
TRIBUNALE CIVILE/PENALE DI VERONA

Fallimento n° 70 R.F. del 2013

Giudice delegato: dott.ssa Monica Maria Attanasio

Curatore Fallimentare:

Sommario della relazione

A.	INCARICO	2
B.	IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI	2
C.	DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	5
D.	DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI	14
E.	ISCRIZIONI - TRASCRIZIONI	20
F.	CONSISTENZA IMMOBILIARE	23
G.	DETERMINAZIONE DEI VALORI DI STIMA – ANDAMENTO DEL MERCATO – FLUTTUAZIONE DEL VALORE	24
H.	STIMA IN BASE AL VALORE DI MERCATO	25
I.	RIEPILOGO - CONCLUSIONI	26

A. INCARICO

Lo scrivente geom. _____ iscritto all'albo dei geometri e geometri laureati di Verona al n. _____ con studio professionale in l _____ è stato incaricato di redigere la stima dei beni immobili della società in oggetto.

B. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Lo scrivente, come da nomina trasmessa, è stato incaricato di redigere la stima degli immobili descritti come *"...edificio ad us opificio sito in Cerea (VR), Via Palesella, censito al N.C.E.U. al foglio 24, mapp. 92 subalterno 2 e fondo censito al N.C.T. di detto Comune foglio 24 mappale 93. Edificio e fondo siti nel Comune di Cerea (VR) vengono acquisiti nell'attivo fallimentare..."*

Dalle ricerche catastale effettuate dallo scrivente gli immobili sono identificati catastalmente come segue:

IMMOBILI OGGETTO DI STIMA			
n.	identificazione catastale	tipologia di immobile	intestazione catastale
immobili situati nel comune di Cerea			
catasto fabbricati			
1	fg. 24, particella 92 sub 2	D/1 - opificio	
catasto terreni			
2	fg. 24, particella 93	TERRENO	

Nota in ordine all'identificazione catastale:

All'atto dell'incarico ricevuto dallo scrivente gli immobili risultavano in ditta catastale alla società _____ per la quota di 1/1.

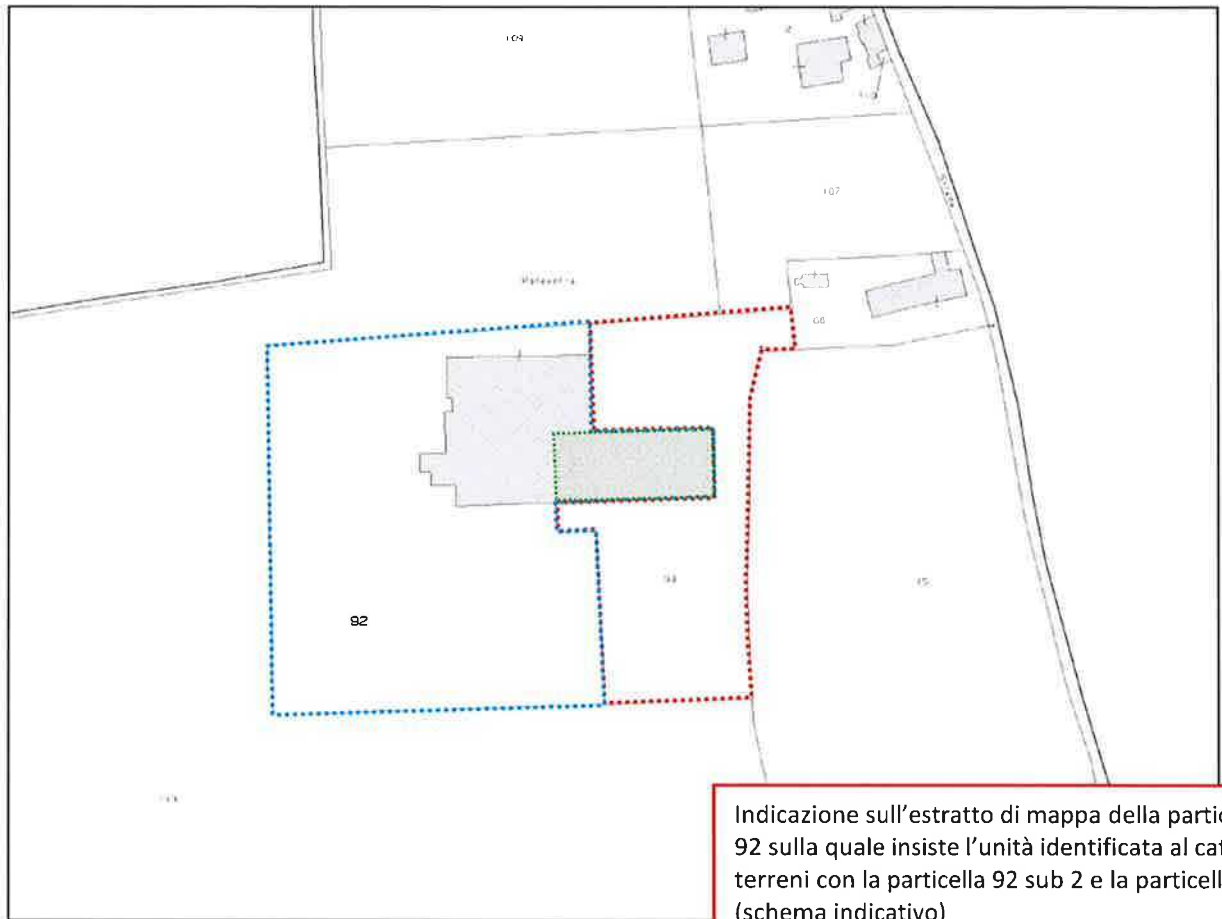
Della circostanza è stato informato il Curatore Fallimentare dott. _____ il quale ha autorizzato lo scrivente a procedere alla volturazione della ditta catastale a seguito della sentenza della Corte d'Appello di Venezia nella quale viene dichiarata la simulazione assoluta degli atti di compravendita avvenuti prima del fallimento.


Il Curatore ha fornito allo scrivente copia della Sentenza e trascrizione della stessa effettuata in data 19.03.2021 con RG 11117 e RP 8032 quale, nella sezione "D" viene indicato quanto segue "*...la Corte di Appello di Venezia con sentenza n.2563/2020 pubblicata il 05.10.2020 r.g. 1906/2017 ha rigettato l'appello promosso da Ulderico Pezzi contro la sentenza del tribunale di Verona n.643/2017 pubblicata il 21.03.2017 che ha accolto la domanda di accertamento della simulazione assoluta, e la conseguente inefficacia nei confronti della massa dei creditori del fallimento Meneghello srl in liquidazione, ai sensi degli artt. 1414, co.i e 1416 c.c., degli atti di compravendita immobiliare del 30.12.2009 a rogito del notaio dott. simone Frediani di Brescia contraddistinti con n.67830 rep.n.26240 racc e n.67831 rep. , n.26 241 racc., condannando gli acquirenti Ulderico pezzi e _____ in liquidazione (già _____ alla rifusione delle spese di lite. La sentenza della Corte di Appello di Venezia è definitiva essendo decorsi i termini per la promozione del ricorso in cassazione".*


— oo — oo — oo —


Gli immobili sono situati nel comune di Cerea in località Palesella; l'unità identificata con la particella 92 sub 2 ricade al catasto terreni sulla particella 92 del foglio 24 sulla quale insistono ulteriori unità non oggetto della presente procedura (particella 92 sub. 3).

