

Geometra Flavio Raffaello Segattini

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

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n° 119/2015 R.F.

ditta individuale

Giudice Delegato: Dott. Massimo Coltro

Curatore: Rag. Dino Micheloni

Perito Stimatore: Geom. Flavio Raffaello Segattini

Ill.mo Signor Giudice Delegato Dott. Massimo Coltro

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

AB EXTERNO

DEI BENI IMMOBILI APPRESI AL FALLIMENTO

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 dei beni immobili appresi alla procedura di Fallimento sopra indicata .

La stima viene effettuata ab externo in quanto non è stato consentito di accedere all'interno degli immobili.

Allo scopo di assolvere all'incarico conferito, lo scrivente ha visionato esternamente gli immobili

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

da periziare, espletando inoltre tutti i necessari accertamenti presso i competenti Uffici.

INDIVIDUAZIONE DEI BENI

I beni appresi alla procedura di Fallimento sono costituiti da due appartamenti ed un vano garage, il tutto inserito in una palazzina indipendente, la quale è situata nel Comune di Legnago (Vr) nella frazione Porto, la quale è provvista di due accessi, un primo al civico n° 21 di Via Giordano Bruno ed un secondo al civico n° 62 di Via Ugo Foscolo.

Vista comunque la consistenza e la distribuzione, si ritiene che nell'economia della vendita sia conveniente la vendita considerando l'intero compendio, come un unico lotto.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Catasto Fabbricati del Comune di Legnago (Vr) – Foglio 26

Mappale 761 sub. 1 – Via Giordano Bruno – P.S1-T – Cat. A/2 – Cl. 3 – Cons. 5,5 vani

Sup. cat. 128 mq – R. € 539,70.

Mappale 761 sub. 2 – Via Giordano Bruno – P.S1-T-1 – Cat. A/2 – Cl. 3 – Cons. 143 mq

Sup. cat. 143 mq – R. € 539,70.

Mappale 761 sub. 3 – Via Ugo Foscolo – P.T – Cat. C/6 – Cl. 5 – Cons. 17 mq

Sup. cat. 19 mq – R. € 64,09.

I suddetti mappali insistono su un lotto di terreno della superficie catastale pari ad ha 0.02.46 che si individua come ente urbano al Catasto Terreni del Comune di Legnago (Vr) con il Foglio 26 mappale 761 e godono dei diritti di cui al mappale 761 sub. 4 (B.C.N.C. ai sub. 1-2-3).

Intestazione: nato in

quota 1/1 della piena proprietà.

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA'

La parte _____ è proprietaria degli immobili in seguito a denuncia di successione in morte (avvenuta in data _____ denuncia

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

trascritta il 07/07/2016 ai nn. 26288 R.G. e 17089 R.P. – Atto amministrativo in data 22/06/2016 di rep. 717/9990/16 Pubblico Ufficiale di Legnago (Vr).

DESCRIZIONE

Come precisato in premessa, non è stato possibile visionare il compendio immobiliare all'interno, per cui ci si limiterà a descrivere la distribuzione degli spazi interni, dedotta dalle planimetrie catastali e dalle tavole progettuali, indicando poi le caratteristiche del fabbricato per ciò che si può dedurre dall'esame esterno.

Il mappale 761 sub. 1 si sviluppa su piano interrato e piano terra; il piano interrato è distribuito su due zone a ripostiglio dell'altezza di mt 2,00-2,10, il piano terra è distribuito su: ingresso-disimpegno, bagno, cucina, soggiorno, e due letto dell'altezza di mt 3,25, oltre a poggiolo in corrispondenza dell'ingresso ed è dotato di due accessi esterni che si dipartono nell'area scoperta del mappale 761 sub. 4, al quale si accede da un cancello che si affaccia sulla Via Ugo Foscolo.

Il mappale 761 sub. 2 si sviluppa su piano interrato e piano primo, della stessa planimetria fa parte il vano scale interno che collega i due piani, che si diparte dal civico n° 62 di Via Ugo Foscolo; il piano interrato è distribuito su una zona a ripostiglio dell'altezza di mt 2,00, il piano primo è distribuito su: ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina-pranzo e due letto dell'altezza di mt 3,15, oltre a poggiolo in corrispondenza del disimpegno.

Il mappale 761 sub. 3 è costituito da un vano garage dell'altezza di mt 2,95.

La serramentistica esterna è costituita da tapparelle in plastica, la copertura è in tegole e le pareti esterne sono alquanto ammalorate.

Gli accessi esterni sono delimitati da porte in metallo e vetro, l'accesso al garage è delimitato da una saracinesca in ferro.

Visto l'aspetto esterno del fabbricato, si ha motivo di supporre che l'interno presenti uno stato di conservazione mediocre e su tale supposizione si baserà la quantificazione del valore dell'intero

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

immobile.

Calcolo delle superfici

Si riportano di seguito le superfici commerciali delle varie porzioni, le quali vanno misurate a filo muro esterno sui muri perimetrali e sull'asse sui muri di confine, applicando poi i relativi coefficienti correttivi.

