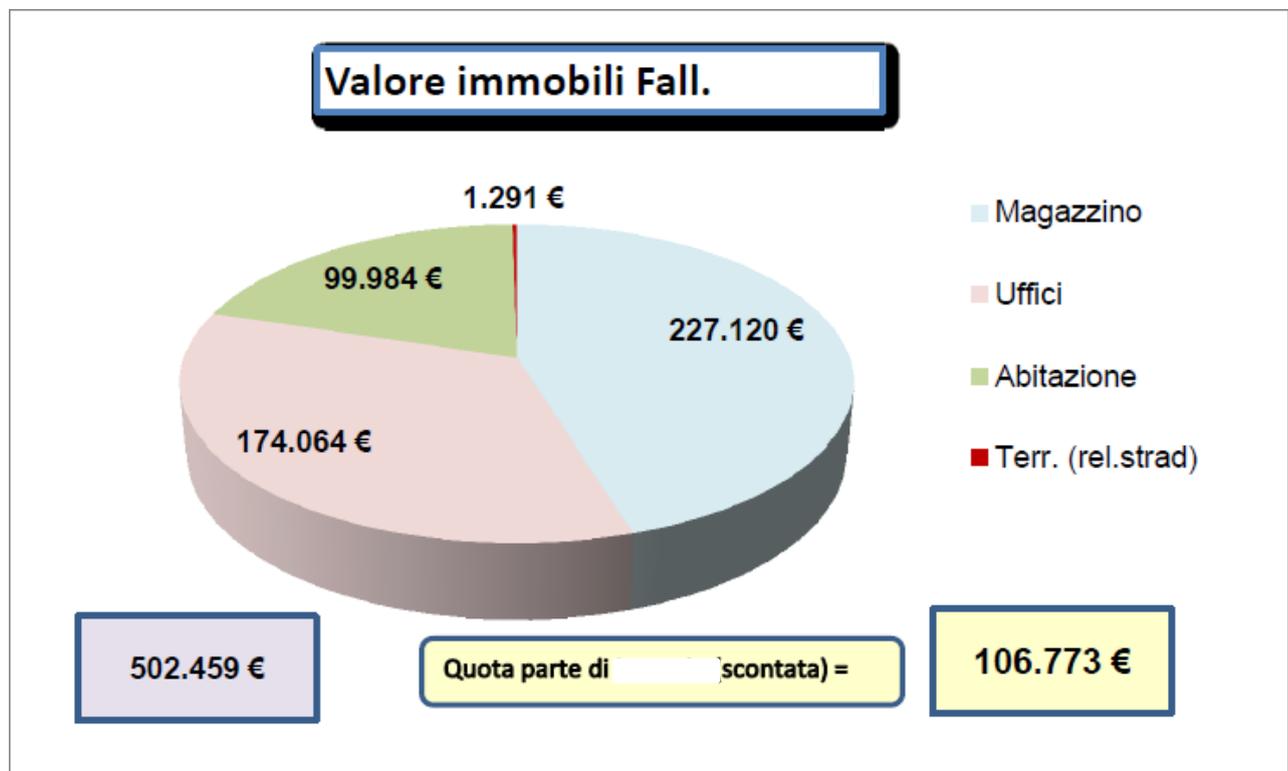
Riassumendo, si riporta una sintesi della stima di tutti gli immobili :

Più probabile Valore di Mercato beni immobili (anno 2021) =

502.459 €

Più probabile Valore di mercato di tutti beni immobili (2021) ≈ **502.459 €**

Esponendo con un grafico di valenza immediata



---o0o--- ---o0o---

Si evidenzia che la perizia dei beni immobili riferita alla data del 05/05/2021 considera la circostanza dell'aspetto fallimentare, con tempo di realizzo di vendita ristretto, previsto entro sei mesi ÷ un anno. Con tali ipotesi e per quanto riportato nei precedenti paragrafi si può quindi ritenere valida una sensibile svalutazione (anche del 15%) del valore calcolato in precedenza e quindi assumere che il più probabile valore di mercato è pari a $V_{imm. (05/05/2021)} \approx 427.090 \text{ €}$.

