



STUDIO TECNICO
Geom. Enrico Cani

via G. Marconi n. 46
37122 Verona
Tel. 045 597074
enrico.cani@studiocani.com
enrico.cani@geopec.it
C.F. CNA NRC 84S27 M172Q
P.IVA 03644400230

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
TRIBUNALE C.P. DI VERONA
SEZIONE FALLIMENTARE

**Fallimento Gobbetti S.a.s. di Gobetti Claudio,
nonché del socio accomandatario Claudio Gobetti**
Sentenza n. 69 del 06.04.2021 – n. 67/2021 R.F.

Giudice Delegato:

dott. Luigi Pagliuca

Curatore:

avv. Giuliano Maffi

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

geom. Enrico Cani

Il sottoscritto geom. Enrico Cani, libero professionista in Verona via G. Marconi n. 46, iscritto all'albo dei geometri e geometri laureati della provincia di Verona al n. 3153 ed all'albo consulenti tecnici e dei periti del Tribunale di Verona, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio con provvedimento del Giudice Dott. Luigi Pagliuca del 29.12.2021, avendo prestato il giuramento di rito ed adempiuto all'incarico conferito, si pregia di redigere la presente

* * *

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

in risposta al seguente incarico:

"periziare e valutare gli immobili di proprietà del sig. Gobetti Claudio nonché i beni mobili rinvenuti all'interno dell'abitazione del sig. Gobetti Claudio"

INDICE DELLA PERIZIA

1) PREMESSA E INDIVIDUAZIONE BENI OGGETTO DI FALLIMENTO.....	3
2) PREDISPOSIZIONE DEI LOTTI (BENI IMMOBILI).....	3
3) BENI MOBILI.....	4
4) LOTTO N. 01	4
4A) INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI.....	4
4B) DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE	5
4C) DETERMINAZIONE SUPERFICI COMMERCIALI.....	7
4D) PROVENIENZA DEI BENI.....	7
4E) DOTAZIONI CONDOMINIALI	8
4F) SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE	8
5) LOTTO N. 02	10
5A) INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI	10
5B) DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI	11
5C) DETERMINAZIONE SUPERFICI COMMERCIALI.....	15
5D) PROVENIENZA DEI BENI.....	17
5E) DOTAZIONI CONDOMINIALI	17
5F) SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE	17
5G) VALUTAZIONE CONGRUITÁ CANONE DI LOCAZIONE (NEGOZIO)	20
6) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	21
7) CRITERI DI STIMA	24
8) STIMA	25

* * *

1) PREMESSA E INDIVIDUAZIONE BENI OGGETTO DI FALLIMENTO

Con sentenza n. 69/2021 depositata il 06.04.2021 il Tribunale di Verona dichiarava il fallimento della ditta Gobetti S.a.s. di Gobbetti Claudio nonché del socio accomandatario Claudio Gobetti.

In relazione all'incarico conferito dal Giudice Delegato dott. Luigi Pagliuca lo scrivente procede alla stima degli immobili di proprietà del sig. Gobetti Claudio indicati nell'istanza n. 7 del 21.12.2021, redatta dal curatore fallimentare avv. Giuliano Maffi, e così catastalmente individuati:

quota 1/2 di proprietà

- a) C.F. del Comune di Cerea (Vr) Fg, 39 m.n. 1361 sub. 5 – cat. D/7;

quota 1/1 di proprietà

- b) C.F. del Comune di Cerea (Vr) Fg. 44 m.n. 435 sub. 20 – cat- C/2;
- c) C.F. del Comune di Cerea (Vr) Fg. 44 m.n. 435 sub. 21 – cat. C/6
- d) C.F. del Comune di Cerea (Vr) Fg. 44 m.n. 435 sub. 22 – cat. A/2;
- e) C.F. del Comune di Cerea (Vr) Fg. 44 m.n. 435 sub. 23 – cat. C/1.

L'incarico affidatomi prevede inoltre la stima dei beni mobili posti all'interno dell'abitazione del Sig. Gobetti, così come indicati nel verbale d'inventario del 12.05.2021, ovvero:

- divano in tessuto;
- tavoli in legno vari ed oggettistica;
- mobilio accatastato.

2) PREDISPOSIZIONE DEI LOTTI (beni immobili)

LOTTO N. 01

- C.F. del Comune di Cerea (Vr) Fg, 39 m.n. 1361 sub. 5 – capannone – cat. D/7 – sito a Cerea in via Don L. Sturzo n. 18.

LOTTO N. 02

- C.F. del Comune di Cerea (Vr) Fg. 44 m.n. 435, sub. 20 – locale di deposito – cat. C/2 – sito a Cerea in via Frescà n. 5/a;
- C.F. del Comune di Cerea (Vr) Fg. 44 m.n. 435 sub. 21 –

autorimessa – *cat. C/6* – sito a Cerea in via Frescà n. 5/a;

- C.F. del Comune di Cerea (Vr) Fg. 44 m.n. 435 sub. 22 – abitazione – *cat. A/2* – sito a Cerea in via Frescà n. 5/a;
- C.F. del Comune di Cerea (Vr) Fg. 44 m.n. 435 sub. 23 – negozio – *cat. C/1* – sito a Cerea in Via Frescà n. 5.

3) BENI MOBILI

A seguito del sopralluogo effettuato, sono stati visionati i beni mobili oggetto del verbale d’inventario del 12.05.2021, ovvero:

- n. 1 tavolo in legno (dimensioni: 150cm x 80cm);
- n. 1 tavolo in legno (dimensioni: 170cm x 85cm);
- n. 1 divano in tessuto (dimensioni: 185cm x 85cm);
- n. 2 tavoli ovali in legno (dimensioni: 160cm x 110cm) con n. 13 sedie con seduta in tessuto.

Accertate le condizioni di vetustà del mobilio, le condizioni di accatastamento e conservazione dello stesso, che versa in cattive condizioni e si ravvisa la mancanza di alcuni elementi funzionali, si ritiene di non attribuirvi alcun valore economico considerando che l’eventuale valore residuo attribuibile andrebbe ad allinearsi con i costi di smaltimento.

4) LOTTO N. 01

4a) INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI

Identificazione catastale esatta del lotto:

C.F. del Comune di Cerea (Vr) Fg. 39 m.n. 1361 sub. 5, *cat. D/7*,
R.C. € 6.126,60

I beni confinano al Catasto Terreni con (da nord in senso orario):

- scolo pubblico – m.n. 1187 – via Don Luigi Sturzo – m.n. 1362 e via Cavamento (*salvo più recenti e precisi*).

