



ARCH. GIUSEPPE LORIS MARCHIORATO

PERIZIA DI STIMA

TRIBUNALE DI VERONA
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO

n° **23/2020** R.F. Sent. Fall. di data 24 Febbraio 2020

Giudice Delegato **Dott.ssa Cristiana Bottazzi**

Curatore Fallimentare **Avv. Franco Vidi**

INDICE

1. PREMESSA	pag. 03
2. MANDATO	pag. 03
3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA	pag. 03
4. DATI CATASTALI	pag. 04
5. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI	pag. 04
6. ESISTENZA DI VINCOLI O FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI SUGLI IMMOBILI	pag. 05
7. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI	pag. 06
8. ALLEGATI	pag. 09

1. PREMESSA

In data 12.06.2020 il curatore fallimentare, Avv. **Franco Vidi**, mi informava, a mezzo fax, di essere stato nominato, dalla _____ quale perito estimatore nella presente procedura fallimentare :

FALLIMENTO

- n° **23/2020** R.F. Sent. Fall. di data 24

Febbraio 2020

2. MANDATO

Sostanzialmente il perito incaricato deve verificare e stimare:

- il valore commerciale di un immobile sito in Comune di Novellara (RE) costituito da un'abitazione, locale accessorio e garage.

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

In accordo con il curatore fallimentare, Avv. **Franco Vidi**, il sopralluogo all'immobile oggetto di perizia, sito in Novellara (RE) in Via A. Toscanini, è stato fissato per il giorno 02 Luglio 2020 alle ore 11,00.

Come anticipato al punto 2, la proprietà del sig. _____, è costituita da un appartamento, un locale accessorio ed un locale ad uso garage siti in una palazzina di 4 unità abitative in via Arturo Toscanini (foto n° 1 - 2) in comune di Novellara (RE); l'appartamento è attualmente occupato da un nucleo familiare in affitto.

La palazzina in cui sono posti l'appartamento e il garage è ubicata in una zona semi centrale dell'abitato di Novellara; l'appartamento è situato al piano Secondo dell'edificio, in posizione Nord-Est (foto n° 4), mentre il locale accessorio ed il garage sono posti al piano Terra.

Il fabbricato è disposto su tre livelli fuori terra e più precisamente piano Terra, piano Primo e piano Secondo, presenta il vano scale comune in posizione centrale (foto n° 3) e le unità abitative sono distribuite in numero di 2 per piano.

L'appartamento oggetto della presente perizia ha la zona giorno che prospetta verso la strada (foto n° 2) e la zona notte che si apre sul retro, verso il cortile.

Nel corso del sopralluogo in Via A. Toscanini, si è proceduto ad ispezionare i luoghi, ad effettuare alcuni rilievi metrici e fotografici nonché ad ascoltare l'affittuario per quanto concerne la situazione esistente dell'immobile di proprietà del sig

4 DATI CATASTALI:

Da accertamento eseguito presso l'Agenzia del Territorio, i beni immobili in valutazione sono attualmente individuati al Catasto fabbricati del Comune di Novellara come segue:

1) Appartamento e locale accessorio

- **Fg. 38, particella 455, sub 9**, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 4 vani, Superficie catastale totale 70 mq. (67 mq. escluse aree scoperte), Rendita € 320,20, via Arturo Toscanini, piano 2 - T;

2) Garage

- **Fg. 38, particella 455, sub 4**, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 14 mq, Superficie catastale totale 16 mq., Rendita € 57,12, via Arturo Toscanini, piano T;

Alle due unità immobiliari in oggetto compete la quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni del fabbricato, come da art. 1117 c.c.

La documentazione catastale è riunita nell'Allegato n. 2.

5 DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

Appartamento

Come già specificato e visibile nell'allegato 3, la palazzina si trova in una zona residenziale del centro abitato di Novellara, si tratta di un edificio di 3 piani fuori terra edificato una quarantina d'anni fa; la costruzione presenta finiture medie, è dotata di una corte condominiale con accesso per i locali garage posti sul retro del fabbricato (foto n° 5) ed è composta di 4 appartamenti: quello oggetto di perizia è ubicato al piano Secondo (foto n° 4).

La porta d'ingresso all'alloggio, immette in un piccolo corridoio (sup. netta mq. 2,58 - foto n° 8) dal quale si entra direttamente nel vano adibito a pranzo-soggiorno, ad un locale ad uso ripostiglio ed al disimpegno della zona notte.

Il vano pranzo-soggiorno con angolo cottura (sup. netta mq. 18,18) è dotato di due aperture sulla parete Nord dell'edificio, una finestra ed una portafinestra che da accesso alla terrazza (foto n° 9-10).

Il locale ad uso ripostiglio (sup. netta mq. 7,14) è di forma rettangolare, dotato di finestra sulla parete Est del fabbricato (foto n° 11).