Ricordando che la percentuale di proprietà che compete a --- Omissis --- è del 25% su tutti i beni immobili elencanti, deriva :

proprietario di 250/1000	106.773 €
---------------------------------	------------------

Valore di mercato di tutti i beni immobili (2021) solo di --- Omissis ---³ ≈ 106.773 € (Euro centoseimilasettecentosettantatre//00)

21 - CONCLUSIONI

In base all'analisi documentale, sopralluoghi e presa visione dei beni immobili ed infine ai criteri di stima, si ritiene che il più probabile valore di mercato, riferito a maggio 2021 sia di $V_{imm (2021)} = 502.459 \text{ €}$.

In particolare

- **Laboratorio** : NCEU Comune di Zevio - Foglio 50 - Particella 9 - Sub 5, Cat. C/3, p. T-1, cl.2, cons. 193 mq, S_{cat} 215 mq, R. 428,61 €;
- **Magazzino** : NCEU Comune di Zevio - Foglio 50 - Particella 9 - Sub 3, Cat. C/2, p. T, cl.2, cons. 55 mq, S_{cat} 71 mq, R. 88,06 €.

[Laboratorio 166.000 €; Magazzino 35.500 € ; area cortiliva 25.620 € ; $\Sigma_{1+2} = 227.120 \text{ €}$]

- **Uffici** : NCEU Comune di Zevio - Foglio 50 - Particella 413 - Sub 2, Cat. A/10, p. T-1, cl.1, cons. 4,5 vani, S_{cat} 127 mq, R. 952,86 €; [Uffici 160.600 €; area cortiliva 13.464 € ; $\Sigma_3 = 174.064 \text{ €}$]

- **Abitazione** : NCEU Comune di Zevio - Foglio 50 - Particella 98 - Sub 1, Cat. A/7, p. T-1, cl.2, cons. 7,5 vani, S_{cat} 161 mq, R. 581,01 €; [Abitazione 93.600 €; area cortiliva 6.384 € ; $\Sigma_4 = 99.984 \text{ €}$]

- **Terreno "Relitto Stradale"**: NCT Comune di Zevio- Foglio 50-Mappale 435, Qualità : relitto stradale , $S_{superficie}$ ha 00.01.85 (185 mq). [fondo terreno $\Sigma_5 = 1.291 \text{ €}$]

In considerazione della circostanza fallimentare, si ritiene di introdurre una svalutazione del 15% ottenendo di fatto un Valore di mercato è pari a $V_{imm. (05/05/2021)} \approx 427.090 \text{ €}$.

22 La parte complementare pari a 320.318 € compete a Casali Augusta. La somma dei due importi è 427.090 € (Q.E.D.)

Ricordando che la percentuale di proprietà che compete a --- Omissis --- è del 25% su tutti i beni immobili elencanti, deriva :

proprietario di 250/1000	106.773 €
---------------------------------	------------------

**Valore di mercato di tutti i beni immobili (2021) solo di --- Omissis ---⁴ ≈
106.773 €(Euro centosemilasettecentosettantatre//00)**

---o0o---

---o0o---

Quanto emerso nella consulenza quale strumento di valutazione tecnica, accertamento, ricostruzione storica dei fatti ed in risposta al quesito è stato redatto dettagliatamente nei precedenti paragrafi, nel pieno rispetto dell'etica professionale e con la massima obiettività. La presente perizia si compone di numero **23** pagine incluso l'elenco degli allegati.

22 - ALLEGATI

- A) c.t.u. - Inventario e stima su foglio di calcolo beni immobili
- B) Documenti catastali acquisiti
- C) Documenti di fabbrica acquisiti

Ritenendo esaurientemente evaso il mandato conferitogli, il sottoscritto rassegna la presente relazione.

Con osservanza

Verona 05/05/2021



Il Consulente tecnico
(Ing. Andrea Panciera)

²³ La parte complementare pari a 320.318 € compete a Casali Augusta. La somma dei due importi è 427.090 € (Q.E.D.)