Il terreno su cui insiste il fabbricato risulta identificato al Catasto Terreni del Comune di Cerea Fg. 39 m.n. 1361, ente urbano con una superficie di 3.444 mq.

La proprietà del suddetto bene risulta essere in capo a:

- BIANCHINI Ombretta, nata a Casaleone (Vr) il 15.09.1951 -
C.F.: BNCMRT51P55B886F, per la quota di proprietà di 1/6;
- **GOBETTI Claudio, nato a Ostiglia (Mn) il 05.06.1950 -**
C.F.: GBTCLD50H05G186H, per la quota di proprietà di 3/6;
- GOBETTI Elena, nata a Nogara (Vr) il 11.12.1974 -
C.F.: GBTLNE74T51F918V, per la quota di proprietà di 1/6;
- GOBETTI Lorenzo, nato a Nogara (Vr) il 22.12.1978 -
C.F.: GBTLNZ78T22F918W, per la quota di proprietà di 1/6.

L'intestazione catastale risulta conforme (*cfr. visura catastale*).

4b) DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Il lotto in oggetto è costituito da una porzione di capannone artigianale, destinato ad attività di lavorazione e finitura in genere di mobili, con annessa corte esclusiva ubicato nel Comune di Cerea (Vr) in Via Don Luigi Sturzo n. 18.

L'immobile si trova a Cerea, nel quartiere San Vito a circa 2km dal centro cittadino ed a circa 6 km dall'ingresso della SS434 (*cd. Transpolesana*); nell'insieme la zona risulta discretamente servita da infrastrutture primarie e secondarie.

C.F. del Comune di Cerea Fg. 39 m.n. 1361 sub. 5

L'edificio in esame risulta essere stato costruito alla fine degli anni '70 e presenta le seguenti caratteristiche costruttive: fondazioni miste poste su plinti ed in parte di tipo continuo, murature verticali in laterizio tipo bimattone, pareti verticali esterne, in linea di massima, intonacate, copertura a volta con struttura metallica e manto in eternit ad eccezione della zona a nord indicata nella scheda planimetrica come deposito.

L'immobile si sviluppa interamente al piano terra ed è composto da: ampia superficie destinata a laboratorio artigianale, divisa in due superfici da una parete interna, zona a deposito, zona uffici, zona spogliatoio-servizi igienici,

due locali destinati a centrali termiche ed un'area esterna esclusiva in cui trova collocazione una piccola tettoia, in pessimo stato manutentivo, che funge da deposito vernici. La superficie commerciale complessiva sviluppata è di circa 1.536,81 mq (comprensiva della superficie della corte opportunamente ragguagliata).

All'interno al complesso artigianale sono presenti cabine di verniciatura/tinteggiatura, spolvero e carteggiatura.

L'unità presenta le seguenti caratteristiche intrinseche:

- altezza interna utile nella zona laboratorio sotto il controsoffitto di 4,50m e di 3,00m nella zona uffici (*come rilevato in loco*);
- porta di ingresso in alluminio e vetro e serramenti in alluminio, molti dei quali con inferriata metallica;
- tramezzature interne intonacate e tinteggiate;
- pavimentazione in piastrelle di ceramica nella zona uffici e di tipo industriale nella zona laboratorio;
- battiscopa in ceramica nella zona uffici;
- porte interne in legno nella zona uffici;
- rivestimento delle pareti verticali dei servizi igienici;
- corte esclusiva interamente delimitata da recinzione in cls;
- impianto di riscaldamento di tipo industriale con distribuzione canalizzata a soffitto nella zona laboratorio e con elementi radianti in alluminio nella zona uffici e servizi igienici;
- impianto di condizionamento nella zona uffici;
- impianto idrico e fognario;
- impianto elettrico di tipo industriale che risulta essere stato manomesso.

L'immobile nel suo complesso si presenta in sufficiente stato manutentivo, tuttavia il capannone necessita di interventi di manutenzione straordinaria a causa della manomissione degli impianti elettrici e della presenza di probabili infiltrazioni d'acqua dalla copertura dell'edificio.

Per quanto riguarda la verifica degli impianti ivi presenti il sottoscritto durante il sopralluogo non ha potuto verificarne la conformità.

4c) DETERMINAZIONE SUPERFICI COMMERCIALI

DESCRIZIONE ELEMENTI ESTRINSECI DEL FABBRICATO	
Elemento	Descrizione
Esposizione	discreta
Condizioni manutenzione	sufficienti
Struttura verticale	cemento armato, murature ed acciaio
Solai	laterocemento
Manto copertura	struttura metallica a volta e copertura in eternit
Pareti esterne	intonacate

DATI METRICI DELL'UNITA' – Fg. 39 m.n. 1361 sub. 5 (LABORATORIO)						
Locali	Livello di piano	Altezza utile media m	Superficie reale mq	Superficie lorda mq	coeff. ridut.	superficie commerciale mq
Laboratorio	P.T.	4,50	834,13	845,67	1,00	845,67 mq
Laboratorio "artigianale"	P.T.	4,50	367,14	389,50	1,00	389,50 mq
Deposito	P.T.	4,50	65,62	76,65	1,00	76,65 mq
Uffici	P.T.	3,00	50,08	60,74	1,00	60,74 mq
Ingresso	P.T.	3,00	14,70	5,10	1,00	5,10 mq
Spogliatoio	P.T.	3,00	27,31	17,45	1,00	17,45 mq
Servizi igienici	P.T.	3,00	18,22	22,55	1,00	22,55 mq
Centrale termica	P.T.	4,45	18,00	21,50	0,50	10,75 mq
Centrale termica	P.T.	2,90	10,77	12,65	0,50	6,33 mq
Deposito vernici (tettoia)	P.T.	-	13,45	13,45	0,20	2,69 mq
Corte esterna	P.T.	-	1987,75	1987,75	0,05	99,39 mq
Superficie commerciale totale						1536,81 mq

DESCRIZIONE ELEMENTI INTRINSECI DELL'UNITÀ		
Elemento	Attuale stato manutentivo	Note sul caso
Infissi esterni	sufficiente	
Infissi interni	sufficiente	
Tramezzature interne	sufficiente	
Pavimentazione	sufficiente	
Porta d'ingresso	sufficiente	

Si precisa che i coefficienti utilizzati al fine di determinare la superficie commerciale dell'unità sono stati ricavati dalla Norma UNI 10750 "Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio" e successive.

