

STUDIO TECNICO Geometra BASTIANELLO GIANLUCA

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

Via Napoleone I°, n°9 - 37138 VERONA

Cod. Fisc. BST GLC 72M29 L781K

Tel: 045/8103608

Partita IVA 02 754 580 237 e-mail: info@studio-bastianello.it

mail pec: gianluca.bastianello@geopec.it

Verona 28/05/2021

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA

FALLIMENTO N°129/2019

“--- OMISSIS ---

--- OMISSIS ---”

(P.IVA 01699810204 – C.F. 02644130235)

FALLIMENTO N°129/2019 - SENTENZA N°133/2019 DEL 09/07/2019

GIUDICE DELEGATO: DOTT. LANNI PIER PAOLO

CURATORE FALLIMENTARE: AVV. GIACINTI GIAMPIERO

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: GEOM. BASTIANELLO GIANLUCA

* * * * *

Il sottoscritto Geometra Gianluca Bastianello, Perito del Tribunale Civile e Penale di Verona, a seguito d'incarico del Preg.^{mo} Curatore Fallimentare Avv. Giacinti Giampiero, redige la presente

RELAZIONE PERITALE DI STIMA

INDICE CAPITOLI		
N°	CAPITOLO	PAG.
1	Fallimento	3
2	Predisposizione dei singoli lotti	3
3	Descrizione dei beni immobili	3
4	Identificazione catastale	11
5	Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	14
6	Valutazione estimativa beni immobili	14
7	Conclusioni tecniche peritali	16
	Elenco allegati	16

1) FALLIMENTO

Come da sentenza dichiarativa di fallimento n°133/2019 del 09/07/2019 emessa dal Tribunale di Verona a favore della massa dei creditori, si redige la presente **stima giudiziaria cui ai beni immobili** di proprietà della ditta "--- Omissis ----- Omissis ---", quali autorimessa ed aderente terreno (in comproprietà) in Comune di Cerro Veronese (VR), nonché terreni in Comune di Verona (VR).

Per quanto sopra, lo scrivente CTU dichiara che vi è corrispondenza tra i beni sopraccitati 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 05/02/2021, alla presenza del Curatore Fallimentare Avv. Giacinti Giampiero, si ritiene idoneo predisporre la seguente relazione suddividendo il compendio "de quo" in **N°02 LOTTI**, data la tipologia, caratura ed ubicazione degli stessi, ovvero:

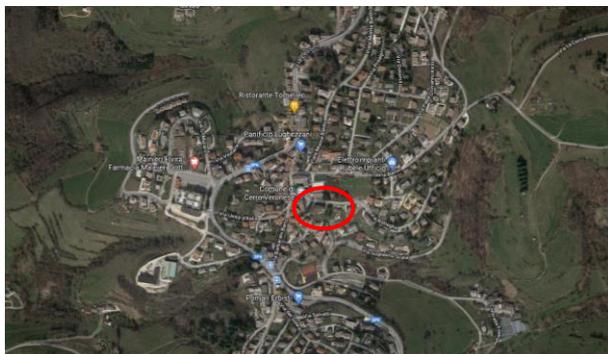
- **LOTTO N°01: immobili in Cerro Veronese (VR);**
- **LOTTO N°02: immobili in Verona (VR).**

3) DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

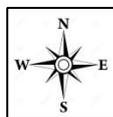
LOTTO N°01: immobili in Comune di Cerro Veronese (VR):

Trattasi di compendio composto da n°01 unità immobiliare ad uso "autorimessa" facente parte di un fabbricato condominiale sito in

Comune di Cerro Veronese (VR), Via Rotteglia, oltre ad aderente porzione di terreno in comproprietà, configurata quale porzione di corte comune condominiale e strada di accesso.



vista satellitare
Google Maps



prospetto principale
su Via Rotteglia

L'autorimessa, avente pianta geometrica irregolare articolata e superficie lorda commerciale simile a mq 125,00, è posizionata al Piano Secondo Seminterrato del fabbricato condominiale, con accesso pedonale dal vano scale condominiale ed accesso carraio autonomo dalla
Pubblica Via Rotteglia.

