

**STUDIO TECNICO MARITATI-ADAMI-BERTI**

*ASSOCIAZIONETRAPROFESSIONISTI*

**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

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

Fallimento n.º: 73/2017 R.F.

Giudice Delegato: **Dott. Pier Paolo Lanni**

Curatore: **Avv. Giorgio Aschieri**

FALLIMENTO

**--- Omissis ---**

--- Omissis ---

Stima degli immobili di proprietà della società

**--- Omissis ---**

situati nei Comuni di Villafranca, Mozzecane e  
Sommacampagna

## Indice della perizia

Incarico.....	4
Beni oggetto di perizia .....	4
Sopralluogo .....	5
Criteri di stima dei beni immobili.....	6
<b>1) vano soggiorno/cucina di un appartamento di proprietà di terzi e vano tecnico condominiale in Comune di Villafranca (VR), Via Pace n. 88 8</b>	
Individuazione catastale .....	9
Provenienza.....	11
Descrizione.....	13
Documentazione amministrativa.....	15
Conformità amministrativa e catastale .....	16
Stato di possesso.....	17
Consistenza commerciale e stima.....	17
Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli .....	18
<b>2) n. 5 autorimesse in "corso di costruzione" in Comune di Villafranca (VR), Via Pace n. 88 .....</b>	<b>21</b>
Premessa.....	22
Individuazione catastale .....	22
Provenienza.....	23
Descrizione.....	24
Documentazione amministrativa.....	25
Conformità amministrativa e catastale .....	25
Consistenza commerciale e stima.....	26
Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli .....	26
<b>3) capannone in Comune di Sommacampagna (VR), Via della Tecnica n. 10.....</b>	<b>30</b>
Individuazione catastale .....	31
Provenienza.....	32
Descrizione.....	32
Documentazione amministrativa.....	35
Conformità amministrativa e catastali.....	36
Stato di possesso.....	36
Consistenza commerciale e stima.....	36
Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli .....	37
<b>4) cantiere in corso d'opera in Comune di Villafranca (VR), località Cascina Verde .....</b>	<b>39</b>
Individuazione catastale .....	40
Provenienza.....	41
Descrizione.....	44
Stato di avanzamento delle opere .....	45
Documentazione amministrativa.....	50
Situazione urbanistica .....	50
Consistenza commerciale e stima.....	52
Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli .....	54

<b>5) lotto edificabile in Comune di Mozzecane,</b>	<b>Via</b>	
<b>Duca degli Abruzzi.....</b>		<b>55</b>
Individuazione catastale .....		56
Precisazioni catastali .....		57
Provenienza.....		58
Descrizione.....		59
Stato di avanzamento delle opere .....		60
Situazione urbanistica .....		61
Documentazione amministrativa.....		62
Consistenza commerciale e stima.....		63
Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli .....		64
Riepilogo dei valori di stima .....		66



## **Incarico**

In data 18/05/2018 il curatore fallimentare Avv. Giorgio Aschieri ha incaricato lo scrivente Geom. Alessio Maritati quale perito estimatore dei beni immobili di pertinenza della procedura fallimentare in oggetto.

Si precisa che lo scrivente già aveva provveduto a redigere una perizia di stima dei beni immobili della società fallita, datata 20/03/2015 nelle more del fallimento della ditta individuale Sig. --- Omissis --- che deteneva la partecipazione societaria del 60% della società --- Omissis ---

È stato pertanto richiesto allo scrivente estimatore di aggiornare ed integrare la precedente relazione tecnica e valutare il presumibile valore di mercato dei beni immobili di proprietà della società --- Omissis ---

## **Beni oggetto di perizia**

La società Immobiliare --- Omissis --- risulta proprietaria dei beni immobili nel seguito elencati:

1. n. 1 porzione di appartamento ed un vano tecnico in Comune di Villafranca di Verona (VR), Via Pace n. 88;
2. n. 5 autorimesse in corso di costruzione in Comune di Villafranca di Verona (VR), Via Pace n. 88;
3. capannone in Comune di Sommacampagna (VR), Via della Tecnica n. 10;
4. cantiere in corso d'opera in Comune di Villafranca (VR), località Cascina Verde;
5. lotto edificabile in Comune di Mozzecane (VR), Via Duca degli Abruzzi.

Per completezza, si precisa che dopo la precedente relazione di stima

datata 20.03.2015 dello scrivente, sono stati alienati i seguenti beni:

- appartamento in Comune di Sommacampagna, Via Corte Villanova n.° 1, venduta in forza di atto del 10/12/2015, notaio dott. Paolucci Luca rep. 34978/27033, trascritto in data 15/12/2015 RG 44535 RP 29229;
- vano ripostiglio al piano 5° adibito a servizio igienico in Comune di Villafranca Via Pace n.° 88, venduto in forza di atto del 23/04/2018, notaio dott. Paolucci Luca rep. 40386/31584, trascritto in data 26/04/2018 RG 16145 RP 11168.

### **Sopralluogo**

In data 09/08/2018 è stato effettuato il sopralluogo presso i cantieri/immobili in corso di costruzione, in Comune di Mozzecane ed in Comune di Villafranca, al fine di accertare lo stato attuale e lo stato di avanzamento dei lavori.

Quanto al vano soggiorno/cucina in Comune di Villafranca, Via Pace n.° 88, ricompreso all'interno di un appartamento di proprietà di terzi, e nello specifico di proprietà del signor --- Omissis ---, è stato possibile accedere all'interno dell'immobile solo in data 22.10.2018.

Nel medesimo giorno è stata effettuata una ricognizione esterna anche delle n.° 5 autorimesse in corso di costruzione in Comune di Villafranca, Via Pace n.° 88, ricomprese all'interno di un cantiere di proprietà dell'impresa costruttrice fallita --- Omissis ---.

Nelle suddette occasioni è stata quindi scattata la documentazione fotografica rinvenibile in allegato, che consente una più agevole visione di quanto riscontrato e nel seguito descritto.

Quanto al capannone in Comune di Sommacampagna, Via della Tecnica n.° 10, trattandosi di immobile finito, peraltro già ispezionato in occasione della precedente relazione di stima, non si è ritenuta

necessaria una nuova ricognizione.

### **Criteri di stima dei beni immobili**

Relativamente ai fabbricati identificati e descritti nei capitoli che seguono verranno 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 lo 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.

Relativamente invece ai **terreni** identificati e descritti nei capitoli che seguono, verranno valutati secondo il più probabile valore di mercato, cioè secondo il più probabile valore attribuibile ai beni designati, dalle caratteristiche proprie, dall'ubicazione, tipologia edilizia consentita dallo strumento urbanistico (residenziale, commerciale, terziari, industriale/artigianale), la potenzialità edificatoria (superficie copribile, cubatura edificabile, etc), presenza di opere di urbanizzazione già esistente, etc.

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.

Nello specifico si precisa che sono stati adottati, quali valori base di riferimento per i terreni edificabili i **valori delle aree edificabili** fornite dai comuni di pertinenza.

**1) vano soggiorno/cucina di un appartamento di proprietà di terzi e vano tecnico condominiale in Comune di Villafranca (VR), Via Pace n. 88**



esterno del condominio



vano scale condominiale



## Individuazione catastale

Gli immobili oggetto di stima sono censiti presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio del Territorio di Verona, con i seguenti estremi catastali:

### *Vano soggiorno/cucina al piano primo (collegata ad un appartamento di proprietà di terzi)*

<b>Dati catastali:</b>	Catasto <b>Fabbricati</b> - Comune di Villafranca, fg. <b>45</b> part.: <b>2428 sub 50</b> , categoria A/2, classe 5, consistenza vani 1,5, superficie catastale 25 mq., rendita € 139,44.
<b>Ditte intestatarie catastali</b>	--- <b>Omissis</b> ---proprietaria per 1000/1000
<b>Beni comuni non censibili</b>	Catasto <b>Fabbricati</b> - Comune di Villafranca, fg. <b>45</b> part.: <b>2428 sub 46</b> , bene comune non censibile ai sub 34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-45-47-49- <b>50</b> -52-53 ingresso scale e vani contatori. <b>2428 sub 51</b> , bene comune non censibile a tutti i sub del m.n. 2428 ai mappali n. 631A-631B-631D-632-633 (tutti i sub) cortile.

### *Vano tecnico comune al piano terra*

<b>Dati catastali:</b>	Catasto <b>Fabbricati</b> - Comune di Villafranca, fg. <b>45</b> part.: <b>2428 sub 48</b> , categoria C/2, classe 4, consistenza mq. 5, superficie catastale 6 mq., rendita € 6,71.
<b>Ditte intestatarie catastali</b>	--- <b>Omissis</b> ---proprietaria per 775/1000 --- Omissis --- usufruttuario per 46/1000 --- Omissis --- proprietaria per 29/1000 --- Omissis --- proprietario per 29/1000 --- Omissis --- nudo proprietario per 46/1000 in regime di separazione dei beni --- Omissis ---proprietaria per 29/1000 --- Omissis --- proprietario per 75/1000 in regime di separazione dei beni --- Omissis --- proprietario per 85/10000 in regime di comunione con --- Omissis --- --- Omissis --- proprietaria per 85/10000 in regime di comunione con --- Omissis ---
<b>Beni comuni non censibili</b>	Catasto <b>Fabbricati</b> - Comune di Villafranca, fg. <b>45</b> part.: <b>2428 sub 51</b> , bene comune non censibile a tutti i sub del m.n. 2428 ai mappali n. 631A-631B-631D-632-633 (tutti i sub) cortile.

Il fabbricato condominiale ricade sul terreno individuato con i seguenti estremi: **Catasto Terreni** – Comune di Villafranca (VR) – fg. 45, m.n. **2428** ente urbano di mq. 690.

Per completezza si riporta nel seguito stralcio di mappa catastale:



**Nota catastale:** si ritiene doveroso evidenziare che nell'elenco immobili dell'elaborato planimetrico il vano soggiorno/cucina, m.n.° 2428 sub 50 viene individuato con la seguente dicitura: "*abitazione di tipo civile porzione unità immobiliare urbana graffata al sub 36*".

Dalle visure catastali le unità immobiliari m.n.° 2428 sub 50 e sub 36, non risultano però graffate e quindi unite e l'intestazione risulta in capo a soggetti diversi:

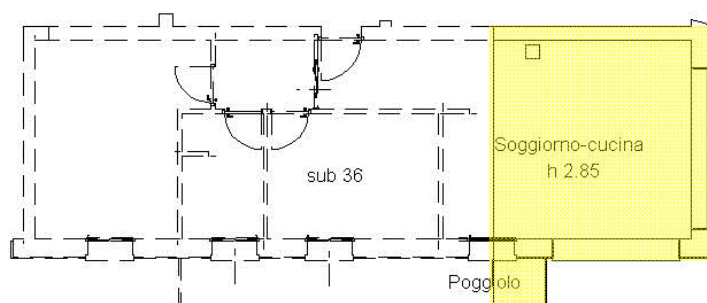
50	via pace	1	ABITAZIONE DI TPO CIVILE PORZIONE DI U. I. U. GRAFFATA AL SUB 36
----	----------	---	--

- sub 36 a --- Omissis ---.

Per una migliore comprensione si riporta nel seguito stralcio della planimetria catastale del m.n.° 2428 sub 50, dalla quale si evince la

porzione di abitazione m.n.° 2428 sub 36 rappresentata con segno tratteggiato.

### PIANTA PIANO PRIMO



Si evidenzia altresì che dall'esame delle visure storiche catastali, il m.n.° 2428 sub 50 deriva dai sub 19, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, mentre il m.n.° 2428 sub 36 deriva dal sub 20, già di proprietà del signor --- Omissis --- dal 6.02.2007.

### **Provenienza**

La società --- *Omissis* --- ha acquistato i beni oggetto della corrente stima in forza dei seguenti atti:

**Atto di Compravendita** stipulato in data 14.05.2008 redatto dal notaio dott. Melchiorre Saraceno rep. 21333 con il quale la società --- *Omissis* --- ha acquistato i seguenti beni: m.n. 2428 sub 23 (abitazione) per la piena proprietà. L'atto è stato trascritto presso la Conservatorie dei RR.II. in data 19.05.2008 RG 20188 RP 12791.

**Atto di Compravendita** stipulato in data 21.10.2008 redatto dal notaio dott. Antonio Salvo rep. 88408 con il quale la società --- Omissis --- ha acquistato i seguenti beni: m.n. 2428 sub 19-21-22-24-25-26-27-28-29-30 (abitazioni) per la piena proprietà. L'atto è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Verona in data 31.10.2008 al n. 25157 e trascritto a Verona in data 04/11/2008 RG 46282 RP 29080.

