

TRIBUNALE C.P. DI VERONA

Sezione Fallimentare

Sommario

Premessa	2
Note Preliminari	2
Lotto 1	3
Identificazione catastale	3
Provenienza dei beni	5
Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli – formalità pendenti	5
Trascrizioni	5
Iscrizioni	5
Descrizione dei beni	7
Sub. 1 e 2	7
Sub. 3 e 4	8
Sub. 5 e 6	8
Particelle 556 e 557	9
Conformità edilizio-urbanistica	9
Impianti tecnologici	10
Criteri di Valutazione e procedimenti estimativi	10
Riepilogo conclusivo	13

TRIBUNALE C.P. DI VERONA

Sezione fallimentare

PERIZIA DI STIMA

Premessa

Lo scrivente

, in qualità di

perito estimatore come da incarico affidatogli dal Curatore Fallimentare

dopo aver eseguito tutte le opportune ricerche e indagini

presso: i Pubblici Uffici, il compendio immobiliare oggetto di valutazione e il

mercato immobiliare della zona in cui esso è collocato, si accinge a redigere la

seguente perizia di stima.

2

Note Preliminari

Vista la conformazione del compendio ovvero un *unicum* edilizio, al fine di non svilirne le peculiarità edilizia e di mercato, si ritiene congruo procedere con la valutazione in un lotto unico costituito dai seguenti cespiti:

- Appartamento al piano terra e primo con autorimessa di pertinenza
- Appartamento in corso di costruzione al piano terra
- Appartamento in corso di costruzione al piano primo
- Aree cortive comuni
- Area urbana non edificata
- Terreno agricolo

Lotto 1

Identificazione catastale

Gli immobili che costituiscono il lotto, siti in Comune di Montecchia di Crosara alla via Santa Margherita civ. 9 sono catastalmente individuati come segue:

Catasto terreni:

Foglio	Particella	Qualità	Superficie
27	528	Ente Urbano	2597
27	557	Ente Urbano	922
27	556	Semin. Arbor.	334

Catasto fabbricati

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
27	528	1	A/2	2	15,5 vani	800,51
27	528	2	C/6	3	47 mq	50,97
27	528	3	F/3	-	-	-
27	528	4	F/3	-	-	-
27	528	5	BCNC	-	-	-
27	528	6	BCNC	-	-	-

3

I beni così come sopra enucleati trovano evidenza all'interno dell'Elaborato Planimetrico, delle planimetrie catastali, delle visure, della mappa e sono tutti in piena proprietà a

Per i beni immobili individuati con i subb. 1 e 2 si riscontra coerenza, con riferimento alle planimetrie catastali, tra stato dei luoghi e stato catastale. Si precisa che i subb. 3 e 4, a causa del loro stato – *in corso di costruzione* – non sono catastalmente rappresentati con schede planimetriche e la loro individuazione è affidata unicamente a quanto evidenziato all'interno dell'Elaborato Planimetrico catastale.

Perimenti a quanto sopra, risultano coerenti i dati censuari che permettono la corretta individuazione degli immobili enucleati.

