



dott. geom.
**ARIANNA
FILIPPOZZI**
Consulente Tecnico

Corso P.ta Nuova n. 133 – 37122, Verona

Tel. 045/2227478

C.F. --- OMISSIS ---

P.IVA --- OMISSIS ---

RELAZIONE DI STIMA
DEL PERITO ESTIMATORE

STIMA DEI BENI IMMOBILI

siti nel comune di San Martino Buon Albergo (VR),
Viale del Lavoro 45

TRIBUNALE DI VERONA
SEZIONE FALLIMENTARE
Fallimento N. 123/2022
Sentenza n° 145/2022 del 21/11/2022
Giudice Delegato dott. ssa Cristiana Bottazzi
Curatore fallimentare: dott. Davide Zenaro

Fallimento
--- OMISSIS ---

S.R.L

Indice della perizia

| | |
|--|----------|
| Incarico..... | 3 |
| Individuazione dei beni | 3 |
| Sopralluogo | 3 |
| Lotti di vendita..... | 3 |
| LOTTO UNICO: n. 2 uffici e 3 posti auto, in San Martino Buon Albergo (VR), Viale del Lavoro n. 45 | 4 |
| Individuazione catastale | 4 |
| Provenienza dei beni | 7 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 8 |
| Autorizzazioni amministrative | 9 |
| Situazione locativa..... | 11 |
| Descrizione degli immobili | 12 |
| Consistenza commerciale | 18 |
| Criteri di stima..... | 18 |
| Stima | 20 |

Incarico

La scrivente dott. geom. Arianna Filippozzi, iscritta all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati di Verona e Provincia, all'Ordine degli Architetti PPC della Provincia di Verona (settore B, pianificazione) nonché all'Albo dei Periti e Consulenti Tecnici del Tribunale di Verona, redige la presente perizia su incarico del curatore fallimentare dott. Davide Zenaro .

Individuazione dei beni

I beni immobili di pertinenza della procedura, per i quali è richiesta valutazione estimativa , sono siti nel Comune di San Martino Buon Alber go, in Viale del Lavoro n. 45 e sono costituiti da due uffici e 3 posti auto coperti.

Sopralluogo

Al fine di visionare le caratteristiche costruttive, di finitura e di localizzazione degli immobili è stato eseguito un sopralluogo in data **11/05/2023**.

Nell'occasione sono state eseguite le misurazioni ritenute d'utilità e svolti gli opportuni rilievi fotografici.

Lotti di vendita

Valutata la tipologia e conformazione degli immobili, si ritiene opportuna la formazione di un unico lotto di vendita .

Si precisa infatti che gli uffici, pur risultando accatastati come due unità distinte ed autonome, sono risultati di fatto utilizzati come un unico immobile con commistione anche dal punto di vista impiantistico.

**LOTTO UNICO: n. 2 uffici e 3 posti auto, in San Martino
Buon Albergo (VR), Viale del Lavoro n. 45**



Individuazione catastale

Gli immobili oggetto di perizia sono accatastati con i seguenti estremi:

Catasto dei Fabbricati, Comune di San Martino Buon Albergo (VR), foglio n° 10, part. n°:

- 1) 362 sub. 55, categoria A/10, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale mq 90, R.C. € 1.394,43;
- 2) 362 sub. 56, categoria A/ 10, classe 2 , consistenza 7 vani, superficie catastale totale mq 151, totale escluse aree scoperte 117 mq, R.C. € 2.169,12;
- 3) 362 sub. 326, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq , superficie catastale totale mq 14, R.C. € 35,43;
- 4) 362 sub. 327, categoria C /6, classe 3, consistenza 14 mq , superficie catastale totale mq 14, R.C. € 35,43;
- 5) 362 sub. 328, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, superficie catastale totale mq 14, R.C. € 35,43.

