

Tribunale di Verona - Sezione Fallimentare

Giudice Delegato Dott. Luigi Pagliuca

Fallimento n. 1/2020 R.F.

* * *

In esito all'incarico conferito da parte del Curatore _____, con
Studio in Verona _____ il sottoscritto Dott.
coadiuvato dal Geom. _____ redige la presente

RELAZIONE ESTIMATIVA

*inerente la valutazione dell'unità immobiliare sita nel Comune di Sona fraz.
Lugagnano - via San Francesco n. 44 e individuata al C.F. del medesimo
Comune al fg. 24 m.n. 1382 sub. 4 (abitazione di tipo economica categoria A/3
di 6,5 vani - superficie catastale totale mq. 149).*

Detta unità risulta attualmente in ditta alla società

* * *

INDICE PER CAPITOLI

| | |
|-------------------------------------|--------|
| 1 - DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE..... | pag. 1 |
| 2 - CRITERI DI STIMA..... | pag. 4 |

| | |
|---|---------|
| 3 - PROVENIENZA..... | pag. 8 |
| 4 - DESTINAZIONE URBANISTICA E ITER EDIFICATORIO..... | pag. 9 |
| 5 - ISPEZIONE IPOTECARIA..... | pag. 13 |
| 6 - VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE..... | pag. 13 |
| 7 - CONCLUSIONI..... | pag. 13 |

* * *

1 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di una abitazione cielo-terra sita nella frazione di Lugagnano del Comune di Sona in via San Francesco n. 44.



Illustrazione 1: orthofoto

Il fabbricato elevato su due piani fuori terra oltre ad uno interrato ha una superficie commerciale di circa mq. 140, e internamente lo stesso si suddivide in:

- al piano terra, soggiorno, cucina, bagno, corte esclusiva;
- al piano primo, tre camere da letto, disbrigo;

- al piano interrato, cantina e centrale termica.

L'immobile, risulta essere disabitato e nel complesso avente finiture nel complesso obsolete, la pavimentazione è in piastrelle ceramiche - decorate nel soggiorno e nelle camere da letto, gli infissi sono in legno e vetro semplice con avvolgibili, le finestre al piano terra sono dotate di inferriate.



Illustrazione 2: esterno del fabbricato



Illustrazione 3: interno dell'abitazione

L'impianto elettrico è presente e posato sotto traccia, l'impianto di riscaldamento è a elementi radianti, il servizio igienico - datato - è completo di sanitari in porcellana.

Si precisa infine che il cortile posto lungo il prospetto Nord è di fatto utilizzato quale marciapiede/strada (via San Francesco), mentre quello posto lungo il prospetto opposto (Sud) di fatto non risulta delimitato da alcuna recinzione ed è utilizzato per accedere e recedere dal fabbricato che insiste sul sub. 5 nonché dal fabbricato confinante - mappale 253.

2 - CRITERI DI STIMA

E' stato richiesto a questo Consulente di esprimere una valutazione del più probabile valore di mercato all'attualità e nelle attuali condizioni;

si tratta quindi di esprimere un valore prudenziale e verosimile, che tenga conto anche di eventuali vizi occulti, ferma restando la norma di cui all'art. 568 c.p.c. (considerato l'art. 173 bis c.p.c.).

Pertanto si è verificato lo stato del compendio tenuto presenti le emergenze progettuali e catastali (affidandosi pertanto alle pratiche edilizie che il Comune ha inviato).

In sostanza l'unità oggetto della presente valutazione è composta da una abitazione terra-cielo sita nella frazione di Lugagnano del Comune di Sona - via San Francesco n. 44; la stessa risulta attualmente disabitata, obsoleta e in stato di abbandono.

