
RELAZIONE DI STIMA
DEL PERITO ESTIMATORE

STIMA DI UN NEGOZIO IN COMUNE DI CERA,
VIA GIOACCHINO ROSSINI N.°3

TRIBUNALE DI VERONA
SEZIONE FALLIMENTARE
Fallimento RF 104/2021
Sentenza n° 111/2021 del 30/06/2021
Giudice Delegato dott. --- OMISSIS ---
Curatore fallimentare: Avv. --- OMISSIS ---

Fallimento
--- OMISSIS ---

con sede in Via More, Bovolone (VR)

Indice della perizia

Incarico	3
Individuazione dei beni.....	3
Sopralluogo	3
LOTTO C1: negozio in Cerea (VR), Via Gioacchino Rossini n.° 3, piena proprietà dell'intero	4
Individuazione catastale	4
Provenienza dei beni.....	5
Formalità pregiudizievoli.....	5
Previsioni urbanistiche	6
Autorizzazioni amministrative e difformità	8
Descrizione degli immobili	10
Contratto di locazione.....	13
Consistenza commerciale	13
Criteri di stima	14
Stima	15

Incarico

La scrivente dott. geom. --- OMISSIS ---, iscritta all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati di Verona e Provincia, all'Ordine degli Architetti PPC della Provincia di Verona (settore B, pianificazione) nonché all'Albo dei Periti e Consulenti Tecnici del Tribunale di Verona, redige la presente perizia su incarico del curatore fallimentare Avv. Giuliano Maffi.

Individuazione dei beni

I beni immobili di pertinenza della procedura, per i quali è richiesta valutazione estimativa sono molteplici.

La presente relazione è relativa al solo negozio in Comune di Cerea, Via Gioacchino Rossini n.º 3.

Sopralluogo

Al fine di visionare le caratteristiche costruttive, di finitura e di localizzazione degli immobili è stato eseguito un sopralluogo in data 28/09/2021, ove è stata possibile la sola visione dall'esterno non avendo potuto accedere. Successivamente in data 7/10/2021 è stato completato il sopralluogo con visione anche all'interno dell'unità in esame.

Nell'occasione sono state eseguite le misurazioni ritenute d'utilità e svolti gli opportuni rilievi fotografici.

**LOTTO C1: negozio in Cerea (VR), Via Gioacchino
Rossini n.° 3, piena proprietà dell'intero**



Individuazione catastale

L'immobile oggetto di perizia è accatastato con i seguenti estremi:

Catasto dei Fabbricati, Comune di Cerea (VR), foglio n° 41, part. n°:

- 149 sub. 2, categoria C/1, classe 5, consistenza 63 mq, superficie catastale totale 69 mq, € 777,63.

Intestatario catastale:

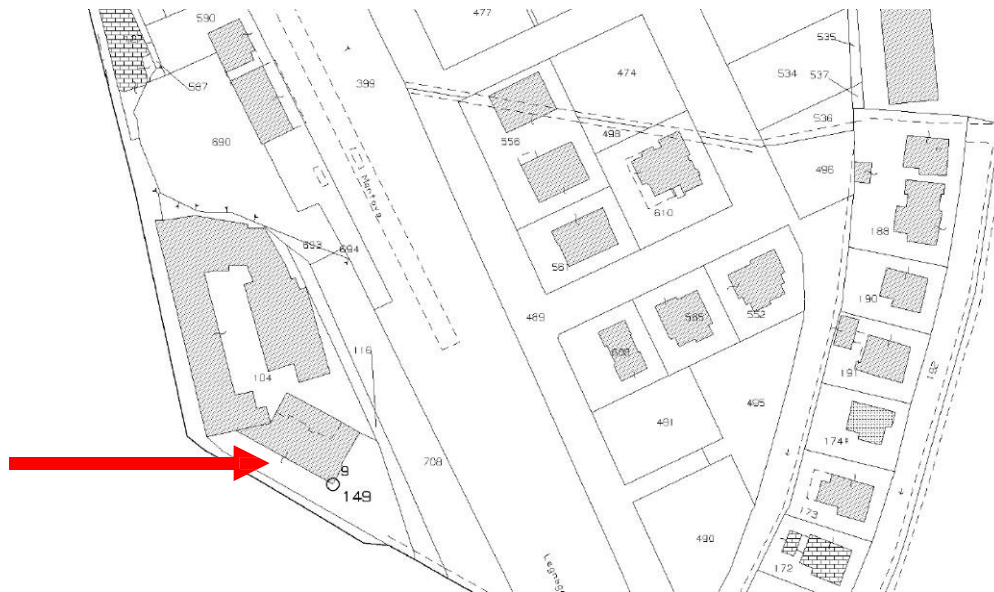
--- OMISSIS --- (c.f. --- OMISSIS ---)

proprietà 1/1.