4d) PROVENIENZA DEI BENI

Il sig. GOBETTI CLAUDIO è divenuto proprietario della quota di 1/2 della proprietà dell'immobile oggetto del presente lotto mediante atto di

compravendita stipulato in data 07.03.1977, rep. n. 38132/4626 del Notaio Cesare Peloso, trascritto il 06.04.1977 ai numeri R.G. 6581 e R.P. 5121, con il quale i sigg.ri Ambrosi Giulio, Ambrosi Ottorino, Bragantini Giuseppe, Bragantini Donato, Bragantini Nazzarena, Bragantini Danila, Bragantini Angelo, Bellamoli Ricciarda e Robbi Anselmo, vendevano ai sigg.ri Gobetti Roberto e Claudio la quota di 1/2 ciascuno del terreno edificabile su cui è stato realizzato l'immobile.

4e) DOTAZIONI CONDOMINIALI

Non vi sono dotazioni condominiali.

4f) SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Cerea (VR) si è potuto appurare che l'originario edificio artigianale è stato realizzato con in forza della Concessione Edilizia n. 3454 prot. 1690 del 23.05.1977, rilasciata al Sig. Ferrari Lidio, Gobetti Claudio e Roberto.

Successivamente l'immobile è stato interessato dalle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia in variante n. 3454 prot. n. 8357 del 22.01.1981, rilasciata ai sigg.ri Ferrari Lidio e Gobetti Claudio per la costruzione di una recinzione;
- Concessione Edilizia in variante n. 3454 prot. n. 11021 del 14.06.1984, rilasciata ai sigg.ri Ferrari Lidio, Gobbi Lidia, Gobetti Claudio e Gobetti Roberto per l'ampliamento azienda-laboratorio artigianale, costruzione di una recinzione, installazione di silos e depuratore;
- Concessione Edilizia in variante n. 3454 prot. n. 1966 del 25.06.1986 rilasciata ai sigg.ri Ferrari Lidio, Gobbi Lidia, Gobetti Claudio e Gobetti Roberto per l'ampliamento fabbricato artigianale;
- Concessione Edilizia in variante n. 3454 prot. n. 10122 del 03.12.1986 rilasciata ai sigg.ri Ferrari Lidio, Gobbi Lidia, Gobbetti Claudio e Gobbetti Roberto per l'ampliamento di un fabbricato produttivo;

- Concessione Edilizia in variante n. 3454 prot. 10203 del 27.05.1988 rilasciata ai sigg.ri Ferrari Lidio, Gobbi Lidia, Gobbetti Claudio e Gobbetti Roberto per l'ampliamento di un fabbricato produttivo;
- In data 30.06.1988 è stata dichiarata l'agibilità dell'edificio con certificato n. 59/88 prot. n. 7792;
- Autorizzazione n. 3454 prot. n. 3837 del 11.06.1991 rilasciata ai sigg.ri Ferrari Lidio e Gobbi Lidia per la costruzione di un servizio igienico all'interno del laboratorio artigianale;
- Concessione Edilizia n. 6196 prot. n. 9078 del 11.04.1995, rilasciata al sig. Gobetti Roberto e Gobetti Claudio per l'ampliamento dell'attività artigianale (*cfr. documentazione relativa alle pratiche edilizie*).

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 2136 del 02.02.2022 rilasciato dal Comune di Cerea (Vr), l'area di insidenza del fabbricato sopra descritto, C.T. Fg. 39 m.n. 1361, ricade in **Zona D – zona destinata alla produzione di beni e servizi**. Vi è inoltre l'indicazione che essa è un'area di **Piano di recupero degli ambiti produttivi con attività produttiva da ristrutturare**. L'area in esame risulta inoltre ricadere in parte all'interno della fascia di rispetto idraulico di cui al D.Lgs n. 152/2006 – art. 115 (*cfr. Certificato di Destinazione Urbanistica*).

Confrontando lo stato dei luoghi con l'ultimo stato autorizzato reperito sono state riscontrate le seguenti difformità che si possono così descrivere:

- modifica distributiva interna della zona destinata a servizi igienici e spogliatoi;
- lievi modifiche distributive interne della zona destinata ad uffici;
- lievi modifiche distributive interne della zona destinata a laboratorio come ad esempio realizzazione di alcune pareti, tamponamenti di alcune aperture, diverso posizionamento dei pilastri metallici nel locale laboratorio più ampio, a sud, ecc.;

- modifiche prospettiche consistenti in diverso dimensionamento e posizionamento di porte e finestre.

Le difformità sopra descritte risultano, in linea di massima, regolarizzabili mediante la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria e successivo aggiornamento catastale con un costo stimato indicativo pari ad € 7.000,00 circa (salvo conteggi più dettagliati, escluse sanzioni, diritti di segreteria ed oneri).

5) LOTTO N. 02

5a) INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI

Identificazione catastale esatta del lotto:

C.F. del Comune di Cerea (Vr) Fg. 44 m.n. 435 sub. 20, cat. C/2, cl. 4, cons. 104 mq, R.C. € 171,88

C.F. del Comune di Cerea (Ve) Fg. 44 m.n. 435 sub. 21, cat. C/6, cl. 2, cons. 65 mq, R.C. € 211,49

C.F. del Comune di Cerea (Vr) Fg. 44 m.n. 435 sub. 22, cat. A/2, cl. 4, cons. 5 vani R.C. € 451,90

C.F. del Comune di Cerea (Vr) Fg. 44 m.n. 435 sub. 23, cat. C/1, cl. 4, cons. 107 mq, R.C. € 1.132,85

I beni confinano al Catasto Terreni con (da nord in senso orario):

- m.n. 433 – m.n. 387, m.n. 706 – m.n. 639 – m.n. 437, m.n. 436 – via Frescà (*salvo più recenti e precisi*).

Il terreno su cui insiste il fabbricato risulta identificato al Catasto Terreni del Comune di Cerea Fg. 44 m.n. 435, ente urbano con una superficie di 2.819 mq.

La proprietà del suddetto bene risulta essere in capo a:

- **GOBETTI Claudio, nato a Ostiglia (Mn) il 05.06.1950** –
C.F.: GBTCLD50H05G186H, per la quota di proprietà di 1/1.

L'intestazione catastale risulta conforme (*cfr. visure catastali*).

5b) DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

Le unità in oggetto consistono in un'abitazione, un garage, un ampio magazzino e un negozio siti all'interno di un complesso edilizio a prevalente destinazione residenziale, ubicato nel Comune di Cerea (Vr) in via Frescà nn. 5-5/a.

