

**TRIBUNALE CIVILE/PENALE DI VERONA**

**Fallimento n° 185 R.F. del 2017**

*Giudice delegato:*

*Curatore Fallimentare:* \_\_\_\_\_

**RELAZIONE DI STIMA BENI IMMOBILI**

**A) INCARICO**

Lo scrivente dott. ing. \_\_\_\_\_ iscritto all'ordine degli Ingegneri di Verona n. \_\_\_\_\_, al Ruolo Nazionale dei Periti Assicurativi al n° \_\_\_\_\_ ed all'Albo Consulenti Tecnici e dei Periti del Tribunale di Verona, con studio professionale in Verona, \_\_\_\_\_ è stato incaricato per redigere la stima dei beni immobili della società in oggetto.



## **B) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI**

Sono state effettuate indagini presso gli uffici dell'Agencia del Territorio e realizzate ricerche per codice fiscale e nominativo della ditta:

-

Dalle indagini effettuate sono emersi i seguenti immobili situati nel comune di Bussolengo (VR):

- **Comune di Bussolengo (VR)**

Catasto fabbricati - foglio 28 (Comune censuario di Bussolengo):

- particella **105**, subalterno **20**, categoria D/8 *Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni*)

Si evidenzia che la ditta . è intestataria per la quota di 1000/1000 dell'immobile.

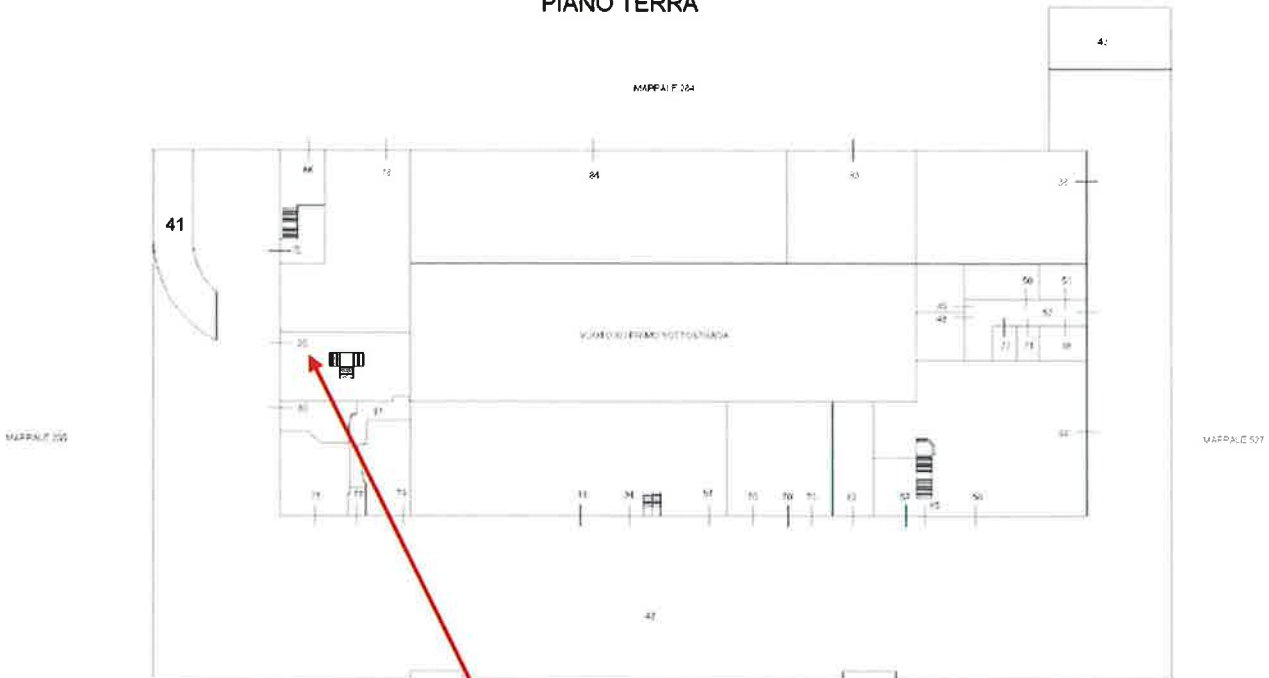
Tutti i subalterni della particella 105 hanno in comune il parcheggio esterno censito al subalterno 43 come bene comune non censibile (c.t. - CORTE).

Viene di seguito riportata l'aerofotogrammetria e l'estratto di mappa con la rappresentazione dell'immobile identificato con la particella 105 (estratto non in scala):



Aerofotogrammetria dei luoghi con indicazione del fabbricato corrispondente al subalterno 20 della particella 105

### PIANO TERRA



Estratto di mappa catastale con indicazione della posizione del subalterno 20 all'interno della particella 105 al piano terra

### C) CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE E CESSIONE DEL RAMO DI AZIENDA

Il Curatore ha fornito il contratto di locazione dell'immobile.

Con contratto di locazione commerciale (contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Verona 1 il 09.12.2015 al n. \_\_\_\_\_ e con codice identificativo

\_\_\_\_\_ la società \_\_\_\_\_ ha concesso in locazione alla società

\_\_\_\_\_ l'unità immobiliare oggetto della presente relazione. Secondo quanto indicato nel contratto, la durata della locazione era di 6 anni e rinnovabile per altri 6, con decorrenza dal 10.11.2015 fino al 09.11.2021, con la possibilità del conduttore di recedere anticipatamente dal contratto "*...per gravi motivi imprevedibili e sopravvenuti...*".

Si riportano alcune informazioni presenti nel contratto:

- il canone annuo di locazione pari a € 30.000,00;
- il conduttore \_\_\_\_\_ si impegna a richiedere a sua cura e spesa il certificato di prevenzione incendi;
- il conduttore si impegna a non apportare alcuna modifica ai locali e agli impianti senza il consenso scritto del locatore \_\_\_\_\_.