Intestazione catastale:

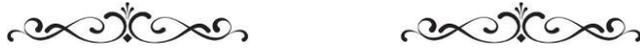
--- OMISSIS ---

proprietà 1/1

Il fabbricato ove inserite le unità oggetto di perizia insiste su area individuata :

Catasto Terreni San Martino Buon Albero (VR), foglio n° 1 0, part. n° :

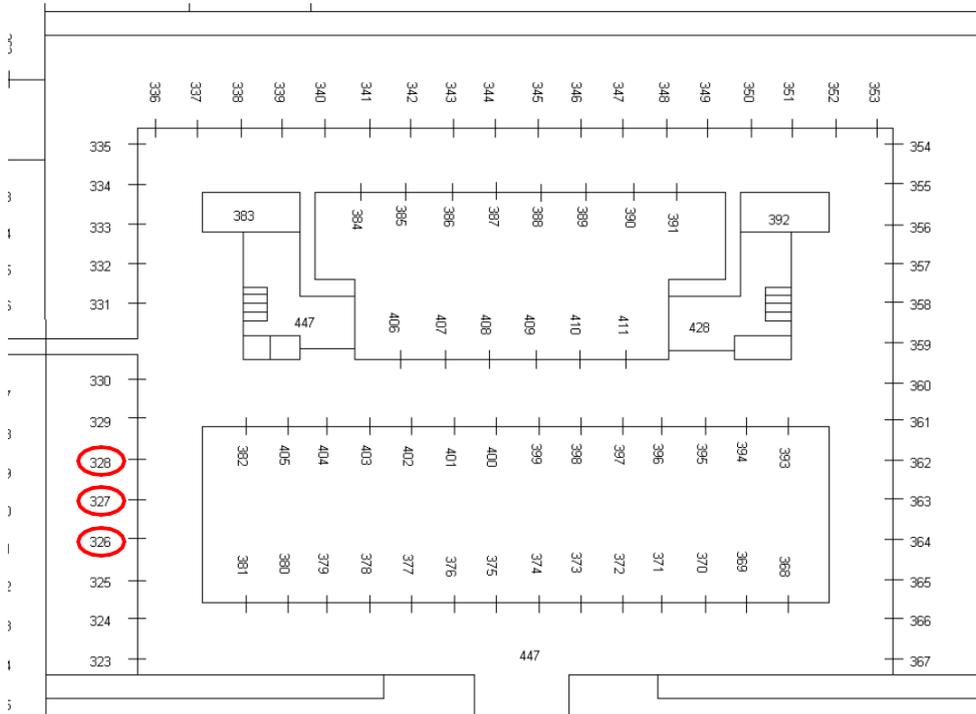
- 362, qualità ente urbano, superficie mq 19.315.



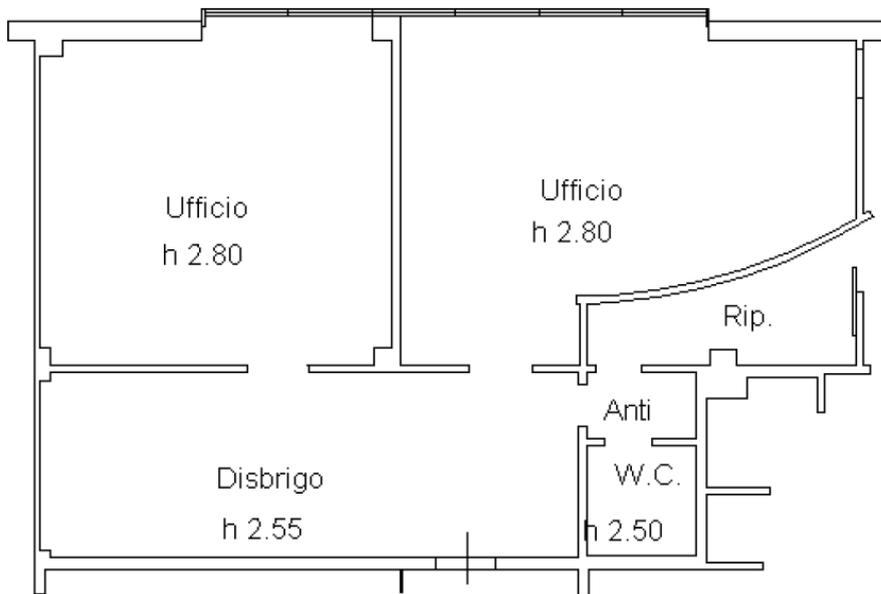
Per un miglior inquadramento dei luoghi, si riporta nel seguito uno stralcio della mappa catastale:



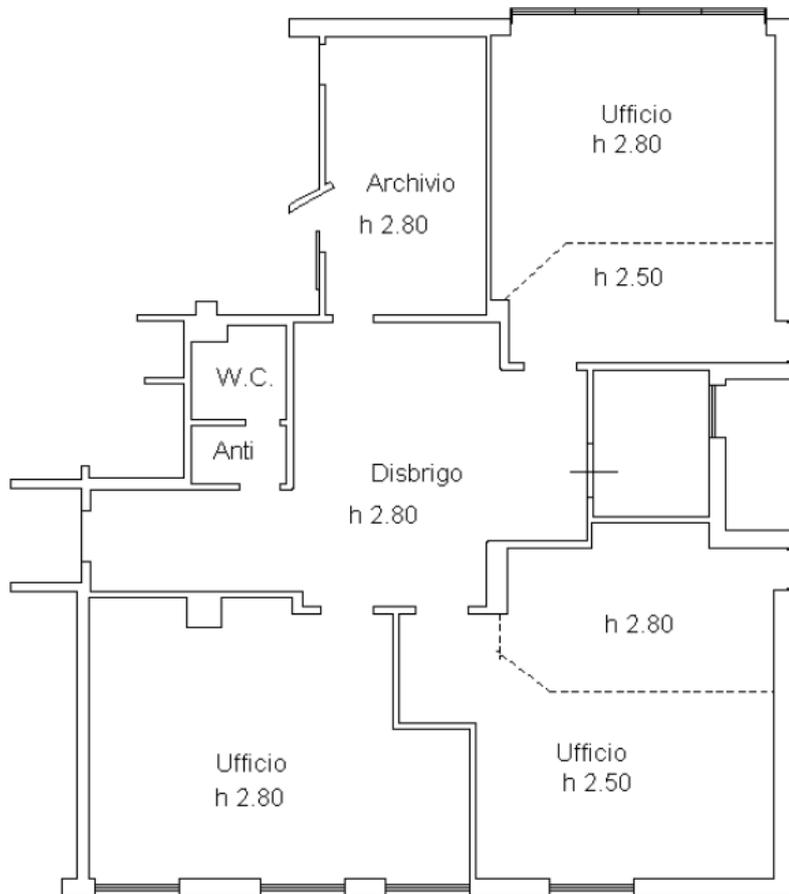
Elaborato planimetrico piano interrato (posti auto)



Estratto planimetria catastale sub 55 (ufficio piano quinto)



Estratto planimetria catastale sub 56 (ufficio piano quinto)



Provenienza dei beni

Gli immobili sono pervenuti alla società fallita con i seguenti atti:

- con atto di compravendita in data 08/05/1995 (trascritto a Verona il 24/05/1995, RG 16560, RP 11727) del Notaio dott. proc. Paolo Dianese in Vicenza la società " --- OMISSIS --- S.R.L." ha acquistato la piena proprietà della porzione dell'edificio denominato "C omplesso Direzionale e Commerciale VR -EST" consistente in due unità immobiliari al piano quinto e tre posti macchina al piano scantinato , in Comune di San Martino Buon Albergo (VR) in Viale del Lavoro n. 45, fg 10 (ex fg A/2), m.n.:
 - 362, sub 55, Viale del Lavoro n. 45, - Piano 5°

- 362, sub 56, Viale del Lavoro n. 45, - Piano 5°
- 362, sub. 326, Viale del Lavoro n. 45, - Piano S
- 362, sub. 327, Viale del Lavoro n. 45, - Piano S
- 362, sub. 328, Viale del Lavoro n. 45, - Piano S

Formalità pregiudizievoli

Dalle certificazioni acquisite presso gli uffici competenti, emerge che sui beni gravino le seguenti formalità :