Le finiture dell'immobile in oggetto sono considerate di "normale dotazione" per la destinazione d'uso attribuita, in "discrete" condizioni manutentive, abbisognevole di interventi manutentivi ordinari e straordinari (eliminazione infiltrazioni a soffitto), consistenti in:

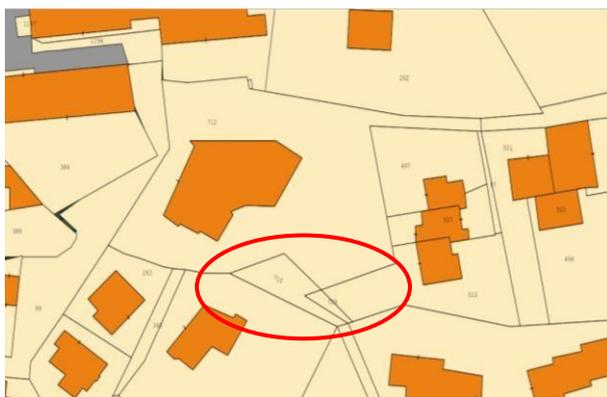
- intonaci interni a "civile" e sovrastante tinteggiatura traspirante;
- pavimentazione in piastrelle ceramiche;
- rivestimento servizio igienico in piastrelle ceramiche;
- impianto elettrico munito di interruttore generale, punti luce a soffitto e prese a parete.





L'autorimessa in oggetto risulta in "discrete" condizioni conservative, abbisognevole di interventi manutentivi ordinari e straordinari (eliminazione infiltrazioni a soffitto), oltre alla regolarizzazione urbanistico / catastale, come meglio relazionato ai capitoli successivi.

Per quanto attiene al **terreno (mn°710)**, trattasi di superficie scoperta in comproprietà avente sviluppo pari a mq 180, forma geometrica irregolare ed andamento altimetrico accentuato (secondo conformazione collinare della zona), configurabile quale porzione di corte comune pertinenziale e porzione di strada di accesso posta sul lato Sud del fabbricato, in uso a fabbricati terzi.





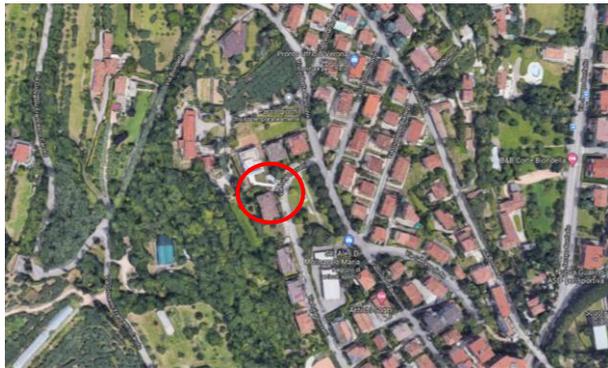
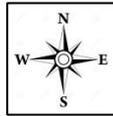
Si precisa sin d'ora che, data la conformazione dei luoghi con particolare riferimento al **terreno mn°710**, nonché uso e proprietà "pro-quota", **il relativo valore della quota di comproprietà in capo al Fallimento, è già "assorbito" nella valutazione unitaria attribuita all'autorimessa, poiché di fatto tale terreno risulta privo di possibilità autonoma di compravendita a "libero mercato".**

LOTTO N°02: immobili in Comune di Verona (VR):

Trattasi di porzione di terreno, composta da complessivi n°03 mappali, aventi forma geometrica irregolare, aventi **superficie complessiva simile a mq 92,00**, attualmente utilizzati quale scivolo accesso autorimesse (mn°298 e mn°300) e porzione di corte esclusiva (mn°273); **il tutto facente parte del fabbricato residenziale sito in Comune di Verona (VR), Via Luigi Luzzati n°51.**



