

TRIBUNALE DI VERONA
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n° 220/2019 R.F.

Giudice Delegato: Dott. Luigi Pagliuca

All'Ill.mo Signor Giudice Delegato Dott. Luigi Pagliuca

RELAZIONE TECNICA DI STIMA
DEI BENI IMMOBILI APPRESI ALLA PROCEDURA DI FALLIMENTO

Premessa

Il sottoscritto geometra _____ libero professionista in Torri del Benaco (Vr)
_____ iscritto al Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Verona con
_____ è stato nominato quale perito stimatore dei beni immobili appresi alla procedura di
fallimento.

Allo scopo di assolvere all'incarico conferito, lo scrivente ha visionato i beni da periziare espletando
tutti i necessari accertamenti presso i competenti Uffici.



INDIVIDUAZIONE DEI BENI

I beni oggetto della stima sono costituiti da due compendi immobiliari, un primo situato nel Comune di Villa Bartolomea in provincia di Verona ed un secondo situato nel Comune di Fratta Polesine in provincia di Rovigo e come tali verranno individuati in due lotti.

LOTTO N° 1 unità immobiliare destinata a negozio inserita in un complesso commerciale situato in Via Caduti del Lavoro nel Comune di Villa Bartolomea (Vr).

LOTTO N° 2 appezzamenti di terreno situati in Via Vespara nel Comune di Fratta Polesine (Ro), che di seguito verranno individuati con: **LOTTO N° 2/a** - **LOTTO N° 2/b** - **LOTTO N° 2/c**

LOTTO N° 1

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Catasto Fabbricati del Comune di Villa Bartolomea (Vr) – Foglio 12

Mappale 683 sub. 4 – Via Caduti del Lavoro, p.T, categoria D/8, Rendita € 1.284,00.

Con i proporzionali diritti sulla corte comune che si individua con il mappale 683 sub. 3 (corte comune ai subb. 1-4-5-6-7-8-9-11-12-13-15-16-17-18-19.

Intestazione

– proprietà per 1/1.

Provenienza

La proprietà deriva da compravendita con atto del Notaio Sergio Macchi in data 29/10/2010 rep. 147204/23885, registrato il 12/11/2010 e trascritto il 15/11/2010 ai nn. 44754/27495, per l'acquisto in favore di _____ per l'intera proprietà del sub. 4 e senza quota per il sub. 3 bene comune da

DESCRIZIONE

Il bene in esame è costituito da una unità immobiliare destinata a negozio, inserita in un ampio complesso commerciale, situato in prossimità della zona centrale del territorio del Comune di Villa Bartolomea (Vr).



Detto bene è situato al piano terra, con accesso in corrispondenza dell'area scoperta a parcheggio, dal quale si accede ad uno spazio per attività commerciale, provvisto di due entrate e di un ampio spazio vetrinato, il tutto delimitato da serramenti in profilati di alluminio e vetro, da una porta interna si accede sul retro ad un'area deposito, nella quale sono stati ricavati i servizi igienici (n° 3 w.c. e corridoio interno).

La pavimentazione interna è tutta in battuto rasato ad eccezione della zona servizi dove sono state posate piastrelle di gres porcellanato anche sul rivestimento alle pareti.

Lo stato generale di conservazione e manutenzione è da definirsi discreto, lungo alcune pareti si evidenziano scrostamenti causati dall'umidità.

Tutti gli spazi interni sono provvisti di: impianto elettrico a sottotraccia, riscaldamento autonomo, impianto idrico a sottotraccia.

Le altezze interne variano da m. 5,10 in corrispondenza dell'entrata (zona negozio) a m. 2,70 sul retro (zona area deposito e servizi igienici).

Calcolo della superficie

Si riporta di seguito la superficie commerciale del bene, la quale va misurata a filo muro esterno sui muri perimetrali e sull'asse sui muri di confine.

Nel calcolo della superficie commerciale si applicano dei coefficienti correttivi in base alla destinazione degli spazi interni, nel caso in esame si ritiene, però, vista la tipologia dell'immobile di non applicare tali coefficienti ma di considerare integralmente, tutta la superficie, della **consistenza commerciale pari a mq 230,00.**

La superficie è stata dedotta dalle planimetrie catastali e dalle tavole progettuali e comunque, come verrà precisato nel paragrafo relativo al metodo di stima, i valori calcolati si intendono indicati a corpo e non a misura, in quanto le superfici considerate servono solo da parametro per i calcoli.