Dal piccolo disimpegno della zona notte (sup. netta mq. 2,09) si accede alla camera matrimoniale di discrete dimensioni (sup. netta mq. 16,65 - foto n° 12), dotata di apertura con finestra sulla parete perimetrale Sud dell'edificio condominiale ed al locale ad uso bagno (sup. netta mq. 5,72) anch'esso dotato di apertura tipo finestra sempre nella parete Sud del fabbricato (foto n° 13).

Accessorio

Il locale accessorio all'abitazione si trova al piano Terra del fabbricato ed è raggiungibile dal vano scale comune: si tratta di una cantinola di dimensioni ridotte (sup. netta mq. 3,30) priva di finestra con porta d'accesso di tipo metallico (foto n° 14)

Garage

I locali ad uso garage del condominio (foto n° 6) sono raggiungibili attraverso la corte comune dall'accesso carraio, protetto da un cancello in ferro, posto su Via A. Toscanini, a poca distanza da quello pedonale (foto n° 1).

Quello oggetto di stima è il classico box rettangolare con muratura intonacata al rustico e pavimento in battuto di cemento lucido; il vano è protetto esternamente con un basculante in lamiera preverniciata, presenta una superficie netta di circa 13,10 mq (foto n° 6).

6 ESISTENZA DI VINCOLI O FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI SUGLI IMMOBILI

Provenienza

Gli immobili oggetto della presente stima che ora risultano di proprietà del sig.

_____ , sono derivati allo stesso con atto notarile pubblico di compravendita, notaio Vacirca Antonino con sede in Reggio Emilia, rep. n° 14001 del 12/04/2002.

Attualmente gli immobili sono locati con regolare Contratto di Locazione ad uso abitazione registrato in data 27 Giugno 2013 – Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Verona in Atti privati n° 5353.

Il canone di locazione è di 320,00 euro mensili e la durata del contratto è di 4 anni a partire dalla data del 01 Giugno 2013 fino al 31 Maggio 2017, rinnovato fino al 31 Maggio 2021.

Il contratto è stato disdetto entro i termini previsti dallo stesso (almeno 6 mesi prima dalla scadenza iniziale/prorogata).

Iscrizioni

Dall'esame e dai confronti effettuati sulla documentazione acquisita presso la Conservatoria, ufficio provinciale di Reggio Emilia è risultato che gli immobili in oggetto risultano gravati dalle seguenti iscrizioni, trascrizioni e formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario (Pubblico ufficiale notaio Vacirca Antonino, repertorio n° 14002 del 12/04/2002), Nota di Iscrizione Reg. generale n° 11292, Reg. particolare 2517, presentazione n° 126 del 30/04/2002.
- Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo (Pubblico ufficiale Tribunale di Padova

repertorio n° 9111/2018 del 04/12/2018), Nota di Iscrizione Reg. generale n° 11208, Reg. particolare n° 1930, presentazione n° 13 del 24/05/2019

- Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo (Pubblico ufficiale Giudice di Pace, sede di Mantova, repertorio n° 4138/2018 del 27/08/2019), Nota di Iscrizione Reg. generale n°19701, Reg. particolare n° 3461, presentazione n° 1 del 16/09/2019.
- Sentenza Dichiarativa di Fallimento (Pubblico ufficiale Tribunale di Verona, repertorio n° 26 del 21/02/2020, Nota di trascrizione Reg. generale n° 15999, Reg. particolare n° 10980, presentazione n° 6 del 12/08/2020.

Regolarità

Nei riguardi della regolarità degli immobili in oggetto, si è potuto appurare quanto segue.

L'appartamento di proprietà del sig. _____ allo stato attuale presenta alcune difformità interne rispetto alla documentazione catastale (costituita dalle planimetrie delle unità immobiliari recuperate presso l'Agenzia del Territorio) dovute a modifiche apportate su necessità richieste dall'affittuario e concordate con il proprietario, come riferito in sede di sopralluogo dall'affittuario stesso.

La verifica fra il rilievo dello stato attuale e le planimetrie catastali evidenziano una sostanziale conformità rispetto alle dimensioni esterne delle unità immobiliari ed alle forature esistenti (finestre e porte finestre) nonché alle dimensioni interne con eccezione della modifica introdotta all'interno del vano pranzo-soggiorno per ricavare il nuovo locale ad uso ripostiglio.

I requisiti igienico/sanitari dei locali così presenti e per le loro destinazioni sono comunque fatti salvi.

8 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Considerazioni economiche

Il criterio di stima dei fabbricati è basato sulla valutazione sintetico-comparativa, che porta alla determinazione del valore medio di mercato, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, della superficie commerciale, della qualità, della tipologia dell'edificio, dello stato attuale di finitura e manutenzione dell'immobile, della dotazione impiantistica, dei servizi, dei collegamenti, del contesto ambientale ed economico, dei fattori di zonizzazione urbanistica e della possibilità di vendita in relazione all'attuale situazione del mercato immobiliare.