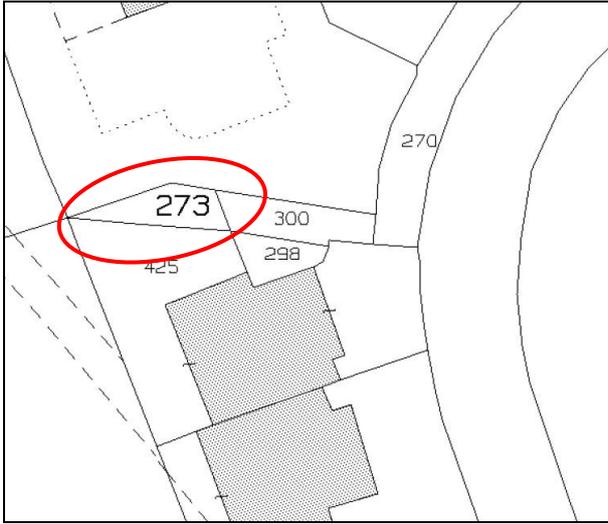
vista satellitare
Google Maps



prospetto su Pubblica
Via Luigi Luzzati

A seguito di analisi, eseguite le opportune sovrapposizioni tra mappe catastali vigenti e mappe satellitari, si è evinto che i mappali in oggetto risultano attualmente in uso e possesso a terzi, come di seguito esposto:

- **mn°273**: porzione di giardino privato, in uso e possesso all'abitazione al Piano Terra del mn°425 (in ditta a terzi).

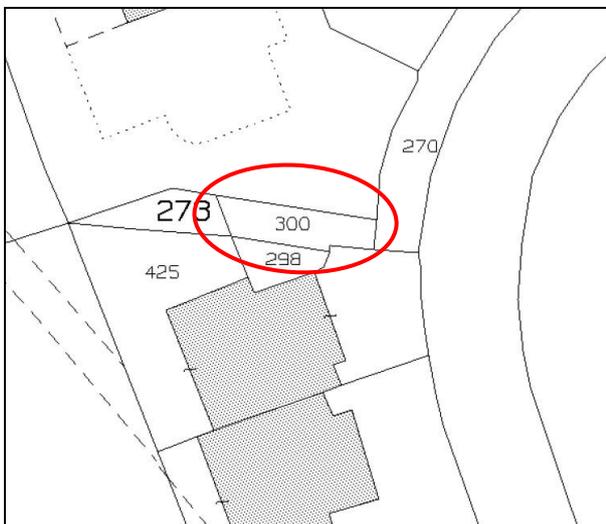


- **mn°298**: porzione di area di manovra al Piano Sottotrada, aderente al fabbricato condominiale.





- **mn°300**: porzione di area di manovra e scivolo per accesso dalla strada al Piano Sottostrada, aderente al fabbricato condominiale.





Per quanto sopra, da attenta disamina dei luoghi, data la conformazione dei mappali in oggetto, nonché uso e possesso in ditta a terzi, considerando che - di fatto - trattasi di porzioni di enti urbani intestati "proquota" al Fallimento "de quo", **il relativo valore di mercato delle quote è sostanzialmente nullo, laddove gli stessi risultano privi di possibilità di autonoma compravendita a "libero mercato"**.

4) IDENTIFICAZIONE CATASTALE BENI IMMOBILI

A seguito di ricerche catastali effettuate presso l'Agenzia del Territorio dei rispettivi Comuni di appartenenza, si è evinto che i cespiti "de quo" denotano la seguente identificazione catastale:

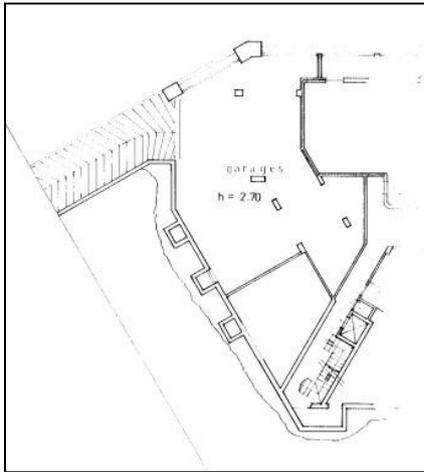
<u>LOTTO N°01 - immobili in Cerro Veronese (VR)</u>						
Comune di Cerro Veronese (VR) - Catasto Fabbricati						
F°	MN°	SUB	CAT.	CL.	CONS.	RENDITA
6	712	27	C/6	1	122 mq	€ 170,12

