

Geometra Flavio Raffaello Segattini

Vicolo Benaco n. 3 Torri del Benaco (Vr) – Cell. 347 3086886 – mail: [segattini.flavio.raffaello@virgilio.it](mailto:segattini.flavio.raffaello@virgilio.it) – PEC: [flavio.raffaello.segattini@geonpc.it](mailto:flavio.raffaello.segattini@geonpc.it)

## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA

### SEZIONE FALLIMENTARE

#### Fallimento n° 6/2021 R.F.

VOYAGER di \_\_\_\_\_ ditta individuale  
Con sede legale in Casaleone (Vr) – Via Capo di Sotto n. 100

Giudice Delegato: Dott. Pier Paolo Lanni

Curatore: Dott.ssa Leila Caserta

Stimatore: Geom. Flavio Raffaello Segattini

### RELAZIONE TECNICA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

#### **Premessa**

Il sottoscritto geometra Flavio Raffaello Segattini libero professionista in Torri del Benaco (Vr), Vicolo Benaco n. 3, iscritto al Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Verona con il n° 1132, ha ricevuto l'incarico di procedere alla stima dei beni immobili appresi alla procedura sopra indicata.

Allo scopo di assolvere all'incarico conferito, lo scrivente ha effettuato il sopralluogo presso i beni da periziare e svolti tutti i necessari accertamenti presso i competenti Uffici Pubblici.

#### **INDIVIDUAZIONE DEI BENI**

I beni oggetto di stima sono costituiti da due compendi immobiliari, un primo situato nel Comune di Casaleone in provincia di Verona, in Via Capo di Sotto n. 100 ed un secondo situato nel Comune di Montagnana in provincia di Padova, in Via San Zeno ai civici n. 126-128-130-132.

Agli effetti della stima e della vendita, i sopracitati compendi verranno individuati in due lotti:

**LOTTO N° 1:** compendio di Casaleone (Vr)

**LOTTO N° 2:** compendio di Montagnana (Pd)

## Geometra Flavio Raffaello Segattini

Vicolo Benaco n. 3 Torri del Benaco (Vr) – Cell. 347 3086886 – mail: [segattini.flavio@virgilio.it](mailto:segattini.flavio@virgilio.it) – PEC: [flavio.raffaello.segattini@geopec.it](mailto:flavio.raffaello.segattini@geopec.it)

### LOTTO N° 1

#### INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Catasto Fabbricati del Comune di Casaleone (Vr) – Foglio 14

**Mappale 149 sub. 1** – Cat. A/7 – Cl. 6 – Cons. 7 vani – Sup. cat. 223 mq – Rendita € 668,81

**Mappale 149 sub. 2** – Cat. C/6 – Cl. 3 – Cons. 15 mq – Sup. cat. 15 mq – Rendita € 35,64

**Mappale 149 sub. 3** – Bene comune ai sub. 1 e 2 – non censibile (corte).

L'area coperta e scoperta dei suddetti mappali risulta distinta in mappa del Catasto Terreni del Comune di Casaleone (Vr) al Foglio 14 con il mappale 149 di are 12.98.

#### *Intestazione*

Il bene è intestato a \_\_\_\_\_ nato a Montagnana (Pd) il \_\_\_\_\_

proprietà per 500/1000 in comunione dei beni con \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ nata a Legnago (Vr) il \_\_\_\_\_

proprietà per 500/1000 in comunione dei beni con \_\_\_\_\_

#### PROVENIENZA

Mediante atto di compravendita in data 18/10/2006 di rep. n. 6.068 racc. n. 3.155 Notaio Cristiano Casalini, registrato a Legnago (Vr) il 20/10/2006 al n. 3275 Serie T, trascritto il 23/10/2006 ai nn. 52534 R.G. e 30387 R.P., \_\_\_\_\_ nata a Noventa Vicentina (Vi) il \_\_\_\_\_, ha venduto al figlio \_\_\_\_\_ e alla di lui moglie \_\_\_\_\_ fabbricato ad uso abitazione con garage poco discosto e corte pertinenziale in Comune di Casaleone (Vr) distinto nel Catasto Fabbricati alla Sezione A – Foglio 10 con i mappali 149 sub. 1-2-3.

