

STUDIO TECNICO MARITATI-ADAMI-BERTI

ASSOCIAZIONE TRAPROFESSIONISTI

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.° 99/2018

Giudice Delegato: **dott. Luigi Pagliuca**

Curatore: **dott. --- Omissis ---**

FALLIMENTO

--- Omissis ---

con sede in Villafranca di Verona (VR),

Stima del diritto di superficie detenuto dalla società

--- Omissis ---

degli immobili situati nel Comune di Villafranca di

Verona (VR),

Indice della perizia

Incarico	3
Sopralluogo	3
Beni oggetto di perizia	3
Individuazione catastale	4
Confini catastali	5
Provenienza.....	6
Descrizione dell'immobile	7
Documentazione amministrativa	16
Conformità amministrativa e catastale.....	16
Regolarizzazione degli immobili	17
Stato di possesso	17
Situazione urbanistica	18
Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	19
Criteri di stima dei beni immobili	22
<i>Valore del diritto di proprietà</i>	22
<i>Valore del diritto di superficie</i>	23
Consistenza commerciale e stima del presumibile valore di mercato della piena proprietà.....	24
Nota alla stima	25
Redditività dell'immobile e verifica della congruità del canone di locazione	26
Stima del valore del diritto di superficie	28

Incarico

In data 13/09/2018 il Giudice Delegato dott. Luigi Pagliuca ha autorizzato la nomina dello scrivente Geom. Alessio Maritati quale coadiutore del curatore dott. --- Omissis --- per la stima dei beni mobili ed immobili di pertinenza della procedura fallimentare in oggetto.

Sopralluogo

In data 17/09/2018 è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile di proprietà della società "--- Omissis ---", al fine di accertare lo stato attuale e la conformazione dello stesso. Nell'occasione è stata quindi scattata la documentazione fotografica rinvenibile in allegato, che consente una più agevole visione di quanto riscontrato e nel seguito descritto.

Beni oggetto di perizia

La società --- Omissis --- detiene la **proprietà superficaria** degli immobili in Comune di Villafranca di Verona (VR), di seguito elencati:

1. quota dell'intero di un laboratorio artigianale al piano terra con palazzina uffici al piano terra e primo;
2. quota di 1/2 di un terreno adibito ad ingresso carrabile ad altra unità immobiliare di proprietà di terzi.

Il fabbricato ricade sul terreno individuato con i seguenti estremi:

Catasto Terreni – Comune di Villafranca (VR) – fg. 21, mapp. 571

ente urbano mq. 2.224

Per completezza si riporta nel seguito stralcio di mappa catastale:



Confini catastali

Il terreno su cui ricade il fabbricato, m.n.° 571, ed il terreno/ingresso affiancato, m.n. 488, confinano, nella mappa catastale dei terreni, con le seguenti particelle:

- **nord** con il m.n. 740,
- **est** con la strada pubblica Via Spagna,
- **sud** con il m.n. 572,
- **ovest** con il m.n. 570.

Provenienza

La società “--- *Omissis* ---.” ha acquistato dal Comune di Villfranca di Verona la **proprietà superficiaria** dei beni oggetto della corrente stima in forza di **atto di Concessione di diritti di superficie su area edificabile in zona P.I.P.** stipulato in data 18/07/1994, redatto dal notaio dott. Luigi Tuccillo (rep. 68297). L'area è stata indicata nell'atto con i seguenti identificativi: m.n.° 486, 487, 488.

Si ritiene doveroso evidenziare che nell'atto viene specificato che: *“la durata della concessione è fissata in anni 99 salvo rinnovo, che dovrà essere richiesto dagli aventi diritto al Comune a mezzo raccomandata un anno prima della scadenza ed il cui corrispettivo sarà determinato secondo i criteri e le norme vigenti a quel momento.”*

*Art. 6: “il terreno ceduto in superficie e gli immobili che su di esso sorgeranno resteranno sottoposti a vincolo di destinazione d'uso per il periodo di dieci anni dal rilascio della agibilità.....Decorso il termine contrattuale di vincolo, la ditta concessionaria o quelle che eventualmente vi fossero subentrate **potranno liberamente disporre degli immobili nel rispetto di tutte le norme al momento vigenti in materia urbanistica**”.*

L'atto è stato trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. in data 22/07/1994 RG 21844 RP 14291.