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto notarile pubblico del 31/08/2018 rep. 29347/14763 notaio Paolo Carbone (iscritta a Verona il 03/09/2018, RG 35743, RP 5835) a favore di DEUTESCHE BANK S.P.A., capitale ipoteca di € 125.000,00, totale di € 187.500,00.
Immobili colpiti, per l'intero della piena proprietà: San Martino Buon Albergo (VR), CF, fg 1 0, m.n. 362, sub 55, 56, 326, 327 e 328.
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, (iscritta a Verona il 27/04/2022, RG 17006, RP 2882) a favore del sig. Battaglia Stefano, capitale ipoteca di € 89.321,00, totale di € 93.000,00.
Immobili colpiti, per l'intero della piena proprietà: San Martino Buon Albergo (VR), CF, fg 1 0, m.n. 362, sub 55, 56, 326, 327 e 328.
- Sentenza dichiarativa di fallimento del 11/11/2022 della Società --- OMISSIS --- (trascritta a Verona il 10/05/2023, RG 18494, RP 13719) a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO --- OMISSIS --- . Immobili colpiti, per l'intero della piena proprietà: San Martino Buon Albergo (VR), CF, fg 1 0, m.n. 362, sub 55, 56, 326, 327 e 328.

Autorizzazioni amministrative

A richiesta della scrivente, il Comune di San Martino Buon Albergo (VR) ha messo a disposizione le seguenti pratiche edilizie inerenti agli immobili, salvo eventuali altre non note :

- Concessione edilizia n. 26/87 del 24/04/1987 per “ costruzione di un fabbricato ad uso direzionale /commerciale ” *Secondo qu anto indicato la pratica è relativa tra l ’ altro alla sez. A, fg. 2, particella 362.*
- Variante in corso d'opera (prot. 1697 del 12/02/1988) di cui all'art. 97 Legge Regionale 61/85, di cui alla concessione edilizia rilasciata in data 24/04/1987 n. 26/87 per edificare u n fabbricato ad uso commerciale/direzionale sul terreno di proprietà della “VR -est Spa”, sito in Viale del Lavoro . Concessione tacitamente assentita (art. 79 - LR 61/85).
- Concessione edilizia n. 27/89 del 12/04/1989 che prevede “2° variante al progetto con concessione edilizia n. 26/87 rilasciata in data 24/04/1987 e successiva variante tacitamente assentita in data 21/09/1988 per la costruzione di un fabbricato commerciale/direzionale ”.

- Concessione edilizia n. 47/1989 del 09/06/1989 che prevede “variante 3 al progetto con concessione edilizia n. 26/87 del 24/04/1987 per la costruzione di un fabbricato ad uso direzionale/commerciale” .
- Permesso di agibilità n. 26/87 del 09/06/1989
- Comunicazione del 03/07/1992 n. 9914 ex art. 26 L. 47/85 a nome Soc. --- OMISSIS --- .

Per tale pratica, elencata nell'atto di provenienza e della quale il Comune ha dato atto della corretta registrazione informatica, il Comune ha dichiarato l'irreperibilità del fascicolo cartaceo (vedasi dichiarazione allegata).

Non essendo stata fornita alla scrivente la pratica inerente l'ultimo stato autorizzato degli uffici, non può essere attestata la regolarità edilizia degli stessi.

I posti auto risultano invece indicativamente conformi all'ultimo stato autorizzato.

La situazione autorizzativa - amministrativa dovrà essere quindi oggetto di sanatoria o ripristino da parte dell'aggiudicatario.

Conformemente alle previsioni del DPR 380/01, art. 46, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (o pratica edilizia in sanatoria), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro **120** giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria. I costi inerenti la pratica amministrativa necessaria per la sanatoria degli immobili, le sanzioni e le spese tecniche per l'intervento di un professionista ovvero per il ripristino dei luoghi qualora opere non sanabili, vengono quantificati in **€ 8.000,00.**

Tutte tali circostanze vengono tenute in debita considerazione nel valore di stima nel seguito espresso, non rendendosi quindi necessari ulteriori ribassi per tale specifica circostanza.

In merito alle planimetrie catastali attualmente vigenti , emergono le seguenti **difformità catastali** rispetto lo stato attuale dei luoghi , da ritenersi elencate in modo indicativo, non esaustivo :

- 1) Sub. 55: mancata esistenza in loco della porta che affaccia sul corridoio condominiale. L'unica possibilità di accesso verificata al momento del sopralluogo è tramite passaggio attraverso l'ufficio sub. 56 oggetto di perizia.

Non può quindi essere attestata la regolarità catastale dei beni.