Si riporta di seguito l'estratto di mappa catastale con identificati gli immobili oggetto della presente relazione:



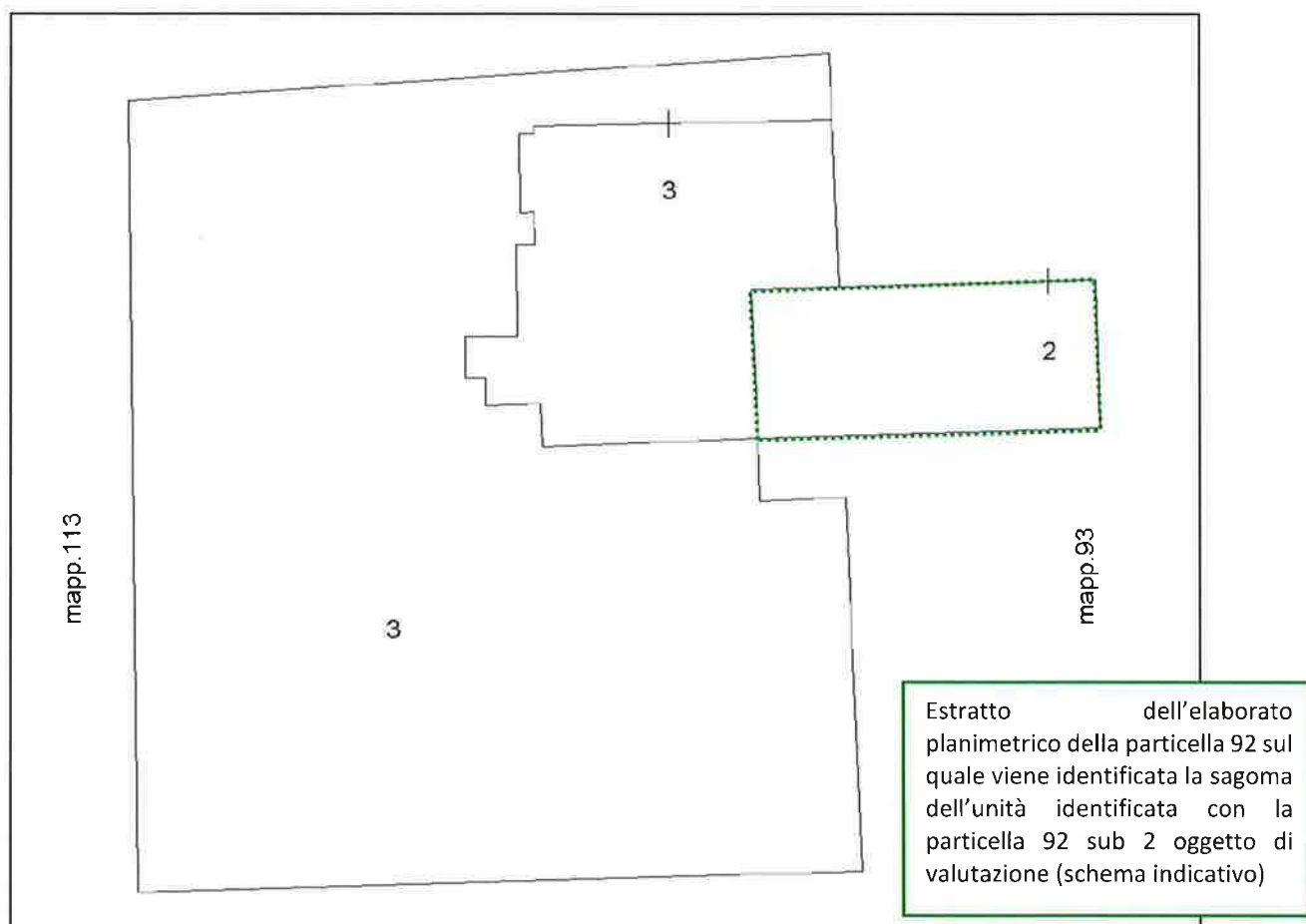

 con perimetro di colore azzurro è identificata la particella identificata al catasto terreni con il n. 92, sulla quale insiste il fabbricato oggetto della presente relazione e identificato al catasto fabbricati con la particella 92 sub 2


 con perimetro di colore rosso è identificata la particella identificata al catasto terreni con il n. 93


 con perimetro di colore verde e campitura sfumata verde è identificato l'ambito del fabbricato identificato al catasto fabbricati con la particella 92 sub 2 e che insiste al catasto terreni sulla particella 92.

In particolare l'unità identificata con la particella 92 sub 2 occupa una parte dell'intero corpo di fabbrica che insiste sulla particella 92 come evincibile

dall'elaborato planimetrico¹ della particella 92 che si riporta nel seguito e sul quale viene rappresentata la sagoma della particella 92 sub 2:



Dall'esame dell'elaborato planimetrico risulta che di pertinenza del corpo di fabbrica identificato al catasto terreni al fg. 24, particella 92 sub. 2, vi è solamente l'area di sedime del fabbricato, mentre la restante area scoperta è collegata al sub. 3 non oggetto della presente valutazione.

C. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sono situati nel Comune di Cerea, in località Palesella e sono raggiungibili dalla pubblica per mezzo di uno stradello sterrato posto su via Palesella:

¹ l'elaborato planimetrico catastale rappresenta graficamente la sagoma di un edificio, le porzioni comuni, la suddivisione delle aree scoperte e gli accessi alle singole unità immobiliari.

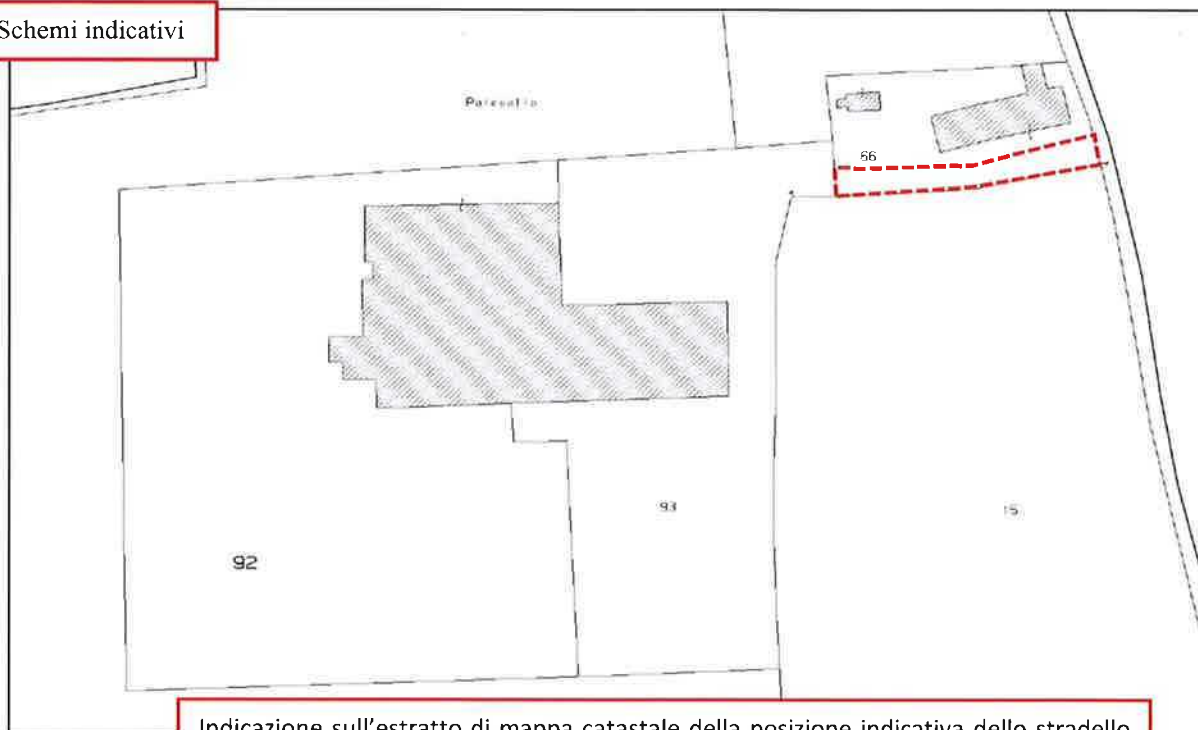


Si riportano di seguito due riprese fotografiche dello stradello attraverso il quale è possibile accedere agli immobili oggetto di valutazione:

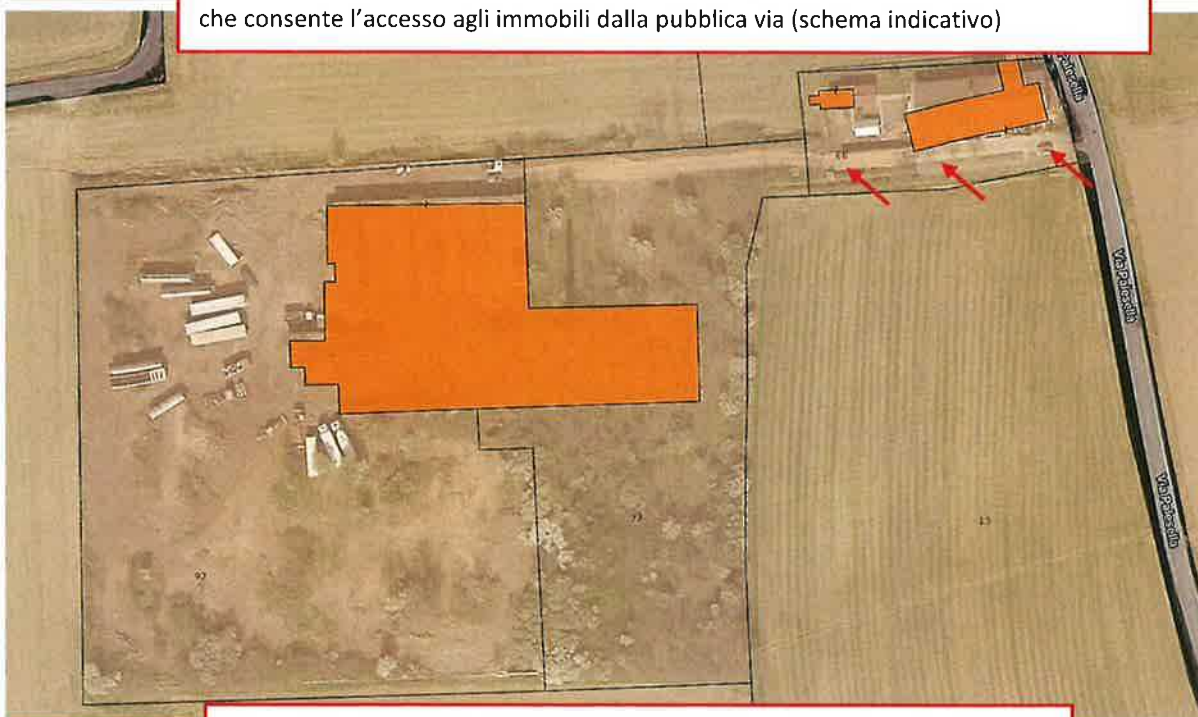


Da una prima analisi lo stradello appare insistere al catasto terreni sulla particella 66 del foglio 24 intestato a terzi; si riporta nel seguito l'estratto di mappa catastale con evidenziata la posizione indicativa dello stradello attraverso il quale è possibile accedere gli immobili e la sovrapposizione dell'estratto di mappa con l'aerofotogrammetria dal quale si può apprendere come lo stradello in questione ricada sulla particella 66:

Schemi indicativi



Indicazione sull'estratto di mappa catastale della posizione indicativa dello stradello che consente l'accesso agli immobili dalla pubblica via (schema indicativo)



Sovrapposizione dell'estratto di mappa catastale con l'aerofotogrammetria

Lo stradello sopra descritto prosegue su parte della particella 93 e consente quindi l'accesso anche alla particella 92 sulla quale insistono, in parte, anche i fabbricati non oggetto della presente relazione e intestati a terzi.

Schemi indicativi



Durante il sopralluogo è stata rilevata, poco dopo l'inizio dello stradello, una catena con appeso il cartello "proprietà privata" sorretta da due pali metallici che appare essere collocata all'incirca sul confine tra la particella 93 e la particella 66:



Secondo la mappa catastale i terreni confinano con:

particella 93:

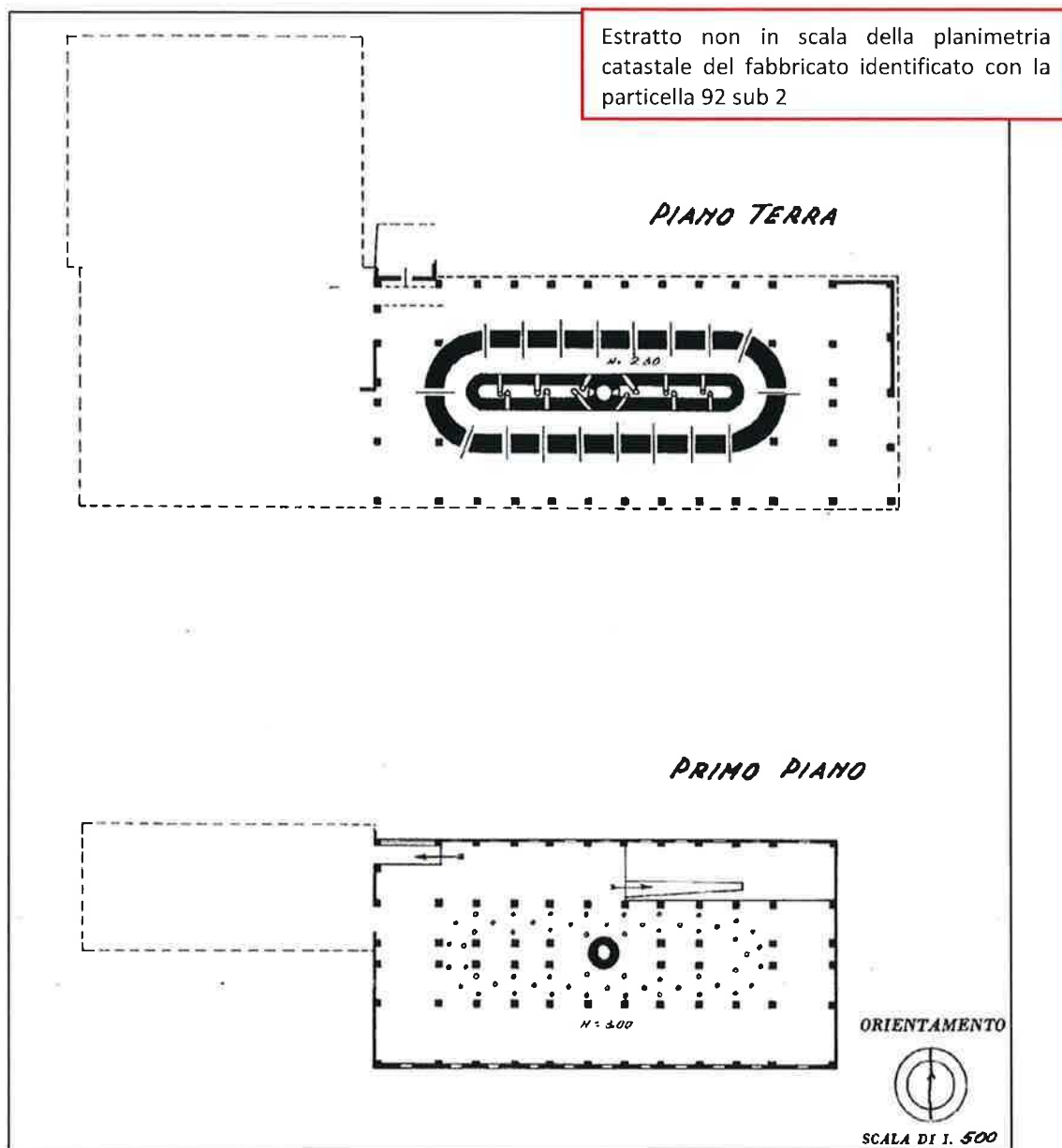
- a nord con la particella 113 e particella 107;
- ad est con la particella 66 e particella 15;
- a sud con un la particella 113
- ad ovest con la particella 92;

particella 92 (sulla quale insiste il fabbricato identificato con la particella 92 sub 2):

- a nord con la particella 113;
- ad est con la particella 93
- a sud con un la particella 113
- ad ovest con la particella 113;