Il fabbricato insiste su area individuata:

Catasto Terreni, Comune di Cerea (VR), foglio n° 41, part. n° 149 qualità ente urbano, superficie mq 1.252.

Per un miglior inquadramento dei luoghi, si riporta nel seguito uno stralcio della mappa catastale:



Provenienza dei beni

Con atto giudiziario, Decreto di Trasferimento Immobili del Tribunale di Verona in data 04/12/1995 (trascritto a Verona il 10/01/1997, RG 1056, RP 891) la società "--- *OMISSIS* ---" ha acquistato la piena proprietà dei seguenti immobili: Catasto Fabbricati, Comune di Cerea, fg. A/6 m.n. 149 sub 2.

Formalità pregiudizievoli

Dalle certificazioni acquisite presso gli uffici competenti e dalle ricerche condotte, emerge che sui beni gravino le seguenti formalità:

- verbale di pignoramento immobili (trascritto a Verona il 15/03/2018, RG 10118, RP 7061) a favore Cerea Banca 1897 Credito Cooperativo S.C. con sede in Cerea (VR) per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

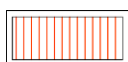
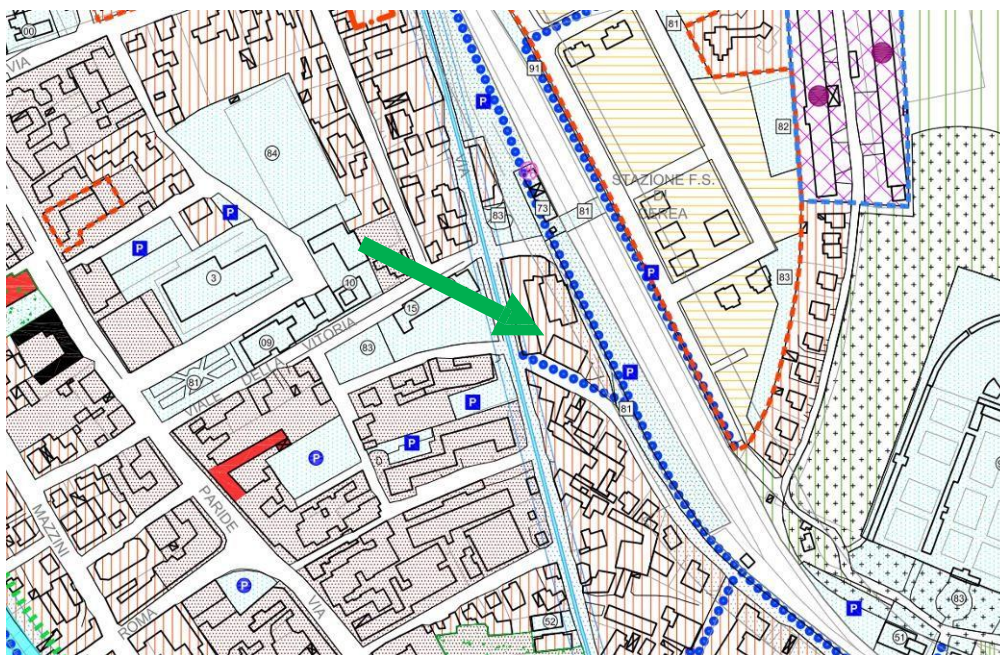
Immobili colpiti, oltre ad altri: Cerea (VR), CF, fg 41, m.n. 149 sub 2.

- sentenza dichiarativa di fallimento del 30/06/2021 della Società --- OMISSIS --- (trascritto a Verona il 14/01/2022, RG 851, RP 656) a favore Massa dei Creditori del Fallimento --- OMISSIS --- per il diritto di proprietà dell'intero. Immobili colpiti, oltre ad altri: Cerea (VR), CF, fg 41, m.n. 149 sub 2.

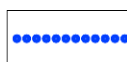
Previsioni urbanistiche

Il vigente strumento urbanistico prevede che gli immobili oggetto di interesse ricadano in zona B di Completamento Edilizio.