In data 14.07.2020 con atto notarile (rep. n. 4972 racc. n. 3452 registrato il 22.07.2020 al n. 21052 serie IT presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Verona) redatto dal notaio

\_\_\_\_\_ è stata stipulata la cessione e la vendita della società \_\_\_\_\_ alla

società \_\_\_\_\_ la quale accetta e acquista "*...il ramo di azienda commerciale, avente ad oggetto l'attività di sala da "ballo, discoteca, intrattenimenti danzanti"...*". La cessione comprende i beni mobili, le attrezzature e i beni strumentali dell'azienda:

hanno convenuto e stipulato quanto segue:

La società \_\_\_\_\_ unipersonale, come rappresentata, ha ceduto e venduto alla società \_\_\_\_\_ che, come rappresentata, ha accettato ed acquistato, il ramo d'azienda commerciale, avente ad oggetto l'attività di "sala da ballo, discoteca, trattenimenti danzanti", corrente in Comune di Bussolengo (VR), Località Ferlina, Via del Lavoro n. 131, sotto l'insegna \_\_\_\_\_

L'azienda è stata ceduta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ben noto alla parte acquirente.

La cessione comprende i beni mobili, le attrezzature ed i beni strumentali destinati e/o pertinenti all'azienda come da elenco allegato all'atto citato.

Il prezzo della cessione dell'azienda è stato di comune accordo stabilito in complessivi Euro 60.000,00 (sessantamila virgola zero zero), già stati pagati dalla parte acquirente alla società cedente che, come rappresentata, ne ha rilasciato corrispondente quietanza \_\_\_\_\_

La società \_\_\_\_\_ in data 16.07.2020 ha inviato all'avv. \_\_\_\_\_ curatore della società \_\_\_\_\_ una comunicazione della cessione dell'azienda indicando il subentro della società \_\_\_\_\_ quale conduttore:

Raccomandata a mezzo PEC

**OGGETTO: COMUNICAZIONE CESSIONE D'AZIENDA**

La presente per comunicarLe che, in qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della società \_\_\_\_\_, ho ceduto il ramo d'azienda relativo all'attività di "sala da ballo-disco-teca-trattenimenti danzanti" esercitata sotto l'insegna \_\_\_\_\_ presso l'immobile di proprietà della società \_\_\_\_\_ sito in Bussolengo, Località Ferlina, Via Del Lavoro n. 131

Il contratto è stato stipulato in data 14 luglio 2020 mediante atto del Notaio \_\_\_\_\_ con acquirente la società \_\_\_\_\_ avente sede legale in \_\_\_\_\_ f. codice fiscale/partita IVA \_\_\_\_\_

L'immobile di cui sopra era utilizzato da \_\_\_\_\_ in forza del contratto di locazione sottoscritto dalle parti il 9 novembre 2015 e registrato telematicamente presso l'Ufficio territoriale di Verona il 9 dicembre 2015 al n. \_\_\_\_\_

Con la presente pertanto comunico il subentro di \_\_\_\_\_ quale conduttore come da art. 36 Legge 27.07.1978 n. 392 e prego di prenderne atto.

Distinti saluti.

Bussolengo, li 16.07.2020

**D) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

L'unità oggetto di stima (già utilizzata a discoteca) è situata nel Comune di Bussolengo (VR), località Ferlina, ed è inserita in un complesso edilizio a destinazione prevalentemente commerciale.



Ripresa fotografica dell'ingresso del fabbricato effettuata dal parcheggio esterno

L'unità immobiliare risulta accessibile direttamente da un piazzale adibito a parcheggio, cui si accede da via del Lavoro, esternamente al lotto in esame vi è una loggia rialzata per l'ingresso.

Al piano terra è presente un locale adibito a reception, separato da una stanza guardaroba tramite una struttura non portante, un corridoio su cui si affacciano due uffici e un locale bar; centralmente è presente una scalinata a tre rampe che si collega al piano ammezzato.

Su quest'ultimo, tramite dei disimpegni soppalcati, sono presenti sul lato ovest un ripostiglio con servizi annessi e un'apertura per il sottoscala, mentre sul lato est vi sono i servizi per gli ospiti; da quest'ultimi tramite altre rampe di scale è possibile raggiungere la pista da ballo al piano primo sotto strada (come da elaborato planimetrico). La zona del palco al lato sud è composta da un soppalco, sotto al quale sono presenti i servizi, tre piccoli ripostigli e l'accesso al palcoscenico; ai lati della sala vi sono zone debolmente rialzate con piccole rampe.

Il locale interrato è dotato di 4 uscite verso l'esterno: la prima sul lato ovest che si collega ad un cavedio esterno in comune che percorre il perimetro del fabbricato, due uscite di sicurezza sono sul lato nord che portano ad una galleria e una quarta sul lato est che si affaccia sul cortile interno, alla stessa quota del piano primo sotto strada.

Agli angoli nord-est e nord-ovest al piano interrato sono presenti due locali tecnici e due piccoli sottoscala, mentre sul lato nord alla medesima quota sono presenti un locale con cucina e bancone da bar inserito in un colonnato che sorregge il soppalco al piano ammezzato.

È stato riferito che l'impianto luci e audio nel locale interrato sono di proprietà della società non immobiliare ed inoltre l'esistenza di un impianto a circuito chiuso interrato nel cortile, così come gli scarichi per le acque bianche e nere passano nelle colonne e terminano in un anello interno al complesso collegato alla fognatura pubblica.

Di seguito la documentazione fotografica di quanto illustrato:











### DIFFORMITÀ CATASTALI

Durante il sopralluogo sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto riportato sulla planimetria catastale; in particolare al piano terra non è presente la struttura esterna porticata e sono presenti difformità sulle tre aperture all'ingresso; alcune murature interne al primo piano indicate in planimetria non sono presenti, mentre sono stati aggiunti il disimpegno con i locali adibiti ad ufficio ed un piccolo locale all'angolo nella zona bar.

