

TRIBUNALE DI VERONA

Sezione Fallimentare

Fallimento n.°: 85/2013 R.F.

Giudice Delegato: **Dott. Fernando PLATANIA**

Curatore: **dott. Giulio Gastaldello**

FALLIMENTO

OMISSIS

con sede in Minerbe (VR), Via Roma n. 35

nonché del socio accomandatario

OMISSIS

RELAZIONE DI STIMA

DEI BENI IMMOBILI

Indice della perizia

Incarico	4
Sopralluogo	4
Individuazione dei beni immobili.....	5
Criteri di stima.....	6
Piena proprietà di un complesso industriale in Comune di Minerbe, Viale Ungheria n. 83-85	10
Individuazione catastale	11
Descrizione.....	13
Documentazione amministrativa.....	17
Difformità.....	18
Situazione urbanistica.....	21
Situazione di possesso – diritti reali	23
Consistenza commerciale	24
Stima.....	24
Vincoli ed oneri giuridici	25
Piena proprietà di un complesso industriale e di un terreno in Comune di Minerbe,	32
Via Roma n. 31	32
Individuazione catastale	33
Nota catastale	34
Descrizione.....	36
Documentazione amministrativa.....	38
Difformità.....	39
Situazione urbanistica.....	41
Situazione di possesso – diritti reali	44
Consistenza commerciale	44
Stima.....	44
Vincoli ed oneri giuridici	45
Terreno agricolo in Comune di Asiago (VI),	49

Località Linta.	49
Individuazione catastale	50
Descrizione	51
Destinazione urbanistica.....	51
Situazione di possesso	52
Consistenza commerciale	52
Stima.....	52
Vincoli ed oneri giuridici	53
Nuda proprietà di un'abitazione, di alcuni vani accessori e di un'area esterna pertinenziale in Comune di Minerbe, Via Roma n. 27-29.....	56
Individuazione catastale	57
Nota catastale	58
Descrizione	60
Documentazione amministrativa	62
Difformità.....	63
Situazione urbanistica.....	64
Situazione di possesso – diritti reali	67
Consistenza commerciale	67
Stima.....	67
Vincoli ed oneri giuridici	69
Riepilogo valori.....	72

Incarico

Il Curatore fallimentare dott. Giulio Gastaldello ha incaricato il sottoscritto Geom. Alessio Maritati quale perito estimatore dei beni mobili ed immobili di pertinenza della procedura fallimentare in oggetto.

Nella presente relazione, vengono valutati i soli beni immobili proprietà della società **OMISSIS**

Sopralluogo

In data 15/07/2013 lo scrivente ha effettuato sopralluogo presso gli immobili oggetto della corrente relazione tecnica, al fine di accertare lo stato attuale dello stesso.

Nell'occasione è stata quindi scattata la documentazione fotografica rinvenibile in allegato, che consente un più agevole riscontro visivo di quanto attualmente esistente.



Individuazione dei beni immobili

Gli immobili oggetto della procedura fallimentare “**OMISSIS**”

sono individuati come nel seguito indicato: “**OMISSIS**”

LOTTO UNICO – piena proprietà di:

- ✓ complesso industriale composto da capannoni, palazzina uffici e terreni in Minerbe, Viale Ungheria n. 85.

OMISSIS

LOTTO 1

piena proprietà di:

- ✓ complesso industriale composto da capannoni, magazzini, area pertinenziale e terreno in Minerbe, Via Roma n. 31;

LOTTO 2

nuda proprietà di:

- ✓ villa, locali accessori ed area urbana sul retro della stessa villa, in Minerbe, Via Roma n. 27-29-31;

LOTTO 3

piena proprietà di:

- ✓ terreno agricolo in Asiago (VI).



Criteri di stima

Al fine di evitare inutili ripetizioni si anticipano i criteri estimativi aventi carattere generale, valevoli per tutti gli immobili nel seguito descritti ed analizzati.

Fabbricati

L'immobile oggetto della presente perizia viene valutato secondo il più probabile valore di mercato, cioè secondo il più probabile valore attribuibile ai fabbricati designati dalle caratteristiche proprie del bene sia estetiche sia tecniche, dall'ubicazione, dalla vetustà e dallo stato d'uso dello stesso.

Si precisa altresì che il valore medio di mercato è espresso sulla scorta di valutazioni medie operate per immobili simili nella zona di interesse ed al medesimo periodo di riferimento.

In particolare la valutazione base sulla quale lo scrivente ha attuato le dovute riduzioni/maggiorazioni può essere individuato nelle quotazioni pubblicate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Nella fattispecie le caratteristiche ritenute influenti sulla più probabile quotazione del bene sul mercato immobiliare possono sinteticamente essere distinte in:

- ✿ **caratteristiche estrinseche**, quali il comune di appartenenza del fabbricato, la fascia urbana di ubicazione,



il tenore sociale della zona, l'accessibilità, la dotazione di strutture sia pubbliche che private;

- ✿ **caratteristiche intrinseche**, quali la tipologia edilizia, la prospicienza dell'edificio, l'epoca di costruzione, lo stato di conservazione e di efficienza, la categoria catastale, l'eventuale livello del piano di ubicazione nonché la grandezza, la dotazione di balconi e terrazze, la luminosità;
- ✿ **situazione giuridica**, quali la conformazione alle leggi urbanistiche ed alle disposizioni edilizie, la situazione debitoria o creditoria, la presenza di eventuali servitù attive e/o passive, la situazione fiscale.

In aggiunta alle caratteristiche anzi riportate, considerabili puramente a titolo esemplificativo, vengono valutate anche tutte le eventuali variabili di particolarità che non lo rendono comparabile ad altri. Si precisa che il riferimento a mq è stato operato per determinare il valore del bene in relazione all'estensione dello stesso secondo un valore medio di mercato.

Il valore finale viene in ogni caso espresso “*a corpo*” e tiene in debito conto delle variabili sopraelencate.

Relativamente invece ai **terreni** identificati e descritti nei capitoli che seguono, verranno valutati secondo il più probabile valore di mercato, cioè secondo il più probabile valore attribuibile ai beni



designati, dalle caratteristiche proprie, dall'ubicazione, dall'esposizione, dalla giacitura, dall'accessibilità dello stesso.

Si precisa che il riferimento a mq è stato operato per determinare il valore del bene in relazione all'estensione dello stesso secondo un valore medio di mercato.

Il valore finale viene in ogni caso espresso "*a corpo*" e tiene in debito conto delle variabili sopraelencate.

Nello specifico si precisa che sono stati adottati, quali valori base di riferimento per i terreni agricoli, i **valori Agricoli Medi della Provincia di Vicenza anno 2012** riferiti alla coltura attualmente in atto sul terreno; quanto ai terreni edificabili vengono presi a riferimento i **valori delle aree edificabili** fornite dal Comune di Minerbe.



Beni immobili in piena proprietà della società

OMISSIS

LOTTO 1

Piena proprietà di un complesso industriale in
Comune di Minerbe, Viale Ungheria n. 83-85



A handwritten signature or mark in black ink, consisting of a stylized 'f' followed by a comma.



Individuazione catastale

I fabbricati oggetto di stima sono censiti con i seguenti estremi:

Dati catastali:	<p>Catasto Fabbricati- Comune di Minerbe, fg. 25 part.: 102 sub 1 graffato m.n. 116 sub 1, categoria D/7, rendita € 19.739,99, 116 sub 2, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 6,5, rendita € 184,63, 116 sub 3, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 4, rendita € 119,82, Catasto Terreni- Comune di Minerbe, fg. 25 part.: 167, qualità incolto produttivo, classe U, superficie mq. 3698, RD € 3,80, RA € 0,95; 171 qualità incolto produttivo, classe U, superficie mq. 2530, RD € 2,60, RA € 0,65 Catasto Fabbricati- Comune di Minerbe, fg. 18 part.: 73, categoria D/1, rendita € 26.695,66.</p>
Ditte intestatarie catastali	<p>Industria Chimica Scarmagnan Alberto & C. S.a.s. proprietaria per 1/1</p>
Dati catastali dei terreni di insistenza	<p>Catasto Terreni- Comune di Minerbe, fg. 25 part.: 102, qualità Ente Urbano, superficie mq. 11187, 116, qualità Ente Urbano, superficie mq. 490, Catasto Terreni- Comune di Minerbe, fg. 18 part.: 73, qualità Ente Urbano, superficie mq. 25046.</p>

Per completezza si riporta uno stralcio della mappa catastale:



fig. 18



fig. 25

Confini: i fabbricati ed i terreni oggetto di interesse ricadenti sul fg n. 25 del Comune di Minerbe confinano con i seguenti mappali:

- a **nord** con i m.n. 232-118-101;
- ad **est** con i m.n. 88-103;
- a **sud** con i m.n. 103-88, il fg. n. 18 e la Via Ungheria;
- a **ovest** con il fg. n. 18.

Confini: i fabbricati ed i terreni oggetto di interesse ricadenti sul fg n. 18 del Comune di Minerbe confinano con i seguenti mappali:

- a **nord** con i m.n. 32-33;
- ad **est** con il fg. n. 25;
- a **sud** con la Via Ungheria;
- a **ovest** con i m.n. 1169-1174-913.

Provenienza	Atto di Trasformazione di società del 23/03/1984 (tr. a VR il 30/03/1984 RG 7807 RP 5893). Atto di Conferimento in società del 03/11/1984 (tr. a VR il 19/11/1984 RG 25358 RP 18722).
--------------------	--

Descrizione

Caratteristiche di zona	<p>Il complesso oggetto di stima è posizionato al limite est del Comune di Minerbe (zona industriale) a confine con la ferrovia verso est e con il centro abitato di Minerbe verso ovest.</p> <p>La vicinanza con il centro abitato di Minerbe consente alla zona un discreto collegamento con i servizi di prima necessità (es. scuola, banche, poste, ecc.) ed il raggiungimento delle strade a maggior scorrimento (es. superstrada Transpolesana ecc.)</p>
Descrizione del complesso	<p>L'intero complesso industriale si compone di un fabbricato centrale di modeste dimensioni corrispondente alla palazzina uffici, un capannone deposito dei fertilizzanti posizionato nella zona est dell'area, n. 2 terreni rivolti ad est ed infine un secondo capannone di produzione dei concimi e fertilizzanti chimici posizionato nella zona ovest del compendio.</p> <p style="text-align: center;">Esterno</p> <p>Accessi e recinzioni. L'intera area è costituita dai seguenti mappali (m.n. 73+116+102+171+167) della superficie totale di mq. 42.951 accessibile unicamente da un ingresso carraio e pedonale che si aprono sul</p>

	<p>Viale Ungheria n. 85. Attorno all'area le recinzioni si compongono di: basso muretto e soprastante cancellata metallica, cancelli metallici ad azionamento elettrico, recinzione in muratura e/o in pannelli di cemento prefabbricati.</p> <p>Descrizione dell'area: l'intera area si evidenzia pavimentata con manto bituminoso, battuto di cemento, zone a verde o terreno sterrato. Oltre alle costruzioni essa ospita vasche a terra in cemento a sostegno dei serbatoi in metallo o a sostegno dei silos, piattaforme in cemento a copertura di vasche interrato con all'esterno le tubazioni e le centraline di comando.</p> <p>Piccolo fabbricato edificato sull'area: durante il sopralluogo si è rinvenuta la presenza di un fabbricato non accatastato e non regolarizzato amministrativamente di modeste dimensioni con tetto ad un'unica falda ospitante il collettore della pompa per l'impianto antincendio.</p>
<p>Palazzina uffici m.n. 116 sub 1-2-3</p>	<p style="text-align: center;"><i>Descrizione</i></p> <p>Struttura: muratura portante e tetto a falde con copertura in coppi.</p> <p>Composizione. <i>piano terra</i> adibito a: laboratorio, ingresso, uffici, locale caldaia e servizi igienici; <i>piano primo</i> adibito a: uffici, sala riunioni, servizi igienici, scala e terrazzo di ingresso. I piani sono collegati da una scala a chiocciola interna.</p> <p>Finiture esterne: si evidenziano le seguenti finiture: intonaco a civile tinteggiato di colore bianco, infissi in legno e vetro camera oscurati da tendine alla veneziana, portoncini blindati d'ingresso rivestiti con pannelli lignei, pavimentazione del terrazzo e della scala esterna in mattonelle tipo cotto.</p> <p>Finiture interne: si evidenziano le seguenti finiture: intonaco a civile tinteggiato a varie colorazioni, porte interne in legno tamburato, pavimentazioni in parquet ligneo, o gres porcellanato, rivestimenti in mattonelle</p>