**Atto di Compravendita** stipulato in data 18.11.2009 redatto dal notaio dott. Antonio Salvo rep. 88873 con il quale la società --- Omissis --- ha acquistato i seguenti beni: m.n. 2428 sub 13-14-17-8-9-10-11-12-7-15-16-18 (abitazioni) per la piena proprietà. L'atto è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Verona in data 09.12.2009 al n. 26342 e trascritto a Verona in data 10/12/2009 RG 46882-46883 RP 28275-28276.

Si ritiene doveroso rilevare che, come riscontrabile dagli atti di compravendita sopra evidenziati, la società --- Omissis --- non ha acquistato la proprietà del sub 20, che è infatti sempre rimasto (dopo l'acquisto del 6.02.2007) in capo al signor --- Omissis ---.

Si evidenzia che l'intero complesso immobiliare è stato oggetto di radicale intervento di ristrutturazione con variazioni e ridistribuzioni interne delle diverse unità immobiliari costituenti il complesso condominiale.



## **Descrizione**

*Caratteristiche di zona:* Quartiere centralissimo della cittadina di Villafranca gode di ottimi collegamenti viari con le strade ad alto scorrimento e della vicinanza ai servizi di prima necessità (banche, scuole, poste, negozi, ospedale ecc.).

*Descrizione generale del fabbricato :* il fabbricato condominiale in cui sono collocate le porzioni di immobile oggetto di stima corrisponde a un ampio edificio, di recente ristrutturazione, sviluppato su 5 piani fuori terra ed un piano sottotetto.

*Finiture esterne:* rivestimenti murali in lastre di marmo bianco, mascherature delle aperture finestrate e dei balconi realizzate con strutture in profilati di ferro e pannelli resino-plastici curvilinei, infissi in alluminio e vetro camera, balconi con parapetto in ringhiera metallica e vetro.

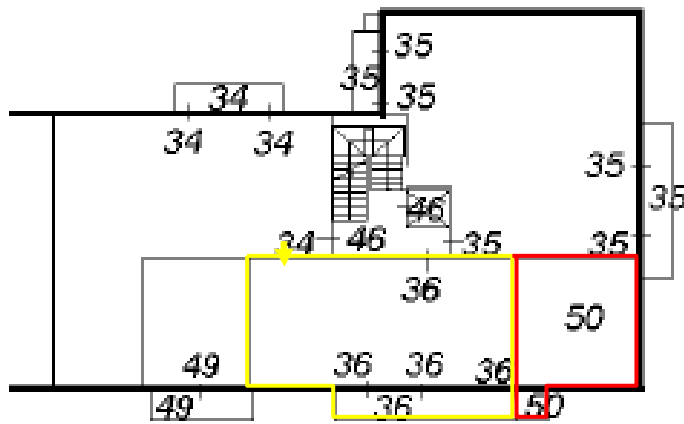


esterno del fabbricato

*Finiture interne comuni:* vano scala pavimentato con mattonelle ceramiche di colore nero, parapetti in lastre di vetro temperato, intonaco civile alle pareti tinteggiato di colore grigio, vano ascensore realizzato con cabina in alluminio e vetro.

*Descrizione della porzione immobiliare m.n. 2428 sub 50 (soggiorno/ cucina dell'appartamento m.n.° 2428 sub 36)* Trattasi di una porzione

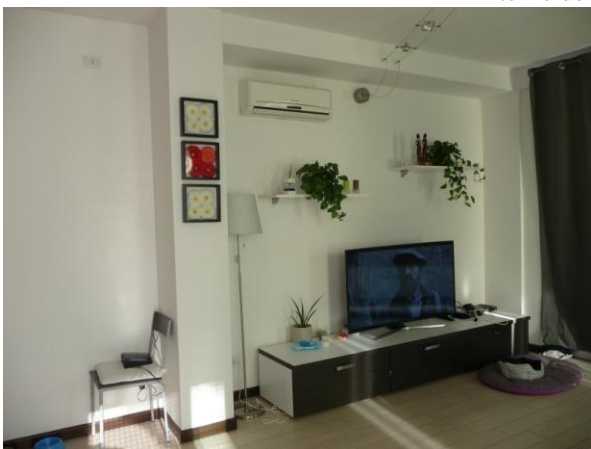
di abitazione ubicata al piano primo di fatto collegata con l'unità immobiliare m.n. 2428 sub 36. L'abitazione si compone catastalmente da entrambe le unità immobiliari: sub 36, di proprietà di del signor --- Omissis --- e sub 50 di proprietà della società fallita. L'accesso all'abitazione è consentito unicamente tramite il sub 36 collegato direttamente con il pianerottolo condominiale (sub 46), pertanto la porzione di appartamento oggetto di stima sub 50 costituisce di fatto un'unità immobiliare interclusa.



La porzione di abitazione indicata con il sub 50 corrisponde di fatto a parte del soggiorno e dell'affiancato balcone.

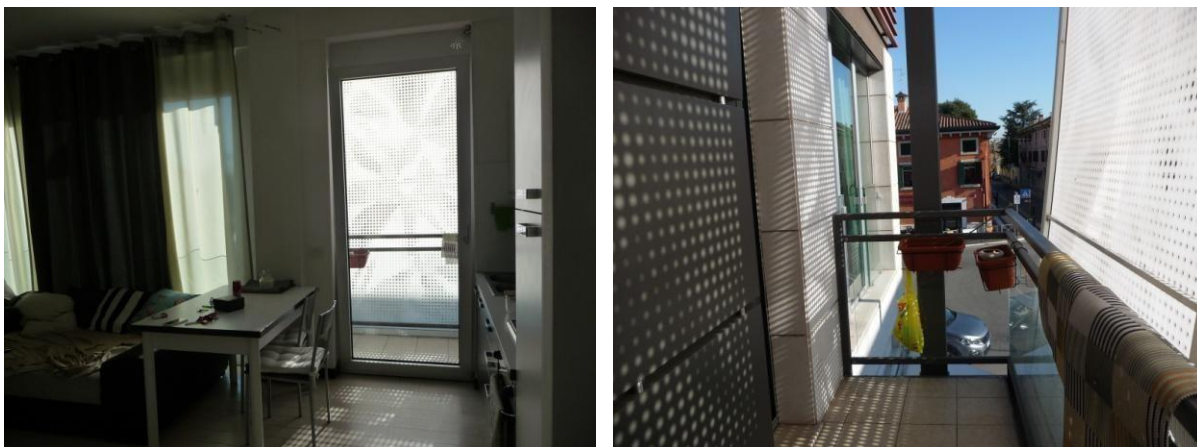
Quanto alle finiture interne le stesse corrispondono a: pavimentazione rifinita con parquet ligneo di colore chiaro e intonaco alle pareti tinteggiato con pittura di colore bianco, balcone pavimentato con mattonelle ceramiche.

interno del sub 50



*f*





interno dell'unità sub 50 e relativa porzione del balcone

*Vano tecnico m.n. 2428 sub 48*: Corrisponde ad un locale isolato di ridotte dimensioni, accessibile dal cortile condominiale (sub 51) adibito all'alloggiamento degli impianti.



### **Documentazione amministrativa**

Dall'accesso agli atti effettuato dallo scrivente presso il Comune di Villafranca è emerso che la ristrutturazione del fabbricato in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto di stima è stata effettuata in forza dei seguenti titoli autorizzativi:

- Permesso di Costruire n.° 12785/2008 del 17.10.2008 rilasciato per "*ristrutturazione e parziale sanatoria di un condominio sito in Via Pace, angolo Via Nono Bixio*";

- DIA in variante presentata in data 11.06.2009 prot. 16629 per “*ristrutturazione di condominio sito in Comune di Villafranca angolo Via Pace /Via Nino Bixio variante al Permesso di Costruire n. 12785/2008 del 17.10.2008*”;
- DIA in variante presentata in data 23.11.2009 prot. 33080 per “*ristrutturazione di condominio sito in Comune di Villafranca angolo Via Pace /Via Nino Bixio variante al Permesso di Costruire n. 12785/2008 del 17.10.2008 e successiva variante del 16.07.2009*”;
- DIA in variante presentata in data 26.03.2010 prot. 9885 per “*ristrutturazione di condominio sito in Comune di Villafranca angolo Via Pace /Via Nino Bixio variante al Permesso di Costruire n. 12785/2008 del 17.10.2008 e DIA del 16.07.2009, 11.12.2009 parziale sanatoria di vano tecnico*”;
- Attestazione del deposito di tutta la documentazione inerente la richiesta di Agibilità avvenuto in data 23.06.2010. L’agibilità si considera rilasciata per silenzio assenso a seguito della presentazione della suddetta l’attestazione.

### **Conformità amministrativa e catastale**

A seguito dei sopralluoghi effettuati come in precedenza indicato, si rileva la seguente situazione:

#### ***conformità catastale***

- m.n. 2428 sub 50 conforme alla planimetria catastale;
- m.n. 2428 sub 48 conforme alla planimetria catastale.

#### ***conformità amministrativa***

- m.n. 2428 sub 50 conforme alla tavola progettuale allegata alla DIA prot. n. 16629 del 11.06.2009;



- m.n. 2428 sub 48 conforme alla tavole progettuale allegata alla DIA prot. n. 9885 del 26.03.2010;

### **Stato di possesso**

Si precisa che la porzione di abitazione al piano primo (sub 50) attualmente è locata a terzi.

Quanto al magazzino seminterrato sul retro del fabbricato al piano terra di proprietà comune lo stesso risulta utilizzato come centrale termica.

### **Consistenza commerciale e stima**

Si precisa che i valori di consistenza nel seguito riportati sono stati desunti dalle tavole grafiche fornite.

A seguito di quanto in precedenza rilevato e tenuta in debita considerazione sia la particolare situazione economica che influisce significativamente sul valore dei beni immobili, sia la particolarità delle porzioni di unità immobiliari oggetto di stima, lo scrivente esprime la seguente stima, formulata in modo prudenziale.

<i>identificazione catastale</i>	<i>ambito</i>	<i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i>	<i>valore unitario</i>	<i>valore per superfici</i>	<i>quota di proprietà</i>	<i>valore quota</i>	<i>valore di stima espresso "a corpo"</i>
fg. 45 m.n. 2428 sub <b>50</b> (unità di fatto con l'unità sub 36)	piano primo - parte soggiorno e balcone	<b>24</b>	€ 1.600,00	€ 38.400,00	1/1	€ 38.400,00	<b>€ 38.000,00</b>
fg. 45 m.n. 2428 sub <b>48</b>	piano terra - vano tecnico	<b>6</b>	a corpo	€ 4.000,00	775/1000	€ 3.100,00	<b>€ 3.000,00</b>
					<b>valore totale de lle unità immobiliari</b>		<b>€ 41.000,00</b>

## Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Dalle ispezioni ipocatastali effettuate a carico della società fallita è emerso che i beni oggetto di stima sono gravati dalle seguenti formalità:

### ISCRIZIONI

- ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario del 21/10/2008 del notaio dott. Antonio Salvo rep. 88409 a favore della banca “--- Omissis ---” per un capitale di € 1.400.000,00 e per un totale di € 2.800.000,00 a carico della società --- *Omissis* ---. L’ipoteca è stata iscritta a Verona il 04/11/2008, RG 46283, RP 9148.

L’ipoteca ricade **per l’intero** sui seguenti beni:

Catasto Fabbricati – Comune di Villafranca (VR) - Foglio 45, mapp. n. 2428 sub 19-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30;

e per la quota di **6/12** sui seguenti immobili:

Catasto Fabbricati – Comune di Villafranca (VR) - Foglio A/10, mapp. n. 633 sub 1-2-3-4 e mapp. 632 graffato mapp. 633 sub 5.

- Annotazione per erogazione parziale del 19/01/2009 (notaio Salvo Antonio rep. n. 88548/7070), trascritta il 04/02/2009 RG 4537 RP 900 erogazione della somma di € 150.000,00 per avanzamento lavori.
- Annotazione per erogazione parziale trascritta il 21/04/2009 RG 15389 RP 2838.
- Annotazione per erogazione parziale trascritta il 23/10/2009 RG 40357 RP 7437.
- Annotazione per **erogazione a saldo** trascritta il 16/02/2010 RG 6306 RP 1285.