Successivamente sono stati ceduti alcuni terreni in forza di contratto di **Cessione di proprietà superficiaria in zona P.I.P.** stipulato in data 20/07/1994, redatto dal notaio dott. Luigi Tuccillo (rep. 68347), con il quale sono stati ceduti i seguenti beni m.n. 486 (per l'intero) e m.n. 488 (per la quota di 1/2). Nell'atto viene specificato che la durata della concessione è fissata fino alla data del 18/07/2093 salvo rinnovo.

L'atto è stato trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. in data 26/07/1994 RG 22139 RP 14511.

Descrizione dell'immobile

L'immobile oggetto di stima consiste in un capannone adibito a laboratorio artigianale con annessa una piccola palazzina uffici, siti in Comune di Villafranca di Verona (VR), Via Spagna n.° 27.

vista del complesso da Via Spagna



Caratteristiche di zona: Quartiere industriale della cittadina di Villafranca di Verona posizionata a nord del centro cittadino e ad esso limitrofo e collegato tramite collegamenti viari diretti che consentono un rapido godimento dei servizi di prima necessità (banche, uffici postali, negozi, ospedale ecc.). Quanto a collegamenti viari da e per le vie ad alta percorrenza si evidenzia che l'adiacente SS62 consente un rapido collegamento con la tangenziale sud di Verona che permette il raggiungimento di tutta la provincia, nonché della rete autostradale.

Descrizione generale del complesso

Descrizione del complesso: si compone di un capannone con affiancata una palazzina uffici, nonché di area pertinenziale esterna. A sud è presente un accesso carrabile (censito con il m.n.° 488, di pertinenza della procedura per la quota di 1/2 del diritto di superficie), che di fatto risulta pertinenziale al capannone affiancato che diversamente risulterebbe privo di affaccio diretto sulla Via Spagna. Detto accesso carrabile, chiuso da una sbarra con azionamento

elettrico, di fatto non viene utilizzato dalla società fallita in quanto il laboratorio artigianale è già dotato di accesso diretto, pedonale e carraio, dalla strada pubblica, nonchè non presenta alcun collegamento diretto con detto m.n.° 488.

m.n. 488 accesso carraio al fabbricato affiancato ad ovest



I confini del complesso sono demarcati da: basso muretto in getto di c.a. sul fronte strada con soprastante cancellata metallica, ingresso pedonale e carrabile chiusi da cancelli metallici azionati elettricamente, basso muro di confine verso nord che delimita la proprietà con l'adiacente immobile, confini sud ed ovest delimitati per dalle murature dei fabbricati stessi.

L'area scoperta è rifinita con: pavimentazioni in masselli autobloccanti lungo il fronte strada nella zona frontistante alla palazzina uffici, intervallata da aree destinate a giardino piantumato, la restante area presenta invece pavimentazione a cemento industriale.

area esterna del complesso



area davanti la palazzina uffici



La porzione di area a nord risulta occupata dalle seguenti strutture: un box prefabbricato, una tettoia metallica a protezione di una cabina di verniciatura ed una struttura telonata ("*copri-scopri*").

