

RELAZIONE SOMMARIA **DEL PERITO ESTIMATORE**

Aree scoperte in Legnago (VR)

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 --- OMISSIS ---

Indice della perizia

Incarico	3
Individuazione dei beni	3
Sopralluogo.....	3
Lotti di vendita.....	3
Criteri di stima	3
Formalità pregiudizievoli	5
Provenienza dei beni.....	5
LOTTO 1: area urbana in Legnago (VR), Via Bruno Tosi 10.....	6
LOTTO 2: area in Legnago (VR), Via Fusinato.....	10
Riepilogo dei valori di 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 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, oggetto della presente valutazione estimativa sommaria sono i seguenti:

- 1) Legnago (VR), Via Bruno Tosi n° 10, area urbana m.n. 201;
- 2) Legnago (VR), Via Fusinato, seminativo m.n. 93.

Sopralluogo

Al fine di visionare le caratteristiche e la localizzazione degli immobili è stato eseguito un sopralluogo in data 07/09/2021.

Nell'occasione sono stati svolti gli opportuni rilievi fotografici.

Lotti di vendita

Valutata la tipologia e conformazione degli immobili, si ritiene opportuna la formazione di n° 2 lotti di vendita in conformità a quanto indicato nel precedente capitolo denominato "*Individuazione dei beni*".

Criteri di stima

Al fine di evitare inutili ripetizioni, si ritiene opportuno riportare, con estensione a tutti i beni oggetto di perizia, i criteri estimativi adottati.

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 i valori delle aree edificabili ai fini IMU, nonché i prezzi richiesti per immobili simili in vendita.

Formalità pregiudizievoli

Sulla base degli accertamenti eseguiti, è possibile indicare come sui beni gravino quantomeno le seguenti formalità pregiudizievoli:

- sentenza dichiarativa di fallimento del 30/06/2021 (trascritta a Verona il 14/01/2022, RG 851, RP 656) che colpisce, oltre ad altri, anche i beni oggetto di perizia.

Si precisa che la presente relazione è elaborata e redatta sulla base delle documentazione reperita dalla scrivente.

In caso di manifestazione di interesse per i beni sarà necessario acquisire la documentazione necessaria per la vendita, ivi comprese le certificazioni ipotecarie, CDU e quant'altro opportuno.

Per la conferma del contenuto della presente relazione dovranno essere eseguite tutte le necessarie acquisizioni che potrebbero portare anche all'insorgenza di elementi o fatti attualmente non noti alla scrivente.

Provenienza dei beni

Con decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Verona in data 19/07/1991 (trascritto a Verona il 22/09/1992, RG 27690, RP 18891) la soc. "--- OMISSIS ---" ha acquistato gli immobili in Legnago (VR), distinti al CT Foglio A/3 (attuale fg 5) mn 93 di mq 2.849 e mn 201 di mq 49, entrambi per la quota di 22/30.

**LOTTO 1: area urbana in Legnago (VR),
Via Bruno Tosi n° 10, quota 22/30**



Individuazione catastale

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

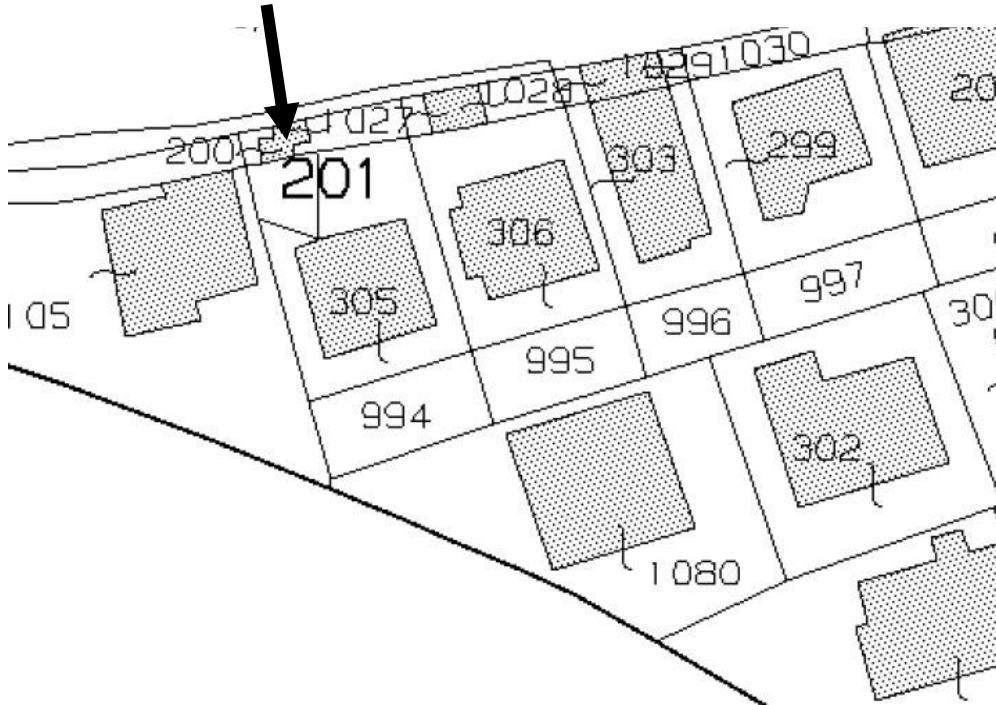
Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), foglio n° 5, part. n°:

- 1)** 201, area urbana sup. mq 36.

Intestazione catastale:

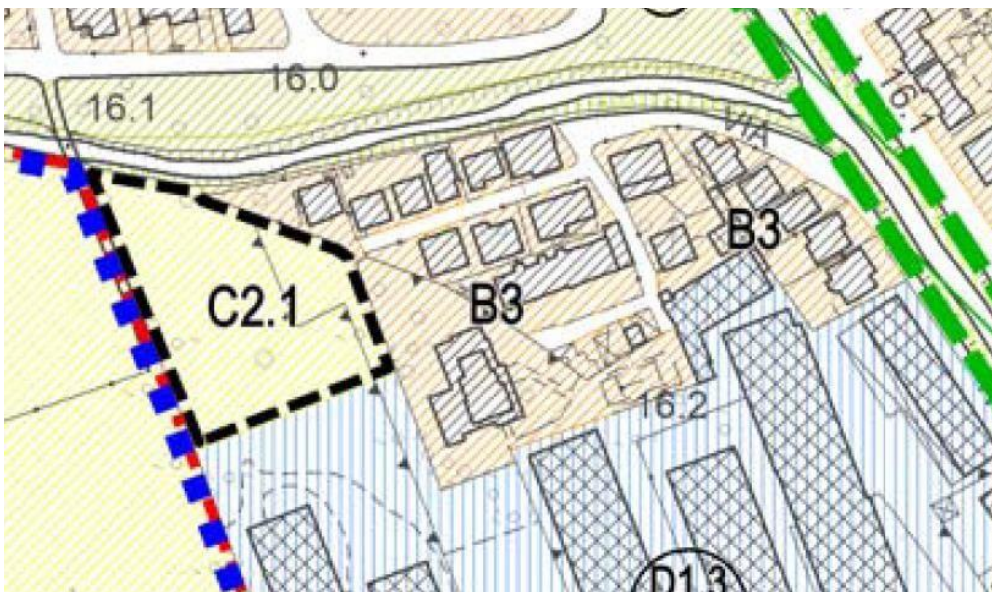
--- OMISSIS ---	proprietà 8/90
--- OMISSIS ---	proprietà 66/90
--- OMISSIS ---	proprietà 8/90
--- OMISSIS ---	proprietà 8/90

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



Destinazione urbanistica

Il vigente PI prevede per la zona ove localizzata l'area oggetto di stima:



B3: zone di completamento a media densità

Art. 21

Descrizione dei luoghi

Il bene oggetto di perizia è costituito da un'area urbana scoperta posta sul retro del fabbricato individuato mn 305, visibile nella fotografia sotto riportata.



Si tratta in particolare di una porzione di area scoperta, interclusa, utilizzabile unicamente quale parte integrante del mn 305 (intestato catastalmente a Ferrigolo Dante e Vicentini Maria) ovvero quale parte integrante del mn 105 (catastalmente intestato ai sigg. --- OMISSIS ---, --- OMISSIS --- e --- OMISSIS ---).

L'impossibilità di accedere a tale area e di verificare l'effettiva conformazione dei luoghi non consente, allo stato, di indicare elementi maggiormente dettagliati.

Consistenza commerciale

Superficie (da visura catastale) mq 36

Stima

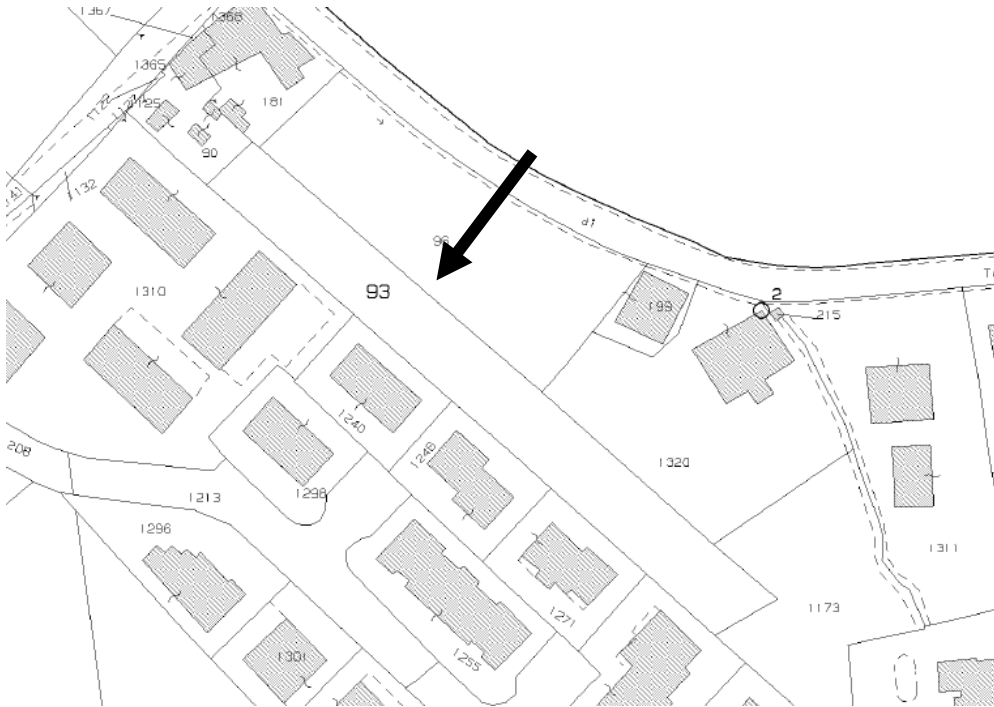
Si esprime quindi nel seguito il più probabile valore di mercato, riferito all'intero:

mq 36 x € 60,00/mq =	€ 2.160,00
Valore quota 22/30 (arrotondato)	€ 1.600,00

Valore di stima lotto 1, espresso a corpo, quota 22/30

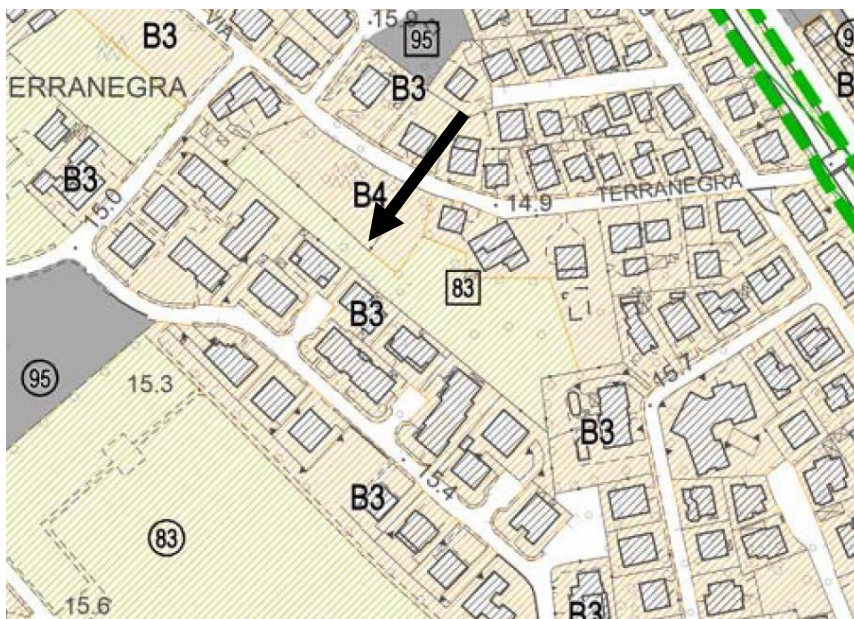
€ 1.600,00

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



Destinazione urbanistica

Il vigente PI prevede per la zona ove localizzata l'area oggetto di stima:



ZONE F: AREE PER SERVIZI E ATTREZZATURE

esistente progetto



F1: verde pubblico attrezzato

Art. 54-55-56

La scrivente si è quindi attivata presso il Comune di Legnago al fine di conoscere la situazione di eventuali pratiche, convenzioni o altro su tale terreno.

Il tecnico comunale Domenico Spada (Servizio Gestione del Territorio e SUAP) ha comunicato a mezzo e-mail quanto nel seguito riportato:

“relativamente alla sua richiesta confermo che l'area interessata (Foglio 5, Particella 93) ricade in Zone F: Aree per servizi e attrezzature - F1: Verde pubblico attrezzato (Art. 54, 55 e 56 delle N.T.O.) del primo Piano degli Interventi approvato e vigente, destinazione confermata dal secondo P.I. adottato, con riferimento agli Art. 47, 48 e 49 delle N.T.O..

La stessa area è inserita all'interno del Piano di Lottizzazione approvato con D.C.C. n. 89 del 24/07/1995, convenzionato in data 15/03/1996, Rep. 51978 Notaio Macchi Sergio di Legnago, variante convenzione in data 24/04/1997, Rep. 60042-60062, variante convenzione in data 10/05/1999, Rep. 76931-76934 e variante convenzione in data 03/03/2000, Rep. 84580.”

Sono quindi state reperite le convenzioni citate (che si rimettono in copia in allegato alla presente) e che prevedevano la cessione al Comune anche di aree eccedenti gli standard urbanistici, tra le quali è indicata una parte del m.n. 93, non meglio identificata.

Dal confronto avuto con il suddetto tecnico comunale emerge come, essendo decorso il termine decennale di validità del piano di lottizzazione (ma anche eventuali proroghe, essendo trascorsi oltre 20 anni), lo stesso sia decaduto e sarebbero quindi venute meno le previsioni nello stesso contenute.

Si tratterebbe in sostanza di terreno a destinazione servizi – verde pubblico attrezzato, libero da convenzioni in essere.

Descrizione dei luoghi

Il bene oggetto di perizia è costituito da un'area scoperta posta in posizione centrale a svariati immobili.

Dall'accesso eseguito sul posto, ed in base a quanto riferito, parrebbe che l'accesso al bene sia possibile attraverso un passaggio di fatto ricavato sull'area condominiale del mn 1310, come da fotografia nel seguito riportata:



Non si ha al momento conoscenza di eventuali servitù formalizzate al riguardo, sulla base della documentazione visionata.

L'impossibilità di accedere a tale area e di verificare l'effettiva conformazione dei luoghi non consente, allo stato, di indicare elementi maggiormente dettagliati.

Consistenza commerciale

Superficie (da visura catastale) mq 2.849

Stima

Si esprime quindi nel seguito il più probabile valore di mercato, riferito all'intero:

mq 2.849 x € 18,00/mq =	€ 51.282,00
Valore quota 22/30 (arrotondato)	€ 37.600,00

Valore di stima lotto 2, espresso a corpo, quota 22/30

€ 37.600,00

Riepilogo dei valori di stima

	valore di stima dell'intero	quota di pertinenza della procedura	valore quota fallimento
LOTTO 1: area urbana in Legnago (VR), Via Bruno Tosi n° 10, quota 22/30	€ 2.160,00	22/30	€ 1.600,00
LOTTO 2: area in Legnago (VR), Via Fusinato, quota 22/30	€ 51.282,00	22/30	€ 37.600,00
Sommano	€		39.200,00

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 05/04/2022

Allegati:

- atto di provenienza;

LOTTO 1:

- estratto di mappa catastale;
- certificato ventennale catastale;

LOTTO 2:

- estratto di mappa catastale;
- certificato ventennale catastale;
- comunicazione comune di Legnago;
- n° 4 convenzioni.