Al piano interrato le anomalie maggiori riguardano il palcoscenico che non è stato segnalato e le due aperture sul lato nord che collegano il locale ad una galleria, percorribile con autoveicoli tramite una rampa cui si accede da via del Lavoro e catastalmente individuata dal subalterno 41.

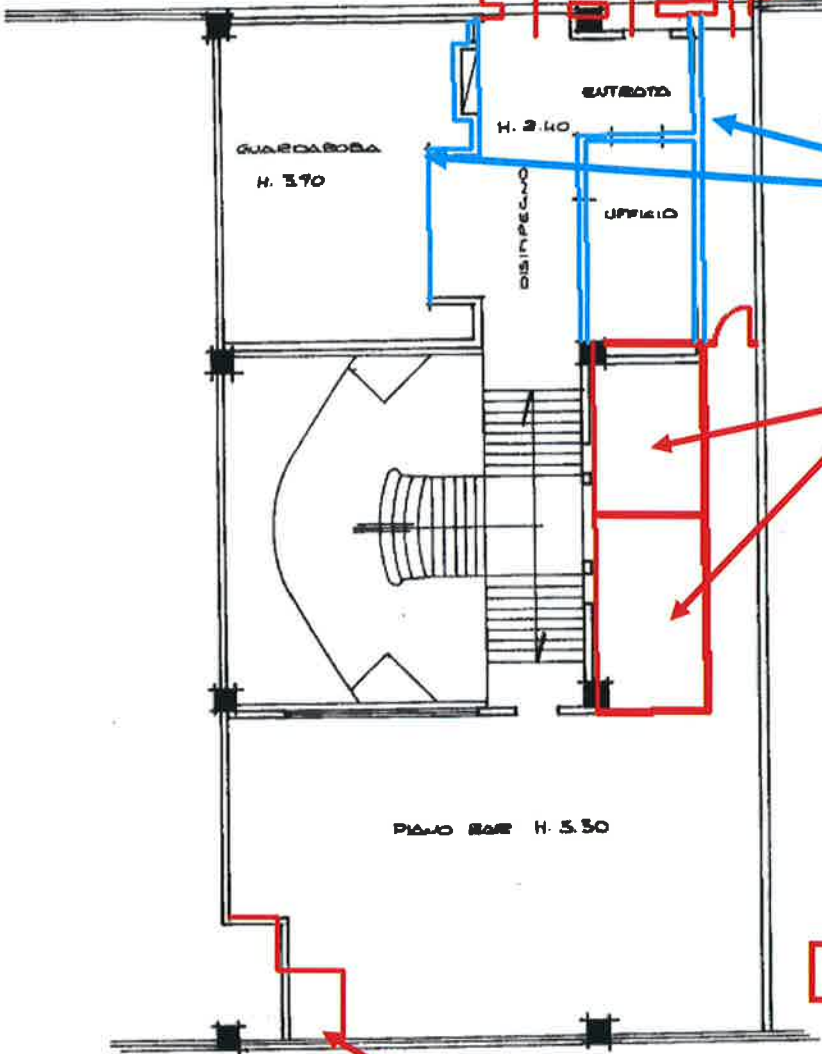
Si riportano di seguito le planimetrie catastali con la rappresentazione indicativa delle difformità rilevate al piano terra, al piano mezzanino e al piano interrato (schema indicativo e non in scala) e un estratto dell'elaborato planimetrico.

