

geometra

FLAVIO MELOTTI

37021 - **Bosco Chiesanuova (Verona)** – via Roma 22
37126 - **Verona** – via G. Ceriotto n°1

Cell. 349 8112858 - e-mail flavio.melotti@virgilio.it –PEC: flavio.melotti@geopec.it

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA

SEZIONE FALLIMENTARE

Procedura: *n° 35/2017 R.F. - FALLIMENTO --- OMISSIS ---*

Giudice delegato: *dott.ssa SILVIA RIZZUTO*

Curatori Fallimentari: *avv.to CARLO TRENTINI, dott. ANDREA ROSSI*

Perito estimatore: *geom. FLAVIO MELOTTI*

PERIZIA TECNICA DI STIMA

Il sottoscritto geom. Flavio Melotti, libero professionista in Bosco Chiesanuova via Roma n°22, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Verona al n°1212 e all'Albo Speciale dei periti e consulenti tecnici del giudice presso il Tribunale C.P. di Verona al n°555, nominato perito estimatore in data 21.04.2017, proceduto ai rilievi e conteggi del caso espone di seguito il risultato delle sue operazioni.

1

PREMESSA

Lo scrivente, già nominato perito estimatore nella procedura n°65/2013 C.P., procede ora alla stima dei beni immobiliari in capo alla società fallita per i quali non è stata radicata procedura esecutiva individuale, pertanto, i beni da peritare risultano essere:

- **LOTTO 1) in Comune di Castelmasa (RO)** ex oratorio compreso all'interno del compendio "Villa Crispo";
- **LOTTO 2) in Comune di Gaiba (RO)** lotto di terreno edificabile;

geometra

FLAVIO MELOTTI

37021 - **Bosco Chiesanuova (Verona)** – via Roma 22
37126 - **Verona** – via G. Ceriotto n°1

Cell. 349 8112858 - e-mail flavio.melotti@virgilio.it –PEC: flavio.melotti@geopec.it

- **LOTTO 3) in Comune di Bagnolo di Po (RO)** casa bifamiliare in corso di costruzione, tre lotti di terreno edificabile;
- **LOTTO 4) in Comune di Ferrara** località Focomorto unità immobiliare destinata ad abitazione, autorimessa, tre posti auto esterni;
- **LOTTO 5) in Comune di Legnago (VR)** unità immobiliare destinata ad ufficio.

LOTTO 1) COMUNE DI CASTELMASSA (RO) VIA CAMATTE – EX ORATORIO

ubicazione del compendio

Il compendio immobiliare è ubicato all'interno dell'abitato del Comune di Castelmassa, nelle immediate vicinanze del centro storico, lungo via Camatte, dalla quale riceve accesso e recesso, in zona prevalentemente residenziale di recente edificazione, ben collegata alla viabilità principale del paese e servita da tutte le infrastrutture primarie e secondarie:

2



geometra

FLAVIO MELOTTI

37021 - **Bosco Chiesanuova (Verona)** - via Roma 22

37126 - **Verona** - via G. Ceriotto n°1

Cell. 349 8112858 - e-mail flavio.melotti@virgilio.it -PEC: flavio.melotti@geopec.it

descrizione

l'ex oratorio di San Sebastiano e San Rocco, pur avendo accesso autonomo da via Camatte, è posto all'interno dell'antico "brolo" che delimita il complesso denominato "Villa Crispo", risalente al XVII secolo, costituito, oltre che dall'ex oratorio, da villa padronale, scuderie, annesso rustico.



geometra

FLAVIO MELOTTI

37021 - Bosco Chiesanuova (Verona) - via Roma 22
37126 - Verona - via G. Ceriotto n°1

Cell. 349 8112858 - e-mail flavio.melotti@virgilio.it -PEC: flavio.melotti@geopec.it



geometra

FLAVIO MELOTTI

37021 - Bosco Chiesanuova (Verona) – via Roma 22

37126 - Verona – via G. Ceriotto n°1

Cell. 349 8112858 - e-mail flavio.melotti@virgilio.it –PEC: flavio.melotti@geopec.it

trattasi di una piccola chiesetta in stile barocco, ad un'unica navata completa di sacrestia e diacronico oltre ad un campanile di forma parallelepipedica, oggetto di restauro conservativo solamente per quanto riguarda il consolidamento di tutte le strutture portanti, la sistemazione della copertura lignea, il recupero di tutte le parti in pietra di Vicenza (balaustre e cornici), oltre ovviamente alle strutture esterne in mattoni al faccia a vista. Essendo l'intervento finalizzato alla pura conservazione e messa in sicurezza del monumento, la struttura è completamente priva di impiantistica. Gli spazi interni non sono stati oggetto di interventi di restauro o manutenzione.



5

identificazione catastale

Dalla ricerca catastale effettuata dallo scrivente, il bene risulta così identificato:

Agenzia delle Entrate di Rovigo – Sezione Territorio

geometra

FLAVIO MELOTTI

37021 - **Bosco Chiesanuova (Verona)** – via Roma 22
37126 - **Verona** – via G. Ceriotto n°1

Cell. 349 8112858 - e-mail flavio.melotti@virgilio.it –PEC: flavio.melotti@geopec.it

Catasto Fabbricati del Comune di Castelmasa Foglio 10

- **mappale 299** via Camatte n. 17; piano T; categoria B/7; classe U; consistenza 319 mc.;
sup. cat. totale 76 mq.; rendita €. 148,27

Catasto Fabbricati del Comune di Castelmasa Foglio 10

- **mappale 299** ENTE URBANO di ha 00 are 91 ca 03

in ditta a:

- --- **OMISSIS** --- con sede in Verona c.f. --- **OMISSIS** --- proprietà per 1/1.

confini

il lotto confina, in posizione N-E-S-O, con m.n. via Camatte, m.n. 710.

provenienza

la proprietà del bene sopraindicato è pervenuta alla --- **OMISSIS** ---, con atto di compravendita del 27.01.2000 rep. n°62863 notaio Lamberto Casalini di Cerea, trascritto alla Conservatoria dei R.R.I.I. di Rovigo il 03.02.2000 ai nn°964 R.G. – 643 R.P.

vincoli soprintendenza

Gli edifici costituenti il complesso di Villa Crispo sono sottoposti a vincolo a favore del Ministero per i beni e le attività culturali ai sensi del D.L. 29.10.1999 n. 490 in forza dei vincoli trascritti alla Conservatoria dei R.R.I.I. di Rovigo il 05.03.1983 ai nn°1676 R.G. – 1249 R.P. e il 28.06.1983 ai nn°4327 R.G. – 3349 R.P.

convenzioni edilizie e formalita' pendenti

Relativamente alla ricerca ipotecaria, lo scrivente, per economia procedurale, ha provveduto al solo aggiornamento, di quella già effettuata in occasione della relazione peritale del concordato, alla data del 20.09.2014.

Dalla ricerca effettuata al 20.09.2014 e dal successivo aggiornamento risultano le seguenti:

- “convenzione edilizia” atto rep. n. 64230 notaio Lamberto Casalini di Cerea, trascritto alla Conservatoria dei R.R.I.I. di Rovigo il 07.08.2000 ai nn°6623 R.G. – 4409 R.P. per la realizzazione di un piano di recupero di iniziativa privata ai sensi dell’art. 30 L. 457/78;
- “convenzione edilizia” atto rep. n. 64231 notaio Lamberto Casalini di Cerea, trascritto alla Conservatoria dei R.R.I.I. di Rovigo il 07.08.2000 ai nn. 6624 R.G. – 4410 R.P. convenzione per interventi di recupero ai sensi degli artt. 7 e 8 L. 10/77;
- “ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario” atto rep. n. 6371/3394 notaio Cristiano Casalini di Minerbe, trascritto alla Conservatoria dei R.R.I.I. di Rovigo il 14.02.2007 ai nn. 1912 R.G. – 508 R.P., capitale €. 51.645,59 durata 10 anni, a favore di Cassa di Risparmio di Venezia S.p.A.
- “ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo” atto rep. n. 497/2013 Tribunale C.P. di Este (PD), trascritto alla Conservatoria dei R.R.I.I. di Rovigo il 22.04.2013 ai nn. 3094 R.G. – 362 R.P., capitale €. 278.882,64, a favore di --- OMISSIS ---
- “atto di pignoramento” del 18.04.2016 rep. 1322 Tribunale di Rovigo, trascritto alla Conservatoria dei R.R.I.I. di Rovigo il 31.05.2016 ai nn. 4500 R.G. – 3188 R.P., a favore di INTESA SAN PAOLO S.P.A.