Box prefabbricato: struttura metallica tamponata da pannelli sandwich coibentati con inserite le aperture finestrate e la porta di accesso. Il box è dotato di impianto di condizionamento composto da split a parete e unità moto condensante esterna, per il riscaldamento si rinviene la presenza di un termosifone elettrico.

esterno box



interno box



Tettoia a protezione di una cabina di verniciatura: si compone di una struttura in profilati metallici e tamponamenti in lamiera o pannelli in pvc ospitante una cabina di verniciatura.

tettoia in lamiera



Struttura telonata ("copri-scopri"): si compone di una struttura formata da elementi metallici, travi reticolari a sostegno della copertura e un rivestimento in telo gommato. Essa copre tutta l'area compresa tra la parete nord del capannone e il muretto di recinzione. L'accesso alla struttura è consentito tramite un portone centrale anch'esso chiuso da un telo gommato che si apre verso l'alto scorrendo su rotaie laterali metalliche. Tale struttura può comprimersi

in quanto i sostegni in metallo scorrono su rotaie a terra che permettono di compattare tutta la struttura.

struttura telonata



Struttura dei fabbricati: si evidenziano n. 2 diverse strutture di edificazione corrispondenti al capannone e alla palazzina uffici. **Capannone** gode di una struttura interamente prefabbricata composta da travi e pilastri in c.a., tegoli di copertura e pannelli di tamponamento rifiniti a graffiato sulla superficie esterna con incorporate le finestre.

Palazzina uffici presenta una struttura in muratura portante tradizionale con solaio intermedio in laterocemento.

Finiture esterne

Capannone: si evidenziano pareti del capannone prive di tinteggiature con la sola finitura superficiale a graffiato del pannello prefabbricato, infissi in alluminio e vetro, accessi carrabili chiusi da portoni a soffietto in metallo e pvc, copertura piana intervallata da n. 4 lucernari ricavati nella struttura del tegolo di copertura.

Palazzina uffici si è rilevata rifinita con intonaco alle pareti tinteggiate con pittura di colore bianco, infissi in pvc e vetrocamera, portoncini d'ingresso della medesima tipologia degli infissi e

copertura piana.

esterno capannone



esterno palazzina



Composizione e finiture interne

Capannone: si compone di un unico grande vano adibito interamente a laboratorio artigianale. Quanto alle finiture si rilevano pavimentazioni rifinite a cemento industriale, assenza di intonaco e tinteggiatura alle pareti, illuminazione al neon sospesa al soffitto, porte interne in metallo di tipologia REI che comunicano con la palazzina uffici.

interno capannone





Palazzina uffici: al piano terra si compone di: ufficio, zona mensa spogliatoio, n.° 2 servizi igienici e la scala interna che collega al piano primo; il piano primo è adibito interamente ad uffici suddivisi in più ambiti un servizio igienico, un corridoio ed il vano scale. Quanto alle finiture si rilevano pavimentazioni in mattonelle ceramiche, pareti intonacate e tinteggiate con pittura di colore chiaro, rivestimenti alle pareti della zona mensa e dei servizi igienici in mattonelle ceramiche, sanitari in porcellana bianca, rivestimenti delle rampe della scala interna in lastre di marmo granito, parapetto della scala in legno e inserti in vetro, porte interne in legno tamburato e pareti attrezzate che suddividono un ampio vano al piano primo.

