

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n° 85/2017 R.F.

Giudice Delegato: Dott.ssa Silvia Rizzuto

Curatore: Rag. Dino Micheloni

Perito stimatore: Geom. Flavio Raffaello Segattini

Ill.mo Signor Giudice Delegato Dott.ssa Silvia Rizzuto

RELAZIONE TECNICA DI STIMA DI BENE IMMOBILE

Premessa

Il sottoscritto geometra Flavio Raffaello Segattini, libero professionista in Torri del Benaco (Vr) Vicolo Benaco n° 3, iscritto al Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Verona con il n° 1132 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Verona con il n° 568, è stato nominato quale perito stimatore del bene immobile appreso alla procedura di fallimento sopra indicata.

Allo scopo di assolvere all'incarico conferito, lo scrivente ha effettuato il sopralluogo presso il bene da periziare e tutti i necessari accertamenti presso gli Uffici Pubblici competenti.

INDIDUAZIONE DEL BENE

Il bene oggetto di stima è costituito da un appartamento inserito in un contesto condominiale situato

nel Comune di Roncà (Vr) in Via Nuova n° 8.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Catasto Fabbricati del Comune di Roncà (Vr) – Foglio 8

Mappale 557 sub. 7 – Cat. A/2 – Cl. 1 – Cons. 7 vani – Sup. cat. 155 mq – Rendita € 310,91

Mappale 557 sub. 17 – Cat. C/6 – Cl. U – Cons. 22 mq – Sup. cat. 25 mq – Rendita € 23,86

Il fabbricato nel quale è inserita l'unità in esame è censito al Catasto Terreni del Comune di Roncà (Vr) al foglio 8 con il mappale 557 (Ente Urbano di mq 1.310).

PROVENIENZA

Mediante atto di compravendita in data 25/05/2011 di rep. n. 159195 Racc. 34772 Notaio Michele Colasanto di Arzignano (Vi), registrato ad Arzignano (Vi) il 30/05/2011 al n. 2270 Serie 1/T e trascritto a Verona l'1/06/2011 ai nn. 21166 R.G. e 12756 R.P., il signor _____ nato a La

il _____ ha trasferito alla signora _____ nata a _____

, la piena proprietà delle seguenti unità immobiliari facenti parte di un fabbricato condominiale: alloggio al piano terzo composto di cinque vani e accessori con annessi cantina e garage al piano terra, censiti nel C.F. del Comune di Roncà (Vr) al foglio 8 con i mappali 557 sub. 7 e 17.

DESCRIZIONE

Il bene in esame è costituito da un appartamento con annessi vano cantina e garage il tutto inserito in un fabbricato condominiale situato nel Comune di Roncà in provincia di Verona, in Via Nuova n° 8, l'appartamento in esame è situato al piano terzo ed è raggiungibile attraverso una scala interna, che conduce anche al vano cantina ed al vano garage, questi ultimi posizionati al piano terra.

La struttura del condominio è del tipo tradizionale, con orditura portante in cemento armato e tamponamenti in laterizio, solai in laterocemento e manto di copertura in coppi.

Geometra Flavio Raffaello Segattini

Vicolo Benaco n° 3 Torri del Benaco (Vr) – Tel/Fax 045 6290612 – Mail: segattini.flavoraffaello@virgilio.it – PEC: flavoraffaello.segattini@geopec.it

La disposizione interna è la seguente: entrata, ripostiglio, cucina e soggiorno tra loro comunicanti, n° 2 bagni, n° 3 camere da letto.

Per quanto riguarda le finiture: porte interne in legno, serramenti esterni in legno con vetrocamera e tapparelle, pavimentazione in legno su tutta la superficie (compresi i bagni che sono completi di sanitari); porta di accesso all'appartamento del tipo blindato.

Per quanto riguarda gli impianti: impianti elettrico, idrico e di riscaldamento a sottotraccia, la caldaia è posizionata nel ripostiglio.

Lo stato generale di conservazione è da ritenersi buono.

Superficie

Si indica di seguito la superficie commerciale la quale va misurata a filo muro esterno sui muri perimetrali e sull'asse sui muri di confine, applicando poi i relativi coefficienti correttivi.

Mappale 557 sub. 7

Spazio abitativo piano terzo = mq 143,00 x 1,00 = mq 143,00

Poggioli = mq 27,00 x 0,30 = mq 8,10

Cantina = mq 12,00 x 0,50 = mq 6,00

Superficie commerciale simile a mq 157,10

Mappale 557 sub. 17

Garage = mq 25,00 x 0,50 = mq 12,50

Superficie commerciale simile a mq 12,50

PRATICHE EDILIZIE

Il fabbricato nel quale è inserita l'unità in esame, è stato edificato in virtù di regolare concessione edilizia rilasciata dal Comune di Roncà il 26/01/1977 n. 4/1977 Reg. con rilascio del permesso di abitabilità in data 26/01/1979 nn. 4/78 e successivamente alla fine lavori, non sono state apportate alle stesse unità modifiche che richiedano provvedimenti autorizzativi, fatta eccezione per quanto

formante oggetto di comunicazione DIA assunta al protocollo del Comune di Roncà il 24/04/2006 al n. 2213, per mezzo della quale è stata modificata la disposizione interna dell'unità in esame.