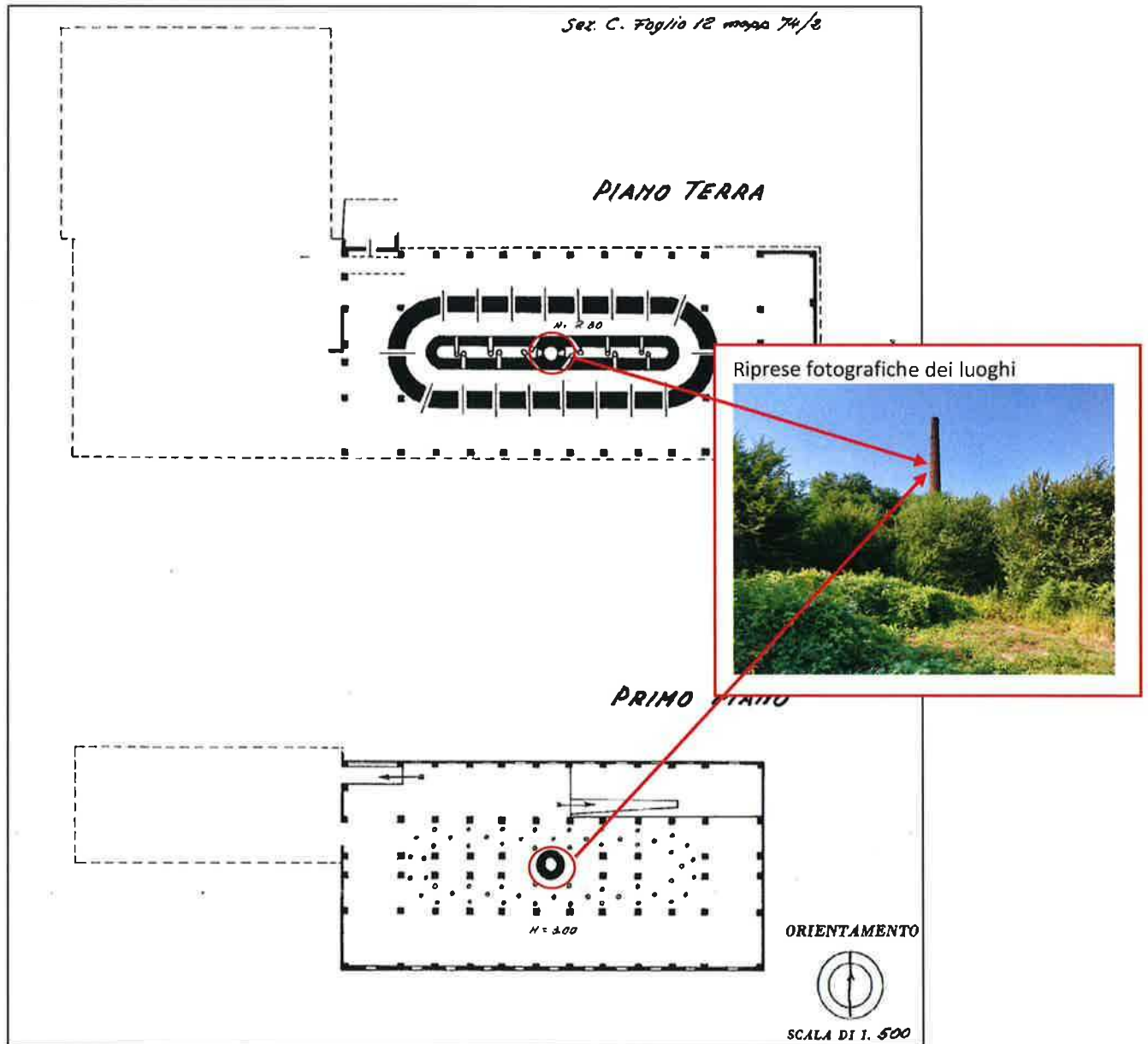
Al momento del sopralluogo, effettuato in data 21.07.2021, il terreno identificato con la particella 93 risultava inaccessibile e ricoperto da vegetazione spontanea anche con piante di alto fusto.

Il fabbricato identificato con la particella 92 sub 2 presenta qualità catastale "*D/1-opificio*" del quale si riporta la planimetria catastale:



Non è stato possibile accedere al fabbricato identificato con la particella 92 sub 2 in quanto l'ingresso allo stesso è impedito dalla folta vegetazione che insiste sul terreno identificato con la particella 93 e che appare estendersi anche sulla parte della particella 92 sulla quale insiste il fabbricato.

Non è possibile comprendere se la struttura del fabbricato sia ancora esistente o meno; è visibile esclusivamente una vecchia torre di espulsione fumi realizzata in mattoni che appare essere rappresentata anche sulla planimetria catastale del fabbricato:



La torre appare di vecchia origine e *ictu oculi* in condizioni di precaria stabilità. Dall'esame dell'aerofotogrammetria la struttura del fabbricato oggetto di valutazione appare non visibile a causa della folta vegetazione; è possibile intravedere alcuni elementi lineari che potrebbero consistere nelle murature perimetrali del fabbricato e/o porzioni dello stesso:



Visto quanto sopra allo stato non è possibile esprimere una valutazione sulla conformità catastale, o meno, del fabbricato ed indicare se la struttura del fabbricato oggetto di valutazione sia ancora effettivamente presente.

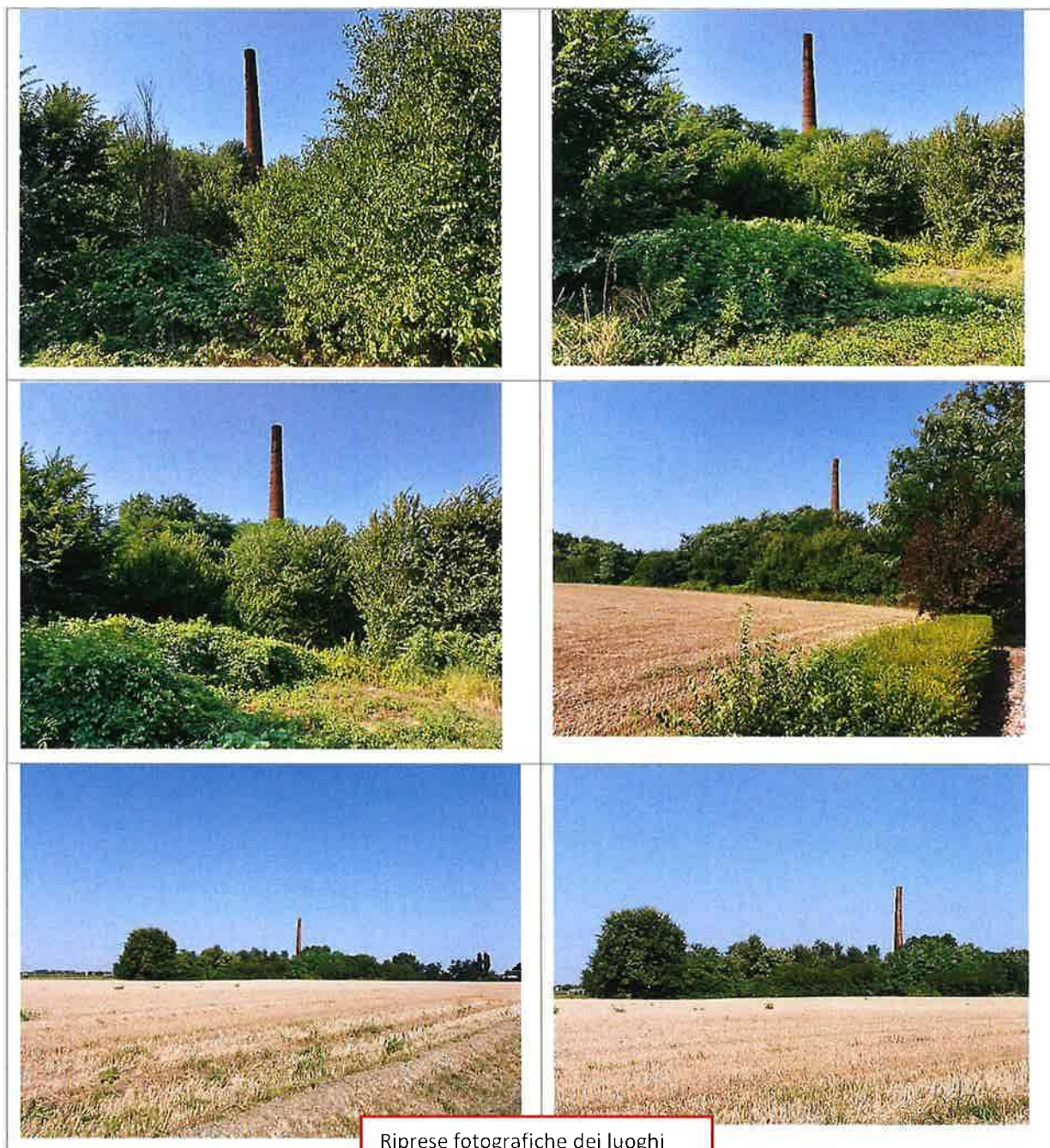
Si tratta in ogni caso di una vecchia struttura allo stato non utilizzabile.