si precisa per quanto riferitomi dalla curatela fallimentare, Intesa san Paolo S.p.A., con comunicazione a mezzo pec, ha rinunciato all’esecuzione del bene in esame.

inquadramento urbanistico

Il complesso edificato ed i terreni sopra individuati ricadono, secondo i disposti del P.R.G.

geometra

FLAVIO MELOTTI

37021 - Bosco Chiesanuova (Verona) – via Roma 22
37126 - Verona – via G. Ceriotto n°1

Cell. 349 8112858 - e-mail flavio.melotti@virgilio.it –PEC: flavio.melotti@geopec.it

del Comune di Castelmasa, in Z.T.O. “A1 – vincolata ai sensi della Legge n. 1089”.

iter edilizio-urbanistico

Per il restauro conservativo dell'ex oratorio, il Comune di Castelmasa ha rilasciato:

- Autorizzazione Edilizia n°00C/026 del 22.10.2001

alla quale sono seguite:

- Denuncia di Inizio Lavori prot. 9179 del 17.10.2003 Comune di Castelmasa;
- Denuncia di Fine Lavori prot. n. 9904 del 13.09.2007 Comune di Castelmasa.

determinazione delle superfici commerciali

Come si evince dall'allegata documentazione edilizio-urbanistica allegata, pur facendo parte del piano di recupero del complesso immobiliare di Villa Crispo da destinarsi ad uso residenza e accessori, il restauro dell'ex oratorio mappale 299, era finalizzato alla pura conservazione e messa in sicurezza del monumento.

Nei documenti reperiti non sono presenti elaborati grafici e/o planimetrie catastali per determinarne la superficie correttamente, pertanto il bene verrà stimato “a corpo”.

valutazione

La valutazione che segue tiene conto che il bene in esame, è vincolato dalla Soprintendenza per i beni ambientali e architettonici, e, nel caso di un'eventuale alienazione, si dovrà darne comunicazione all'Ente sopracitato che potrà esercitare il diritto di prelazione. A differenza degli altri fabbricati che costituiscono il complesso di Villa Crispo, per l'ex oratorio non risulta prevista una destinazione d'uso diversa dal luogo di culto

Per quanto sopra esposto, lo scrivente procede alla seguente stima:

- mappale n. 299 ex oratorio **valore a corpo €. 70.000,00**

geometra

FLAVIO MELOTTI

37021 - **Bosco Chiesanuova (Verona)** - via Roma 22
37126 - **Verona** - via G. Ceriotto n°1

Cell. 349 8112858 - e-mail flavio.melotti@virgilio.it -PEC: flavio.melotti@geopec.it

descrizione lotto edificabile

Il compendio in esame è costituito da un lotto di terreno edificabile, indicato come “lotto 2”, di forma regolare simile alla rettangola, facente parte di una piccola lottizzazione per realizzazione di area P.E.E.P. in Comune di Gaiba, compresa tra via San Lorenzo e via E. Cavalieri.

L’appezzamento ha una superficie catastale di mq. 753 e reale di mq. 733, con indice fondiario di 1,2 mc/mq. come risulta da CDU del 27.03.2006 prot. n. 1730. Il piano di lottizzazione è già stato completato, sono presenti tutti i sottoservizi e gli stacchi per le utenze.

Al fine di procedere con l’edificazione sarà necessario solo presentare l’opportuno progetto agli organi competenti.

10

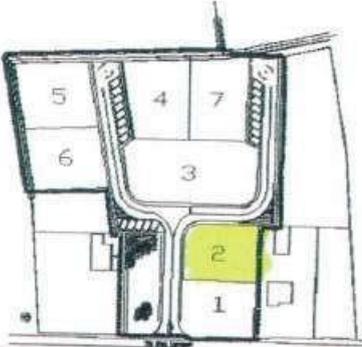
P.E.E.P. - sub-stralcio del 1° stralcio - 1° P.P.A

BANDO DI PRENOTAZIONE PER L'ASSEGNAZIONE IN DIRITTO DI PROPRIETA' DI AREE P.E.E.P. PER LA COSTRUZIONE DI ALLOGGI CON CARATTERISTICHE ECONOMICHE-POPOLARI

IL SINDACO

sto che con atto di C.C. n.delè
ata approvata convenzione con l'ATER
Rovigo per la gestione del servizio
bblico abitativo del Comune di Gaiba;
sto che con atto di G.C. n. del è
ta approvata la convenzione per
fidamento in concessione della gestione
realizzazione di interventi E.R.P.,
raverso la quale è stato demandato
Azienda Territoriale per l'Edilizia
sidenziale di Rovigo l'acquisizione delle
e, la loro urbanizzazione e la gestione
le stesse per quanto concerne la
sione in diritto di proprietà agli aventi
tto per la realizzazione degli alloggi
servando al Comune di Gaiba la
inizione dei criteri e delle modalità di
segnazione;

essere posseduti anche da tutti i
componenti del nucleo familiare;
2) I richiedenti dei lotti dovranno
presentare domanda al Comune entro
60 giorni dalla data di affissione del
bando di prenotazione, corredata dalla
seguente documentazione:
a) in caso di cooperativa, certificato di
iscrizione al Registro Cooperative e
documentazione attestante la
rappresentanza del richiedente,
nonché dichiarazione di impegno a
costruire solo in favore dei soci in
possesso dei requisiti;
b) in caso di richiedenti singoli,
autocertificazione contenente la
situazione di famiglia anagrafica, la
residenza, il reddito complessivo del
nucleo familiare e dichiarazione



7) Gli assegnatari che non pervengano nel
termine stabilito dall'ATER alla
compravendita, verranno dichiarati
deserti.

geometra

FLAVIO MELOTTI

37021 - **Bosco Chiesanuova (Verona)** – via Roma 22

37126 - **Verona** – via G. Ceriotto n°1

Cell. 349 8112858 - e-mail flavio.melotti@virgilio.it –PEC: flavio.melotti@geopec.it



11

identificazione catastale

Dalla ricerca catastale effettuata dallo scrivente, il bene è così catastalmente identificato:

Agenzia delle Entrate di Rovigo – Sezione Territorio Catasto Terreni del Comune di Gaiba

- **Foglio 8 mappale n. 1377** seminativo arbor. di classe 3; superficie ha 00 are 07 ca 53

in ditta a:

- --- **OMISSIS** --- con sede in Verona c.f. --- **OMISSIS** --- proprietà per 1/1.

confini

il lotto confina, in posizione N-E-S-O, con m.n. 1375 (via Cavalieri), m.n. 1024, m.n. 1376.

provenienza

il lotto di terreno sopra individuato, è pervenuto alla --- **OMISSIS** ---, con “Atto di compravendita sottoposta a condizioni sospensive - permuta” del 29.12.2005 rep. n. 94538

geometra

FLAVIO MELOTTI

37021 - Bosco Chiesanuova (Verona) – via Roma 22
37126 - Verona – via G. Ceriotto n°1

Cell. 349 8112858 - e-mail flavio.melotti@virgilio.it –PEC: flavio.melotti@geopec.it

notaio Paolo Merlo di Rovigo, trascritto alla Conservatoria dei R.R.I.I. di Rovigo il 05.01.2006 ai nn. 229 R.G. – 163 R.P.

convenzioni edilizie e formalita' pendenti

Dalla ricerca effettuata al 20.09.2014 e dal successivo aggiornamento risultano le seguenti:

- “convenzione edilizia” del 29.12.2005 rep. 94538 notaio Paolo Merlo di Rovigo, trascritto alla Conservatoria dei R.R.I.I. di Rovigo il 05.01.2006 ai nn. 229 R.G. – 163 R.P., stipulata tra --- OMISSIS --- e A.T.E.R. provincia di Rovigo;
- “atto di modifica - convenzione edilizia” rep. 95882 notaio Paolo Merlo di Rovigo, trascritto alla Conservatoria dei R.R.I.I. di Rovigo il 13.04.2006 ai nn. 4415-4416 R.G. – 2434-2435 R.P.;
- “ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo” atto rep. n. 497/2013 Tribunale C.P. di Este (PD), trascritto alla Conservatoria dei R.R.I.I. di Rovigo il 22.04.2013 ai nn. 3094 R.G. – 362 R.P., capitale €. 278.882,64, a favore di --- OMISSIS ---

12

inquadramento urbanistico

Il compendio ricade, secondo i disposti del Comune di Gaiba, all'interno della zona “ATO sottoinsieme “R” – prevalenza residenziale integrato”.

valutazione

I criteri utilizzati per la determinazione della stima sono illustrati al capitolo “CRITERI DI STIMA GENERALI” e, per il bene in esame, si è fatto specifico riferimento ai bandi pubblicati dall'ATER di Rovigo, per i lotti adiacenti al m.n. 1377.