mensa piano terra



spogliatoio piano terra



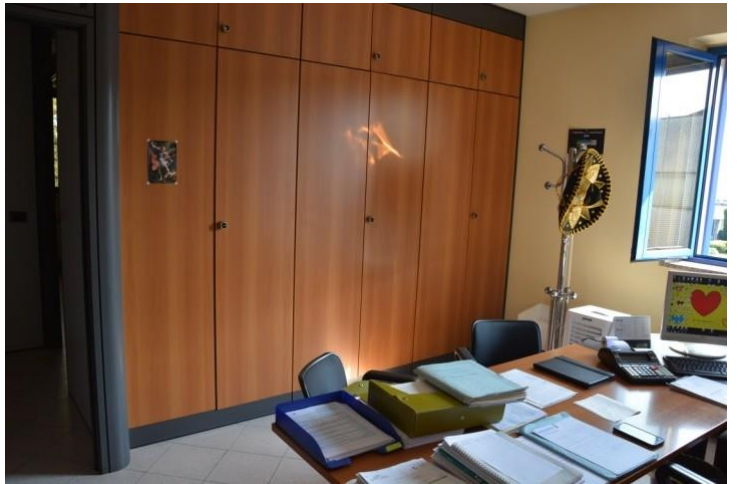
wc piano terra



ufficio piano terra



uffici al piano primo con parete attrezzata



corridoio piano primo



wc piano primo



interno piano primo



Impiantistica

Sono stati rilevati i seguenti impianti: impianto idrico, fognario, elettrico, citofonico e di riscaldamento differenziato tra la palazzina uffici ed il capannone artigianale, nonché impianto di condizionamento ai soli uffici. Nella palazzina uffici il riscaldamento è erogato da un caldaia a parete posizionata nel servizio igienico del piano primo e collegata ai ventilconvettori distribuiti nelle varie stanze e ai radiatori in ghisa collocati nei servizi igienici, mentre nel capannone artigianale sono presenti n. 2 generatori di aria calda azionati elettricamente.

Per quanto riguarda il condizionamento della palazzina uffici si precisa che i ventilconvettori sono collegati ad un'unità moto condensante collocata all'interno della zona artigianale.

caldaia



unità motocondensante



Documentazione amministrativa

Dall'accesso agli atti effettuato dallo scrivente presso il Comune di Villafranca di Verona è emerso che la costruzione del complesso ivi stimato sia stata effettuata in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia prot. n.° 13371 del 27.03.1995 rilasciato per "*costruzione di un capannone con annessi uffici – servizi in Via Spagna - Villafranca*";
- Concessione Edilizia prot. n.° 11197 del 16.07.1996 rilasciato per "*variante in corso d'opera alla Conc. Ed. N. 13371/159 del 13/04/1995 per la costruzione di un capannone con annessi uffici – servizi in Via Spagna - Villafranca*";
- Certificazione di Abitabilità rilasciata in data 09/08/1996. In allegato alla richiesta di agibilità risultano presentate le seguenti dichiarazioni: Dichiarazione di Conformità dell'Impianto elettrico rilasciata in data 05/08/1996, Dichiarazione di Conformità dell'impianto per gas-metano, caldaia murale e n. 2 generatori d'aria protocollata in data 21/08/1996, Dichiarazione di Conformità dell'Impianto idrosanitario di riscaldamento trasporto gas-metano e antincendio rilasciata in data 09/08/1996.

Conformità amministrativa e catastale

A seguito del sopralluogo effettuato, si rileva la seguente situazione:

Conformità catastale

Confrontando la planimetria catastale reperita presso l'Agenzia delle Entrate, con lo stato rilevato in fase di sopralluogo, è emersa la mancata rappresentazione in planimetria delle pareti mobili attrezzate al piano primo, che di fatto hanno generato n.° 2 vani, anziché uno ampio.

Conformità amministrativa

Confrontando lo stato dei luoghi con le tavole grafiche allegate all'ultima Concessione edilizia prot. n. 11197 del 16.07.1996 sono emerse e seguenti difformità:

- mancata realizzazione della parete mobile prevista al piano terra,
- mancata indicazione delle pareti attrezzate al piano primo, come meglio descritte nel paragrafo che precede;
- tettoia della cabina di verniciatura, non autorizzata.

Per quanto riguarda le costruzioni rinvenute sull'area scoperta (box e struttura telonata copri-scopri) si precisa che le stesse non sono annoverate nelle difformità in quanto sono considerate attrezzature, e come tali stimate nella relazione relativa ai beni mobili.