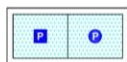
Si riporta nel seguito stralcio della tavola:



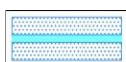
Zona B - Completamento Edilizio



Percorsi attrezzati, ciclabili e pedonali



Zone F a parcheggio



Fascia di rispetto idraulico (D.Lgs 152/2006 - Art.115)

Si riportano nel seguito alcuni stralci delle Norme Tecniche Operative ritenute di utilità al fine di individuare gli interventi realizzabili sull'unità immobiliare in esame:

Articolo 28 - ZTO "B" - ZONE RESIDENZIALI EDIFICATE

1. Queste zone corrispondono ai nuclei consolidati.
2. In queste zone sono ammessi i seguenti tipi di interventi:
 - a. Edilizia esistente: tutti i tipi di interventi, così come definiti all'art. 16 delle presenti norme;
 - b. Interventi di nuova costruzione sulle aree libere.
3. In queste zone sono consentite esclusivamente la destinazione d'uso residenziale e quelle con essa compatibili, secondo il precedente articolo 17.4.a.
4. In queste zone è vietato insediare locali adibiti a sale slot, videolottery e qualsiasi apparecchio da gioco con vincite in denaro.
5. In queste zone è ammesso l'intervento edilizio diretto, salvo diverse indicazioni nella grafia di PI.
6. Si applicano per le autorimesse le norme del precedente articolo 27.6, con secondo posto macchina in superficie, senza monetizzazione.

Articolo 16 - TIPI DI INTERVENTO

1. Sono previsti undici diversi tipi di intervento: manutenzione ordinaria (**mo**), manutenzione straordinaria (**ms**), restauro (**re**), risanamento conservativo (**rc**), ristrutturazione con vincolo (**rv**), ristrutturazione totale (**rt**), ampliamento (**am**), demolizione con ricostruzione (**dr**), demolizione senza ricostruzione (**ds**), ristrutturazione urbanistica e recupero ambientale (**ru**).
 - a. gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono tesi al mantenimento delle condizioni esistenti;
 - b. gli interventi di risanamento conservativo, di ristrutturazione e di ampliamento perseguono l'adeguamento alle nuove condizioni ed esigenze;
 - c. il restauro si applica a edifici e spazi aperti eccezionali, per i quali l'adeguamento deve sottostare a particolari vincoli;
 - d. gli interventi di demolizione con o senza ricostruzione, di ristrutturazione urbanistica e recupero ambientale, di nuova edificazione e nuovo impianto sono propri della trasformazione.
2. Il cambiamento della destinazione d'uso è compatibile con tutti i tipi di intervento.

Autorizzazioni amministrative e difformità

A richiesta della scrivente, il Comune di Cerea (VR) ha messo a disposizione le pratiche edilizie inerenti gli immobili.

Va quindi indicato, che è stata posta la massima attenzione nell'individuare particolari problematiche e difformità autorizzative/catastali.

Stante l'oggettiva difficoltà incontrata nell'individuare e reperire le pratiche di interesse si tiene a precisare però che oltre quanto indicato gli immobili potrebbero presentare peculiarità aggiuntive che andranno verificate da parte dell'offerente e non comportano comunque incidenza alcuna sui valori di stima che sono in ogni caso espressi a corpo e per immobili nello stato di fatto.

Pratiche messe a disposizione dal Comune di Cerea:

- Licenza di Costruzione n. 1912, del 30/08/1968 per "costruire un fabbricato ad uso abitazione con negozi";
- Certificato di abitabilità del 16/03/1970 n. 1166, prot. N.1576, relativo alla pratica edilizia n. 1912.

In esito all'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Cerea (VR), si rileva la **NON conformità** dell'unità immobiliare in esame rispetto allo stato autorizzato.

Si evidenziano infatti quantomeno le seguenti difformità edilizie:

1. nel progetto il negozio si sviluppava su tutta la superficie a sinistra del vano scala (riferimento assunto guardando dall'esterno la facciata principale condominiale).

Nello stato di fatto, a sinistra del vano scala, sono presenti n.° 2 unità commerciali: l'unità in esame si trova in aderenza al vano scale condominiale;

2. il negozio oggetto di procedura è costituito da vari ambiti (ingresso/sala d'attesa, salone parrucchiera, n.° 2 ripostigli,

antibagno e bagno), mentre lo stato autorizzato non prevedeva alcuna partizione interna, nemmeno il servizio igienico;

3. presenza di modeste difformità prospettiche.

La situazione autorizzativo-amministrativa dovrà essere quindi oggetto di sanatoria da parte dell'aggiudicatario.