- Annotazione per restrizione di beni del 30/04/2010 (notaio Salvo Antonio rep. n. 89048/7360), trascritta il 11/05/2010 RG 18522 RP 3374 relativa ai seguenti beni: Catasto Fabbricati – Comune di Villafranca (VR) - Foglio 45, mapp. n. 2428 sub 44-45.
- Annotazione per restrizione di beni del 29/07/2010 (notaio Salvo Antonio rep. n. 89149/7406), trascritta il 10/08/2010 RG 33231 RP 5496 relativa ai seguenti beni: Catasto Fabbricati – Comune di Villafranca (VR) - Foglio 45, mapp. n. 2428 sub 34-35-39.
- Annotazione per restrizione di beni del 01/09/2010 (notaio Luigi Giuffrè rep. n. 100045/13940), trascritta il 08/09/2010 RG 35402 RP 6034 relativa al seguente bene: Catasto Fabbricati – Comune di Villafranca (VR) - Foglio 45, mapp. n. 2428 sub 43.
- Annotazione per restrizione di beni del 24/09/2010 (notaio Salvo Antonio rep. n. 89190/7424), trascritta il 07/10/2010 RG 39352 RP 6614 relativa al seguente bene: Catasto Fabbricati – Comune di Villafranca (VR) - Foglio 45, mapp. n. 2428 sub 41.
- Annotazione per restrizione di beni del 29/12/2010 (notaio Salvo Antonio rep. n. 89336/7497), trascritta il 19/01/2011 RG 2024 RP 456 relativa al seguente bene: Catasto Fabbricati – Comune di Villafranca (VR) - Foglio 45, mapp. n. 2428 sub 40.
- Annotazione per restrizione di beni del 29/04/2011 (notaio Rainaldi Marino rep. n. 174265/4614), trascritta il 16/05/2011 RG 18317 RP 3674 relativa al seguente bene: Catasto



Fabbricati – Comune di Villafranca (VR) - Foglio 45, mapp. n. 2428 sub 42.

- Annotazione per restrizione di beni del 07/07/2011 (notaio Rainaldi Marino rep. n. 174357/4694), trascritta il 25/07/2011 RG 28874 RP 5138 relativa al seguente bene: Catasto Fabbricati – Comune di Villafranca (VR) - Foglio 45, mapp. n. 2428 sub 38.
- Annotazione per restrizione di beni del 15/09/2017 (Tribunale di Verona rep. n. 133/17), trascritta il 12/06/2018 RG 23231 RP 3500 relativa al seguente bene: Catasto Fabbricati – Comune di Villafranca (VR) - Foglio 45, mapp. n. 2428 sub 37.

### **TRASCRIZIONI**

- Atto giudiziario, sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Verona del 12/04/2017 rep. 138/17, a favore della massa dei creditori del fallimento --- Omissis ---, gravante per l'intero tutti gli immobili di proprietà della società fallita. L'atto è stato trascritto a Verona il 13/06/2017, RG 23440, RP 15600.



**2) n. 5 autorimesse in "corso di costruzione" in Comune di Villafranca (VR), Via Pace n. 88**



accesso da Via Pace



interno delle autorimesse

## Premessa

In questo capitolo vengono considerate e stimate n. 5 autorimesse realizzate allo stato "grezzo" dalla impresa costruttrice fallita --- Omissis ---. Di tali immobili la società --- Omissis ---detiene la quota di 7/12 di proprietà, mentre la società --- Omissis ---detiene la restante quota di 5/12.

## Individuazione catastale

Gli immobili oggetto di stima sono censiti con i seguenti estremi:

<b>Dati catastali:</b>	Catasto <b>Fabbricati</b> - Comune di Villafranca, fg. 45 part.: <b>632 graffato 633 sub 5</b> , categoria C/6, classe 2, consistenza 139 mq., superficie catastale 139 mq., rendita € 258,43, <b>633 sub 1</b> , categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq., superficie catastale 16 mq., rendita € 29,75, <b>633 sub 2</b> , categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq., superficie catastale 14 mq., rendita € 26,03, <b>633 sub 3</b> , categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq., superficie catastale 14 mq., rendita € 26,03, <b>633 sub 4</b> , categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq., superficie catastale 15 mq., rendita € 27,89.
<b>Ditte intestatarie catastali</b>	--- <b>Omissis</b> ---proprietaria per 7/12 --- Omissis --- proprietaria per 5/12
<b>Dati catastali dei terreni di insistenza</b>	Catasto <b>Terreni</b> - Comune di Villafranca, fg. 45 part.: <b>632</b> , qualità ente urbano, superficie mq. 116; <b>633</b> , qualità ente urbano, superficie mq. 116
<b>Dati catastali dei Beni Comuni Non Censibili</b>	Catasto <b>Fabbricati</b> - Comune di Villafranca, fg. 45 part.: <b>2428 sub 21</b> , Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del m.n. 2428, ai mappali n. 631A, 631B, 631D, 632 e 633 (tutti i sub) cortile.

Per completezza si riporta nel seguito stralcio di mappa catastale:



### **Provenienza**

La società --- *Omissis* --- ha acquistato i beni oggetto della corrente stima in forza dei seguenti atti:

**Atto di Compravendita** stipulato in data 14.05.2008 redatto dal notaio dott. Melchiorre Saraceno rep. 21333 con il quale la società --- *Omissis* --- ha acquistato i seguenti beni: m.n. 632+633 sub 5, m.n. 633 sub 1-2-3-4 (autorimesse) per la **quota di 3/12**. L'atto è stato trascritto presso la Conservatorie dei RR.II. in data 19.05.2008 RG 20188 RP 12791.

**Atto di Compravendita** stipulato in data 21.10.2008 redatto dal notaio dott. Antonio Salvo rep. 88408 con il quale la società --- *Omissis* --- ha acquistato i seguenti beni: m.n. 632+633 sub 5, m.n. 633 sub 1-2-3-4 (autorimesse) per la **quota di 3/12**. L'atto è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Verona

A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'f' or similar character, located in the bottom right corner of the page.

in data 31.10.2008 al n. 25157 e trascritto a Verona in data 04/11/2008 RG 46282 RP 29080.

**Atto di Compravendita** stipulato in data 18.11.2009 redatto dal notaio dott. Antonio Salvo rep. 88873 con il quale la società --- Omissis --- ha acquistato i seguenti beni: m.n. 632+633 sub 5, m.n. 633 sub 1-2-3-4 (autorimesse) per la **quota di 3/6**. L'atto è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Verona in data 09.12.2009 al n. 26342 e trascritto a Verona in data 10/12/2009 RG 46881 RP 28274.

Successivamente in data 9.03.2010, con atto redatto dal notaio dott. Giacomo Gelmi rep. 10878/7159, la società --- Omissis --- ha venduto alla società --- Omissis ---, la quota di 5/12 dei beni in esame. L'atto è stato trascritto a Verona in data 10.03.2010 RG 9446 RP 5886.

### **Descrizione**

*Caratteristiche di zona:* Quartiere centralissimo della cittadina di Villafranca gode di ottimi collegamenti viari con le strade ad alto scorrimento e della vicinanza ai servizi di prima necessità (banche, scuole, poste, negozi, ospedale ecc.).

*Descrizione generale dello stato dei luoghi:* Le autorimesse oggetto di stima si collocano all'interno un'area di cantiere posizionata alle spalle di un ampio fabbricato in corso di ristrutturazione che affaccia direttamente sulla Via Pace del Comune di Villafranca.

Le autorimesse ricadono sui terreni m. n. 632 e 633 accessibili direttamente dalla stessa Via Pace attraverso il m.n. 631 (ente urbano) privo di intestatari della superficie di mq. 125.

Il fabbricato si suddivide in n. 2 piani (piano terra ed interrato) ed è destinato unicamente a sede di autorimesse. Nella previsione del



completamento dei lavori di costruzione, i due piani dovrebbero essere collegati da una piattaforma elevatrice meccanica (saliscendi) la quale consentirebbe di raggiungere le 4 autorimesse al piano terra (m.n. 633 sub 1-2-3-4) e la grande autorimessa al piano interrato (m.n. 632 graffato m.n. 633 sub 5), che prevede l'alloggio di n.° 4 posti auto.

Il fabbricato è richiuso all'interno dell'area di cantiere dell'affiancato edificio (oggetto di procedura fallimentare a carico della società Scardoni s.r.l.) e il suo stato di avanzamento lavori comprende la realizzazione di: murature perimetrali, solaio di divisione in getto di cemento, basamento in cemento su cui poggerà la piattaforma saliscendi e delle scale di collegamento tra i due piani anch'esse in getto di cemento.

*Opere mancanti:* installazione della piattaforma (saliscendi), predisposizione e completamento dell'impianto elettrico, realizzazione delle partizioni interne e delle eventuali tinteggiature.

### **Documentazione amministrativa**

Dall'accesso agli atti effettuato dallo scrivente presso il Comune di Villafranca è emerso che la ristrutturazione del fabbricato, in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto di stima, è stata effettuata in forza di Permesso di Costruire n.° 2619/2009 del 16.02.2010 rilasciato per "*ristrutturazione e parziale sanatoria .... di un condominio con annesso fabbricato garage in Via Pace ang. Via N. Bixio*".

### **Conformità amministrativa e catastale**

A seguito dei sopralluoghi effettuati si precisa che il fabbricato è in "*corso di costruzione*" pertanto non è possibile all'attualità esprimersi sulla conformità o meno dell'opera sia sotto il profilo catastale sia sotto il profilo amministrativo.



## Consistenza commerciale e stima

Si precisa che i valori di consistenza nel seguito riportati sono stati desunti dalle tavole progettuali.

A seguito di quanto in precedenza descritto si ritiene opportuno puntualizzare che la stima nello stato attuale tiene in debito conto sia dello stato di avanzamento dei lavori pari a circa l'80% dell'opera finita (v. opere mancanti nella descrizione) sia della particolare situazione economica che influisce significativamente sul valore dei beni immobili, lo scrivente quindi esprime la seguente stima, formulata in modo prudenziale.

identificazione catastale	ambito	Superficie commerciale TOT. (mq.)	valore unitario	valore dell'intero dell'opera finita	stato di avanzamento 80%	valore attuale	quota di proprietà	valore di stima	valore di stima espresso "a corpo"
fg. 45 m.n. <b>632</b> graffato m.n. <b>633</b> sub <b>5</b>	autorimessa piano interrato (n.° 4 posti auto)	<b>150</b>	a corpo	€ 70.000,00	80%	€ 56.000	7/12	€ 32.666,67	<b>€ 32.000,00</b>
fg. 45 m.n. <b>633</b> sub <b>1</b>	autorimessa piano terra	<b>19</b>	a corpo	€ 13.000,00	80%	€ 10.400	7/12	€ 6.066,67	<b>€ 6.000,00</b>
fg. 45 m.n. <b>633</b> sub <b>2</b>	autorimessa piano terra	<b>18</b>	a corpo	€ 12.000,00	80%	€ 9.600	7/12	€ 5.600,00	<b>€ 5.500,00</b>
fg. 45 m.n. <b>633</b> sub <b>3</b>	autorimessa piano terra	<b>18</b>	a corpo	€ 12.000,00	80%	€ 9.600	7/12	€ 5.600,00	<b>€ 5.500,00</b>
fg. 45 m.n. <b>633</b> sub <b>4</b>	autorimessa piano terra	<b>19</b>	a corpo	€ 13.000,00	80%	€ 10.400	7/12	€ 6.066,67	<b>€ 6.000,00</b>
<b>valore totale</b>									<b>€ 55.000,00</b>

Valore totale delle autorimesse nello stato di fatto **€ 55.000,00**

## Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Dalle ispezioni ipocatastali effettuate a carico della società fallita è emerso che i beni oggetto di stima sono gravati dalle seguenti formalità:

### ISCRIZIONI

- ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario del 21/10/2008 del notaio dott. Antonio Salvo rep. 88409 a favore della banca "Credito Cooperativo interprovinciale veneto soc.

coop.” per un capitale di € 1.400.000,00 e per un totale di € 2.800.000,00 a carico della società --- *Omissis* --- della durata di anni 15.

L’ipoteca è stata iscritta a Verona il 04/11/2008, RG 46283, RP 9148.

L’ipoteca ricade **per l’intero** sui seguenti beni:

Catasto Fabbricati – Comune di Villafranca (VR) - Foglio 45, mapp. n. 2428 sub 19-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30;

e per la quota di **6/12** sui seguenti immobili:

Catasto Fabbricati – Comune di Villafranca (VR) - Foglio A/10, mapp. n. 633 sub 1-2-3-4 mapp. 632 graffato mapp. 633 sub 5.

