

Studio tecnico  
**Ing. FABIO ALEBARDI**

Via Laura Cereto, 15  
25121 Brescia (BS)

cell. +39 349.5216652  
e-mail: [ing.fabioalebardi@gmail.com](mailto:ing.fabioalebardi@gmail.com)  
pec: [fabio.alebardi@ingpec.eu](mailto:fabio.alebardi@ingpec.eu)

c.f. LBR FBA 82H28 E333U  
p.iva 03078720988

# 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 tecnico  
**Ing. Fabio Alebardi**



---

## PREMESSA DI INCARICO

Allo scrivente veniva richiesta rivalutazione economica ed eventuale diversa suddivisione in lotti dei beni immobili già oggetto di relazione tecnica-estimativa da parte del geom. Enrico Cani in data 10/06/2022; si precisa che la presente ha il solo fine di fornire una valutazione economica aggiornata, alla luce delle attuali condizioni di mercato.

Per ogni valutazione di natura tecnica, urbanistica, catastale, ecc, si fa espresso riferimento ai dati riportati nella già citata perizia a firma geom. Enrico Cani.

## BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE

### **Capannone disposto su un piano fuori terra**

UBICAZIONE: via Don Luigi Sturzo n. 18 – 37053 Cerea (VR)

IDENTIFICATIVI CATASTALI: Comune di Cerea fg. 39 part. 1361 sub. 5, R.C. €6.126,60 cat. D/7

QUOTA DI PROPRIETÀ: 3/6 Gobetti Claudio, 1/6 Bianchini Ombretta, 1/6 Gobetti Elena, 1/6 Gobetti Lorenzo

### **Appartamento disposto su un piano fuori terra**

UBICAZIONE: via Frescà n. 5 – 37053 Cerea (VR)

IDENTIFICATIVI CATASTALI: Comune di Cerea fg. 44 part. 435 sub. 22, R.C. €451,90 cat. A/2 classe 4

QUOTA DI PROPRIETÀ: 1/1 Gobetti Claudio

### **Box disposto su un piano fuori terra**

UBICAZIONE: via Frescà n. 5 – 37053 Cerea (VR)

IDENTIFICATIVI CATASTALI: Comune di Cerea fg. 44 part. 435 sub. 21, R.C. €211,49 cat. C/6 classe 2

QUOTA DI PROPRIETÀ: 1/1 Gobetti Claudio,

### **Locale deposito disposto su un piano fuori terra**

UBICAZIONE: via Frescà n. 5 – 37053 Cerea (VR)

IDENTIFICATIVI CATASTALI: Comune di Cerea fg. 44 part. 435 sub. 20, R.C. €171,88 cat. C/2 classe 4

QUOTA DI PROPRIETÀ: 1/1 Gobetti Claudio,

### **Negoziò disposto su un piano fuori terra**

UBICAZIONE: via Frescà n. 5 – 37053 Cerea (VR)

IDENTIFICATIVI CATASTALI: Comune di Cerea fg. 44 part. 435 sub. 23, R.C. €1.132,85 cat. C/1 classe 4

QUOTA DI PROPRIETÀ: 1/1 Gobetti Claudio,

## ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI

### Sopralluoghi effettuati

Il giorno 12.04.2024 alle ore 11:30, il tecnico, ha compiuto il sopralluogo presso gli immobili posti nel COMUNE di Cerea via Frescà n. 5 ed in via Don Luigi Sturzo n. 18. Per verifica dello stato di fatto degli immobili e rilievo sulla scorta delle planimetrie catastali.

## COMPENDIO 1: capannone

### -A.1 - "identificazione e descrizione dei beni"

#### **A.1.1 "Identificazione"**

Il capannone è sito in via Don Luigi Sturzo n. 18 nel comune di Cerea (VR), identificato presso l'ufficio del territorio dell'Agenzia delle Entrate come: comune di Cerea fg. 39 part. 1361 sub. 5, R.C. €6.126.60 cat. D/7

#### **A.1.2 "Descrizione"**

Fg. 39 Mapp. 1361 Sub. 5

Porzione di capannone artigianale in stato di disuso disposta su un piano fuori terra composta da due porzione di laboratorio con all'interno zona uffici, bagni e spogliatoio. A pertinenza locale caldaia e corte esclusiva.

Per le caratteristiche si richiama quanto riportato nell'elaborato peritale del 10.06.2022 a firma del geom. Enrico Cani.

#### **A.1.3 "Consistenze"**

Le superfici si riferiscono a SEL- Superficie Esterna Lorda, sono state ricavate: dalle planimetrie catastali.