#### DESCRIZIONE

Il bene in esame è costituito da un fabbricato principale con annessa pertinenza e area scoperta in proprietà esclusiva; il tutto è situato nel Comune di Casaleone in provincia di Verona in Via Capo di Sotto n° 100, detto Comune dista circa 5 km da Cerea ed è posizionato a circa 40 km a sud est da \_\_\_\_\_

## Geometra Flavio Raffaello Segattini

Vicolo Benaco n. 3 Torri del Benaco (Vr) – Cell. 347 3086886 – mail: [segattini.flavio.raffaello@virgilio.it](mailto:segattini.flavio.raffaello@virgilio.it) – PEC: [flavio.raffaello.segattini@geopec.it](mailto:flavio.raffaello.segattini@geopec.it)

Verona.

La struttura del fabbricato principale e dell'annesso è del tipo tradizionale, con orditura principale in cemento armato e tamponamenti in laterizio.

Il fabbricato principale ha destinazione abitativa, esso si sviluppa a due piani fuori terra, il piano terra è distribuito su: vano entrata, un primo soggiorno, cucina ed un secondo soggiorno, con entrata sul retro del fabbricato vi è la centrale termica.

Attraverso un vano scale posizionato nel vano entrata si raggiunge il piano primo, il quale è distribuito su cinque camere da letto, oltre a disbrigo e bagno.

Per quanto riguarda le finiture: porte interne in legno con inserti in vetro, pavimentazione in graniglia, bagno completo di sanitari e rivestimento in ceramica, tutti i serramenti esterni sono in legno completati da tapparelle in plastica (rovinata dalla tempesta), nella zona cottura della cucina vi è rivestimento in ceramica.

L'impianto di riscaldamento richiede un intervento di manutenzione, è presente raffrescamento al piano terra.

Tutti gli spazi interni sono completi di impianto elettrico e idrico alimentato da pozzo.

Vi è impianto fotovoltaico (potenza KWP 3.27), il cui valore andrà ad incidere nel calcolo del valore dell'immobile.

Lo stato generale di conservazione è discreto.

La pertinenza è costituita da una struttura in laterizio, posizionata ad est del fabbricato, con partizioni interne, destinate a garage/ripostiglio.

Da un rilievo effettuato con lo stato dei luoghi, si è riscontrato che è stata aggiunta una porzione sul lato sud, fino a raggiungere una lunghezza totale della struttura, di circa 18 metri, mentre la lunghezza totale, come risulta dalla planimetria catastale, è di circa 10 metri; detta difformità non è sanabile, in quanto realizzata a ridosso del confine e come tale non verrà considerata nel calcolo del valore

## Geometra Flavio Raffaello Segattini

Vicolo Benaco n. 3 Torri del Benaco (Vr) – Cell. 347 3086886 – mail: [segattini.flavio.raffaello@virgilio.it](mailto:segattini.flavio.raffaello@virgilio.it) – PEC: [flavio.raffaello.segattini@geopec.it](mailto:flavio.raffaello.segattini@geopec.it)

dell'immobile.

Sul lato ovest del lotto di terreno è stata posizionata una struttura in lamiera realizzata in assenza di concessione edilizia, per cui non verrà considerata nel calcolo del valore del compendio.

### **Superfici**

Si indica di seguito le superfici commerciali riferite alle varie porzioni del compendio immobiliare, le superfici commerciali andranno misurate a filo muro esterno sui muri perimetrali e sull'asse sui muri di confine.

#### **Mappale 149 sub. 1**

Tipologia	Superficie	Coefficiente	Valore superficie
Piano terra	Mq 120,00	1,00	Mq 120,00
Piano primo	Mq 100,00	1,00	Mq 100,00

#### **Mappale 149 sub. 2**

Tipologia	Superficie	Coefficiente	Valore superficie
Piano terra	Mq 15,00	1,00	Mq 15,00

### **SITUAZIONE DI POSSESSO**

Tutto il sopradescritto compendio immobiliare risulta occupato dal sig. \_\_\_\_\_

### **PRATICHE EDILIZIE**

Nell'atto di compravendita del 18/10/2006 si legge: la costruzione del fabbricato in oggetto è iniziata anteriormente al 1 settembre 1967, che il medesimo fabbricato è stato ampliato in base ed in conformità alla licenza di costruzione rilasciata dal Comune di Casaleone in data 13 agosto 1968 n. 92; la inesistenza di opere, realizzate successivamente, per le quali fosse necessario un provvedimento autorizzativo.