Regolarizzazione degli immobili

Sotto il profilo amministrativo, pur trattandosi di lievi difformità amministrative, il futuro acquirente degli immobili dovrà provvedere alla regolarizzazione ex art. 46, comma 5 del DPR 380/01, delle difformità sopra individuate, a mezzo di presentazione di idonea pratica edilizia (CILA in sanatoria) con un presumibile costo pari ad € 2.500,00 per sanzioni e spese tecniche.

Stato di possesso

Si precisa che l'immobile attualmente è concesso in locazione all'impresa --- *Omissis* --- regolarizzato da contratto di locazione commerciale stipulato in data 10.01.2018 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 05.02.2018 al n.° 001613-serie 3T.

Il contratto di locazione prevede una durata di 6+6 anni con tacito rinnovo, con inizio dal 10.01.2018 fino alla scadenza del 09.01.2024,

per un canone annuo pari a € 14.400,00 e un canone mensile di € 1.200,00.

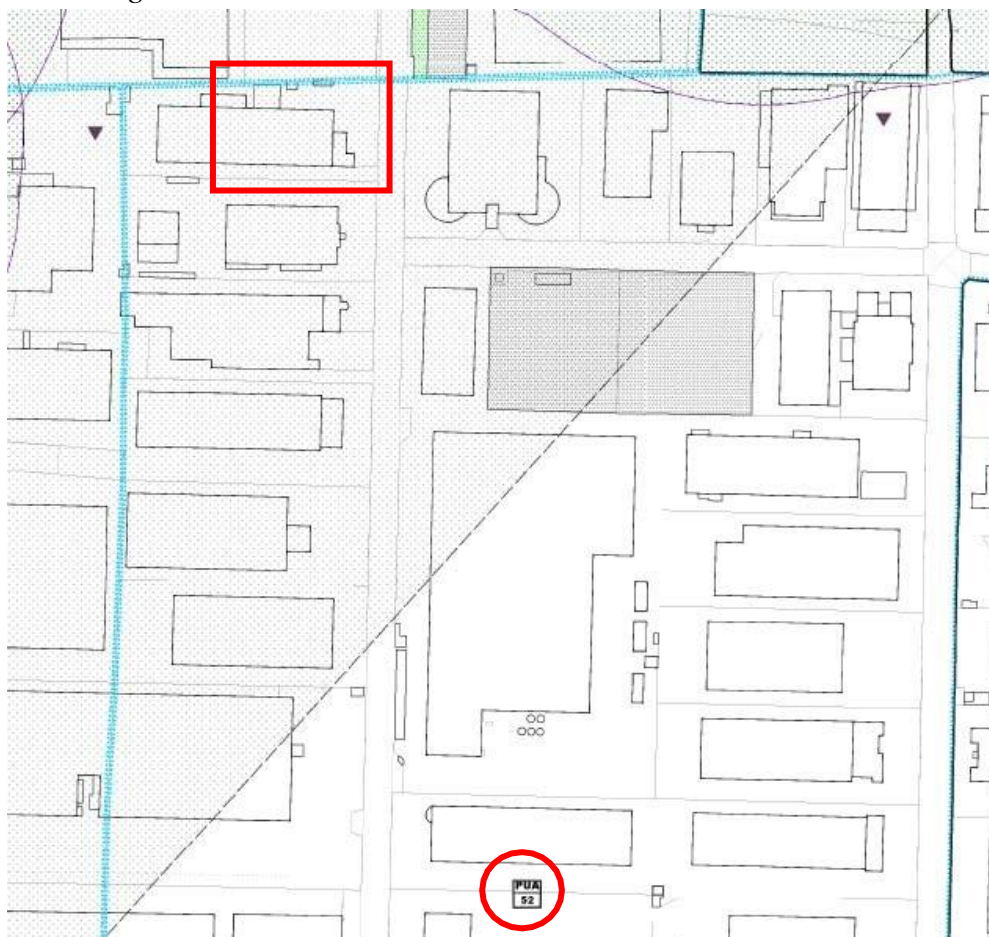
Situazione urbanistica

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:

ambito assoggettato a PUA

Nel caso specifico il PUA corrisponde al n. 52.