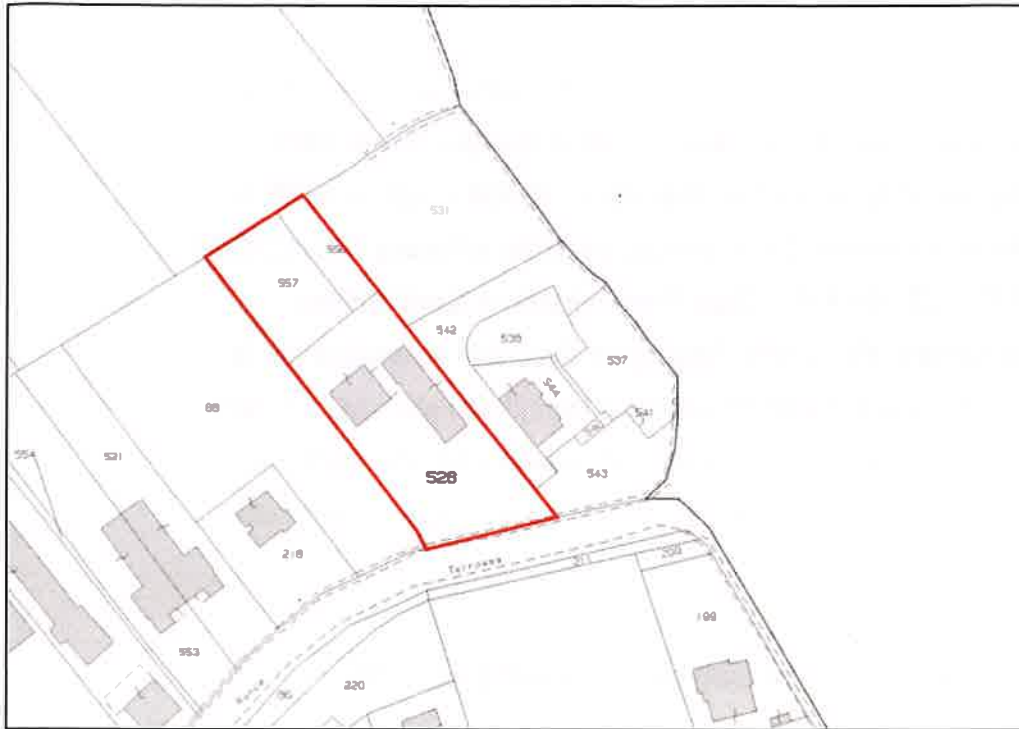


Figura 1 Stralcio brano di mappa

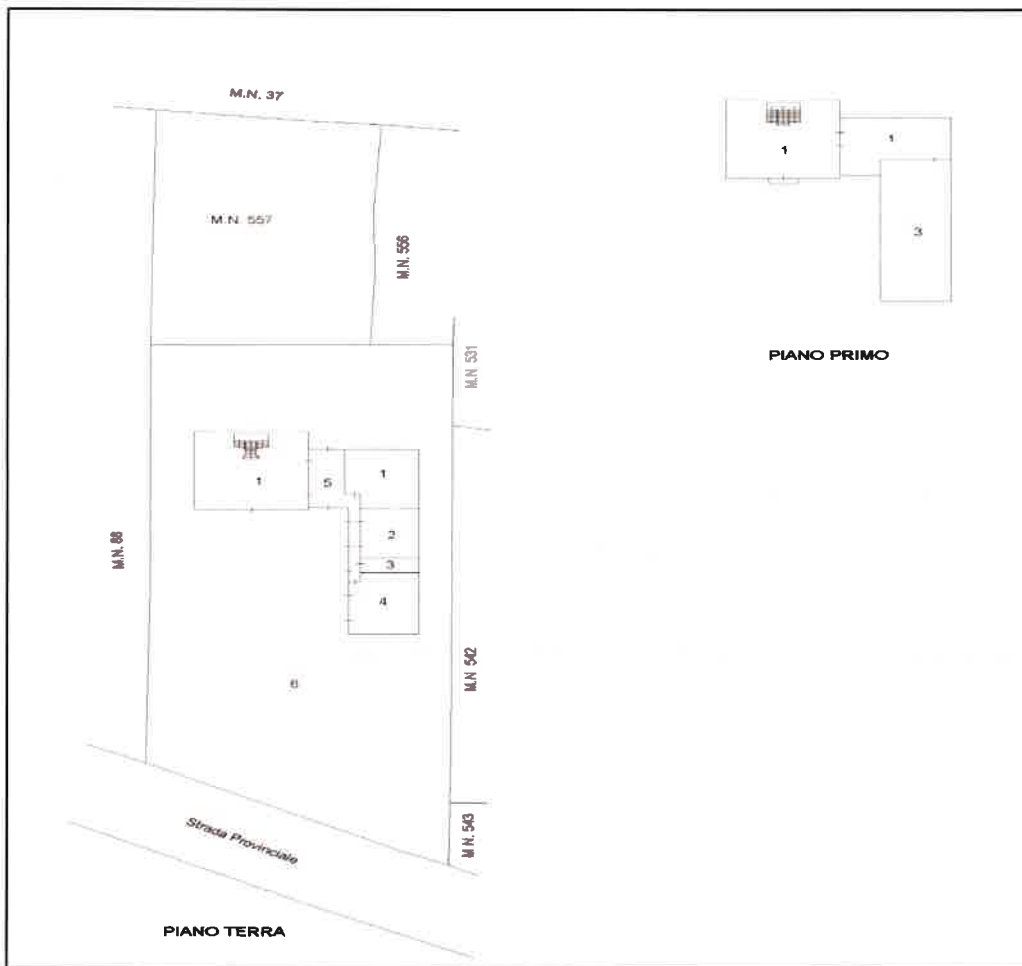


Figura 2 Stralcio Elaborato Planimetrico

Provenienza dei beni

Al ventennio l'originaria consistenza immobiliare del compendio in esame era in proprietà dei coniugi Sigg. _____, fin dal 1979.

Con atto di compravendita del 19/12/1998 rep. n. 58.988 – racc. n. 6589 a ministero del Notaio _____, trascritto a Verona il 21/12/1998 ai nn. 38.250 R.G. – 25.816 R.P., i Sigg.

vendevano il compendio alla _____ che acquistava per la quota di 1/1 il compendio immobiliare all'epoca identificato alla partita n. 677 del N.C.E.U. di Montecchia di Crosara foglio 27 particella 44; alla partita n. 6285 del N.C.T. foglio 27 particella 44 e partita n. 10090 foglio 27 particella 85.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli – formalità pendenti

Trascrizioni

- Nota di trascrizione del 27.01.2011 R.G. n°3002 - R.P. n°1872:
Contratto preliminare di compravendita atto notarile del
24.01.2011 rep. n. 10570/3885 notaio

a favore:

contro:

- Nota di trascrizione del 05.09.2013 R.G. n°30453 - R.P. n°20745:
Verbale di pignoramento immobili in data 17.07.2013 rep. n. 6992
Ufficiale Giudiziario Tribunale di Verona

a favore:

contro:

Iscrizioni

- Nota di iscrizione del 25.02.2011 R.G. n°7209 - R.P. n°1386:
Ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo in data 12.10.2010 rep.
n. 2288/2010 Tribunale Civile e Penale di Vicenza

a favore:

contro:

- Nota di iscrizione del 11.03.2011 R.G. n°9203 - R.P. n°1833:
Ipoteca giudiziale - decreto ingiuntivo in data 22.02.2011 rep. n. 3828/2011 Tribunale di Brescia
