

STUDIO TECNICO MARITATI-ADAMI-BERTI



ASSOCIAZIONE TRA PROFESSIONISTI
Servizi Tecnici Immobiliari-Mobiliari Estimativi, Infortunistica
Via Cristofoli, 50 – 37138 VERONA Tel
045/572622 – Fax 045/578193 - P. Iva 04305230239
e-mail: studiotecnicomab@gmail.com

Geom. Alessio Maritati
Dott. Ing. Emiliano Adami
Dott. Geom. Ilenia Berti

Dott. Ing. Marco Menin
Geom. Stefano Biondetti
Dott. Arch. Daniela Storato
Geom. Marco Bustaggi

Geom. Alessio Maritati Consulente Tecnico del Tribunale di Verona

TRIBUNALE DI VERONA

Sezione Fallimentare

Giudice Delegato: **Dott.ssa Silvia RIZZUTO**

Commissario Giudiziale: **Dott. Stefano ROMITO**

Liquidatore Giudiziale: **Dott. Andrea VASSANELLI**

Concordato Preventivo n.° 25/2010 C.P.

“*** **”

con sede in San Giovanni Lupatoto (VR),

Via Corte Garofolo, 30-32

AGGIORNAMENTO VALORE DI STIMA IMMOBILI

Perito estimatore: geom. Alessio Maritati

INDICE DELLA PERIZIA

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Individuazione catastale dell'immobile	6
Descrizione dell'immobile.....	7
Conformità catastale ed amministrativa dell'immobile.....	11
Criteri di stima	12
Consistenza commerciale e stima	13



Incarico

Il liquidatore Giudiziale, Dr. Andrea Vassanelli, previa autorizzazione dell'Ill.mo Signor Giudice, ha incaricato lo scrivente Geom. Alessio Maritati, tecnico già nominato per la regolarizzazione urbanistica-catastale degli immobili, per l'aggiornamento dei presumibili valori di mercato degli immobili oggetto di procedura concordataria.

Premessa

Si ritiene doveroso preliminarmente precisare che gli immobili in esame sono stati oggetto di perizia di stima finalizzata alla richiesta di ammissione al concordato preventivo e della procedura concordataria stessa.

Con relazione datata 08.06.2010, l'Ing. Luigi Cipriani, ha attribuito un valore commerciale agli immobili pari ad € 1.180.000,00.

In data 10.01.2011, la società Agfa Graphics srl ha formalizzato la disponibilità e l'interesse ad acquistare l'immobile della società "*****
***** * *** ** *****" nell'ambito della procedura di concordato preventivo al prezzo di € 1.540.000,00, pur dando atto nell'offerta di acquisto che il valore stimato dell'immobile era di € 1.180.000,00.