Lo scrivente ha provveduto ad interloquire con il personale dell'ufficio tecnico del comune di Cerea il quale ha evidenziato che originariamente negli immobili veniva svolta una attività di produzione di mattoni.

Le valutazioni sopra esposte sono di carattere indicativo espresse sulla base della

documentazione a disposizione dello scrivente, di quanto deducibile dall'aerofotogrammetria reperita sul sito "google street view" e di quanto rilevato durante il sopralluogo; per meglio comprendere lo stato dei luoghi e verificare l'effettiva attuale consistenza della struttura del fabbricato dovrebbe essere effettuata una pulizia superficiale del terreno con sfalcio della vegetazione spontanea e degli alberi presenti sul lotto oggetto di valutazione.

Si riportano di seguito alcune riprese fotografiche effettuate durante il sopralluogo:



D. DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI

È stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica sul quale viene indicato quanto segue:

Visto il vigente Strumento Urbanistico, P.A.T. (Piano di assetto del territorio) e P.I. (Piano degli interventi);

CERTIFICA

che gli immobili siti in Comune di Cerea, distinti al Catasto Fabbricati - Sezione Unica - Foglio 24

mappale 92, e al Catasto Terreni - Sezione Unica - Foglio 24 mappale 93, ricadono:

P.A.T. "ATO 7" - IL TERRITORIO AGRICOLO A NORD

C498 - Foglio 24 - Mappali 92, 93;

Art. 64

È il più "abitato" tra gli ambiti del territorio rurale, comprende un tratto della valle del Menago e due ampie superfici agricole ad est e ad ovest di questa, solcate da alcuni corsi d'acqua sostanzialmente paralleli tra loro i principali dei quali sono gli scoli Corollo e Rabbiosa, lo scolo Canossa, il fiume Menago e gli scoli Focchiara e Lavigno. A questa trama regolare si associa quella dei principali tracciati viari, paralleli alla rete dei corsi d'acqua nella parte ovest, perpendicolare nella parte est. Il paesaggio agricolo appare sufficientemente integro anche se in alcune parti dell'ambito vi è una forte presenza di insediamenti produttivi e residenziali dispersi, che frammenta le superfici coltivate e ne determina alcune condizioni di interclusione che non compromettono però la coltivabilità. All'interno dell'ambito, in particolare nella parte ad est del Menago, ricadono alcuni pregevoli edifici e ville di interesse monumentale o storico documentale, spesso associati a spazi di pertinenza e giardini di grande pregio.

La valle del Menago, seppur destinata a colture agricole costituisce l'emergenza ambientale di maggior rilievo presente nell'ambito. Ad essa fa riferimento la debole rete di naturalità diffusa costituita dai corsi d'acqua minori.

Nell'A. T. O. sono rilevabili le seguenti criticità:

- diffusione insediativa e presenza di edifici a destinazione - produttiva;*
- barriere infrastrutturali (ferrovia e zone produttive);*
- previsione di nuove infrastrutture che richiedono un corretto inserimento ambientale, in particolare nel tratto che interseca la valle nel Menago;*
- impatto paesistico degli elettrodotti*

A.T.O. 7		il territorio agricolo a nord			standard urbanistici mq/abitante mq/mq S.T. mq/mq slp	
carico insediativo aggiunto				primari	secondari	
Residenze su aree libere	mc.	30.000		10	20	
Produzione e Artigianato	mq.	4.500		5	5	
Commerciale (slp)	mq.	3.000		0,5	0,5	
Direzionale (slp)	mq.	1.000		0,5	0,5	

Abitante teorico	mc. 179
------------------	---------

Aree a standard primari mq	Aree a standard secondari mq
3.905	5.585

TOTALE	Aree a standard mq-	Abitanti teorici	Aree a standard per abitante teorico mq
	9.490	168	54

P.A.T. Art. 31 - DISCONTINUITA' MORFOLOGICHE DEL SUOLO - TRACCE DI PALEOALVEI C498 - Foglio 24 - Mappali 92, 93;

Il P.A.T. individua come invarianti alcune tracce di paleoalvei che coincidono con discontinuità nella morfologia del suolo.

Le principali discontinuità sono localizzate ai bordi dell'ambito vallivo del Menago ma negli elaborati

grafici sono riportate anche tracce frammentarie di paleoalvei di minor rilievo.

Discontinuità morfologiche del suolo. Direttive

Gli ambiti di paleoalveo e le tracce dovranno essere valorizzati con interventi di sistemazione dello spazio aperto che ne accrescano la leggibilità e la discontinuità rispetto al territorio circostante.

All'interno degli ambiti di paleoalveo il P.I. dovrà individuare specifiche modalità per gli interventi di trasformazione previsti o consentiti dal P.A.T.

Discontinuità morfologiche del suolo. Prescrizioni e vincoli

Sono vietati interventi che comportino la modifica permanente dell'andamento naturale del suolo.

Qualora interventi di trasformazione debbano alterare temporaneamente le caratteristiche morfologiche originarie queste dovranno essere ripristinate alla conclusione dei lavori.

P.A.T. Art. 38 - EDIFICI DI INTERESSE STORICO MONUMENTALE

C498 - Foglio 24 - Mappale 92 (parte);

Entro le invarianti di natura storico monumentale e di valore architettonico è compreso un variegato insieme di manufatti, che comprende alcuni edifici vincolati ai sensi del D.Lgs n.42/2004, Ville Venete, palazzi, chiese, i principali complessi rurali e manufatti di archeologia industriale.

Edifici di interesse storico monumentale. Direttive

L'insieme degli edifici di interesse storico monumentale e le relazioni di questi con gli edifici di interesse storico tipologico, costituiscono il riferimento principale di un progetto di valorizzazione dei caratteri storici della città e del paesaggio.

Il P.I. dovrà valorizzare gli edifici di interesse storico monumentale articolandone e

specificandone in dettaglio le relazioni, anche gerarchiche, con altre invarianti ed elementi del paesaggio urbano e rurale

P.A.T. Art. 39 - EDIFICI DI VALORE MONUMENTALE

C498 - Foglio 24 - Mappale 92 (parte);

Per questi edifici il P.A.T. prevede interventi finalizzati alla conservazione e al ripristino degli elementi costitutivi dell'organismo architettonico monumentale.

Edifici di valore monumentale. Direttive

Criteri e modalità per gli interventi di conservazione saranno definiti dal Piano degli Interventi, con specifiche schede, che eventualmente approfondiscano o dettagliano quanto previsto dalle schede di intervento del PRG vigente

P.A.T. Art. 73 - AREE DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE

C498 - Foglio 24 - Mappale 92, 93;

Aree di riqualificazione e riconversione. Direttive

Il P.A.T. individua due tipi di ambiti destinati ad interventi di riqualificazione riconversione:

- *ambiti di ristrutturazione - urbanistica;*
- *ambiti per il recupero morfologico e funzionale della produzione isolata in contesti di margine alla residenza.*

AMBITI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.

Gli interventi sono finalizzati alla ristrutturazione urbanistica di aree dismesse, sottoutilizzate o occupate da edifici incongrui, al recupero ambientale e rinaturalizzazione di aree urbanizzate.