L'immobile si trova a Cerea, nella frazione di Frescà a circa 2km dal centro cittadino di Cerea e di Casaleone, a circa 6 km dall'ingresso della SS434 (*cd. Transpolesana*) ed in prossimità della SR10 di collegamento tra il Comune di Cerea ed il Comune di Sanguinetto; nell'insieme la zona risulta discretamente servita da infrastrutture primarie e secondarie.

C.F. del Comune di Cerea Fg. 44 m.n. 435 sub. 20

L'unità in oggetto è parte di un più ampio complesso edilizio, l'area in cui tale unità ricade presenta le seguenti caratteristiche costruttive: struttura portante mista in cemento armato e tamponamenti verticali in laterizio, solai in laterocemento, pareti verticali esterne intonacate e parzialmente tinteggiate, tetto con manto di copertura in eternit.

L'unità immobiliare, avente destinazione "deposito" si sviluppa interamente al piano terra ed è composta da un ampio locale ripostiglio, comunicante con un vano più piccolo con medesima destinazione, bagno e relativo antibagno. Sul retro dell'unità, lato nord-est, si sviluppa un'ampia corte esclusiva di forma rettangolare direttamente accessibile dal locale ripostiglio.

La superficie commerciale complessiva sviluppata è di circa 109,05 mq (comprensiva della superficie della corte opportunamente ragguagliata).

L'unità presenta le seguenti caratteristiche intrinseche:

- altezza interna utile di 2,80 m al controsoffitto (*come rilevato in loco*);
- porta d'ingresso in alluminio e vetro;
- pareti in tramezze finite con intonaco al civile tinteggiate;
- pavimentazione in piastrelle di ceramica;
- porte interne in alluminio;

- finestre con telaio in alluminio e vetrocamera;
- rivestimento delle pareti verticali del bagno in piastrelle di ceramica, si segnala l'assenza dei sanitari;
- controsoffitto realizzato con pannelli in cartongesso;
- impianto idrico e fognario;
- impianto elettrico del tipo sottotraccia.

L'unità nel suo complesso si presenta in sufficiente stato manutentivo.

Per quanto riguarda la verifica degli impianti ivi presenti il sottoscritto durante il sopralluogo non ha potuto verificarne la conformità, tuttavia dalle informazioni ricevute in sede di sopralluogo gli impianti non risultano suddivisi tra le unità immobiliare facenti parte del lotto n. 2, a tal proposito si segnala che i contatori dell'energia elettrica sia dell'abitazione che del negozio sono collocati all'interno del sub. 20. Tale peculiarità ha indotto lo scrivente a formare un unico lotto di vendita descritto come lotto n. 2.

C.F. del Comune di Cerea Fg. 44 m.n. 435 sub. 21

L'unità in oggetto è parte di un più ampio complesso edilizio, l'area in cui tale unità ricade presenta le seguenti caratteristiche costruttive: struttura portante mista in cemento armato e tamponamenti verticali in laterizio, solai in laterocemento, pareti verticali esterne intonacate e tinteggiate, tetto a doppia falda con manto in eternit.

L'unità immobiliare si sviluppa interamente al piano terra ed è composta da un ampio locale adibito a garage e vi è una piccola nicchia dove trova collocazione una scala in legno necessaria per l'accesso al sottotetto soprastante l'abitazione di cui al sub. 22. L'autorimessa risulta inoltre direttamente comunicante con l'unità abitativa sub. 22 mezzo porta interna.

La superficie commerciale complessiva sviluppata è di circa 61,85 mq circa.

L'unità presenta le seguenti caratteristiche intrinseche:

- altezza interna utile di circa 3,15 m al controsoffitto (*come rilevato in loco*);

- o porta d'ingresso in metallo e vetro ad apertura manuale con due ante battenti;
- o pareti in tramezze finite con intonaco al civile;
- o pavimentazione in battuto di cemento;
- o porte di collegamento con le altre unità in legno;
- o finestre con telaio in metallo e vetro;
- o impianto elettrico del tipo sottotraccia.

L'unità nel suo complesso si presenta in sufficiente stato manutentivo.

Per quanto riguarda la verifica degli impianti ivi presenti il sottoscritto durante il sopralluogo non ha potuto verificarne la conformità.

C.F. del Comune di Cerea Fg. 44 m.n. 435 sub. 22

L'unità in oggetto è parte di un più ampio complesso edilizio, l'area in cui tale unità ricade presenta le seguenti caratteristiche costruttive: struttura portante mista in cemento armato e tamponamenti verticali in laterizio, solai in laterocemento, pareti verticali esterne intonacate e tinteggiate, tetto a doppia falda con manto in tegole eccetto per la porzione definita "rustico" nella scheda planimetrica in atti che presenta manto di copertura in eternit.

L'unità immobiliare si sviluppa interamente al piano terra ed è composta da una zona ingresso, un ampio locale cucina-soggiorno con un piccolo ripostiglio/locale caldaia, un corridoio che dà accesso a due camere da letto ed un bagno dotato di anti-bagno. Tale immobile ha accesso diretto all'autorimessa, di cui al sub. 21, oltre la quale vi è un ulteriore locale censito come "rustico" che costituisce pertinenza dell'unità abitativa.

La superficie commerciale complessiva sviluppata è di circa 132,00 mq circa.

L'unità presenta le seguenti caratteristiche intrinseche:

- o altezza interna utile di 2,85 m nell'unità abitativa e variabile da un minimo di 3,40 m ad un massimo di 4,80 m nel locale "rustico" (*come rilevato in loco*);
- o porta d'ingresso in legno non blindata;

- pareti in tramezze finite con intonaco al civile tinteggiate;
- pavimentazione in piastrelle di ceramica;
- porte interne in legno tamburato eccetto tra il bagno e l'antibagno ove è presente un serramento in alluminio e vetro satinato;
- finestre con telaio in legno e vetrocamera e dotate di inferriate esterne;
- rivestimento delle pareti verticali del bagno e della cucina in piastrelle di ceramica;
- impianto di riscaldamento con caldaia murale a gas installata nel locale ripostiglio;
- impianto idrico e fognario;
- impianto elettrico del tipo sottotraccia.

L'unità nel suo complesso si presenta in sufficiente stato manutentivo.