- Annotazione per erogazione parziale del 19/01/2009 (notaio Salvo Antonio rep. n. 88548/7070), trascritta il 04/02/2009 RG 4537 RP 900 erogazione della somma di € 150.000,00 per avanzamento lavori.
- Annotazione per erogazione parziale trascritta il 21/04/2009 RG 15389 RP 2838.
- Annotazione per erogazione parziale trascritta il 23/10/2009 RG 40357 RP 7437.
- Annotazione per erogazione a saldo trascritta il 16/02/2010 RG 6306 RP 1285.
- Annotazione per restrizione di beni del 30/04/2010 (notaio Salvo Antonio rep. n. 89048/7360), trascritta il 11/05/2010 RG 18522 RP 3374 relativa ai seguenti beni: Catasto Fabbricati – Comune di Villafranca (VR) - Foglio 45, mapp. n. 2428 sub 44-45.
- Annotazione per restrizione di beni del 29/07/2010 (notaio Salvo Antonio rep. n. 89149/7406), trascritta il 10/08/2010 RG 33231 RP 5496 relativa ai seguenti beni: Catasto

Fabbricati – Comune di Villafranca (VR) - Foglio 45, mapp. n. 2428 sub 34-35-39.

- Annotazione per restrizione di beni del 01/09/2010 (notaio Luigi Giuffrè rep. n. 100045/13940), trascritta il 08/09/2010 RG 35402 RP 6034 relativa al seguente bene: Catasto Fabbricati – Comune di Villafranca (VR) - Foglio 45, mapp. n. 2428 sub 43.
- Annotazione per restrizione di beni del 24/09/2010 (notaio Salvo Antonio rep. n. 89190/7424), trascritta il 07/10/2010 RG 39352 RP 6614 relativa al seguente bene: Catasto Fabbricati – Comune di Villafranca (VR) - Foglio 45, mapp. n. 2428 sub 41.
- Annotazione per restrizione di beni del 29/12/2010 (notaio Salvo Antonio rep. n. 89336/7497), trascritta il 19/01/2011 RG 2024 RP 456 relativa al seguente bene: Catasto Fabbricati – Comune di Villafranca (VR) - Foglio 45, mapp. n. 2428 sub 40.
- Annotazione per restrizione di beni del 29/04/2011 (notaio Rainaldi Marino rep. n. 174265/4614), trascritta il 16/05/2011 RG 18317 RP 3674 relativa al seguente bene: Catasto Fabbricati – Comune di Villafranca (VR) - Foglio 45, mapp. n. 2428 sub 42.
- Annotazione per restrizione di beni del 07/07/2011 (notaio Rainaldi Marino rep. n. 174357/4694), trascritta il 25/07/2011 RG 28874 RP 5138 relativa al seguente bene: Catasto Fabbricati – Comune di Villafranca (VR) - Foglio 45, mapp. n. 2428 sub 38.
- Annotazione per restrizione di beni del 15/09/2017 (Tribunale di Verona rep. n. 133/17), trascritta il 12/06/2018 RG 23231



RP 3500 relativa al seguente bene: Catasto Fabbricati – Comune di Villafranca (VR) - Foglio 45, mapp. n. 2428 sub 37.

- ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario del 18/11/2009 del notaio dott. Antonio Salvo rep. 88874 a favore della banca “*Banca Popolare di Verona S. Geminiano e S. Prospero S.p.a.*” per un capitale di € 1.600.000,00 e per un totale di € 3.200.000,00 a carico della società --- *Omissis* --- della durata di anni 7.

L’ipoteca è stata iscritta a Verona il 10/12/2009, RG 46886, RP 10346.

L’ipoteca ricade **per l’intero** sui seguenti beni:

Catasto Fabbricati – Comune di Villafranca (VR) - Foglio A/10, mapp. n. 633 sub 1-2-3-4 mapp. 632 graffato mapp. 633 sub 5.

### **TRASCRIZIONI**

- Atto giudiziario, sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Verona del 12/04/2017 rep. 138/17, a favore della massa dei creditori del fallimento --- *Omissis* ---, gravante per l’intero tutti gli immobili di proprietà della società fallita. L’atto è stato trascritto a Verona il 13/06/2017, RG 23440, RP 15600.



**3) capannone in Comune di Sommacampagna (VR), Via della Tecnica n. 10**



visione satellitare



esterno



interno piano terra

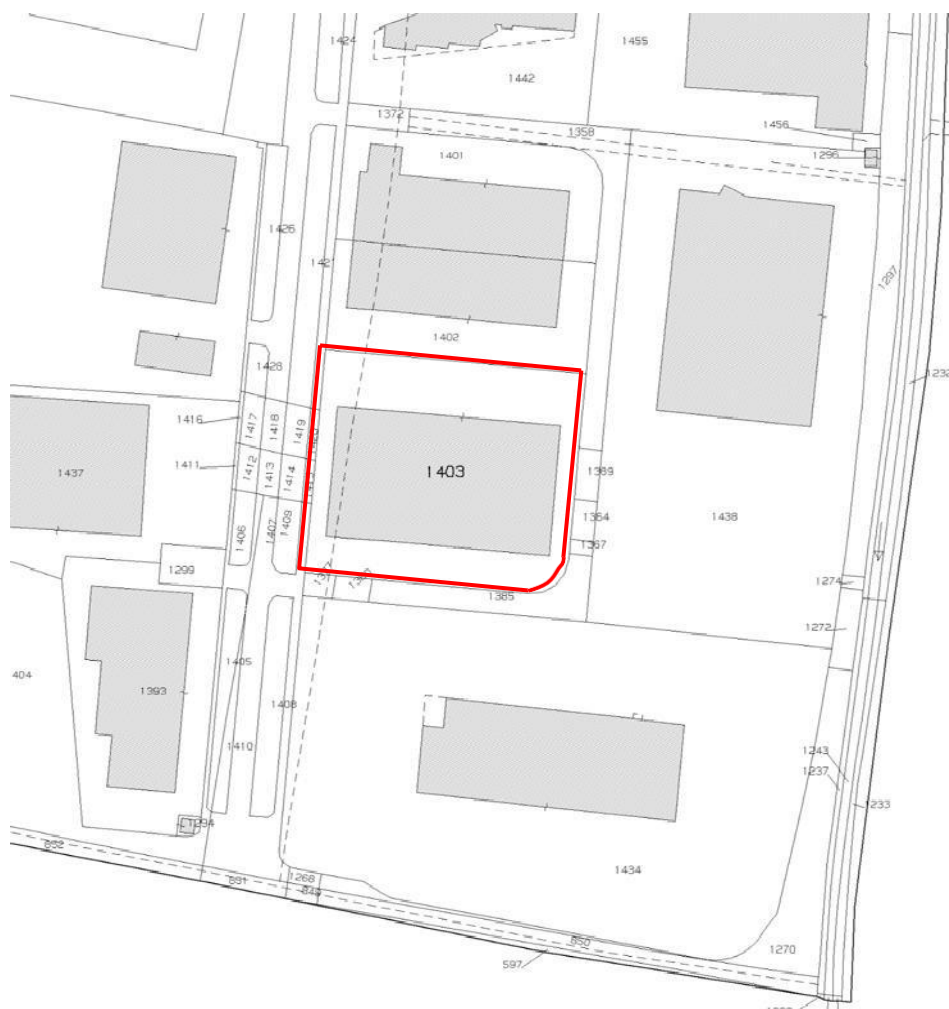
A handwritten signature or mark in black ink, consisting of a stylized 'f' followed by a comma.

## Individuazione catastale

L'immobile oggetto di stima è attualmente censito con i seguenti estremi:

<b>Dati catastali:</b>	Catasto <b>Fabbricati</b> - Comune di Sommacampagna, fg. <b>22</b> part.: <b>1403 sub 3</b> , categoria D/1, rendita € 3.374,00.
<b>Ditte intestatarie catastali</b>	--- <b>Omissis</b> --- proprietaria per 1000/1000
<b>Dati catastali del terreno di insistenza</b>	Catasto <b>Terreni</b> - Comune di Sommacampagna, fg. <b>22</b> part.: <b>1403</b> , qualità ente urbano, superficie mq. 5.494.
<b>Dati catastali dei Beni Comuni Non Censibili</b>	Catasto <b>Fabbricati</b> - Comune di Sommacampagna, fg. <b>22</b> part.: <b>1403 sub 5</b> , cortile comune ai sub 1-2-3; <b>1403 sub 6</b> , marciapiede comune a tutti i sub.

Per completezza si riporta nel seguito stralcio di mappa catastale:



## **Provenienza**

La società --- *Omissis* --- ha acquistato i beni oggetto della corrente stima in forza di **atto di Compravendita** stipulato in data 31.10.2008 redatto dal notaio dott. Antonio Salvo rep. 88423 con il quale la società --- *Omissis* --- ha acquistato i seguenti beni: fg. 22 m.n. 1403 sub 3 (capannone).

L'atto è stato trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. in data 13.11.2008 RG 47878 RP 30123.

Nell'atto parte venditrice evidenzia la presenza dei seguenti vincoli:

1. servitù di acquedotto a favore del Consorzio di Bonifica Agro Veronese trascritta in data 07.04.1952 RG 3403 RP 2777;
2. servitù di elettrodotto trascritte in data 14.04.1975 RG 5368 RP 4387 e in data 08.07.1975 RG 9716 RP 7726;
3. vincolo "*non edificandi*" trascritto in data 24.03.1982 RG 6313 RP 4904 e successivamente modificato con atto trascritto in data 25.07.1986 RG 16364 RP 11876;
4. servitù coattiva di fognatura comunale trascritta in data 01.03.2000 RG 8060 RP 5399;
5. convenzione edilizia trascritta in data 25.01.2005 RG 2784 RP 1667.

## **Descrizione**

*Caratteristiche di zona:* Zona periferica industriale posizionata a sud del centro cittadino del Comune di Sommacampagna. Il fabbricato è ben collegato alle principali vie ad alto scorrimento (tangenziali, autostrade ecc.) ed ai servizi di prima necessità (banche, poste, locali di ristorazione ecc.) che si raggiungono nel vicino comune.





*Struttura:* Il fabbricato risulta realizzato con elementi prefabbricati composti da pilastri e travi. I solai intermedi si compongono anch'essi di elementi prefabbricati (solettoni) posati in adiacenza uno all'altro.

*Esterno:* Il complesso industriale si compone di più unità immobiliari di cui la porzione oggetto di interesse si colloca all'estremità nord-est del complesso.

Tutta l'area attorno il fabbricato è recintata da un basso muretto e soprastante ringhiera metallica interrotta dagli ingressi carrabili e pedonali alle diverse unità immobiliari.



vista esterna del fabbricato

*Finiture:* si evidenziano tamponamenti in pannelli prefabbricati granigliati esternamente, finestre a nastro con infissi in alluminio e vetro camera, aree pertinenziali rifinite a cemento industriale.

*Laboratorio artigianale e uffici m.n. 1403 sub 3:* Nello specifico la porzione di fabbricato oggetto di stima si compone di n. 2 piani fuori terra, di cui il piano terra è adibito a laboratorio artigianale: ingresso, vano scala ed area esclusiva esterna; il piano primo è occupato dalla zona uffici per la sola metà della superficie del piano, mentre la restante porzione corrisponde al vuoto sul piano terra.

*Finiture esterne:* corrispondono a quelle in precedenza elencate in aggiunta alla presenza di alcune porzioni di parete sostituite da superfici trasparenti composte da quadrotti di vetro.

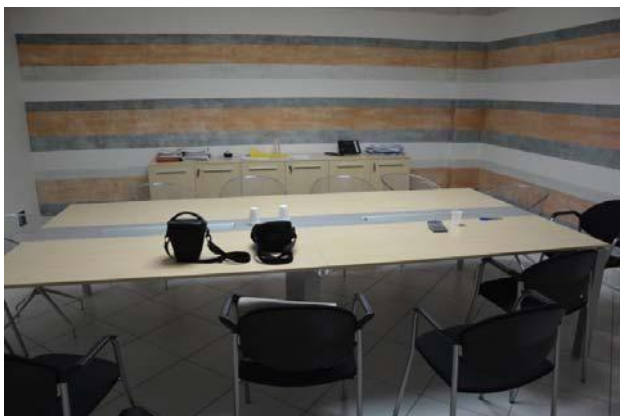
### *Finiture interne*

Laboratorio: pavimentazioni in getto di cemento, tinteggiature alle pareti, ingresso carrabile diretto verso l'interno del laboratorio dall'adiacente area esclusiva esterna.