a favore:
contro:
- Nota di iscrizione del 02.05.2011 R.G. n°16154 - R.P. n°3315:
Ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo in data 26.03.2010 rep. n. 347/2010 Tribunale di Verona
a favore:
contro:
- Nota di iscrizione del 26.07.2011 R.G. n°28932 - R.P. n°5899:
Ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo in data 15.02.2011 rep. n. 626 Tribunale di Verona
a favore:
contro:
- Nota di iscrizione del 26.07.2011 R.G. n°29103 - R.P. n°5944:
Ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo in data 21.04.2010 rep. n. 224/2010
a favore:
contro:
- Nota di iscrizione del 12.04.2013 R.G. n°13026 - R.P. n°1508:
Ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo in data 21.03.2013 rep. n. 1419/2013 Tribunale di Verona
a favore:
contro:
- Nota di iscrizione del 12.04.2013 R.G. n°13309 - RP. n°1517:
Ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo in data 16.07.2012 rep. n. 1220/2012 Giudice di Pace di Vicenza
a favore:
contro:

- Nota di iscrizione del 15.04.2013 R.G. n°13420 - R.P. n°1531:
Ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo in data 10.04.2013 rep. n. 1764/2013 Tribunale di Verona
a favore:
contro:
- Nota di iscrizione del 04.02.2015 R.G. n°3391 - R.P. n°449:
Ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo in data 19.01.2015 rep. n. 281/2015 Tribunale di Verona
a favore:
contro:

Dalla ricerca ipotecaria effettuata, oltre alle trascrizioni e iscrizioni sopra riportate, non risulta persistenza di vincoli e/o gravami, che possano limitare la commerciabilità degli immobili.