PRATICHE EDILIZIE

. In data 15/10/2004 è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 100/2004, vista l'istanza presentata in data 17/02/2004 (prot. n. 1415) dal signor Cervati Umberto legale rappresentante della ditta

con sede in Brescia, tendente ad ottenere il permesso di costruire per la realizzazione di un nuovo complesso commerciale con impianto di distribuzione carburanti.

. In data 30/08/2007 è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 038/2007, vista l'istanza presentata in data 03/07/2007 dal sig. quale rappresentante della ditta con sede in Brescia, tendente ad ottenere il permesso di costruire per la variante n. 2 al P.C. n. 100/2004 del 15/10/2004 .

. In data 17/06/2009 è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 034/2009, vista l'istanza presentata in data 25/02/2009 (prot. n. 2646) dalla ditta con sede in Brescia, tendente ad ottenere il permesso di costruire per completamento lavori e variante n. 3 al P.C. n. 100/2004 del 15/10/2004 per modifiche interne ad un fabbricato ad uso commerciale.

. In data 14/10/2010 è stato rilasciato il Certificato di Agibilità di prot. 12246, riguardante i mappali 683 sub. 4-15 i cui lavori di nuova costruzione sono stati assentiti con Permesso di Costruire n. 100/2004 del 15/10/2004, con Permesso di Costruire in variante n. 38/2007 del 30/08/2007, con Permesso di Costruire in variante n. 34/2009 del 17/06/2009.

CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE

Esaminate le tavole progettuali allegate alle suddette concessioni edilizie, con il riscontro dello stato dei luoghi, si è accertata la conformità edilizia.

Esaminata la planimetria catastale con il riscontro dello stato dei luoghi, si è accertata la conformità catastale.

METODO 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 e quindi alla raggiungibilità dello stesso.

Per quanto riguarda le caratteristiche intrinseche esse sono date dalla consistenza, dall'esposizione, nonché dall'ampiezza degli spazi interni.

Tutto ciò premesso è stata svolta un'indagine di mercato della zona dove è dislocato il cespite da stimare e con il valore individuato sono state fatte considerazioni in merito alla commerciabilità.

Sono stati inoltre esaminati i valori indicati nella Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Si è quindi determinato un valore rapportato al metro quadro commerciale, precisando, però che la superficie riportata è comunque indicativa e serve solo da parametro per il calcolo ed il valore dell'immobile è da intendersi a corpo.

Foglio 12 mappale 683 sub. 4

Tipologia	Superficie	Valore unitario	Valore complessivo
Piano terra: negozi, area deposito, servizi igienici	Mq 230,00	€/mq 600,00,00	€ 138.000,00
Valore corpo _____			€ 138.000,00

REGISTRI IMMOBILIARI

. Convenzione edilizia al fine di realizzare il centro servizi progettato dal Comune di Villa Bartolomea (Vr) ed a completamento del piano di lottizzazione di iniziativa comunale, atto del Notaio Sergio Macchi in data 1/12/2003 rep. 116034 trascritto a Verona il 4/12/2003 ai nn. 51858/32782 a carico dei cespiti CT di Villa Bartolomea (Vr) Foglio 12 mappali 177, 179, 181, 219, 228, 568, 570 di proprietà di _____ ed a favore del Comune di Villa Bartolomea (Vr).



. Costituzione di diritti reali a titolo oneroso deroga a distanza e vincolo di inedificabilità, trascritto a Verona il 3/5/2007 ai nn. 21807/12706 con scrittura privata con sottoscrizione autenticata del Notaio Salvatore Romano in data 24/04/2007 Rep. 272205/8182 a carico del cespite CT di Villa Bartolomea (Vr) Foglio 12 mappale 683.

. Ipoteca giudiziale iscritta a Verona il 28/12/2009 ai numeri 49992/11114 per € 600.000 giusta decreto ingiuntivo in data 16/12/2009 rep. 5370 a garanzia di un credito di € 378.066,73 a favore di _____ contro _____, tra l'altro sul cespite in oggetto CF di Villa Bartolomea (Vr) Foglio 12 mappale 683 sub. 4.

. Ipoteca volontaria iscritta a Verona il 25/02/2005 ai nn. 7543/1714 per € 800.000.000 a favore del Banco di Brescia CAB Società per Azioni con sede in Brescia contro _____ a garanzia di un mutuo condizionato di € 4.000.000 concesso con atto del Notaio Fabrizio Santusosso di Gardone Val Trompia in data 3/02/2005 Rep. 22909/6488 gravante sui cespiti CT di Villa Bartolomea (Vr) Foglio 12 mappali 177, 179, 181, 219, 228, 568, 570; detta ipoteca risulta annotata di restrizione dei Beni in data 19/10/2010 ai nn. 41066/6743, relativamente al cespite mappale 683 sub. 4 e di surrogazione parziale in data 24/02/2014 ai nn. 5340/779.