Uffici: pavimentazioni alternate in mattonelle di gres porcellanato, marmo, parquet prefinito, intonaco alle pareti tinteggiato a varie colorazioni, controsoffitti in cartongesso con incassate le plafoniere per l'illuminazione o le griglie per l'aerazione, porte interne in legno tamburato a scomparsa, rivestimenti in mattonelle ceramiche o in finti mattoncini, sanitari in porcellana bianca



ufficio piano primo



ufficio piano primo

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

## **Documentazione amministrativa**

Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Sommacampagna risulta che il fabbricato oggetto di stima sia stato realizzato in forza dei seguenti titoli autorizzativi:

- Permesso di Costruire n. 165/07 del 13.12.2007 rilasciato per *“realizzazione di un capannone da adibire a n. 4 unità produttive artigianali presso l'area facente parte del Piano Urbanistico Attuativo denominato “Crocetta” – monolotto A/1 – loc. Crocetta”*;
- Permesso di Costruire n. 57/08 del 10.06.2008 rilasciato per *“...variante al permesso di costruire n. 165/07 del 13/12/2007 inerente alla realizzazione di un capannone artigianale, con modifiche distributive interne e prospettiche, aumento delle unità produttive artigianali da n. 4 a n. 7 e modifica degli accessi carrai da n. 2 a n. 4, presso l'area facente parte del Piano Urbanistico Attuativo denominato “Crocetta” – monolotto A/1”*;
- DIA presentata in data 03.09.2008 prot. n. 13584 presentata per variante ai PdC n. 165/07 e 57/08;
- Certificato di Agibilità parziale per i m.n. 1403 sub 2-3-7-8-9-10, rilasciato in data 09.01.2009 relativo alle pratiche edilizie sopra elencate;
- Permesso di Costruire n. 2/10 del 12.01.2010 rilasciato per *“realizzazione di modifiche interne di un capannone artigianale”*;
- Certificato di Agibilità dell'unità oggetto di stima rilasciato in data 22.09.2010 referente il Permesso di costruire precedente con allegate le Dichiarazioni di conformità degli impianti, l'Autorizzazione allo scarico fognario e l'Attestato di Certificazione Energetica.



### **Conformità amministrativa e catastali**

Gli immobili visionati risultano conformi all'ultimo stato amministrativamente autorizzato (PdC n. 2/10) e conformi alle planimetrie catastali.

### **Stato di possesso**

Si ritiene doveroso precisare che l'immobile è locato alla società --- Omissis ---, con di contratto di locazione, stipulato il 18/11/2015 (registrato il 20/11/2015) con durata prevista sino al novembre 2021, per un canone locativo mensile pari ad € 1.300,00 oltre Iva di Legge.

Va peraltro evidenziato che la Curatela a norma di quanto previsto dall'art. 80 L.F. ha provveduto ad inviare formale disdetta. Ciononostante l'immobile risulta tuttora occupato e, in virtù di detta occupazione la procedura percepisce un canone mensile pari ad € 1.300 oltre IVA.

### **Consistenza commerciale e stima**

Le superfici nel seguito indicate sono state desunte dalle tavole grafiche allegate all'ultimo progetto.

A considerazione di quanto in precedenza indicato si riporta la seguente stima espressa in modo prudenziale.

<i>identificazione catastale</i>	<i>ambito</i>	<i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i>	<i>valore unitario</i>	<i>valore per superfici</i>	<i>valore di stima espresso "a corpo"</i>
fg. 22 m.n. 1403 sub 3	piano terra e piano primo - zona uffici	253	€ 1.000,00	€ 253.000,00	€ 250.000,00
	piano terra - laboratorio artigianale	354	€ 400,00	€ 141.600,00	€ 140.000,00
	area esclusiva esterna	354	€ 30,00	€ 10.620,00	€ 10.000,00
					€ 400.000,00

Valore totale dell'unità immobiliare

**€ 400.000,00**

## **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**

Dalle ispezioni ipocatastali effettuate a carico della società fallita è emerso che i beni oggetto di stima sono gravati dalle seguenti formalità:

### **ISCRIZIONI**

- ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario del 31/10/2008 del notaio dott. Antonio Salvo rep. 88424 a favore della banca “*Credito Cooperativo interprovinciale veneto soc. coop.*” per un capitale di € 450.000,00 e per un totale di € 900.000,00 a carico della società --- *Omissis* --- della durata di anni 10.

L’ipoteca è stata iscritta a Verona il 13/11/2008, RG 47879, RP 9434.

L’ipoteca ricade **per l’intero** sul seguente bene:

Catasto Fabbricati – Comune di Sommacampagna (VR) - Foglio 22, mapp. n. 1403 sub 3.

- ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura di credito del 30/03/2012 del notaio dott. Beniamino Itri rep. 132822 a favore della banca “*Credito Cooperativo interprovinciale veneto soc. coop.*” per un capitale di € 200.000,00 e per un totale di € 300.000,00 a carico della società --- *Omissis* --- della durata di anni 2 e 1 mese. L’ipoteca è stata iscritta a Verona il 02/04/2012, RG 11333, RP 1565.

L’ipoteca ricade **per l’intero** sul seguente bene:

Catasto Fabbricati – Comune di Sommacampagna (VR) - Foglio 22, mapp. n. 1403 sub 3.

### **TRASCRIZIONI**

- Atto giudiziario, sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Verona del 12/04/2017 rep. 138/17, a favore della massa dei creditori del fallimento --- Omissis ---, gravante per l'intero tutti gli immobili di proprietà della società fallita. L'atto è stato trascritto a Verona il 13/06/2017, RG 23440, RP 15600





**4) cantiere in corso d'opera in Comune di Villafranca (VR),  
località Cascina Verde**



visione satellitare



ingresso al lotto dal m.n. 742



vista del cantiere

A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'f' or 'h', located in the bottom right corner of the page.

## Individuazione catastale

I fabbricati in corso di costruzione sono censiti con i seguenti estremi:

<b>Dati catastali:</b>	Catasto <b>Fabbricati</b> - Comune di Villafranca (VR), fg. 28 part.: <b>794 sub 1</b> , categoria “ <i>in corso di costruzione</i> ”, <b>794 sub 2</b> , categoria “ <i>in corso di costruzione</i> ”, <b>794 sub 3</b> , categoria “ <i>in corso di costruzione</i> ”, <b>794 sub 4</b> , categoria “ <i>in corso di costruzione</i> ”, <b>794 sub 5</b> , categoria “ <i>in corso di costruzione</i> ”, <b>794 sub 6</b> , categoria “ <i>in corso di costruzione</i> ”, <b>794 sub 7</b> , categoria “ <i>in corso di costruzione</i> ”, <b>794 sub 8</b> , categoria “ <i>in corso di costruzione</i> ”, <b>794 sub 11</b> , categoria “ <i>area urbana</i> ” superficie mq. 17.
<b>Ditte intestatarie catastali</b>	--- <b>Omissis</b> --- proprietaria per 1/1
<b>Dati catastali del terreno di insidenza</b>	Catasto <b>Terreni</b> - Comune di Villafranca (VR), fg. 28 part.: <b>794</b> , categoria ente urbano, superficie mq. 2838.
<b>Dati catastali dei Beni Comuni Non Censibili</b>	Catasto <b>Fabbricati</b> - Comune di Villafranca (VR), fg. 28 part.: <b>794 sub 9</b> , bene comune non censibile ai sub 5-6-7-8 area di manovra e rampa, <b>794 sub 10</b> , bene comune non censibile ai sub 1-2-3-4-5-6-7-8-9-11.



Per completezza si riporta nel seguito stralcio di mappa catastale:



### **Provenienza**

La società “--- Omissis ---” è divenuta proprietaria degli immobili oggetto di perizia in forza dell’atto di Permuta del 16.01.2012 redatto dal notaio dott.ssa Laura Curzel (rep. n.° 38921 racc. n.° 10966) con il quale sono stati acquistati i seguenti beni:

- fg. 28 m.n. 644 sub 1-2-3 (fabbricati in parte demoliti e in parte ristrutturati),
- fg. 28 m.n. 786-787-790 (terreni).

L’atto è stato trascritto a Verona in data 27/01/2012 RG 3452/3453 RP 2386/2387. Parte venditrice, società --- Omissis ---, si era invece riservata in permuta una abitazione al piano terra e primo con autorimessa al piano interrato.

Nell’atto la società venditrice ha costituito a carico del mappale di sua proprietà m.n. 742: “servitù di passo a favore dei mappali acquisiti in

A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'f' or 'h', located in the bottom right corner of the page.

permuta ..... detta servitù viene costituita al fine di consentire l'accesso ed il regresso all'area sulla quale verranno eseguiti i lavori di costruzione e ristrutturazione e avrà **durata limitata fino alla fine dei lavori in oggetto**. La presente servitù cesserà alla data di fine lavori."

Successivamente in data 26.03.2012 le stesse parti permutanti hanno stipulato un **atto modificativo** redatto dal notaio dott.ssa Laura Curzel con il quale è stato modificato il solo art. 4 Garanzie.

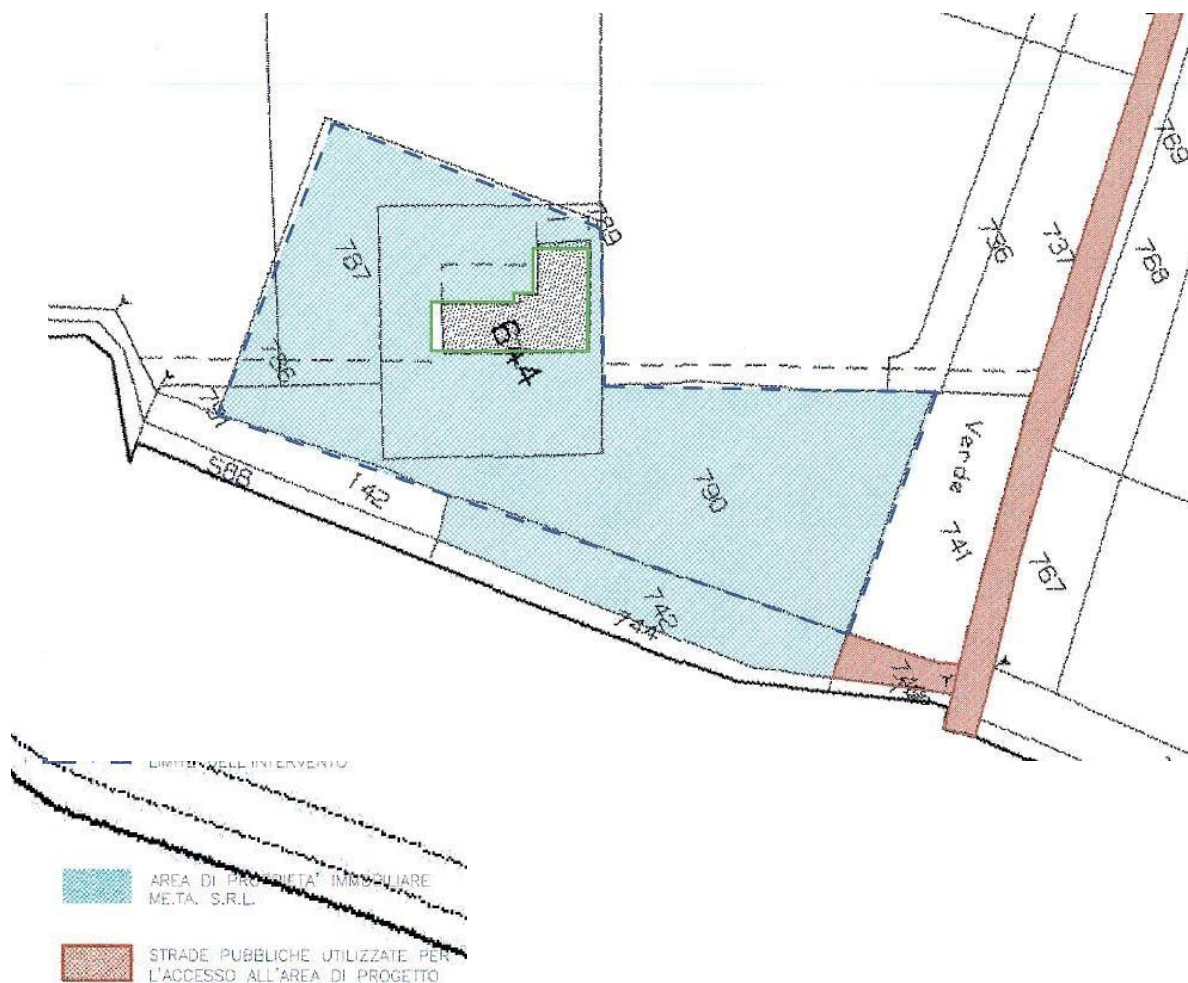
L'atto modificativo è stato trascritto a Verona in data 06/04/2012 RG 12194 RP 8704. Si ritiene doveroso evidenziare che al momento della compravendita era già stata approvata una pratica edilizia di SCIA che prevedeva la realizzazione di n.° 4 villette residenziali.