Piano degli Interventi – tav. n. 02.06 Zona industriale – scala 1:2000



Ambito assoggettato a PUA

ARTT. 7, 8 e 10

Per quanto riguarda le NTO si rimanda agli allegati.

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

1. ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento del 23/08/1996 del notaio dott.ssa Buoninconti M. Maddalena rep. 238772 a favore della “*Banca Popolare Vicentina soc. coop. Per azioni a.r.l.*” per un capitale di Lire 700.000.000 e per spese di Lire 350.000.000 e per un totale di Lire 1.050.000.000 a carico della società --- *Omissis* ---, della durata di anni 10.

L’ipoteca è stata iscritta a Verona il 28/08/1996, RG 23901, RP 4038.

L’ipoteca ricade **per l’intero** del diritto di superficie sui seguenti beni:

Catasto Fabbricati – Comune di Villafranca (VR) - Foglio 21, mapp. n. 571;

Catasto Terreni – Comune di Villafranca (VR) - Foglio 21, mapp. n. 571 (ente urbano).

L’ipoteca risulta annotata dalle seguenti formalità/comunicazioni:

- comunicazione n. 8868 del 11/12/2008 di estinzione totale dell’obbligazione avvenuta in data 15/09/2006. Cancellazione totale non eseguibile.
- Annotazione per cancellazione totale trascritta il 04/04/2011 RG 12235 RP 2404.
- comunicazione n. 776 del 16/02/2012 di estinzione totale dell’obbligazione avvenuta in data 15/09/2006. Cancellazione totale non eseguibile.

- comunicazione n. 5407 del 19/12/2012 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 15/09/2006. Cancellazione totale non eseguibile.
2. ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario del 29/03/2011 del notaio dott. Gelmi Giacomo rep. 11981/8031 a favore della banca “*Veneto Banca S.c.p.a.*” per un capitale di € 250.000,00 e per un totale di € 450.000.000 a carico della società - -- *Omissis* ---. della durata di anni 10.

L'ipoteca è stata iscritta a Verona il 22/04/2011, RG 15261, RP 3134.

L'ipoteca ricade **per l'intero** del diritto di proprietà superficaria sui seguenti beni:

Catasto Fabbricati – Comune di Villafranca (VR) - Foglio 21, mapp. n. 571 (fabbricato costruito per esigenze industriali);

Catasto Terreni – Comune di Villafranca (VR) - Foglio 21, mapp. n. 571 (ente urbano).

3. ipoteca per concessione amministrativa/ riscossione per ruolo e avviso di addebito esecutivo del 29/08/2017 dell'Agenzia delle Entrate – Riscossione rep. 1649/12217 a favore della “*Agenzia delle Entrate - Riscossione*” per un capitale di € 43.783,73 e per un totale di € 87.567,46 a carico della società --- *Omissis* ---.

L'ipoteca è stata iscritta a Verona il 01/09/2017, RG 35803, RP 5869.

L'ipoteca ricade **per l'intero** del diritto di proprietà superficaria sul seguente bene:

Catasto Fabbricati – Comune di Villafranca (VR) - Foglio 21, mapp. n. 571 (fabbricato costruito per esigenze industriali);

e per la **quota di ½** del diritto di proprietà superficaria sul seguente bene:

Catasto Terreni – Comune di Villafranca (VR) - Foglio 21, mapp. n. 488 (terreno).

4. ipoteca per concessione amministrativa/ riscossione per ruolo e avviso di addebito esecutivo del 09/07/2018 dell’Agenzia delle Entrate – Riscossione rep. 2066/12218 a favore della “*Agenzia delle Entrate - Riscossione*” per un capitale di € 642.561,13 e per un totale di € 1.285.122,26 a carico della società --- *Omissis* ---. L’ipoteca è stata iscritta a Verona il 11/07/2018, RG 28402, RP 4606.