	<p>ceramiche, controsoffitti in quadrotti di polistirolo e griglia metallica di sostegno o in lastre di cartongesso con incassate le plafoniere di illuminazione.</p> <p>Impiantistica: si rileva la presenza dell'impianto idrico, elettrico, fognario, di riscaldamento collegato a 2 caldaie, un al piano terra ed una al piano primo e distribuito da corpi radianti in ghisa, impianto di condizionamento fornito di unità motocondensanti esterne.</p>
<p>Capannone m.n. 102 sub 1</p>	<p style="text-align: center;">I° Capannone (+ grande)</p> <p>Struttura: struttura portante realizzata con profilati metallici, tamponamenti in blocchetti cementizi e/o in pannelli di plastica, muratura di divisione in getto di cemento e soprastante tamponamento in pannelli plastici, tetto a falde sorretto da struttura metallica (travi reticolari) e copertura in onduline.</p> <p>Composizione: si estende al solo piano terra ed è diviso in n. 2 ambiti di cui l'uno adibito a deposito di zolfo ed il secondo utilizzato come zona di stoccaggio dei fertilizzanti.</p> <p>Finiture: si evidenziano: pavimentazioni in battuto di cemento, finestre in ferro e vetro semplice e tinteggiature.</p> <p>Impiantistica: si rileva la presenza dell'impianto elettrico.</p> <p style="text-align: center;">II° Capannone (+ piccolo)</p> <p>Struttura: struttura portante in muratura , con tramezzature di divisione in muratura, tetto a falde sorretto da travetti in precompresso e interposte tavelle in cotto e manto di copertura in coppi.</p> <p>Composizione: si estende al solo piano terra ed è diviso in n. 2 magazzini, n. 3 depositi ed una zona dipendenti con servizi igienici, docce e spogliatoi.</p> <p>Finiture: si evidenziano: pavimentazioni in battuto di cemento e/o in mattonelle ceramiche, rivestimenti ceramici alle pareti, intonaco a civile e finestre in ferro</p>

	<p>con vetro semplice, Impiantistica: si rileva la presenza dell'impianto idrico, elettrico e di riscaldamento non funzionante.</p>
<p>Capannone <i>m.n. 73</i></p>	<p style="text-align: center;">I° Capannone (+ grande)</p> <p>Struttura: struttura portante in elementi precompressi, tamponamenti in muratura di blocchetti cementizi, tetto a falde con copertura in onduline.</p> <p>Composizione: si estende al solo piano terra ed è composto da un unico vano ospitante tutti i macchinari per la produzione dei composti chimici. Lungo il lato Nord sono posizionati i silos, una tettoia esterna a copertura di un modesto vano sottostante realizzato ex novo in blocchetti cementizi ed una tettoia di collegamento con il capannone affiancato di più piccole dimensioni. Lungo il lato sud è stata ricavata una tettoia esterna realizzata con la medesima struttura prefabbricata del capannone. Lungo il lato Nord si rileva la presenza di una tettoia realizzata con struttura in ferro e copertura in onduline, mentre lungo il lato sud sporge una costruzione in blocchetti cementizi ospitante le centrifughe. Al di sopra della copertura del capannone svetta la torre di attacco del rame interamente realizzata in blocchetti cementizi.</p> <p>Finiture: si evidenziano: pavimentazioni in battuto di cemento, finestre e portoni in ferro e vetro semplice e tinteggiature.</p> <p>Impiantistica: si rileva la presenza dell'impianto elettrico.</p> <p style="text-align: center;">II° Capannone (+ piccolo)</p> <p>Struttura: struttura portante in muratura di blocchetti cementizi, tetto a falde con struttura in travetti precompressi ed interposti elementi in cotto.</p> <p>Composizione: si estende al solo piano terra ed è composto da un unico vano adibito a deposito del rame. Finiture: si evidenziano: pavimentazioni in</p>

	<p>battuto di cemento, finestre e portoni in ferro e vetro semplice.</p> <p>Impiantistica: si rileva la presenza dell'impianto elettrico.</p> <p>Tettoia intermedia tra i due capannoni: struttura portante realizzata con travi di sostegno reticolari in metallo, tetto a falde con manto di copertura in onduline.</p>
--	---

Documentazione amministrativa

L'intero complesso ha impianto originario risalente agli anni '50. Dalla relazione tecnica dell'arch. Evaristo Braggio inerente l'esecuzione immobiliare n. 88/2012, risulta che il complesso sia stato successivamente ampliato e modificato in forza dei seguenti titoli autorizzativi:

- Licenza edilizia n. 340 prot. 1952 del 21/05/1968 per *“ampliamento della fabbrica in Viale Ungheria”*;
- Agibilità del rilasciata dal Prefetto di Verona in data 07/05/1969;
- Autorizzazione edilizia n. 48/97/00 prot. n. 3088 del 08/08/1997 per *“modifiche interne prospettiche di un fabbricato ad uso abitazione ed uffici”* ;
- Concessione edilizia in Sanatoria prot. n. 381 del 09/02/2000 per *“modifiche insediamento produttivo”* (esclusa la stadera a ponte).



- Autorizzazione in Sanatoria n. 87/99/00 del 26/04/2000 relativo alle “*opere edili e installazione impianti tecnologici effettuati nell’edificio identificato catastalmente al fg. 18 m.n. 74-871*” (dati reperiti su missiva di comunicazione tra il Comune di Minerbe e il perito dell’esecuzione arch. Evaristo Braggio del 28/11/2012 prot. 7639).

Difformità

Difformità amministrative

Quanto alle difformità amministrative si precisa che alla pag. 12 della relazione tecnica redatta dall’arch. Evaristo Braggio in merito all’esecuzione immobiliare n. 88/12 ricadente sui medesimi immobili oggetto della corrente procedura fallimentare, lo stesso perito estimatore indica:

“...tutta la palazzina uffici è stata, in tempi recenti, oggetto di completa e totale ristrutturazione. La palazzina, costruzione a due piani fuori terra, risulta priva di agibilità, in quanto al tempo della ristrutturazione era stata negata perché in contrasto con le norme allora vigenti, una variante in corso d’opera di trasformazione da abitazione ad uffici risulta quindi parzialmente difforme da quanto assentito, anche se oggi con le nuove norme il tutto sarebbe perfettamente sanabile.”

- mancata regolarizzazione del piccolo fabbricato esterno adibito a collettore per l’impianto antincendio.

Difformità catastali

Da un confronto tra lo stato attuale e le planimetrie catastali attualmente agli atti dell'Agenzia del Territorio di Verona, sono emerse la seguenti difformità:

Palazzina uffici (m.n. 116 sub 1-2-3)

- modeste modifiche interne inerenti abbattimento e/o realizzazione di tramezze con variazione dei vani;
- apertura e/o chiusura di porte;
- inserimento di una scala a chiocciola che collega il piano terra con il piano primo;
- cambio di destinazione di tutta la palazzina ad oggi interamente destinata ad uffici ma catastalmente censita con n. 2 abitazioni, un vano mensa ed un vano laboratorio (nella realtà ricavato in un altro ambito);
- sommarie modifiche prospettiche consistenti in realizzazione di n. 1 finestra in sede di una porta finestra, apertura ex novo di una finestra.

Capannoni (m.n. 102 sub 1)

- modeste modifiche prospettiche consistenti in apertura e/o chiusura di alcune finestre ;
- modeste modifiche interne.

Capannoni (m.n. 73)



- modifiche prospettiche consistenti in apertura e/o chiusura di alcuni portoni, realizzazione di un vano esterno e di n. 2 tettoie lungo il lato nord del capannone grande;
- modeste modifiche interne.

Area esterna - mancata indicazione sulla mappa dei terreni delle seguenti indicazioni:

- della vasca in cemento a sostegno dei serbatoi,
- della piccola costruzione realizzata a lato del capannone di produzione,
- delle tettoie esterne realizzate lungo il lato nord del capannone di produzione,
- mancato accatastamento della piccola costruzione rinvenuta sull'area esterna adibita a collettore per l'impianto antincendio.

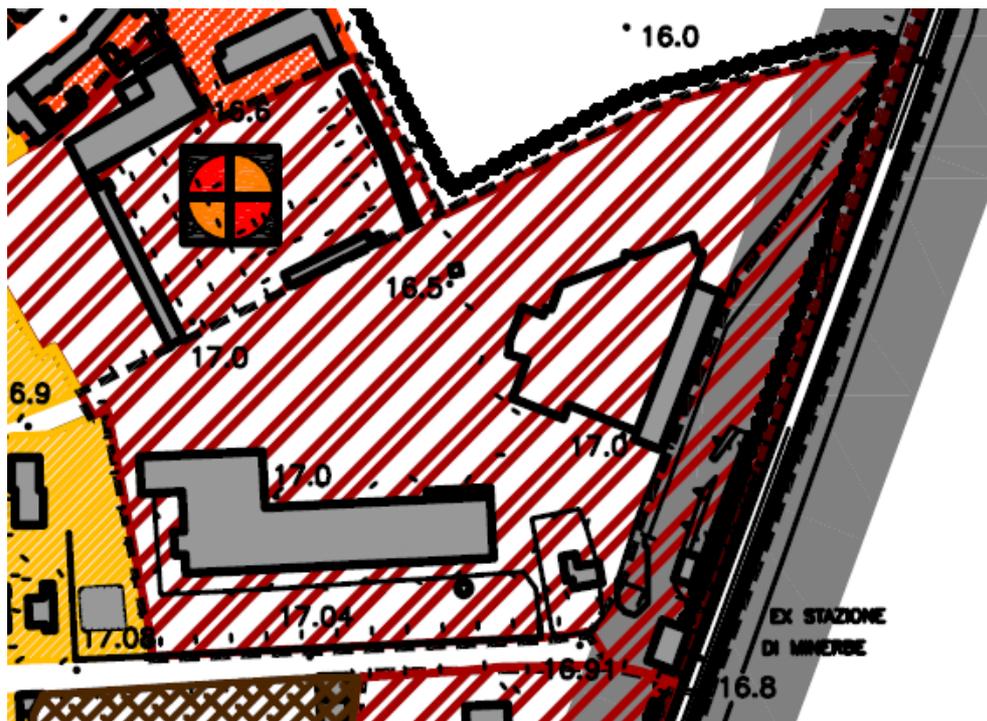


Situazione urbanistica

Secondo l'attuale strumento urbanistico vigente nel Comune di Minerbe (PRG + PAT) l'area oggetto di interesse ricade in:

Zona C3 di Riqualificazione Urbanistica

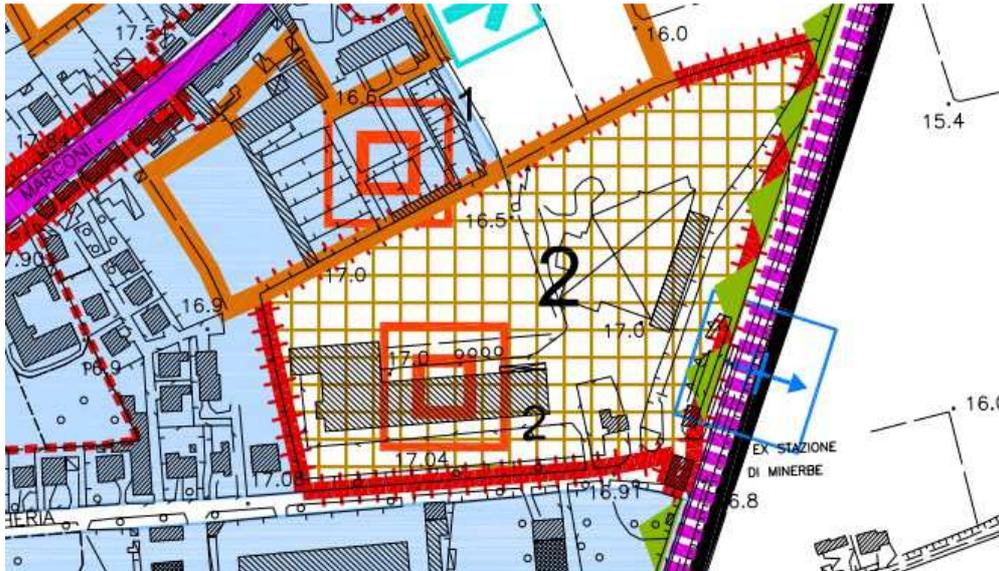
Tvola 13.1.1 PRG – Variante Parziale n. 01/2008



ZONA C3 - di riqualificazione urbanistica

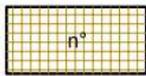
Secondo il Piano di Assetto del Territorio la Carta delle Trasformabilità indica che sull'area sono previste le seguenti variazioni urbanistiche :

PAT - Tavola 4 – Carta delle Trasformabilità



Aree per interventi idonei al miglioramento della qualità urbana e territoriale

Art. 3.2.4



Aree di riqualificazione e riconversione (numero identificativo)

Art. 3.2.5



Opere incongrue (n° identificativo)

Art. 3.1.4

Per quanto riguarda la normativa di riferimento si rimanda agli allegati.

Quanto alle previsioni ed agli indici forniti dalle NTA allegate al PRG e dalle NTO allegate al PAT, si rileva:

- che l'intera area occupata dall'industria di proprietà della società fallita è soggetta a riqualificazione e riconversione delle destinazioni d'uso da produttiva a residenziale, commerciale e direzionale;

- la trasformazione dell'area è soggetta alla redazione di un Piano Attuativo da realizzarsi in concerto con la Pubblica Amministrazione;
- densità territoriale ammessa pari a 1,0 mc./mq.
- indice di copertura ammesso non superiore al 40%;
- almeno il 35% della superficie dovrà essere destinata ad uso pubblico,
- secondo il PAT l'intera area è oggetto di riqualificazione e riconversione per la presenza di opere incongrue (capannoni) da eseguirsi mediante le prescrizioni apposite riportate sulla scheda propria dell'area di intervento scheda n. 2 (consultabile unicamente presso il Comune di Minerbe).

Situazione di possesso – diritti reali

Attualmente il centro produttivo è utilizzato dalla società fallita per la produzione di fertilizzanti e come sede della società.



Consistenza commerciale

<i>identificazione catastale</i>	<i>ambito</i>	<i>superficie</i>	<i>coeff.</i>	<i>superficie commerciale</i>	<i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i>	
fg. 25 m.n. 102 sub 1 graffato m.n. 116 sub 1	piano terra palazzina uffici (parte)	44	100%	44	44	
	capannoni	3260	100%	3260	3260	
fg. 25 m.n. 116 sub 2	piano terra palazzina uffici (caldaia e sottoscala)	9,5	50%	4,75	125	
	piano primo uffici	114,5	100%	114,5		
	piano primo terrazzo e scala esterna	18	30%	5,4		
fg. 25 m.n. 116 sub 3	piano terra palazzina uffici (abitazione)	75	100%	75	75	
fg. 18 m.n. 73	capannoni	4088	100%	4088	4324	
	tettoia di collegamento tra i due capannoni e tettoia in elementi prefabbricati (lato sud)	472,5	50%	236		
	tettoia sul fronte est	127,5	100%	127,5		127,50
	tettoie non accatastate	152	100%	152		152
	porzione nuova non accatastata	24	100%	24		24
fg. 18 m.n. 73 fg. 25 m.n. 116-102-168-171	Terreni - area scoperta edificabile	22321	100%	22321	22321	

Stima

Visionati gli immobili e tenute in debita considerazione sia le difformità in precedenza elencate sia la particolare situazione economica che influisce significativamente sul valore dei beni immobili, lo scrivente esprime la seguente stima, formulata in modo prudentiale.

Per quanto riguarda le difformità catastali ed amministrative in precedenza elencate si precisa che le stesse sono già state debitamente considerate nella stima espressa nel seguito.



<i>identificazione catastale</i>	<i>ambito</i>	<i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i>	<i>valore unitario</i>	<i>valore per superfici</i>	<i>valore di stima espresso "a corpo"</i>
fg. 25 m.n. 102 sub 1 graffato m.n. 116 sub 1	piano terra palazzina uffici (parte)	44	€ 500,00	€ 22.000,00	€ 22.000,00
	capannoni	3260	€ 300,00	€ 978.000,00	€ 980.000,00
fg. 25 m.n. 116 sub 2	piano terra palazzina uffici (caldaia e sottoscala)	125	€ 500,00	€ 62.500,00	€ 62.500,00
	piano primo uffici				
	piano primo terrazzo e scala esterna				
fg. 25 m.n. 116 sub 3	piano terra palazzina uffici (abitazione)	75	€ 500,00	€ 37.500,00	€ 37.500,00
fg. 18 m.n. 73	capannoni	4324	€ 350,00	€ 1.513.400,00	€ 1.513.000,00
	tettoia di collegamento tra i due capannoni e tettoia in elementi prefabbricati (lato sud)				
	tettoia sul fronte est	127,50	fabbricati non stimati in quanto privi di regolarizzazione catastale		
	tettoie non accatastate	152			
	porzione nuova non accatastata	24			
fg. 18 m.n. 73 fg. 25 m.n. 116-102-168-171	terreni area scoperta edificabile	22321	€ 21,00	€ 468.741,00	€ 470.000,00

totale	€ 3.085.000,00
---------------	-----------------------

Valore totale del complesso

€ 3.085.000,00

Vincoli ed oneri giuridici

Per quanto riguarda i vincoli presenti sull'immobile sono stati individuati i seguenti:

TRASCRIZIONI

- Verbale di Pignoramento del 23/01/2012 a favore di “*Turatti Leonardo*” a carico della società fallita. Il Verbale è stato trascritto a Verona il 08/02/2012, RG 5104, RP 3660. Nel verbale sono ricompresi i seguenti beni:
Catasto Terreni – Comune di Minerbe (VR) - Foglio 25, mapp. n 167-171 fg 18 mapp. n. 871 (oggi unito al m.n. 73);
Catasto Fabbricati – Comune di Minerbe (VR) - Foglio 25, mapp. n 102 sub 1, Fg A/10 m.n. 73.
- Verbale di Pignoramento del 16/11/2012 a favore di “*Turatti Leonardo*” a carico della società fallita. Il Verbale è stato trascritto a Verona il 30/11/2012, RG 40218, RP 28853. Nel verbale sono ricompresi i seguenti beni:
Catasto Terreni – Comune di Minerbe (VR) - fg 18 mapp. n. 74 (oggi unito al m.n. 73).
- Sentenza Dichiarativa di Fallimento del 25/06/2013 a favore della massa dei creditori del Fallimento a carico della società fallita. La Sentenza è stata trascritto a Verona il 12/07/2013, RG 24622, RP 16665. Nella Sentenza sono ricompresi i seguenti beni:
Catasto Terreni – Comune di Minerbe (VR) - fg 25 mapp. n. 167-171-102-116, fg. 18 m.n. 73;



Catasto Fabbricati – Comune di Minerbe (VR) - Foglio 25,
mapp. n 102 sub 1 graffato m.n. 116 sub 1, m.n. 116 sub 2-3,
Fg 18 m.n. 73.

ISCRIZIONI

- Ipoteca Legale del 10/12/2002 derivante da Atto Amministrativo, del valore totale di € 191.077,22 a favore della “*Servizio Riscossioni Tributi Concessione di Verona.*” contro la società fallita. L’ipoteca è stata iscritta a Verona il 05/09/2003, RG 36488, RP 7819. L’ipoteca ricade **per l’intero** sui seguenti beni:

Catasto Terreni – Comune di Minerbe (VR) - Foglio 25,
mapp. n 102-167-168-116-127-171 (oggi m.n. 102-116-167-171) fg 18 m.n. 871 (oggi unito al m.n. 73);

Catasto Fabbricati – Comune di Minerbe (VR) - Foglio B/7,
mapp. n 102-123, m.n. 123 sub 2-3, m.n. 127 (oggi m.n. 116 sub 1-2-3 e m.n. 102 sub 1).

- Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 07/01/2003 per un valore totale di € 13.940,04 a favore di “*Sicurmax S.n.c.*”, contro la società fallita.

L’ipoteca è stata iscritta a Verona il 12/02/2004 RG 5668, RP 1127, la stessa ricade **per l’intero** sui seguenti beni:

Catasto Terreni – Comune di Minerbe (VR) - Foglio 25, mapp. n 102-167-168-116-127-171 (oggi m.n. 102-116-167-171) fg 18 m.n. 871 (oggi unito al m.n. 73);

Catasto Fabbricati – Comune di Minerbe (VR) - Foglio B/7, mapp. n 102-123, m.n. 123 sub 2-3, m.n. 127 (oggi m.n. 116 sub 1-2-3 e m.n. 102 sub 1).

- Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 10/12/2003 per un valore totale di € 55.000,00 a favore di “*Perini Giampaolo*”, contro la società fallita.

L’ipoteca è stata iscritta a Verona il 23/02/2005 RG 6917, RP 1565, la stessa ricade **per l’intero** sui seguenti beni:

Catasto Terreni – Comune di Minerbe (VR) - Foglio 25, mapp. n 167-171-102-116 fg 18 mapp. n. 871-74 (oggi m.n. 73);

Catasto Fabbricati – Comune di Minerbe (VR) - Foglio B/7, mapp. n 123 sub 1-2-3 (oggi m.n. 116 sub 1-2-3).

- Ipoteca Legale del 25/05/2001 derivante da Atto Amministrativo, del valore totale di € 868.521,54 a favore della “*Uniriscossioni S.p.a.*” contro la società fallita. L’ipoteca è stata iscritta a Verona il 03/03/2005, RG 8339, RP 1883. L’ipoteca ricade **per l’intero** sui seguenti beni:

Catasto Terreni – Comune di Minerbe (VR) - Foglio 25,
mapp. n 102-167-168-116-127-171 (oggi m.n. 102-116-167-
171) fg 18 mapp. n. 871 (oggi unito al m.n. 73);

Catasto Fabbricati – Comune di Minerbe (VR) - Foglio B/7,
mapp. n 102-123, m.n. 123 sub 2-3, m.n. 127 (oggi m.n. 116
sub 1-2-3 e m.n. 102 sub 1).

- Ipoteca Legale del 20/09/2007 derivante da Atto Amministrativo, del valore totale di € 2.476.691,66a favore della “*Equitalia Nomos S.p.a.*” contro la società fallita.

L’ipoteca è stata iscritta a Verona il 26/09/2007, RG 46054, RP 11411. L’ipoteca ricade **per l’intero** sui seguenti beni:

Catasto Terreni – Comune di Minerbe (VR) - Foglio 25,
mapp. n 167-171-102-116 - fg 18 mapp. n. 74-871 (oggi m.n.
73);

Catasto Fabbricati – Comune di Minerbe (VR) - Foglio B/7,
mapp. n 123 sub 1-2-3 (oggi m.n. 116 sub 1-2-3).