Conformità edilizia - catastale

Come sopra indicato, conformemente alla DIA sopra citata, è stata modificata la disposizione interna, mentre la planimetria catastale riporta la situazione ante intervento, per cui sarà onere dell'eventuale aggiudicatario procedere all'aggiornamento, con oneri dei quali si è tenuto conto nel calcolo del valore finale dell'immobile.

METODO DI STIMA

Il valore medio di mercato del bene in esame viene determinato con il metodo comparativo in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e prendendo come base la superficie; per quanto riguarda l'ubicazione (caratteristica preminente tra quelle estrinseche), si è presa in considerazione la dislocazione del cespite con riferimento alle principali vie di comunicazione e quindi alla raggiungibilità dello stesso.

Per quanto riguarda le caratteristiche intrinseche esse sono date dalla consistenza, dall'esposizione, nonché dall'ampiezza dei vani.

Tutto ciò premesso, è stata svolta una accurata indagine del mercato immobiliare della zona dove è dislocato il bene da stimare, confrontandolo con beni simili che sono stati, di recente, oggetto di contrattazione, si è inoltre infine tenuto conto che trattasi di vendita forzata.

Sulla base delle succitate considerazioni si è determinato un valore unitario rapportato al metro quadro di superficie commerciale, comprensivo dell'incidenza dell'area coperta e scoperta.

Si precisa infine, che le superfici sopra riportate sono indicative e di riferimento ed il valore dell'immobile è quindi da intendersi a corpo.

Considerando le varie porzioni del compendio come sopra indicate a pagina 3, si attribuiscono i seguenti valori:

Geometra Flavio Raffaello Segattini

Vicolo Benaco n° 3 Torri del Benaco (Vr) – Tel/Fax 045 6290612 – Mail: segattini.flavio.raffaello@virgilio.it – PEC: flavio.raffaello.segattini@geopec.it

mappale 557 sub. 7 = €/mq 1.000,00

mappale 557 sub. 17 = €/mq 1.000,00

con ciò si **STIMA** l'intero compendio come segue:

mappale 557 sub. 7: mq 157,10 x €/mq 1.000,00 = € 157.100,00

mappale 557 sub. 17: mq 12,50 x €/mq 1.100,00 = € 12.500,00

Il valore totale del compendio ammonta ad € 169.600,00

Che si arrotonda in € 170.000,00 (centosettantamila/00)

REGISTRI IMMOBILIARI

Dall'ispezione effettuata presso i Registri Immobiliari, con aggiornamento alla data del 01/07/2019 risulta quanto segue:

1 – Iscrizione contro del 10/06/2011 R.G. 22388 R.P. 4574 di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario della durata di mesi 300 (trecento) per l'importo di € 165.000,00 a favore Banca Popolare di Vicenza – Società Cooperativa per Azioni, partita I.V.A. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Vicenza 00204010243.

2 – Iscrizione contro del 29/09/2016 R.G. 37289 R.P. 6234 di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per la somma totale di € 160.000,00 (capitale € 160.000,00) a favore Banca di Credito Cooperativo Vicentino Pojana Maggiore Società Cooperativa, codice fiscale 00152400248.

3 – Iscrizione contro del 29/09/2016 R.G. 37290 R.P. 6235 di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per la somma totale di € 137.000,00 (capitale € 137.000,00) a favore Banca di Credito Cooperativo Vicentino Pojana Maggiore Società Cooperativa, codice fiscale 00152400248.

4 – Trascrizione contro del 23/01/2019 R.G. 2140 R.P. 1402 di sentenza dichiarativa di fallimento a favore Massa dei Creditori di

RIEPILOGO

Descrizione

Appartamento inserito in un condominio situato nel Comune di Roncà (Vr) in Via Nuova n° 8.

Dati catastali

Catasto Fabbricati del Comune di Roncà (Vr) – Foglio 8

Mappali 557 sub. 7 – 17

Intestazione secondo i Registri Immobiliari

nata a Benevento il _____ – cod. fisc. _____

quota 1/1 della piena proprietà

Valore del bene e della quota di competenza del fallimento

€ 170.000,00 (centosettantamila/00)

ALLEGATI:

- 1 – documentazione fotografica; 2 – visura catastale; 3 – planimetrie catastali;
- 4 – mappa catastale; 5 – atto di provenienza; 6 – documentazione relativa alle pratiche edilizie;
- 7 – tabulati dei Registri Immobiliari.

Con osservanza

Torri del Benaco, 18/07/2019

Geom. Flavio Raffaello Segattini