Per quanto sopra esposto si procede alla seguente valutazione:

- Lotto terreno mappale 1377 indice fondiario 1,2 mc/mq.

geometra
FLAVIO MELOTTI
37021 - **Bosco Chiesanuova (Verona)** – via Roma 22
37126 - **Verona** – via G. Ceriotto n°1
Cell. 349 8112858 - e-mail flavio.melotti@virgilio.it –PEC: flavio.melotti@geopec.it

Mq. 753,00 x €/mq. 50,00 =€. **37.650,00**

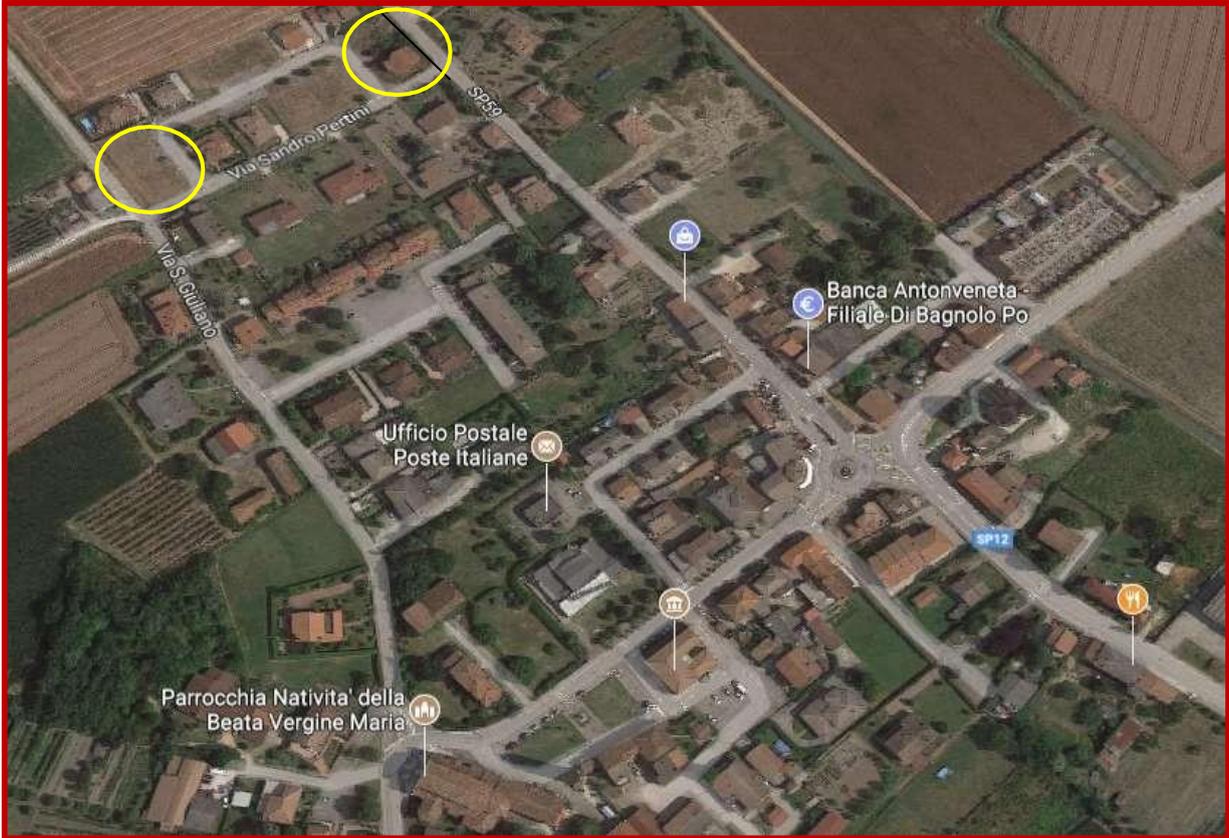
(euro trentasettemilaseicentocinquantavirgolazerozero)

oooooooooooooooooooooooooooo

LOTTO 3) Comune di Bagnolo di Po (RO) via S. Pertini

ubicazione

Il compendio immobiliare, costituito da fabbricato bifamiliare al grezzo e tre lotti di terreno edificabile, è ubicato all'interno dell'abitato del Comune di Bagnolo Po, in via S. Pertini, che si diparte dalla principale via Arioste, in zona di recente lottizzazione e edificazione, nelle vicinanze del centro storico del comune medesimo:



geometra

FLAVIO MELOTTI

37021 - **Bosco Chiesanuova (Verona)** – via Roma 22
37126 - **Verona** – via G. Ceriotto n°1

Cell. 349 8112858 - e-mail flavio.melotti@virgilio.it –PEC: flavio.melotti@geopec.it

descrizione del fabbricato al grezzo

Il fabbricato, in posizione singola, è suddiviso in due abitazioni a schiera, dotate di area esterna pertinenziale e autorimessa/posto auto coperto, con ingresso pedonale e carraio indipendenti, disposte su due livelli, con il piano terra destinato a zona giorno ed il primo piano a zona notte.

Le opere fino ad ora realizzate sono costituite dalla struttura portante, dai tamponamenti esterni, dalle partizioni interne, oltre agli intonaci e le tinteggiature esterni. Lo stato di avanzamento lavori, secondo le tabelle riparametrate in uso, è pari al 58%.



14

Criteri adottati per la determinazione delle superfici commerciali abitative

Al fine di determinare le superfici commerciali, degli immobili sopra descritti, sono stati considerati i coefficienti contenuti nella “Norma UNI EN 15733”, nonché quelli del “Manuale della Banca Dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare”, tra gli altri, specificatamente al bene in esame:

geometra

FLAVIO MELOTTI

37021 - Bosco Chiesanuova (Verona) - via Roma 22
37126 - Verona - via G. Ceriotto n°1

Cell. 349 8112858 - e-mail flavio.melotti@virgilio.it - PEC: flavio.melotti@geopec.it

- Superficie utile netta calpestabile al 100%, piano interrato 50%
- muri perimetrali esterni per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm., eventuali muri in comunione nella misura max del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25

Le superfici degli immobili stimati sono state rilevate dalle tavole di progetto allegato ai documenti concessori.

tabelle superfici commerciali

Unità immobiliare m.n. 298	Alt. int. in ml.	Sup. lorda in mq. (da progetto)	coefficiente	Sup. commerciale in mq.
p. terra	----	54,00	100%	54,00
p. primo	---	73,00	100%	73,00
autorimessa	-----	20,00	50%	10,00
			Per comples.	Mq. 137,00

Unità immobiliare m.n. 297	Alt. int. in ml.	Sup. lorda in mq. (da progetto)	coefficiente	Sup. commerciale in mq.
p. terra	----	66,00	100%	66,00
p. primo	---	66,00	100%	66,00
			Per comples.	Mq. 132,00

15

descrizione lotti edificabili

I tre lotti, di forma regolare simile alla rettangola, ed una superficie di circa mq. 500,00 ognuno, sono dotati di accesso indipendente dalla strada di lottizzazione interna. L'indice fondiario è di 1,579 mc/mq., come risulta da CDU del 17.03.2006 prot. n. 1471.

Il piano di lottizzazione è già stato completato, sono presenti tutti i sotto-servizi e gli stacchi per le utenze.