## Geometra Flavio Raffaello Segattini

Vicolo Benaco n. 3 Torri del Benaco (Vr) – Cell. 347 3086886 – mail: [segattini.flavio.raffaello@virgilio.it](mailto:segattini.flavio.raffaello@virgilio.it) – PEC: [flavio.raffaello.segattini@geoproc.it](mailto:flavio.raffaello.segattini@geoproc.it)

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casaleone si è inoltre rilevato quanto segue:

- . certificato di abitabilità in data 14/10/1969;
- . licenza di costruzione n. 73 del 31/07/1975;
- . condono n. 2458 del 3/4/1986;
- . S.C.I.A. per installazione di impianto fotovoltaico n. 10 moduli.

### CONFORMITA' EDILIZIA CATASTALE

Per quanto riguarda l'aspetto edilizio vi è conformità tra quanto concesso e lo stato dei luoghi, ad eccezione di quanto sopra precisato in merito alla pertinenza ed alla struttura in lamiera situata sull'area scoperta, lo stesso dicasi per le planimetrie catastali.

### LOTTO N° 2

#### INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Catasto Fabbricati del comune di Montagnana (Pd) – Foglio 43

**Mappale 651 sub. 6** – Cat. A/4 – Cl. I – Cons. 4,5 vani – Sup. cat. 77 mq – Rendita € 144,09

**Mappale 651 sub. 7** – In corso di costruzione

**Mappale 651 sub. 8** – Cat. A/4 – Cl. I – Cons. 5 vani – Sup. cat. 102 mq – Rendita € 160,10

#### *Intestazione*

nato a Montagnana (Pd) il . . . . . – proprietà per 1/1

#### PROVENIENZA

I beni sono pervenuti a . . . . . per successione in morte di . . . . . , testamento olografo del 01/08/2001.

#### DESCRIZIONE

Il compendio in esame è costituito da tre unità immobiliari inserite in un contesto a schiera, situate nel Comune di Montagnana in provincia di Padova, in Borgo San Zeno n. 126 – 128 – 130 – 132,

## Geometra Flavio Raffaello Segattini

Vicolo Benaco n. 3 Torri del Benaco (Vr) – Cell. 347 3086886 – mail: [segattini.flavio.raffaello@virgilio.it](mailto:segattini.flavio.raffaello@virgilio.it) – PEC: [flavio.raffaello.segattini@geoprec.it](mailto:flavio.raffaello.segattini@geoprec.it)

detto Comune dista circa 50 km dal capoluogo di provincia.

In seguito al sopralluogo effettuato presso gli immobili, non è stato possibile effettuare l'accesso diretto all'interno degli stessi, per accertarne la consistenza e la distribuzione; però da un esame della situazione esterna, si ha avuto modo di accertare una situazione di degrado ed in particolare per la porzione centrale (mappale 651 sub. 7) una situazione di fatiscenza, trattasi comunque di fabbricati di antica origine, situati in un contesto di valore storico ("ZONA "A" Centro storico maggiore).

Si individuano tre unità, tra loro adiacenti, secondo le planimetrie catastali, le distribuzioni interne sono le seguenti:

mappale 651 sub. 6 – piano terra: salotto, cucina, attraverso una scala interna si accede al piano primo distribuito su due camere da letto;

mappale 651 sub. 7 – la planimetria catastale riporta fabbricato in costruzione ai piani terra e primo, di fatto, come sopra indicato trattasi di fabbricato fatiscente;

mappale 651 sub. 8 – piano terra: ingresso, cucina, sala, da una scala interna si accede al piano primo distribuito su due camere da letto e bagno.

Si ritiene doveroso precisare che agli effetti della stima, vista la natura degli immobili ed il fatto che non è stato possibile accertarne l'effettiva consistenza, si ritiene congruo eseguire una valutazione a corpo dell'intero compendio che comprende i mappali 651 sub. 6-7-8, soprassedendo sull'aspetto "superfici".

### **SITUAZIONE DI POSSESSO**

Relativamente al mappale 651 sub. 6 (civico n° 132), risulta residente il nominativo nato il 01/01/1981 in Chtaiba (Marocco), sulla base di un contratto di affitto avente decorrenza dal 01/03/2016 al 28/02/2020, con possibilità di rinnovo automatico per ulteriori quattro anni.