- Ipoteca Legale del 09/09/2010, del valore totale di € 528.398,72 a favore della “*Equitalia Nomos S.p.a.*” contro la società fallita. L’ipoteca è stata iscritta a Verona il 10/09/2010, RG 35778, RP 7916. L’ipoteca ricade **per l’intero** sui seguenti beni:

Catasto Terreni – Comune di Minerbe (VR) - Foglio 25,
mapp. n 167-171-102-116 - fg 18 mapp. n. 74-871 (oggi m.n.
73);

Catasto Fabbricati – Comune di Minerbe (VR) - Foglio 25,
mapp. n 102 sub 1 – fg. B/7 m.n. 123 sub 2-3.



Beni immobili in piena proprietà del socio fallito

OMISSIS

LOTTO 2

Piena proprietà di un complesso industriale e di
un terreno in Comune di Minerbe,
Via Roma n. 31



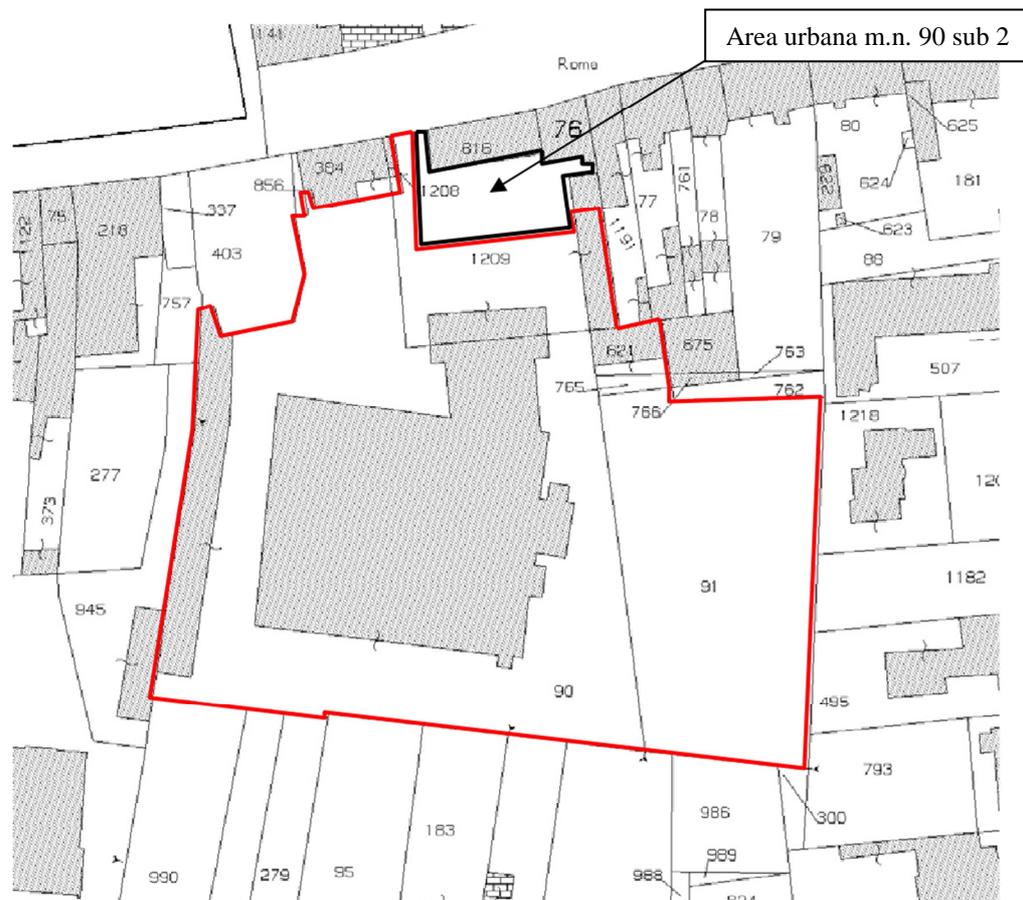
A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'f' or 'h', located in the bottom right corner of the page.

Individuazione catastale

I fabbricati oggetto di stima sono censiti con i seguenti estremi:

Dati catastali:	Catasto Fabbricati - Comune di Minerbe, fg. 18 part.: 90 sub 3 , categoria C/2, classe 3, consistenza mq. 3333, rendita € 2.409,89, 1209 , categoria C/2, classe 3, consistenza 180 mq., rendita € 130,15, Catasto Terreni - Comune di Minerbe, fg. 18 part.: 91 , qualità seminativo arboreo, classe 1, superficie mq. 2838, RD € 37,19, RA € 19,79, 621 , qualità ente urbano, superficie mq. 140, 765 , qualità ente urbano, superficie mq. 30.
Ditte intestatarie catastali	Scarmagnan Alberto proprietario per 1/1
Dati catastali dei terreni di insistenza	Catasto Terreni - Comune di Minerbe, fg. 18 part.: 90 , qualità Ente Urbano, superficie mq. 7293, 1209 , qualità Ente Urbano, superficie mq. 1520 (di cui solo mq. 935 rientrano nel lotto 1 v. nota al seguito).

Per completezza si riporta uno stralcio della mappa catastale:



[Handwritten signature]

Confini: i fabbricati ed i terreni oggetto di interesse confinano con i seguenti mappali:

- a **nord** con i m.n. 403-856-384-1208-1191-762 con la via Roma e con l'area urbana m.n. 90 sub 2;
- ad **est** con l'area urbana m.n. 90 sub 2 con i m.n. 1191-675-763-762-1218-1182-495-793;
- a **sud** con i m.n. 300-986-97-106-183-95-279-94-990;
- a **ovest** con i m.n. 945-757-403-856-384-1208.

Nota catastale

Precedentemente alla descrizione e stima degli immobili indicati nel lotto n. 1, si ritiene doveroso evidenziare le seguenti situazioni:

- la mappa dei terreni non è corretta in quanto il m.n. 1209 della superficie totale di mq. 1520 comprende al suo interno anche l'area urbana di mq. 585 identificata con m.n. 920 sub 2 (v. elaborato grafico del m.n. 90 allegato),
- tale area urbana non è indicata sulla mappa ai terreni ma risulta correttamente censita al catasto fabbricati,
- la planimetria catastale corrispondente al fabbricato individuato con il m.n. 1209 risulta corretta sia rispetto il confine sud, affiancato alla planimetria del centro industriale individuata con il m.n. 90sub 3, sia rispetto il confine nord affiancato all'area urbana suddetta individuata con il m.n. 90 sub 2,



- ne deriva quindi che non sia corretta la mappa dei terreni pertanto per le motivazioni suesposte si ritiene che solo una parte della superficie del mappale n. 1209 rientri nella stima del corrente lotto n. 1, pari a circa mq. 935, mentre la restante porzione individuata con l'area urbana m.n. 90 sub 2 di mq. 585 viene ricompresa e stimata nel seguito (lotto n. 3),
- si evidenzia inoltre che sulla mappa ai terreni il mappale n. 621 prevede la presenza di un fabbricato, nella realtà tale fabbricato non esiste,
- il mappale n. 90 ed il mappale n. 1209 sono erroneamente rappresentati sulla mappa ai terreni infatti la porzione di fabbricato protesa verso nord ad oggi risulta demolita (v. le indicazioni sulla foto satellitare),
- sulle planimetrie catastali è evidenziato che l'accesso al lotto corrispondente al civico n. 31 di via Roma, è suddiviso in n. 2 parti di cui l'una ricadente sul m.n. 1209 pertinenziale al lotto n. 1 in corso di descrizione e stima, e la seconda porzione ricade sull'area urbana m.n. 90 sub 2 pertinenziale al lotto n. 3 descritto e stimato nel seguito della corrente relazione. L'accesso da Via Roma n. 31 consente quindi il raggiungimento di entrambi i lotti (lotto n. 1 e 3).

<i>Provenienza</i>	Atto di Compravendita del 31/10/1988 (tr. a VR il 04/11/1988 RG 29639 RP 21242).
--------------------	---

Descrizione

<i>Caratteristiche di zona</i>	Il complesso oggetto di stima è posizionato a sud della cortina di fabbricati che affacciano su Via Roma, una delle vie centrali del centro abitato di Minerbe. Il complesso occupa quindi una posizione di assoluta centralità e quindi di vicinanza con i servizi di prima necessità (es. scuola, banche, poste, ecc.) e un discreto collegamento con le strade a maggior scorrimento (es. superstrada Transpolesana ecc.)
<i>Descrizione del complesso</i>	<p>L'intero complesso industriale si compone di: un ampio e fatiscente fabbricato centrale corrispondente al capannone originario affiancato lungo i lati ovest ed est da fabbricati accessori di minori dimensioni, da un terreno e n. 2 aree urbane.</p> <p style="text-align: center;"><i>Esterno</i></p> <p>Accessi e recinzioni. L'intera area è costituita dai seguenti mappali (m.n. 90-91-765-621-parte del m.n. 1209 circa mq. 935) della superficie totale di mq. 11.236 accessibile unicamente da un ingresso carraio e pedonale che si apre su Via Roma n. 31.</p> <p>I confini dell'area sono per la maggior parte marcati dai fabbricati edificati in confine, nelle porzioni scoperte si possono individuare i seguenti divisori: recinzione in pannelli di cemento prefabbricati sorretti da pali in cemento, rete metallica ed assenza di divisioni tra l'area urbana m.n. 90 sub 2 e il terreno pertinenziale al fabbricato m.n. 1209.</p> <p>Descrizione dell'area: l'intera area di pertinenza dei fabbricati oggetto di stima si evidenzia in parte pavimentata a manto bituminoso, in parte sterrata ed in parte piantumata.</p>
<i>Complesso industriale m.n. 90 sub 3</i>	<i>Descrizione</i>
	Struttura: muratura portante e tetto a botte sorretto da struttura in travi reticolari metalliche e manto di copertura in onduline o copertura a botte con struttura

	<p>di sostegno in legno e tamponamenti in cotto, o coperture a falda con struttura di sostegno in legno e manto di copertura in coppi.</p> <p>Composizione. I fabbricati si suddividono in: n. 4 capannoni rettangolari edificati in adiacenza tra loro posizionanti al centro dell'area e di fatto corrispondono al fabbricato di maggior dimensioni ed una costruzione accessoria posizionata lungo il confine ovest di minori dimensioni composta da una serie di piccoli vani.</p> <p>Finiture esterne: si premette che tutti i fabbricati sono fatiscenti ed in grave deperimento estetico e statico pertanto si evidenziano le seguenti finiture: intonaco a civile parzialmente staccato, infissi e portoni di ingresso in metallo.</p> <p>Finiture interne: intonaco a civile cadente, porte interne in metallo, pavimentazioni in battuto di cemento.</p> <p>Impiantistica: si rileva la presenza di un preesistente impianto elettrico ad oggi non più funzionante.</p>
<p>Fabbricati accessori m.n. 1209</p>	<p style="text-align: center;">Descrizione</p> <p>Struttura: struttura portante in muratura, tetto ad un'unica falda con manto di copertura in coppi e struttura di sostegno in legno, solaio intermedio in legno.</p> <p>Composizione: una parte del fabbricato si estende al solo piano terra ed è adibito a deposito e/o autorimessa, ed una seconda parte è estesa al piano terra e primo ed è adibito a rustico privo di collegamento interno tra i due piani.</p> <p>Finiture esterne: durante il sopralluogo si è rilevata la presenza della risistemazione della sola muratura esterna che affaccia verso l'area pertinenziale. Nel caso del rustico tale muratura si eleva al di sopra del tetto a falda e copre la visuale del tetto stesso. In sostanza si evidenzia: intonaco tinteggiato di colore</p>

	<p>giallo applicato sul fronte della muratura predetta, oggetto di recente manutenzione, e parete con mattoni a vista sul fianco del rustico.</p> <p>Finiture interne: l'interno è rappresentato nelle foto del perito arch. Evaristo Braggio in cui si notano: pavimentazioni in battuto di cemento, finestre in ferro e vetro semplice, intonaco alle pareti.</p>
<p>Terreni ed aree urbane m.n. 91-765-621</p>	<p style="text-align: center;">Terreno m.n. 91</p> <p>Occupava una superficie di mq. 2838 interamente adibita a frutteto.</p> <p style="text-align: center;">Aree urbane m.n. 765-621</p> <p>Si estendono tra il fabbricato rustico censito con il m.n. 1209 e il terreno a frutteto m.n. 91, occupano un'area di mq. 170 ed attualmente sono ricoperte da terreno incolto.</p>

Documentazione amministrativa

L'intero complesso ha impianto originario risalente a data anteriore al 1967. Dalla relazione tecnica dell'arch. Evaristo Braggio inerente l'esecuzione immobiliare n. 88/2012, risulta che il solo corpo principale del complesso sia stato edificato in forza dei seguenti titoli:

- Licenza edilizia n. 570 del 29/03/1972;
- Variante alla precedente licenza rilasciata in data 04/04/1972.