Loggia esterna su area non di pertinenza della società fallita

Loggia esterna

PIANO TERRA

Porte d'ingresso



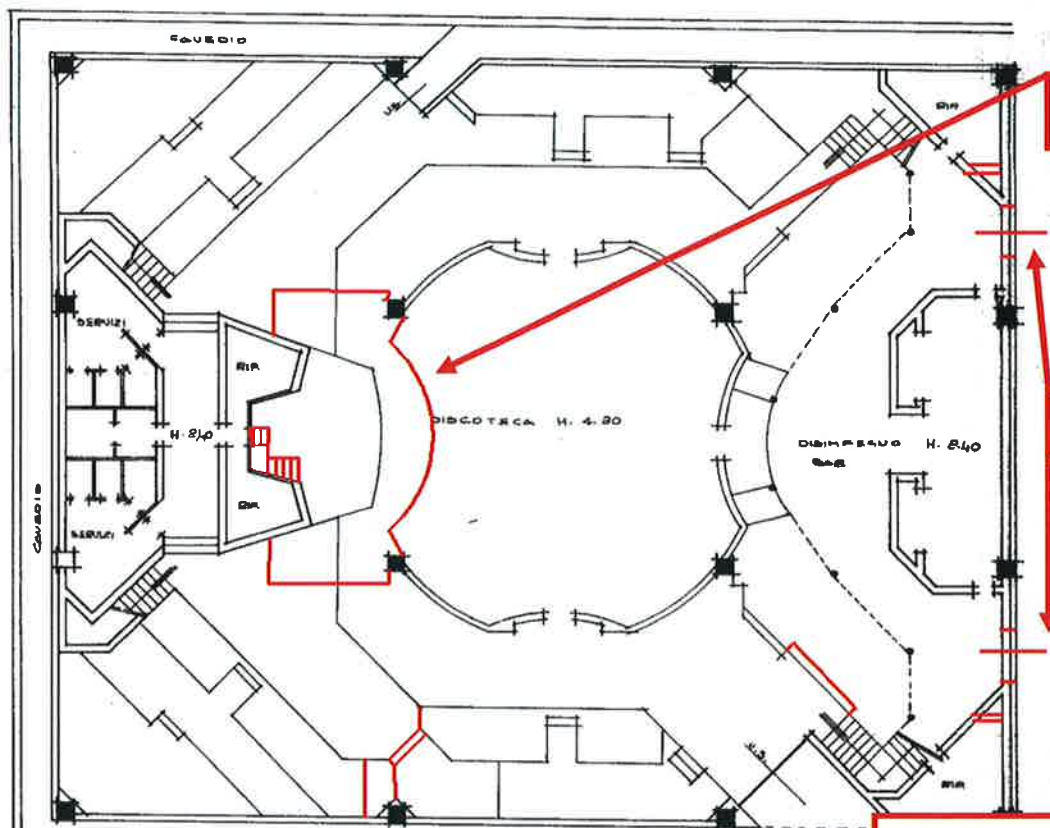
Pareti non presenti

Uffici

Descrizioni e schema indicativo

Piccolo locale

PIANO SCANTINATO

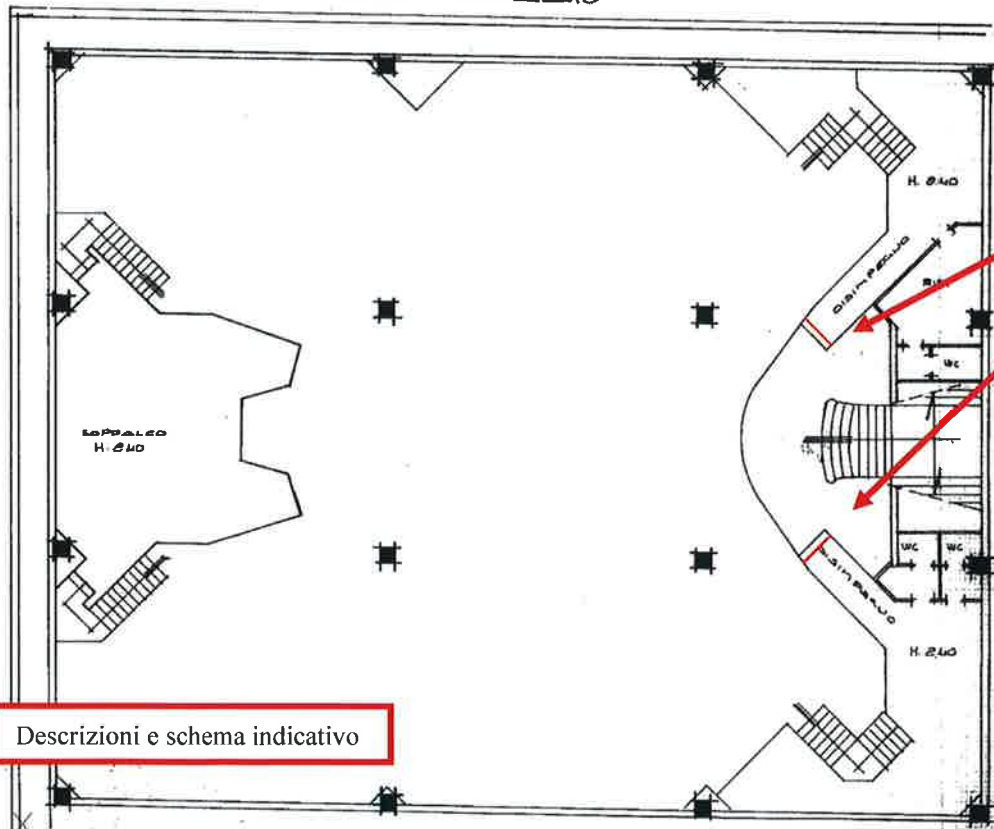


palcoscenico

Uscite di emergenza

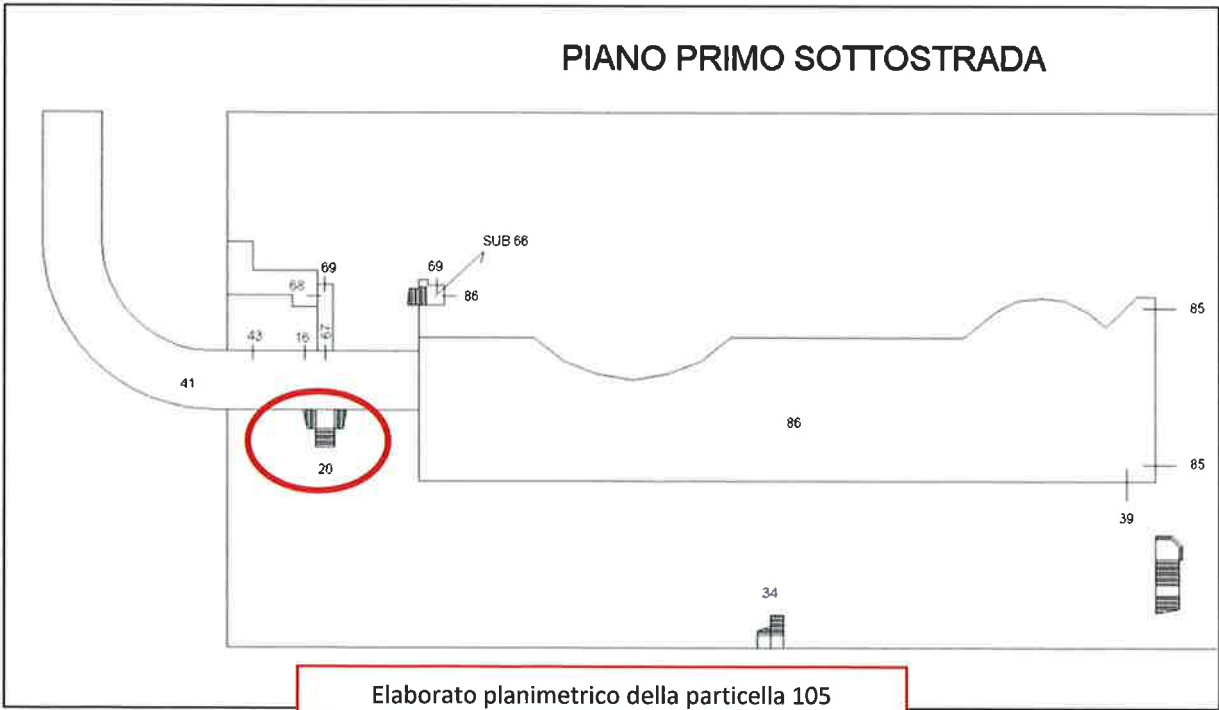
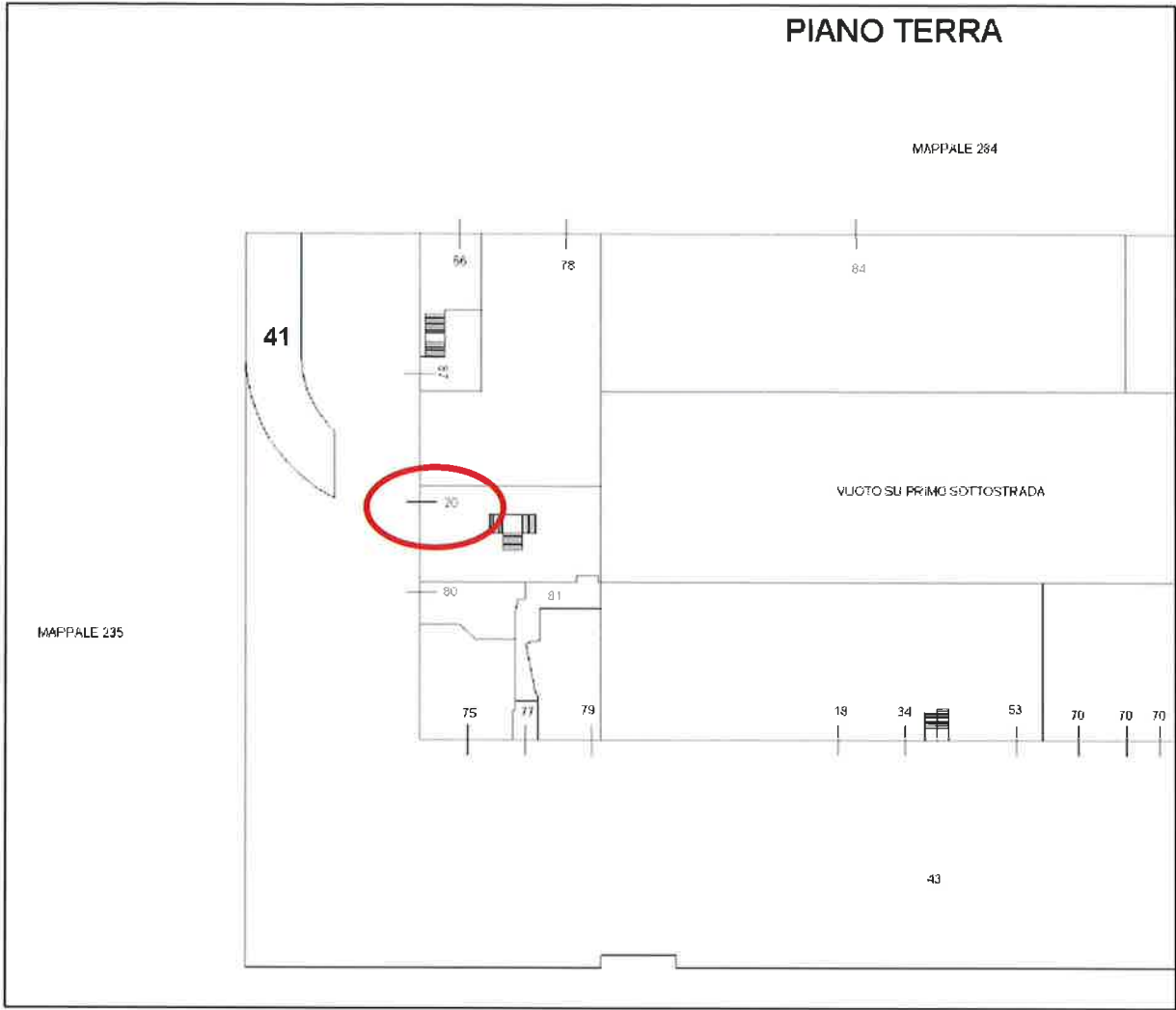
Descrizioni e schema indicativo

PIANO AMMEZZATO



gradini

Descrizioni e schema indicativo



L'immobile sui lati nord ed est confina con una corte interna al piano primo interrato; su tali porzioni sono presenti:

- sul lato nord il locale ha due uscite di sicurezza su di un'area identificata con il subalterno 41, adibita ad area di transito per le automobili, le quali provengono da una rampa sul lato nord; su tale porzione vi è inoltre una chiusura tramite un cancello su rotaia. Sono inoltre presenti delle condotte e dei collegamenti di tipo elettrico e idraulico passanti sulla parete nord del locale.

Il sub.41 nell'elenco subalterni presenta la seguente descrizione:

*“area urbana di mq. 800, nota bene verrà costituita servitù di passo sull'area urbana in questione a favore dei sub. 34, 39, 64, 65 per accedere al corridoio comune sub. 67 e locale elettrico sub. 68”;*

- sul lato est è presente una struttura adibita a locale tecnico censita al sub. 86<sup>1</sup> sulla quale vi sono delle tubazioni ed altre a servizio di altre unità. Il sub 86 viene così descritto nell'elenco subalterni:

*“centro sportivo commerciale”.*

La struttura collocata sul subalterno 86 è adibita a piccola area coperta sull'uscita di sicurezza della discoteca e a zona per l'accesso alle tubature che corrono sulle facciate, comprende un aspiratore che viene riferito essere di proprietà ' e che corre verso est. Inoltre, nella facciata verso il cortile interno, catastalmente sul subalterno 86, vi è l'impianto di areazione della discoteca che sporge per circa 60 cm.