. Ipoteca giudiziale iscritta a Verona l'11/04/2016 ai nn. 12838/2046 per € 148.000 giusta decreto ingiuntivo con atto giudiziario in data 29/02/2016 Rep. 829/2016 a garanzia di un credito di € 142.756,31 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena, contro _____, tra altri beni, sul cespite in oggetto CF di Villa Bartolomea (Vr) foglio 12 mappale 683 sub. 4.

. Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a Verona il 30/01/2020 ai nn. 3203/2264 con atto giudiziario del Tribunale di Verona in data 30/12/2019 rep. 245/2019 a favore di Massa dei Creditori di _____ contro _____ sul cespite in oggetto CF di Villa Bartolomea (Vr) Foglio 12 mappale 683 sub. 4.



LOTTO N° 2

Suddiviso in LOTTO N° 2/a - LOTTO N° 2/b - LOTTO N° 2/c

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

LOTTO N° 2/a

Catasto Fabbricati del Comune di Fratta Polesine (Ro) – Foglio 10

Mappale 775 sub. 2 – Via Vespara n. 519, p.T, categoria D/1, Rendita € 2.388,00.

Il suddetto mappale insiste su un lotto di terreno che si individua al Foglio 10 con il **mappale 775** ente urbano di ha 01.50.71

LOTTO N° 2/b

Catasto Terreni del Comune di Fratta Polesine (Ro) – Foglio 10

Mappale 772 – Seminativo, cl. 3, ha 00.31.73, R.D. € 18,41, R.A. € 16,39.

LOTTO N° 2/c

Catasto Terreni del Comune di Fratta Polesine (Ro) – Foglio 10

Mappale 773 – Seminativo, cl. 3, ha 00.32.52, R.D. € 18,87, R.A. € 16,80.

Intestazione relativa a tutti e tre i lotti

– proprietà per 1/1.

Provenienza

La proprietà dei tre lotti deriva da compravendita con scrittura privata con sottoscrizione autenticata del Notaio Alessandro Wurzer di Badia Polesine in data 1/08/1989 Rep. 26135, trascritto a Rovigo il 23/08/1989 ai nn. 6299/4615 per l'acquisto in favore di _____ dell'intera proprietà del più ampio terreno censito al CT di Fratta Polesine (Ro) foglio 10 mappale 501 di ha 03.00.00 da cui derivano gli immobili in oggetto.

DESCRIZIONE

I beni in esame sono costituiti da appezzamenti di terreni fabbricabili situati in Via Vespara nel



Comune di Fratta Polesine (Ro), in posizione prossima al centro cittadino e all'ingresso della S.S. Transpolesana che collega Rovigo con Verona.

I terreni sono stati parzialmente urbanizzati, all'inizio degli anni 2000 in occasione del rilascio della Concessione Edilizia n. 23/2000, per realizzazione delle opere di urbanizzazione in attuazione al piano di lottizzazione privato foglio 10 mappali 772 – 773 – 775.

Come da documentazione che si allega, le opere sono state collaudate in data 23/07/2010 dall'Ing. Luigi Griguolo ed approvate con deliberazione di Giunta Comunale n° 75 27/07/2010, all'interno di tali documenti è descritta la tipologia dell'intervento.

I terreni confinano a nord con i parcheggi della zona, a est con verde pubblico, a sud con strada, a ovest con un insediamento produttivo agro-industriale e si presentano con un andamento pianeggiante omogeneo rispetto alla quota stradale.

Sul mappale 775 insisteva un fabbricato che è stato demolito nel 2014 e di cui si rinvengono tutt'ora le tracce delle fondazioni, per la demolizione è stato rilasciato in data 18/11/2014, con il n. 13, permesso di costruire in sanatoria, avente ad oggetto “sanatoria opere di demolizione insediamento produttivo” a nome _____, vista la domanda di Permesso di Costruire in sanatoria presentata dalla ditta _____ in data 25/09/2014 prot. 8255.

I lotti hanno accesso dalla strada comunale, il mappale 775 è dotato di uno stradello asfaltato che si diparte, a nord, dalla zona dove è posizionata una cabina elettrica e proseguendo verso sud, si immette nella maggiore consistenza del mappale 775.

La sopracitata cabina elettrica si sviluppa ad un piano fuori terra, su una superficie coperta pari a circa mq 18,00 ed è costruita in muratura con copertura piana ed ha un'altezza interna di m. 2,40; internamente è suddivisa in tre vani, ognuno con accesso indipendente (locale Enel, locale misure, locale utenze); per detta cabina non è stato possibile rinvenire alcuna pratica edilizia e comunque il suo valore verrà ricompreso nel valore dei terreni.



