

TRIBUNALE DI VERONA
SEZIONE FALLIMENTARE
Concordato Preventivo n° 24/2015 C.P.

Giudice Delegato: Dott.ssa Monica Maria Attanasio

RELAZIONE TECNICA DI STIMA DI BENE IMMOBILE
APPRESO ALLA PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO

Premessa

Il sottoscritto geometra _____ libero professionista in _____
iscritto al Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Verona con _____
, ha ricevuto l'incarico di procedere alla stima del bene immobile appreso alla procedura di
concordato preventivo sopra indicata, **precisando che la presente relazione costituisce**
aggiornamento di una precedente perizia, sempre redatta dallo scrivente, e asseverata in data
13/05/2015 presso la Cancelleria del Tribunale di Verona ai nn. 2435/1726.

Allo scopo di assolvere all'incarico conferito, lo scrivente, in data 22/12/2021, ha effettuato il
sopralluogo presso l'immobile, allo scopo di accertarne l'attuale consistenza e stato di conservazione,

avendo, inoltre, precedentemente, effettuato l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pastrengo (Vr).

Il sopralluogo ha accertato che la consistenza dell'immobile è rimasta invariata rispetto a quanto accertato nel 2015, mentre, come verrà di seguito descritto, è variato lo stato di conservazione; per quanto riguarda l'accesso agli atti, sono state riviste le pratiche edilizie, che hanno conservato la loro consistenza rispetto a quanto visionato nel 2015 ad eccezione del reperimento del certificato di agibilità, all'epoca non rinvenuto.

INDIVIDUAZIONE DEL BENE

Il bene oggetto di stima è costituito da un capannone artigianale con annessa zona uffici, il tutto situato nel Comune di Pastrengo (Vr) in Via Tione n° 45, in una zona edificata con caratteristiche simili a quella in esame.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Catasto Fabbricati del Comune di Pastrengo (Vr) – Foglio 9

Mappale 906 – Via Tione – p. S-1-1 – Cat. D/7 – Rendita € 9.492,00

Il suddetto bene insiste su un lotto di terreno che si individua con il mappale 906 (ente urbano) del Foglio 9 di mq 2.461,00.

Intestazione

Il bene sopra indicato risulta come di seguito intestato:

- quota 1/2 della piena proprietà.

– quota 1/2 della piena proprietà.

Si annoti: la visura storica catastale, allegata, riporta erroneamente il nominativo _____ al posto del corretto _____.

Il bene è pervenuto per denuncia di successione in morte del signor _____ nato a _____

), apertasi in data 01/01/2006 registrata a Verona in data _____

21/04/2006 al n. 96 Vol. 115, mediante la quale

ereditavano la quota

1/3 del bene ed essendo gli stessi già proprietari della quota 1/3, divenivano quindi, ognuno, proprietari della quota di 1/2.

DESCRIZIONE DEL BENE

Premettendo che la consistenza immobiliare è rimasta immutata rispetto a quanto descritto nella perizia asseverata in data 13/05/2015, si riporta di seguito la descrizione ivi riportata, con riferimento allo stato attuale di conservazione e manutenzione.

Il compendio immobiliare in esame è costituito da un capannone artigianale con annessa zona uffici, il tutto è inserito in un lotto di terreno della superficie catastale pari a mq 2.461,00.

Il capannone, che si sviluppa al piano terra, è distribuito su un ampio spazio destinato a laboratorio dell'altezza interna pari a m. 7,50 (nella planimetria catastale è indicato un vano deposito, sul lato nord-est, che in realtà non c'è).

In aderenza al capannone, sul lato sud, sorge la zona uffici la quale è collegata allo stesso attraverso scale, essa si sviluppa su due piani fuori terra, ovvero un piano rialzato (indicato catastalmente come piano terra) ed un piano primo, oltre ad un piano seminterrato.

Al piano rialzato degli uffici si accede anche attraverso una scala interna situata sul lato sud dello stabile, detto piano è distribuito su un'ampia zona attesa-ufficio, una seconda zona uffici ed un w.c.

Attraverso una scala interna si accede al piano primo il quale è distribuito su due zone uffici, di cui una di maggior consistenza ed un w.c.

Sempre attraverso la medesima scala interna si accede al piano seminterrato il quale è costituito da due zone deposito, spogliatoio con w.c., caveau e ripostiglio; collegato con il piano rialzato, vi è uno spazio predisposto per montacarichi.

Gli spazi interni dei piani uffici hanno un'altezza di circa m. 3,00.

La struttura dell'intero complesso presenta due caratteristiche diverse riguardanti il capannone e la zona uffici.

Il capannone è stato edificato con una struttura portante e di tamponamento in prefabbricato con copertura in capriate e coppelle, la pavimentazione è in battuto di cemento tirato al quarzo.

La zona uffici è stata edificata con struttura tradizionale, su orditura principale con plinti, pilastri e travi in cemento armato, solai in laterocemento e pareti perimetrali in poroton, il piano di calpestio dei tre piani è piastrellato.

Tutti gli spazi interni sono completi di impianto elettrico ed idrico del tipo a sottotraccia.

Particolare attenzione, come già accennato nella perizia asseverata in data 13/05/2015, merita lo stato di conservazione, confermando che, mentre per il capannone e gli uffici ai piani rialzato e primo, lo stesso è da ritenersi buono, per quanto riguarda il piano seminterrato, sono stati riscontrati vizi riguardanti la presenza di notevoli fenomeni di imbibizione sulle pareti perimetrali, ulteriormente aggravatisi nel tempo e che richiedono particolari interventi.

PRATICHE EDILIZIE

. In data 28/06/1999 è stata rilasciata la Concessione Edilizia n° 1686 (prot. n° 4652), vista la domanda presentata in data 12/02/1999 dai signori

intesa ad ottenere la concessione edilizia per la costruzione di un capannone ad uso laboratorio artigianale ed uffici su terreno di proprietà, identificato con il Lotto n° 14 della Lottizzazione "Bagnol".

. In data 14/02/2002 è stata protocollata al n° 963 la Denuncia di inizio attività n° 1888 riguardante varianti distributive interne e prospettiche, vista la domanda presentata dai

. In data 07/07/2003 è stata rilasciata la Concessione Edilizia n° 2025 (prot. n° 4569), vista la domanda presentata, in data 23/05/2003, dal signor intesa ad ottenere la concessione edilizia per il completamento delle opere mancanti già autorizzate con concessione edilizia n° 1686 del 28/06/1999 e successiva D.I.A. del 14/02/2002.

. In data 24/11/2006 è stato rilasciato il certificato di agibilità n. 33/06.

SUPERFICI

Vengono di seguito riportate le superfici delle singole porzioni dell'immobile, dette superfici, sono assimilabili alla superficie commerciale, la quale va misurata a filo muro esterno sulle pareti perimetrali e sull'asse sui muri di confine, applicando poi i relativi coefficienti.

. Zona destinata a laboratorio al piano terra = mq 840,00 x 1,00 = mq 840,00

Superficie totale simile a mq 840,00

. Piano rialzato = mq 136,00 x 1,00 = mq 136,00

Superficie totale simile a mq 136,00

. Piano primo = mq 136,00 x 1,00 = mq 136,00

Superficie totale simile a mq 136,00

. Piano seminterrato = mq 136,00 x 0,50 = mq 68,00

Superficie totale simile a mq 68,00

CRITERIO DI STIMA

Il valore medio di mercato del bene in esame viene determinato con il metodo comparativo in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e prendendo come base la superficie.

Per quanto riguarda l'ubicazione (caratteristica preminente tra quelle estrinseche), si è presa in considerazione la dislocazione del cespite, con riferimento alle principali vie di comunicazione, alla viabilità interna della zona e quindi alla raggiungibilità dello stesso.

Per quanto riguarda le caratteristiche intrinseche, esse sono date dalla consistenza, dall'esposizione, dall'ampiezza dei vani e dalla loro distribuzione, nonché dalla loro funzionalità con riferimento all'attività alla quale sono destinati.

Tutto ciò premesso è stata svolta una accurata indagine del mercato immobiliare della zona, confrontando il bene in esame con beni similari, che sono stati di recente, oggetto di contrattazione,

determinando un valore attuale di mercato, il quale è abbastanza in linea con quanto indicato nella perizia asseverata in data 13/04/2015, in quanto nel quinquennio i valori non hanno subito significative variazioni, ma si dovrà solo fare riferimento alla difficoltà di scambio per lo squilibrio tra domanda ed offerta e nel caso specifico allo stato di conservazione che del resto è comunque, sommariamente, in linea con quanto rilevato nel 2015, non avendo subito significative variazioni.

Si precisa infine che i valori che vengono di seguito indicati sono indicati a corpo, poiché la superficie commerciale serve solo da parametro per la quantificazione del valore ed il valore finale, a corpo, è comprensivo dell'incidenza dell'area coperta e scoperta in proprietà esclusiva, che si individua con il mappale 906 (ente urbano) del foglio 9 di mq 2.461,00.

Zona destinata a laboratorio al piano terra:

mq 840,00 x €/mq 550,00 = € 462.000,00

. Piano rialzato: mq 136,00 x €/mq 900,00 = € 122.400,00

. Piano primo: mq 136,00 x €/mq 900,00 = € 122.400,00

. Piano seminterrato: mq 68,00 x €/mq 900,00 = € 61.200,00

e quindi per un valore totale di € 768.000,00

CONCLUSIONI

Il valore di mercato del bene, sopra individuato catastalmente, ammonta ad

€ 768.000,00 (settecentosessantottomila/00).

ALLEGATI:

1 – documentazione fotografica; 2 – mappa catastale; 3 – certificati storici catastali; 4 – planimetrie catastali; 5 – dichiarazione di successione di ; 6 – documentazione pratiche edilizie.

Torri del Benaco, 07/01/2022