

**STUDIO TECNICO Geometra BASTIANELLO GIANLUCA**

**CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO DEL TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA**

Via Napoleone I°, n°9 - 37138 VERONA

Tel : 045/8103608

e-mail: info@studio-bastianello.it

Cod. Fisc. BST GLC 72M29 L781K

Partita IVA 02 754 580 237

mail pec: gianluca.bastianello@geopec.it

Verona 25/11/2024

## **TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA**

### **LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**

**FALLIMENTO N°23/2024 R.F. - SENT. N°300/23 DEL 14/02/2024**

**GIUDICE DELEGATO: DOTT. BARTOLOTTI FRANCESCO**

**CURATORE: AVV. SCIASCIA BARBARA**

**TECNICO INCARICATO: GEOM. GIANLUCA BASTIANELLO**

\* \* \* \* \*

Il sottoscritto Geometra Gianluca Bastianello, Perito del Tribunale Civile e Penale di Verona, a seguito di incarico del Preg.<sup>mo</sup> Curatore Avv. Sciascia Barbara in data 13/05/2024, precedentemente autorizzata dal Preg.<sup>mo</sup> G.D. Dott. Bartolotti Francesco, redige la presente:

### **RELAZIONE PERITALE DI STIMA**

## INDICE CAPITOLI

N°	CAPITOLO	PAG.
1	Sentenza di liquidazione giudiziale	3
2	Predisposizione dei singoli lotti	3
3	Descrizione dei beni immobili	3
4	Consistenza dei beni immobili	11
5	Identificazione catastale	12
6	Situazione urbanistica	14
7	Provenienza dei beni immobili	15
8	Iscrizioni e trascrizioni	15
9	Determinazione della stima	17
10	Conclusioni tecniche	18
	Elenco allegati	19

## 1) SENTENZA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Come da sentenza dichiarativa R.F. n°23/2024 - sent. n°300/23/RGPU emessa dal Tribunale di Verona in data 14/02/2024, a favore della massa dei creditori, si redige la presente stima giudiziaria cui ai beni immobili di proprietà del Sig. \_\_\_\_\_ quale socio della ditta \_\_\_\_\_ in liquidazione giudiziale, quali cespiti siti in Comune di Dolcè (VR), Via Sottomori n°96.

Per quanto sopra, lo scrivente C.T.U. dichiara che vi è **corrispondenza** tra i beni e le quote di proprietà, come descritte nella sentenza di fallimento "de quo".

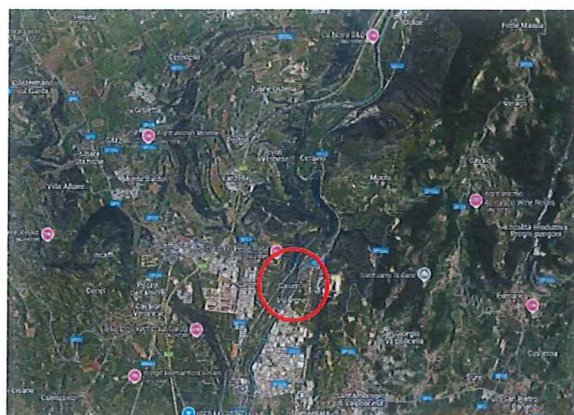
## 2) PREDISPOSIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

A seguito di sopralluogo effettuato in data 05/06/2024, alla presenza del Curatore Avv. Sciascia Barbara, si ritiene idoneo predisporre la seguente relazione suddividendo il compendio "de quo" in UNICO LOTTO, data la tipologia, consistenza ed ubicazione dello stesso.