Delle due pratiche edilizie sopra indicate, l'arch. Evaristo Braggio riferisce che non è risultata traccia presso gli archivi comunali.

E' stata invece reperita la seguente pratica:

- Domanda di Condonio edilizio presentata in data 30/04/1986 prot. 2736 ad oggi non ancora definito come indicato dallo

stesso arch. Evaristo Braggio nella sua relazione tecnica di stima. L'intero complesso industriale posizionato alle spalle del centro storico di Minerbe risulta quindi ad oggi non ancora regolarizzato.

Difformità

Difformità amministrative

Dall'elaborato grafico allegato alla Domanda di Condonò reperita dall'arch. Evaristo Braggio si evidenziano le seguenti difformità rispetto lo stato attuale dei fabbricati.

Capannoni centrali mapp. n. 90 sub 3

- demolizione della porzione di fabbricato protesa verso nord comprensiva anche della pensilina ricadente in parte sul m.n. 1209;
- demolizione della tettoia esterna occupante l'intero lato ovest dei capannoni principale,
- variazione delle aperture esterne inerenti il solo capannone rivolto verso ovest,
- modeste variazioni interne.

mapp. n. 1209

- mancata indicazione del piano primo del rustico,
- demolizione della pensilina ricadente in parte sul m.n. 1209.

Difformità catastali

Da un confronto tra lo stato attuale e le planimetrie catastali attualmente agli atti dell'Agenzia del Territorio di Verona, sono emerse la seguenti difformità:

Capannoni centrali mapp. n. 90 sub 1

- demolizione della porzione di fabbricato protesa verso nord comprensiva anche della pensilina ricadente in parte sul m.n. 1209;
- variazione delle aperture esterne inerenti il solo capannone rivolto verso ovest.

Rustico e autorimesse mapp. n. 1209

- demolizione della pensilina ricadente in parte sul m.n. 1209.

Mappa dei terreni

- errata rappresentazione del corpo centrale dei capannoni (la parte di fabbricato protesa verso nord con la pensilina ad oggi risulta demolita),
- errata indicazione del fabbricato sul m.n. 621 ad oggi demolito,
- errata indicazione della pensilina sul m.n. 1209 ad oggi demolita,
- errata indicazione del m.n. 1209 rappresentato nella mappa catastale con estensione fino al limite sud dei fabbricati



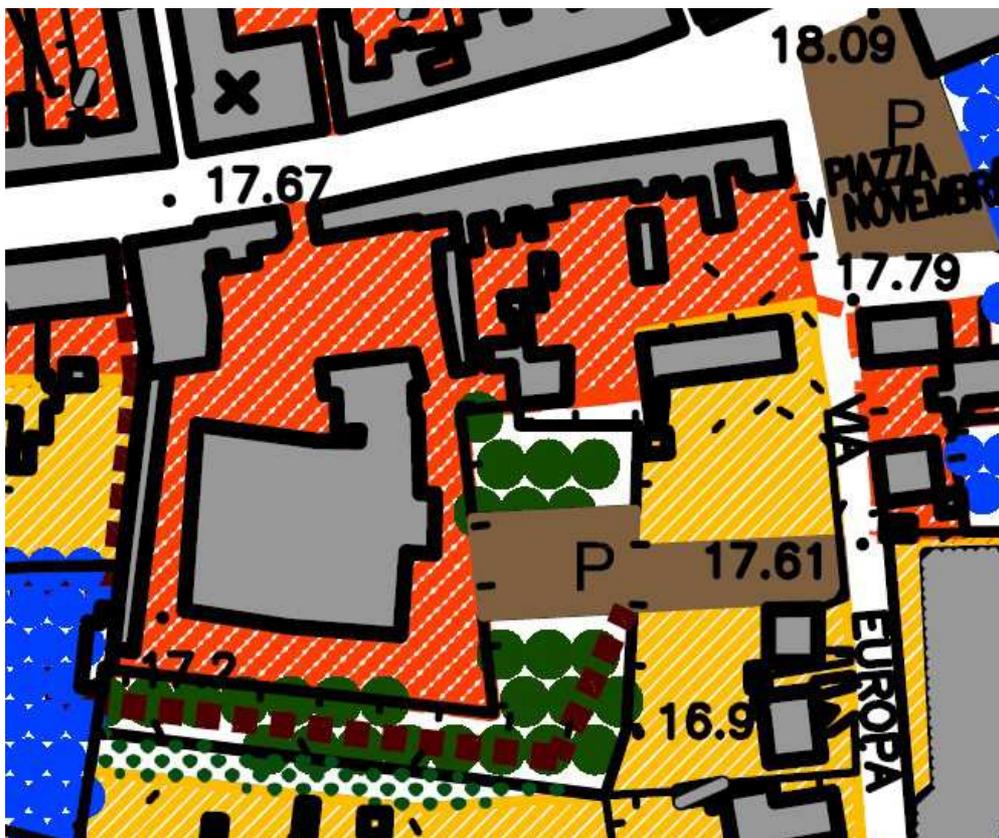
m.n. 616 e 76. Nella realtà la sua superficie è ridotta e corrisponde a quella indicata sulla planimetria catastale del medesimo mappale di circa mq. 935 e la restante porzione, della superficie di mq. 585, corrisponde all'area urbana m.n. 90 sub 2 (v. il precedente paragrafo Nota Tecnica).

Situazione urbanistica

Secondo l'attuale strumento urbanistico vigente nel Comune di Minerbe (PRG + PAT) l'area oggetto di interesse ricade in:

**Zona A1: Centro Storico con Piano di Recupero
Approvato**

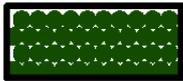
Tvola 13.1.1 PRG – Variante Parziale n. 01/2008



A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'f' or 'r', located in the bottom right corner of the page.



ZONA A1 - centro storico con Piano di Recupero approvato



ZONA F3 - aree attrezzate a parco, gioco e sport



ZONA F4 - aree di parcheggio

Secondo il **Piano di Assetto del Territorio** la Carta delle Trasformabilità indica che sull'area sono previste le seguenti variazioni urbanistiche:

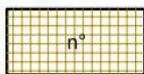
PAT - Tavola 4 – Carta delle Trasformabilità





Aree per interventi idonei
al miglioramento della qualità urbana e territoriale

Art. 3.2.4



Aree di riqualificazione e riconversione
(numero identificativo)

Art. 3.2.5



Opere incongrue (n° identificativo)

Art. 3.1.4

Per quanto riguarda la normativa di riferimento si rimanda agli allegati.

Quanto alle previsioni ed agli indici forniti dalle NTA allegata al PRG ed alle NTO allegata al PAT si rileva:

- che l'intera area occupata dai magazzini di proprietà del fallito, è soggetta alle prescrizioni del PRG inerenti la zona **A1** Centro Storico con piano di Recupero Approvato;
- secondo le previsioni del PAT l'intera area è oggetto di riqualificazione e riconversione delle destinazioni d'uso tramite demolizione delle opere incongrue (magazzini e vani accessori ricadenti sull'area) con il tessuto urbanistico accerchiante e recupero della volumetria esistente,
- le linee guida per la trasformazione dell'area secondo il PAT sono contenute nella relativa scheda della zona indicata sulla tavola della trasformabilità con il n. 3 (consultabile solo presso l'ufficio tecnico del Comune di Minerbe);

- quanto al solo m.n. 91 (terreno a frutteto) il PRG prevede una destinazione in Zona F3 Servizi e F4 Parcheggio di interesse collettivo.

Situazione di possesso – diritti reali

Attualmente l'area industriale è utilizzata dal fallito Sig. Scarmagnan Alberto.

Consistenza commerciale

<i>identificazione catastale</i>	<i>ambito</i>	<i>superficie</i>	<i>coeff</i>	<i>superficie commerciale</i>	<i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i>
fg. 18 m.n. 90 sub 3	capannoni centrali	2562,5	100%	2562,5	2583
	tettoia lato est	82	25%	20,5	
	fabbricati accessori lato ovest	463	100%	463	463
fg. 18 m.n. 1209	piano terra autorimesse	49	100%	49	49
	piano terra rustico	65	100%	65	130
	piano primo rustico	65	100%	65	
fg. 18 m.n. 90-1209 (parte mq. 935)-765-621	terreni area scoperta edificabile	5176,5	100%	5176,5	5176,5
fg. 18 m.n. 91	terreno	2838	100%	2838	2838

Terreno m.n. 90-1209 (parte mq. 935)-765-621	
superficie catastale dei terreni	8398
sup. coperta dai fabbricati	3221,5
area scoperta pertinenziale	5176,5

Stima

Visionati gli immobili e tenute in debita considerazione sia le difformità in precedenza elencate sia la particolare situazione economica che influisce significativamente sul valore dei beni

immobili, lo scrivente esprime la seguente stima, formulata in modo prudentiale.

Per quanto riguarda le difformità catastali ed amministrative in precedenza elencate si precisa che le stesse sono già state debitamente considerate nella stima espressa nel seguito.

<i>identificazione catastale</i>	<i>ambito</i>	<i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i>	<i>valore unitario</i>	<i>valore per superfici</i>	<i>valore di stima espresso "a corpo"</i>
fg. 18 m.n. 90 sub 3	capannoni centrali	2583	€ 200,00	€ 516.600,00	€ 517.000,00
	tettoia lato est				
	fabbricati accessori lato ovest	463	€ 150,00	€ 69.450,00	€ 70.000,00
fg. 18 m.n. 1209	piano terra autorimesse	49	€ 300,00	€ 14.700,00	€ 15.000,00
	piano terra rustico	130	€ 250,00	€ 32.500,00	€ 32.500,00
	piano primo rustico				
fg. 18 m.n. 90-1209 (parte mq. 935)-765-621	terreni area scoperta edificabile	5176,5	€ 50,00	€ 258.825,00	€ 260.000,00
fg. 18 m.n. 91	terreno	2838	€ 5,00	€ 14.190,00	€ 14.000,00
				totale	€ 908.500,00

Valore totale del complesso

€ 908.500,00

Vincoli ed oneri giuridici

Per quanto riguarda i vincoli presenti sull'immobile sono stati individuati i seguenti:

TRASCRIZIONI

- Verbale di Pignoramento del 23/01/2012 a favore di "Turatti Leonardo" a carico della fallito Sig. Scarmagnan Alberto. Il Verbale è stato trascritto a Verona il 08/02/2012, RG 5104,

RP 3660. Nel verbale oltre ad altri beni sono ricompresi i seguenti:

Catasto Terreni – Comune di Minerbe (VR) - Foglio 18, mapp. n 91,

Catasto Fabbricati – Comune di Minerbe (VR) - Foglio 18, mapp. n 90 sub 3 - 1209.