Al fine di procedere con l'edificazione sarà necessario solo presentare l'opportuno progetto agli organi competenti.

geometra

FLAVIO MELOTTI

37021 - Bosco Chiesanuova (Verona) – via Roma 22
37126 - Verona – via G. Ceriotto n°1

Cell. 349 8112858 - e-mail flavio.melotti@virgilio.it –PEC: flavio.melotti@geopec.it



**I due lotti in corpo separato:
a sx il lotto 10 (m.n. 825) a dx il lotto 9 (m.n. 827)**

16



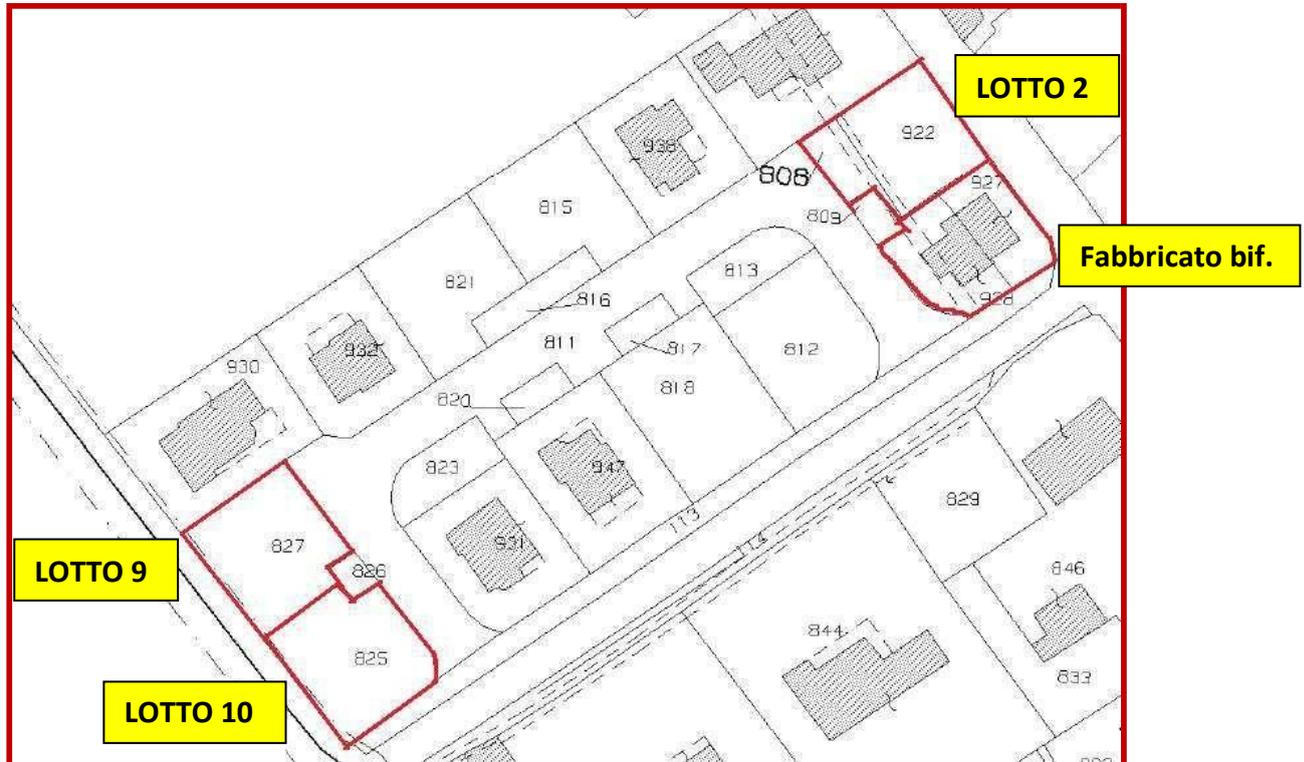
Il terreno lotto 2 (m.n. 922-808)

geometra

FLAVIO MELOTTI

37021 - **Bosco Chiesanuova (Verona)** – via Roma 22
37126 - **Verona** – via G. Ceriotto n°1

Cell. 349 8112858 - e-mail flavio.melotti@virgilio.it –PEC: flavio.melotti@geopec.it



identificazione catastale

17

Dalla ricerca catastale effettuata dallo scrivente, i beni risultano così individuati ed identificati:

Agenzia delle Entrate di Rovigo – Sezione Territorio

Catasto Terreni del Comune di Bagnolo Po Foglio 5:

- mappale n°922 frutteto classe U di ha 00 are 03 ca 85 } *lotto 2*
- mappale n°808 semin arbor classe 1 di ha 00 are 01 ca 06 }
- mappale n°825 semin arbor classe 1 di ha 00 are 05 ca 00 *lotto 10*
- mappale n°827 semin arbor classe 1 di ha 00 are 05 ca 00 *lotto 9*

Agenzia delle Entrate di Rovigo – Sezione Territorio

N.C.E.U. Comune di Bagnolo Po Foglio 5:

- mappale n°928 via Sandro Pertini piano T-1 FABBRICATO IN CORSO DICOSTRUZIONE

Il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato bifamiliare è così inserito al Catasto Terreni del Comune di Bagnolo Po – Foglio 5:

- **mappale n°928** ENTE URBANO di ha 00 are 02 ca 58
- **mappale n°927** ENTE URBANO di ha 00 are 02 ca 54

del fabbricato bifamiliare ne è stata accatastata la sola porzione insistente sull'ente urbano mappale 298, la porzione insistente sull'ente urbano mappale 297 non è ancora accatastata.

I beni sono in ditta a:

--- **OMISSIS** --- con sede in Verona codice fiscale n. --- **OMISSIS** --- proprietà per 1/1.

provenienza

i lotti di terreno come sopra individuati, sono pervenuti alla --- **OMISSIS** ---, a seguito dell' "atto di modifica - convenzione edilizia" rep. 95882 notaio Paolo Merlo di Rovigo, trascritto alla Conservatoria dei R.R.I.I. di Rovigo il 13.04.2006 ai nn. 4415 R.G. – 2434 R.P.

18

convenzioni edilizie, formalita' pendenti

Dalla ricerca effettuata al 20.09.2014 e dal successivo aggiornamento risultano le seguenti:

- "atto di modifica - convenzione edilizia" rep. 95882 notaio Paolo Merlo di Rovigo, trascritto alla Conservatoria dei R.R.I.I. di Rovigo il 13.04.2006 ai nn. 4416 R.G. –2435 R.P.;
- "ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo" atto rep. n. 497/2013 Tribunale C.P. di Este (PD), trascritto alla Conservatoria dei R.R.I.I. di Rovigo il 22.04.2013 ai nn. 3094 R.G. – 362 R.P., capitale €. 278.882,64, a favore di --- **OMISSIS** ---

sul solo lotto già edificato al grezzo grava:

- “ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo” atto del 29.03.2007 rep. n. 69942/10468 notaio Mauro Coppola di Occhiobello, trascritto alla Conservatoria dei R.R.I.I. di Rovigo il 19.04.2007 ai nn. 4728 R.G. – 1249 R.P., capitale €. 250.000,00, durata 10 anni, a favore di Cassa di Risparmio di Ferrara S.p.A. (*N.d.r.: colpisce gli originari mappali 806-810 dai quali derivano gli attuali 927-928*).

inquadramento urbanistico

Il compendio ricade all’interno del piano di lottizzazione “P.E.E.P. via dei Gallani” approvato con Delibera del Consiglio Comunale n°17 in data 29.05.2001 dal Comune di Bagnolo Po, che definisce la Zona come “C2A residenziale estensiva di progetto”.

iter edilizio-urbanistico

Dai documenti in atti, forniti allo scrivente, il fabbricato, relativamente alle opere sin qui realizzate, è conforme ai disposti dei seguenti documenti concessori, rilasciati dal Comune di Bagnolo Po:

- Permesso di Costruire n°12/2006 prot. 4247 del 07.07.2006 “Nuova costruzione di due edifici binati nei lotti 1 e 2 del piano PEEP”;
- Permesso di Costruire n°28/2009 prot. 5164 del 07.09.2009 “Proroga termine ultimazione P.d.C. n°12/2006”.
- Permesso di Costruire n°14/2010 prot. 5579 del 27.09.2010 “Variante al Permesso di Costruire n. 12/2006 e successiva proroga con Permesso di Costruire n. 28/2009”.

Dato il tempo trascorso (validità tre anni) il P.d.C. 14/2010 è scaduto. Per l’ultimazione delle opere sarà necessario la richiesta di nuova concessione.

geometra
FLAVIO MELOTTI
 37021 - **Bosco Chiesanuova (Verona)** – via Roma 22
 37126 - **Verona** – via G. Ceriotto n°1
 Cell. 349 8112858 - e-mail flavio.melotti@virgilio.it –PEC: flavio.melotti@geopec.it

valutazione

I criteri utilizzati per la determinazione della stima sono illustrati al capitolo “CRITERI DI STIMA GENERALI” e, per il compendio in esame, lo scrivente perito estimatore procede alla valutazione dei fabbricati considerando lo stato dei lavori eseguiti (percentuale del 58%) e la destinazione d’uso in essere.