In particolare, al momento della compravendita l'elaborato progettuale indicava la "*strada di accesso provvisorio al cantiere*", di cui alla costituita servitù di passo temporaneo citata nell'atto, nonché una "*futura strada di accesso all'area d'intervento*", come nel seguito desumibile:

elaborato grafico allegato alla SCIA del 19/12/2011



nuovo elaborato grafico del 21/02/2012 successivo alla volturazione della pratica di SCIA a favore della società fallita



Come si può notare dallo stralcio dell'elaborato sopra riportato del 12/02/2012, successivo alla volturazione della pratica di SCIA, l'accesso al lotto viene inversamente indicato nella strada evidenziata con retino rosso che nel precedente progetto era contraddistinta dalla scritta "area di accesso provvisorio al cantiere". Nel nuovo progetto quindi la strada di accesso al lotto non ricade sul m.n. 736, come indicato nella prima progettazione. Si evidenzia inoltre che nel progetto del 2012 le aree di proprietà della società fallita risultano comprensive del m.n. 742 interamente contraddistinte dal retino di colore azzurro. Tale mappale non risulta compravenduto dalla società fallita bensì nell'atto era citato come rimanente di proprietà della società venditrice --- Omissis ---

## **Descrizione**

*Caratteristiche di zona:* area periferica del Comune di Villafranca posizionata a nord – est rispetto il centro cittadino al quale è collegato tramite una buona rete viaria.

La zona si evidenzia di scarso interesse circondata da territorio agricolo e lontana dai servizi di prima necessità raggiungibili solo nel vicino centro abitato di Villafranca.

Quanto ai collegamenti viari con le vie ad alta percorrenza si precisa che la zona è molto ben servita da strade statali e tangenziali per il raggiungimento della rete autostradale, l'aeroporto, nonché per il circondario di tutta la provincia di Verona.

*Descrizione della zona di cantiere* L'area interessata dal cantiere corrisponde ad un fondo rinvenuto intercluso.

L'accesso al cantiere è stato esercitato per **servitù di passaggio temporaneo** sul m.n. 742 come indicato nell'atto di permuta. Tale passaggio è chiuso da un cancello metallico (privo di lucchetto di chiusura, in quanto, secondo quanto segnalato dalla Curatela sarebbe stato forzato e rimosso da ignoti).

Il secondo accesso possibile alla zona di interesse avverrebbe tramite lo stradello indicato sulla mappa catastale con il m.n. 736 rinvenuto anch'esso chiuso da un grigliato metallico e pertanto non praticabile.

Ad oggi quest'ultimo passaggio è collegato direttamente alla viabilità pubblica ossia alla rotonda antistante il sottopasso ed è una strada privata. Nella prima presentazione del progetto di SCIA del 19/12/2011 tale stradello era indicato come "futura strada di accesso all'area di intervento"; tuttavia in fase di seconda progettazione nelle tavole grafiche allegata alla SCIA del 21/02/2012, l'accesso all'area di intervento corrisponde allo stradello al di là del sottopasso ossia al percorso indicato nell'atto come servitù provvisoria. Tutti i terreni



circostanti il lotto risultano di proprietà di terzi compresi i possibili terreni di passaggio sopra descritti (m.n. 742 e 736), quindi di fatto l'area non è direttamente accessibile dalla strada pubblica.

Rispetto a quanto accertato in precedenza dallo scrivente in data 21/01/2015, il cantiere non è proseguito, è stata infatti riscontrata la sola asportazione dei ponteggi e della gru, mentre, per quanto riguarda la struttura e le finiture, si evidenzia il medesimo stato di avanzamento dei lavori, caratterizzato però da qualche segno di degrado dovuto al prolungato abbandono dello stesso cantiere. Anche l'area circostante si presenta notevolmente degradata per la crescita di piante e arbusti e materiali di risulta del cantiere che creano zone di difficile accesso al fabbricato ed all'area. Nell'insieme si conferma pertanto lo stato di avanzamento descritto nella precedente relazione di stima e nel seguito stimato.

### **Stato di avanzamento delle opere**

Al momento del sopralluogo il complesso residenziale è risultato in corso di costruzione.

Nella descrizione nel seguito riportata si fa riferimento ai vari piani (tavole grafiche del 2012) per indicare lo stato di avanzamento dei lavori.

#### **Piano interrato**





È stato possibile rilevare:

- completamento della struttura portante del piano interrato,
- realizzazione di parte della muratura interna,
- esecuzione delle scale interne di collegamento in getto di cemento prive di finitura,
- predisposizione dell'impiantistica sottotraccia e posizionamento dei pozzetti di scarico.

Si evidenzia che sono rinvenute numerose infiltrazioni all'interno del piano comportanti ristagni d'acqua o concrezioni saline all'intradosso dei solai e sulle murature.



piano interrato

### Piano terra



È stato possibile rilevare:

- solaio tra piano terra e piano interrato,
- completamento della struttura portante,
- realizzazione dei tamponamenti esterni con predisposizione dei fori per le aperture finestrate,
- realizzazione dell'isolamento termico del fabbricato (cappotto),
- posa in opera dei davanzali in pietra e delle casseforme per la successiva installazione dei serramenti e delle tapparelle,
- posa in opera dell'intonaco,
- predisposizione dell'impiantistica,
- realizzazione delle scale interne in getto di cemento.



piano terra

## Piano primo



È stato possibile rilevare:

- solaio tra piano terra e piano primo,
- realizzazione di alcuni sbalzi dei balconi,
- predisposizione dell'impiantistica,
- realizzazione dei tamponamenti esterni con predisposizione dei fori per le aperture finestrate,
- realizzazione dell'isolamento termico del fabbricato (cappotto),
- posa in opera dei davanzali in pietra e delle casseforme per la successiva installazione dei serramenti e delle tapparelle,
- posa in opera dell'intonaco.

piano primo





### Piano sottotetto e copertura



Il solaio di copertura non è stato possibile visionarlo tuttavia dall'esterno risulterebbe realizzato il solo solaio, ma non la copertura (guaina, coppi ecc.).

Valutata l'incidenza delle opere eseguite e di quelle ancora da eseguirsi, risulta possibile indicare che le palazzine risultino edificate per circa il 40-45% del costo di costruzione (valore dell'area di insistenza esclusa).

Nell'insieme risultano ancora mancanti totalmente le opere di finitura quali pavimentazioni, partizioni interne, completamento di tutti gli impianti compreso il fotovoltaico di cui si riporta nel seguito uno stralcio.



### **Documentazione amministrativa**

A seguito dell'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Villafranca risulta che il cantiere oggetto di stima sia stato autorizzato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- SCIA presentata in data 19.12.2011 prot. n. 34850 per “*recupero ed ampliamento di un fabbricato esistente con applicazione del Piano casa L.R. 14/09...*”;
- Voltura della pratica suddetta per cambio di intestazione da --- Omissis --- a --- Omissis --- presentata in data 21.02.2012 prot. 5993 unitamente a nuovi elaborati grafici, relazione tecnica e progetto per impianto fotovoltaico.

Da un'analisi degli elaborati grafici presentati in data 21/02/2012 si evidenzia che non risultano differenze di superfici e volumi rispetto gli elaborati precedenti ad eccezione di alcune variazioni apportate alle coperture per inserimento del progetto di un nuovo impianto fotovoltaico.

Si evidenzia inoltre che non risulta sia stata presentata presso il Comune di Villafranca nessuna richiesta di proroghe o rinnovo dei titoli autorizzativi predetti pertanto si considerano allo stato decaduti e quindi da rinnovare in caso di proseguimento dei lavori.

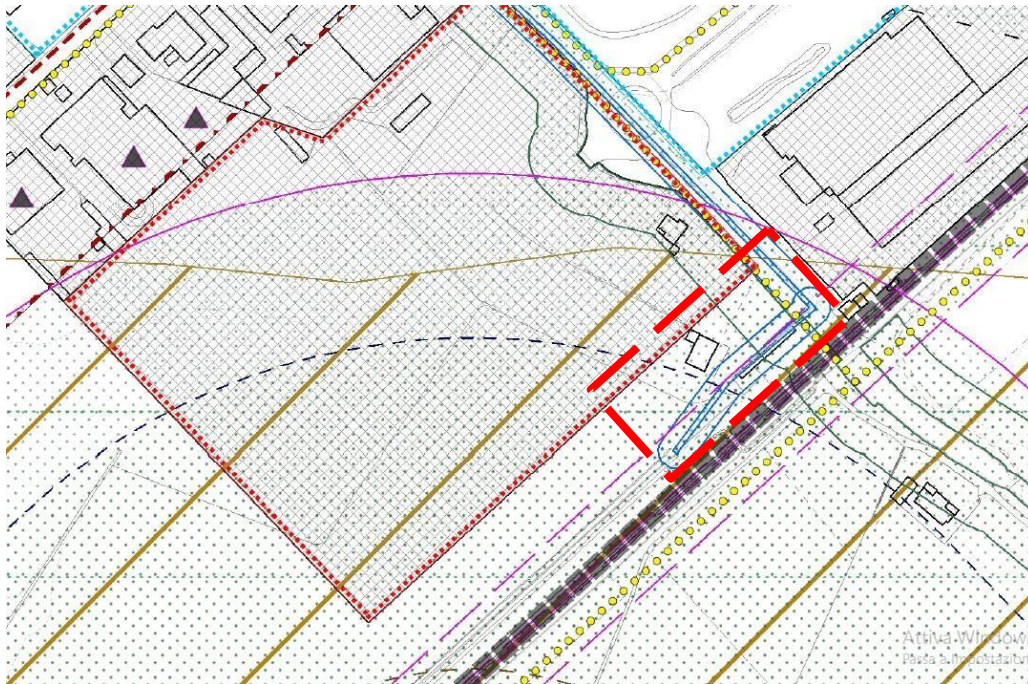
### **Situazione urbanistica**










Il Comune di Villafranca è dotato di Piano degli Interventi approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 19 del 18/04/2018.

In ordine allo strumento urbanistico attuale l'area oggetto di stima ricade in: zona agricola E



Piano degli Interventi – tav. n. 01.02 Capoluogo – scala 1:5000



	Zona E	ART. 65
<b>Allevamenti</b>		
	Allevamenti zootecnici intensivi	ART. 41
	Distanze minime reciproche dalle case sparse	
	<u>Distanze minime reciproche da residenze civili concentrate (centri abitati)</u>	
	<u>Distanze minime reciproche dai limiti della zona agricola</u>	
	Viabilità / Fasce di rispetto - D.Lgs. n.285/1992 e D.P.R 495/1992	ART. 29
	Idrografia / Fasce di rispetto - Servitù idraulica R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904	ART. 36
<b>Compatibilità geologica ai fini edificatori</b>		
	Aree idonee a condizione	IDR - aree a penalità per condizioni idrogeologiche GEO - aree a penalità per condizioni geologiche CAV - aree a penalità per presenza di attività estrattiva anche progressa RIS - aree limitrofe a risorgive
	<u>Aree non idonee</u>	

Per quanto riguarda le NTO si rimanda agli allegati.

## Consistenza commerciale e stima

Le superfici nel seguito indicate sono state desunte dalle tavole grafiche reperite dallo scrivente.

<i>identificazione catastale</i>	<i>ambito</i>	<i>Superficie esterna lorda (mq.)</i>
fg. 28 m.n. 794 sub 1-2-3-4-5-6-7-8-11	piano interrato	<b>720</b>
	piano terra	<b>400</b>
	piano primo	<b>425</b>

Si provvede nel seguito a formulare una stima che tenga conto:

**a) valore nello stato attuale.** A considerazione dello stato di avanzamento dei valori si considera che:

- il piano interrato sia completato per il 60% (mancano porte interne, intonaci, pavimentazioni, basculanti, completamento dei vani scala e dell'impianto elettrico),
- il piano terra e piano primo per il 40% (per assenza delle partizioni interne, di tutte le finiture, dell'impiantistica, della sistemazione delle aree esterne ecc.),

Tali percentuali di avanzamento vengono applicate al valore di stima e, considerando anche l'area di insistenza, è quindi possibile desumere il valore del complesso nello stato attuale;

**b) realizzo ad opere ultimate.** Applicando alle superfici i possibili valori di vendita, desunti dalle contrattazioni della zona, è quindi possibile esprimere il possibile valore di realizzo ad opere ultimate. Il valore espresso tiene in considerazione che nelle superfici totali sono comprese anche le parti comuni (corridoi e vani scala condominiali).