Descrizione dei beni

Sub. 1 e 2

L'immobile principale, assimilabile ad una villetta monofamiliare, ricompreso all'interno di un più ampio compendio immobiliare, si compone di due unità immobiliari:

- un appartamento che si sviluppa su due livelli fuori terra
- un'autorimessa al piano terra.

Il compendio immobiliare è localizzato in zona periferica rispetto all'abitato di Montecchia di Crosara, piccola cittadina situata a Est della città di Verona, ed è edificato in fregio alla Via Santa Margherita che diramandosi dalla SP17 in direzione Est conduce alla frazione di Terrossa di Roncà.

Con riferimento alla cittadina di Montecchia, il compendio sorge a Sud Est di essa e dista dal centro abitato circa 5 km.

La cittadina di Montecchia è comodamente raggiungibile con le principali arterie stradali provinciali e pertanto la sua posizione geografica ha favorito, oltre alla già affermata produzione agricola, anche l'insediamento di attività industriali e artigianale. Il compendio, di conseguenza, è comodamente raggiungibile con i mezzi privati su gomma, e, vista la vicinanza con la cittadina capoluogo, anche con i mezzi pubblici su gomma.

L'immobile oggetto della presente valutazione, costituito da un appartamento con finiture interne di pregio che si sviluppa ai piani terra e primo, si discosta dall'edificato presente in zona in forza dell'impronta architettonica che il progettista ha voluto imprimere all'aspetto esteriore e, internamente (cfr. scala di accesso al piano primo), con le fattezze di villa d'epoca e giardino di pertinenza. Si precisa in proposito che l'area cortiva pur non essendo di esclusiva pertinenza, concorre a valorizzare l'immobile abitativo rispetto ad immobili simili, privi di tale area.

Le finiture interne appaiono di buon livello, mentre gli esterni, ancorché l'edificio non sia vetusto, presentano alcune zone di evidente ammaloramento dell'intonaco. Pertanto, la classificazione generale può essere comunque definita come di edificio in discreto stato di conservazione.

Nello specifico l'unità abitativa si sviluppa, con una superficie di quasi 400 mq, su due livelli fuori terra. Al piano terreno sono dislocati gli ambienti, spaziosi e luminosi che assolvono alle necessità della vita diurna, ovvero cucina e pranzo oltre a soggiorno e studiolo oltreché ad un ambiente separato che assolve alle funzioni tipiche della taverna. Al primo piano sono dislocati gli ambienti destinati al riposo e alla cura della persona, ovvero camere da letto e bagni, oltre ad un ampio terrazzo ad uso esclusivo.

8

Sub. 3 e 4

Le unità immobiliari individuate con i subb. 3 e 4, nonostante siano state autorizzate con destinazione residenziale, a tutt'oggi, per le parti interne e di finitura generale non appaiono completate. In buona sostanza, è presente solamente l'involucro edilizio mentre tutto quanto attiene alle finiture interne e agli impianti nonché ai serramenti è da ultimare.

Sub. 5 e 6

Tali unità, prive di autonomia funzionale, hanno funzioni ad uso comune di tutte le unità (residenziali e autorimesse) comprese nel compendio. Nello specifico il sub. 6 assolve alla funzione di "corte comune" che nella fattispecie, visto lo stato di utilizzo e conservazione, è assimilabile ad un *giardino all'italiana* che conferisce all'intero compendio quantomeno un'alea di signorilità.

Il sub. 5 anch'esso con funzioni ad uso comune di tutte le unità (residenziali e autorimesse) comprese nel compendio, assolve principalmente alle funzioni di collegamento "protetto" tra le unità abitative ed è identificato come porticato coperto.

In relazione al loro utilizzo, alla loro destinazione e all'assenza per essi di autonomia funzionale, il loro valore è ricompreso all'interno della valutazione eseguita per i rimanenti cespiti che costituiscono il compendio tutto.