- Sentenza Dichiarativa di Fallimento del 25/06/2013 a favore della massa dei creditori del Fallimento a carico del fallito Sig **OMISSIS**. La Sentenza è stata trascritta a Verona il 12/07/2013, RG 24622, RP 16665. Nella Sentenza oltre ad altri beni sono ricompresi i seguenti per la piena proprietà:

Catasto Terreni – Comune di Minerbe (VR) - fg 18 mapp. n. 91-1209-765-621;

Catasto Fabbricati – Comune di Minerbe (VR) - Foglio 18, mapp. n 90 sub 3 – 1209;

e per la quota di proprietà non precisata i seguenti beni:

Catasto Terreni – Comune di Minerbe (VR) - fg 18 mapp. n. 90.

ISCRIZIONI

- Ipoteca Volontaria per Concessione a garanzia di mutuo del 10/04/1989, del valore totale di Lire 750.000.0000 a favore dell’*“Istituto di Credito Fondiario delle Venezie”* contro il



fallito Sig. Scarmagnan Alberto. L'ipoteca è stata iscritta a Verona il 13/04/1989, RG 10245, RP 1584. L'ipoteca ricade **per l'intero** sui seguenti beni:

Catasto Fabbricati – Comune di Minerbe (VR) - Foglio 18, mapp. n 90 sub 1 (oggi m.n. 90 sub 3 e m.n. 1209),

Catasto Terreni – Comune di Minerbe (VR) - Foglio 18, mapp. n 91-765-621.

- Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 10/12/2003 per un valore totale di € 55.000,00 a favore di “*Perini Giampaolo.*”, contro il fallito Sig. Scarmagnan Alberto.

L'ipoteca è stata iscritta a Verona il 23/02/2005 RG 6917, RP 1565, la stessa ricade **per l'intero** della nuda proprietà sui seguenti beni:

Catasto Fabbricati – Comune di Minerbe (VR) - Foglio 18, mapp. n 90 sub 1 (oggi m.n. 90 sub 3 e m.n. 1209),

Catasto Terreni – Comune di Minerbe (VR) - Foglio 18, mapp. n 91.

- Ipoteca Legale derivante da Atto Amministrativo del 21/01/2006 per un valore totale di € 31.208,44 a favore di “*Uniriscossioni S.p.a.*”, contro il fallito Sig. Scarmagnan Alberto.

L'ipoteca è stata iscritta a Verona il 26/01/2006 RG 3291, RP 826, la stessa ricade **per l'intero** della nuda proprietà sui seguenti beni:

Catasto Fabbricati – Comune di Minerbe (VR) - Foglio 18, mapp. n 90 sub 1 (oggi m.n. 90 sub 3 e m.n. 1209),

Catasto Terreni – Comune di Minerbe (VR) - Foglio 18, mapp. n 91.

- Ipoteca Legale derivante da Atto Amministrativo del 21/04/2008, del valore totale di € 118.771,84 a favore di “*Equitalia Nomos S.p.a.*” contro il fallito Sig. Scarmagnan Alberto. L'ipoteca è stata iscritta a Verona il 05/05/2008, RG 18319, RP 3722. L'ipoteca ricade **per l'intero** della nuda proprietà sui seguenti beni:

Catasto Fabbricati – Comune di Minerbe (VR) - Foglio 18, mapp. n 90 sub 1 (oggi m.n. 90 sub 3 e m.n. 1209),

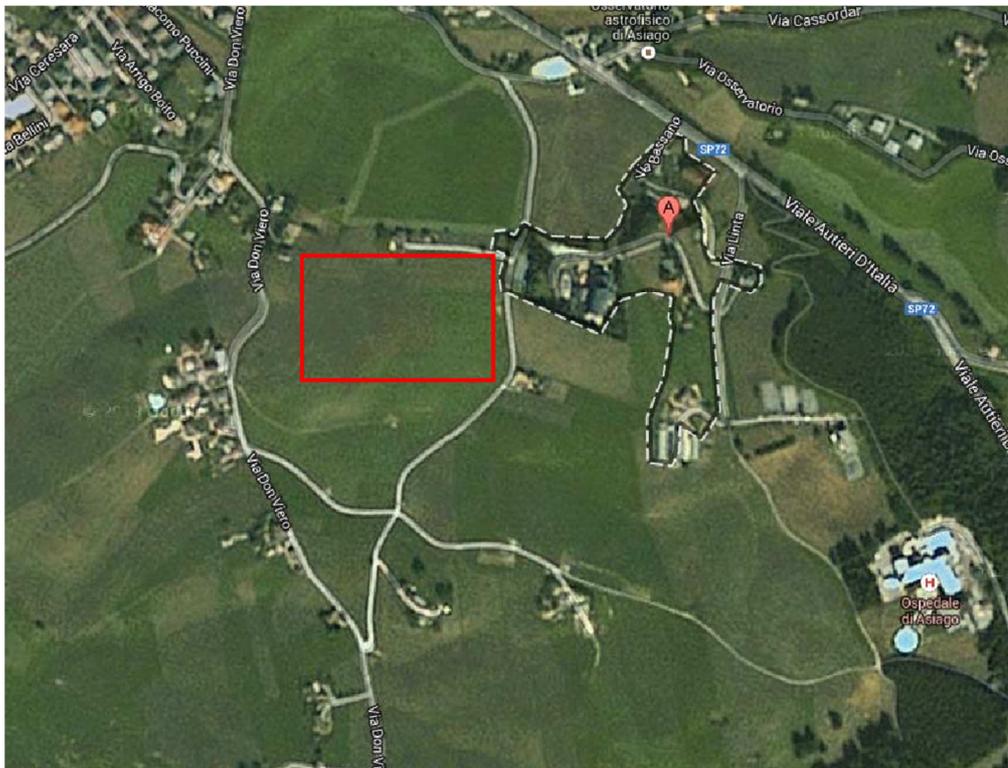
Catasto Terreni – Comune di Minerbe (VR) - Foglio 18, mapp. n 91.



LOTTO 4

Terreno agricolo in Comune di Asiago (VI),

Località Linta.



A handwritten signature or mark in black ink, consisting of a stylized 'f' followed by a horizontal line and a small dot.

Individuazione catastale

Il terreno oggetto di stima è censito con i seguenti estremi:

Dati catastali:	Catasto Terreni - Comune di Asiago, fg. 5 part.: 247 , qualità prato, classe 4, superficie mq 6766, RD € 24,46 RA € 15,72 ; 310 , porzione AA, qualità prato, classe 5, superficie mq 1600, RD € 4,54 RA 3,72, porzione AB, qualità pascolo, classe 1, superficie mq 120, RD € 0,19 RA € 0,15
Ditte intestatarie catastali	Scarmagnan Alberto proprietario per 1/1

Per completezza si riporta uno stralcio della mappa catastale:



Confini: i terreni oggetto di interesse (m.n. 247 – 310), confinano con i seguenti mappali:

- a **nord** con i m.n. 396, 197;
- ad **est** con il m.n. 7 ed una strada secondaria sterrata;
- a **sud** con i m.n. 324, 187, 5;
- a **ovest** con i m.n. 272, 392, 396, 397.

<i>Provenienza</i>	Successione testamentaria in morte di Scarmagnan Bruno avvenuta in data 02/11/2007 (tr. a Schio (VI) il 17/12/2008 RG 13079 RP 9031).
--------------------	--

Descrizione

<i>Caratteristiche di zona</i>	Il terreno oggetto di stima è limitrofo ad una zona residenziale posizionata a ridosso del centro residenziale del Comune di Asiago in località Linta. Il terreno è raggiungibile tramite una strada sterrata di campagna che lambisce il confine est dello stesso terreno. Esso è perfettamente inserito all'interno delle zone a pascolo circostanti.
<i>Descrizione del terreno</i>	Il terreno si presenta pressoché pianeggiante ed attualmente destinato a prato.

Destinazione urbanistica

Lo scrivente ha richiesto al Comune di Asiago (VI) il Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno oggetto di stima, rilasciato in data 29/10/2013, prot. entrata n° 13591, il quale riporta le seguenti previsioni urbanistiche:

CERTIFICA

che i terreni sottoelencati, ricadenti nel territorio del Comune di Asiago, hanno la destinazione urbanistica sotto indicata:

P.R.G. VIGENTE

1.1) FOGLIO CATASTALE N. 5

a) Mapp.le n. 247-310

- Destinazione: Z.T.O. E - AREA AGRICOLA E2;

Articolo n. 43 delle N.T.A. del P.R.G. vigente;

PREVISIONI P.A.T.

1.1) FOGLIO CATASTALE N. 5

a) Mapp.le n. 247-310

- Destinazione: TERRITORIO AGRICOLO - FORESTALE;

Situazione di possesso

Al momento del sopralluogo il terreno è risultato libero da costruzioni.

Consistenza commerciale

<i>identificazione catastale</i>	<i>destinazione</i>	<i>superficie catastale</i>
fg. 5 m.n. 247	terreno a prato	6766
fg. 5 m.n. 310 porzione AA	terreno a prato	1600
fg. 5 m.n. 310 porzione AB	terreno a pascolo	120

Stima

Sulla base dei Valori Agricoli Medi (VAM) relativi alla Regione Agraria n. 1 comprensiva della zona di Asiago, sono stati riscontrati i seguenti valori unitari dei terreni agricoli di € 2,32/mq per quanto riguarda il pascolo, di € 5,29/mq per i terreni adibiti a prato.

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2012

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.- del 14/12/2011

n.- del -

ORTO	96300,00			1-(1) I TERRENI VANNO DIMINUITI DEL 5% IN COLLINA E DEL 20% IN MOTAGNA.) 2-(2) SE DOTATI DI IMPIANTO FISSO DI IRRIGAZIONE VENGONO AUMENTATI DI 6850 EURO PER ETTARO)	96300,00			1-(1) I TERRENI VANNO DIMINUITI DEL 5% IN COLLINA E DEL 20% IN MOTAGNA.) 2-(2) SE DOTATI DI IMPIANTO FISSO DI IRRIGAZIONE VENGONO AUMENTATI DI 6850 EURO PER ETTARO)
PASCOLO	23200,00			1-(1) I TERRENI VANNO DIMINUITI DEL 5% IN COLLINA E DEL 20% IN MOTAGNA.)	23200,00			1-(1) I TERRENI VANNO DIMINUITI DEL 5% IN COLLINA E DEL 20% IN MOTAGNA.)
PRATO	52900,00			1-(1) I TERRENI VANNO DIMINUITI DEL 5% IN COLLINA E DEL 20% IN MOTAGNA.)	53000,00			1-(1) I TERRENI VANNO DIMINUITI DEL 5% IN COLLINA E DEL 20% IN MOTAGNA.)

I prezzi unitari indicati nei VAM sono riportati ad €/ha; inoltre gli stessi sono riferiti all'annualità 2012.

<i>identificazione catastale</i>	<i>destinazione</i>	<i>superficie catastale</i>	<i>valore unitario</i>	<i>valore per superfici</i>	<i>valore di stima espresso "a corpo"</i>
fg. 5 m.n. 247	terreno a prato	6766	€ 5,29	€ 35.792,14	€ 36.000,00
fg. 5 m.n. 310 porzione AA	terreno a prato	1600	€ 5,29	€ 8.464,00	€ 8.500,00
fg. 5 m.n. 310 porzione AB	terreno a pascolo	120	€ 2,32	€ 278,40	€ 280,00
totale					€ 44.780,00

Valore dei terreni agricoli approssimato a **€ 45.000,00**

Vincoli ed oneri giuridici

Per quanto riguarda i vincoli presenti sull'immobile sono stati individuati i seguenti:

TRASCRIZIONI

- Sentenza Dichiarativa di Fallimento del Tribunale di Verona del 25/06/2013 a favore della Massa dei Creditori del



fallimento contro Scarmagan Alberto ricadente sui terreni
identificato con i seguenti estremi:

Catasto Terreni – Comune di Asiago - Foglio 5, mapp. n 247
e 310.

La sentenza è stata trascritta presso la Conservatoria di
Vicenza in data 24/09/2013 RG 8116 RP 6093.