Superfici a destinazione abitativa	€/mq.	valore	Stato lavori	Valore stato attuale arrotond.
m.n. 298 = mq. 137,00	1.500,00	€. 205.500,00	58%	€. 119.000,00
m.n. 297 = mq. 132,00	1.500,00	€. 198.000,00	58%	€. 115.000,00
PER COMPLESSIVI				€. 234.000,00

Lotto terreno	superficie	Indice fond.	Valore €/mq	Valore del lotto
(lotto 2) m.n. 922+808	ca. 500 mq.	1,579 mc/mq	€. 52,00	€. 26.000,00
(lotto 10) m.n. 825	ca. 500 mq.	1,579 mc/mq	€. 52,00	€. 26.000,00
(lotto 9) m.n. 827	ca. 500 mq.	1,579 mc/mq	€. 52,00	€. 26.000,00
PER COMPLESSIVI				€. 78.000,00

20

Valore complessivo del lotto 3) €. 312.000,00

(euro trecentoquattromiladuecentoventinovevirgolazerozero)

oooooooooooooooooooooooooooo

LOTTO 4) Comune di Ferrara via della Crispa

ubicazione del compendio

Il compendio immobiliare, costituito da un’abitazione, un’autorimessa e tre posti auto sotto tettoia, facente parte del complesso residenziale “Corte i Girasoli”, è ubicato in Comune di Ferrara, località Focomorto, via della Crispa n. 38, dalla quale riceve accesso e recesso, in posizione est rispetto al centro storico, dal quale dista circa 6 chilometri, in zona

geometra

FLAVIO MELOTTI

37021 - **Bosco Chiesanuova (Verona)** – via Roma 22
37126 - **Verona** – via G. Ceriotto n°1

Cell. 349 8112858 - e-mail flavio.melotti@virgilio.it –PEC: flavio.melotti@geopec.it

prevalentemente residenziale non intensiva, ben collegata alla viabilità principale, servita da tutte le infrastrutture primarie:



descrizione generale del complesso edificato

Il complesso residenziale è formato da più corpi di fabbrica, inseriti all'interno di un'area completamente recintata, dotata di accessi pedonali e carrai, che garantiscono l'accesso ed il recesso all'interno della proprietà.

geometra

FLAVIO MELOTTI

37021 - Bosco Chiesanuova (Verona) – via Roma 22
37126 - Verona – via G. Ceriotto n°1

Cell. 349 8112858 - e-mail flavio.melotti@virgilio.it –PEC: flavio.melotti@geopec.it

L'edificio in cui è ubicata l'abitazione ha pianta a forma di "L", elevata a tre piani fuori terra (terra-primo-secondo mansardato).

Le caratteristiche costruttive sono principalmente date da elementi verticali e strutture orizzontali in laterocemento, solaio di copertura in legno del tipo ventilato, tetto a due falde con manto di copertura in coppi, sottostante guaina isolante, e corredato di relativi canali di gronda e pluviali; tamponamenti perimetrali in laterizio con pareti verticali esterne intonacate e tinteggiate; ingresso comune con pareti tinteggiate, scala interna condominiale con struttura in c.a. e rivestimento in marmo, portoncino d'ingresso in legno.

L'area esterna condominiale, destinata a camminamenti, spazi di manovra e giardino, è finita in superficie con vialetti in ghiaia, aiuole, etc.



geometra

FLAVIO MELOTTI

37021 - **Bosco Chiesanuova (Verona)** - via Roma 22

37126 - **Verona** - via G. Ceriotto n°1

Cell. 349 8112858 - e-mail flavio.melotti@virgilio.it -PEC: flavio.melotti@geopec.it



Dettaglio dell'ingresso

L'autorimessa è allocata in un edificio in corpo separato, con caratteristiche costruttive simili a quelle appena descritte, finita con basculante di chiusura con telaio in lamiera verniciata e pannelli in legno, punto luce all'interno, pavimento in piastrelle di ceramica, pareti divisorie intonacate e tinteggiate:

23



Il fabbricato autorimesse e l'interno autorimessa sub. 22

geometra

FLAVIO MELOTTI

37021 - **Bosco Chiesanuova (Verona)** – via Roma 22

37126 - **Verona** – via G. Ceriotto n°1

Cell. 349 8112858 - e-mail flavio.melotti@virgilio.it –PEC: flavio.melotti@geopec.it

I posti auto coperti – per singola vettura - sono posizionati sotto una tettoia che costituisce la prosecuzione dell'edificio autorimesse:



La tettoia coperta dove sono ubicati i posti auto sub. 32-34-40

24

descrizione dell'unita' immobiliare abitativa

L'abitazione, posta su due livelli, è costituita al piano primo da ingresso-soggiorno e cottura in unico vano, una camera da letto, servizio igienico, disimpegno; al piano mansardato da un unico vano. I piani sono collegati tra loro da scala interna con struttura in legno e ferro. Per quanto riguarda le finiture ed i complementi interni dell'abitazione, questi sono di buona qualità ed aspetto, principalmente dati da superfici murarie t finite con intonaco al civile e tinteggiate, solai in legno con travi a vista, pavimentazione interna in piastrelle di ceramica, in parquet nella mansarda; rivestimento delle pareti verticali dei servizi igienici in piastrelle di ceramica; finestre con telaio in legno verniciato e vetrocamera completi di ante oscuranti in legno; porte interne in legno liscio; portoncino di ingresso blindato; sanitari standard (lavabo, bidet, w.c., piatto doccia) in porcellana completi di rubinetteria.

geometra

FLAVIO MELOTTI

37021 - Bosco Chiesanuova (Verona) - via Roma 22

37126 - Verona - via G. Ceriotto n°1

Cell. 349 8112858 - e-mail flavio.melotti@virgilio.it - PEC: flavio.melotti@geopec.it

L'impiantistica è completa e funzionante, costituita da impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a gas metano a condensazione e distribuzione con radiatori in alluminio, impianto idrico e fognario completi; impianto elettrico sottotraccia, dotato di sufficienti punti di utilizzo; impianto citofonico presente completo di campanello, impianto TV, etc.



La scala condominiale, l'ingresso e la zona giorno dell'abitazione



geometra

FLAVIO MELOTTI

37021 - Bosco Chiesanuova (Verona) - via Roma 22
37126 - Verona - via G. Ceriotto n°1

Cell. 349 8112858 - e-mail flavio.melotti@virgilio.it -PEC: flavio.melotti@geopec.it



la zona giorno
la camera
il servizio igienico

26



geometra

FLAVIO MELOTTI

37021 - **Bosco Chiesanuova (Verona)** – via Roma 22
37126 - **Verona** – via G. Ceriotto n°1

Cell. 349 8112858 - e-mail flavio.melotti@virgilio.it –PEC: flavio.melotti@geopec.it



determinazione delle superfici commerciali

Al fine di determinare le superfici commerciali, sono stati considerati i coefficienti contenuti nella “Norma UNI EN 15733”, nonché quelli del “Manuale della Banca Dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare”, tra gli altri, specificatamente al bene in esame:

- *Superficie utile netta calpestabile al 100%*
- *muri perimetrali esterni per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm., eventuali muri in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25*
- *sottotetti non abitabili altezza media inf. a ml. 2,40 ed altezza min.inf. a ml. 1,50 al 50%*
- *box non collegato ai vani principali (posto auto dimensioni tipo ml. 2,50 x 5,00) al 50%*
- *posto auto coperti in autorimessa collettiva al 35%.*

Tabelle superfici commerciali

- Abitazione	Alt. int. in ml.	Sup. reale lorda in mq.	coefficiente	Sup. commerciale in mq.
Piano 1 abitazione	2,70	54,00	100%	54,00
Mansarda 2 piano	2,25	24,00	50%	12,00
			Per comples.	Mq. 66,00

autorimessa sub. 22	Alt. int. in	Sup. reale lorda in mq.	coefficiente	Sup. commerciale in mq.
Piano terra	2,60	13,00	50%	6,50
			Per comples.	Mq. 6,50

Posto auto sub. 32	Alt. int. in	Sup. reale lorda in mq.	coefficiente	Sup. commerciale in mq.
Piano terra	2,80	12,50	35%	4,50
			Per comples.	Mq. 4,50

Posto auto sub.34	Alt. int. in	Sup. reale lorda in mq.	coefficiente	Sup. commerciale in mq.
Piano terra	2,80	12,50	35%	4,50
			Per comples.	Mq. 4,50