**c) titoli autorizzativi:** come già in precedenza indicato si evidenzia che tutti titoli autorizzativi rilasciati dal Comune di Villafranca di Verona (SCIA presentata in data 19.12.2011 prot. n. 34850 e successiva volturazione del 21/02/2012) siano decaduti.

d) possibilità di **realizzare o riutilizzare un accesso** perseguibile per l'accesso dalla strada pubblica.

**valore dell'immobile finito:**

<i>identificazione catastale</i>	<i>ambito</i>	<i>Superficie esterna lorda (mq.)</i>	<i>valore unitario</i>	<i>valore per superfici</i>
fg. 28 m.n. <b>794</b> sub <b>1-2-3-4-5-6-7-8-11</b>	piano interrato	<b>720</b>	€ 600,00	€ 432.000,00
	piano terra	<b>400</b>	€ 1.200,00	€ 480.000,00
	piano primo	<b>425</b>	€ 1.200,00	€ 510.000,00
				<b>€ 1.422.000,00</b>

Costi di completamento dell'opera, considerando un costo di costruzione medio pari ad € 1.000,00/mq per i piano terra e piano primo, mentre per il piano interrato pari ad € 600,00/mq.

<i>identificazione catastale</i>	<i>ambito</i>	<i>Superficie esterna lorda (mq.)</i>	<i>stato avanzamento dei lavori</i>	<i>costo unitario per il completamento</i>	<i>valore di stima espresso "a corpo" per il completamento</i>
fg. 28 m.n. <b>794</b> sub <b>1-2-3-4-5-6-7-8-11</b>	piano interrato	<b>720</b>	60%	€ 240,00	<b>€ 172.800,00</b>
	piano terra	<b>400</b>	40%	€ 600,00	<b>€ 240.000,00</b>
	piano primo	<b>425</b>	40%	€ 600,00	<b>€ 255.000,00</b>
					<b>€ 667.800,00</b>

Vanno altresì considerati futuri eventuali costi tecnici ed oneri amministrativi per il rilascio delle necessarie autorizzazioni per il completamento dell'opera, nonché maggiori costi conseguenti al deterioramento delle opere già realizzate che dovranno quindi essere sistemate/ rifatte parzialmente, nonché dell'acquisto di un terreno che consenta l'accesso al lotto; valore che si stima pari ad **€ 70.000,00**.

**Valore attuale del complesso** (valore dell'immobile finito dedotti costi per il completamento e ulteriori costi tecnici) **€ 685.000,00**

## **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**

Dalle ispezioni ipocatastali effettuate a carico della società fallita è emerso che i beni oggetto di stima sono gravati dalle seguenti formalità:

### **ISCRIZIONI**

- ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura di credito del 27/06/2012 del notaio dott. Beniamino Itri rep. 133160 a favore della banca "Iccrea Banca Impresa s.p.a." per la quota di 500/1000 e della banca "Credito Cooperativo Interprovinciale Veneto soc. coop." per la rimanente quota di 500/1000, per un capitale di € 600.000,00 e per un totale di € 900.000,00 a carico della società --- *Omissis* --- della durata di anni 2. L'ipoteca è stata iscritta a Verona il 29/06/2012, RG 22358, RP 3043.

L'ipoteca ricade **per l'intero** sui seguenti beni:

Catasto Fabbricati – Comune di Villafranca (VR) - Foglio 28, mapp. n. 644 sub 1-2-3;

Catasto Terreni – Comune di Villafranca (VR) - Foglio 28, mapp. n. 786-787-790.

### **TRASCRIZIONI**

- Atto giudiziario, sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Verona del 12/04/2017 rep. 138/17, a favore della massa dei creditori del fallimento --- *Omissis* ---, gravante per l'intero tutti gli immobili di proprietà della società fallita. L'atto è stato trascritto a Verona il 13/06/2017, RG 23440, RP 15600.



**5) lotto edificabile in Comune di Mozzecane,**  
**Via Duca degli Abruzzi**



lotto m.n. 21



vista del lotto da Via Duca degli Abruzzi



vista dall'interno del cantiere da Via dell'Aviatore

## Individuazione catastale

Il terreno oggetto di stima è censito con i seguenti estremi:

<b>Dati catastali:</b>	Catasto <b>Fabbricati</b> - Comune di Mozzecane (VR), fg. 25 part.: <b>21 sub 5</b> , categoria D/1, rendita € 616,00, <b>21 sub 7</b> , categoria D/1, rendita € 3388,00, <b>21 sub 8</b> , categoria D/1, rendita € 62,00.
<b>Ditte intestatarie catastali</b>	--- <b>Omissis</b> ---proprietaria per 1000/1000
<b>Dati catastali dei terreni di insidenza</b>	Catasto <b>Terreni</b> - Comune di Mozzecane (VR), fg. 25 part.: <b>21</b> , categoria ente urbano, superficie mq. 3535.

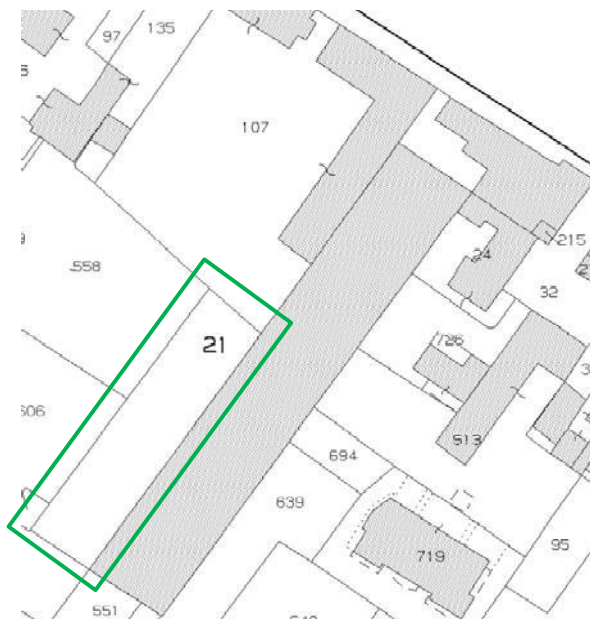
Per completezza si riporta nel seguito stralcio di mappa catastale:





## Precisazioni catastali

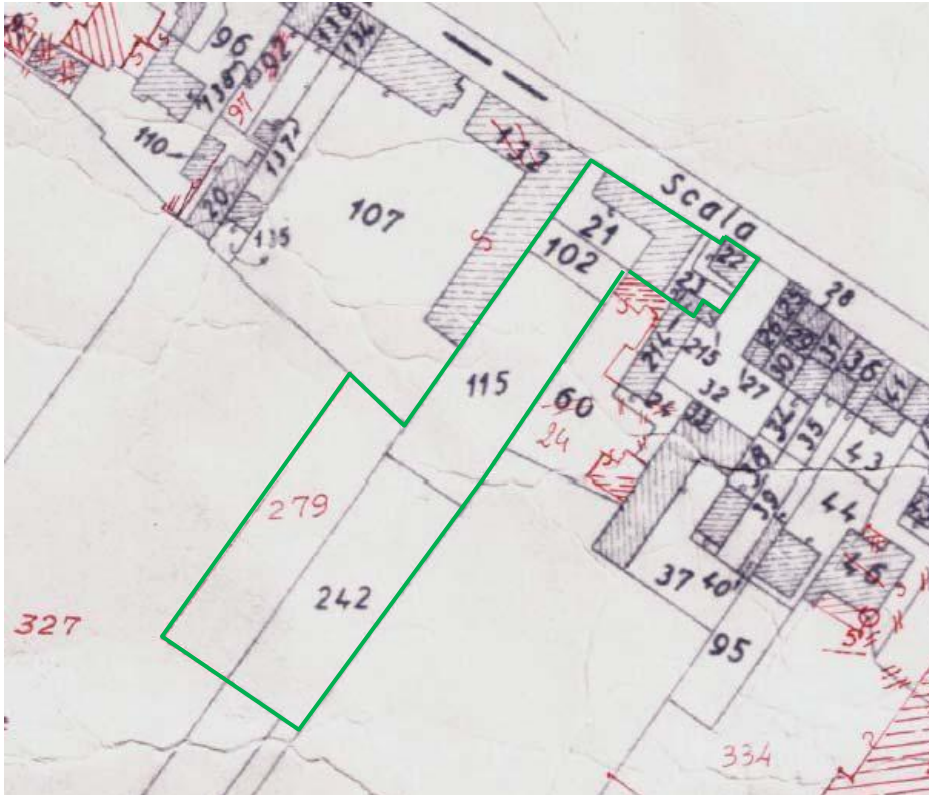
L'attuale mappa catastale informatizzata, reperita telematicamente presso il Catasto Terreni del Comune di Mozzecane, evidenzia la presenza del mappale n. 21 indicato come area scoperta, ossia privo di fabbricati, di superficie nettamente inferiore a quanto riportato sulla visura catastale.



Quest'ultima riporta che il m.n. 21 comprende altri mappali ad oggi soppressi corrispondenti ai numeri 22-23-102-115-214-242-279 per un'estensione totale pari a mq. 3535 quindi non corrispondente alla mappa attuale.

Per verificare l'esatta conformazione nonché i confini del mappale n. 21, si è reso necessario consultare le mappe del cessato catasto terreni in cui si evidenzia che il mappale suddetto ha tutt'altra conformazione rispetto quanto riportato dalla mappa telematica.

A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'f' or 'h', located in the bottom right corner of the page.



L'esatta estensione di detto mappale quindi corrisponde a quanto sopra indicato e ricompreso nel contorno verde.

Seguendo le indicazioni della mappa cessata, l'attuale estratto di mappa telematico, è stato bordato in modo uguale ricomprendendo le porzioni di terreno che sulla mappa sono prive di numerazione e non graffate al m.n. 21, ma che di fatto sono ricomprese nel mappale stesso.

Quanto alla visura catastale al Catasto fabbricati si precisa che i fabbricati indicati (D/1) sono stati demoliti.

### **Provenienza**

La società “--- *Omissis* ---” è divenuta proprietaria degli immobili oggetto di perizia in forza dell'atto di Compravendita del 30.03.2012 redatto dal notaio dott. Beniamino Itri (rep. n.° 132823 racc. n.° 26526) con il quale sono stati acquistati i seguenti beni: fg. 25 m.n. 21 sub 5-7-8 (fabbricati ad oggi demoliti).

Parte venditrice, società --- Omissis ---, ha dichiarato nell'atto di compravendita che gli immobili sono gravati da:

- ipoteca iscritta in data 22.01.2007 ai n. RG 3177 RP 762;
- convenzione edilizia trascritta in data 21.02.2007 ai n. RG 8676 RP 5078;
- costituzione di servitù di passo ciclopedonale trascritta in data 21.02.2007 ai n. RG 8678 RP 5080;
- ipoteca iscritta in data 15.03.2011 ai n. RG 9648 RP 1943 il cui debito viene estinta da parte venditrice nella medesima data dell'atto di compravendita.

### **Descrizione**

***Caratteristiche di zona*** Zona centrale del Comune di Mozzecane ricompresa nel tessuto edilizio cittadino a prevalente destinazione residenziale.

La vicinanza al centro cittadino, nonché l'affaccio sulla Via principale (Via Dica degli Abruzzi) consente anche un agevole collegamento viario da e per le strade ad alto scorrimento nonché ai servizi di prima necessità (es. scuole, banche, poste, negozi ecc.)

***Descrizione della zona di cantiere*** Il lotto interessato dal cantiere corrisponde ad un fondo facilmente raggiungibile sia dalla retrostante Via dell'Aviatore sia dalla principale arteria stradale del Comune Via Duca degli Abruzzi.

vista interna del lotto



A handwritten signature or mark, possibly a stylized letter 'f' or a similar character, located in the bottom right corner of the page.

Si precisa che tutta la zona circostante il lotto è interessata da vari cantieri completati o meno volte all'edificazione di edilizia residenziale, pertanto la porzione di lotto che attualmente si protrae verso Via dell'Aviatore si evidenzia di grande appetibilità per investimento futuro.