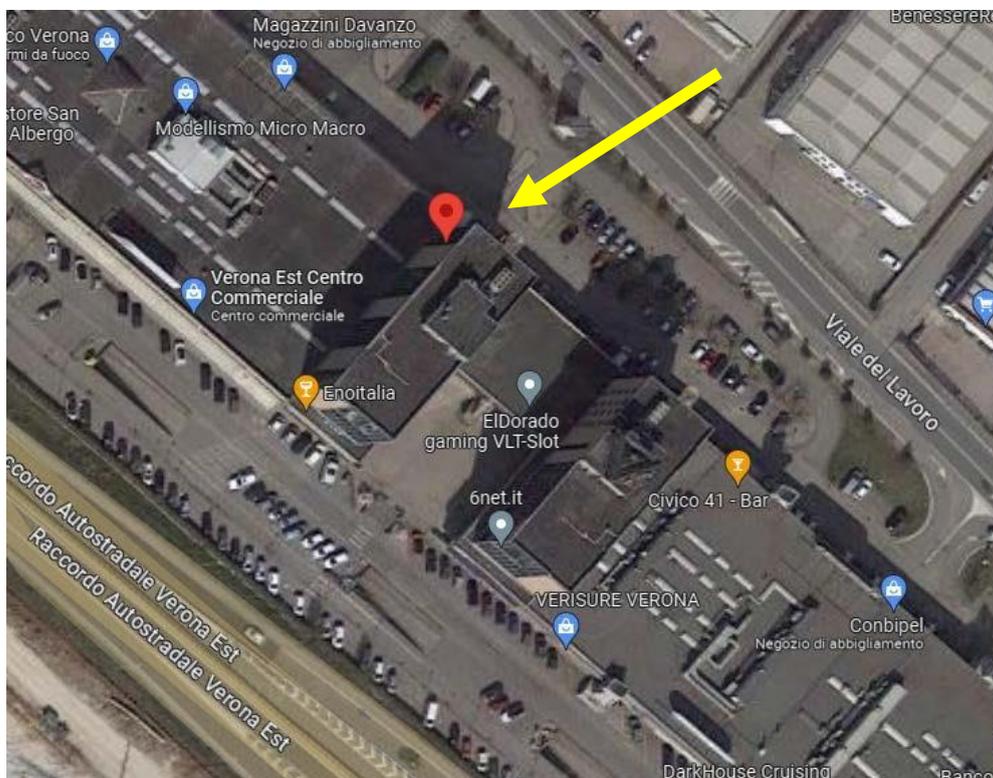
La situazione catastale dovrà essere quindi oggetto di aggiornamento da parte dell'aggiudicatario conformemente alle previsioni delle attuali norme vigenti.

Situazione locativa

Dal sopralluogo effettuato e sulla base di quanto riferito, l'immobile non risulta occupato.

Descrizione degli immobili

Gli immobili oggetto di perizia consistono in due uffici e tre posti auto siti nel Comune di San Martino Buon Albergo (VR).



Gli immobili si trovano in prossimità del raccordo Autostradale Verona Est, casello A4 .

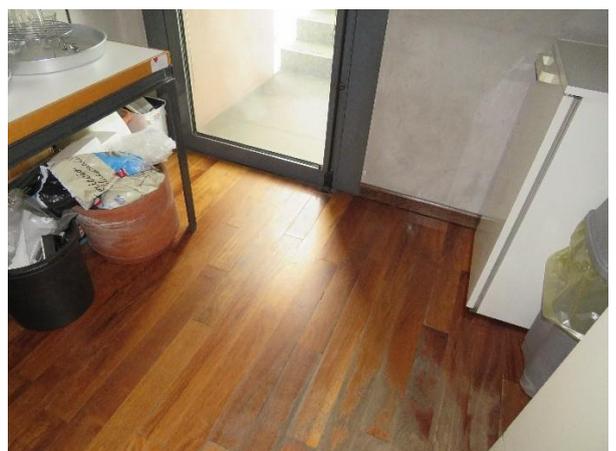
Gli immobili si trovano all'interno di un edificio polifunzionale, al quinto piano, con annessi n. 3 posti auto al piano primo interrato.