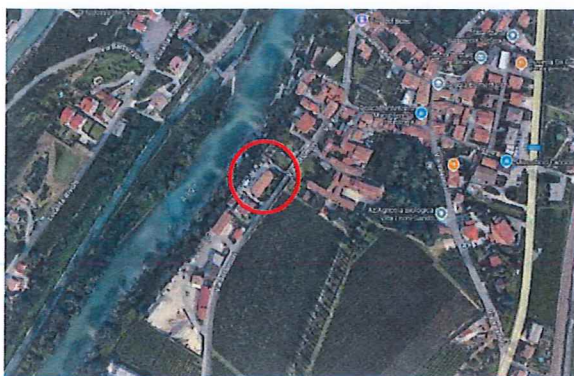
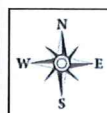
## 3) DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

A seguito di sopralluogo peritale eseguito in data 05/06/2024, alla presenza del Curatore Avv. Sciascia Barbara e del Sig. \_\_\_\_\_, in qualità di socio della ditta \_\_\_\_\_, si è evinto che l'oggetto della presente perizia di stima è composto da un fabbricato ad uso officina auto con accessori uffici e

corte pertinenziale, il tutto sito in Comune di Dolcè (VR), località Volargne, Via Sottomori n°96.



Vista satellitare



Trattasi di porzione di fabbricato sito in zona semiperiferica prevalentemente ad uso artigianale / industriale ed agricola, aderente alla zona residenziale della località di appartenenza (Volargne), munito di accesso autonomo dalla Pubblica Via Sottomori al civico n°96, sviluppato su unico piano fuori terra, composto da volume quadrilatero adibito ad attività artigianale (officina / carrozzeria auto), con annessa zona uffici e spogliatoi, oltre a spazio scoperto pertinenziale, in parte destinato a verde e parte pavimentato, oltre ad impianto di lavaggio autovetture semiautomatico.



Prospetto su cortile interno



Cortile interno



Impianto di lavaggio automatizzato



Cortile interno



Prospetto su  
cortile interno,  
lato ingresso



Zona verde



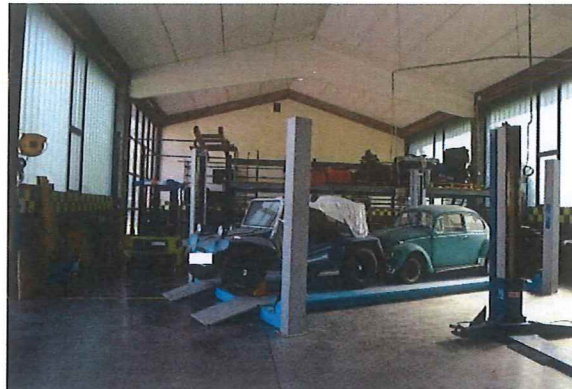
Torretta ex  
fornace

Il cespite denota struttura scheletrica in travi e pilastri in cls armato e tamponamenti perimetrali in blocchetti di laterizio intonacati e dipinti ed ampie vetrate c.d. "continue", manto di copertura a falde inclinate, con struttura in laterocemento e sovrastanti tegole.

Complessivamente, il compendio "de quo" risulta in buono "status manutentivo", avente le seguenti finiture interne, ritenute di normale dotazione per la destinazione d'uso attribuita e stato conservativo del cespite, consistenti in:

- pavimentazioni interne zona lavorazioni, eseguite in battuto di cemento lisciato al quarzo;
- intonaci interni zona lavorazione al "grezzo" e sovrastante tinteggiatura;
- intonaci interni zona uffici con lisciatura "a civile" e sovrastanti tinteggiature traspiranti;
- pavimentazioni e rivestimenti zona uffici / servizi in piastrelle ceramiche;
- serramenti interni zona uffici / servizi in legno e specchiature cieche;
- serramenti esterni zona uffici / servizi in metallo e vetrocamera;
- serramenti zona lavorazione in metallo e vetro retinato;
- impianto di riscaldamento e raffrescamento zona uffici / spogliato con unità motocondensante esterna e split interni a parete (marche Hitachi e Panasonic);
- impianto di riscaldamento zona lavorazioni con ventilconvettore elettrico a parete (marca Italkero);
- scaldabagno per la produzione di acqua calda sanitaria (spogliatoi ed uffici);
- impianto elettrico tradizionale, con quadro munito di interruttori generali di zona, punti luce a soffitto, interruttori e prese a parete.