La procedura estimativa tiene quindi conto delle indicazioni di soft-law e delle

tematiche scientifiche attinenti la materia stessa, in particolare:

La Banca d'Italia definisce (circolare n. 263/2006 sezione IV punto 1) il *valore di mercato* come:

“L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

“Il prezzo di mercato di un'immobile”, (in questo caso da intendersi quale valore) “può essere espresso in funzione delle caratteristiche tecniche e economiche dell'immobile. Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi e i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale. Le caratteristiche immobiliari possono essere classificate in: caratteristiche locazionali (contesto urbano in rapporto alle infrastrutture, ai servizi, ecc.); caratteristiche posizionali (contesto edilizio in rapporto all'esposizione, al livello di piano, ecc.); caratteristiche tipologiche (superficie, stato di manutenzione, impianti, ecc.); caratteristiche economiche (limitazioni di uso, ecc.); caratteristiche istituzionali relative al quadro normativo (sistema impositivo, agevolazioni, ecc.). Le caratteristiche immobiliari possono essere classificate in: caratteristiche quantitative, misurate in una scala cardinale mediante unità tecniche ed economiche (superficie, impianti, ecc.); caratteristiche qualitative misurate nelle scale nominale e ordinale (livello di piano,

panoramicità, inquinamento, ecc.)”.

In linea prevalente la stima è quindi anche sintetico-comparativa con riferimento ai seguenti aspetti economici:

- valore verosimile vani abitabili nello reale ed effettivo;
- valore verosimile all'attualità per accessori.

Per l'immobile residenziale viene dato maggior peso ai seguenti fattori:

- **Intrinseci**, come l'esposizione medio-corrente, un livello di finiture mediocri e obsolete, la destinazione d'uso residenziale, la conformazione planivolumetrica normale e l'estetica nel complesso datata.
- **Estrinseci**, come la salubrità del sito positiva, la collocazione contestuale sostanzialmente semicentrale, l'urbanizzazione e i servizi mediamente vicini.

Ne consegue che il valore viene quindi determinato in ragione della legge della domanda e dell'offerta e con ponderazione di tutti i ragionamenti sopra specificati, con contestuale conferma storica di rapporti economici già verificatisi noti a questo Studio e documentati tramite locandine di offerte di vendita, articoli sullo stato delle compravendite, valutazioni OMI.

Con la **stima sintetica** si è inteso determinare il valore di mercato di ciascun fabbricato, adottando quale parametro di confronto le dimensioni dichiarate del singolo immobile: *metro cubo, metro quadro, vano*.

E' detta sintetica proprio perché sintetizza nel costo relativo all'unità dimensionale le specifiche differenze di valore.

Le valutazioni vengono espresse a corpo - con i medesimi arrotondamenti, la

misura viene adottata come parametro derivativo.

Al fine della risposta al quesito, si rende quindi necessario rendere definizione in ordine ai termini di **prezzo e valore**, intendendo nel primo la disponibilità speculativa nel compravendere guadagnando o perdendo rispetto al *valore*, e in quest'ultimo, che è oggetto della presente ricerca, invece il più probabile rapporto di equivalenza tra bene e moneta in dipendenza all'incontro tra domanda ed offerta.

Acquisizione dati di stima (comparabili)

Locandine, fonti per offerta

Privato, casa indipendente in vendita a Sona - fraz. Lugagnano, €/mq. 1.475,00;

Serafini Immobiliare, rustico da ristrutturare in vendita a Sona - fraz. Lugagnano, via 25 Aprile, €/mq. 418,18;

L'Arte di Abitare, casa indipendente in vendita a Sona - fraz. Lugagnano, via 24 Maggio, €/mq. 860,92;

Tecnorete, rustico in vendita a Sona - via Prele, €/mq. 558,82;

Tecnorete, casa indipendente in vendita a Sona - fraz. Palazzolo, via 4 Novembre, €/mq. 984,85;

OMI (Agenzia del Territorio, stampato in data 08.01.2021)

Sona - fraz. Lugagnano (periferica) zona "D2", abitazioni civili normali da €/mq. 1.100,00 ad €/mq. 1.600,00;

Sona - fraz. Lugagnano (periferica) zona "D2", abitazioni di tipo economico normali da €/mq. 970,00 ad €/mq. 1.450,00.

Mappa andamento prezzi degli immobili residenziali (fonte immobiliare.it, stampato in data 08.01.2021)

Prezzi medi degli immobili residenziali nel Comune di Sona nel periodo di dicembre 2020. €/mq. 1.438,00.