Beni immobili in nuda proprietà del socio fallito
OMISSIS

LOTTO 3

Nuda proprietà di un'abitazione, di alcuni vani accessori e di un'area esterna pertinenziale in
Comune di Minerbe, Via Roma n. 27-29



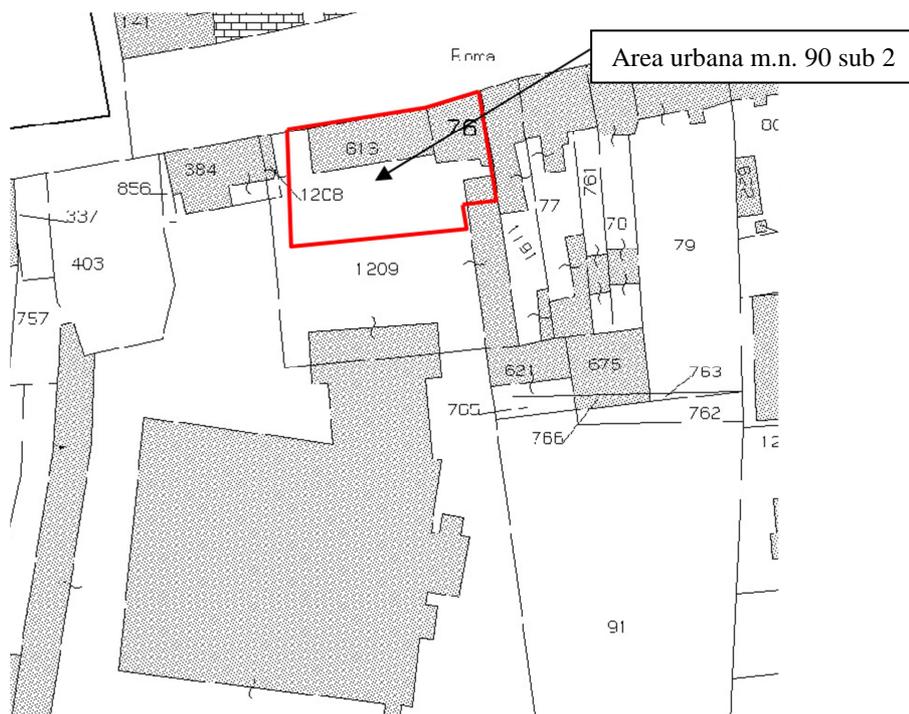
f.

Individuazione catastale

I fabbricati oggetto di stima sono censiti con i seguenti estremi:

<i>Dati catastali:</i>	Catasto Fabbricati - Comune di Minerbe, fg. 18 part.: 220 sub 3 , categoria C/6, classe 2, consistenza mq 13, rendita € 18,80; 76 sub 1 categoria C/1, classe 5, consistenza mq 15, rendita € 113,88; 76 sub 2 , categoria C/1, classe 5, consistenza mq 11, rendita € 83,51; 76 sub 3 graffato m.n. 339 sub 1 graffato fg. A/10 m.n. 220sub 1 , categoria A/1, classe U, consistenza 15,5 vani, rendita € 656,42; 339 sub 2 graffato m.n. 340 , categoria C/1, classe 6, consistenza mq 61, rendita € 541,87; 90 sub 2 , categoria area urbana.
<i>Ditte intestatarie catastali</i>	Scarmagnan Alberto nudo proprietario per 1/1 Scarmagnan Angelo usufruttuario per 1/1
<i>Dati catastali dei terreni di insidenza</i>	Catasto Terreni - Comune di Minerbe, fg. 18 part.: 76 , qualità Ente Urbano, superficie mq. 122; 616 , qualità Ente Urbano, superficie mq. 205. 1209 , qualità Ente Urbano, superficie mq. 1520 (di cui solo mq. 585 rientrano nel lotto 3 corrispondenti all'area urbana m.n. 90 sub 2).

Per completezza si riporta uno stralcio della mappa catastale:



Confini: i fabbricati ed i terreni oggetto di interesse confinano con i seguenti mappali:

- a **nord** con la via Roma;
- ad **est** con i m.n. 1191-1209;
- a **sud** con il m.n. 1209;
- a **ovest** con il m.n. 1209.

Nota catastale

Precedentemente alla descrizione e stima degli immobili indicati nel lotto n. 3, si ritiene doveroso evidenziare le seguenti situazioni:

- la mappa dei terreni non è corretta in quanto il m.n. 1209 della superficie totale di mq. 1520 comprende al suo

interno anche l'area urbana di mq. 585 identificata con m.n. 920 sub 2 (v. elaborato grafico del m.n. 90 allegato),

- tale area urbana non è indicata sulla mappa ai terreni ma risulta correttamente censita al catasto fabbricati,
- la planimetria catastale corrispondente al fabbricato individuato con il m.n. 1209, risulta corretta sia rispetto il confine sud, affiancato alla planimetria del centro industriale individuata con il m.n. 90 sub 3, sia rispetto il confine nord affiancato all'area urbana suddetta individuata con il m.n. 90 sub 2,
- ne deriva quindi che la mappa dei terreni non sia corretta pertanto per le motivazioni suesposte si ritiene che solo una parte della superficie del mappale n. 1209 rientri nella stima del corrente lotto n. 2, pari alla superficie dell'area urbana di mq. 585, mentre la restante porzione rappresentante l'area pertinenziale del m.n. 1209 di circa mq. 935 è stata ricompresa e stimata nel precedente capitolo (lotto n. 1),
- si evidenzia infine che all'interno dell'intero edificio conformato ad L sono ricomprese più unità immobiliari referenti a diversi subalterni ad eccezione dell'autorimessa esterna identificata con il m.n. 220 sub 3. Tutte le unità immobiliari anche se realizzate indipendenti tra loro ad oggi sono collegate all'abitazione principale e ne costituiscono vano accessori della stessa,
- sulle planimetrie catastali è evidenziato che l'accesso di Via Roma n. 31, è suddiviso in n. 2 parti di cui l'una



ricadente sul m.n. 1209 pertinenziale al lotto n. 1 descritto e stimato nei capitoli che precedono, e la seconda porzione ricade sull'area urbana m.n. 90 sub 2 pertinenziale al lotto n. 3 in corso di descrizione e stima. L'accesso quindi di Via Roma n. 31 consente il raggiungimento di entrambi i lotti (lotto n. 1 e 3).

Provenienza	Atto di Compravendita del 31/10/1988 (tr. a VR il 04/11/1988 RG 29640 RP 21243).
--------------------	---

Descrizione

Caratteristiche di zona	Il complesso residenziale oggetto di stima è posizionato in fregio alla Via Roma, nell'immediata vicinanza del centro abitato di Minerbe. Il complesso occupa quindi una posizione di assoluta centralità e quindi di vicinanza con i servizi di prima necessità (es. scuola, banche, poste, ecc.) e un discreto collegamento con le strade a maggior scorrimento (es. superstrada Transpolesana ecc.)
Descrizione del complesso	L'intero complesso residenziale si compone di un unico caseggiato conformato ad L a due piani fuori terra, una soffitta, una corte esclusiva ed un'autorimessa. Si evidenzia che l'intero complesso pur conformato in un unico edificio è suddiviso in più subalterni corrispondenti a più unità immobiliari. Esterno Accessi e recinzioni. L'intera area è costituita dai seguenti mappali (m.n. 616-76 e parte del m.n. 1209 mq. 585 corrispondenti all'area urbana m.n. 90 sub 2) della superficie totale di mq. 912. L'area sul retro dei fabbricati è accessibile unicamente da un ingresso carraio e pedonale che si apre su Via Roma n. 31. I limiti dell'area sono marcati dai fabbricati edificati in confine (m.n. 76 e 616), mentre l'area esterna (m.n. 90 sub 2) non presenta alcuna divisione con il confinante

	<p>m.n. 1209.</p> <p>Descrizione dell'area: l'intera area di pertinenza dei fabbricati oggetto di stima si evidenzia in parte pavimentata e in parte piantumata.</p>
Struttura	<p>Il fabbricato presenta caratteristiche di edificazione risalenti alla fine del '800, pertanto la struttura del fabbricato è costituita da muratura portante in sasso e mattoni in cotto, tetto a falde sorretto da travature lignee e manto di copertura in coppi, solai intermedi realizzati anch'essi con struttura lignea recentemente ristrutturati.</p>
Composizione	<p>L'intero edificio si suddivide in n. 2 piani fuori terra e ed un piano soffitta ricavato solo al centro del fabbricato principale.</p> <p>Il piano terra si suddivide in: garage, uffici, n. 2 vani scala, n. 2 servizi igienici.</p> <p>Il piano primo è adibito interamente all'abitazione comprensivo di n. 10 vani adibiti a cucina, soggiorno, camere da letto, servizi igienici, lavanderia, ripostiglio e terrazzo soprastante il garage.</p> <p>Il piano soffitta è interamente adibito a ripostigli.</p>
Finiture esterne	<p>Si evidenziano le seguenti finiture: intonaco a civile tinteggiato a varie colorazioni, porte d'ingresso in legno massello, infissi in legno e vetro camera oscurati da antoni lignei, bordatura delle forometrie in pietra bianca, inferriate alle finestre del piano terra.</p>
Finiture interne	<p>Durante il sopralluogo è stata effettuata la ricognizione del solo piano terra del caseggiato, a differenza del perito arch. Evaristo Braggio che ha visionato l'intero immobile. L'intero piano terra risulta ad oggi in disuso ma un tempo era la sede degli uffici della società fallita.</p> <p><i>piano terra</i> si evidenzia rifinito con: pavimentazioni alternate in mattonelle di cotto e parquet ligneo, intonaco a civile alle pareti tinteggiato con colore bianco, rivestimenti ceramici alle pareti dei servizi</p>

	<p>igienici, porte interne in legno.</p> <p>Dalla descrizione riferita dall'arch. Braggio si apprende che il <i>piano primo</i> (abitazione) è rifinito con: pavimentazioni in parquet ligneo e mattonelle ceramiche, rivestimenti ceramici alle pareti dei servizi igienici, intonaco a civile tinteggiato con colore bianco.</p> <p>Staccati dal fabbricato principale e posizionati a ridosso della costruzione individuata con il m.n. 1209 sono collocati n. 2 vani adibiti a deposito ripostiglio e vano caldaia.</p>
--	---

<i>Corrispondenze</i>	
Fg. 18 m.n. 76 sub 1 e 2 catastalmente censiti come negozi	Nella realtà corrispondono ad un ufficio ed un atrio di ingresso.
Fg. 18 m.n. 76 sub 3 graffato m.n. 339 sub 1 graffato fg. A/10 m.n. 220 sub 1 catastalmente censito nella totalità come abitazione	Nella realtà corrisponde ad uffici il piano terra, ad abitazione il piano primo e le soffitte, in aggiunta al vano a sé stante posizionato sull'area di corte m.n. 90 sub 2 indicato sulla planimetria catastale con la dicitura "lisciara".
Fg. 18 m.n. 339 sub 2 graffato m.n. 340 catastalmente censito nella totalità come negozio.	Nella realtà corrisponde ad uffici ed autorimessa.

Documentazione amministrativa

L'intero complesso ha impianto originario risalente a data anteriore al 1967 circa fine '800. Dalla relazione tecnica dell'arch. Evaristo Braggio inerente l'esecuzione immobiliare n. 88/2012, risulta che l'intero fabbricato sia stato rimaneggiato in forza dei seguenti titoli:

- Concessione edilizia n. 61 del 23/12/1980 per “*manutenzione straordinaria di un edificio*” (allegato: stralcio progettuale);
- Abitabilità n. 61 del 03/12/1981.
- Attestato di Certificazione Energetica relativo al fabbricato individuato con i seguenti estremi fg. 18 m.n. 76 sub 3 che inserisce il fabbricato in classe energetica G.