UFFICIO AL QUINTO PIANO M.N. 10, PART. 362, sub. 55



| | |
|----------------------|--|
| Suddivisione interna | L'unità immobiliare risulta costituita da: disbrigo, n. 2 uffici, ripostiglio, servizio igienico e antibagno . |
| Impianti | <p>Conformità degli impianti : nessuna dichiarazione di conformità reperita presso il Comune di san Martino Buon Albergo (VR).</p> <p>Impianto di riscaldamento e raffrescamento riferito centralizzato di tipo condominiale .</p> <p>Impianto elettrico e idrico unitario tra i sub. 55 -56 costituenti lotto unico.</p> <p>Presenza di p--- OMISSIS ---olo boiler per acqua calda sanitaria bagno.</p> |
| Finiture interne | <p>Caratteristiche generali : l'edificazione dell' immobile risale a fine anni '80 e successivamente lo stesso risulta essere stato ordinariamente manutentato .</p> <p>Situazione manutentiva attuale : buon livello manutentivo.</p> <p>Pavimentazione interna : parquet in buono stato manutentivo , piastrelle nei bagni.</p> <p>Rivestimenti interni: piastrelle ceramiche in buono stato manutentivo, ove presenti.</p> <p>Serramenti esterni: in metallo, in parte oscurati da veneziane interne o comunque altri tipi di dispositivi interni, ove presenti.</p> <p>Serramenti interni : porta di ingresso al sub. 56 del tipo blindato, restanti porte interne in legno tamburato, in buono stato manutentivo.</p> |
| Precisazioni | <p>Si segnala essere presente nel corridoio condominiale una porta di compartimentazione in vetro riportante la scritta "--- OMISSIS ---".</p> <p>L'ambito tra tale porta in vetro e il portoncino blindato di accesso al sub. 56 è indicato in elaborato planimetrico come ambito condominiale .</p> |

UFFICIO AL QUINTO PIANO M.N. 10, PART. 362, sub. 56





| | |
|----------------------|---|
| Suddivisione interna | L'unità immobiliare risulta costituita da: disbrigo, n. 3 uffici, ripostiglio, archivio, servizio igienico e antibagno . |
| Impianti | <p>Conformità degli impianti : nessuna dichiarazione di conformità reperita presso il Comune di san Martino Buon Albergo (VR) .</p> <p>Impianto di riscaldamento e raffrescamento riferito centralizzato di tipo condominiale.</p> <p>Impianto elettrico e idrico unitario tra i sub. 55 -56 costituenti lotto unico.</p> <p>Presenza di p--- OMISSIS ---olo boiler per acqua calda sanitaria bagno.</p> |
| Finiture interne | <p>Caratteristiche generali : l'edificazione dell' immobile risale a fine anni '80 e successivamente lo stesso risulta essere stato ordinariamente manutentato.</p> <p>Situazione manutentiva attuale : buon livello manutentivo.</p> <p>Pavimentazione interna: parquet in buono stato manutentivo con circoscritte zone necessitanti di intervento manutentivo .</p> <p>Rivestimenti interni: piastrelle ceramiche in buono stato manutentivo, ove presenti.</p> <p>Serramenti esterni: in metallo, in parte oscurati da veneziane interne o comunque altri tipi di dispositivi interni, ove presenti.</p> <p>Serramenti interni : porta di ingresso al sub. 56 del tipo blindato, restanti porte interne in legno tamburato, in buono stato manutentivo.</p> |
| Precisioni | <p>Si segnala essere presente nel corridoio condominiale una porta di compartimentazione in vetro riportante la scritta "--- OMISSIS ---".</p> <p>L'ambito tra tale porta in vetro e il portoncino blindato di accesso al sub. 56 è indicato in elaborato planimetrico come ambito condominiale</p> |

Consistenza commerciale

Trattasi di consistenze utilizzate con il solo fine di coadiuvare il processo estimativo.