L’ipoteca ricade **per l’intero** del diritto di proprietà superficaria sul seguente bene:

Catasto Fabbricati – Comune di Villafranca (VR) - Foglio 21, mapp. n. 571 (fabbricato costruito per esigenze industriali);
e per la **quota di** ½ del diritto di proprietà superficaria sul seguente bene

Catasto Terreni – Comune di Villafranca (VR) - Foglio 21, mapp. n. 488 (terreno).

TRASCRIZIONI

Si precisa che non risulta trascritta alcuna formalità in merito alla sentenza di fallimento.

Si evidenzia che l’ipoteca iscritta in data 28.08.1996 RG 23901 RP 4038 di cui al progressivo 1, seppure alle comunicazioni vi sia apposta la dicitura "*Cancellazione totale non eseguibile*" è stato appurato presso l’Agenzia della Entrate ufficio Provinciale di Verona, servizio di pubblicità immobiliare, che detta ipoteca è stata cancellata.

Dal certificato storico ventennale rilasciato in data 07.10.2019 con prot. N.° 336476, sono infatti state indicate le ipoteche di cui ai progressivi 2, 3 e 4.

Criteri di stima dei beni immobili

Valore del diritto di proprietà

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.

Valore del diritto di superficie

Al fine della individuazione del diritto di superficie corre l'obbligo precisare che lo stesso consiste nel diritto di edificare su terreno di proprietà altrui (nel caso in esame del Comune di Villafranca). Detto diritto può essere temporaneo o perpetuo; se è temporaneo, come nel caso in esame, alla scadenza il cedente (Comune) diverrà proprietario anche del fabbricato.

Poiché il superficiario può godere i redditi prodotti dall'immobile solo per un tempo n pari alla durata residua del diritto.

Il valore del diritto sarà quindi dato dall'accumulazione all'attualità del reddito ritraibile dal superficiario, utilizzando il saggio di interesse commerciale:

$$V ds = R \frac{q^n - 1}{r q^n}$$

R: reddito annuo ritraibile dal superficiario;

n : numero di anni di durata residua del diritto di superficie;

r : saggio commerciale.

Consistenza commerciale e stima del presumibile valore di mercato della piena proprietà

Corre l'obbligo ribadire che la società fallita detiene il diritto di superficie degli immobili oggetto di stima.

Ai fini della determinazione del diritto di superficie risulta necessario determinare preliminarmente il valore della piena proprietà dell'immobile, nonché la redditività annua dello stesso.

Si precisa inoltre che le consistenze nel seguito indicate sono state riprese dalle planimetrie catastali a confronto con misurazioni effettuate in loco; dette consistenze sono comunque da ritenersi puramente indicative ed ai fini della sola determinazione della stima parametrica.

Si ribadisce altresì che la presente stima non include le strutture descritte alle pagine 9-11 in quanto considerate come attrezzature e quindi valutate nella separata relazione di stima dei beni mobili.

Si evidenzia inoltre che, 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 e le difformità riscontrate, lo scrivente esprime la seguente stima, formulata in modo prudentiale.

Valore della piena proprietà dell'immobile

<i>identificazione catastale</i>	<i>ambito</i>	<i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i>	<i>valore unitario</i>	<i>valore per superfici</i>	<i>quota diritto di superficie</i>	<i>valore di stima espresso "a corpo"</i>
fg. 21 m.n. 571	piano terra e piano primo - zona uffici	170	€ 1.000,00	€ 170.000,00	1/1	€ 818.000,00
	piano terra zona mensa spogliatoio e wc	34	€ 800,00	€ 27.200,00		
	piano terra - laboratorio artigianale	977	€ 600,00	€ 586.200,00		
	area esclusiva esterna	1145	€ 30,00	€ 34.350,00		
fg. 21 m.n. 488	ingresso carrabile addossato al capannone lungo il confine sud detenuto per la quota di 1/2 della proprietà superficiaria	354	€ 30,00	€ 10.620,00	1/2	€ 5.310,00
					totale	€ 823.310,00
					valore arrotondato	€ 823.000,00

Nota alla 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, conformemente all'incarico affidato allo stimatore e come dallo stesso confermato, 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 similari (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”.

Redditività dell'immobile e verifica della congruità del canone di locazione

Al fine di determinare la redditività dell'immobile e quindi verificare la congruità dell'attuale canone di locazione, sono state considerate adeguatamente le caratteristiche del complesso, la destinazione, l'ubicazione, lo stato di finitura, nonché la consistenza in termini di superficie commerciale, il tutto come dettagliatamente indicato nei capitoli che precedono.

Sono state quindi assunte informazioni presso operatori di zona e sono state previste le presumibili redditività in rapporto ai valori degli immobili.

Si evidenzia inoltre che sono state verificate le risultanze di indagini di mercato in relazione alla normale redditività degli immobili, con riferimento alla destinazione urbanistica degli stessi (per abitazioni ed autorimesse 3-4%, per locali commerciali 4-6%, per capannoni con uffici 2,5%-4,5% etc).

Si precisa che il valore finale del canone di locazione viene espresso “*a corpo*” con riferimento agli attuali canoni di locazione nella zona circostante.

All’esito delle indagini esperite, si ritiene che il complesso immobiliare a destinazione prevalente industriale - artigianale (part. n.° 571) di circa 1.181 mq, potrebbe consentire una redditività media annua pari al 3,5%:

€ 818.000,00 * 3,5% =	€ 28.600,00
<u>Canone annuo:</u>	€ 28.600,00
<u>Canone mensile:</u>	€ 2.383,00
<u>Arrotondabile a</u>	€ 2.400,00

Lo scrivente ha altresì provveduto ad esperire ulteriori verifiche ed indagini relativamente agli attuali canoni locativi di mercato nella zona.

Secondo le quotazioni OMI i valori unitari di locazione per immobili industriali/artigianali variano nella zona da un minimo di € 3,4/mq mese fino ad un massimo di € 4,2/mq mese.

Da pubblicazioni ed inserzioni del settore emergono canoni di locazione leggermente inferiori rispetto le quotazioni OMI pari a valori compresi tra i € 2,11/mq. mensili e € 3,75/mq. mensili per capannoni con zona uffici similari al complesso oggetto di stima.

Ne deriva pertanto che l'immobile in esame potrebbe essere locato per un canone mensile compreso tra € 2.492,00 (valore minimo), ed € 4.428,00 (valore massimo), per cui il corrente canone di locazione rientrerebbe inferiore ai minimi riscontrati.

Si può quindi ritenere che il **corrente canone di locazione non sia corretto e congruo** in quanto eccessivamente prudentiale in quanto consente una redditività annua inferiore al 2%.

Stima del valore del diritto di superficie

Come indicato alla pagina della corrente relazione, detto diritto è stato costituito con atto del 1994, per una durata prevista pari a 99 anni, per cui ne residuano 75 anni.

L'attuale saggio commerciale (r) è pari all'8%.

Considerando quindi la formula indicata alla pagina 24 della corrente relazione, il diritto di superficie all'attuale corrisponde a:

$$V ds = R \frac{q^n - 1}{r q^n}$$

$$V ds = € 28.000,00 \frac{1,08^{75} - 1}{0,08 * 1,08^{75}}$$

$$V ds = € 348.910,00$$

Valore del diritto di superficie opportunamente arrotondato pari ad € 350.000,00.

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 29/11/2018



Allegati:

- documentazione catastale (planimetria, elaborato planimetrico, mappa e visure);
- atto di provenienza;
- documentazione amministrativa,
- stralci P.I. dei Comuni di Villafranca,
- contratto di locazione,
- ispezioni ipotecarie,
- valori OMI.