Conformemente alle previsioni del DPR 380/01, art. 46, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (o pratica edilizia in sanatoria), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro **120** giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria. I costi inerenti la pratica amministrativa necessaria per la sanatoria degli immobili, le sanzioni e le spese tecniche per l'intervento di un professionista ovvero per il ripristino dei luoghi qualora opere non sanabili, vengono quantificati in **€ 4.000,00**.

Tutte tali circostanze vengono tenute in debita considerazione nel valore di stima nel seguito espresso, non rendendosi quindi necessari ulteriori ribassi per tale specifica circostanza.

In merito alla **planimetria catastale** attualmente vigente, datata 10/11/1969 (indicata data di presentazione il 28/07/1970, quindi sostanzialmente coeva all'epoca di costruzione), si rileva:

- estensione del negozio per come di fatto visionato in loco (cioè come porzione della zona a sinistra del vano scale condominiale – in riferimento allo stato autorizzato);
- presenza di svariate **difformità catastali** di carattere distributivo interno.

Non può quindi essere attestata la regolarità catastale dei beni.

La situazione catastale dovrà essere quindi oggetto di aggiornamento da parte dell'aggiudicatario conformemente alle previsioni delle attuali norme vigenti (presumibile costo di € 1.000,00).

Descrizione degli immobili

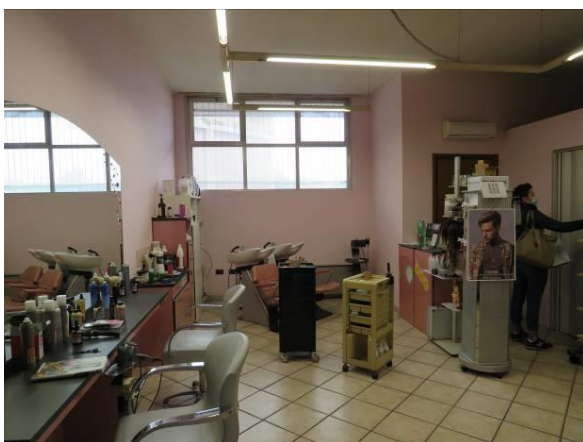
L'immobile oggetto di perizia consiste in un negozio posto al piano terra (piano rialzato rispetto alla quota della strada) di un fabbricato condominiale sito nel centro Comune di Cerea, con accesso principale da Via Gioacchino Rossini n. 3.

L'immobile è attualmente locato ed adibito ad attività di parrucchiera.

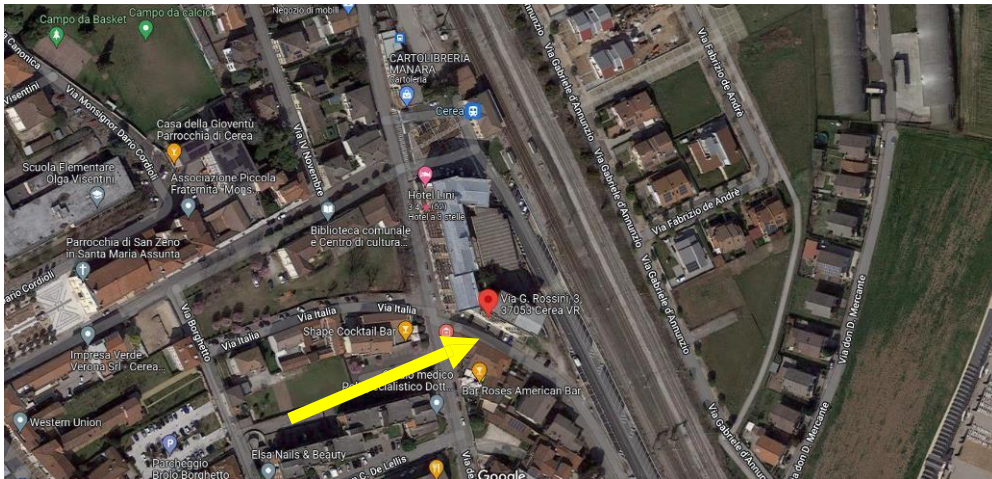
Il fabbricato condominiale ove è inserito il bene, ha prevalentemente destinazione residenziale ad esclusione del piano terra ove sono presenti attività commerciali.

Anche la zona è prevalentemente a destinazione residenziale, tuttavia sono presenti altre piccole attività commerciali e parcheggi.