Comune di Cerro Veronese (VR) - Catasto Terreni						
F°	MN°	QUALITA'	CL.	SUP.	R.D.	R.A.
6	710	prato	3	180 mq	0,56	0,33

<u>LOTTO N°02 - immobili in Cerro Veronese (VR)</u>						
Comune di Verona (VR) - Catasto Terreni						
F°	MN°	QUALITA'	CL.	SUP.	R.D.	R.A.
150	298	seminativo	2	20 mq	0,17	0,09
150	300	seminativo	2	39 mq	0,33	0,18
150	273	seminativo	2	33 mq	0,28	0,15

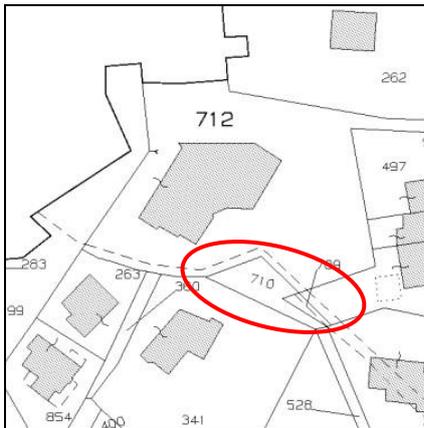
Catastalmente, i beni immobili sopraccitati denotano la seguente intestazione:

LOTTO	INTESTAZIONE	QUOTA DIRITTO
LOTTO N°01 mn°712 sub <u>27</u>	--- Omissis ---	1/1 proprietà
LOTTO N°01 <u>mn°710</u>	--- Omissis --- --- Omissis --- --- Omissis --- --- Omissis --- --- Omissis --- --- Omissis ---	3530/100000 propr. 5890/100000 propr. 75718/100000 propr. 18392/300000 propr. 18392/300000 propr. 18392/300000 propr.
LOTTO N°02 <u>mn°298</u> <u>mn°300</u>	--- Omissis --- --- Omissis ---	1/2 proprietà 1/2 proprietà
LOTTO N°02 <u>mn°273</u>	--- Omissis --- --- Omissis --- --- Omissis --- --- Omissis ---	500/1000 proprietà per l'area per parte sottosuolo

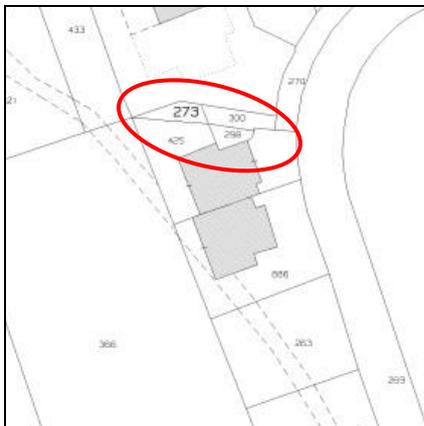


LOTTO N°01:
planimetria catastale
autorimessa sub 27

LOTTO N°01:
mappa catastale terreno
mn°710



LOTTO N°02:
mappa catastale terreni
mn°273 - 298 - 300



Secondo l'art. 75 del D.P.R. N°445/2000 e seguenti, si rileva che **non vi è conformità** tra lo "status quo" dei luoghi e le planimetrie e mappe catastali depositate presso l'Ufficio del Territorio dei rispettivi Comuni di appartenenza, per le seguenti motivazioni:

- LOTTO N°01: in merito all'autorimessa, in loco si è rilevata la presenza di servizio igienico, non rinvenuto nella planimetria catastale.

- LOTTO N°02: in merito ai terreni tutti, sul posto si è rilevato un diverso utilizzo e possesso dei mappali, rispetto a quanto catastalmente rinvenuto in atti, nonché diversa materializzazione dei confini catastali.

5) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

A seguito di ricerche ipocatastali effettuate presso la Conservatoria del Registri Immobiliari della Provincia di Verona, si è evinto che le unità immobiliari "de quo" **non sono gravate da iscrizioni pregiudizievoli**. Con riferimento agli immobili in oggetto, risulta **trascritta in Conservatoria RR.II. in data 22/08/2019 la sentenza di fallimento emessa dal Tribunale di Verona, n°23754/RP e n°34532/RG.**

6) VALUTAZIONE ESTIMATIVA BENI IMMOBILI

A giudizio dello scrivente Geometra, la stima più appropriata per gli immobile "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.

Con particolare riferimento al LOTTO N°02 (Verona), si precisa che, trattandosi di porzione di corte in uso e possesso a terzi, considerata la caratura commerciale e quota di spettanza del Fallimento, lo scrivente ritiene che il **LOTTO N°02 abbia valore di mercato "nullo", laddove trattasi di quota non commerciabile a "libero mercato" e, pertanto, privo di qualsivoglia appetibilità**

commerciale.

Con riferimento al LOTTO N°01 (Cerro Veronese), premesso che il valore dell'area mn°710 risulta già assorbito nella valutazione unitaria dell'autorimessa; da attenta analisi condotta sul mercato circostante il cespite "de quo", prendendo in esame recenti compravendite di beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelli in

oggetto, si esprime di seguito il **più probabile "valore medio prudenziale"**, compatibile con l'attuale flessione del mercato immobiliare.

VALUTAZIONE ESTIMATIVA - LOTTO N°01 (CERRO VERONESE)					
<i>destinazione</i>	<i>piano</i>	<i>coeff</i>	<i>sup.</i>	<i>€uro/mq</i>	<i>€uro</i>
autorimessa	Seminterrato	1,00	125,00	€ 200,00	€ 25.000,00
TOTALE COMPLESSIVO LOTTO N°01 (CERRO VERONESE)					€ 25.000,00

Si esprime di seguito il **più probabile valore medio prudenziale di mercato del LOTTO N°01 - CERRO VERONESE**, costituito da autorimessa sub 27 (intera piena proprietà 1/1) e terreno mn°710 (quota comproprietà 75718/100000), valutati "a corpo" e non anche "a misura", nelle attuali condizioni e nello stato di fatto e diritto in cui trovansi, in complessivi Euro 25.000,00 (Euro Venticinquemila/00), in ditta alla società "--- Omissis --- --- Omissis --- in liquidazione", cui al fallimento "de quo".

In considerazione delle caratteristiche tutte, intrinseche ed estrinseche dei beni costituenti il **LOTTO N°01**, valutata l'ubicazione, in contesto ambientale scarsamente appetibile, si valuta complessivamente

"**MEDIOCRE**" il grado di commerciabilità dei beni.

7) CONCLUSIONI TECNICHE PERITALI

Trattasi di compendio immobiliare in ditta alla società "--- **Omissis** ----- **Omissis** ---" cui al fallimento n°133/2019 dichiarato con sentenza emessa dal Tribunale di Verona in data 09/07/2019, suddiviso in **N°02 LOTTI**, il tutto avente più probabile "valore medio prudenziale" stimato in complessivi ed arrotondati **€uro 25.000,00**, così suddivisi:

- LOTTO N°01, Cerro Veronese: €uro 25.000,00;

- LOTTO N°02, Verona: privo di valore di mercato.

* * * * *

La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima dei beni ai sensi di Legge e sarà quindi onere di parte offerente - a propria cura - verificare previamente i beni tutti sotto ogni profilo.

* * * * *

Tanto, io sottoscritto Geometra, espongo in esito al pregevole incarico affidatomi, eseguito con la massima obiettività, con relazione di n°16 facciate e fin qui della sedicesima.

ALLEGATI:

- *Documentazione catastale beni immobili;*
- *Documentazione ipocatastale beni immobili.*

Verona 28/05/2021

Con estrema osservanza.

Il C.T.U. Geom. Gianluca Bastianello