Nello specifico il mercato immobiliare è attualmente caratterizzato da scambi piuttosto ridotti; ciò è dovuto a diversi fattori, ma essenzialmente riconducibili alle seguenti situazioni: negli ultimi due anni si è avuta una costante e diffusa contrazione della domanda a causa del perdurare della crisi del

settore immobiliare, della situazione economica generale, della scarsa liquidità e della non trascurabile incidenza delle tassazioni sulle case, condizioni che hanno comportato un ridimensionamento e un continuo sensibile calo dei valori e degli scambi delle costruzioni.

L'insieme di queste condizioni ha determinato incertezza e sfiducia nei compratori che preferiscono assumere un atteggiamento decisamente prudente ed attendista.

Entrando nel merito della valutazione, la stima è condotta in base alle quotazioni medie correnti di mercato, tenuto conto di tutto quanto sopra specificato e di quant'altro concorre alla formazione di un giusto prezzo; il valore degli immobili si ottiene moltiplicando la quotazione per la Superficie commerciale: si precisa che il sottoscritto intende per Superficie commerciale quella ottenuta, sommando alla superficie lorda (comprensiva dei muri) dell'unità abitativa, l'area delle pertinenze moltiplicate per opportuni parametri di ragguaglio.

I coefficienti di ragguaglio adottati sono i seguenti:

- 30% per portici, balconi e terrazzi se comunicanti con i vani principali, 15% se non comunicanti;
- 50% per pertinenze accessorie (cantinole, soffitte, garage, ecc).

Fatte queste premesse, sulla base dei prezzi, di cui il sottoscritto perito è a conoscenza, consultati i listini della Borsa immobiliare e dell'Agenzia del Territorio, dopo aver effettuato anche un'indagine presso operatori economici del settore per individuare, verificare e confrontare i valori medi di unità immobiliari analoghe (per tipologia, qualità, consistenza, ubicazione e contesto) a quelle oggetto della presente stima, lo scrivente ha riscontrato un valore oscillante tra il minimo e il massimo sotto riportato:

– da un minimo di 670,00 €/mq ed un massimo di 870,00 €/mq. per Superficie commerciale di unità immobiliari di tipo residenziale.

Si chiarisce che tali valutazioni sono riferite ad immobili in normale stato conservativo e buone condizioni, vale a dire immediatamente abitabili, condizione che risulta essere quella degli immobili visionati.

Richiamate tutte le precedenti considerazioni economiche, sottolineato l'attuale momento critico del mercato immobiliare, tenuto conto dell'ubicazione, considerate le condizioni di manutenzione e la presenza di un nucleo familiare in affitto, il sottoscritto ritiene realistico adottare come più probabile valore di mercato per gli immobili la media fra il valore minimo e quello massimo, ottenendo la seguente quotazione di partenza:

$(670,00 \text{ €/mq} + 870,00 \text{ €/mq}) * 1/2 = 770,00 \text{ €/mq.}$ per Superficie commerciale.

Stima

Passando alla stima dei beni, la valutazione dell'immobile è ottenuta moltiplicando la quotazione unitaria sopra fissata per la Superficie Commerciale dell'unità abitativa che è ottenuta sommando alla superficie lorda dell'appartamento (pari alla superficie netta aumentata di quella dei muri) l'area delle pertinenze e superfici accessorie paramtrate con i coefficienti di ragguglio sopra indicati.

Dalle misure effettuate sulle planimetrie, verificate durante il sopralluogo ed in seguito alla restituzione del rilievo, il sottoscritto ha ottenuto i valori di superficie commerciale riportati nella seguente Tabella:

Tabella Superfici Commerciali

Descrizione		Superficie lorda (mq.)	Coefficiente di ragguglio	Superficie Commerciale (mq.)
Appartamento	sub 9	64,08	100%	64,08
Terrazza	sub 9	10,23	30%	03,07
Cantinola	sub 9	04,08	30%	01,22
Garage	sub 4	14,86	50%	07,43

Totale Superficie Commerciale equivalente dell'unità abitativa = **mq. 75,80**

Tabella Valutazione Unità Immobiliari

Tipologia	Individuazione Catastale			Ubicazione e note	Valore di stima	
	Fg.	Particella	Sub			
Appartamento	38	455	9	Via A. Toscanini	Euro	52.644,90
Garage	38	455	4	Via A. Toscanini	Euro	5.721,10

Concludendo, il valore globale degli immobili valutati nella presente perizia è pari a:

€52.644,90 + € 5.721,10 = **€58.366,00.**

Marostica, **12 Novembre 2020**

Il Professionista incaricato
arch. **Giuseppe Loris Marchiorato**