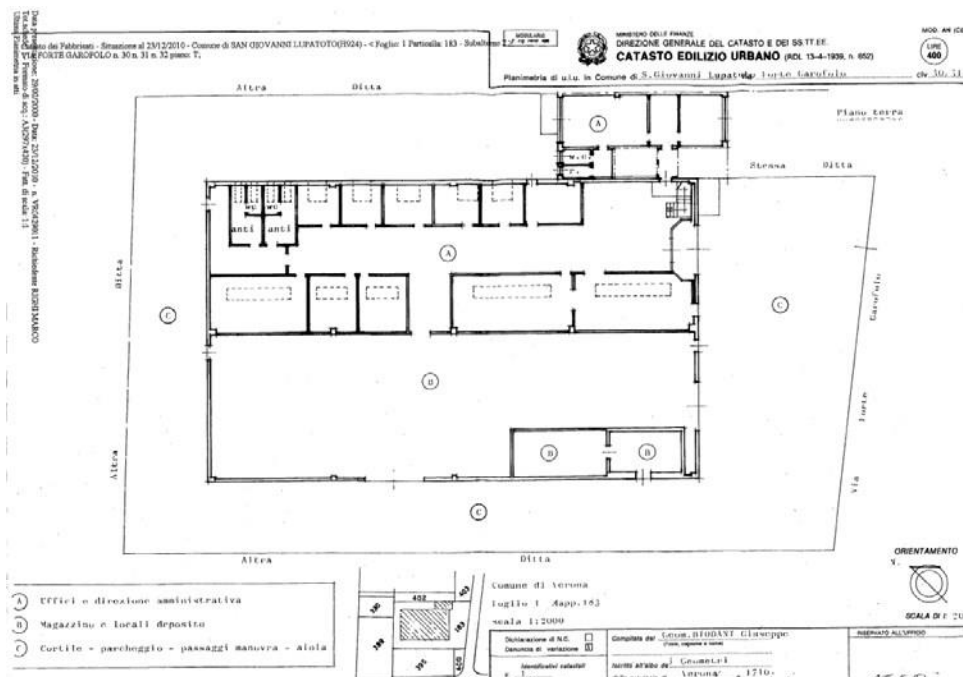
Lo stesso anno, 2011, gli immobili sono invece stati valutati dal CTU nominato dalla procedura concorsuale, Geom. Alessandro Bonomo, per il valore complessivo di € 1.272.282,00. Nella citata relazione il tecnico incaricato dal Tribunale aveva rilevato alcune difformità dell'immobile, e nello specifico: "Dall'esame dei vari elaborati progettuali si è riscontrata la corrispondenza dello stato attuale rispetto all'assentito ad eccezione del magazzino che risulta di fatto suddiviso in due aree separate, come da elaborato grafico allegato; nella scheda planimetrica tale suddivisione non risulta indicata così come pure l'avvenuta demolizione dei due locali sempre all'interno del capannone (area a magazzino).

Nella porzione adiacente il capannone, a quota più elevata, i locali che si sviluppano per mq. 79,60 e catastalmente individuati nell'area uffici, di fatto sono destinati utilizzati ad annessi abitativi. La situazione catastale agli atti dell'Agenzia Del Territorio di Verona non appare pertanto conforme allo stato attuale e necessita di regolarizzazione a mezzo di pratica di variazione."

In data 7.10.2013, l'Ing. Luigi Cipriani, in esito ad incarico ricevuto dalla procedura, ha presentato pratica di variazione catastale con prot. N.° VR0341189 con la quale ha regolarizzato la planimetria catastale dell'unità immobiliare a destinazione industriale, m.n.° 183 sub 2 (categoria D/8), riportando la seguente dicitura nel quadro D- note relative al documento e relazione tecnica: *“trattasi di esatta rappresentazione grafica della planimetria del 29/02/2000. Si riconfermano categoria e rendita precedenti”*.

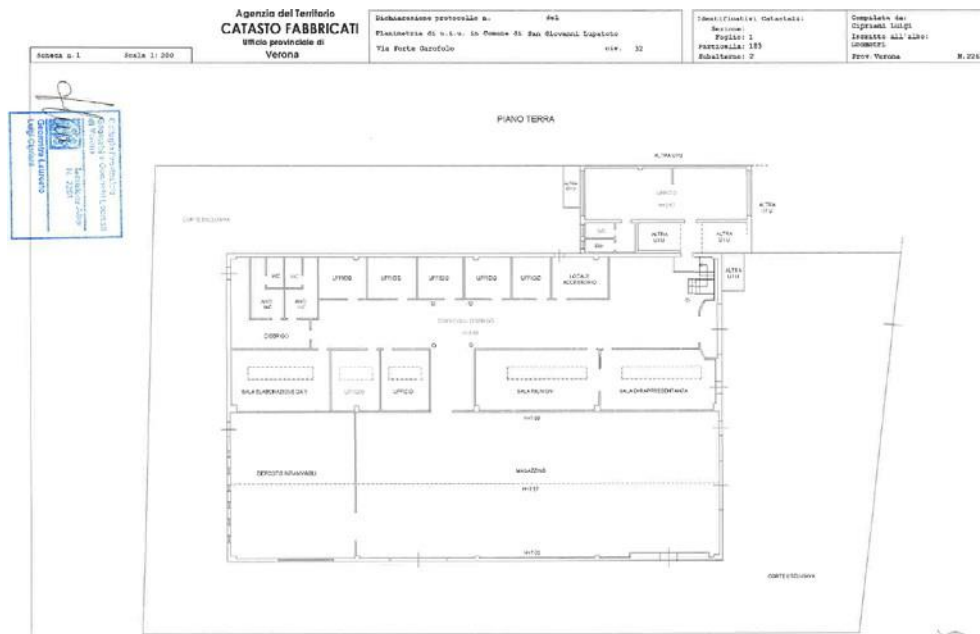
Si riportano nel seguito le planimetrie catastali dell'unità industriali a raffronto,