Complessivamente, il cespite "de quo" risulta in buono "stato conservativo", apparentemente non bisognevole di interventi di manutenzione straordinaria, fatta eccezione per l'adeguamento degli impianti alle normative vigenti (D.M. 37/2008).



Zona lavorazioni



Zona lavorazioni



Zona lavorazioni





Zona soppalco



Zona uffici e sovrastante soppalco



Zona uffici



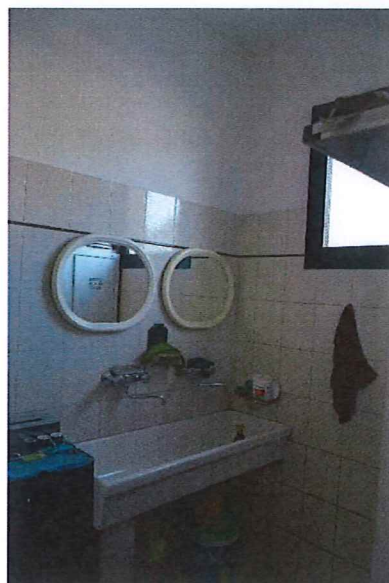
Zona uffici



Spogliatoi



Spogliatoi



Servizio igienico



Servizio igienico

Alla data del sopralluogo, si è evinto che il compendio "de quo" è attualmente **OCCUPATO dalla società**

**, ovvero da società terza riconducibile al Sig.**

**, della quale non si è rilevato contratto d'affitto; nello specifico, si è rilevata presenza di autovetture, attrezzature e macchinari attinenti l'attività di "officina auto", all'interno del capannone e sul piazzale scoperto.**

#### **4) CONSISTENZA DEI BENI IMMOBILI**

Al fine di determinare la consistenza commerciale dei beni oggetto di stima, si è provveduto ad effettuare misurazioni metriche di rito, oltre alla consultazione della documentazione urbanistica e catastale rinvenuta presso Pubblici Uffici a seguito di formale accesso agli atti.

A tal fine, si precisa che l'area "soppalco" sovrastante la zona uffici e servizi, non risulta autorizzata, laddove negli elaborati progettuali non si rileva tale

piano e relativa scala di accesso; per tale motivo, la caratura non è stata computata ai fini estimativi, poiché da rimuovere.

Atteso quanto sopra, il compendio oggetto di stima denota le seguenti carature e superfici lorde commerciali:

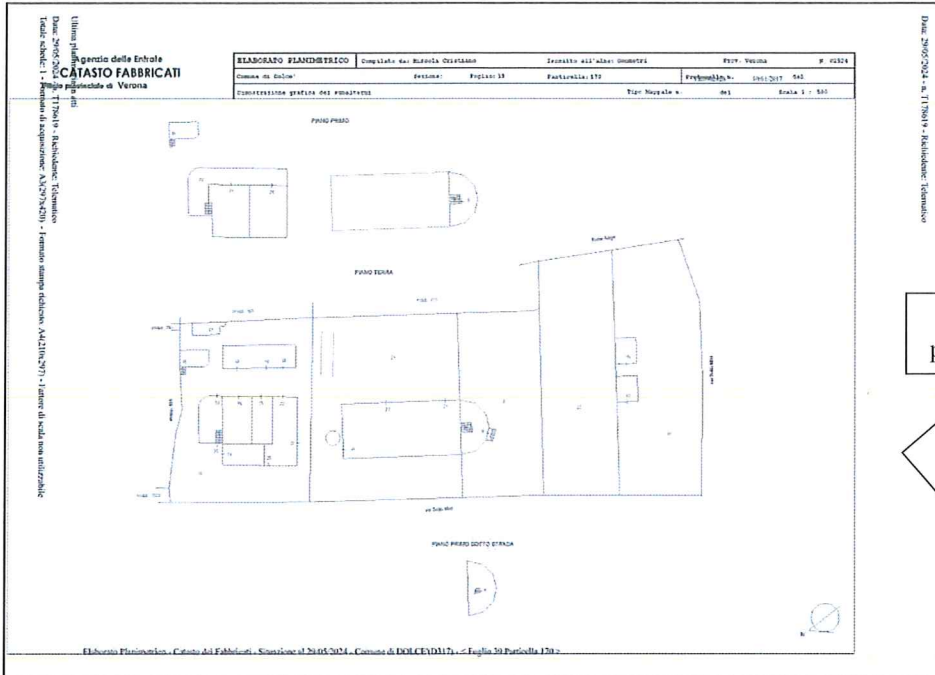
DESTINAZIONE D'USO	PIANO	SUPERFICIE COMMERCIALE
capannone officina	P°T	mq 275,00
zona uffici e spogliatoi	P°T	mq 75,00
corte pertinenziale	P°T	mq 1.145,00

