

---

TRIBUNALE DI VERONA  
SEZIONE CIVILE

**CONCORDATO PREVENTIVO**

--- OMISSIS --- --- Omissis ---con sede in  
Verona, --- omissis ---

**N. 30/2017 R.G.C.P.**

**Giudice Delegato: --- Omissis ---**

**Commissario Giudiziale: --- Omissis ---**

**Liquidatore Giudiziale : --- Omissis ---**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto unico – complesso artigianale / industriale in Comune di VERONA**

Esperto alla stima: --- **Omissis** ---  
Codice fiscale: --- OMISSIS ---  
Partita IVA: --- Omissis ---  
Studio in: Via Angeli 30 - 45100 Rovigo  
Telefono: --- Omissis ---  
Fax: --- Omissis ---  
Email: --- Omissis ---  
Pec: --- Omissis ---



Beni in Comune di **VERONA (VR)**,  
Via Bartolomeo Bacilieri n.6

**Lotto immobiliare: UNICO**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo:** complesso edilizio complesso edilizio ad uso artigianale / industriale con area di pertinenza esclusiva

**Quota e tipologia del diritto:**

**piena ed esclusiva proprietà (1/1) di**

--- **OMISSIS** --- - --- **OMISSIS** --- con sede in Verona (VR)

Cod. Fiscale: --- Omissis ---

**DESCRIZIONE CATASTALE:** COMUNE DI VERONA

**Intestazione:**

--- **OMISSIS** --- - --- **OMISSIS** --- - **S.R.L.**, con sede in VERONA (VR)

proprietà per 1/1

CATASTO FABBRICATI - Comune di Verona (codice L781), Foglio 198, particella nn.:

**252 sub.4**, Via Bartolomeo Bacilieri n.6, piano T-1-2, z.c. 3, categoria D/7, RC€.

18.150,82;

(giusta variazione pratica VR0071422 del 14/05/2022)

CATASTO TERRENI Comune di Verona (codice L781B)– sezione di Verona Sud –(B) Foglio 198, particella n.:

**252** di Ha 0.90.77, ente urbano;

Confini: Via Bacilieri, ragioni --- Omissis ---, ragioni --- Omissis ---, eragioni Cordioli, salvo altri più esatti e recenti

**Conformità catastale:**

Lo scrivente ha provveduto a redigere gli atti di aggiornamento catastale, registrati dall' Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Verona – Ufficio Provinciale Territorio – Servizi Catastali in data 14/05/2022 (in atti dal 16/05/2022) n.VR0071422.



Pertanto, lo stato di fatto dell'immobile in oggetto è corrispondente alle risultanze degli atti catastali, fatta eccezione per alcune superfetazioni non autorizzate, da ridurre in pristino stato.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

### Caratteristiche zona:

Posta ad ovest del Capoluogo, in zona periferica caratterizzata da insediamenti produttivi e residenze, si trova a circa 5,5 km dal casello Verona Nord dell'autostrada A22 ed a circa 300 m. dalla strada Bresciana, con collegamenti sufficientemente agevoli.

**Area urbanistica:** vedasi quanto riportato al successivo par. 7.2

**Importanti centri limitrofi:** capoluogo di Verona

**Attrazioni paesaggistiche:** ///

**Attrazioni storico - artistiche:** ///

**Servizi offerti dalla zona:** sono presenti servizi limitati

## 3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile è attualmente occupato in virtù di contratto di affitto di azienda con efficacia condizionata al positivo rilascio ed asseverazione della perizia prevista dall'art.76 del D.P.R. n.207/2010, stipulato con atto in data 24/11/2017 Rep.n.743 del notaio Felli di Negrar, registrato a Verona 2 il 21/12/2017 n.5108 serie 1T, nonché successivi atti modificativi e integrativi, in particolare l'atto integrativo a contratto di affitto di azienda in data 10/12/2018 Rep.n.1288 del notaio Felli di Verona, registrato a Verona 2 l'11.12.2018 n.5607 serie 1T, con il quale la locataria si è impegnata a riconsegnare senza indugio l'azienda all'aggiudicatario secondo le indicazioni degli organi della procedura di concordato preventivo, risolvendosi di conseguenza il contratto di affitto di azienda in essere.

Tale contratto è stato successivamente ceduto con atto di cessione d'affitto di ramo d'azienda in data 28/12/2019 Rep.n.1842/1486 del notaio Felli di Verona, registrato a Verona il 31/12/2019 n.23854 serie 1T.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* non rilevate

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale://*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* non rilevati



## 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici che verranno cancellati come precisato nell'ordinanza/avviso di vendita:**

## 4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria iscritta a Verona il 08/05/2013 - Registro Particolare 1932 Registro Generale 16227**, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena (dom.ipot. eletto: Siena Piazza Salimbeni 3), ed a carico --- OMISSIS --- - --- OMISSIS --- - S.R.L., con sede in Verona; derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per atto del notaio Salvatore Lorenzo Repertorio 21292/11377 del 06/05/2013

Importo ipoteca: € 4.000.000,00 - Importo capitale: € 2.000.000,00 – durata anni 10 – tasso i.a. 6,069%