Mappale 761 sub. 1

piano interrato = mq 74,00 x 0,50 = mq 37,00

piano terra = mq 102,00 x 1,00 = mq 102,00

poggiolo = mq 9,00 x 0,30 = mq 2,70

superficie commerciale simile a mq 141,70

Mappale 761 sub. 2

piano interrato = mq 28,00 x 0,50 = mq 14,00

piano primo = mq 110,00 x 1,00 = mq 110,00

poggiolo = mq 9,00 x 0,30 = mq 2,70

superficie commerciale simile a mq 126,70

Mappale 761 sub. 3

piano terra = mq 18,00 x 0,50 = mq 9,00

superficie commerciale simile a mq 9,00

PRATICHE EDILIZIE

. In data 09/05/1956 è stato comunicato il responso favorevole della Commissione Comunale di Edilizia e Ornato, vista la domanda presentata in data 12/04/1956 dal Signor | per la costruzione di una casa di civile abitazione da erigersi in Porto di Legnago, all'angolo di via G. Bruno con via U. Foscolo. In data 28/07/1957 è stata rilasciata l'abitabilità di prot. n. 8673.

. In data 05/10/1961 veniva comunicato parere negativo riguardante la costruzione di un garage,

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

ed in data 24/10/1961 veniva nuovamente respinto il progetto ripresentato.

. In data 23/07/1965 veniva rilasciata la Licenza di Costruzione Edile di prot. n. 6600 per la costruzione di un locale ad uso magazzino con sovrastante terrazzo.

Sempre per il fatto che non è stato possibile effettuare il sopralluogo, non si ha avuto modo di verificare la conformità edilizia, si rileva però, che vi sono differenze tra le tavole progettuali e le planimetrie catastali.

Lo scrivente ha quindi contattato il tecnico che ha redatto le planimetrie catastali protocollate il 04/11/2010 al n. VR0364620, il quale ha confermato che la distribuzione degli spazi interni e la consistenza del fabbricato sono in linea con quanto riportato nelle planimetrie catastali, per cui agli effetti della stima si considererà quanto riportato nelle planimetrie catastali stesse.

METODO DI STIMA

Il valore medio di mercato dei beni 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 dei cespiti con riferimento alle principali vie di comunicazione e quindi alla raggiungibilità degli stessi.

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 sono dislocati i beni da stimare, confrontandoli con beni simili che sono stati, di recente, oggetto di contrattazione.

Si è infine tenuto conto che trattasi di stima riferita a vendita forzata.

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

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

Considerando le varie porzioni del compendio, come sopra individuato alla pagina 4, si attribuiscono i valori che seguono:

Mappale 761 sub. 1 = €/mq 500,00

Mappale 761 sub. 2 = €/mq 500,00

Mappale 761 sub. 3 = €/mq 500,00

Con ciò si **STIMA**

l'intero compendio come segue:

Mappale 761 sub. 1: mq 141,70 x €/mq 500,00 = € 70.850,00

Mappale 761 sub. 2: mq 126,70 x €/mq 500,00 = € 63.350,00

Mappale 761 sub. 3: mq 9,00 x €/mq 500,00 = € 4.500,00

Il valore totale del compendio ammonta ad € 138.700,00

Che si arrotonda in € 140.000,00 (centoquarantamila/00)

Si precisa che il suddetto valore si intende quantificato a corpo, in quanto le superfici come sopra calcolate, vengono considerate solo come parametro per il calcolo del valore.

REGISTRI IMMOBILIARI

Formalità pregiudizievoli:

alla data del 04/08/2018 risulta trascritta solo sentenza dichiarativa di fallimento del 16/03/2017 R.P. 6554 R.G. 10128 (Atto Giudiziario del 07/07/2015 n° rep. 173/15 Pubblico Ufficiale Tribunale di Verona) a favore MASSA DEI CREDITORI DI _____ e contro

nato in _____

RIEPILOGO

Descrizione

Fabbricato comprensivo di due appartamenti e garage, il tutto situato in Legnago (Vr) frazione Porto, in Via Giordano Bruno n° 21 e Via Ugo Foscolo n° 62.

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

Dati catastali

Catasto Fabbricati del Comune di Legnago (Vr) – Foglio 26

Mappali 761 sub. 1-2-3 (per il dettaglio vedasi pagina 2)

Intestazione secondo i RR.II.

quota 1/1 della piena proprietà.

Valore dei beni e della quota di competenza del fallimento

€ 140.000,00 (centoquarantamila/00).

ALLEGATI:

- 1- documentazione fotografica; 2 – estratto di mappa catastale; 3 – visura catastale; 4 – planimetrie catastali ed elaborato planimetrico; 5 – documentazione relativa alle pratiche edilizie;
- 6 – note dei RR.II. relative alla denuncia di successione ed alla sentenza dichiarativa di fallimento.

Con osservanza

Torri del Benaco, 07/08/2018