Per quanto riguarda la verifica degli impianti ivi presenti il sottoscritto durante il sopralluogo non ha potuto verificarne la conformità, tuttavia dalle informazioni ricevute in sede di sopralluogo gli impianti non risultano suddivisi tra le unità immobiliare facenti parte del lotto n. 2, a tal proposito si segnala che i contatori dell'energia elettrica sia dell'abitazione che del negozio sono collocati all'interno del sub. 20 e nel locale "rustico", di cui al sub. 22, è posizionata l'autoclave per il prelievo dell'acqua. Tale peculiarità ha indotto lo scrivente a formare un unico lotto di vendita descritto come lotto n. 2.

C.F. del Comune di Cerea Fg. 44 m.n. 435 sub. 23

L'unità in oggetto è parte di un più ampio complesso edilizio, l'area in cui tale unità ricade presenta le seguenti caratteristiche costruttive: struttura portante mista in cemento armato e tamponamenti verticali in laterizio, solai in laterocemento, pareti verticali esterne intonacate e tinteggiate, tetto a doppia falda con manto in tegole.

L'unità immobiliare in oggetto è un locale adibito a negozio artigianale a servizio parrucchiera composto dal salone principale, un ripostiglio, uno spogliatoio e due servizi igienici opportunamente disimpegnati.

La superficie commerciale complessiva sviluppata è di circa 117,00 mq circa.

L'unità presenta le seguenti caratteristiche intrinseche:

- altezza interna utile di 2,85 m (*come rilevato in loco*);
- porta d'ingresso in alluminio e vetro;
- pareti in tramezze finite con intonaco al civile tinteggiate;
- pavimentazione in piastrelle di ceramica;
- battiscopa in ceramica;
- porte interne in legno;
- finestre con telaio in alluminio e vetrocamera, comprese le due vetrine;
- rivestimento delle pareti verticali del bagno in piastrelle di ceramica;
- n. 1 bagno cieco con sistema di aspirazione forzata e sanitari standard a terra in porcellana bianca;
- sistema di riscaldamento con stufa a pellet installata all'interno de locale principale;
- impianto idrico e fognario;
- impianto di condizionamento;
- impianto elettrico del tipo sottotraccia.

L'unità nel suo complesso si presenta in buono stato manutentivo.

Per quanto riguarda la verifica degli impianti ivi presenti il sottoscritto durante il sopralluogo non ha potuto verificarne la conformità, tuttavia dalle informazioni ricevute in sede di sopralluogo gli impianti non risultano suddivisi tra le unità immobiliare facenti parte del lotto n. 2, a tal proposito si segnala che i contatori dell'energia elettrica sia dell'abitazione che del negozio sono collocati all'interno del sub. 20 e nel locale "rustico", di cui al sub. 22, è posizionata l'autoclave per il prelievo dell'acqua. Tale peculiarità ha indotto lo scrivente a formare un unico lotto di vendita descritto come lotto n. 2.

5c) DETERMINAZIONE SUPERFICI COMMERCIALI

DESCRIZIONE ELEMENTI ESTRINSECI DEL FABBRICATO	
Elemento	Descrizione
Esposizione	discreta

Condizioni manutenzione	sufficienti / buone (negozi)
Struttura verticale	mista in cemento armato e tamponamenti in laterizio
Solai	laterocemento
Manto copertura	eternit / tegole
Pareti esterne	intonacate e tinteggiate

DATI METRICI DELL'UNITA' – Fg. 44 m.n. 435 sub. 20 (LOCALE DI DEPOSITO)						
Locali	Livello di piano	Altezza utile media m	Superficie reale mq	Superficie lorda mq	coeff. ridut.	superficie commerciale mq
Ripostiglio	P.T.	2,80	85,05	91,20	1,00	91,20 mq
Ripostiglio	P.T.	2,80	4,72	5,85	1,00	5,85 mq
Antibagno	P.T.	2,80	1,80	2,20	1,00	2,20 mq
Bagno	P.T.	2,80	1,95	1,90	1,00	1,90 mq
Corte esterna	P.T.	-	79,00	79,00	0,10	7,90 mq
Superficie commerciale totale						109,05 mq

DATI METRICI DELL'UNITA' – Fg. 44 m.n. 435 sub. 21 (AUTORIMESSA)						
Locali	Livello di piano	Altezza utile media m	Superficie reale mq	Superficie lorda mq	coeff. ridut.	superficie commerciale mq
Autorimessa	P.T.	3,15	57,90	61,85	1,00	61,85 mq
Superficie commerciale totale						61,85 mq

DATI METRICI DELL'UNITA' – Fg. 44 m.n. 435 sub. 22 (UNITA' ABITATIVA)						
Locali	Livello di piano	Altezza utile media m	Superficie reale mq	Superficie lorda mq	coeff. ridut.	superficie commerciale mq
Ingresso	P.T.	2,85	5,71	6,17	1,00	6,17 mq
Soggiorno-Cucina	P.T.	2,85	29,61	32,60	1,00	32,60 mq
Ripostiglio	P.T.	2,85	3,75	4,84	1,00	4,84 mq
Disimpegno	P.T.	2,85	11,91	13,09	1,00	13,09 mq
Camera	P.T.	2,85	15,52	18,72	1,00	18,72 mq
Camera	P.T.	2,85	16,31	19,10	1,00	19,10 mq
Antibagno	P.T.	2,85	4,18	4,95	1,00	4,95 mq
Bagno	P.T.	2,85	6,10	7,35	1,00	7,35 mq
Rustico	P.T.	3,40-4,80	43,40	50,35	0,50	25,18 mq
Superficie commerciale totale						132,00 mq

DATI METRICI DELL'UNITA' – Fg. 44 m.n. 435 sub. 23 (NEGOZIO)						
Locali	Livello di piano	Altezza utile media m	Superficie reale mq	Superficie lorda mq	coeff. ridut.	superficie commerciale mq
Salone	P.T.	2,85	78,35	86,85	1,00	86,85 mq
Ripostiglio	P.T.	2,85	5,45	7,00	1,00	7,00 mq
Spogliatoio	P.T.	2,85	6,00	7,45	1,00	7,45 mq
Disimpegno	P.T.	2,85	4,40	5,35	1,00	5,35 mq
Bagno	P.T.	2,85	5,20	6,20	1,00	6,20 mq
Antibagno	P.T.	2,85	1,40	1,85	1,00	1,85 mq
Bagno	P.T.	2,85	4,75	2,30	1,00	2,30 mq
Superficie commerciale totale						117,00 mq

DESCRIZIONE ELEMENTI INTRINSECI DELL' UNITÀ		
Elemento	Attuale stato manutentivo	Note sul caso
Infissi esterni	sufficiente / buono (negoziò)	
Infissi interni	sufficiente / buono (negoziò)	
Tramezzature interne	sufficiente / buono (negoziò)	
Pavimentazione	sufficiente / buono (negoziò)	
Porta d'ingresso	sufficiente / buono (negoziò)	

Si precisa che i coefficienti utilizzati al fine di determinare la superficie commerciale dell'unità sono stati ricavati dalla Norma UNI 10750 "Servizi - Agenzie immobiliari - Requisiti del servizio" e successive.