- ANNOTAZIONE di QUIETANZA E CONFERMA

presentata il 29/05/2013 Registro particolare n. 4037 Registro generale n. 18979

- ANNOTAZIONE di MODIFICA DELLA DURATA al 30/06/2028

presentata il 10/04/2017 Registro particolare n. 2729 Registro generale n. 14416

*n.b.: colpisce immobili in Verona censiti nel Catasto Fabbricati e nel Catasto Terreni al Foglio 198 con la particella 252*

- **Ipoteca giudiziale iscritta a Verona il 26/07/2017 - Registro Particolare 5052 Registro Generale 30915**, a favore --- OMISSIS ---, nato il --- Omissis --- a ARCOLE (VR) c.f.:--- OMISSIS --- --(*dom.ipot.eletto*: Verona - v.le C.Colombo, 97 c/o avv. Cicco d.) ed carico --- OMISSIS --- - --- OMISSIS --- S.R.L., con sede in Verona, derivante da atto del TRIBUNALE DI VERONA - SEZIONE LAVORO, Rep.n. 342 del 21/06/2017  
Importo ipoteca: € 204.024,67 - Importo capitale: € 190.589,60

*n.b.: colpisce immobili in Verona censiti nel Catasto Fabbricati al Foglio 198 con la particella 252 sub.4, oltre ad altri beni*

- **Ipoteca giudiziale iscritta a Verona il 14/11/2017 - Registro Particolare 7676 Registro Generale 46572**, a favore --- OMISSIS ---, con sede in Dueville (VI) c.f.: --- Omissis ---(*dom. ipot. eletto*: Verona, Vicolo San Domenico n.16) ed a carico --- OMISSIS --- --- OMISSIS --- S.R.L., con sede in Verona  
derivante da decreto ingiuntivo del TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 5592 del 09/11/2017  
Importo ipoteca: € 35.000,00 - Importo capitale: € 22.808,19

*n.b.: colpisce immobili in Verona censiti nel Catasto Fabbricati al Foglio 198 con la particella 252 sub.4*

## 4.2.2 Pignoramenti: ///



#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

- **Decreto di ammissione concordato preventivo trascritto a Verona in data 04/02/2019**
- **Registro Particolare 2390 Registro Generale 3606**, a favore della Massa dei creditori del concordato preventivo --- Omissis --- -- --- Omissis ---ed a carico --- OMISSIS --- - --- OMISSIS - -- S.R.L., con sede in Verona, derivante da atto del Tribunale di Verona Repertorio 30 del 20/12/2018.

*n.b.: colpisce immobili in Verona censiti nel Catasto Fabbricati Foglio 198 con la particella 252 sub.4 e nel Catasto Terreni al Foglio 198 con la particella 252, oltre ad altri beni.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non conosciute  
**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** non pertinenti  
**Millesimi di proprietà:** non pertinenti  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** non verificata  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** ///  
**Attestazione Prestazione Energetica:** non presente  
**Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** ///

### Avvertenze ulteriori:

Si segnala che:

- è presente materiale soggetto a trattamento e bonifica speciali, compreso materiale in cemento-amianto (tipo *eternit*);
  - gli edifici non sono conformi alle vigenti normative antisismiche;
  - i confini di fatto non corrispondono ai confini catastali;
  - non è possibile escludere l'eventuale sussistenza di servitù che non risultano trascritte nei pubblici registri immobiliari;
  - dovrà essere accertata l'effettiva vigenza delle autorizzazioni rilasciate con particolare riferimento all'agibilità, alla certificazione relativa alla prevenzione incendi e alla autorizzazione allo scarico delle acque reflue, trattandosi di provvedimenti di carattere temporaneo e correlati alle attività svolte negli immobili ed agli impianti impiegati.
- Di tali circostanze è stato tenuto forfetariamente conto nella valutazione che segue.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario - dal 23/11/2006 all'attualità**



--- OMISSIS --- - --- OMISSIS --- - S.R.L., con sede in VERONA (VR) c.f.: --- Omissis

--- -

proprietaria per intero, per atto di compravendita in data 23/11/2006 Rep.n.29271/6254 del notaio Ilario Ripoli di Verona, registrato a Verona il 06/12/2006 n.19370 atti pubblici e trascritto a Verona il 07/12/2006 nn.61312/35463

**Titolare/Proprietario – dal 23/06/1998 al 23/11/2006 ---**

**OMISSIS ---, con sede in Bologna (BO), c.f.: --- Omissis ---**

proprietaria per intero, per atto di trasferimento immobiliare a seguito di verbale di aggiudicazione in data 23/06/1998 Rep.n.4764 del notaio Alessandra Alabiso di Milano, ivi registrato il 13/07/1998 e trascritto a Verona il 06/04/1999 nn.11125/7506

**Titolare/Proprietario – dal 30/12/1992 al 23/06/1998**

--- OMISSIS ---, con sede in Verona (VR), c.f.: --- Omissis ---

proprietaria per intero, per atto di compravendita in data 30/12/1992 Rep.n.34546 del notaio Domenico Fauci di Verona, trascritto a Rovigo il 26/01/1993 nn.1980/1455.