Attualmente il lotto è sommariamente recintato con rete elettrosaldata ed interessato dalla vegetazione selvaggia. Ad oggi risulta realizzato il solo scavo di sbancamento principale, due plinti di fondazione e la sottomurazione del confine nord con il m.n. 107 (di proprietà di terzi), nonché la demolizione degli opifici un tempo presenti sull'area. Sul fronte strada di Via Duca degli Abruzzi risulta realizzato un parcheggio pubblico in sede di una porzione del preesistente fabbricato.



parcheggio pubblico su Via Duca degli Abruzzi



scavo di sbancamento e plinti

### **Stato di avanzamento delle opere**

Sul terreno risultano eseguite le seguenti opere:

- ✓ scavi,
- ✓ demolizione dei fabbricati destinati ad opifici,
- ✓ realizzazione di alcuni plinti di fondazione,
- ✓ sottomurazione al confine nord con il m.n. 107.



## Situazione urbanistica

Il Comune di Mozzecane è dotato di Piano degli Interventi adottato con DCC n. 28 del 19/10/2017. Il Piano degli Interventi attuale ha recepito le modifiche apportate al PRG approvate fino all'adozione dello stesso PI. Una variante in particolare riguardava un PIRUEA dell'area denominata "Ex area bevande Bombana" con la quale si prevedeva il cambiamento di destinazione dell'area in oggetto da "zona A centro storico" a "zona residenziale C2" con le seguenti funzioni ammesse: residenza, artigianato di servizio e attività terziarie in genere. L'approvazione di tale Variante è avvenuta definitivamente con DGRV n. 2011 del 26/07/2005 ed integrata nel preesistente PRG e recepita nell'adozione dell'attuale P.I.

In data 09/02/2007 la società, precedentemente proprietaria dell'area oggetto di stima --- *Omissis* ---, ha stipulato una Convenzione con il Comune di Mozzecane registrata all'Agenzia delle Entrate di Verona 1 in data 16/02/2007 al n. 2386 serie 1T inerente proprio l'area oggetto di stima.

Dal CDU fornito dal Comune di Mozzecane risulta che l'area in oggetto ricade in zona :

- ✓ **A/11 centro storico** (destinazione vigente),
- ✓ **C2 espansione residenziale** (destinazione adottata).

*Piano degli Interventi –  
Zonizzazione – zona nord – tav. 1.1*



ZONA C2 - ESPANSIONE RESIDENZIALE - art. 8.3  
■ con PUA non convenzionato  
■ con PUA convenzionato

*Piano degli Interventi –  
Zonizzazione – zone significative -tav. 2.2*



zona C2 - art. 8.3  
■ espansione residenziale con PUA convenzionato  
■ espansione residenziale con PUA non convenzionato

Per quanto riguarda tutti gli articoli specifici della zona e le NTO si rimanda al CDU ed agli stralci allegati.

## **Documentazione amministrativa**

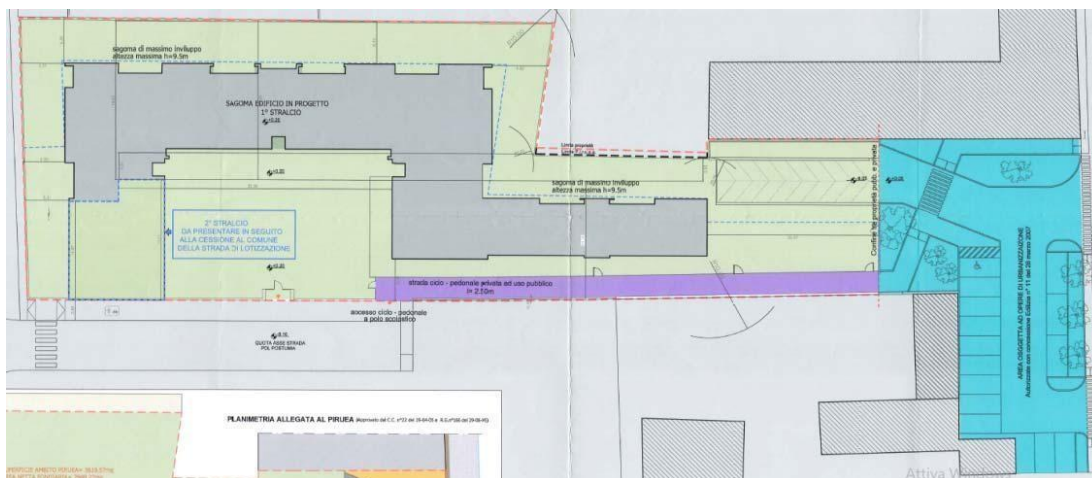
Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Mozzecane è emerso che l'area oggetto di stima sia stata interessata dal rilascio dei seguenti titoli autorizzativi:

- Permesso di costruire n. 28 rilasciato in data 02/04/2008 prot. n. 4009 per “1 stralcio PIRUEA nuovo complesso residenziale – n. 26 alloggi a blocco...”;
- Domanda di Permesso di costruire presentata in data 08/04/2011 prot. n. 2398 per “variante al Permesso di Costruire n. 28 del 02/04/2008”;
- Comunicazione di archiviazione della pratica sopra indicata del 21/03/2012 prot. n. 1687.

Non è stato fornito dal Comune di Mozzecane alcun ulteriore documento che attesti la richiesta di proroghe o rinnovi dei titoli autorizzativi predetti pertanto si considerano interamente decaduti e da rinnovare in caso di proseguimento dei lavori.

Dalla tav. n. 2 allegata al Permesso di Costruire n. 28 del 02/04/2008, si riporta nel seguito lo stralcio planimetrico dell'area con evidenziata la progettazione del 1° stralcio.

*Stralcio tav. 2*



Si riportano inoltre alcuni dati stereometrici contenuti nella relazione tecnica:

- ✓ Volume edificabile 9000 mc.
- ✓ Indice territoriale 2,49 mc/mq.
- ✓ Indice fondiario sul lotto (1° stralcio) 3,16 mc./mq.

Tali valori parametrati alle nuove modalità di calcolo delle volumetrie edilizie (L.R. 21/96) corrispondono specificatamente sul lotto in oggetto a:

- ✓ Volume realizzabile 1° stralcio 7622,54 mc.
- ✓ Indice fondiario sul lotto (1° stralcio) 2,67 mc./mq.

(v. relazione tecnica allegata al PdC n. 28).

### **Consistenza commerciale e stima**

Le superfici nel seguito indicate sono state desunte dalla visura catastale.

Si provvede nel seguito a formulare una stima che tenga conto:

- a) **valore dell'area nello stato attuale:** si ritiene che gli interventi effettuati sull'area siano esigui e limitati alle opere meglio riportate a pag. 59, il cui valore viene espresso "*a corpo*" con integrazione del valore dell'area edificabile ricadente in Zona C2 di espansione residenziale;
- b) **titoli autorizzativi:** come già in precedenza indicato si evidenzia che tutti titoli autorizzativi rilasciati dal Comune di Mozzecane (Permesso di Costruire dell'anno 2008 e domanda di variante dell'anno 2011) sono decaduti e non sono state presentate proroghe e/o rinnovi. Aggiungasi la scadenza del piano PIRUEA convenzionato la cui validità nella Convenzione era indicata della durata di anni 10 dalla data di approvazione la cui ultima variante è stata approvata con DCC n. 49 del 28/09/2006 (v. Convenzione).

Tuttavia da informazioni assunte dall'ufficio tecnico del Comune di Mozzecane risulta che le opere di urbanizzazione primaria secondaria e aggiuntive siano state realizzate, pertanto residua unicamente la realizzazione del fabbricato a destinazione residenziale previsto sul lotto. Per la costruzione di quest'ultimo è necessario l'inoltro di una nuova richiesta di PdC.

<i>identificazione catastale</i>	<i>ambito</i>	<i>Superficie catastale (mq.)</i>	<i>Superficie commerciale (mq.)</i>	<i>valore unitario</i>	<i>valore per superfici</i>	<i>valore di stima espresso "a corpo"</i>
fg. 25 m.n. 21	area edificabile	3535	3535	€ 140,00	€ 494.900,00	<b>€ 495.000,00</b>

Valore dell'area	€ 495.000,000
Valore opere eseguite:	€ 30.000,00
<b>Valore complessivo</b>	<b>€ 525.000,00</b>

### **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**

Dalle ispezioni ipocatastali effettuate a carico della società fallita è emerso che i beni oggetto di stima sono gravati dalle seguenti formalità:

#### **ISCRIZIONI**

- ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura di credito del 11/01/2007 del notaio dott. Federici Paolo Angelo rep. 46068/14504 a favore della banca "Credito Cooperativo Interprovinciale Veneto soc. coop." per un capitale di € 600.000,00 e per un totale di € 1.200.000,00 a carico della società --- *Omissis* --- della durata di anni 1 mesi 6 e 1 giorno.

L'ipoteca è stata iscritta a Verona il 22/01/2007, RG 3177, RP 762.

L'ipoteca ricade **per l'intero** sui seguenti beni:



Catasto Fabbricati – Comune di Mozzecane (VR) - Foglio 25, mapp. n. 21 sub 5-6.

- Annotazione per modifica di durata del 27/06/2012 (notaio Beniamino Itri rep. n. 133161/26731), trascritta il 16/07/2012 RG 24510 RP 3533.

### **TRASCRIZIONI**

- Atto giudiziario, sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Verona del 12/04/2017 rep. 138/17, a favore della massa dei creditori del fallimento --- Omissis ---, gravante per l'intero tutti gli immobili di proprietà della società fallita. L'atto è stato trascritto a Verona il 13/06/2017, RG 23440, RP 15600



## **Riepilogo dei valori di stima**

Si precisa che nell'attribuzione dei valori unitari sono state debitamente considerate tutte le circostanze che caratterizzano ogni singolo immobile, i gradi di completamento degli immobili in costruzione nonché i livelli di finitura.

I valori di stima del presumibile valore di mercato sono stati attribuiti secondo criteri di **prudenzialità**, come doveroso nel caso di procedure analoghe alla presente.

L'estimatore ha infatti provveduto alla consultazione ed analisi dei valori medi di mercato di immobili simili (per ubicazione e destinazione d'uso) a quelli oggetto di stima.

I valori di mercato sono stati desunti, quali fonti di ricerca, sia con riferimento alle quotazioni dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), sia con riferimento all'osservatorio immobiliare Tecnocasa e sia con riferimento a dati pubblicati da agenzie immobiliari locali, reperibili da internet.

Le valutazioni base sono state quindi assunte effettuando specifiche valutazioni degli immobili e delle caratteristiche degli stessi, che hanno condotto l'estimatore a ritenere opportune riduzioni o apprezzamenti degli immobili oggetto di stima.

Si specifica altresì che nella formulazione dei valori di stima è stata inoltre doverosamente considerata la particolare situazione di mercato attuale (seppure le quotazioni immobiliari già tengano conto del particolare momento economico, essendo le stesse elaborate secondo le compravendite effettivamente registrate), che si presenta cioè in un contesto di gravissima recessione e di crisi, non solo immobiliare, ma anche e soprattutto industriale e internazionale, oltre che nazionale. È stata infatti opportunamente valutata la “reale” possibilità di



collocazione sul mercato dei beni immobili di pertinenza della procedura.

Tutte le predette significative circostanze sono state tenute in debita considerazione nell'attribuzione dei valori di stima degli immobili, con criteri doverosamente "prudenziali".

<i>Immobili di proprietà della società -- - Omissis ---</i>	<i>quota di proprietà della società</i>	<i>valore della quota di proprietà della</i>
n. 1 porzione di appartamento in Comune di Villafranca Via Pace n. 88	1/1	€ 38.000,00
vano tecnico in Comune di Villafranca Via Pace n. 89	775/1000	€ 3.000,00
n. 5 autorimesse in corso di costruzione in Comune di Villafranca Via Pace n. 88	7/12	€ 55.000,00
Capannone artigianale in Comune di Sommacampagna, Via della Tecnica n. 10	1/1	€ 400.000,00
cantiere in corso d'opera in Comune di Villafranca, località Cascina Verde	1/1	€ 685.000,00
cantiere in corso d'opera in Comune di Mozzecane, Via Duca degli Abruzzi	1/1	€ 495.000,00
<b>Valore complessivo degli immobili di proprietà della società fallita</b>		<b>€ 1.676.000,00</b>

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

L'estimatore

*Geom. Alessio Maritati*

Verona, lì 14/11/2018



Allegati suddivisi per ciascun immobile:

- documentazione catastale (planimetria, elaborato planimetrico, mappa e visure);
- atto di provenienza;
- documentazione amministrativa fornita,
- stralci P.I. dei Comuni di Mozzecane e Villafranca,
- valori OMI,
- valori aree edificabili Mozzecane.

A handwritten signature in black ink, appearing to be "A. Maritati".