Sul punto si rimanda al paragrafo “servitù di passaggio” a pag. 15 della presente relazione.

---

<sup>1</sup> Subalterno 86 ex subalterno 64

# PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

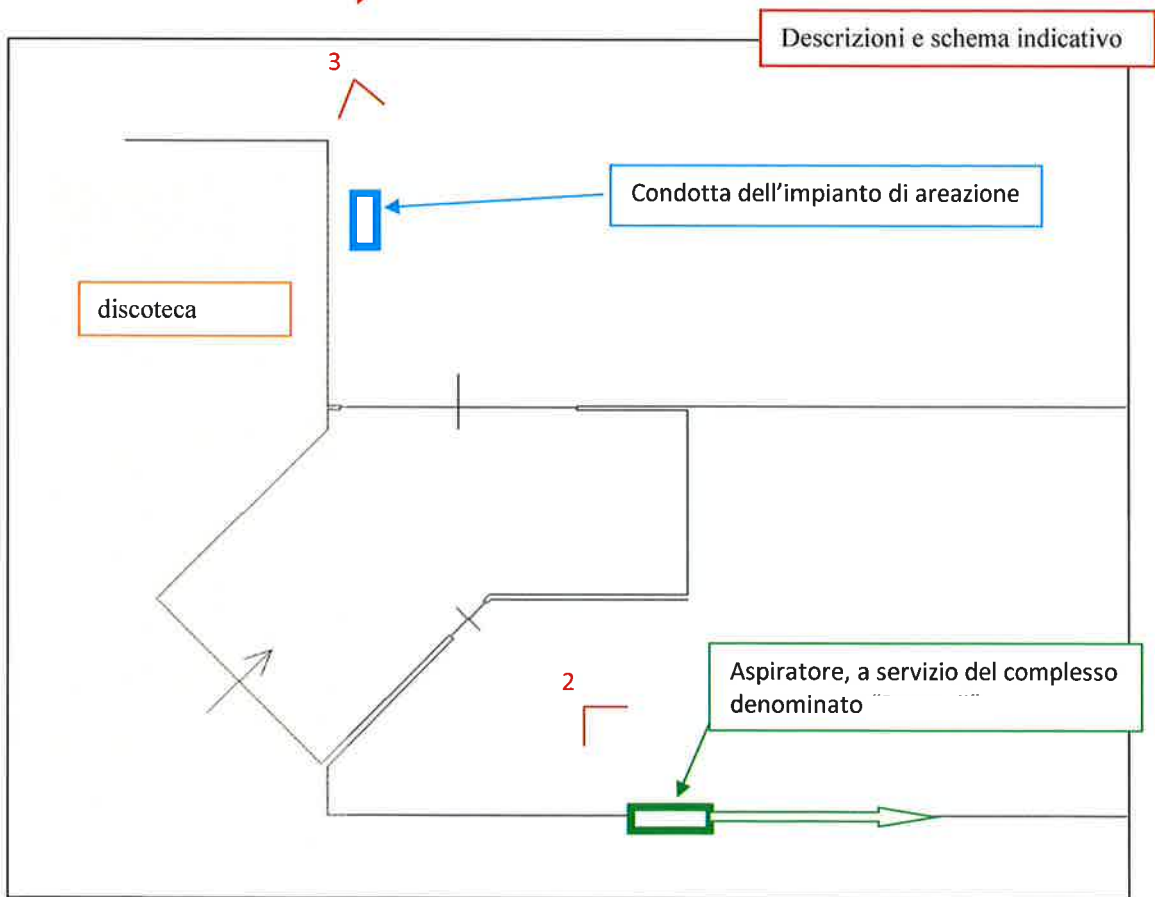
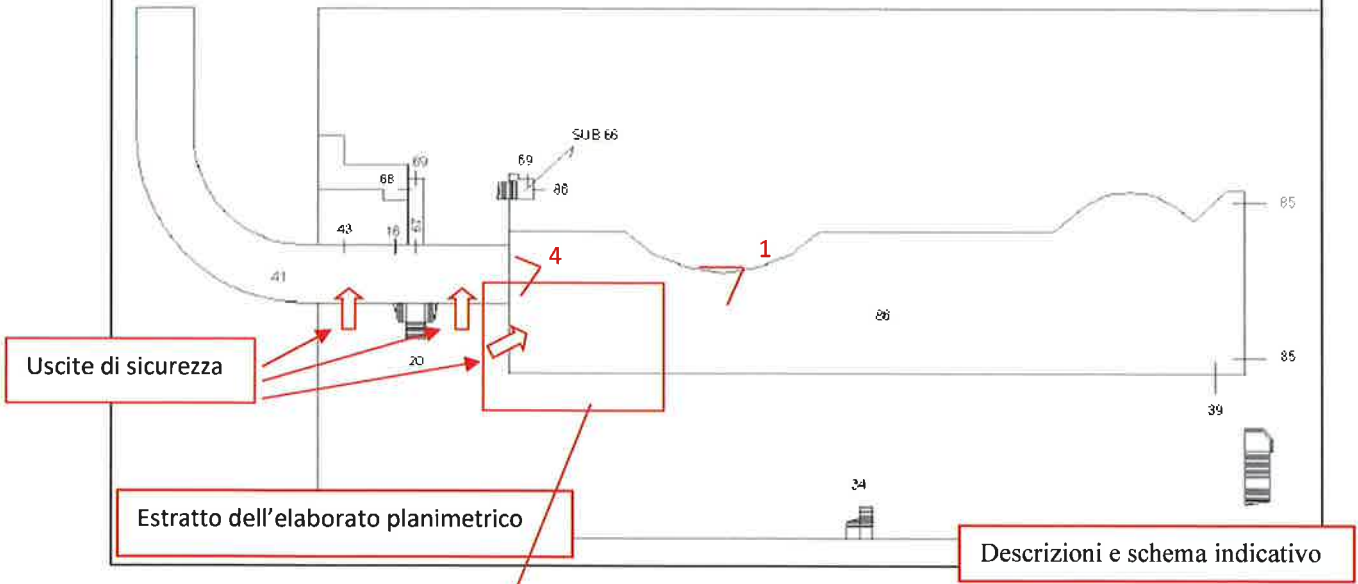