Destinazione urbanistica

In data 16/07/2021 è stato rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica, nel quale si CERTIFICA che i terreni, in base allo strumento urbanistico Piano degli Interventi approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 29/04/2020, individuati al Foglio 10 Mappali nn. 775 – 772 – 773 ricadono nelle zone come riportato di seguito: Mappali 772 – 773: art. 42 Z.T.O. D3 – Zona Produttiva di riqualificazione; Mappali 775: art. 42 Z.T.O. D3 – Zona produttiva di riqualificazione e parte Art. 56 Z.T.O. F4 Parcheggi Pubblici.

Si annoti che la quasi totalità dei terreni risulta regolamentata dall'art. 42 Z.T.O. D3.

La disciplina di zona è regolamentata dalle norme tecniche operative visto il Piano degli Interventi approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 27 dell'11/09/2019 e successiva approvazione avvenuta con Delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 29/04/2020 (che qui si allega).

METODO DI STIMA

Il valore di mercato dei beni in esame, viene determinato analizzando, primariamente, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e quindi le caratteristiche che si estraggono dalla lettura del certificato di destinazione urbanistica, tale indagine, nel caso in esame, ha condotto a definire il fatto che i terreni identificano aree fabbricabili.

Per stabilire il valore delle aree fabbricabili è necessario eseguire il calcolo seguente: individuare l'indice fondiario che andrà moltiplicato per la superficie fondiaria al fine di ottenere il volume edificabile, tale volume andrà poi diviso per l'altezza dei piani dei fabbricati da realizzare ottenendo la superficie lorda realizzabile e tale valore andrà moltiplicato per il valore unitario di mercato dei fabbricati, ottenendo quindi il valore del fabbricato edificabile, il prodotto ottenuto andrà poi moltiplicato per un coefficiente che indica l'incidenza dell'area sul valore di mercato del fabbricato potenzialmente realizzabile, ottenendo come risultato il valore del terreno edificabile, tale valore andrà poi diviso per la superficie fondiaria, ottenendo quindi come risultato il valore al metro quadro.



Tale procedimento di calcolo è stato effettuato per i beni in esame, giungendo alla conclusione che i terreni che si individuano con i mappali 772 – 773 – 775 esprimono un valore al metro quadro pari a €/mq 43,00 per cui, poiché i suddetti mappali coprono una superficie di mq 21.496 il valore totale dei terreni in esame ammonta ad € 924.328,00 che si arrotonda ad

€ 925.000,00 (novecentoventicinquemila/00)

Si procede ora suddividendo il suddetto valore, attribuendolo proporzionalmente ai 3 lotti.

LOTTO N° 2/a

Foglio 12 Mappale 775 sub. 2 considerando l'estensione dell'ente urbano che si individua al Catasto Terreni con il **mappale 775** di mq 15.071.

Descrizione	Superficie catastale	Valore unitario	Valore complessivo
Terreno	Mq 15.071	€/mq 43,00	€ 648.053,00

Che si arrotonda ad _____ **€ 649.000,00**

LOTTO N° 2/b

Foglio 10 Mappale 772

Descrizione	Superficie catastale	Valore unitario	Valore complessivo
Terreno	Mq 3.173	€/mq 43,00	€ 136.439,00

Che si arrotonda ad _____ **€ 136.000,00**

LOTTO N° 2/c

Foglio 10 Mappale 773

Descrizione	Superficie catastale	Valore unitario	Valore complessivo
Terreno	Mq 3.252	€/mq 43,00	€ 139.836,00

Che si arrotonda ad _____ **€ 140.000,00**



REGISTRI IMMOBILIARI

. Convenzione edilizia con scrittura privata con sottoscrizione autenticata del Notaio Alessandro Wurzer in data 11/05/2000 rep. 71029 trascritto a Rovigo il 25/05/2000 ai nn. 4221/2879 a carico (tra gli altri) dei mappali CT di Fratta Polesine (RO) Foglio 10 mappali 772, 773, 775 di proprietà
ed a favore del Comune di Fratta Polesine (RO).

. Ipoteca giudiziale iscritta a Rovigo il 27/05/2015 ai nn. 3934/577 per € 250.000 giusta decreto ingiuntivo con atto giudiziario del Tribunale di Padova in data 19/05/2015 Rep. 4206/2015 a garanzia di un credito di € 222.079,80 a favore di Cassa di Risparmio del Veneto S.p.a. con sede in Padova contro
sui cespiti CF di Fratta Polesine (RO) Foglio 10 mappale 775 sub. 1 e CT di Fratta Polesine (RO) Foglio 10 mappali 772 e 773.