m.n.°
183
sub 2,
al



29.02.2000 ed al 07.10.2013:

29.02.2000



07.10.2013

In

seguito a detta regolarizzazione sotto il solo profilo catastale, resosi necessario per la concretizzazione della vendita di cui all'offerta di acquisto, la società Agfa Graphic Srl ha sollevato diverse contestazioni per le irregolarità edilizie.

Lo scrivente è stato quindi incaricato dalla procedura per la verifica delle contestazioni formalizzate dal promissario acquirente, per cui è stata redatta relazione tecnica datata 14.04.2014.

Le analisi tecniche riportate nelle predetta relazione, hanno consentito di rilevare che tutte le contestazioni formulate da Agfa Graphic Srl costituivano lievi difformità che avrebbero quindi potuto essere regolarizzate a cura e spese dell'acquirente **entro 120 gg** dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria, conformemente cioè alle previsioni del dpr 380/2001, art. 46, co. 5. Nella stessa relazione, alle pagine 18-19 erano quindi state indicate anche le modalità di regolarizzazione ed i relativi costi.

Successivamente in data 11.06.2014, lo scrivente è stato nominato dalla procedura per la regolarizzazione urbanistica del compendio immobiliare, per la quale è quindi seguita una articolata attività che ha richiesto significativi tempi tecnici da parte dell'amministrazione comunale.

[Handwritten signature]

Nello specifico, è stato particolarmente controverso e discusso, anche con i tecnici comunali, l'iter per l'ottenimento dell'agibilità in quanto la documentazione normalmente necessaria non era acquisibile/producibile in assenza di una attività produttiva all'interno degli immobili. Come segnalato infatti alla pagina 7 della relazione dello scrivente datata 08.08.2016, era necessario procedere alla predisposizione di nuova pratica presso i VVFF che avrebbe però comportato *"significativi costi tecnici, oneri amministrativi, nonché costi per l'adeguamento dell'impianto antincendio allo stato non più funzionante e revisionato ed infine costi per la rimessa in funzione dell'impianto idrico allo stato non più collegato"* oltre ai relativi costi tecnici.

Per ovviare a detta problematica si è quindi optato per la presentazione di pratica edilizia SCIA *"per cambio di destinazione d'uso di un vano deposito infiammabili da destinarsi a semplice deposito"*.

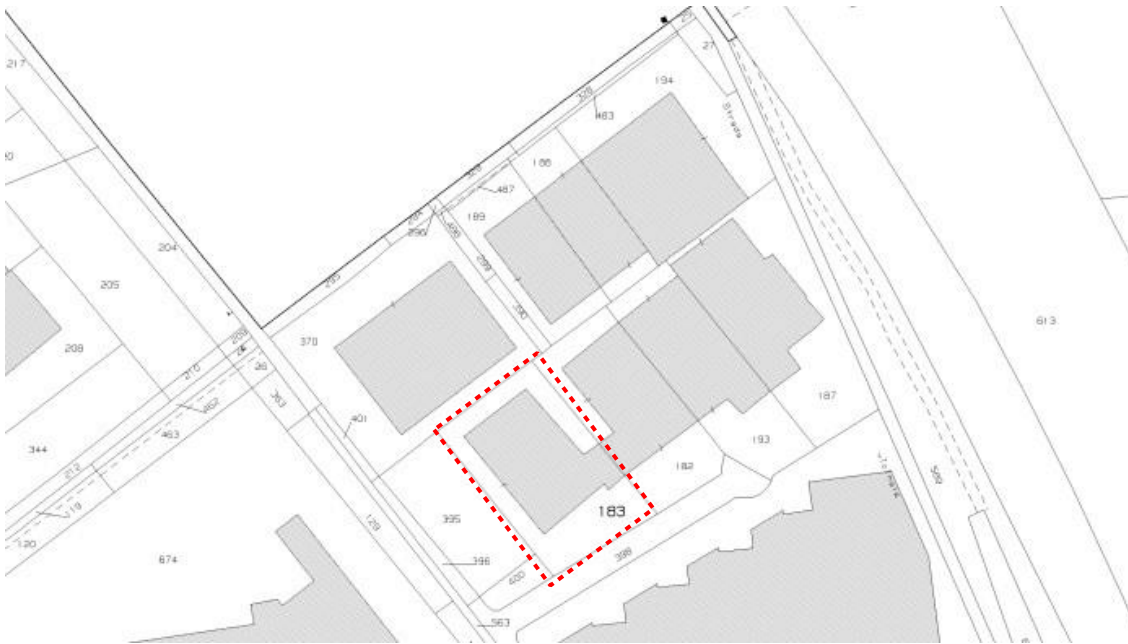
In data 20.06.2016 si è quindi definitivamente concluso l'iter amministrativo di regolarizzazione con il rilascio da parte dell'amministrazione comunale del certificato di agibilità prot. N.° 26856.

Individuazione catastale dell'immobile

Gli immobili oggetto di stima consistono in fabbricato industriale ed un'abitazione, attualmente censiti con i seguenti estremi:

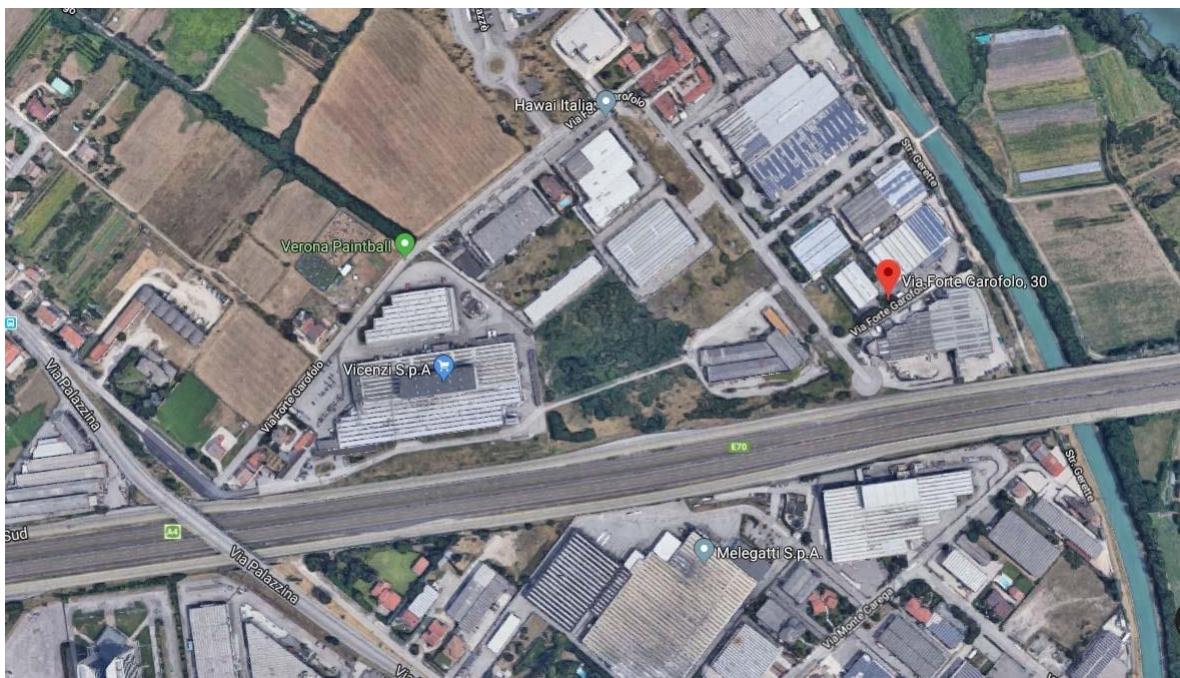
Dati catastali:	Catasto Fabbricati - Comune di San Giovanni Lupatoto (VR), fg. 1 part.: 183 sub 1 , categoria A/2, classe 2, consistenza 9 vani, superficie catastale 208 mq, escluse aree scoperte 197 mq, rendita € 697,22; 183 sub 2 , categoria D/8,rendita € 5.794,00;
Ditte intestatarie catastali	D.G.V. - Distribuzioni Grafiche Venete proprietà per 1/1
Dati catastali terreno di insistenza	Catasto Terreni - Comune di San Giovanni Lupatoto (VR), fg. 1 part.: 183 , qualità ente urbano di mq 2.464

Per completezza si riporta uno stralcio della mappa catastale:



Descrizione dell'immobile

Gli immobili si trovano a nord del centro comunale di San Giovanni Lupatoto (VR), a confine con il Comune di Verona, nello specifico nella zona industriale a nord dell'autostrada A4, in Via Forte Garofolo n.° 30-32.



La zona ha destinazione prettamente industriale e risulta ben collegata sotto l'aspetto della viabilità che dal punto di vista dei servizi.

La proprietà è completamente recintata da muretto in cls e sovrastante recinzione in ferro; la stessa costituisce un corpo unico e parte dell'area scoperta è utilizzata a parcheggio.

Il complesso edilizio risulta interamente recintato da muretto in cls e sovrastante recinzione in ferro; l'area pertinenziale risulta in parte pavimentata con manto bituminoso ed adibita a parcheggio ed in parte adibita a zona a verde.

L'accesso è consentito da un cancello carraio ed un cancello pedonale entrambi dalla strada pubblica Via Forte Garofolo.



Il fabbricato è costituito da due corpi di fabbrica affiancati, aventi differenti caratteristiche costruttive: la porzione di fabbricato industriale con struttura portante in cls armato rappresentate da pilastri di elevazione, solai e travi, scale e tamponamenti in parte muratura intonacata e in parte in pannelli prefabbricati (magazzino), mentre la porzione uffici/abitativa presenta muratura portante in laterizio e solai in latero-cemento. Entrambi i corpi di fabbrica presentano copertura piana.



Quanto alle caratteristiche di finiture si rileva che la porzione industriale risulta suddivisa in due porzioni, una adibita a deposito/magazzino e l'altra adibita ad uffici.

La porzione di deposito/magazzino presenta pavimentazione in cls del tipo industriale. Le pareti perimetrali sono al grezzo e tinteggiate portoni in ferro carrabili.



La porzione adibita ad uffici presenta invece partizioni con pareti attrezzate in vetro e alluminio, pavimentazioni in mattonelle di ceramica, controsoffitti e pozzi di luce, impianto elettrico di riscaldamento e condizionamento sotto traccia.

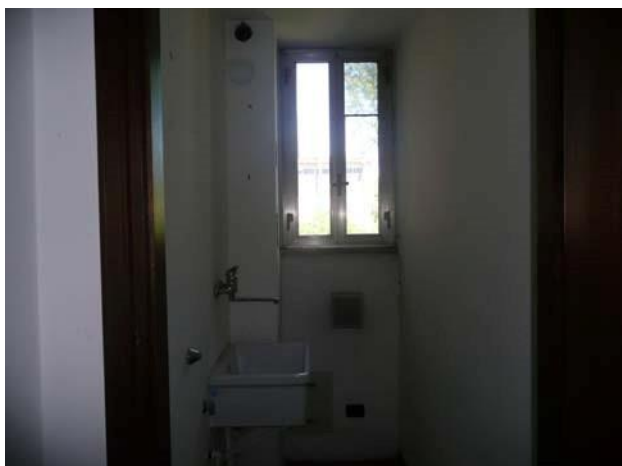
Il servizi igienici presentano pavimentazioni e rivestimenti ceramici, i sanitari sono in porcellana bianca.

A handwritten signature or mark in black ink, consisting of a stylized 'f' followed by a comma.



La porzione di uffici al piano rialzato, che si trova nel corpo di fabbrica non industriale (al di sotto dell'abitazione), presenta caratteristiche di finiture risalenti all'epoca di costruzione e cioè anni '80, con pavimentazioni in ceramica, pareti intonacate a civile e tinteggiate, serramenti alle finestre in alluminio anodizzato e vetrocamera, porte interne in legno con o senza specchiatura a vetro, inferriate metalliche alle finestre.





Medesime caratteristiche di finiture sono state riscontrate anche per la porzione di immobile abitativo posto al piano 1° e piano interrato.

Si evidenzia infatti che l'ufficio al piano terra (parte del m.n.° 183 sub 2) e l'abitazione al piano 1° ed interrato (m.n.° 183 sub 1), dispongono del medesimo accesso e sono tra loro collegati con vano scala interno in muratura.



Conformità catastale ed amministrativa dell'immobile

Allo stato attuale, gli immobili presentano quindi conformità sotto l'aspetto amministrativo e catastale.

L'eventuale futuro acquirente dovrà pertanto semplicemente decidere la tipologia di attività da insediare all'interno dell'immobile, quindi procedere alla predisposizione e presentazione della idonea pratica dei VVFF in relazione all'attività ed al numero di persone/maestranze. Si segnala infine che l'acquirente dovrà inoltre farsi carico dell'ottenimento del Nulla Osta definitivo per lo scarico di acque reflue assimilabili alle domestiche che recapitano in rete fognaria

A handwritten signature or mark in black ink, consisting of a vertical line with a small hook at the top and a horizontal line at the bottom.

pubblica, in occasione della richiesta del nuovo allacciamento all'acquedotto (vedansi pagine 9-11 della relazione dello scrivente del 08.08.2016.)

Criteri di stima

Gli immobili oggetto della presente perizia sono valutati secondo il più probabile valore di mercato, cioè secondo il più probabile valore attribuibile ai fabbricati designati dalle caratteristiche proprie del bene sia estetiche sia tecniche, dall'ubicazione, dalla vetustà e dallo stato d'uso dello stesso.

Si precisa altresì che il valore medio di mercato è espresso sulla scorta di valutazioni medie operate per immobili simili nella zona di interesse ed al medesimo periodo di riferimento.

In particolare la valutazione base sulla quale la scrivente ha attuato le dovute riduzioni/maggiorazioni può essere individuato nelle quotazioni pubblicate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Nella fattispecie le caratteristiche ritenute influenti sulla più probabile quotazione del bene sul mercato immobiliare possono sinteticamente essere distinte in:

- ✱ **caratteristiche estrinseche**, quali il comune di appartenenza del fabbricato, la fascia urbana di ubicazione, il tenore sociale della zona, l'accessibilità, la dotazione di strutture sia pubbliche che private;
- ✱ **caratteristiche intrinseche**, quali la tipologia edilizia, la prospicienza dell'edificio, l'epoca di costruzione, lo stato di conservazione e di efficienza, la categoria catastale, l'eventuale livello del piano di ubicazione nonché la grandezza, la dotazione di balconi e terrazze, la luminosità;
- ✱ **situazione giuridica**, quali la conformazione alle leggi urbanistiche ed alle disposizioni edilizie, la situazione debitoria o creditoria, la presenza di eventuali servitù attive e/o passive, la situazione fiscale.

In aggiunta alle caratteristiche anzi riportate, considerabili puramente a titolo esemplificativo, vengono valutate anche tutte le eventuali variabili di particolarità che non lo rendono comparabile ad altri. Si precisa che il riferimento a mq è stato

operato per determinare il valore del bene in relazione all'estensione dello stesso secondo un valore medio di mercato.

Il valore finale viene in ogni caso espresso "a corpo" e tiene in debito conto delle variabili sopraelencate.

Consistenza commerciale e stima

In considerazione delle caratteristiche dell'immobile sopra evidenziate, nonché dell'attuale situazione di stallo del mercato immobiliare della zona, dell'ampia disponibilità in zona di beni simili, lo scrivente estimatore ritiene opportuno esprimere una valutazione con un criterio di *prudenzialità*.

Per la formulazione del presumibile valore di mercato deve necessariamente essere considerato anche il tempo trascorso, dall'originaria stima degli immobili del 2010, dello stato di abbandono e quindi dell'assenza delle ordinarie opere di manutenzione, che solitamente gli immobili occupati ricevono.

Va altresì debitamente preso in considerazione il particolare momento economico, che si caratterizza con ampia disponibilità di immobili simili nella zona, della scarsa domanda da parte di aziende disponibili ad inserirsi nella zona; inoltre la situazione del mercato immobiliare dal 2010 ad oggi è anche ulteriormente peggiorata, nel senso che i modesti segnali di ripresa economica non hanno comportato maggiori prezzi, in quanto è nel frattempo aumentata la disponibilità di opifici non utilizzati.

Vista la conformazione degli immobili e la loro promiscuità, si ritiene che una eventuale vendita debba avvenire in un unico lotto, seppure l'immobile sia costituito da n.° 2 autonome particelle catastali: abitazione sub 1 ed opificio sub 2.

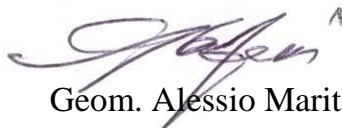
<i>immobile</i>	<i>ambito</i>	<i>superficie (MQ)</i>	<i>coefficiente</i>	<i>superficie commerciale</i>	<i>valore unitario</i>	<i>valore per superficie</i>	<i>valore di stima</i>
fg. 1, m.n.° 183 sub 1 ABITAZIONE	abitazione al piano 1°	97,55	100%	97,55	€ 850,00	€ 82.917,50	€ 150.000,00
	poggiolo piano 1°	8,35	30%	2,505	€ 850,00	€ 2.129,25	
	atrio-ingresso al piano terra	11,75	100%	11,75	€ 850,00	€ 9.987,50	
	area scoperta esclusiva piano terra	91,55	10%	9,155	€ 850,00	€ 7.781,75	
	locali accessori al piano scantinato	105,9	50%	52,95	€ 850,00	€ 45.007,50	

fg. 1, m.n.° 183 sub 2 OPIFICIO	zona uffici al piano terra (all'interno del magazzino)	529	100%	529	€ 800,00	€ 423.200,00	€ 790.000,00
	zona a magazzino	504,5	100%	504,5	€ 500,00	€ 252.250,00	
	uffici al piano rialzato (in posizione sottostante all'abitazione)	79,6	100%	79,6	€ 750,00	€ 59.700,00	
	area scoperta	1141	100%	1141	€ 50,00	€ 57.050,00	
VALORE COMPLESSIVO DI STIMA						€ 940.000,00	

Si ritiene peraltro doveroso segnalare che l'eventuale collocazione sul mercato degli immobili per una vendita all'incanto in **tempi celeri**, dovrebbe prevedere un ribasso del valore di mercato di circa il 20%, con un **presumibile prezzo di realizzo** pari a circa **€ 750.000,00**.

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

Il perito estimatore



Geom. Alessio Maritati

Verona lì 01.06.2018