Foto n.1



Foto n.2



Foto n.3



Foto n.4

#### SERVITÙ DI PASSAGGIO

L'immobile della procedura sui lati nord ed est confina su di una corte interna al piano primo interrato, su tali porzioni sono presenti alcune situazioni afferenti e a servizio dell'immobile:

- **sub. 41:** sul lato nord il locale ha due uscite di sicurezza (non segnalate in planimetria catastale e neanche nella documentazione amministrativa di progetto, come si vedrà nel seguito della relazione), le quali affacciano su di un'area censita al subalterno n. 41, adibita ad area di transito per le automobili e che provengono da una rampa sul lato nord; su tale porzione vi è inoltre una chiusura tramite un cancello su rotaia; sono inoltre presenti delle condotte e dei collegamenti passanti sulla parete nord del locale, di tipo elettrico e idraulico e che proiettano in pianta sulla particella 41; il subalterno n. 41 non è in ditta castale al fallimento e nell'elenco subalterni presenta la seguente descrizione: *"area urbana di mq. 800, nota bene verrà costituita servitù di passo sull'area urbana in questione a favore dei sub. 34, 39, 64, 65 per accedere al*

corridoio comune sub. 67 e locale elettrico sub. 68”<sup>2</sup>.

Nessuno di questi subalterni è in ditta catastale alla società fallita.

- i subalterni di riferimento al sub. 41 sono in ditta castale a:
  - sub 34 a
  - subb. 39 e 86 a
  - sub. 69 a l

Per quanto riguarda la regolarizzazione sotto il profilo catastale urbanistico della presenza delle aperture e delle altre situazioni potrà provvedere, se possibile, l’aggiudicatario nei termini di legge.

**È stata costituita una servitù di passaggio (accesso e recesso) sul subalterno 41 (fg. 18, particella 105, C.F., Bussolengo), oltre a servitù sulla predetta particella per la presenza delle condotte e delle attrezzature degli impianti che proiettano in pianta sulla stessa,** che si allega alla presente.

- **Sub. 86:** sul lato est è presente una struttura adibita a locale tecnico sulla quale vi sono delle tubazioni/condotte reattive agli impianti dell’unità oggetto di accertamento e di pertinenza della procedura.

Il sub 86 viene così descritto nell’elenco subalterni: “*centro sportivo commerciale*” non in ditta catastale al fallimento.

La struttura è in parte adibita a piccola area coperta posta su un’uscita di sicurezza della discoteca (che affaccia sul sub 86 non in ditta castale al fallimento) ed in parte a vano tecnico e non è segnalata né in planimetria né negli elaborati di progetto, comprende un aspiratore che viene riferito essere di proprietà “Bengodi” e che corre verso est (il riferimento è al progetto della struttura di pertinenza della procedura).

Inoltre, nella facciata verso il cortile interno, catastalmente sul subalterno 86, vi è l’impianto di areazione della discoteca che sporge per circa 60 cm ed un accesso ad un locale tecnico della discoteca che affaccia sempre sul sub. 86.

Il sub. 86 è in ditta catastale a

Per quanto riguarda la regolarizzazione sotto il profilo catastale urbanistico della

---

<sup>2</sup> I subb. 67 e 68 non sono direttamente intestati a sub. 20

, la discoteca che gode delle uscite è identificata ai

presenza delle aperture e delle altre situazioni potrà provvedere, se possibile, l'aggiudicatario nei termini di legge.

**Anche in questo caso è stata costituita servitù di passaggio (accesso e recesso) per le ulteriori uscita/ingressi (sicurezza e vano tecnico) che affacciano sul subalterno 86 e a carico dello stesso subalterno 86 e 41 (quest'ultima per uscire sulla pubblica via), oltre per la presenza del manufatto e degli impianti sopra descritti sul sub. 86,**  
che si allega alla presente.

Gli atti di costituzione delle servitù sono riportati in allegato alla presente relazione.

#### **E) SITUAZIONE AMMINISTRATIVA**

L'ufficio tecnico del Comune di Bussolengo ha messo a disposizione le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n°173 prot. 7915/1989 del 28/06/1989, tendente ad ottenere la concessione per la realizzazione di una discoteca al piano interrato e terra di un fabbricato commerciale in località Farina – viale dell'Industria.
- Concessione a costruire in variante n. 257, prot. 24196/89 del 07/12/1989 avente ad oggetto *"variante al progetto di cui alla concessione n°173 del 28.06.1989 riguardante la costruzione di una discoteca al piano interrato e terra di un fabbricato ad uso commerciale in loc. Ferlina, fg. 28, mapp. N. 37ac..."*
- Certificato di Agibilità n. 60 del 07/12/1989 nel quale viene dichiarato che l'edificio realizzato a seguito del rilascio della Concessione n. 173 del 1989 è agibile dal 07.12.1989.

L'esame dei progetti ha evidenziato che vi è sostanziale conformità tra quanto rappresentato sui documenti presso la P.A. e le planimetrie catastali, pertanto, sotto il profilo amministrativo le difformità rispecchiano quelle catastali rilevate e descritte a pag. 7 della presente relazione.