Particelle 556 e 557

Le aree scoperte identificate dalle particelle 556 e 557 aventi rispettivamente estensione di 334 mq e 922 mq, sono parte integrante del compendio poiché ricomprese nella composizione del catasto urbano (cfr. particella 557) ed entrambe adiacenti e comunicanti con il compendio edificato e sopra descritto. Tali particelle ricadenti all'interno della zona urbanisticamente definita come Rurale, nel rispetto della normativa locale, non presentano edificazione e tantomeno coltivazione intensiva. In buona sostanza seppur ordinatamente mantenuti, i due terreni non sono coltivati e saranno valutati come terreni agricoli.

9

Conformità edilizio-urbanistica

Dalle operazioni di accesso atti eseguite presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Montecchia di Crosara è stato possibile estrarre copia documentale del titolo edilizio che ha condotto il compendio all'attuale conformazione.

Nello specifico si riscontra:

- Concessione Edilizia n. 1045 prot. n.7179 del 25/11/2002;
- Dichiarazione di inizio lavori prot. n. 1951 del 24/03/2003;
- Assente agibilità.

Con riferimento urbanistico il compendio si colloca:

- per la parte edificata (cfr. mapp. 528 subb. 1÷6) dal Piano degli Interventi si evince che essa ricade all'interno della zona "C1 – Residenziale integrativa", normata dall'Art. 40 delle N.T.A.;
- per le aree scoperte (cfr. mapp. 556 e 557) dal Piano degli Interventi si evince che essa ricade all'interno della zona "E2a – Rurale di pianura" normata dall'Art. 31 delle N.T.A..

Gli immobili sono vendibili nello stato di fatto in cui si trovano, fatta eccezione per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) il cui costo è preventivato in circa 500,00 € e di cui si è tenuto conto nella stima.

Impianti tecnologici

Dalle operazioni di Accesso Atti non sono emersi documenti attinenti alla conformità degli impianti, tant'è che non è stata reperita agibilità né tantomeno alcuna dichiarazione/richiesta volta ad ottenerla.

Si riscontrano tuttavia all'interno delle unità identificate con i subb. 1 e 2 (residenza e autorimessa) gli impianti di riscaldamento, climatizzazione, idrico, elettrico e di adduzione del gas per uso domestico.

Dal sopralluogo non sono emerse criticità che riguardino l'uso e la manutenzione degli impianti. Si segnala tuttavia, con riferimento al generatore di calore e all'impianto di condizionamento, che gli stessi hanno un grado di vetustà prossimo al termine del loro ciclo di vita utile.

Criteri di Valutazione e procedimenti estimativi

Il rapporto di valutazione è stato redatto e finalizzato a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza dei mercati immobiliari moderni, ed è stato svolto in applicazione degli standard di valutazione internazionali e nazionali (IVS).

Il principio economico estimativo di riferimento degli standard di valutazione richiamati è: "Il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha fissato il prezzo di immobili simili". Intendendo per immobili simili gli immobili appartenenti alla stessa unità elementare, non ulteriormente scindibile, del mercato immobiliare (Segmento di mercato) laddove i metodi estimativi richiamati dagli Standard Internazionali di Valutazione sono riconducibili a tre grandi approcci:

- Market Approach o metodo del confronto di mercato
- Income Approach o metodo della capitalizzazione dei redditi futuri
- Cost Approach o metodo dei costi.

Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (Subject).

Nei mercati attivi e dinamici sono disponibili i dati immobiliari delle compravendite, recentemente avvenute, di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato. Tali dati risultano necessari e indispensabili per l'applicazione del metodo del confronto di mercato che è ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile.

Il principio estimativo applicato dal metodo di confronto del mercato prevede che la differenza di valore tra gli immobili sia determinata dalla differenza degli ammontari delle caratteristiche che inducono una variazione di prezzo.

In sostanza si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiano prezzi, e quindi valori, equivalenti mentre immobili con ammontari di caratteristiche diverse abbiano prezzi, e quindi valori, diversi.

11

La differenza di prezzi totali di immobili simili è quindi illustrata dalla differenza degli ammontari delle loro caratteristiche.

Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.

I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto.

La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti, nel caso di specie il Sistema di Stima, in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali.