Relativamente al mappale 651 sub. 7 (civico n° 130) non è stata accertata alcuna situazione di possesso.

## Geometra Flavio Raffaello Segattini

Vicolo Benaco n. 3 Torri del Benaco (Vr) – Cell. 347 3086886 – mail: [segattini.flavio.raffaello@virgilio.it](mailto:segattini.flavio.raffaello@virgilio.it) – PEC: [flavio.raffaello.segattini@gceops.it](mailto:flavio.raffaello.segattini@gceops.it)

Relativamente al mappale 651 sub. 8 (civico n° 126-128) risulta residente il nominativo

nato il \_\_\_\_\_ a Vicenza ed il nominativo \_\_\_\_\_ nata a Monza il \_\_\_\_\_.

### **PRATICHE EDILIZIE**

In seguito all'accesso agli atti, effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montagnana, si è accertata la mancanza di pratiche edilizie ad eccezione solo di: Concessione gratuita per opere edilizie n. 1352 vista la domanda presentata in data 15/02/1978 da \_\_\_\_\_ per riattamento del proprio fabbricato ad uso civile abitazione, si è comunque in assenza di certificato di agibilità.

Vista la scarsa documentazione disponibile, non è possibile attestare la conformità edilizia e catastale.

### **METODO DI STIMA relativo a tutti i lotti**

Il valore medio di mercato del compendio in esame viene determinato con il metodo comparativo in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e prendendo come base la superficie, per quanto riguarda l'ubicazione (caratteristica preminente tra quelle estrinseche), si è presa in considerazione la dislocazione dei cespiti, con riferimento alle principali vie di comunicazione e quindi alla raggiungibilità degli stessi.

Per quanto riguarda le caratteristiche intrinseche esse sono date dalla consistenza, dall'esposizione, nonché dall'ampiezza degli spazi interni.

Tutto ciò premesso è stata svolta un'indagine di mercato delle zone dove sono dislocati i cespiti da stimare e con i valori individuati sono state fatte considerazioni in merito alla commerciabilità.

Sono stati inoltre esaminati i valori indicati nella Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Si è quindi determinato un valore rapportato al metro quadro commerciale, precisando, però, che le superfici riportate sono comunque indicative e servono da parametro per i calcoli ed il valore degli immobili è quindi da intendersi a corpo.

Si considerino inoltre i sopracitati diversi parametri adottati per i beni in Montagnana (Pd).

## Geometra Flavio Raffaello Segattini

Vicolo Benaco n. 3 Torri del Benaco (Vr) – Cell. 347 3086886 – mail: [segattini.flavio.raffaello@virgilio.it](mailto:segattini.flavio.raffaello@virgilio.it) – PEC: [flavio.raffaello.segattini@geopec.it](mailto:flavio.raffaello.segattini@geopec.it)

Vista l'attribuzione di un valore a corpo dei beni in Montagnana (Pd), si riportano di seguito solo i singoli valori del compendio di Casaleone (Vr).

### Mappale 149 sub. 1

Tipologia	Superficie	Valore unitario	Valore complessivo
Piano terra	Mq 120,00	€/mq 600,00	€ 72.000,00
Piano primo	Mq 100,00	€/mq 600,00	€ 60.000,00

Valore corpo \_\_\_\_\_ € 132.000,00

Valore corpo (arrotondato) \_\_\_\_\_ **€ 130.000,00**

### Mappale 149 sub. 2

Tipologia	Superficie	Valore unitario	Valore complessivo
Piano terra	Mq 15,00	€/mq 300,00	€ 4.500,00

Valore corpo \_\_\_\_\_ **€ 4.500,00**

Valore complessivo del compendio, a corpo \_\_\_\_\_ **€ 134.500,00**

I suddetti valori sono comprensivi dell'incidenza dell'area coperta e scoperta in proprietà esclusiva.