Il P.I.:

- *individua i limiti entro i quali dovranno essere predisposti i piani attuativi necessari alla realizzazione degli interventi;*
- *definisce in modo puntuale le destinazioni d'uso previste e ammesse, il programma edificatorio e le opere di urbanizzazione.*

RECUPERO MORFOLOGICO E FUNZIONALE DELLA PRODUZIONE ISOLATA IN CONTESTI DI MARGINE ALLA RESIDENZA.

Gli interventi sono finalizzati alla riqualificazione ambientale e/o alla ristrutturazione urbanistica di aree oggi occupate da attività produttive.

Il P.I.:

- *individua i limiti entro i quali gli interventi dovranno essere predisposti sulla base di piani attuativi o di progetti unitari convenzionato;*
- *definisce in modo puntuale le destinazioni d'uso previste e ammesse, il programma - edificatorio e le opere di urbanizzazione.*

Individua i casi particolari nei quali la riconversione può interessare solo parte delle aree occupate dalle attività produttive; in tal caso per queste ultime dovranno essere previsti e realizzati interventi finalizzati alla qualificazione morfologica e ambientale

Il P.I.:

- *può individuare ulteriori ambiti destinati ad azioni di riqualificazione e riconversione, oltre a quelli segnalati negli elaborati grafici del P.A.T.;*
- *precisa l'ambito delle Azioni di riqualificazione e riconversione;*
- *indica le modalità di trasformazione urbanistica del territorio, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando le possibilità di operare con programmi complessi, o di utilizzare lo strumento del credito edilizio;*
- *disciplina gli interventi comunque ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo in modi analoghi a quanto previsto per gli ambiti di "Urbanizzazione diffusa a destinazione*

produttiva”.

Aree di riqualificazione e riconversione. Prescrizioni e vincoli

Gli interventi di riconversione degli impianti produttivi dovranno prevedere idonea caratterizzazione delle aree ai sensi del D.Lgs 22/97 e DM 471/99 e bonifica dei luoghi, qualora dalla caratterizzazione si riscontri la presenza di siti potenzialmente inquinati.

P.A.T. Art. 75 - OPERE INCONGRUE

C498 - Foglio 24 - Mappale 92 (parte);

1. Il P.A.T. individua una serie di opere incongrue rispetto al contesto ambientale.

2. Il P.I. definirà:

- i più appropriati strumenti per ripristinare le corrette condizioni ambientali e paesaggistiche nelle aree oggi occupate da opere incongrue;

- gli interventi ammessi sugli edifici esistenti.

Per il recupero delle aree il P.I. potrà utilizzare lo strumento del credito edilizio. Il P.I., può individuare ulteriori opere incongrue oltre a quelle segnalate negli elaborati grafici del P.A.T.

Allevamenti intensivi

Gli allevamenti intensivi che si localizzano in prossimità delle aree di urbanizzazione consolidata o che risultano incompatibili con le condizioni ambientali del contesto dovranno essere dismessi, prevedendo la demolizione dei fabbricati e il recupero ambientale dell'area.

In ragione della prossimità ad aree di urbanizzazione consolidata, il P.A.T. prevede che le aree oggi occupate da allevamenti intensivi riconosciuti come opere incongrue possano essere coinvolte in processi di trasformazione, destinati alla realizzazione di espansioni residenziali, spazi aperti attrezzati, servizi di interesse comune o ad attività economiche.

Contenitori prefabbricati ed attività produttive lungo la Canossa

Sono individuati come opere incongrue alcuni fabbricati posti lungo via Mantova e separati da questa dallo scolo Canossa. Per questi edifici ed attività il P.A.T. prevede la dismissione e la demolizione.

Edificio al Piatton

Gli interventi per l'edificio individuato in prossimità del portale del Piatton dovranno essere individuati attraverso la predisposizione di un progetto che comprenda l'intorno della Chiesa di San Zeno, l'incrocio del Menago e dello scolo Canossa e la tutela dei cono visuali verso le Vallette.

Edificio artigianale presso la vecchia fornace di Palesella

L'edificio dovrà essere demolito o armonizzato con il complesso della vecchia fornace.

Il volume potrà essere utilizzato nell'ambito di un progetto di recupero della fornace.

Edificio sul retro della Villa Bertelè

Dovrà essere demolito il fabbricato esistente con copertura in eternit aderente alla barchessa della Villa Bertelè, recuperando gli spazi scoperti con aree verdi e pavimentate.

Il P.I. individuerà i più opportuni strumenti per facilitare la demolizione dell'edificio.

Edificio commerciale sullo scolo Fossà

L'edificio commerciale esistente in corrispondenza dell'incrocio dello scolo Fossà con via Mantova dovrà essere demolito e ricostruito nell'ambito di un progetto unitario che coinvolga le aree adiacenti, riportando alla luce il corso d'acqua di rilevante interesse per la tutela della biodiversità lungo la Valle del Menago.

Il P.I. definirà (anche riprendendo le indicazioni del PRG vigente) le regole per l'intervento di ristrutturazione urbanistica e le opere di urbanizzazione che potranno essere associate al ripristino del corso d'acqua (alberature a filare, percorsi pedonali e ciclabili...).

Fabbricati incongrui nell'ambito di pertinenza della Corte Bosco

Il P.I. definisce le regole per la demolizione (ed eventuale ricostruzione sulla base di un progetto unitario) degli edifici esistenti in prossimità della corte Bosco ad Aselogna. Le aree liberate dagli interventi di riassetto dello spazio di pertinenza dovranno essere riorganizzate sulla base di un progetto unitario, che valorizzi le qualità insediative e architettoniche della Corte Bosco, le sue relazioni con i corsi d'acqua e gli elementi più rilevanti del paesaggio agricolo.

P.I. "Fb/61" - AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE / SERVIZI COMMERCIALI – ATTREZZATURE RICETTIVE

C498 - Foglio 24 - Mappali 92, 93;

1. Queste aree sono destinate agli edifici di pubblico interesse.

2. Ai fini dell'edificazione valgono le seguenti norme:

- $C = 30\%$
- $H = 10,50 \text{ ml}$
- $D_s = \text{minimo } 10 \text{ ml}$
- $D_c = \text{minimo } 5,00 \text{ ml}$
- $D_f = \text{minimo } 10,00 \text{ ml}$

3. La trasformazione, negli ambiti definiti come "Servizi commerciali" dal precedente art. 12.8, è ammessa solo con PUA.

P.I. Art. 7 - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

C498 - Foglio 24 - Mappali 92, 93;

1. I piani urbanistici attuativi (PUA), di iniziativa pubblica e privata, sono gli strumenti urbanistici che hanno lo scopo di attuare alcune previsioni del PI, definendo l'organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica degli impianti insediativi, la qualità e la morfologia degli edifici, la conformazione e le prestazioni delle parti pubbliche, la viabilità ed i servizi, le procedure ed i tempi d'attuazione degli interventi, ed i conseguenti rapporti giuridici ed economici intercorrenti tra i diversi operatori interessati, compresa l'Amministrazione Comunale e gli altri Enti pubblici che fossero coinvolti.

2. Le tavole di PI indicano le parti del territorio nelle quali il rilascio dei permessi di costruire deve essere preceduto dall'approvazione di un PUA. Le tavole del PI indicano altresì le parti nelle quali è vigente un PUA realizzato e/o convenzionato.