. Ipoteca giudiziale iscritta a Rovigo il 28/04/2016 ai nn. 3448/2018 per € 148.000 giusta decreto ingiuntivo con atto giudiziario del Tribunale di Verona in data 29/02/2016 Rep. 829 a garanzia di un credito di € 142.756,31 a favore di Monte dei Paschi di Siena S.p.a. con sede in Siena contro
sui cespiti CF di Fratta Polesine (RO) Foglio 10 mappale 775 sub. 1 e CT di Fratta Polesine (RO) Foglio 10 mappali 772 e 773.

Nel quadro D è riportato: si tratta di iscrizione ipotecaria in estensione su iscrizione ipotecaria Agenzia del Territorio di Verona rep. 829/2016 su medesimo soggetto e su medesimo titolo.

. Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a Rovigo il 2/03/2020 ai nn. 1681/1142 con atto giudiziario del Tribunale di Verona in data 30/12/2019, Rep. 245/2019 a favore di Massa dei Creditori di
contro
sui cespiti CF di Fratta Polesine (RO) Foglio 10 mappale 775 sub. 2 e CT di Fratta Polesine (RO) Foglio 10 mappali 772 e 773.



RIEPILOGO

LOTTO N° 1

Unità immobiliare destinata a negozio inserita in un complesso commerciale in Via Caduti del Lavoro nel Comune di Villa Bartolomea (Vr)

Individuazione catastale

Catasto Fabbricati del Comune di Villa Bartolomea (Vr) – Foglio 12

Mappale 683 sub. 4 - Via Caduti del Lavoro, p.T, categoria D/8, Rendita € 1.284,00

Con i proporzionali diritti sulla corte comune che si individua con il mappale 683 sub. 3.

Intestazione

– proprietà per 1/1

Valore della quota appresa al fallimento

€ 138.000,00 (centotrentottomila/00)

LOTTO N° 2/a

Appezamento di terreno edificabile situato in Via Vespara nel Comune di Fratta Polesine (Ro).

Individuazione catastale

Catasto Terreni del Comune di Fratta Polesine (Ro) – Foglio 10

Mappale 775 sub. 2 – Via Vespara n. 519, p.T, categoria D/1, Rendita € 2.388,00

Insistente su un ente urbano che si individua al Foglio 10 con il **mappale 775** di ha 01.50.71.

Intestazione

– proprietà per 1/1

Valore della quota appresa al fallimento

€ 649.000,00 (seicentoquarantanovemila/00)



LOTTO N° 2/b

Appezamento di terreno edificabile situato in Via Vespara nel Comune di Fratta Polesine (Ro).

Individuazione catastale

Catasto Terreni del Comune di Fratta Polesine (Ro) – Foglio 10

Mappale 772 – Seminativo, cl. 3, ha 00.31.73, R.D. € 18,41, R.A. € 16,39

Intestazione

– proprietà per 1/1

Valore della quota appresa al fallimento

€ 136.000,00 (centotrentaseimila/00)

LOTTO N° 2/c

Appezamento di terreno edificabile situato in Via Vespara nel Comune di Fratta Polesine (Ro)

Individuazione catastale

Catasto Terreni del Comune di Fratta Polesine (Ro) – Foglio 10

Mappale 773 – Seminativo, cl. 3, ha 00.32.52, R.D. 18,87, R.A. € 16,80

Intestazione

– proprietà per 1/1

Valore della quota appresa al fallimento

€ 140.000,00 (centoquarantamila/00)



ALLEGATI:

Unità immobiliare a Villa Bartolomea (Vr)

- 1 – documentazione fotografica;
- 2 – visura catastale;
- 3 – planimetria catastali ed elaborato planimetrico;
- 4 – mappa catastale;
- 4/A – pratiche edilizie;
- 5 – atto di provenienza;

Terreni a Fratta Polesine (Ro)

- 6 – documentazione fotografica;
- 7 – visure catastali
- 8 – planimetria catastale;
- 9 – mappa catastale;
- 10 – certificato di destinazione urbanistica e normativa edilizia;
- 11 – pratica edilizia relativa alla demolizione del fabbricato sul mapp. 775;
- 12 – atto di provenienza;
- 13 – collaudo delle opere di urbanizzazione ed approvazione.

Relazione notarile riguardante tutti i LOTTI

Torri del Benaco 28/08/2021