## **7. PRATICHE EDILIZIE:**

Sulla scorta delle dichiarazioni rese nell'atto di provenienza, per il complesso immobiliare in oggetto, la cui costruzione originaria appare risalire a data anteriore al 01/09/1967 (nonostante tale circostanza non sia stata dichiarata in atto), risultano sussistere i seguenti titoli edilizi:

- licenza di costruzione n.56566 P.G. – S.K. 1588/L.P. in data 28/04/1969 e successive varianti in data 11/02/1971 n.78890 P.G. – SK 1736/L.P. e in data 07/10/1974 n.5859 P.G. – SK 6436/L.P.;
- concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge n.724/94 – domanda n.3617/94/00, P.G. n.83068/98 in data 21/01/2000;
- concessione edilizia n. 51553 P.G. e n. 3072/1999 SK in data 20/06/2000, trasmessa il 23/06/2000;
- denuncia di inizio attività D.I.A. presentata al Comune di Verona in data 24/07/2002 n.158;
- certificato di agibilità P.G. n.109848 del 01/10/2003, rilasciato in data 13/10/2003.

### **7.1 Conformità edilizia:**

In base alla documentazione prodotta, appare sussistere la sostanziale conformità dello stato di fatto, fatta eccezione per alcune difformità minori (modifiche interne, prospettiche e analoghe), nonché per alcune superfetazioni non autorizzate, da ridurre in pristino stato.

Si precisa che l'accesso agli atti edilizia privata è in corso, per cui è riservata ogni opportuna



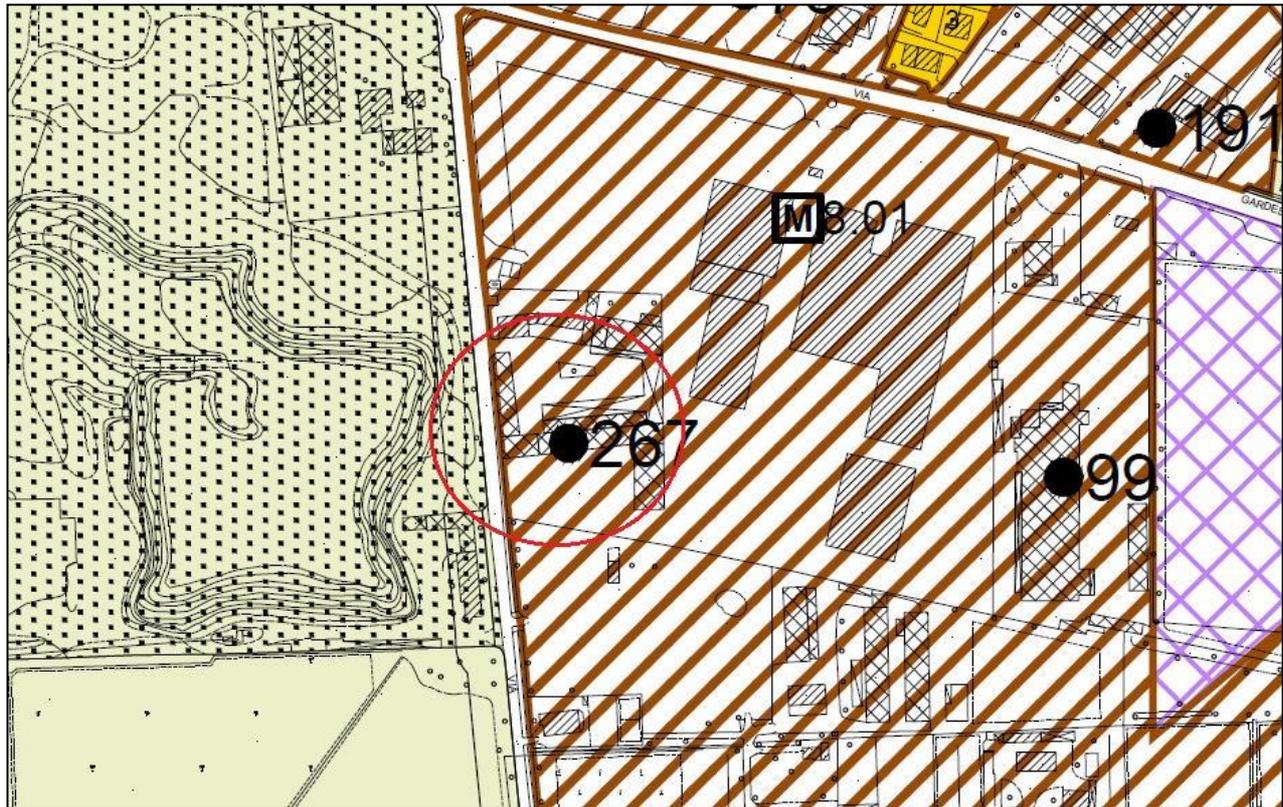
integrazione sul punto.

Oneri, spese e costi complessivi presunti per la regolarizzazione  
e/o per i ripristini: circa € **18.000,00**

salva diversa quantificazione da parte dei pubblici uffici, precisando che è possibile eseguire l'esatto computo degli oneri e dei costi solo a seguito della presentazione di apposita pratica edilizia.

## 7.2 Conformità urbanistica:

Il complesso edilizio in oggetto è classificato urbanisticamente come da schede che seguono:



AMBITO DI PROGETTAZIONE DEI  
PROGRAMMI COMPLESSI

Art. 114

Art. 114- Ambiti destinati alla realizzazione di programmi complessi e ristrutturazione urbana, anche in attuazione della Var. n. 2 al PAQE. 1. Trattasi di aree o immobili evidenziati nella Carta delle Trasformabilità del PAT e disciplinati dai corrispondenti artt. 53, 55 e 56 delle NTA o individuati dal PI programmatico come aree dismesse e da riconvertire mediante interventi di ristrutturazione urbanistica; essi non sono ricompresi in un tessuto specifico nella pianificazione regolativa, né inseriti nelle previsioni operative del primo PI. 2. Fino all'attuazione di quanto previsto al comma 4, fatte salve diverse previsioni più restrittive dettate dal PAQE e dal PAT, sono ammessi esclusivamente interventi di cui all'art. 101, comma 1. 3. Categorie funzionali sugli



## Rapporto di stima – concordato preventivo n.30/2017 – LOTTO UNICO

edifici esistenti in assenza di PUA o di Comparto convenzionato:

Usi non ammessi: tutte le destinazioni d'uso appartenenti a categorie funzionali non legittimamente preesistenti alla data di adozione del presente PI . 4. In tali aree o immobili, interventi ulteriori a quelli previsti ai precedenti punti 1 e 2 sono subordinati: a) alla approvazione di un accordo in variante al PI ai sensi degli artt. 6 o 7 e 18, comma 8, della L.R. 11/2004; b) alla approvazione di un PUA che costituisca adeguamento del PI al PAQE, qualora previsto dalla variante n. 2 al PAQE.

Si riporta la scheda del Piano degli Interventi del Comune di Verona

**SCHEDA ATTIVITA'**  
**ATTIVITA' FUORI ZONA DA CONFERMARE**

SCALA 1: 1000

**ATTIVITA' PRODUTTIVE FUORI ZONA CONFERMATE**

U. di P.  Condono 85  Dati   
 Prot. gen.  Condono 94  Dati   
 Oss. Nr.  Condono 04  Dati   
 Oss. Tardiva   
 Concessioni edilizie esistenti

**DATI IDENTIFICATIVI DELL'AZIENDA**

DENOMINAZIONE   
 CONDUZIONE AZIENDALE   
 LOCALITA'   
 INDIRIZZO  TEL.   
 SETTORE DI ATTIVITA'   
 ATTIVITA' CCIAA   
 DATA INIZIO ATT.  ADDETTI 2003

**DATI IDENTIFICATIVI URBANISTICI**

Destinazione di Zona di P.R.G. Vigente

**3**  agricolo  **SCHEDA PROGETTO**  
 **1b**  fascia di rispetto stradale  **NUOVA ZONA "D"**  
 **0**

**DATI STEREOMETRICI ATTUALI E DATI STEREOMETRICI DI PROGETTO**

|                               | esistente | progetto | tot.   |     |
|-------------------------------|-----------|----------|--------|-----|
| SUP. FONDIARIA DISPONIBILE    | 9,077     | 9,077    | 9,077  |     |
| SUP. FONDIARIA DI PERTINENZA  |           | 9,077    | 9,077  |     |
| STANDARD URBANISTICO 10%      |           | 908      | 908    |     |
| SUPERFICIE COPERTA            | 3,563     | 1,500    | 5,063  | 42% |
| VOLUME EDIFICATO              | 21,368    | 9,000    | 30,368 |     |
| K SUP. COPERTA/SUP. FONDIARIA | 39,25%    | 16,53%   | 55,78% |     |
| ALTEZZA MASSIMA               | 6,00      | 6,00     |        |     |

**NOTE ATTUATIVE E PRESCRITTIVE**

DISTANZE  
 Dal confini m.  dal ciglio stradale  Da altri fabbr. m. 10

ADOTTATA IN CONSIGLIO  
 DOPO OSSERVAZIONE   
 APPROVATA IN CONSIGLIO

**NOTE E PRESCRIZIONI**  
 IL PROGETTO EDILIZIO DOVRA' RISPETTARE GLI ARTT. 32 e 73 DELLE N.T.A. DEL PAT.

**VARIANTE URBANISTICA N. 276**  
**INDIVIDUAZIONE DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE FUORI ZONA**  
**ATTIVITA' DA CONFERMARE - VERIFICA DELLA COMPATIBILITA'**

| SCHEDE DI VERIFICA DELLE ATTIVITA' FUORI ZONA DI PIANIFICAZIONE COORDINATA L.R. 35/2002 |   | PROT. U.P. n° 267   |
|---|---|---|
| STRUMENTI URBANISTICI TERRITORIALI  | AZIENDA: <b>BIONDANI TMG</b><br>INDIRIZZO: <b>VIA BACILIERI, 6</b>  | ATTIVITA': <b>EDILIZIA - SCAVI</b>                            |
|   |   | NOTE  |
| <b>P.R.G. vigente</b>   |   |   |
| 1 - Zonizzazione principale   | Z. 3 agricola   | non c'è la fognatura  |
| 2 - Vincoli esistenti   | Z. 1b: verde a protezione marginale di strade   |   |
| <b>P.A.T.</b>   |   |   |
| P1 - Carta dei vincoli  | art.19: cave; fasce di rispetto (confina); art.8. vincolo sismico; art.24: infrastrutture mobilità; art.26: aeroporti, fasce di rispetto; art.32: fascia di ricarica acquiferi;           |   |
| P2 - Carta delle Invarianti   |   |   |
| P3 - Carta delle Fragilità  | art.39: bacino idrografico - Adige; art.38: vulnerabilità intrinseca acquiferi alta; art.37. terreno ottimo;  |   |
| P4 - Carta delle Trasformabilità  | art.51: aree residuali periurbane; art.57: ambiti a cui attribuire specifiche destinazioni- produttivo; art.56: ambiti disciplinati dalle varianti n.1 e n.2 del PAOE (art.26 bis PAOE.); | necessita sistema alternativo all'assenza della rete fognaria |
|   |   |   |

**Descrizione dell'immobile**

Con riferimento alle lettere indicate nella planimetria catastale allegata, per comodità di seguito riprodotta non in scala, il complesso immobiliare in oggetto è composto da:

- A – capannoni costituiti da una porzione “nord” composta da due corpi di fabbrica contigui longitudinalmente e strutturalmente diversi (dei quali la parte interna è delimitata da muratura e da pilastri in c.a. con tetto in laterizio a due falde con manto in elementi di laterizio, e la parte esterna presenta struttura in pilastri in c.a., travi di collegamento in c.a. e copertura piana in tegoli di cemento armato precompresso e manto in fibrocemento; superficie mq. 798 circa e altezza utile di m.5,30/6,60 circa) e da una porzione “sud” composta da corpo di fabbrica avente forma a “L” con struttura in pilastri in cemento armato, capriate in cemento armato precompresso e tegoli di copertura con manto in fibrocemento, pavimentazione in calcestruzzo liscio, superficie di circa mq.1238 e altezza utile compresa tra m.6,00 e m.6,95.
- B – capannone ad uso officina con pareti in muratura di spessore di oltre 60 cm. e capriate di copertura in cemento armato precompresso a doppia pendenza e travi correnti in cemento armato e sovrastante manto di copertura in fibro-cemento e lucernari in materiale traslucido; la superficie lorda è di circa mq.469 e l'altezza utile di circa m.7,40/7,96 ;

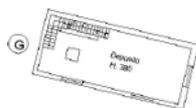


- C - fabbricato ad uso magazzino, con pareti in muratura, copertura ad una falda in arcarecci di ferro e sovrastanti lastre di fibrocemento, pavimentazione in calcestruzzo liscio; è presente un locale tecnico e un corpo servizi igienici avente accesso dall'area esterna; la superficie complessiva è di circa mq.191 (al netto della superficie del locale F – cabina elettrica – infra descritta) con altezze utili di m.4,50/7,95
- D – pensilina a sbalzo in cemento armato con travi in ferro e manto in fibrocemento, con superficie di mq.80 circa (ancorata ai fabbricati B e G); tettoia sovrastante l'ingresso della palazzina uffici (fabbricato E) con manto in fibrocemento e superficie di mq.70 circa; tettoia lungo il confine est, con superficie di circa mq. 3,58 e altezza media di m.3,90 circa, avente struttura a pilastri in cemento armato con sovrapposti travi in cemento armato provviste di terminale a mensola con sbalzo di m.4,00 circa, e sovrastante copertura ad una falda inclinata con manto in fibro-cemento su arcarecci in ferro tubolare, pavimento in calcestruzzo liscio e parete di perimetro in muratura intonacata, nell'angolo nord-est della quale è stato ricavato un vano ad uso deposito oli; tettoia di collegamento, avente superficie di circa mq.59, tra il magazzino C e la porzione sud del capannone A;
- E – palazzina uffici costituita da un fabbricato avente struttura portante mista in muratura, cemento armato e acciaio, solaio intermedio in travi metalliche e cemento armato e solaio di copertura in capriate e arcarecci con sovrastante manto di copertura a due falde in lastre di fibrocemento, in parte coperto da controsoffitto in pannelli. Si sviluppa al piano terra, costituito parte da locali ad uso ufficio e parte ad uso archivio, con locali accessori, e al piano primo costituito da locali ad uso ufficio e accessori; la partizione interne è realizzata anche con pareti in cartongesso e pareti attrezzate. I due piani sono collegati tra loro mediante ampia scala interna in cemento armato a vista con rivestimento in marmo verde; le finiture interne sono di buona qualità commerciale: pavimenti in ceramica, serramenti esterni in alluminio, porte interne in laminato. La superficie totale è di circa mq.854 con altezze utili di m.2,50/3,00 circa al piano terra e di m.2,80/5,10 circa al piano primo;
- F – locale ad uso cabina elettrica, ricompresa nel fabbricato di cui alla lett.C, suddescritto, avente superficie di circa mq.36, pareti in muratura e porte in ferro;
- G – corpo di fabbrica ad uso deposito/magazzino su tre piani fuori terra, con strutture portanti in muratura con solai in latero-cemento, copertura piana con lastre in fibrocemento e scala interna in calcestruzzo; presenta pavimenti in calcestruzzo liscio (parzialmente con rivestimento in ceramica), pareti intonacate e tinteggiate e serramenti in ferro; la superficie lorda complessiva è di circa mq.321 con altezze di circa m.4,95 al piano terra e di m. 3,60 ai piani primo e secondo.

L'area scoperta, di circa mq. 5400, è destinata a piazzali, spazi di manovra, percorsi e aree di stoccaggio, precisando che lungo il confine sud è presente una tettoia per ricovero auto, non autorizzata e – pertanto – da ridurre in pristino.



La palazzina uffici si trova in condizioni ordinarie ed è provvista dei normali impianti, gli altri manufatti si trovano in condizioni sufficienti e sono provvisti di impianti essenziali. L'effettiva efficienza e conformità degli impianti alle vigenti normative dovrà essere accertata mediante tecnici specializzati a cura dell'acquirente.

**PIANTA PIANO PRIMO****PIANTA PIANO PRIMO****PIANTA PIANO SECONDO**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza del fabbricato è stata determinata con riferimento alla superficie esterna lorda (S.E.L.) come codificata dal Sistema Italiano di Misurazione (S.I.M).

| IMMOBILE | Superficie (mq) | Coeff. | Superficie equivalente (mq) |
|----------|-----------------|--------|-----------------------------|
|----------|-----------------|--------|-----------------------------|

| area                    | 9007    | 1,00 | 9007    |
|-------------------------|---------|------|---------|
| A - CAPANNONI           | 2036,00 | 1,00 | 2036,00 |
| B – OFFICINA            | 469,00  | 1,00 | 469,00  |
| C – MAGAZZINO           | 191,00  | 1,00 | 191,00  |
| D – TETTOIE E PENSILINE | 567,00  | 0,30 | 170,10  |
| E – PALAZZINA UFFICI    | 854,00  | 1,00 | 854,00  |
| F – CABINA ELETTRICA    | 36      | 1,00 | 36      |
| G – MAGAZZINO TORRE     | 321,00  | 1,00 | 321,00  |

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Con riferimento al CODICE DELLE VALUTAZIONI IMMOBILIARI (che recepisce gli International Valuation Standard - I.V.S., ovvero il complesso di regole uniformi e condivise di natura metodologica e applicativa),

posto che non sono state rilevate sul mercato transazioni immobiliari concluse recentemente ed aventi ad oggetto compendi immobiliari comparabili per caratteristiche tipologiche, destinazione e consistenza al complesso in oggetto, che consentano l'applicazione del metodo MARKET APPROACH,

per la valutazione del complesso immobiliare in oggetto – attesa la carenza nella zona di beni simili recentemente compravenduti da assumere quali “comparabili” - si ritiene possa essere opportunamente adottato il procedimento di stima dei costi (COST APPROACH), o “costo di ricostruzione deprezzato”, che si fonda sull'assunto elementare per il quale un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del valore del terreno e del costo di costruzione di un altro immobile, che presenta la stessa utilità funzionale di quello esistente, considerato nel suo stato d'uso. L'impiego del cost approach è suggerito nella stima di immobili strumentali e speciali, di immobili complessi, che di rado sono venduti separatamente dal resto del complesso produttivo di cui sono parte (o azienda), che presentano un mercato limitato e che spesso mostrano forma e dimensioni specifici per l'uso cui sono adibiti. Tale procedimento è diffuso nella stima contabile dei cespiti del patrimonio aziendale (cfr. pag.116 e segg. del Codice delle Valutazioni Immobiliari – terza edizione).

Le condizioni di applicazione del metodo riguardano le stime del valore dell'area, del costo di ricostruzione a nuovo e del livello del deprezzamento. La stima del valore dell'area si compie con il metodo del confronto diretto e con le tecniche residuali. La stima del costo di ricostruzione a nuovo si svolge in via sintetica, prendendo riferimento prendendo riferimento anche i dati pubblicati da ISTAT e da CRESME RICERCHE S.P.A. con sede in Roma, e tenuto altresì conto dell'incidenza degli intervenuti nuovi requisiti normativi di sicurezza e risparmio energetico.

In considerazione del diverso grado di vetustà dei singoli corpi di fabbrica, si è applicato un deprezzamento medio del costo di costruzione attuale, che tenga altresì conto dell'obsolescenza tecnologica e funzionale dei beni, nonché delle altre circostanze sopra evidenziate.

Nella vendita non sono comprese attrezzature.

## **8.2 Fonti di informazione:**

Agenzia Entrate, Catasto, Servizi di Pubb.Imm., Uff. Registro, Ufficio tecnico;

Altre fonti di informazione: conoscenza diretta e informazioni assunte presso gli operatori economici della zona.

## **8.3 Valutazione corpi:**

### **A. Stima mediante il metodo “COST APPROACH”**



## Rapporto di stima – concordato preventivo n.30/2017 – LOTTO UNICO

| Cost Approach                  |                            |                         |                     |                     |   |                                     |               |                     |      |
|--------------------------------|----------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|---|-------------------------------------|---------------|---------------------|------|
| DATI                           |                            |                         |                     |                     | DESCRIZIONE                                     |                                     |               |                     |      |
| superficie lotto [mq]          |                            | 9007                    |                     |                     | COMPLESSO EDILIZIO IN VERONA, VIA BACILIERI N.6 |                                     |               |                     |      |
| prezzo unitario terreno [€/mq] |                            | € 30,00                 |                     |                     |   |                                     |               |                     |      |
| Valore terreno                 |                            | € 270.210,00            |                     |                     |   |                                     |               |                     |      |
| Rapporto complementare         |                            | 13,32%                  |                     |                     |   |                                     |               |                     |      |
| Categoria D'opera              |                            | Superficie (S.E.L.)/Cad | Costo unitario €/mq | Rapporto mercantile | Costo unitario ragguagliato €/mq                | Costo                               |               |                     |      |
| A                              | CAPANNONI                  | 2.036,00                | 714,57              | 1,00                | 714,57  | 1.454.864,52                        |               |                     |      |
| B                              | OFFICINA                   | 469,00                  | 714,57              | 1,00                | 714,57  | 335.133,33                          |               |                     |      |
| C                              | MAGAZZINO                  | 191,00                  | 714,57              | 0,80                | 571,656   | 109.186,30                          |               |                     |      |
| D                              | TETTOIE                    | 567,00                  | 714,57              | 0,30                | 214,371   | 121.548,36                          |               |                     |      |
| E                              | UFFICI                     | 854,00                  | 1386,01             | 1,00                | 1386,01   | 1.183.652,54                        |               |                     |      |
| F                              | CABINA ELETTRICA           | 36,00                   | 714,57              | 0,80                | 571,656   | 20.579,62                           |               |                     |      |
| G                              | MAGAZZINO - TORRE          | 321,00                  | 714,57              | 1,00                | 714,57  | 229.376,97                          |               |                     |      |
|                                |                            |                         |                     |                     |   | 0,00                                |               |                     |      |
|                                |                            |                         |                     |                     |   | Totale costo di costruzione a nuovo |               |                     |      |
|                                |                            |                         |                     |                     |   | € 3.454.341,63                      |               |                     |      |
|                                |                            | %                       |                     | costo               | v.m.  | vetustà                             | deprezzamento |                     |      |
| MANUFATTO A                    | Obsolescenza eliminabile * |                         | formula             |                     |   | 0,00                                |               | * %                 |      |
|                                | strutture (€)              | 80,00%                  | a                   | 1.163.891,62        | 60,00   | 35,00                               | 678.936,78    | OK                  | 33%  |
|                                | edilizia e finiture (€)    | 19,00%                  | a                   | 276.424,26          | 50,00   | 35,00                               | 193.496,98    | OK                  | 56%  |
|                                | impianti (€)               | 1,00%                   | a                   | 14.548,65           | 25,00   | 20,00                               | 11.638,92     | OK                  | 11%  |
|                                | Risultato(€)               | 100,00%                 |                     | 1.454.864,52        | TOT. DEPREZZAMENTI 1                            |                                     | 884.072,67    |                     | 100% |
|                                |                            | %                       |                     | costo               | v.m.  | vetustà                             | deprezzamento |                     |      |
| MANUFATTO B                    | Obsolescenza eliminabile * |                         | formula             |                     |   | 0,00                                |               | * %                 |      |
|                                | strutture (€)              | 60,00%                  | a                   | 201.080,00          | 60,00   | 30,00                               | 100.540,00    | OK                  | 35%  |
|                                | edilizia e finiture (€)    | 37,00%                  | a                   | 123.999,33          | 50,00   | 20,00                               | 49.599,73     | OK                  | 60%  |
|                                | impianti (€)               | 3,00%                   | a                   | 10.054,00           | 25,00   | 20,00                               | 8.043,20      | OK                  | 5%   |
|                                | Risultato(€)               | 100,00%                 |                     | 335.133,33          | TOT. DEPREZZAMENTI 2                            |                                     | 158.182,93    |                     | 100% |
|                                |                            | %                       |                     | costo               | v.m.  | vetustà                             | deprezzamento |                     |      |
| MANUFATTO C                    | Obsolescenza eliminabile * |                         | formula             |                     |   | 0,00                                |               | * %                 |      |
|                                | strutture (€)              | 35,00%                  | a                   | 38.215,20           | 80,00   | 70,00                               | 33.438,30     | OK                  | 35%  |
|                                | edilizia e finiture (€)    | 50,00%                  | a                   | 54.593,15           | 50,00   | 40,00                               | 43.674,52     | OK                  | 63%  |
|                                | impianti (€)               | 15,00%                  | a                   | 16.377,94           | 25,00   | 20,00                               | 13.102,36     | OK                  | 2%   |
|                                | Risultato(€)               | 100,00%                 |                     | 109.186,30          | TOT. DEPREZZAMENTI 3                            |                                     | 90.215,18     |                     | 100% |
|                                |                            | %                       |                     | costo               | v.m.  | vetustà                             | deprezzamento |                     |      |
| MANUFATTO D                    | Obsolescenza eliminabile * |                         | formula             |                     |   | 0,00                                |               | * %                 |      |
|                                | strutture (€)              | 80,00%                  | a                   | 97.238,69           | 80,00   | 50,00                               | 60.774,18     | OK                  | 50%  |
|                                | edilizia e finiture (€)    | 20,00%                  | a                   | 24.309,67           | 80,00   | 50,00                               | 15.193,54     | OK                  | 45%  |
|                                | impianti (€)               | 0,00%                   | a                   | -                   | 25,00   | 20,00                               | -             | OK                  | 5%   |
|                                | Risultato(€)               | 100,00%                 |                     | 121.548,36          | TOT. DEPREZZAMENTI 4                            |                                     | 75.967,72     |                     | 100% |
|                                |                            | %                       |                     | costo               | v.m.  | vetustà                             | deprezzamento |                     |      |
| MANUFATTO E                    | Obsolescenza eliminabile * |                         | formula             |                     |   | 0,00                                |               | * %                 |      |
|                                | strutture (€)              | 35,00%                  | a                   | 414.278,39          | 80,00   | 48,00                               | 248.567,03    | OK                  | 50%  |
|                                | edilizia e finiture (€)    | 50,00%                  | a                   | 591.826,27          | 50,00   | 15,00                               | 177.547,88    | OK                  | 45%  |
|                                | impianti (€)               | 15,00%                  | a                   | 177.547,88          | 25,00   | 15,00                               | 106.528,73    | OK                  | 5%   |
|                                | Risultato(€)               | 100,00%                 |                     | 1.183.652,54        | TOT. DEPREZZAMENTI 5                            |                                     | 532.643,64    |                     | 100% |
|                                |                            | %                       |                     | costo               | v.m.  | vetustà                             | deprezzamento |                     |      |
| MANUFATTO F                    | Obsolescenza eliminabile * |                         | formula             |                     |   | 0,00                                |               | * %                 |      |
|                                | strutture (€)              | 35,00%                  | a                   | 7.202,87            | 80,00   | 70,00                               | 6.302,51      | OK                  | 50%  |
|                                | edilizia e finiture (€)    | 50,00%                  | a                   | 10.289,81           | 50,00   | 40,00                               | 8.231,85      | OK                  | 50%  |
|                                | impianti (€)               | 15,00%                  | a                   | 3.086,94            | 25,00   | 20,00                               | 2.469,55      | OK                  | 0%   |
|                                | Risultato(€)               | 100,00%                 |                     | 20.579,62           | TOT. DEPREZZAMENTI 6                            |                                     | 17.003,91     |                     | 100% |
|                                |                            | %                       |                     | costo               | v.m.  | vetustà                             | deprezzamento |                     |      |
| MANUFATTO G                    | Obsolescenza eliminabile * |                         | formula             |                     |   | 0,00                                |               | * %                 |      |
|                                | strutture (€)              | 35,00%                  | a                   | 80.281,94           | 80,00   | 70,00                               | 70.246,70     | OK                  | 50%  |
|                                | edilizia e finiture (€)    | 60,00%                  | a                   | 137.626,18          | 50,00   | 40,00                               | 110.100,95    | OK                  | 35%  |
|                                | impianti (€)               | 5,00%                   | a                   | -                   | 25,00   | 20,00                               | -             | OK                  | 15%  |
|                                | Risultato(€)               | 100,00%                 |                     | 217.908,12          | TOT. DEPREZZAMENTI 6                            |                                     | 180.347,64    |                     | 100% |
|                                |                            | %                       |                     | costo               | v.m.  | vetustà                             | deprezzamento |                     |      |
| <b>TOTALE</b>                  |                            |                         |                     | TOT. DEPREZZAMENTI  |   | <b>1.938.433,70</b>                 |               |                     |      |
|                                |                            |                         |                     |                     |   |                                     |               | % DEP.TOT           |      |
| <b>TOTALE</b>                  |                            |                         |                     | € 3.454.341,63      |   | TOT. DEPREZZAMENTI                  |               | <b>1.938.433,70</b> |      |
|                                |                            |                         |                     |                     |   |                                     |               | 56,12%              |      |