3. I piani attuativi sono disciplinati dalla LR n. 11/2004 e si dividono in:

- a. Piano Particolareggiato - PP (articoli 13 e 28 della a. legge 1150/1942)
- b. Piano di Lottizzazione - PL (articoli 13 e 28 della legge 1150/1942);
- c. Piano per l'Edilizia Economica e Popolare - PEEP (legge 167/1962);
- d. Piano delle Aree da destinare ad Insediamenti Produttivi - PIP (articolo 27 della legge 865/1971);
- e. Piano di Recupero - PR (articolo 28 della legge 457/1978);
- f. Piano Ambientale - PA (articolo 27 della LR 40/1984) e s.m.;
- g. Programma Integrato (articolo 16 della legge 179/1992), ai quali si applicano le norme degli articoli 19, 20 e 32 della LR 11;
- h. "Ambiti di ristrutturazione di impianti produttivi" (i.r.);

4. Gli strumenti urbanistici attuativi devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni del PI indicate nelle planimetrie e previste dalle presenti norme; gli stessi possono prevedere le variazioni di perimetro e le trasposizioni di zona conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale,

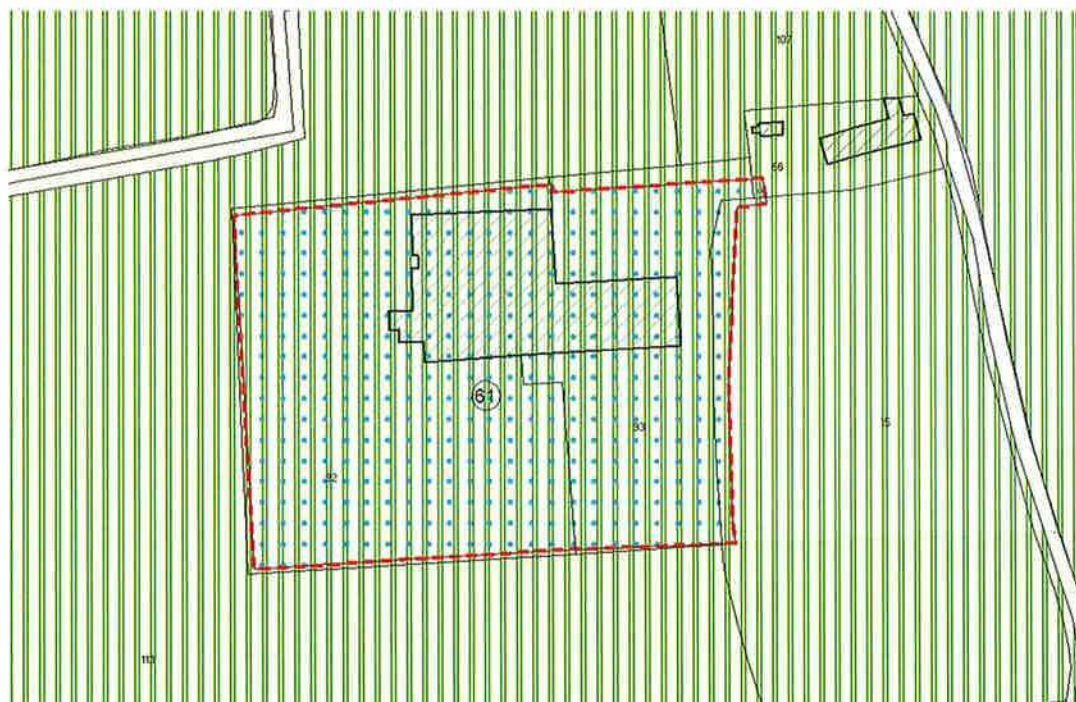
purché nel rispetto della capienza massima consentita.

Secondo lo strumento urbanistico vigente gli immobili oggetto di valutazione ricadono nella seguente zona urbanistica "FB/61" - aree per attrezzature di interesse comune / servizi commerciali"; per la zona lo strumento urbanistico prevede che "...Ai fini dell'edificazione valgono le seguenti norme:

- $C = 30\%$
- $H = 10,50 \text{ ml}$
- $Ds = \text{minimo } 10 \text{ ml}$
- $Dc = \text{minimo } 5,00 \text{ ml}$
- $Df = \text{minimo } 10,00 \text{ ml}.$

Inoltre viene indicato che *"...La trasformazione, negli ambiti definiti come "Servizi commerciali" dal precedente art. 12.8², è ammessa solo con PUA..."*

Si riportano di seguito gli estratti delle tavole del P.I. vigente nel comune di Cerea con l'indicazione della zona ove è inserito il terreno oggetto di stima:



² L'art. 12.8 delle NTO identifica il "Repertorio dei codici delle opere di urbanizzazione" e l'area sulla quale insistono gli immobili oggetto della presente valutazione è identificata con il n. 61 cioè "Servizi Commerciali – Attrezzature ricettive"

foglio 24, particella 93

Nella nota di trascrizione sono indicati anche ad altri immobili non oggetto della presente valutazione.

In calce alla nota, nel quadro "D" sono indicate n. 2 annotazioni per restrizione di beni, le quali però non riguardano gli immobili oggetto della presente relazione:

<i>Annotazioni</i>		
<i>ANNOTAZIONE presentata il</i> 25/11/2016	<i>Servizio di P.I. di</i> VERONA	
<i>Registro particolare n.</i> 8281	<i>Registro generale n.</i> 45935	
<i>Tipo di atto:</i> 0725	-	RESTRIZIONE DEI BENI
<i>ANNOTAZIONE presentata il</i> 09/12/2016	<i>Servizio di P.I. di</i> VERONA	
<i>Registro particolare n.</i> 8748	<i>Registro generale n.</i> 48210	
<i>Tipo di atto:</i> 0725	-	RESTRIZIONE DEI BENI

- Atto giudiziario – sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Brescia del 29.11.2017, rep. n. 12316/2017, a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO contro

in liquidazione, trascritto il 22.03.2018, RG 11174, RP 7699. Gli immobili oggetto dell'atto sono come di seguito identificati catastalmente:

- Comune di Cerea (VR), catasto fabbricati:
fg. 24, particella 92 sub 2
- Comune di Cerea (VR), catasto terreni:
foglio 24, particella 93

Nella nota di trascrizione sono indicati anche ad altri immobili non oggetto della presente valutazione.

- Atto giudiziario – sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Verona del 28.05.2013, rep. n. 70/2013, a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO trascritto il

19.03.2021, RG 11117, RP 8032. Gli immobili oggetto dell'atto sono come di seguito identificati catastalmente:

- Comune di Cerea (VR), catasto fabbricati:
fg. 24, particella 92 sub 2

- Comune di Cerea (VR), catasto terreni:
foglio 24, particella 93

Iscrizioni:

- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di Banca Popolare dell'Emilia-Romagna Società Cooperativa e contro
iscritta il 14.12.2006, RG 62281, RP 15756. Gli immobili oggetto dell'iscrizione sono identificati catastalmente come segue:
 - Comune di Cerea (VR), catasto fabbricati:
sez. C, foglio 12, particelle 74 sub 2 (vecchia identificazione catastale dell'attuale immobile identificato al fg. 24, particella 92 sub 2 ed oggetto della presente relazione).
sez. C, foglio 12, particella 75
 - Comune di Cerea (VR), catasto terreni:
foglio 24, particella 93
- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di Banca Popolare dell'Emilia-Romagna Società Cooperativa e contro
iscritta il 19.01.2010,
RG 1734, RP 302. Gli immobili oggetto dell'iscrizione sono identificati catastalmente come segue:
 - Comune di Cerea (VR), catasto fabbricati:
fg. 24, particella 92 sub 2
 - Comune di Cerea (VR), catasto terreni:
foglio 24, particella 93

Gli immobili nella nota di iscrizione sono inseriti all'interno dell'unità negoziale n. 2 per la quale la società viene indicata come proprietaria della quota di 1/1.

L'ipoteca è relativa anche ad altri immobili non oggetto della presente valutazione.

In calce alla nota, nel quadro "D" sono indicate n. 4 annotazioni per restrizione di beni, le quali però non riguardano gli immobili oggetto della

presente relazione:

<i>Annotazioni</i>		
<i>ANNOTAZIONE presentata il</i> 23/07/2014	<i>Servizio di P.I. di VERONA</i>	
<i>Registro particolare n.</i> 3470	<i>Registro generale n.</i> 23724	
<i>Tipo di atto:</i> 0819	-	RESTRIZIONE DI BENI
<i>ANNOTAZIONE presentata il</i> 19/12/2014	<i>Servizio di P.I. di VERONA</i>	
<i>Registro particolare n.</i> 6536	<i>Registro generale n.</i> 41298	
<i>Tipo di atto:</i> 0819	-	RESTRIZIONE DI BENI
<i>ANNOTAZIONE presentata il</i> 18/05/2015	<i>Servizio di P.I. di VERONA</i>	
<i>Registro particolare n.</i> 2748	<i>Registro generale n.</i> 16413	
<i>Tipo di atto:</i> 0819	-	RESTRIZIONE DI BENI
<i>ANNOTAZIONE presentata il</i> 19/05/2015	<i>Servizio di P.I. di VERONA</i>	
<i>Registro particolare n.</i> 2814	<i>Registro generale n.</i> 16570	
<i>Tipo di atto:</i> 0819	-	RESTRIZIONE DI BENI

- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di Banca Popolare di Sondrio S.C.P.A.Z. e contro ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~, iscritta il 07.03.2014, RG 6801, RP 1010. Gli immobili oggetto dell'iscrizione sono identificati catastalmente come segue:
 - Comune di Cerea (VR), catasto fabbricati:
fg. 24, particella 92 sub 2
 - Comune di Cerea (VR), catasto terreni:
foglio 24, particella 93

L'ipoteca è relativa anche ad altri immobili non oggetto della presente valutazione.