Nomisma "Banca dati dei valori immobiliari" (stampato in data 08.01.2021)

Sona - abitazioni civili: minimo €/mq. 1.156,22, medio €/mq. 1.422,11, massimo €/mq. 1.688,01;

Sona - abitazioni popolari: minimo €/mq. 1.032,12, medio €/mq. 1.259,81, massimo €/mq. 1.487,50.

Atti di compravendita

Atto di vendita del 28.05.2020 a ministero del Notaio Dr.ssa Cristina Cascione, rep. n. 164554 - racc. n. 28805, nel quale viene compravenduto un'abitazione con garage e area rurale sita in Sona fraz. Lugagnano - via Mancalaqua ad un importo totale di € 150.800,00 (circa €/mq. 1.300,00).

Atto di vendita del 28.05.2020 a ministero del Notario Dr.ssa Paola Mazza, rep. n. 276.977 - racc. n. 20.896, nel quale viene compravenduto due abitazione site in Sona fraz. Lugagnano - via Mancalaqua ad un importo totale di € 100.000,00 (circa €/mq. 990,10).

3 - PROVENIENZA

L'immobile sopra descritto risulta attualmente in proprietà della società

come atto di conferimento in società del 25.05.2014 a firma del

Notaio Dr.ssa Alba Bonaiuto, rep. n. 13327/8158;

precedentemente l'unità risultava in proprietà alla società _____ come da atto di compravendita del 05.07.2006 a firma del Notaio Dr.ssa Alba Bonaiuto, rep. n. 6410/2409.

All'epoca del suddetto atto di compravendita le unità erano individuate ai subb. 1 - 2 - 3, successivamente sopresse ed è stato costituito il subb. 4 - 5 come da variazione catastale del 13.09.2010 protocollo n. VR0295772.

4 - DESTINAZIONE URBANISTICA, ITER EDIFICATORIO

4.1 Destinazione urbanistica

Dalla disamina delle tavole del P.I. del Comune di Sona l'unità sita in via San Francesco n. 44 ricade in zona B di completamento - art. 67:

“1. Trattasi di zone occupate totalmente o parzialmente da edilizia esistente, site al di fuori del Centro Storico.

2. La tipologia edilizia ammessa è quella degli edifici isolati, in linea, binati e/o a schiera.

3. L'intervento diretto è ammesso solo se esistono le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Qualora le stesse risultassero totalmente mancanti, o si riscontrasse l'assenza delle principali di esse, l'intervento è subordinato all'approvazione di un apposito strumento urbanistico attuativo redatto ai sensi delle presenti norme. Qualora invece risultassero presenti solo le principali opere di urbanizzazione primaria, l'intervento, che dovrà essere unitario per l'intera area, è subordinato alla stipula di una convenzione che dovrà prevedere modalità, tempi e garanzie per l'esecuzione delle opere mancanti o carenti.

La dichiarazione di esistenza delle opere di urbanizzazione deve essere attestata e sottoscritta dal Resp. dell'Ufficio.

4. La distanza dalle strade viene fissata in ml. 5,00, con facoltà del Resp. dell'Ufficio, sentita la Commissione Edilizia, di prescrivere allineamenti a distanze diverse allo scopo di non alterare gli allineamenti esistenti e la fisionomia ambientale già determinata.

5. Le distanze tra i fabbricati previste dalla tabella degli indici stereometrici possono essere ridotte sino ad un minimo di ml. 6,00, in attuazione di strumenti urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche ai sensi ed agli effetti dell'ultimo comma dell'art. 9 del D.I. 2/4/1968, n° 1444.

6. L'area, in località Valle di Sona, oggetto della variante n. 7 al P.R.G. approvata con D.C.C. n. 7 del 30/01/2003 non prevede la possibilità di nuova edificazione”.

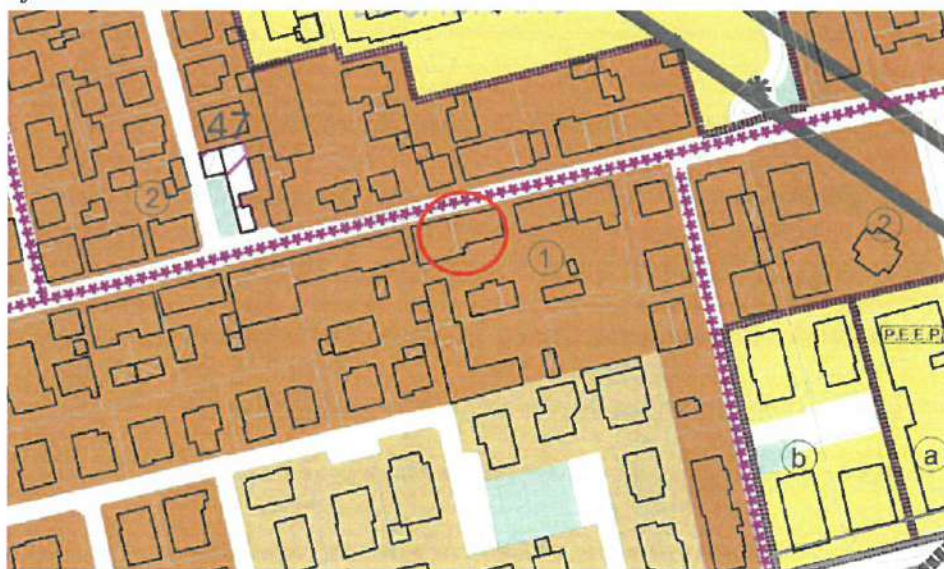


Illustrazione 4: estratto dalle tavole del PI del Comune di Sona

4.2 Iter edificatorio e conformità urbanistica

Sulla base della documentazione rilasciata dall'UTC di Sona, il compendio sopra descritto, di remota origine, sito in Lugagnano di Sona - via San Francesco n. 44, è stato oggetto di:

- Concessione Edilizia n. 120/98 del 26.06.1998 per “*rifacimento della copertura di un fabbricato residenziale*”;
- D.I.A. prot. n. 21174 del 02.10.2006 per modifiche interne.

In esito al sopralluogo effettuato si rilevano alcune difformità tra lo stato dei luoghi e la tavola allegata alla DIA n. 21174/2006, ovvero:

- al piano primo vi è una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto assentito, ossia le opere individuate nell'ultimo titolo edilizio (DIA del 2006) non sono mai state eseguite.

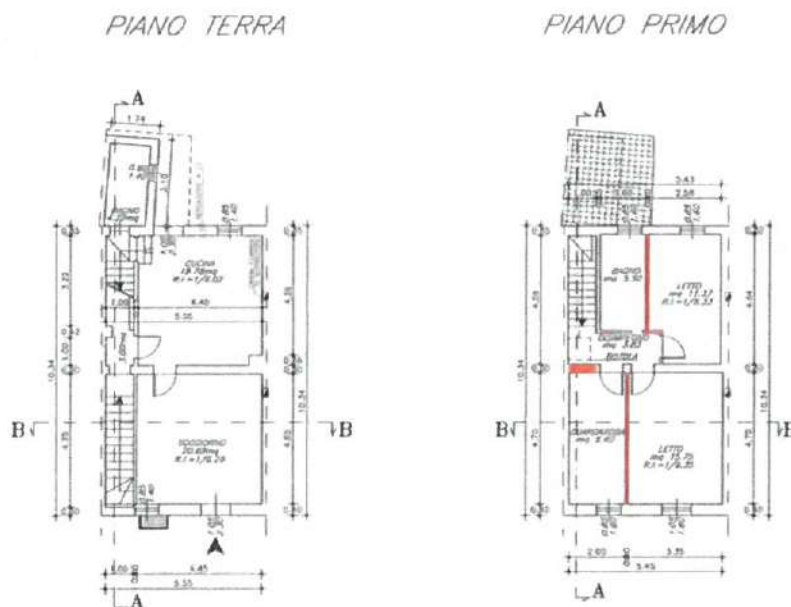


Illustrazione 5: estratto dalla D.I.A. n. 21174 del 2006

Per regolarizzare tale stato di fatto, salvo diverso parere dell'UTC di Sona (da un colloquio telefonico avvenuto con il Tecnico comunale si apprende che è stata depositata una richiesta di sospensione dei lavori, tale richiesta però è priva di protocollazione e non ne è stata consegnata copia allo scrivente), sarà necessario presentare una pratica di sanatoria per opere interne.