Posto auto sub.40	Alt. int. in	Sup. reale lorda in mq.	coefficiente	Sup. commerciale in mq.
Piano terra	2,80	12,50	35%	4,50
			Per comples.	Mq. 4,50

identificazione catastale

Dalla ricerca ipo-catastale effettuata dallo scrivente, i beni risultano così accatastati:

Agenzia delle Entrate di Ferrara – Sezione Territorio

Catasto Fabbricati del Comune di Ferrara Foglio 165 particella n°479:

- **sub. 12** via della Crispa piano 1-2; zona censuaria 2; categoria A/3; classe 2; consistenza 3,5 vani; sup. cat. totale mq. 6; rendita €. 370,56;
- **sub. 22** via della Crispa piano T; zona censuaria 2; categoria C/6; classe 3; consistenza 12 mq.; sup. cat. totale mq.12; rendita €. 63,83;
- **sub. 32** via della Crispa piano T; zona censuaria 2; categoria C/6; classe 3; consistenza 12 mq.; sup. cat. totale mq. 12; rendita €. 63,83;
- **sub. 34** via della Crispa piano T; zona censuaria 2; categoria C/6; classe 3; consistenza 12 mq.; sup. cat. totale mq. 12; rendita €. 63,83;

- **sub. 40** via della Crispa piano T; zona censuaria 2; categoria C/6; classe 3; consistenza 12 mq.; sup. cat. totale mq. 12; rendita €. 63,83;

in ditta a:

--- **OMISSIS** --- con sede in Verona codice fiscale n. --- **OMISSIS** --- proprietà per 1/1.

Il terreno su cui sorge l'intero complesso è inserito al Catasto Terreni del Comune di Ferrara Foglio 165 ai mappali 479 - ENTE URBANO di ha 00 are 58 ca 18.

provenienza

Il compendio come sopra individuato, è pervenuto alla --- **OMISSIS** ---, per atto di compravendita del 02.11.2005 rep. n°67406 notaio Mauro Coppola di Occhiobello, trascritto alla Conservatoria di Ferrara ai nn. 25865 R.G.-13406 R.P.

formalita' pendenti

29

Dalla ricerca effettuata al 20.09.2014 e dal successivo aggiornamento risultano le seguenti:

- "ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo" atto del 28.11.2005 rep. n. 67555/9191 notaio Mauro Coppola di Occhiobello, trascritto alla Conservatoria dei R.R.I.I. di Ferrara il 02.12.2005 ai nn. 27529 R.G. – 7437 R.P., capitale €. 1.300.000,00, durata 2 anni, a favore di Banca di Credito Coop. Padana Orientale San Marco – Rovigo soc. coop.
- "ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo" atto del 24.10.2011 rep. n. 75534/14774 notaio Mauro Coppola di Occhiobello, trascritto alla Conservatoria dei R.R.I.I. di Ferrara il 08.11.2011 ai nn. 18887 R.G. – 3480 R.P., capitale €. 65.000,00, durata 10 anni, a favore di Banca di Credito Coop. Padana Orientale San Marco – Rovigo soc. coop.

geometra

FLAVIO MELOTTI

37021 - Bosco Chiesanuova (Verona) – via Roma 22
37126 - Verona – via G. Ceriotto n°1

Cell. 349 8112858 - e-mail flavio.melotti@virgilio.it –PEC: flavio.melotti@geopec.it

- “ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo” atto rep. n. 497/2013 Tribunale C.P. di Este (PD), trascritto alla Conservatoria dei R.R.I.I. di Ferrara il 26.04.2013 ai nn. 6184 R.G. – 654 R.P., capitale €. 278.882,64, a favore di --- OMISSIS ---

inquadramento urbanistico

Il compendio ricade, per quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente per il Comune di Ferrara, in Zona E sottozona 2.

iter edilizio-urbanistico

Dai documenti in atti, forniti allo scrivente, il complesso edilizio è conforme ai disposti dei seguenti documenti concessori, rilasciati dal Comune di Ferrara:

- Permesso di Costruire P.G. n°67600/04 – P.R. 3831/04 del 28.07.2004;
- Varianti P.G. n°096204/05 – P.R. 5866/05; P.R. 111/06; P.R. 6245/06;
- Richiesta di agibilità protocollata al Comune di Ferrara il 27.03.2007.

30

VALUTAZIONE

I criteri utilizzati per la determinazione della stima sono illustrati al capitolo “CRITERI DI STIMA GENERALI”

mappale	Subalterno	Superficie C.L.V.	Valore €/mq.	Valore compl.
479	12 - abitazione	Mq. 66,00	€/mq. 2.100,00	€. 138.600,00
479	22 - autorimessa	Mq. 6,50	€/mq. 2.100,00	€. 14.000,00
479	32 – posto auto cop.	Mq. 4,50	€/mq. 2.100,00	€. 9.500,00
arr479	34 – posto auto cop.	Mq. 4,50	€/mq. 2.100,00	€. 9.500,00
479	40 – posto auto cop.	Mq. 4,50	€/mq. 2.100,00	€. 9.500,00
PER COMPLESSIVI				€. 181.100,00

Valore complessivo del lotto 4) €. 181.100,00

(euro centoottantunomilacentovirgolazerozero)

geometra

FLAVIO MELOTTI

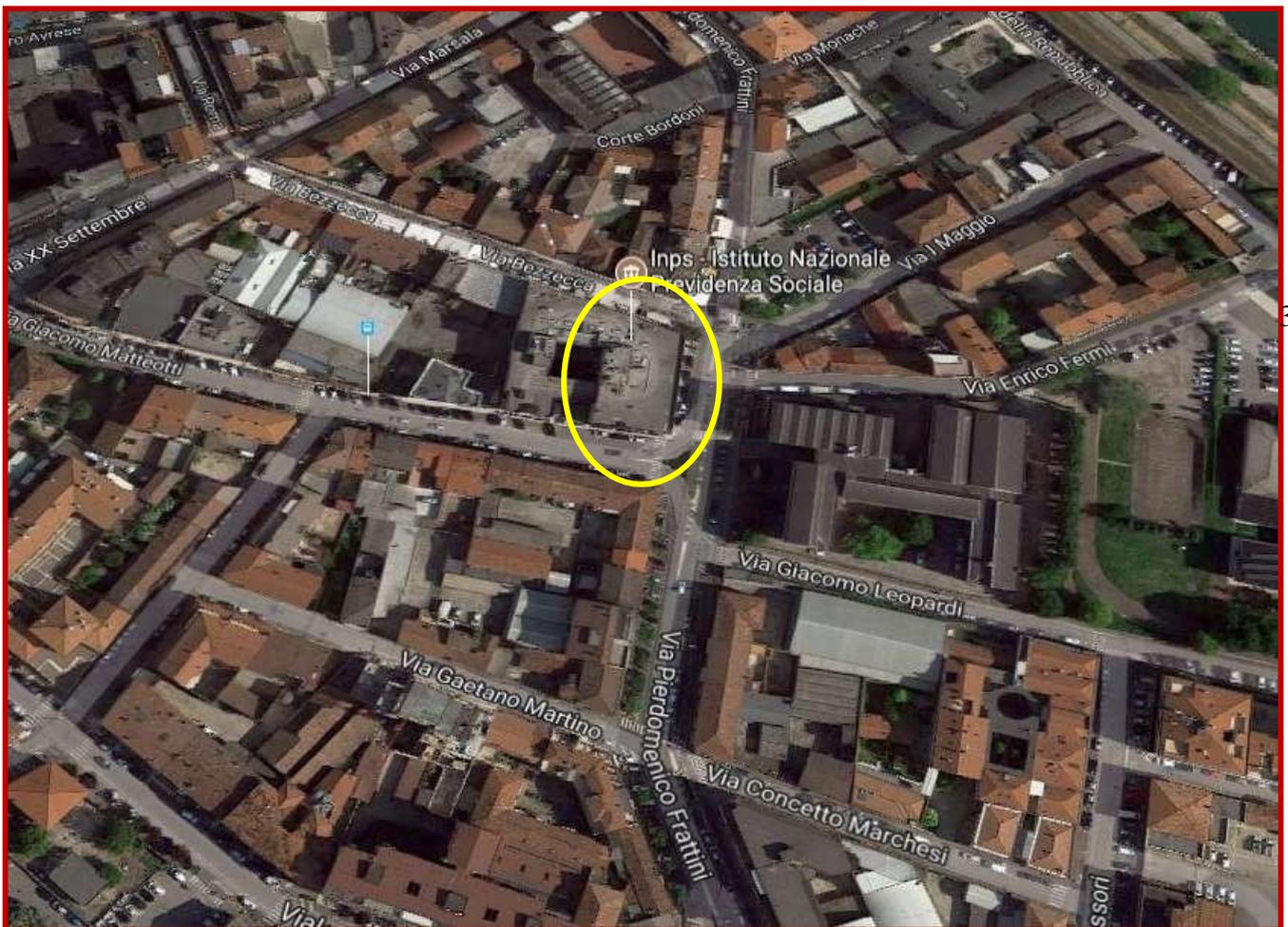
37021 - **Bosco Chiesanuova (Verona)** – via Roma 22
37126 - **Verona** – via G. Ceriotto n°1