NEGOZIO M.N. 149 sub. 2







Suddivisione interna reale	Piano rialzato: ingresso-sala d'attesa, salone parrucchiera, due ripostigli ed antibagno con servizio igienico.
Impianti	Conformità degli impianti: nessuna dichiarazione di conformità reperita presso il Comune di Cerea (VR). Caratteristiche degli impianti: Impianto elettrico sotto traccia; impianto idrosanitario sotto traccia; impianto di riscaldamento erogato da ventilconvettori ed alimentato da caldaia posta nel servizio igienico, boiler nel servizio igienico. Impiantistica tutta da revisionare e mettere a norma.
Finiture interne	Caratteristiche generali: l'edificazione dell'immobile risale alla fine degli anni '60. Situazione manutentiva attuale: discreta, immobile utilizzato. Pavimentazione interna: in mattonelle ceramiche; Rivestimenti interni: intonaco a civile con tinteggiatura alle pareti, nel servizio igienico mattonelle anni '60. Serramenti esterni: n.° 2 vetrate di cui una con porta di ingresso verso la strada, sul retro ampia finestra. Serramenti con telaio in alluminio. Serramenti interni: porte in legno o porte a soffietto in pvc.

Contratto di locazione

Con contratto di locazione commerciale in data 01/10/1996 la soc. proprietaria ha locato l'immobile oggetto di perizia alla sig.ra Pettene Loretta, uso acconciature unisex, canone annuo di Lire 8.400.000 (anni 6+6 con inizio il 01/10/1996).

Contratto ancora in essere secondo quanto appreso.

Riferito canone annuo attuale di € 557,43.

Consistenza commerciale

Trattasi di consistenze utilizzate con il solo fine di coadiuvare il processo estimativo.

I valori di stima sono in ogni caso espressi "a corpo".

<i>identificazione catastale attuale fg 41</i>	<i>destinazione</i>	<i>superficie MQ</i>
149 sub 2	negozio PT	72

Criteri di stima

In termini generali può essere indicato che Il Valore di Mercato (o Market Value) è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di contrattazione durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Nello specifico, per individuare il valore di mercato, si è proceduto alla raccolta e verifica dei dati immobiliari, tra i quali sono state selezionate le unità immobiliari o i dati di confronto. Il dato immobiliare si compone del prezzo ovvero dell'importo sulla base del quale è stato compravenduto e delle caratteristiche quantitative e qualitative dell'unità di paragone.

Successivamente sono stati individuati gli elementi di raffronto ovvero le caratteristiche peculiari delle proprietà che causano le variazioni dei prezzi corrisposti per le proprietà immobiliari.

Infine, laddove gli elementi di comparazione siano stati riscontrati difformi, si è provveduto a determinare gli aggiustamenti ovvero le correzioni da apportare al prezzo del comparabile in funzione della differenza tra le caratteristiche prese in esame; per stimare gli aggiustamenti è stato valutato il prezzo marginale della caratteristica presa in esame.

È stata quindi verificata la divergenza percentuale assoluta tra i prezzi corretti affinché la stessa non eccedesse la consuetudine, successivamente è stato possibile esprimere la valutazione nel seguito espressa.

Nel caso in esame sono stati assunti valori OMI (Agenzia delle Entrate), Tecnocasa, nonché i prezzi richiesti per immobili simili in vendita.

Stima

<i>identificazione catastale attuale fg 41</i>	<i>destinazione</i>	<i>superficie MQ</i>	<i>valore unitario</i>	<i>valore per superfici</i>	<i>valore di stima espresso "a corpo"</i>
149 sub 2	negozio PT	72	€ 700,00	€ 50.400,00	€ 50.000,00

Valore di stima lotto C1, espresso a corpo dell'intero € 50.000,00

Quota di pertinenza della procedura 1/1

Valore quota di pertinenza della procedura (lotto C1) € 50.000,00

Il sottoscritto Perito Estimatore, nel dichiarare di aver redatto la presente relazione nel pieno rispetto di etica professionale, ritiene di aver espletato il compito affidato tenendo debito conto di tutte le circostanze e nella massima obiettività.

Verona, lì 04/10/2022

Allegati:

LOTTO C1 : Negozio in Cerea (VR), Via Gioacchino Rossini n.° 3, piena proprietà dell'intero

- estratto di mappa catastale;
- certificati catastali ventennali;
- planimetria catastale;
- atto di provenienza;
- certificati ipotecari ventennali;
- autorizzazioni amministrative;
- contratto di locazione.