## 5) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

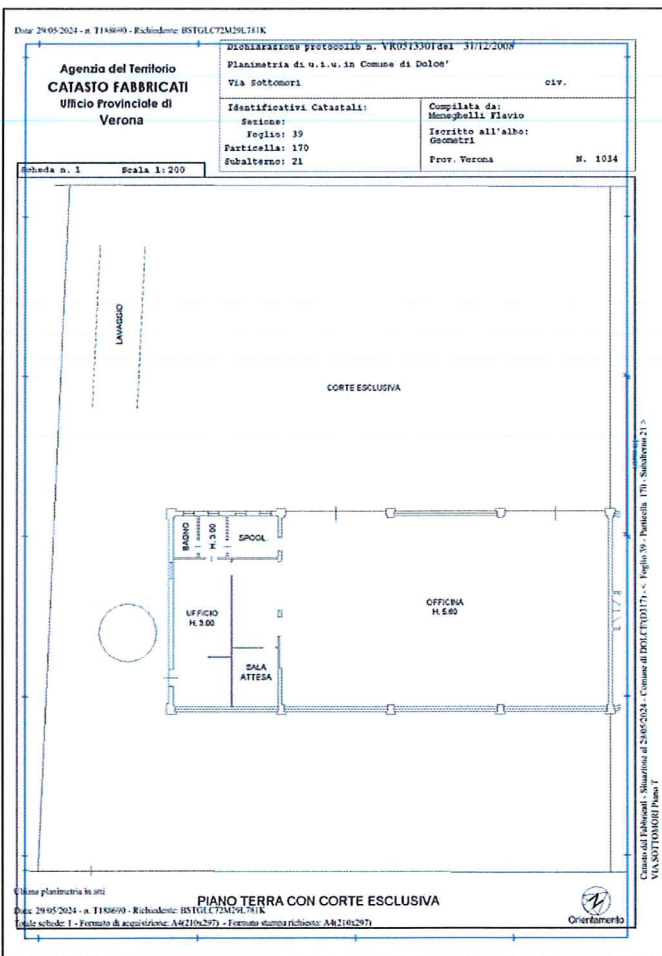
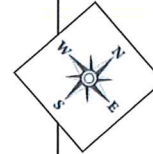
A seguito di ricerche effettuate presso gli organi competenti, si è evinto l'immobile "de quo" risulta censito all'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale Territoriale - Comune di Dolcé (VR) al foglio 39, mn°170, sub 21**, categoria C/3, classe 3, consistenza 357 mq, superficie catastale 467 mq, rendita Euro 424,06, intestato al Sig. Berton Luca per l'intera piena proprietà.