Cell. 349 8112858 - e-mail flavio.melotti@virgilio.it –PEC: flavio.melotti@geopec.it

LOTTO 5) COMUNE DI LEGNAGO (VR) VIA FRATTINI 4/B

ubicazione del compendio

il compendio costituito da unità immobiliare destinata ad ufficio, è inserito in un complesso direzionale denominato “Centro Direzionale Bezzeca”, ubicato all’interno dell’abitato del Comune di Legnago, compreso tra via Bezzeca, via P.D. Frattini, via G. Matteotti, con accesso da via P.D. Frattini n. 4/b, servita da tutte le infrastrutture primarie e secondarie:



descrizione generale del fabbricato

Si tratta di un complesso direzionale costruito tra il 1983 ed il 1989, in buono stato manutentivo, elevato a sei piani fuori terra oltre al piano interrato.

geometra

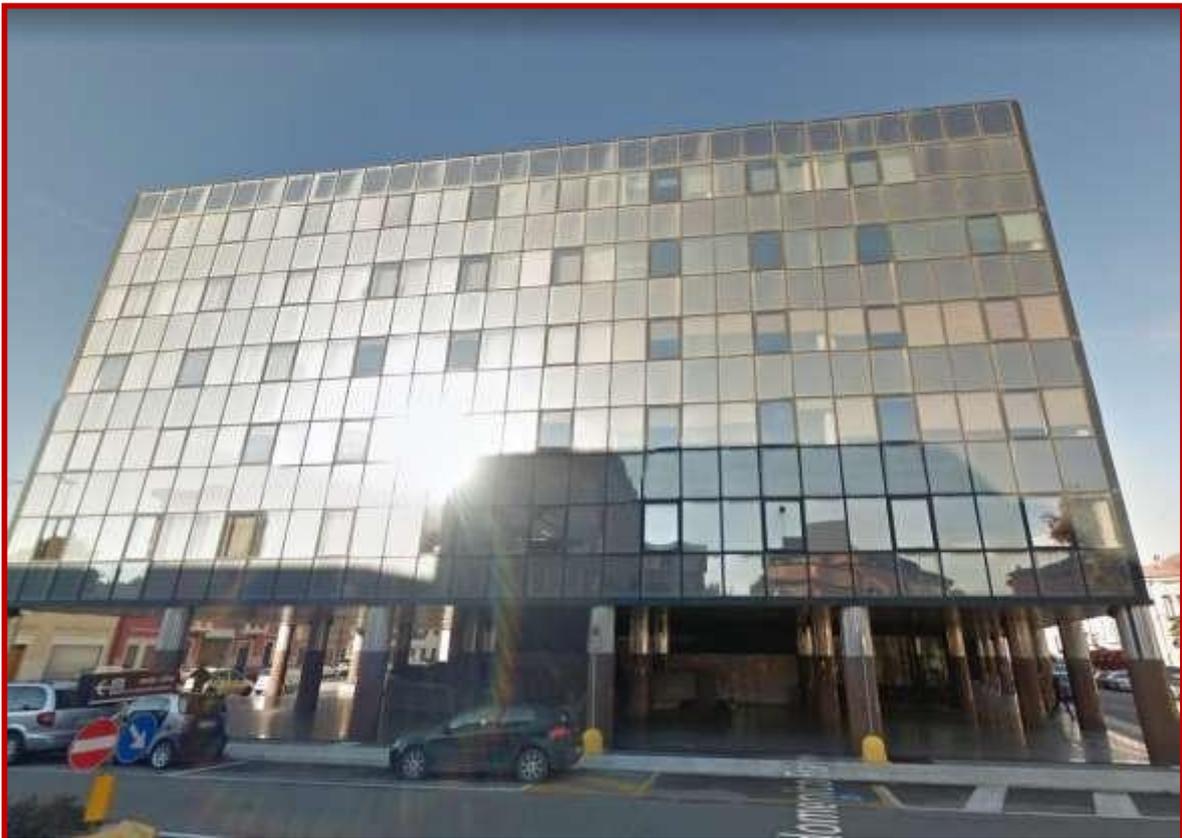
FLAVIO MELOTTI

37021 - Bosco Chiesanuova (Verona) - via Roma 22

37126 - Verona - via G. Ceriotto n°1

Cell. 349 8112858 - e-mail flavio.melotti@virgilio.it -PEC: flavio.melotti@geopec.it

Le caratteristiche costruttive sono principalmente date da struttura di elevazione in cemento armato gettato in opera, elementi verticali e strutture orizzontali in laterocemento, copertura piana. Le finiture esterne sono parte in marmo per la zona porticato al piano terra, facciata continua in vetro sul fronte principale, cemento armato “a vista” sulle rimanenti porzioni. I piani sono collegati tra loro da ascensori e scale interne. Le zone condominiali (ingressi, pianerottoli, corridoi, scale etc.) sono ben rifinite con rivestimenti in marmo, intonaci spatolati etc. L’accesso ed il recesso al complesso avviene attraverso ingressi pedonali e carrai prospicienti la pubblica via:



32

descrizione dell’unita’ immobiliare (m.n. 1345 sub. 177)

L’unità immobiliare in esame, un ufficio di piccole dimensioni, è posto al secondo piano e consta di un unico vano oltre all’ingresso ed al servizio igienico. Per quanto riguarda le

geometra

FLAVIO MELOTTI

37021 - Bosco Chiesanuova (Verona) - via Roma 22

37126 - Verona - via G. Ceriotto n°1

Cell. 349 8112858 - e-mail flavio.melotti@virgilio.it - PEC: flavio.melotti@geopec.it

finiture ed i complementi interni, questi sono di buona qualità ed aspetto, principalmente dati da pareti divisorie in tramezze finite con intonaco al civile e tinteggiate; pavimentazione interna e rivestimenti verticali del bagno in piastrelle di ceramica; finestre con telaio in alluminio verniciato e vetrocamera, porte interne in legno liscio; portoncino di ingresso blindato; sanitari standard (lavabo, bidet, w.c.) in porcellana completi di rubinetteria.

L'impiantistica è completa e funzionante, il riscaldamento è garantito da convettore ad aria forzata, con conta calorie e termostato, collegato all'impianto centralizzato a servizio dell'intero complesso, impianto idrico e fognario completi; impianto elettrico sottotraccia, dotato di sufficienti punti di utilizzo; impianto videocitofonico presente completo di campanello, etc.

33

Buono lo stato di manutenzione che rende immediatamente utilizzabile il bene.



L'ingresso condominiale

geometra

FLAVIO MELOTTI

37021 - **Bosco Chiesanuova (Verona)** - via Roma 22
37126 - **Verona** - via G. Ceriotto n°1

Cell. 349 8112858 - e-mail flavio.melotti@virgilio.it -PEC: flavio.melotti@geopec.it



Parti comuni



Ingresso dell'ufficio sub. 177

34



L'interno dell'ufficio sub. 177



geometra

FLAVIO MELOTTI

37021 - **Bosco Chiesanuova (Verona)** – via Roma 22
37126 - **Verona** – via G. Ceriotto n°1

Cell. 349 8112858 - e-mail flavio.melotti@virgilio.it –PEC: flavio.melotti@geopec.it

determinazione delle superfici commerciali

Al fine di determinare le superfici commerciali, sono stati considerati i coefficienti contenuti nella “Norma UNI EN 15733”, nonché quelli del “Manuale della Banca Dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare”, tra gli altri, specificatamente al bene in esame:

- *Superficie utile netta calpestabile al 100%*
- *muri perimetrali esterni per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm., eventuali muri in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25*

Tabella superfici commerciali

u.i. 1345 sub. 177	Alt. int. in ml.	Sup. reale lorda in mq.	coefficiente	Sup. commerciale in mq.
p. 2 ufficio	2,70	32,00	100%	32,00
			Per compless.	Mq. 32,00

Le misure sono state rilevate dalle planimetrie depositate agli atti.

identificazione catastale

Dalla ricerca ipo-catastale effettuata dallo scrivente, i beni risultano così allibrati:

Agenzia delle Entrate di Verona – Sezione Territorio

Catasto Fabbricati del Comune di Legnago Foglio 17

- **particella 1345 sub. 177** via Pier Domenico Frattini piano 2; categoria A/10; classe 3; consistenza 2 vani; rendita €. 692,05;

in ditta a:

--- **OMISSIS** --- con sede in Verona codice fiscale n. --- **OMISSIS** --- proprietà per 1/1.