Nei mercati di beni limitati o in presenza di immobili speciali e in totale assenza di dati immobiliari di compravendite e di canoni di affitto è possibile simulare il mercato delle compravendite mediante il metodo dei costi che determina il valore di mercato di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e l'obsolescenza fisica e funzionale. Dopo aver preso visione dei luoghi, dopo aver analizzato ogni utile informazione conseguita presso i pubblici Uffici e dopo aver acquisito gli atti di compravendita dei beni comparabili utilizzati per la definizione del valore di mercato, si è potuto redigere l'allegato rapporto di valutazione che nello specifico ha visto l'applicazione dei seguenti procedimenti estimativi:

- È stato adottato il criterio valutativo del MCA (Market Comparison Approach) poiché il segmento di mercato in cui si collocano i beni principali del compendio (Subb.1 e 2) oggetto di valutazione vede al suo interno la presenza di immobili simili recentemente compravenduti e comparabili all'oggetto di valutazione;
- Nel procedimento di valutazione è stato introdotto il Sistema di Stima al fine di determinare in modo più preciso e puntuale il valore di mercato oggetto di ricerca, in funzione di caratteristiche, nel caso di specie panoramicità e giardino esclusivo, che non hanno un riferimento di mercato ma che ugualmente concorrono alla formazione del valore;
- Per alcuni cespiti, privi di immobili comparabili recentemente compravenduti, si è ritenuto opportuno utilizzare il criterio del Costo utilizzando valori desunti da pubblicazioni di settore.

Il risultato conseguito attraverso la valutazione comparativa, dal punto di vista della tecnica estimativa e con riferimento al mercato locale, è stato soddisfacente.

Riepilogo conclusivo

Lo scrivente dopo aver verificato e analizzato lo stato dei luoghi, la documentazione fornita dal committente, dopo aver avuto accesso ai Pubblici Uffici per il reperimento della documentazione amministrativa, dopo aver avuto accesso agli immobili, dopo aver eseguito le opportune indagini di mercato e dopo aver reperito gli Atti di vendita dei beni immobili comparabili, riassume i risultati a cui è pervenuto, stabilendo che alla luce del calcolo esposto nel rapporto di valutazione allegato alla presente Relazione il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare come sopra enucleato ammonta a

€ 680.000,00 (seicentoottantamila/00)

mentre il valore dei singoli cespiti è evidenziato nella tabella seguente:

Numero progr. cespite	Denominazione unità oggetto di stima
01	Appartamento principale
Comune	Montecchia di Crosara
Dati catastali	Fg. 27 Part. 528 Sub. 1
Valore di mercato	429.000,00 €
Numero progr. cespite	Denominazione unità oggetto di stima
02	Autorimessa
Comune	Montecchia di Crosara
Dati catastali	Fg. 27 Part. 528 Sub. 2
Valore di mercato	15.000,00 €
Numero Progr. cespite	Denominazione unità oggetto di stima
03	Appartamento in corso di costruzione P1
Comune	Montecchia di Crosara
Dati catastali	Fg. 27 Part. 528 Sub. 3
Valore di mercato	158.000,00 €
Numero Progr. cespite	Denominazione unità oggetto di stima
04	Appartamento in corso di costruzione PT

Comune	Montecchia di Crosara
Dati catastali	Fg. 27 Part. 528 Sub. 4
Valore di mercato	69.000,00 €
Numero Progr. cespite	Denominazione unità oggetto di stima
07	Area urbana non edificata – mq 922
Comune	Montecchia di Crosara
Dati catastali	Fg. 27 Part. 557
Valore di mercato	6.000,00 €
Numero Progr. cespite	Denominazione unità oggetto di stima
08	Terreno agricolo – mq 334
Comune	Montecchia di Crosara
Dati catastali	Fg. 27 Part. 556
Valore di mercato	2.000,00

Tanto il sottoscritto geom. _____ in qualità di Valutatore
dichiara in esito all'incarico ricevuto, il tutto trasferito alla parte in forma
cartacea.

Verona, 29 marzo 2021

Allegati:

- Rapporto di valutazione immobiliare
- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli – formalità pendenti
- Documentazione catastale
- Documentazione Edilizio - Urbanistica