Estratto visura  
catastale

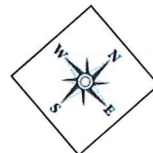
 Direzione Provinciale di Verona Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali		Data: 29/05/2024 Ora: 12.03.04 Segue Visura n.: T177492 Pag: 1									
<b>Visura storica per immobile</b> Situazione degli atti informatizzati al 29/05/2024											
<b>Dati della richiesta</b> Catasto Fabbricati		Comune di DOLCE' (Codice:D317) Provincia di VERONA Foglio: 39 Particella: 170 Sub.: 21									
<b>INTESTATO</b> 1 (1) Proprietà 1000/1000											
<b>Unità immobiliare dal 09/11/2015</b>											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	39	170	21				C/3	3	357 m <sup>2</sup>	Totale: 467 m <sup>2</sup>	Euro 424,06
Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.											
<b>Inferenza</b> Valore IVA 30% I.P.T.		<b>Partita</b> Mod.58									
In stato: classamento e rendita rettificati (L.n. 30/54)											
Manuali Territori Correlati											



Elaborato planimetrico

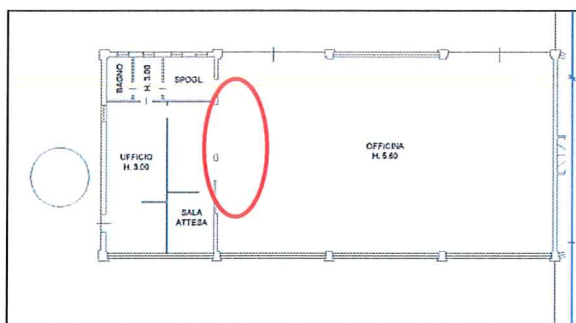


Planimetria catastale



Secondo l'art. 75 del D.P.R. N°445/2000, si rileva che NON VI E' CONFORMITA' GLOBALE tra lo "status quo" dei

luoghi e la planimetria catastale depositata presso l' **Agenzia delle Entrate del Comune di Dolcè (VR)**, atteso l'esistenza di soppalco, ovvero utilizzo dell'area soprastante la zona uffici e relativa scala di accesso, da rimuovere.



## 6) SITUAZIONE URBANISTICA

A seguito di formale accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Dolcè (VR), si sono evinte le seguenti autorizzazioni / concessioni relative alla costruzione del compendio "de quo":

- **concessione edilizia n°37/prot. Reg. Costruz. del 20/05/1988;**

- concessione edilizia Prot. Conc. n°44/91, n°4584/Prot. del 08/05/1991;
- concessione edilizia Prot. Conc. n°77/91, P.E. n°37/91, Prot. n°2578/91 del 18/09/1991;
- concessione edilizia Prot. Conc. n°118/98, P.E. n°69/98, Prot. n°24861/98 del 21/10/1998;
- permesso di costruire in sanatoria Reg. Conc. n°08/09, P.E. n°21/08, prot. n°3550 del 29/07/2009;
- C.I.L. n°073/2015, Prot. n°6988 del 01/10/2015.

Secondo l'art. 75 del D.P.R. N°445/2000, si rileva che NON VI E' REGOLARITA' GLOBALE tra lo "status quo" dei luoghi e le concessioni edilizie e relativi elaborati grafici rinvenuti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Dolcè (VR).

Nello specifico, oltre alla difformità di utilizzo dell'area sovrastante gli uffici, già evidenziata nel precedente paragrafo, si evince che l'immobile è privo di certificato di agibilità.

A tal riguardo, in occasione dell'accesso agli atti è stata visionata esclusivamente una richiesta di certificato di agibilità del 17/10/1991, apparentemente priva di proseguo / rilascio.

## **7) PROVENIENZA DEI BENI IMMOBILI**

A seguito di disamina documentale ed ulteriori ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Verona, si è evinto che

l'immobile "de quo" è pervenuto all'attuale proprietario per mezzo di **cessione di quote immobiliari del 19/12/2006, n°113168/Rep. e n°26695/Fasc. notaio Paolucci Luciano, registrato a Verona il 21/12/2006 al n°20543/1T, trascritto a Verona il 22/12/2006 al n°64420/RG e n°37361/RP.**

## **8) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**

A seguito di ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Verona, aggiornate alla data del 25/11/2024, si sono evinte le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, gravanti sull'immobile oggetto di stima:

TRASCRIZIONE del 22/12/2006 - Registro Particolare 37361 Registro Generale 64420  
Pubblico ufficiale PAOLUCCI LUCIANO Repertorio 113168/26695 del 19/12/2006  
ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

ISCRIZIONE del 05/07/2007 - Registro Particolare 7916 Registro Generale 32792  
Pubblico ufficiale PAOLUCCI LUCIANO Repertorio 113694/26988 del 29/06/2007  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Ne deriva che alla data odierna, **l'immobile "de quo" risulta gravato da ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 29/06/2007, a favore della Banca Veneta 1896 - Credito Cooperativo delle Province di Verona e Rovigo Soc. Coop., capitale mutuo Euro 400.000,00, ipoteca iscritta per complessivi Euro 700.000,00.



## 9) DETERMINAZIONE DELLA STIMA

A giudizio dello scrivente Geometra, la stima più appropriata per l'immobile "de quo", è il valore risultante dalla STIMA SINTETICA PER COMPARAZIONE, utilizzando il metro quadro (mq), quale parametro tecnico, in riferimento a beni simili a quello in oggetto.

Da attenta analisi, condotta sul mercato circostante il cespite, prendendo in esame recenti compravendite di beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto di stima, valutati attentamente Borsini Immobiliari e quotazioni O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare), nonché beni comparabili per caratteristiche tipologiche, si esprime di seguito il più probabile valore medio prudenziale di mercato, compatibile con l'attuale flessione del mercato immobiliare di zona.

VALUTAZIONE ESTIMATIVA - BENI IMMOBILI					
DESTINAZIONE D'USO	PIANO	COEFF. DEST. D'USO	SUP. MQ	VALORE UNITARIO	VALORE DI MERCATO
officina	P°T	1,00	275,00	€ 300,00	€ 82.500,00
uffici e spogliatoi	P°T	1,00	75,00	€ 330,00	€ 24.750,00
corte pertinenziale	P°T	0,01	1.145,00	€ 300,00	€ 3.435,00
<b>TOTALE COMPENDIO IMMOBILIARE</b>					<b>€ 110.685,00</b>

Valutate attentamente le attuali condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto, riportate ai precedenti capitoli, considerato lo "status quo" manutentivo dello stesso; si esprime **il più probabile**

"valore medio prudenziale" di mercato, nelle attuali condizioni e nello stato di fatto e diritto in cui trovasi, in complessivi ed arrotondati €uro 110.000,00 (€uro Centodiecimila/00), per l'intera piena proprietà in ditta alla Sig. \_\_\_\_\_, quale socio della ditta \_\_\_\_\_ cui al fallimento "de quo".

Per quanto attiene al c.d. "valore di pronto realizzo", ovvero vendita immediata del compendio immobiliare, in assenza di trattative e pubblicità, lo stesso è quantificabile decurtando il valore di mercato di circa il 30%, ovvero stimabile in complessivi ed arrotondati **€uro 75.000,00 / 80.000,00.**

## **10) CONCLUSIONI TECNICHE**

Trattasi di compendio immobiliare ad uso artigianale (officina meccanica auto), composto da zona lavorazioni ed annessi uffici con spogliatoi e servizi igienici, oltre ad area scoperta pertinenziale, il tutto sito in Comune di Dolcè (VR), località Volargne, Via Sottomori n°96, il cui valore medio prudenziale di mercato è stimato in arrotondati **€uro 110.000,00**, per l'intera piena proprietà in ditta al Sig. \_\_\_\_\_, quale socio della ditta \_\_\_\_\_ cui al fallimento "de quo".

\* \* \* \* \*

Tanto, io sottoscritto Geometra, espongo in esito al pregevole incarico affidatomi, eseguito con la massima obiettività, con relazione di n°19 facciate e fin qui della diciannovesima.

ALLEGATI:

- Documentazione catastale;
- Documentazione ipocatastale.
- Documentazione notarile;
- Documentazione urbanistica.

Verona 25/11/2024

Con estrema osservanza.

Geom. Gianluca Bastianello