Il mappale su cui sorge l’intero complesso è inserito al Catasto Terreni del Comune di Legnago Foglio 17 al mappale 1345 - ENTE URBANO di ha 00 are 14 ca 64

geometra

FLAVIO MELOTTI

37021 - **Bosco Chiesanuova (Verona)** – via Roma 22
37126 - **Verona** – via G. Ceriotto n°1

Cell. 349 8112858 - e-mail flavio.melotti@virgilio.it –PEC: flavio.melotti@geopec.it

provenienza

il compendio sopra individuato, è pervenuto alla --- OMISSIS ---, per atto di compravendita in data 28.04.1995 rep. n. 162786 notaio Salvatore Pio Agostino di Legnago, trascritto alla Conservatoria dei R.R.I.I. di Verona il 04.05.1995 ai nn. 14195 R.G. 10068 R.P.

formalita' pendenti

Dalla ricerca effettuata al 20.09.2014 e dal successivo aggiornamento risultano le seguenti:

- “ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo” atto rep. n. 497/2013 Tribunale C.P. di Este (PD), trascritto alla Conservatoria dei R.R.I.I. di Verona il 24.04.2013 ai nn. 14777 R.G. – 1704 R.P., capitale €. 278.882,64, a favore di --- OMISSIS ---
- “ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo” atto rep. n. 3362/2013 Tribunale di Verona, trascritto alla Conservatoria dei R.R.I.I. di Verona il 24.06.2013 ai nn. 22108 R.G. – 2723 R.P., capitale €. 48.648,49, a favore di Arredoluce S.r.l.

36

iter edilizio-urbanistico

Dai documenti in atti, forniti allo scrivente, il complesso edilizio è conforme ai disposti dei seguenti documenti concessori, rilasciati dal Comune di Legnago:

- Concessione Edilizia n. 9610/83 del 08.09.1983;
- Concessione Edilizia n. 9611/83 del 08.09.1983;
- Concessione Edilizia n. 19294/86 del 13.04.1987;
- Concessione Edilizia n. 3106/88 del 01.07.1988;
- Concessione Edilizia n. 11870/90 del 28.08.1990;
- Certificato di Agibilità n. 18908/88-13228/89 di prot. del 17.10.1989.

geometra

FLAVIO MELOTTI

37021 - **Bosco Chiesanuova (Verona)** – via Roma 22
37126 - **Verona** – via G. Ceriotto n°1

Cell. 349 8112858 - e-mail flavio.melotti@virgilio.it –PEC: flavio.melotti@geopec.it

valutazione

I criteri utilizzati per la determinazione della stima sono illustrati al capitolo “CRITERI DI STIMA GENERALI”.

mappale	Subalterno	Superficie C.L.V.	Valore €/mq.	Valore compl.
1345	177 - UFFICIO	Mq. 32,00	€/mq. 1.650,00	€. 52.800,00
PER COMPLESSIVI				€. 52.800,00

Valore complessivo del lotto 5) €. 52.800,00

(euro cinquantaduemilaottocentovirgolazerozero)

CRITERI DI STIMA GENERALI

Considerato lo scopo della presente relazione, finalizzata alla ricerca dei più probabili valori di mercato dei compendi immobiliari in esame, considerate le esposte caratteristiche intrinseche ed estrinseche di ognuno dei compendi, con particolare riferimento alla loro ubicazione e destinazione, alla tipologia, all’epoca di costruzione, allo stato manutentivo, alla situazione urbanistica regolamentare, si è ritenuto, quanto alla metodologia, di privilegiare la stima sintetica-comparativa assumendo come parametro di superficie il “metro quadrato” lordo vendibile ed i fattori incrementativi e decrementativi atti a calibrare i valori di riferimento alle realtà in esame.

Al fine della stima si rende, quindi, necessario rendere definizione in ordine ai termini di **prezzo e valore**, intendendo nel primo caso la disponibilità speculativa nel compravendere guadagnando o perdendo rispetto al valore, e nel secondo caso, che è oggetto della presente ricerca, invece, il più probabile rapporto di equivalenza tra bene e moneta in dipendenza all'incontro tra domanda ed offerta, dovendo quindi necessariamente considerare l’attuale

geometra

FLAVIO MELOTTI

37021 - **Bosco Chiesanuova (Verona)** – via Roma 22
37126 - **Verona** – via G. Ceriotto n°1

Cell. 349 8112858 - e-mail flavio.melotti@virgilio.it –PEC: flavio.melotti@geopec.it

situazione di compressione del mercato che, stante il perdurare della crisi economica, pesa in maniera significativa sulla possibile alienazione dei compendi visionati.

La determina dei valori esposti è la media ponderata, calibrata per ogni singolo compendio in base alle caratteristiche dello stesso, dei valori riscontrabili nelle tabelle OMI dell’Agenzia delle Entrate e di quelli del libero mercato rilevabili dai siti specializzati nel settore per immobili analoghi, sia per ubicazione che per tipologia, a quelli oggetto della presente stima.

Rispetto alle valutazioni espresse nella precedente perizia di concordato (03. 10.2014), poco o nulla è cambiato, in quanto, il mercato immobiliare, per le zone di ubicazione dei beni oggetto della presente relazione di stima, non ha subito variazioni di rilievo, in aumento o decremento, rispetto a tre anni fa.

38

RIEPILOGO

Per quanto sopra esposto e descritto, lo scrivente geom. Flavio Melotti

STIMA

In €. 653.550,00 (euro seicentocinquantatremilacinquecentocinquantavirgolazerozero) il valore complessivo delle proprietà in capo alla società --- OMISSIS --- così riepilogate:

Lotto 1)	Comune di Castelmasa (RO) via Camatte Ex oratorio di San Sebastiano e San Rocco	€. 70.000,00
Lotto 2)	Comune di Gaiba (RO) via E. Cavalieri	€. 37.650,00
Lotto 3)	Comune di Bagnolo di Po (RO) via S. Pertini	€. 312.000,00
Lotto 4)	Comune di Ferrara- loc. Focomorto – via della Crispa	€. 181.100,00
Lotto 5)	Comune di Legnago (VR) via P.D. Frattini	€. 52.800,00
PER COMPLESSIVI		€.653.550,00

geometra

FLAVIO MELOTTI

37021 - **Bosco Chiesanuova (Verona)** - via Roma 22
37126 - **Verona** - via G. Ceriotto n°1

Cell. 349 8112858 - e-mail flavio.melotti@virgilio.it -PEC: flavio.melotti@geopec.it

Tanto il sottoscritto geometra Flavio Melotti, perito estimatore, espone in esito all'incarico ricevuto e si sottoscrive allegando:

Lotto 1 ex oratorio Castelmassa (RO):

- Certificazione catastale aggiornata;
- nota di trascrizione pignoramento 31.05.2016;

Lotto 2 terreno Gaiba (RO):

- Certificazione catastale aggiornata;

Lotto 3 fabbricato e lotti terreno Gaiba (RO):

- Certificazione catastale aggiornata;

Lotto 4 abitazione e autorimesse Ferrara loc. Focomorto:

- Certificazione catastale aggiornata;

Lotto 5 ufficio Legnago (VR):

- Certificazione catastale aggiornata;

per tutta l'altra documentazione citata (formalità gravanti, convenzioni urbanistiche, atti di provenienza, documentazione edilizio-urbanistica) si riportano i relativi fascicoli già allegati alla perizia del 03.10.2014.

Bosco Chiesanuova, 21 novembre 2017

Il perito estimatore geom. Flavio Melotti