5d) PROVENIENZA DEI BENI

Il sig. GOBETTI CLAUDIO è divenuto proprietario della quota di 1/1 della proprietà dell'immobile oggetto del presente lotto mediante atto di compravendita stipulato in data 12.07.2000, rep. n. 184875/37876 del Notaio Salvatore Pio-Agostino, registrato a Legnago il 31.07.2000 al n. 1108 e trascritto il 17.07.2000 ai numeri R.G. 27803 e R.P. 18960 con il quale la sig.ra Gobbi Flavia vendeva al sig. Gobetti Claudio la quota di 1/1 dell'unità immobiliare in oggetto.

5e) DOTAZIONI CONDOMINIALI

Tutte le unità immobiliari in oggetto, come già detto, fanno parte di un più ampio complesso edilizio e risultano essere titolari di una quota di comproprietà della corte comune identificata con il m.n. 435 sub. 19. (*cf. elaborato planimetrico*). Si precisa che la valutazione della suddetta corte comune è ricompreso nel valore a metro quadro attribuito alle unità immobiliari di cui al lotto n. 2.

5f) SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Cerea (Vr) si è potuto appurare che l'immobile è stato edificato e modificato in virtù delle seguenti pratiche edilizie:

- Licenza Edilizia n. 1855/1968 rilasciata il 07.08.1968 ai sigg.ri Ferrari

Lidio e Gobetti Ernesto per la costruzione di un laboratorio artigiano;

- Certificato di agibilità n. 1427 prot. n. 7982/1855 rilasciato il 21.08.1972;
- Licenza Edilizia n. 2227/1970 rilasciata il 27.02.1970 ai sigg.ri Ferrari Lidio, Gobetti Claudio e Gobetti Roberto per l'ampliamento di un fabbricato ad uso laboratorio;
- Licenza Edilizia n. 227bis/1971 prot. n. 6423 rilasciata il 17.11.1971 ai sigg.ri Ferrari Lidio e Gobetti F.lli per la sopraelevazione di un fabbricato artigianale;
- Licenza Edilizia n. 2654/1972 prot. n. 5292 rilasciata il 25.09.1972 ai sigg.ri Ferrari Lidio e Gobetti F.lli per la sistemazione ed ampliamento di un fabbricato da adibirsi ad abitazione e laboratorio;
- Certificato di agibilità n. 1566 prot. n. 324/2227 rilasciato il 10.02.1975;
- Concessione Edilizia n. 4736/1989 prot. n. 7500 rilasciata il 18.07.1989 ai sigg.ri Ferrari Lidio, Gobbi Lidia, Gobetti Claudio e Gobetti Roberto per la ristrutturazione edilizia di un fabbricato da laboratorio ad abitazione civile;
- Concessione Edilizia n. 6100/1991 prot. n. 3839 rilasciata il 04.07.1991 alla sig.ra Gobbi Flavia per la ristrutturazione di un fabbricato;
- Concessione Edilizia in variante n. 6100/1994 prot. n. 7592 rilasciata il 21.10.1994 alla sig.ra Gobbi Flavia per l'esecuzione di alcuni lavori concernenti modifiche interne, creazione di nuovo servizio igienico e adeguamento fognature in variante alla CE/6100 del 04.07.91 relativa alla ristrutturazione di un fabbricato esistente;
- Certificati di agibilità n. 82/95 e n. 82/bis/95 prot. n. 10410 rilasciati rispettivamente il 16.06.1995 ed il 12.07.1995;
- Concessione-Autorizzazione in sanatoria SK n. 2641/san prot. n. 13762

rilasciata in data 18.07.1995 al sig. Ferrari Lidio in seguito a domanda di condono edilizio presentata in data 30.09.1986 per difformità quali: cambio destinazione d'uso da artigianale a residenziale, cambio di destinazione d'uso da laboratorio artigianale a residenziale, varianti interne e prospettiche al fabbricato residenziale, varianti prospettiche ed interne al fabbricato artigianale, costruzione garage e ripostiglio ad uso artigianale, costruzione ripostigli ad uso artigianale;

- Concessione Edilizia n. 6783/1995 prot. n. 6799-2080 rilasciata il 18.07.1995 ai sigg.ri Gobetti Roberto, Gobetti Claudio e Gobbi Flavia per la costruzione di una tettoia/pensilina;
- Concessione Edilizia n. 38/2002 prot. n. 2713/2002 rilasciata il 11.03.2002 al Sig. Gobetti Claudio per la ristrutturazione con cambio d'uso da negozio (commercio) ad artigianato di servizio (parrucchiera) di parte di un fabbricato sito in via Frescà;
- Certificato di agibilità n. 30 prot. n. 6099 rilasciato il 30.04.2002;
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 48/2002, presentata il 09.04.2002 con prot. n. 5571 a nome Gobetti Claudio per l'esecuzione di opere interne;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) n. 31/2011, presentata il 11.04.2011 con prot. n. 3918 dal sig. Gobetti Claudio per opere di manutenzione straordinaria correlata da richiesta di rilascio di certificato di agibilità, presentata il 17.05.2011 con prot. n. 5356, ai sensi dell'art. 25 del Dpr 06.06.2001 n. 380 modificato dal D.Leg. n. 301/2002 (*cfr. documentazione relativa alle pratiche edilizie*).

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 2136 del 02.02.2022 rilasciato dal Comune di Cerea (Vr), l'area di insistenza del fabbricato sopra descritto, C.T. Fg. 44 m.n. 435, ricade in "**Zona B**" – **zone residenziali edificate** (*cfr. Certificato di Destinazione Urbanistica*).

Confrontando lo stato dei luoghi con lo stato autorizzato reperito sono state riscontrate le seguenti difformità che si possono così descrivere:

- mancata realizzazione della pensilina posta sopra l'area di accesso del locale di deposito (m.n. 435 sub. 20) prevista nella C.E. n. 6783/1995;
- lievi modifiche distributive interne della unità abitativa (m.n. 435 sub. 22) con spostamento di porte interne, apertura di una porta di comunicazione con l'autorimessa (sub. 21) e tamponamento della comunicazione indicata in progetto rappresentata sulla parete che delimita il negozio nella fattispecie nel locale spogliatoio (sub. 23);
- realizzazione, nell'autorimessa di cui al m.n. 435 sub. 21, di una scala per l'accesso al sottotetto dell'edificio.