Difformità

Difformità amministrative

Dall’elaborato grafico allegato alla Concessione edilizia n. 61 reperita dall’arch. Evaristo Braggio si evidenziano le difformità descritte nel seguito referenti tutte le unità immobiliari componenti l’intero caseggiato. Rispetto lo stato attuale dei fabbricati si rileva:

- variazioni prospettiche delle facciate consistenti nella eliminazione o apertura di nuove forometrie concentrate soprattutto sul fronte interno;
- modeste variazioni interne quali spostamenti di tramezze o apertura/chiusura di porte interne,
- cambio di destinazione d’uso di alcuni vani.



Difformità catastali

Si ribadiscono tutte le difformità in precedenza elencate in merito alle difformità amministrative riguardanti l'intero caseggiato.

Mappa dei terreni

Quanto alle incongruenze rinvenute in merito alla mappa dei terreni si rimanda al precedente paragrafo Nota Tecnica.

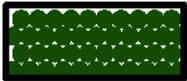
Situazione urbanistica

Secondo l'attuale strumento urbanistico vigente nel Comune di Minerbe (PRG + PAT) l'area oggetto di interesse ricade in:

**Zona A1: Centro Storico con Piano di Recupero
Approvato**

Tvola 13.1.1 PRG – Variante Parziale n. 01/2008



-  ZONA A1 - centro storico con Piano di Recupero approvato
-  ZONA F3 - aree attrezzate a parco, gioco e sport
-  ZONA F4 - aree di parcheggio

Secondo il **Piano di Assetto del Territorio** la Carta delle Trasformabilità indica che sull'area sono previste le seguenti variazioni urbanistiche:

PAT - Tavola 4 – Carta delle Trasformabilità

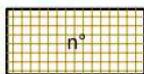


f.



Aree per interventi idonei
al miglioramento della qualità urbana e territoriale

Art. 3.2.4



Aree di riqualificazione e riconversione
(numero identificativo)

Art. 3.2.5



Opere incongrue (n° identificativo)

Art. 3.1.4

Per quanto riguarda la normativa di riferimento si rimanda agli allegati.

Quanto alle previsioni ed agli indici forniti dalle NTA allegata al PRG ed alle NTO allegata al PAT si rileva:

- che l'intera area occupata dall'intero caseggiato è soggetta alle prescrizioni del PRG inerenti la zona **A1** Centro Storico con piano di Recupero Approvato;
- secondo le previsioni del PAT l'intera area centrale del capoluogo è soggetta ad interventi finalizzati alla conservazione ed al restauro dei beni culturali con destinazione d'uso prevalente residenziale e/o terziaria e commerciale,
- le linee guida per la trasformazione dell'area secondo il PAT sono contenute nella relativa scheda della zona indicata sulla tavola della trasformabilità con il n. 3 (consultabile solo presso l'ufficio tecnico del Comune di Minerbe).

Situazione di possesso – diritti reali

Attualmente l'intero fabbricato è utilizzato dal fallito Sig. Scarmagnan Alberto.

Consistenza commerciale

<i>identificazione catastale</i>	<i>ambito</i>	<i>superficie</i>	<i>coeff.</i>	<i>superficie commerciale</i>	<i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i>
fg. 18 m.n. 76 sub 1	vano ufficio al piano terra (ex negozio)	19	100%	19	19
fg. 18 m.n. 76 sub 2	vano ingresso al piano terra (ex negozio)	14	100%	14	14
fg. 18 m.n. 76 sub 3 graffato m.n. 339 sub 1 graffato fg. A/10 m.n. 220 sub 1	vani uffici al piano terra	200	100%	200	320
	abitazione piano primo	258	100%	258,00	
	soffitte	157	25%	39,25	
	terrazzo	55	30%	16,5	
	vano indipendente sull'area interna	25	25%	6,25	
fg. 18 m.n. 220 sub 3	autorimessa	20	100%	20	20
fg. 18 m.n. 90-1209 (parte mq. 585)	area urbana m.n. 90 sub 2	585,0	100%	585	585,0

Stima

Visionati gli immobili e tenute in debita considerazione sia le difformità in precedenza elencate sia la particolare situazione economica che influisce significativamente sul valore dei beni immobili, lo scrivente esprime la seguente stima, formulata in modo prudentiale.

Per quanto riguarda le difformità catastali ed amministrative in precedenza elencate si precisa che le stesse sono già state debitamente considerate nella stima espressa nel seguito.

<i>identificazione catastale</i>	<i>ambito</i>	<i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i>	<i>valore unitario</i>	<i>valore per superfici</i>	<i>valore di stima espresso "a corpo"</i>
fg. 18 m.n. 76 sub 1	vano ufficio al piano terra (ex negozio)	19	€ 800,00	€ 15.200,00	€ 15.000,00
fg. 18 m.n. 76 sub 2	vano ingresso al piano terra (ex negozio)	14	€ 800,00	€ 11.200,00	€ 11.000,00
fg. 18 m.n. 76 sub 3 graffato m.n. 339 sub 1 graffato fg. A/10 m.n. 220 sub 1	vani uffici al piano terra	200	€ 800,00	€ 160.000,00	€ 160.000,00
	abitazione piano primo	320	€ 900,00	€ 288.000,00	€ 290.000,00
	soffitte				
	terrazzo				
vano indipendente sull'area interna					
fg. 18 m.n. 220 sub 3	autorimessa	20	a corpo	€ 8.000,00	€ 8.000,00
fg. 18 m.n. 90-1209 (parte mq. 585)	area urbana m.n. 90 sub 2	585,0	€ 85,00	€ 49.725,00	€ 50.000,00

totale	€ 534.000,00
---------------	---------------------

Valore totale della piena proprietà del complesso residenziale

€ 534.000,00

I beni immobili ora stimati sono ricompresi nella corrente procedura fallimentare per la sola **quota della nuda proprietà** in capo al fallito Sig. **OMISSIS** mentre il diritto di usufrutto attualmente è detenuto dal Sig. **OMISSIS** nato 06/11/1958.

Pertanto considerando l'età dell'usufruttuario, Sig. **OMISSIS** di anni 55 compiuti, si calcola il valore della nuda proprietà dei beni immobili in forza della tabella di calcolo della percentuale di usufrutto e nuda proprietà attualmente vigenti con riferimento al tasso di interesse legale del 2,5%.

Per quanto suddetto si calcola:

Valore dell'usufrutto relativo ad un soggetto di anni compiuti compresi tra 54 e 56 risulta pari al 65% del valore degli immobili, pertanto

$$€ 534.000,00 \times 65\% = € 347.100,00$$

Valore della nuda proprietà

$$€ 534.000,00 - € 347.100,00 = € 186.900,00$$

Valore della nuda proprietà del complesso residenziale in capo al

fallito Sig. **OMISSIS** è pari a **€ 187.000,00**

Vincoli ed oneri giuridici

Per quanto riguarda i vincoli presenti sull'immobile sono stati individuati i seguenti:

TRASCRIZIONI

- Verbale di Pignoramento del 23/01/2012 a favore di "*Turatti Leonardo*" a carico della fallito Sig. Scarmagnan Alberto. Il Verbale è stato trascritto a Verona il 08/02/2012, RG 5104,

RP 3660. Nel verbale oltre ad altri beni sono ricompresi i seguenti:

Catasto Fabbricati – Comune di Minerbe (VR) - Foglio A/10, mapp. n 220 sub 3, fg. 18 m.n. 90 sub 2, m.n. 76 sub 1-2 sub 3 graffato m.n. 339 sub 1 graffato m.n. 220 sub 1, m.n. 339 sub 2 graffato m.n. 340.

- Sentenza Dichiarativa di Fallimento del 25/06/2013 a favore della massa dei creditori del Fallimento a carico del fallito Sig. Scarmagnan Alberto. La Sentenza è stata trascritta a Verona il 12/07/2013, RG 24622, RP 16665. Nella Sentenza oltre ad altri beni sono ricompresi i seguenti per la nuda proprietà:

Catasto Fabbricati – Comune di Minerbe (VR) - Foglio 18, mapp. n 90 sub 2, m.n. 76 sub 1 – 2 – 3 graffato m.n. 339 sub 1 graffato m.n. 220 sub 1, m.n. 339 sub 2 graffato m.n. 340, m.n. 220 sub 3;

Catasto Terreni – Comune di Minerbe (VR) - Foglio 18, mapp. n 76-340;

e per la quota di proprietà non precisata i seguenti beni:

Catasto Terreni – Comune di Minerbe (VR) - fg 18 mapp. n. 339-616.



ISCRIZIONI

- Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 10/12/2003 per un valore totale di € 55.000,00 a favore di “*Perini Giampaolo.*”, contro il fallito Sig. **OMISSIS**
- L’ipoteca è stata iscritta a Verona il 23/02/2005 RG 6917, RP 1565, la stessa ricade **per l’intero** della nuda proprietà sui seguenti beni:

Catasto Fabbricati – Comune di Minerbe (VR) - Foglio A/10, mapp. n 76 sub 1-2, m.n. 76 sub 3 graffato m.n. 220 sub 1 graffato m.n. 339 sub 1, m.n. 220 sub 3, m.n. 339 sub 2 graffato m.n. 340, m.n. 90 sub 2.

- Ipoteca Legale derivante da Atto Amministrativo del 21/01/2006 per un valore totale di € 31.208,44 a favore di “*Uniriscossioni S.p.a.*”, contro il fallito Sig. Scarmagnan Alberto.

L’ipoteca è stata iscritta a Verona il 26/01/2006 RG 3291, RP 826, la stessa ricade **per l’intero** della nuda proprietà sui seguenti beni:

Catasto Fabbricati – Comune di Minerbe (VR) - Foglio A/10, mapp. n 76 sub 1-2, m.n. 76 sub 3 graffato m.n. 220 sub 1 graffato m.n. 339 sub 1, m.n. 220 sub 3, m.n. 339 sub 2 graffato m.n. 340, m.n. 90 sub 2.



- Ipoteca Legale derivante da Atto Amministrativo del 21/04/2008, del valore totale di € 118.771,84 a favore di “Equitalia Nomos S.p.a.” contro il fallito Sig. **OMISSIS**. L’ipoteca è stata iscritta a Verona il 05/05/2008, RG 18319, RP 3722. L’ipoteca ricade **per l’intero** della nuda proprietà sui seguenti beni:

Catasto Fabbricati – Comune di Minerbe (VR) - Foglio A/10, mapp. n 76 sub 1-2, m.n. 76 sub 3 graffato m.n. 220 sub 1 graffato m.n. 339 sub 1, m.n. 220 sub 3, m.n. 339 sub 2 graffato m.n. 340, m.n. 90 sub 2.

Riepilogo valori

<i>individuazione</i>	<i>proprietà</i>	<i>valore di stima</i>
Lotto Unico - complesso industriale in Minerbe, Via Ungheria n. 85	piena proprietà della società Industria Chimica Scarmagna Alberto & C. S.a.s.	€ 3.085.000,00
Lotto 1 - complesso industriale in Minerbe, Via Roma n. 31	piena proprietà del socio accomandatario Scarmagnan Alberto	€ 908.500,00
Lotto 2 - terreno agricolo in Asiago, località Linta	piena proprietà del socio accomandatario Scarmagnan Alberto	€ 45.000,00
Lotto 3 - complesso residenziale in Via Roma n. 27-29-31	nuda proprietà del socio accomandatario Scarmagnan Alberto	€ 187.000,00
	valore totale dei beni	€ 4.225.500,00

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

Il perito estimatore

Geom. Alessio Maritati



Verona lì 13/12/2013

Allegati: documentazione catastale (visure + planimetrie + mappe),

documentazione Conservatoria (visure sintetiche per nominativo e atti di compravendita),

documentazione Comune di Asiago (visure + mappe + certificazioni ventennali catastali ed ipocatastali + CDU + foto)

documentazione Comune di Minerbe (estratti Norme Tecniche Attuative del PRG e PAT),

fascicoli fotografici,

quanto alla restante documentazione si rimanda agli allegati alla perizia dell'arch. Evaristo Braggio relativa alla Esecuzione Immobiliare n. 88/2012.