I valori di stima sono in ogni caso espressi " a corpo ".

| <i>identificazione catastale attuale fg 10</i> | <i>destinazione</i> | <i>SEL mq</i> | <i>coeff</i> | <i>sup. comm. Mq</i> | <i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i> |
|--|---------------------|---------------|--------------|----------------------|--|
| m.n. 362 sub. 55 | ufficio | 88 | 1 | 88 | 88,00 |
| m.n. 362 sub. 56 | ufficio | 151 | 1 | 151 | 151,00 |
| m.n. 362 sub. 326 | posto auto | 14 | | | 14 |
| m.n. 362 sub. 327 | posto auto | 14 | | | 14 |
| m.n. 362 sub. 328 | posto auto | 14 | | | 14 |

Criteri di stima

Al fine di evitare inutili ripetizioni, si ritiene opportuno riportare, con estensione a tutti i beni oggetto di perizia, i criteri estimativi adottati.

In termini generali può essere indicato che Il Valore di Mercato (o Market Value) è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di contrattazione durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Nello specifico, per individuare il valore di mercato, si è proceduto alla raccolta e verifica dei dati immobiliari, tra i quali sono state selezionate le unità immobiliari o i dati di confronto. Il dato immobiliare si compone del prezzo ovvero dell'importo sulla base del quale è stato compravenduto e delle caratteristiche quantitative e qualitative dell'unità di paragone.

Successivamente sono stati individuati gli elementi di raffronto ovvero le caratteristiche peculiari delle proprietà che causano le variazioni dei prezzi corrisposti per le proprietà immobiliari.

Infine, laddove gli elementi di comparazione siano stati riscontrati difformi, si è provveduto a determinare gli aggiustamenti ovvero le correzioni da apportare al prezzo del comparabile in funzione della differenza tra le caratteristiche prese in esame; per stimare gli aggiustamenti è stato valutato il prezzo marginale della caratteristica presa in esame.

È stata quindi verificata la divergenza percentuale assoluta tra i prezzi corretti affinché la stessa non eccedesse la consuetudine, successivamente è stato possibile esprimere la valutazione nel seguito espressa.

Nel caso in esame sono stati assunti valori OMI (Agenzia delle Entrate), Tecnocasa, nonché i prezzi richiesti per immobili simili in vendita.

Stima

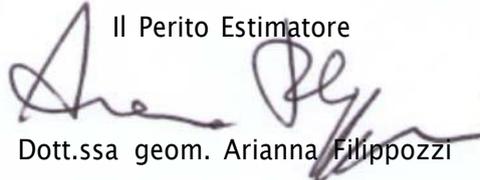
La valutazione nel seguito espressa rappresenta il più probabile **valore di mercato** degli immobili e viene espressa "a corpo"; in particolare sono state tenute in debita considerazione tutte le circostanze in precedenza indicate.

| <i>identificazione catastale attuale fg 10</i> | <i>destinazione</i> | <i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i> | <i>valore unitario</i> | <i>valore per superfici</i> | <i>valore di stima espresso "a corpo"</i> |
|--|---------------------|--|------------------------|-----------------------------|---|
| m.n. 362 sub. 55 | ufficio | 88,00 | € 1.000,00 | € 88.000,00 | € 90.000,00 |
| m.n. 362 sub. 56 | ufficio | 151,00 | € 1.000,00 | € 151.000,00 | € 150.000,00 |
| m.n. 362 sub. 326 | posto auto | 14 | | € 4.200,00 | € 4.000,00 |
| m.n. 362 sub. 327 | posto auto | 14 | | € 4.200,00 | € 4.000,00 |
| m.n. 362 sub. 328 | posto auto | 14 | | € 4.200,00 | € 4.000,00 |
| | | | | | € 252.000,00 |

| |
|--|
| Valore di stima, espresso a corpo |
|--|

| |
|---------------------|
| € 252.000,00 |
|---------------------|

Il sottoscritto Perito Estimatore , nel dichiarare di aver redatto la presente relazione nel pieno rispetto di etica professionale, ritiene di aver espletato il compito affidato tenendo debito conto di tutte le circostanze e nella massima obiettività.

Il Perito Estimatore

Dott.ssa geom. Arianna Filippozzi



Verona, 24/07/2023

Allegati:

1. estratto di mappa catastale;
2. visure catastali;
3. elaborato planimetrico;
4. planimetrie catastali;
5. atti di provenienza;
6. certificati ipotecari ventennali;
7. autorizzazioni amministrative;
8. fonti di stima.