Per quanto riguarda il compendio di Montagnana (Pd)

### Mappale 651 sub. 6 – mappale 651 sub. 7 – mappale 651 sub. 8

Valore complessivo del compendio, a corpo: **€ 100.000,00**

### REGISTRI IMMOBILIARI - Formalità pregiudizievoli

Relativamente al compendio di Casaleone (Vr)

. Iscrizione di ipoteca volontaria del 23/10/2006 R.G. 52535 R.P. 13188 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per un totale di € 280.000,00 (capitale € 140.000,00 + € 140.000,00 spese) durata 15 anni.; a favore Unicredit Banca spa con sede in Bologna.

## Geometra Flavio Raffaello Segattini

Vicolo Benaco n. 3 Torri del Benaco (Vr) – Cell. 347 3086886 – mail: [segattini.flavio.raffaello@virgilio.it](mailto:segattini.flavio.raffaello@virgilio.it) – PEC: [flavio.raffaello.segattini@geopec.it](mailto:flavio.raffaello.segattini@geopec.it)

. Iscrizione di ipoteca conc. amministrativa / riscossione del 22/05/2019 R.G. 19996 R.P. 3232 derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo per un totale di € 697.376,06 (capitale € 348.668,03) a favore Agenzia delle Entrate – Riscossione, con sede in Roma.

. Trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento del 18/02/2021 R.G. 6122 R.P. 4382 a favore Massa dei creditori del fallimento Voyager di

### Relativamente al compendio di Montagnana (Pd)

. Iscrizione di ipoteca conc. amministrativa / riscossione del 22/05/2019 R.G. 2885 R.P. 385 derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo per un totale di € 697.376,06 (capitale € 348.668,03) a favore Agenzia delle Entrate – Riscossione, con sede in Roma.

. Trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento del 22/02/2021 R.G. 874 R.P. 605 a favore Massa dei creditori del fallimento Voyager di

## RIEPILOGO

### LOTTO N° 1

#### *Descrizione*

Fabbricato con annessa pertinenza e area scoperta in proprietà esclusiva, il tutto situato nel Comune di Casaleone (Vr) in Via Capo di Sotto n° 100.

#### *Dati catastali*

Catasto Fabbricati del Comune di Casaleone (Vr) – Foglio 14 – **Mappali 149 sub. 1-2-3.**

#### *Intestazione*

Il sottoscritto **Flavio Raffaello Segattini** nato a Montagnana (Pd) il **27/05/1977** – proprietà per 500/1000

Il sottoscritto **Flavio Raffaello Segattini** nato a Legnago (Vr) il **27/05/1977** – proprietà per 500/1000

#### *Valore del compendio*

€ 134.500,00 (centotrentaquattromilacinquecento/00)

Geometra Flavio Raffaello Segattini

Vicolo Benaco n. 3 Torri del Benaco (Vr) – Cell. 347 3086886 – mail: [segattini.flavio.raffaello@viraglio.it](mailto:segattini.flavio.raffaello@viraglio.it) – PEC: [flavio.raffaello.segattini@geopec.it](mailto:flavio.raffaello.segattini@geopec.it)

**LOTTO N° 2**

***Descrizione***

Compendio immobiliare costituito da tre unità inserite in un contesto a schiera, il tutto situato nel Comune di Montagnana (Pd) in Via Borgo San Zeno n. 126 – 128 – 130 – 132.

***Dati catastali***

Catasto Fabbricati del Comune di Montagnana (Pd) – Foglio 43 – **Mappali 651 sub. 6-7-8.**

***Intestazione***

nato a Montagnana (Pd) il \_\_\_\_\_ – proprietà per 1/1

***Valore del compendio***

€ 100.000,00 (centomila/00)

ALLEGATI

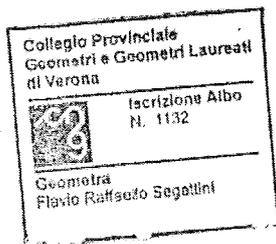
LOTTO N° 1: 1- documentazione fotografica; 2- visure catastali; 3 – planimetrie catastali;  
4 – mappa catastale; 5 – documentazione edilizia; 6 – atto di provenienza.

LOTTO N° 2: 7 – documentazione fotografica; 8 – visure catastali; 9 – planimetrie catastali;  
10 – mappa catastale; 11- documentazione edilizia; 12 – contratto di affitto;  
13 – documentazione anagrafica.

Tabulati dei Registri Immobiliari relativi ad ambedue i lotti.

Con osservanza

Torri del Benaco, 07/06/2021



Geom. Flavio Raffaello Segattini