Le difformità sopra descritte risultano, in linea di massima, regolarizzabili mediante la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria e successivo aggiornamento catastale con un costo stimato indicativo pari ad € 6.000,00 circa (salvo conteggi più dettagliati, escluse sanzioni, diritti di segreteria ed oneri). Si precisa inoltre che sull'area di pertinenza del locale di deposito, di cui al m.n. 435 sub. 20, sono stati realizzati alcuni modesti manufatti costituiti da strutture metalliche leggere e copertura in eternit che dovranno essere demolite in quanto non regolarizzabili per mancato rispetto delle distanze minime da fabbricati e confini previste dai regolamenti comunali.

I costi stimati per la demolizione di dette superfici/volumi abusive (zona evidenziata con tratteggio di colore blu) ammontano a complessivi € 2.000,00 circa, che verranno detratti dalla stima complessiva del lotto n. 2.

5g) VALUTAZIONE CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE (NEGOZIO)

Dalle informazioni reperite durante il sopralluogo e dalla documentazione resa dal curatore fallimentare, avv. Giuliano Maffi, si è potuto appurare che l'immobile censito al C.F. del Comune di Cerea Fg. 44 m.n. 435 sub. 23, avente destinazione a negozio, risulta gravato da contratto di locazione ad uso artigianale e commerciale.

Il contratto di locazione è stato stipulato in data 28.07.2011 tra il sig. Gobetti Claudio (locatore) e la sig.ra Leardini Lisa (conduttore) e registrato all'Agenda delle Entrate di Verona – Ufficio Territoriale di Legnago in data 28.07.2011 al numero 2894 mod. 3 e modificato con scrittura del 09.12.2013 registrata a Legnago il 07.01.2014 al n. 12 mod. 3 (*cfr. contratto di locazione allegato*).

In data 02.07.2019, con effetto dal 14.07.2019, la sig.ra Di Girolamo Angela è subentrata alla sig.ra Leardini Lisa nel suddetto contratto di locazione in forza di atto notarile del Notaio Giuseppe Chiliberti acquisendo l'attività di parrucchiera.

La durata del contratto è fissata in 6 anni a partire dal 28.07.2011 con scadenza il 27.07.2017, termine rinnovato fino al 27.07.2023. Il corrispettivo annuo per il godimento dell'immobile è stabilito in € 4.800,00 da pagarsi in 12 rate mensili anticipate pari ad € 400,00 ciascuna; inoltre il conduttore insieme al canone mensile verserà € 40,00, ad eccezione del primo mese, per le spese totali di acqua calda e fredda fino a quando il locatore deciderà di fare un impianto che suddivida il negozio dall'unità abitativa (m.n. 435 sub. 22).

Lo scrivente, dalle ricerche di mercato eseguite, valuta il canone di locazione pattuito congruo in riferimento alla zona di ubicazione del negozio e alle caratteristiche e peculiarità dell'unità stessa.

6) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

TRASCRIZIONI /ISCRIZIONI (aggiornamento visure 05.05.2022)

- **"Ipoteca conc. amministrativa/riscossione"** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo eseguita in data 14.09.2018 rep. n. 2157/12218 dell'Agenda delle Entrate-Riscossione, iscritta in data 18.09.2018 ai numeri R.G. 37432 e R.P. 6155 a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede a Roma (Rm) contro Gobetti Claudio per la quota di 1/1 della proprietà per l'importo complessivo di € 112.900,60, di cui € 56.450,30 importo capitale.

Immobili ipotecati: C.F. Cerea Fg. 44 m.n. 435 sub. 22.

▪ **"Ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo"**

eseguita in data 28.09.2010 rep. n. 9717/5557 del Notaio Casalini Cristiano, iscritta in data 01.10.2010 ai numeri R.G. 38408 e R.P. 8510, a favore di Credito Cooperativo Interprovinciale Veneto - società cooperativa, con sede a Montagnana (Pd) contro i terzi datori di ipoteca sigg.ri Gobetti Claudio e Gobetti Roberto per la quota di 1/2 della proprietà, debitore non datore di ipoteca Gobetti s.r.l. per l'importo complessivo di € 250.000,00, di cui € 150.000,00 importo capitale, durata 10 anni.

Immobili ipotecati: C.F. Cerea Fg. 39 m.n. 1019 sub. 2 (ora mn. 1361 sub. 5).

- **"Ipoteca volontaria - concessione finanziamento"** eseguita in data 13.03.1979 rep. n. 69760 del Notaio Salvatore Pio-Agostino, iscritta in data 23.03.1979 ai numeri R.G. 6289 e R.P. 822, a favore di Banca Agricola Mantovana Soc. Coop. a.r.l., con sede a Mantova (Mn) contro i sigg.ri Gobetti Claudio, Gobetti Roberto e Bianchini Ombretta per l'importo complessivo di Lire 60.500.000, di cui Lire 40.000.000 importo capitale.

Immobili ipotecati: C.T. Cerea Sez. D Fg. 4 mn. 1z (parte dell'odierno mn. 1361).

A tale ipoteca è correlata annotazione di sottrazione di beni in data 03.07.1982 ai numeri R.G. 13933 e R.P. 1583 con la quale vengono sottratti beni in Comune di Cerea (Vr). Valutata la data di iscrizione della formalità, ampiamente ante ventennio, l'ipoteca è da considerarsi inefficace.

Atti di asseveramento urbanistici e cessione di cubatura: Nessuno.

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: Nessuno.

Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem

servitù, uso, abitazione ecc.):

- Convenzione edilizia ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della L.R. n. 1/1982 autenticata dal Notaio Chiliberti Giuseppe rep. n. 13666 del 24.05.1986 e registrata a Legnago il 06.06.1986 al n. 916 vol. 5 mod. 2, trascritta Verona il 22.07.1986 ai numeri R.G. 15849 e R.P. 11478, con la quale ai fini del rilascio della concessione relativa all'ampliamento di un fabbricato produttivo insistente sull'ara in Comune di Cerea in Zona Estensivo B1 riportata in catasto del Comune di Cerea al foglio 39 mappali n. 724-1019 (ora m.n. 1361 e altri) i signori Ferrari Lidio, Gobbi Lidia, Gobetti Claudio e Gobetti Roberto si impegnavano a destinare in perpetuo a verde e parcheggio aree determinate come da planimetria allegata alla convenzione;
- Convenzione edilizia ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della L.R. n. 1/1982, in data 27.03.1984 rep. n. 8800 a rogito Notaio Chiliberti Giuseppe, registrata a Legnago il 09.04.1984 al n. 827 vol. 169 mod. 1, trascritta Verona il 17.04.1984 ai numeri R.G. 9256 e R.P. 6899, con la quale ai fini del rilascio della concessione a costruire per l'ampliamento di fabbricati adibiti ad attività di produzione artigianale ed industriale, nonché ad attività commerciale, esistente sull'area in Comune di Cerea in Zona Estensiva B1 non destinata a pubblici servizi, riportata in catasto del Comune di Cerea al foglio 39 mappali n. 724-1019-718 (ora m.n. 1361 e altri) di metri quadrati 6.583 reali e catastali, i signori Ferrari Lidio, Gobbi Lidia, Gobbetti Claudio e Gobbetti Roberto si impegnavano per sé, successori ed aventi causa ad attuare integralmente il progetto prot. gen. 11021 del 28.10.1983 entro tre anni dal rilascio della concessione ed a destinare in perpetuo, previa sistemazione a sua cura e spese, metri quadrati 439,96 a verde e parcheggio nella misura del 50%.

7) CRITERI DI STIMA

Considerato lo scopo della presente relazione, finalizzata ad esprimere una valutazione del più probabile valore di mercato all'attualità e nelle attuali condizioni, il sottoscritto Consulente, ritiene di privilegiare il criterio della stima sintetico-comparativa assumendo come parametro di stima il metro quadro commerciale, tenendo in debita considerazione le caratteristiche peculiari della realtà in esame quali:

- o **caratteristiche intrinseche**, come la destinazione d'uso, la tipologia costruttiva, la qualità delle finiture e degli impianti, la vetustà, lo stato di manutenzione e di conservazione e la dimensione;
- o **caratteristiche estrinseche**, come l'ubicazione, la qualità urbanistico-sociale della zona, la salubrità del sito, l'urbanizzazione e la presenza di servizi.

La stima viene determinata sulla scorta di informazioni assunte presso gli osservatori del mercato immobiliare della zona, gli operatori del settore edilizio ed immobiliare della provincia di Verona, documentate tramite locandine di offerte di vendita, valutazioni OMI e supportata da indagini statistiche di mercato, finalizzate alla conoscenza dei prezzi liberamente praticati nelle ordinarie compravendite per immobili simili a quelli oggetto di questa stima.

Ne consegue che il valore viene quindi determinato in ragione della legge della domanda e dell'offerta e con ponderazione di tutti i ragionamenti sopra specificati, con contestuale conferma storica di rapporti economici già verificatisi.

Al fine della risposta al quesito, si rende quindi necessario rendere definizione in ordine ai termini di **prezzo e valore**, intendendo nel primo caso la disponibilità speculativa nel compravendere guadagnando o perdendo rispetto al valore, e nel secondo caso, che è oggetto della presente ricerca, invece il più probabile rapporto di equivalenza tra bene e moneta in dipendenza

dell'incontro tra domanda ed offerta.

8) STIMA

Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile ed in relazione ai prezzi medi di mercato applicati nella zona è possibile valutare l'intero compendio immobiliare come segue:

LOTTO n. 1

DESCRIZIONE	SUP. COMM.	€/MQ	VALORE TOT.
CF CEREА Fg. 39 m.n. 1361 sub. 5 capannone artigianale - cat. D/7	1536,81	€ 200,00	€ 307.362,00
Detrazioni:			
costi necessari per la regolarizzazione dell'immobile sotto il profilo della normativa urbanistico-edilizia e catastale			-€ 7.000,00
TOTALE			€ 300.362,00

Il valore complessivo del bene viene valutato, con i dovuti arrotondamenti, in € 300.000,00 per la quota di 1/1 della piena proprietà; **considerando però la sola quota di proprietà del sig. Gobetti Claudio (quota di 1/2 della proprietà) il valore è il seguente € 150.000,00.**

LOTTO n. 2

DESCRIZIONE	SUP. COMM.	€/MQ	VALORE TOT.
CF CEREА Fg. 44 m.n. 435 sub. 20 locale di deposito - cat. C/2	109,05	€ 350,00	€ 38.167,50
CF CEREА Fg. 44 m.n. 435 sub. 21 autorimessa - cat. C/6	61,85	€ 285,00	€ 17.627,25
CF CEREА Fg. 44 m.n. 435 sub. 22 abitazione - cat. A/2	132,00	€ 570,00	€ 75.240,00
CF CEREА Fg. 44 m.n. 435 sub. 23 negozio - cat. C/1	117,00	€ 700,00	€ 81.900,00
Detrazioni:			
costi necessari per la regolarizzazione degli immobili sotto il profilo della normativa urbanistico-edilizia e catastale			-€ 6.000,00
costi necessari per la messa in pristino dei luoghi con riferimento alla demolizione delle porzioni abusive (m.n. 435 sub. 20)			-€ 2.000,00
TOTALE			€ 204.934,75

Il valore complessivo dei beni viene valutato, con i dovuti arrotondamenti, in € 205.000,00 per la quota di 1/1 della piena proprietà, ovvero la quota di proprietà del sig. Gobetti Claudio.

BENI MOBILI

Accertate le condizioni di vetustà dei beni mobili, le condizioni di accatastamento e conservazione dello stesso, che versa in cattive condizioni e si ravvisa la mancanza di alcuni elementi funzionali, si ritiene di non attribuirvi alcun valore economico considerando che l'eventuale valore residuo attribuibile andrebbe ad allinearsi con i costi di smaltimento.

Allegati:

- 1-documentazione relativa alle pratiche edilizie;
- 2-Certificato di Destinazione Urbanistica;
- 3-visure catastali ed estratti di mappa;
- 4-planimetrie catastali ed elaborati planimetrici;
- 5-ispezioni ipotecarie;
- 6-documentazione fotografica;
- 7-contratto di locazione (lotto n. 2 – m.n. 435 sub. 23).

Verona, lì 10 giugno 2022

- il Consulente Tecnico d'Ufficio -



Collegio Provinciale
Consulenti Tecnici d'Ufficio
di Verona
Inscrizione Albo
N. 9
Geom. Enrico Cani