La planimetria catastale invece risulta coerente con lo stato dei luoghi.

4.3 Confini catastali

L'immobile sopra descritto è confinante:

- a Nord con via San Francesco;
- a Est con il m.n. 253;
- a Ovest con il m.n. 1385;
- a Sud con il m.n. 1382 sub. 5.

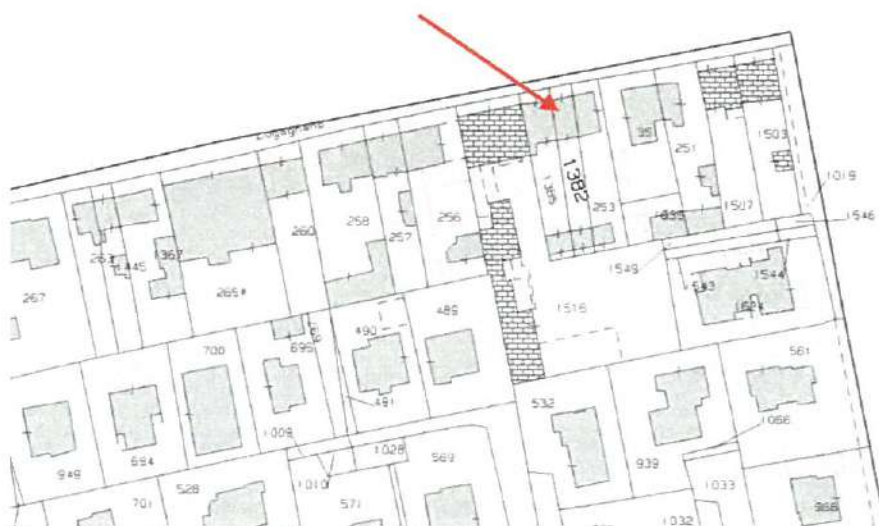


Illustrazione 6: estratto dalla mappa catastale

5 - ISPEZIONE IPOTECARIA

Dalla disamina delle visure ipocatastali effettuate presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate (ex Conservatoria) è emerso che sull'immobile oggetto di stima è presente una ipoteca concessione amministrativa/riscossione datata 30.08.2017, rep. n. 1651/12217, importo totale € 402.353,06, a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione.

Inoltre sulle unità subb. 1 - 2 - 3 (ora subb. 4 - 5) sono interessate da una ipoteca volontaria del 05.07.06 a firma del Notaio Dr.ssa Alba Bonaiuto, rep. n. 6411/2410, importo totale € 421.600,00, a favore di Unicredit Banca spa.

6 - VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILE

Gli immobili sopra descritti, nello stato di fatto in cui si trovano e a meno che nel prosieguo non intervengano elementi amministrativi ad oggi non esposti dalla P.A. pur se appositamente interpellata tali da modificare l'estimo, e tenuto in debita considerazione (prudenzialmente) le difformità edilizio-urbanistico sopra descritte, sono quindi valutabili come segue:

Compendio di Sona fraz. Lugagnano, via San Francesco n. 44 - C.F. del medesimo Comune fg. 24 m.n. 1382

- sub. 4, abitazione categoria A/3 di circa mq. 140 x €/mq. 1.100,00= € 154.000,00.

7 - CONCLUSIONI

In definitiva la presente relazione, basata sulla ricognizione dell'immobile descritto nei capitoli che precedono, assunte le opportune informazioni ed

esaminata la documentazione, tenute in debita considerazione le difformità edilizio-urbanistico riscontrate, consente di determinare il più probabile valore di mercato - teorico - delle unità immobiliari site nel Comune di Sona in complessivi € 154.000,00.

Data l'incertezza della valenza del titolo edilizio DIA prot. n. 21174 del 2006 e dato il perdurare del periodo di crisi è consigliabile l'applicazione di una percentuale riduttiva prudenziale del 20% (ovvero € 30.800,00).

Pertanto l'immobile sopra individuato avrà un valore di pronto realizzo complessivo pari ad € 123.200,00.

Con osservanza,

Verona, 04 maggio 2021

Allegati:

- fotografie;
- documentazione catastale;
- visure ipocatastali;
- estratto D.I.A. 21174 del 02.10.2006.