Si precisa che la presente valutazione in ordine alla conformità degli immobili è riferita alle sole strutture e non è relativa agli impianti e alle dotazioni dell'unità, i quali dovranno essere verificati sotto il profilo tecnico dall'eventuale aggiudicatario.

## F) CONSISTENZA IMMOBILIARE

Le superfici di seguito indicate sono quelle commerciali, cioè comprensive delle superfici delle murature e del 50% della superficie delle murature in comunione con altre unità; si precisa altresì che sono state definite sulla base delle planimetrie catastali verificate nel corso del sopralluogo.

Per determinare la superficie commerciale complessiva sono stati considerati coefficienti di omogeneizzazione per gli spazi accessori.

Si riporta di seguito la tabella riepilogativa con l'indicazione delle superfici:

IMMOBILI OGGETTO DI STIMA INTESTATI ALLA DITTA						
n.	tipologia di immobile	superficie in mq		coefficiente di omogeneizzazione		superficie complessiva in mq
IMMOBILI SITUATI NEL COMUNE DI BUSSOLENGO						
fg. 28 particella 105 sub. 20 - discoteca						
1	discoteca piano terra	377,00	*	1,00	=	377,00
	discoteca piano ammezzato	269,00	*	1,00	=	269,00
	discoteca piano interrato	1.059,00	*	1,00	=	1.059,00

## G) DETERMINAZIONE DEI VALORI DI STIMA

Definite le caratteristiche, per procedere alla valutazione, necessita determinare il metodo stima.

Nel caso in esame si è ritenuto realistico determinare il valore venale del compendio basandosi sul procedimento della stima sintetica comparativa, con la quale vengono considerati i valori unitari di consistenza reperiti da indagini del mercato delle compravendite per immobili con analoghe caratteristiche.

Gli elementi tecnico-economici considerati sono:

- le superfici degli spazi di proprietà;
- i valori unitari attuali accertati mediante un'analisi di mercato e parametrati alle circostanze differenziali quali: caratteristiche costruttive, vetustà, grado di finitura

e manutenzione, posizione, esposizione, ecc...

Nella determinazione dei valori si è tenuto conto della situazione reale degli immobili, rilevata nel corso delle indagini e dell'ubicazione.

#### H) STIMA IN BASE AL VALORE DI MERCATO

Dopo aver analizzato le condizioni intrinseche ed estrinseche degli immobili e dopo aver tenuto conto di tutti quei parametri richiamati nel paragrafo che precede è stato determinato il prezzo unitario.

I valori di mercato sono stati definiti anche in ragione delle caratteristiche della zona e della struttura.

Le superfici riportate nella stima sono indicative e di riferimento ed il valore è dunque da intendersi a corpo.

La stima è stata definita sulla base di quanto deducibile dall'ispezione esterna ed interna delle strutture, nonché della documentazione catastale reperita.

Nella valutazione è stato considerato anche l'attuale stato del mercato immobiliare.

Il valore, considerata la situazione attuale, può essere come di seguito indicato:

IMMOBILI OGGETTO DI STIMA INTESTATI ALLA DITTA						
n.	tipologia di immobile	superficie in mq		valore in € al mq		valore finale
<b>IMMOBILI SITUATI NEL COMUNE DI BUSSOLENGO</b>						
<b>fg 28 particella 105 sub. 20 - discoteca</b>						
<b>1</b>	discoteca piano terra	377,00	*	€ 500,00	=	€ 188.500,00
	discoteca piano interrato e mezzanino	1.328,00	*	€ 250,00	=	€ 332.000,00
<b>totale immobili intestati alla ditta</b>						<b>€ 520.500,00</b>

Il valore complessivo degli immobili di proprietà della ditta risulta pari ad € 520.500,00, importo che si può arrotondare ad **Euro 520.000,00**.

#### I) RIEPILOGO – CONCLUSIONI

Quanto esposto in relazione può essere come di seguito riassunto:

- trattasi di una discoteca situata nel Comune di Bussolengo (VR) e censito al catasto

fabbricati con i seguenti estremi catastali:

- **Comune di Bussolengo (VR)**

Catasto fabbricati - foglio 28 (Comune censuario di Bussolengo):

- particella **105**, sub. 20;
- per la descrizione dettagliata della particella e degli intestatari catastali si rimanda al paragrafo "B" a pag. 2;
- relativamente alla descrizione degli immobili oggetto della presente relazione si rimanda alla lettura del paragrafo "D" a pag. 6;
- la stima è stata definita sulla base di quanto deducibile dall'ispezione esterna ed interna delle strutture, nonché della documentazione catastale reperita e delle indagini presso gli uffici della P.A.;
- il valore dell'immobile può essere indicato pari ad **€ 520.000,00**.

**Nota**

Questo il prezzo medio individuabile in relazione alla tipologia della struttura e alla vita della stessa e considerati anche i costi di costruzione della struttura che però devono essere naturalmente messi in relazione al mercato anche in relazione alle circostanze di seguito riportate.

Si osserva come gli spazi oggetto di valutazione sono stati studiati e utilizzati negli anni come discoteca e considerata la tipologia distributiva ben difficilmente si può prevedere un diverso utilizzo se non con costi di trasformazione significativi.

Considerato l'andamento del mercato la specificità dell'immobile oggetto di accertamento, considerato altresì che il trasferimento di proprietà avverrà attraverso un procedimento di evidenza pubblica, quindi non con trattativa privata, al fine anche di stimolare l'interesse dell'immobile è parere dello scrivente che la formazione del prezzo base d'asta possa prevedere riduzioni anche sensibilmente maggiori del 20% usualmente previsto.

Verona, li 30 giugno 2022

Elenco allegati:

- visure catastali dell'immobile;
- planimetrie catastali dell'immobile;
- estratto di mappa catastale;
- atto di servitù;
- documentazione reperita presso il Comune di Bussolengo.