Per una migliore ed approfondita analisi delle ispezioni ipotecarie effettuate si rimanda alla lettura delle allegate visure ed elenchi.

F. CONSISTENZA IMMOBILIARE

Si precisa che la superficie della particella 93 è stata dedotta dalle visure catastali mentre la superficie della particella 92 sub 2 è stata dedotta dalla planimetria catastale reperita.

IMMOBILI OGGETTO DI STIMA		
n.	identificazione catastale	superficie in mq
IMMOBILI IN CEEA INTESATATI ALLA SOCIETA'		
catasto fabbricati		
1	fg. 24, particella 92 sub 2 ³	1.400,00
catasto terreni		
2	fg. 24, particella 93 ⁴	6.290,00

G. DETERMINAZIONE DEI VALORI DI STIMA – ANDAMENTO DEL MERCATO –
FLUTTUAZIONE DEL VALORE

Definite le caratteristiche, per procedere alla valutazione, necessita determinare il metodo stima.

Nel caso in esame si è ritenuto realistico determinare il valore venale del compendio basandosi sul procedimento della stima sintetica comparativa, con la quale vengono considerati i valori unitari di consistenza reperiti da indagini del mercato delle compravendite per immobili con analoghe caratteristiche.

Si deve osservare che allo stato attuale il mercato nel suo insieme si trova in una fase di stallo, situazione maggiormente accentuata nelle zone non prossime ai centri prevalenti.

Ne consegue che al momento attuale il mercato dei terreni ha subito un arresto dei valori con una contrazione del mercato.

Si osserva inoltre che la situazione del mercato rappresenta una componente aleatoria di difficile rappresentazione e definizione e che si può ripercuotere nella fase di vendita.

Nella determinazione del valore sono state inoltre considerate tutte le circostanze descritte nel paragrafo che precede e relative all'ambito urbanistico nel quale sono

³ Superficie indicativa sviluppata sulla base della planimetria catastale

⁴ Superficie dedotta dalla visura catastale

inseriti gli immobili oggetto di stima e che allo stato risulta difficile prevedere in che termini potrà essere data attuazione agli interventi di nuova urbanizzazione e di riqualificazione considerando inoltre che all'interno della zona urbanistica nella quale ricadono gli immobili sono presenti ulteriori immobili intestati a terzi.

Si precisa che sulla particella 93 vi è "di fatto" un passaggio per arrivare alla particella 92; l'ingresso, allo stato del sopralluogo, era consentito attraverso uno stradello che passa sulla particella 66 (cfr. pag. 6-7-8); gli immobili oggetto di valutazione non hanno accesso diretto dalla pubblica via.

Nell'assegnazione del valore all'immobile identificato al catasto fabbricati con la particella 92 sub 2, visto quanto indicato in relazione e considerato che allo stato la struttura del fabbricato non appare essere presente o comunque in forte stato di degrado (cfr. pagg. 10-11-12), verrà assegnato un valore unitario medesimo a quello assegnato al terreno identificato con la particella 93 e quindi di fatto considerando l'immobile come terreno privo di strutture.

Al fine di individuare il valore è stato considerato il costo indicativo per la pulizia superficiale delle aree, costo che verrà considerato nell'indicazione del valore finale degli immobili; il costo esposto è indicativo e da valutare puntualmente una volta esaminata in concreto la situazione presente a seguito dello sfalcio della vegetazione presente sui luoghi.

Si evidenzia inoltre che non sono state eseguite valutazioni e/o verifiche nel sottosuolo.

H. STIMA IN BASE AL VALORE DI MERCATO

Dopo aver analizzato le condizioni intrinseche ed estrinseche degli immobili e dopo aver tenuto conto di tutti quei parametri richiamati nel paragrafo che precede è stato determinato il prezzo unitario delle unità oggetto di stima.

Per l'area in esame può essere previsto un valore pari a € 20,00 il mq che viene ridotto del 40% per le circostanze indicate in relazione e per la necessità di una verifica dell'area; ne consegue un valore unitario pari a € 12,00 il mq.

Viene poi considerato un importo a corpo pari a € 20.000,00 (indicativo) per la pulizia dell'intera area e la liberazione degli elementi soprassuolo.

IMMOBILI OGGETTO DI STIMA						
n.	tipologia di immobile	superficie in mq		valore in € al mq		valore finale
IMMOBILI INTESTATI ALLA SOCIETA'						
COMUNE DI CERIA						
1	fg. 24, particella 92 sub 2- fabbricato	1.400,00	*	€ 12,00	=	€ 16.800,00
2	fg. 24, particella 93 - terreno	6.290,00	*	€ 12,00	=	€ 75.480,00
valore complessivo immobili						€ 92.280,00
costo indicativo per pulizia area e liberazione degli elementi soprassuolo						€ 20.000,00
valore di stima finale degli immobili						€ 72.280,00

Per un valore complessivo del compendio di € 72.280,00, valore che viene opportunamente arrotondato a € 72.000,00.

I. RIEPILOGO - CONCLUSIONI

Quanto esposto in relazione può essere come di seguito riassunto:

- gli immobili oggetto di valutazione sono censiti al catastalmente come segue:

Comune di Cerea (VR)

Catasto fabbricati:

- foglio 24, particelle 92, sub 2;

Catasto terreni:

- foglio 24, particelle 93

Intestati catastalmente alla società _____ per la quota di 1/1;

- per la descrizione degli immobili si rimanda alla lettura del paragrafo "C" di pag. 2;
- i terreni non sono raggiungibili direttamente dalla pubblica via come meglio descritto a pag. 6-7-8 della presente relazione; in particolare sulla particella 93 vi è "di fatto" un passaggio per arrivare alla particella 92; l'ingresso, allo stato del sopralluogo, era consentito attraverso uno stradello che passa

sulla particella 66 (cfr. pag. 6-7-8);

- in odine situazione urbanistica degli immobili si rimanda alla lettura del paragrafo "D" di pag. 14;
- allo stato la struttura del fabbricato identificato con la particella 92 sub 2 non appare essere presente o comunque in forte stato di degrado (cfr. pagg. 10-11-12);
- si evidenzia inoltre che non sono state eseguite valutazioni e/o verifiche nel sottosuolo;
- considerato quanto presente e ad oggi visionabile sui luoghi, l'estensione, la tipologia e tutte le circostanze esposte in relazione il valore degli immobili oggetto di perizia può essere indicato in € 72.000,00; al fine di individuare il valore è stato considerato il costo indicativo per la pulizia superficiale delle aree (cfr. pag. 24-25-26).

Lo scrivente Consulente Tecnico, nel dichiarare di avere redatto la presente nel rispetto delle norme di etica professionale e tenendo debito conto di tutte le circostanze e nella massima obiettività, ritiene di aver espletato l'incarico affidato.

In fede

Verona, lì 28.09.2021

Allegati:

- Fascicolo fotografico
- Visure catastali
- Estratto di mappa catastale
- Elaborato planimetrico ed elenco subalterni particella 92
- Attestazione avvenuta volturazione
- Sovrapposizione aerofotogrammetria ed estratto di mappa catastale
- Certificato di Destinazione Urbanistica
- Estratto NTO del comune di Cerea
- Visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari