

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA
SEZIONE FALLIMENTARE

Ill.mo Signor Giudice Delegato Dott.

RELAZIONE TECNICA DI STIMA
DEI BENI IMMOBILI APPRESI AL CONCORDATO PREVENTIVO

Premessa

Il sottoscritto geometra _____, libero professionista in Torri del Benaco, iscritto al Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Verona con il n° _____ ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Verona con il n° _____ è stato nominato quale perito estimatore dei beni immobili appresi alla procedura di Concordato Preventivo sopra indicata.

Allo scopo di assolvere all'incarico conferito, lo scrivente ha effettuato il sopralluogo presso i beni da periziare e quindi effettuate tutte le opportune verifiche, espone quanto di seguito si relaziona.

INDIVIDUAZIONE DEI BENI

I beni appresi alla procedura sono costituiti da un fabbricato industriale con annessi terreni confinanti.

L'accesso al fabbricato industriale è situato al civico n° 43 di Via Isolana, nel Comune di Salizzole in provincia di Verona.

Vista la conformazione dei beni, la loro distribuzione e collocazione, si ritiene di individuare, agli effetti della stima, un unico lotto.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto Fabbricati del Comune di Salizzole (Vr) – Foglio 36

Mapp. 189 sub. 1 – Cat. D/7 – Rendita € 15.997,00

Mapp. 467 – area urbana – Cons. 568 mq

Catasto Terreni del Comune di Salizzole (Vr) – Foglio 36

Mapp. 468 – Seminativo – Cl.3 – Ha 0.79.33 – R.D. € 45,07 – R.A. € 32,78

Mapp. 469 – Seminativo – Cl. 3 – Ha 0.09.50 – R.D. € 5,40 – R.A. € 3,93

Mapp. 470 – Seminativo – Cl. 3 – Ha 0.44.86 – R.D. € 25,49 – R.A. € 18,53

Mapp. 471 – Seminativo – Cl. 3 – Ha 0.12.30 – R.D. € 6,99 – R.A. € 5,08

Intestazione secondo il Catasto ed i RR.II.:

per la quota 1/1 della piena proprietà.

CONSISTENZA DELLA QUOTA DI PERTINENZA DELLA PROCEDURA

Alla procedura compete la quota 1/1 della piena proprietà, in ditta a 1

con sede in Salizzole (Vr) p. I.V.A. 03791980232 di tutti i cespiti sopra identificati catastalmente.

PRATICHE EDILIZIE

1 – In data 21/05/1971 è stata rilasciata la Licenza di costruzione n° 24/1971 (prot. n° 1931/10-X),

vista la domanda presentata in data 11/05/1971 da parte del signor _____ per la costruzione di un nuovo edificio da adibirsi ad uso laboratorio per lavorazione di salumi.

In data 28/03/1972 è stato rilasciato il certificato di agibilità, vista la domanda presentata in data 23/12/1971 da parte del signor _____ nell'interesse dei figli _____.

2 – In data 18/09/1981 è stata rilasciata la concessione edilizia n° 33/1979 (prot. n° 2320) vista la domanda presentata in data 25/05/1979 da parte del signor _____ per conto proprio e nell'interesse del fratello Paolo, intesa ad ottenere la concessione per eseguire lavori di ampliamento del proprio laboratorio artigianale e deposito merci.

In data 20/08/1982 è stato rilasciato il certificato di agibilità n° 33/1979, vista la domanda presentata dal signor _____.

Il rilascio della concessione è subordinato alla convenzione ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della Legge Regionale n° 73 del 29/12/1978, stipulata in data 28/05/1982.

3 – In data 20/04/1984 è stata rilasciata la concessione n° 21984 (prot. n° 4778) di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica per la realizzazione di una recinzione attorno al proprio lotto di terreno sito in Salizzole, Via Isolana, vista la domanda presentata in data 29/11/1983 da parte dei signori _____.

In data 28/09/1984 è stato rilasciato il permesso di agibilità n° 21984, vista la domanda presentata dai signori _____.

4 – In data 05/03/1996 è stata rilasciata la concessione n° C92/026A (prot. n° 4787/95) ad eseguire attività edilizia riguardante la ristrutturazione e l'ampliamento di un salumificio, variante in c.o. e richiesta di rinnovo, vista la domanda presentata dalla ditta _____.

In data 21/05/1996 è stato rilasciato il certificato di agibilità parziale n° 3070/96.

5 – In data 18/02/2000 è stata rilasciata la concessione edilizia n° 052/99 (prot. n° 4407/99) intesa ad ottenere il permesso per il cambio di destinazione d'uso da autorimessa a cella frigorifera, vista la domanda presentata da parte della ditta _____.

In data 18/03/2000 è stata rilasciata la dichiarazione di agibilità.

6 – in data 08/04/2003 è stata rilasciata la concessione edilizia n° 6/2003 (prot. n° 7501) per l'ampliamento di edificio ad uso salumificio, vista la domanda presentata in data 19/12/2002 da parte della ditta ' ..

In data 03/01/2003 è stato rilasciato il parere positivo da parte della Regione Veneto.

L'intervento è stato assoggettato da Convenzione ai sensi dell'art. 30 c. 3 della L.R. 61/1985, tra il Comune di Salizzole e la ditta ' ..

7 – In data 19/04/2003 è stata rilasciata la concessione edilizia n° 7/2003 (prot. n° 1976) per la realizzazione di un impianto di depurazione delle acque di scarico del salumificio, vista la domanda presentata in data 03/04/2003 dalla ' ..

In data 29/05/2003 è stato rilasciato il parere favorevole da parte della Regione Veneto.

8 – In data 30/07/2003 è stato rilasciato il permesso di costruire n° 24/2003 (prot. n° 4093), vista la domanda formulata in data 01/07/2003 dalla ditta ' .. a, intesa ad ottenere il permesso per eseguire variante in corso d'opera alla C.E. n° 6/2003 relativa a lavori di ampliamento del salumificio.

In data 10/12/2003 è stato rilasciato il certificato di agibilità di prot. n° 7468, riguardante: Concessione edilizia n° 6 del 08/04/2003 (p.e. n. 06/2003) e varianti in corso d'opera al permesso di costruire n. 24 del 30/07/2003 (p.e. n. 75/03) e D.I.A. prot. n. 6232 del 08/10/2003 (pratica edilizia n° 75 bis 2003).

9 – In data 03/12/2003 è stata presentata la domanda in concessione di prot. n° 7469 (D.I.A. n° 69) per il completamento dell'impianto elettrico.

10 - In data 04/03/2004 è stato rilasciato il permesso di costruire n° 5/2004 (prot. n. 347) per l'ampliamento di un fabbricato produttivo (locale per zangolatura), vista la domanda presentata dal signor ' ..

In data 06/04/2005 è stato rilasciato il certificato di agibilità (prot. n° 6705), vista la domanda

presentata dalla ditta

11 – In data 16/03/2005 è stata protocollata, al n° 1748, la D.I.A. relativa alla costruzione di una struttura metallica a supporto di condotti tecnologici (Pipe Track).

12 – In data 16/03/2005 è stata protocollata al n° 1749, la D.I.A. relativa alla manutenzione straordinaria ed ampliamento di impianto tecnologico di salumificio.

In data 31/05/2005 veniva rilasciato il certificato di agibilità di prot. n° 3495.

13 – In data 28/11/2006 è stata protocollata al n° 6564, la D.I.A. relativa a modifiche di locali interni ad edificio industriale.

14 – Con prot. n° 3787 (la data del protocollo è illeggibile) è stata depositata D.I.A. per modifica locali interni – variante in corso d'opera alla D.I.A. del 28/11/2006.

15 – In data 04/02/2011 è stata presentata la domanda di concessione n° 679 per la quale non è stata rilasciata la concessione e poiché le opere sono state ugualmente eseguite (trattasi di una superficie di circa mq 120,00 che è limitatissima rispetto alla consistenza dell'intero compendio) le stesse non verranno considerate agli effetti della stima.

. Dalla documentazione edilizia reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Salizzole, non è stato possibile appurare la regolarità della distribuzione planimetrica della porzione di fabbricato situato ad est che individua: arrivo spedizione, cella prodotti confezionati imballati, cella stagionatura, n° 2 celle asciugatura, spogliatoio e W.C.

Poiché trattasi eventualmente solo di regolarizzare la disposizione interna, agli effetti della stima si terrà in considerazione la consistenza volumetrica.

Alla data del 28/02/2011 è stato presentato progetto per l'ampliamento di un insediamento produttivo fuori zona sito in Via Isolana (Pratica di Sportello Unico n. 1/2011).

. Nella Deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 19/07/2011 avente ad oggetto: Variante al PRG redatta ai sensi dell'art. 5 del DPR n. 447/1998 per la realizzazione di un fabbricato in ampliamento all'esistente per attività di salumificio

Preso d'atto che

non sono pervenute osservazioni. Approvazione. Si legge: il sottoscritto Responsabile del servizio (Ufficio Tecnico), interpellato circa la regolarità tecnica dell'assumenda delibera sopracitata, esprime parere: Favorevole

Salizzole 13/07/2011

Il Responsabile del servizio F.to

DESCRIZIONE

Il bene in esame è costituito da un fabbricato industriale per lavorazione di prodotti per salumificio, oltre a terreni adiacenti.

Il fabbricato è costituito da un piano terra, dove è situata la zona produttiva e da una superficie più ridotta, al piano primo dove sono situati gli uffici.

La struttura in elevazione è in muratura, con parziale posizionamento di pannelli prefabbricati tipo "sandwich", la pavimentazione del piano terra è prevalentemente in battuto di cemento, mentre per quanto riguarda la zona uffici al piano primo, vi è pavimentazione con piastrelle in ceramica, porte interne in legno e serramenti esterni su telai in metallo.

Su parte della copertura sono presenti lastre di eternit.

La parte produttiva al piano terra è provvista di impianti completi per lavorazione e conservazione dei prodotti, si riporta di seguito la distribuzione interna con riferimento anche agli impianti che costituiscono parte integrante del fabbricato.

Entrata con zona reception ed annesso ripostiglio, zona spedizione prodotti con annessa cella di prodotti finiti, centrale termica con annesse pompe, spazzola salumi, zona imballaggio prodotti, con annessa cella di prodotti di spedizione, n° 3 celle di essiccazione con impianti marca Travaglini, cella per stagionatura con impianto a motore marca Zinetti, corridoio, cella di stagionatura con impianto marca Travaglini, reparto gocciolatura, sala macinatura, n° 2 celle carne scongelata, zona sezionatura e disossatura, zona arrivo carne congelata con deposito attrezzature, spogliatoio e w.c., sala insaccatura, con magazzino spezie e ripostiglio, cella macinato, zona siringatura e stampaggio-lavaggio, sala cottura con n° 3 forni marca Verinox, cella zangolatura, cella ossa con annessa altra

cella, cella zangolatura e cella di raffreddamento, cella di mantenimento prodotti pronti per l'imballaggio, cella rifiuti, cella budella, cella lavaggio, zona officina e deposito.

Sempre al piano terra di poco distanziato dal compendio sopra descritto, vi è un fabbricato di minor consistenza, distribuito internamente in: n° 2 celle asciugatura, cella stagionatura, cella prodotti confezionati imballati, zona arrivo spedizione, corridoio, spogliatoio e w.c.

Il piano primo è costituito da: n° 3 stanze direzione, stanza per veterinario, corridoio, stanza per amministrazione con annesso archivio, spogliatoi con annessi servizi (w.c. e lavandini), n° 2 stanze magazzino, vi è inoltre un ampio spazio terrazzato ed un vano tecnico.

Lo stato di conservazione e manutenzione del piano terra è da considerarsi buono e tale da consentire il normale svolgimento dell'attività produttiva alla quale è destinato.

La zona uffici al piano primo presenta uno stato di conservazione più che buono e tale da consentire il normale svolgimento dell'attività di amministrazione, alla quale è destinato.

VALUTAZIONE

Nel caso di perizie di stima redatte allo scopo di individuare il più probabile valore di mercato degli immobili, si ricorre usualmente al metodo comparativo, mediante raffronto con beni similari della zona che sono stati oggetto di contrattazione.

Nel caso in esame, il sopracitato metodo di stima trova adeguata applicazione solo per quanto riguarda i terreni, poiché è possibile effettuare un confronto di mercato, mentre per quanto riguarda il fabbricato ci si trova nella condizione di non poter effettuare un confronto di mercato, poiché nella zona non vi sono compendi immobiliari aventi caratteristiche similari.

Ciò premesso, quindi, per la stima del fabbricato industriale, verrà effettuata una attenta analisi del compendio, con riguardo alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ovvero la distribuzione e la funzionalità degli spazi, lo stato di conservazione e manutenzione, la percorribilità e la dislocazione rispetto alle principali vie di comunicazione.

Si precisa inoltre che nella valutazione verrà considerata l'incidenza degli impianti refrigerazione e conservazione delle celle, in quanto gli stessi hanno attualmente un loro valore poiché sono determinanti sulla funzionalità dell'attività industriale e la loro rimozione e successiva vendita separata, comporterebbe una svalutazione ed un potenziale azzeramento del loro valore, a causa delle spese che comporterebbe la rimozione stessa e la notevolissima difficoltà di riutilizzo in altra sede.

Per quanto riguarda i terreni, prima di procedere al confronto con beni simili verrà presa in esame la destinazione delle aree secondo quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato il 15/05/2012 dall'Ufficio Tecnico edilizia privata del Comune di Salizole.

Per completezza nel suddetto certificato sono state inserite anche le caratteristiche del terreno sul quale insiste il fabbricato industriale.

Visto il P.R.G.

Foglio 36 mapp. 189: Zona C1.1 – Completamento estensivo. Ricadente nella scheda n. 39 Attività Produttiva Fuori Zona;

Foglio 36 mapp. 467 – 468 – 469 – 470 - 471: Zona E/2 – Area di primaria importanza per la funzione agricola produttiva. Ricadente nella scheda 39 Attività Produttiva Fuori Zona.

Visto il P.A.T.I.

Foglio 36 mapp. 189 – 467 – 468 – 469 – 470 – 471: ATO. N. 1.5 Valmorsel “Ambiti di edificazione diffusa a prevalente destinazione produttiva” – art. 41.

Visto il primo Piano degli interventi

Foglio 36 mapp. 189 – 467 – 468 – 469 – 470 – 471: ATO. N. 1.5 – Valmorsel “Ambiti di edificazione diffusa a prevalente destinazione produttiva” – art. 35.

Si riporta di seguito la cronistoria indicata nel certificato di destinazione urbanistica:

. DATO ATTO che il Comune di Salizole è dotato di Piano Regolatore Generale approvato dalla Giunta Regionale del Veneto in data 15 ottobre 2004 con provvedimento n. 3256;

VISTO il vigente PRG e relative Varianti adottate ed approvate;

VISTA la DGRV n. 1787 del 08/11/2011, pubblicata sul BUR n. 89 del 29/11/2011 di approvazione del nuovo strumento urbanistico P.A.T.I.;

. precedentemente, con D.C.C. n° 61 del 30/12/2008 era stato adottato il P.A.T.I.

RILEVATO che con D.C.C. n. 2 del 15/03/2012 è stato adottato il primo Piano degli interventi, ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 e s.m.i.;

VISTO l'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47;

VISTO il D.P.R. 380 del 06/06/2001 e le L.R. n. 61 del 27/06/1985 e n. 11 del 23/04/2004;

VISTI gli atti di ufficio relativi

CERTIFICA quanto viene sopra indicato (vedasi pag. 8),

. con D.C.C. n° 15 del 29 maggio 2012 e quindi successivamente alla data di rilascio del certificato di destinazione urbanistica, è stato approvato il Piano degli interventi a seguito dell'approvazione del P.A.T.I.

Vengono quindi di seguito riportati i seguenti valori, rapportati alla superficie commerciale del fabbricato ed alla superficie catastale, per quanto riguarda i terreni.

mapp. 189 sub. 1

per quanto riguarda il suddetto mappale, che individua il fabbricato industriale, verranno indicati due valori, un primo valore considerando la consistenza attuale del compendio, comprensiva degli impianti ed un secondo valore considerando il fabbricato privo degli impianti, calcolando anche l'incidenza dell'onere per la rimozione degli stessi:

. relativamente al piano terra: primo valore pari €/mq 300,00 e secondo valore pari ad €/mq 200,00

valori comprensivi dell'incidenza dell'area coperta e scoperta oltre

che del terreno al mapp. 467 (area urbana adiacente)

. relativamente al piano primo: €/mq 600,00;

mapp. 468 – 469 – 470 – 471: €/mq 40,00

2 – Trascrizioni a favore del 01/07/1997: 20313 R.G. e 14741 R.P. per servitù di passaggio; 20314 R.G. e 14742 R.P. per servitù di metanodotto; 20315 R.G. e 14743 R.P. per servitù di scarico; 20316 R.G. e 14744 R.P. per servitù di acquedotto; 20317 R.G. e 14745 R.P. per servitù di elettrodotto; 20318 R.G. e 14746 R.P. per servitù di collegamento telefonico; a favore degli originari mappali 84 – 83 – 252 (Foglio 36) del C.T., contro il mappale 378 (Foglio 36) del C.T. ed i mappali 378 sub. 1-2-3-4 (Foglio 36) del C.F.

3 – Trascrizione a favore del 01/07/1999 R.G. 22949 R.P. 15016 – Compravendita

l i acquista la piena proprietà del seguente bene:

Catasto Terreni del Comune di Salizzole (Vr) – Foglio 36

Mapp. 401 di Ha 0.00.50 (che è stato incorporato negli attuali mappali 471 – 467).

4 – Trascrizione contro del 08/04/2003 R.G. 14151 R.P. 9200 – Convenzione edilizia a carico del terreno che si identifica con il mappale 398 di Ha 0.35.38 (che ora identifica il mappale 467 e parte del mappale 471).

5 – Trascrizione a favore del 28/07/2006 R.G. 38505 R.P. 22683 – Compravendita

..... i acquista la piena proprietà dei seguenti beni:

Catasto Terreni del Comune di Salizzole (Vr) – Foglio 36

Mapp. 80 di Ha 0.88.83 (che ora identifica i mappali 468 - 469)

Mapp. 446 di ha 0.57.16 (che ora identifica i mappali 470 – 471).

6 – Iscrizione contro del 12/12/2009 R.G. 5414 R.P. 904 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, per la somma totale di € 2.000.000,00 (€ 1.000.000,00 di capitale + € 1.000.000,00 di interessi) per la durata di anni 10, a favore Unicredit Corporate Banking spa, gravante i seguenti beni: C.F. del Comune di Salizzole (Vr) – Foglio 36 – mapp. 189; C.T. del comune di Salizzole (Vr) – Foglio 36 – mapp. 446 e 80.

7 – Iscrizione contro del 08/01/2010 R.G. 383 R.P. 77 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, per la somma totale di € 375.000,00 (€ 250.000,00 di capitale) per

la durata di anni 5, a favore Banca Popolare di Verona – S.Geminiano e S. Prospero, gravante i seguenti beni: C.F. del Comune di Salizzole (Vr) – Foglio 36 – mapp. 189; C.T. del Comune di Salizzole (Vr) – Foglio 36 – mapp. 446 – 80 – 189.

8 - Iscrizione contro del 18/11/2011 R.G. 43261 R.P. 8575 – Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, per la somma totale di € 250.000,00 (€ 658.801,61 di capitale) a favore Banca Veronese – Credito Cooperativo di Concamarise, gravante i seguenti beni: C.F. del Comune di Salizzole (Vr) – Foglio 36 – mapp. 189 sub. 1 e 467; C.T. del Comune di Salizzole (Vr) – Foglio 36 – mapp. 468 – 469 – 470 – 471. Con la medesima ipoteca vengono colpiti altri beni in Concamarise (Vr), di proprietà di _____

9 – Iscrizione contro del 13/12/2011 R.G. 46685 R.P. 9127 – Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, per la somma totale di € 300.000,00 (€ 237.779,18 di capitale) a favore Banca Popolare Friuladria spa, gravante i seguenti beni: C.F. del Comune di Salizzole (Vr) – Foglio 36 – mapp. 189 sub. 1; C.T. del Comune di Salizzole (Vr) – Foglio 36 – mapp. 467 – 468 – 469 – 470 – 471. Con la medesima ipoteca vengono colpiti altri beni in Concamarise (Vr) di proprietà di _____

10 – Iscrizione contro del 23/12/2011 R.G. 48776 R.P. 9501 – Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, per la somma totale di € 140.000,00 (€ 92.424,33 per spese + € 25.231,84 per interessi + € 22.343,83 per spese) a favore Banca Veneta 1896, gravante i seguenti beni: C.F. del Comune di Salizzole (Vr) – Foglio 36 – mapp. 189 sub. 1 e 467; C.T. del Comune di Salizzole (Vr) – Foglio 36 – mapp. 468 – 469 – 470 – 471. Con la medesima ipoteca vengono colpiti altri beni in Concamarise (Vr) di proprietà _____ per la quota 1/1 e 1/2 della piena proprietà, oltre che di proprietà _____ per la quota 1/2 della piena proprietà.

RIEPILOGO

Identificazione dei beni

Fabbricato industriale sito in Salizzole (Vr), Via Isolana n° 43 con annessi terreni confinanti.

Identificazione catastale

Catasto Fabbricati del Comune di Salizzole (Vr) – Foglio 36

Mapp. 189 sub. 1 – cat. D/7 – Rendita € 15.997,00

Mapp. 467 – area urbana – Cons. 568 mq

Catasto Terreni del Comune di Salizzole (Vr) – Foglio 36

Mapp. 468 – Seminativo – Cl. 3 – Ha 0.79.33 – R.D. € 45,07 – R.A. € 32,78

Mapp. 469 – Seminativo – Cl. 3 – Ha 0.09.50 – R.D. € 5,40 – R.A. € 3,93

Mapp. 470 – Seminativo – Cl. 3 – Ha 0.44.86 – R.D. € 25,49 – R.A. € 18,53

Mapp. 471 – Seminativo – Cl. 3 – ha 0.12.30 – R.D. € 6,99 – R.A. € 5,08

Intestazione secondo i RR.II.

..... con sede in Salizzole (Vr)

Quota 1/1 della piena proprietà.

Valore della quota di pertinenza della procedura: quota 1/1 della piena proprietà

. Fabbricato e terreni, considerando il fabbricato industriale comprensivo degli impianti:

€ 1.520.000,00 (unmilione cinquecentoventimila/00).

. Fabbricato e terreni, considerando il fabbricato industriale privo degli impianti:

€ 1.280.000,00 (unmilione duecentottantamila/00).

Allegati: 1) n° 30 foto; 2) mappa Wegis; 3) planimetria catastale del mapp. 189 sub. 1 ed elaborato planimetrico; 4) visure storiche catastali dei mapp. 189 sub. 1 – 467 – 468 – 469 – 470 – 471; 5) documentazione relativa alle pratiche edilizie; 6) tabulati dell'ispezione effettuata presso l'Ufficio Provinciale di Verona – Servizio di Pubblicità Immobiliare aggiornata al 14/05/2012; 7) certificato dei destinazione urbanistica rilasciato in data 15/05/2012.

Con osservanza.

Torri del Benaco, 15/06/2012