## Rapporto di stima – concordato preventivo n.30/2017 – LOTTO UNICO

|  | percentuale | Valore a nuovo | Valore deprezzato |
|--|-------------|----------------|-------------------|
| Oneri per costruzione e urbanizzazione | 3%          | € 103.630,25   | € 45.477,24       |
| Progettazione, DL, spese ed oneri vari | 8%          | € 276.347,33   | € 121.272,63      |
| Totale oneri                           |             | € 379.977,58   | € 166.749,87      |
| Profitto del promotore(%)              | 5%          | € 172.717,08   | € 75.795,40       |
| Costo costruzione                      |             | € 4.007.036,29 | € 1.758.453,20    |
|  |             | Valore a nuovo | Valore deprezzato |
| Valore del terreno(€)                  |             | € 270.210,00   | € 270.210,00      |
| Costo di costruzione(€)                |             | € 4.007.036,29 | € 1.758.453,20    |
| Totale (€)                             |             | € 4.277.246,29 | € 2.028.663,20    |

Valore complessivo intero € 2.028.000,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

- Spese, costi ed oneri presunti di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (salva diversa quantificazione da parte dei pubblici uffici):

- € 18.000,00  
€ 2.010.000,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, al lordo dei costi per lo smaltimento e bonifica del materiale soggetto a trattamento speciale, e in considerazione di tutte le circostanze sopra evidenziate e di ogni eventuale onere e costo aggiuntivo:

€ 2.010.000,00

arrotondato ad Euro **2.010.000,00 (duemilionidiecimila/00)**

Allegati:

- A - copia atto di provenienza;
- B - documentazione catastale (tabulati di visure Catasto Fabbricati e Catasto Terreni, planimetria Catasto Fabbricati, estratto di mappa Catasto Terreni);
- C - documentazione ipotecaria (tabulati di visure S.P.I. aggiornati);
- D – copia alcuni titoli edilizi;
- E - documentazione fotografica.

Rovigo, lì 30/05/2022

L'ausiliario stimatore --  
- **Omissis** --- (*firmato digitalmente*)