Capannone

Superficie complessiva S.E.L.: c.ca m<sup>2</sup>. 1527,40

<i>Piano</i>	<i>Destinazione</i>	<i>S.E.L.</i> <i>[c.ca.mq]</i>	<i>Percentuale di</i> <i>Ragguaglio %</i>	<i>Sup.</i> <i>commerciale</i> <i>[c.ca.mq]</i>
P.T.	Capannone	1419	100	1419,00
P.T	Locale caldaia	34	25	8,50
P.T	Tettoia	15	15	2,25
P.T	Corte esclusiva	1953	5	97,65
TOTALE				1527,40

#### **A.1.4. “Confini”**

Il capannone confina a nord con Scolo Carollo, a est con mappale 1187 e via Don Luigi Sturzo, a a.u.i sub 4 stesso mappale, a ovest con via Cavamento

## **COMPENDIO 2: abitazione, box, deposito e negozio**

### **-A.2 - “identificazione e descrizione dei beni”**

#### **A.2.1 “Identificazione”**

L'appartamento è sito in via Frescà n. 5/A nel comune di Cerea (VR), identificato presso l'ufficio del territorio dell'Agenzia delle Entrate come: comune di Cerea fg. 44 part. 435 sub. 22, R.C. €451,90 cat. A/2 classe 4 consistenza 5 vani.

Il box è sito in via Frescà n. 5/A nel comune di Cerea (VR), identificato presso l'ufficio del territorio dell'Agenzia delle Entrate come: comune di Cerea fg. 44 part. 435 sub. 21, R.C. €211,49 cat. C/6 classe 2 consistenza 65 mq.

Il locale deposito è sito in via Frescà n. 5/A nel comune di Cerea (VR), identificato presso l'ufficio del territorio dell'Agenzia delle Entrate come: comune di Cerea fg. 44 part. 435 sub. 20, R.C. €171,98 cat. C/2 classe 4 consistenza 104 mq.

Il negozio è sito in via Frescà n. 5 nel comune di Cerea (VR), identificato presso l'ufficio del territorio dell'Agenzia delle Entrate come: comune di Cerea fg. 44 part. 435 sub. 23, R.C. €1.132,85 cat. C/1 classe 4 consistenza 107 mq.

## **A.2.2 “Descrizione”**

### Fg. 44 Mapp. 435 Sub. 22

Appartamento a piano terra composto da ingresso, soggiorno con cucina e ripostiglio, disimpegno, due camere ed un bagno. A pertinenza a piano terra locale al rustico.

### Fg. 44 Mapp. 435 Sub. 23

Negoziato a piano terra composto da spazio commerciale, con ripostiglio, spogliatoio e due bagni con antibagno.

### Fg. 44 Mapp. 435 Sub. 21

Box auto a piano terra.

### Fg. 44 Mapp. 435 Sub. 20

Locale deposito a piano terra composta da ripostiglio con bagno.

Per le caratteristiche si richiama quanto riportato nell'elaborato peritale del 10.06.2022 a firma del geom. Enrico Cani.

## **A.2.3 “Consistenze”**

Le superfici si riferiscono a SEL- Superficie Esterna Lorda, sono state ricavate: dalle planimetrie catastali e dalle consistenze indicate in visura catastale per il box auto e per il locale deposito.

### Abitazione, box e deposito

Superficie complessiva S.E.L. : c.ca m<sup>2</sup>. 185,00

<i>Piano</i>	<i>Destinazione</i>	<i>S.E.L. [c.ca.mq]</i>	<i>Percentuale di Ragguaglio %</i>	<i>Sup. commerciale [c.ca.mq]</i>
P.T.	Appartamento	112	100	112,00
P.T.	Rustico	55	25	13,75
TOTALE				125,75

<i>Piano</i>	<i>Destinazione</i>	<i>S.E.L.</i> <i>[c.ca.mq]</i>	<i>Percentuale di</i> <i>Ragguaglio %</i>	<i>Sup.</i> <i>commerciale</i> <i>[c.ca.mq]</i>
P.T.	Box auto	65	50	32,50
TOTALE				32,50

<i>Piano</i>	<i>Destinazione</i>	<i>S.E.L.</i> <i>[c.ca.mq]</i>	<i>Percentuale di</i> <i>Ragguaglio %</i>	<i>Sup.</i> <i>commerciale</i> <i>[c.ca.mq]</i>
P.T.	Locale deposito	107	25	26,75
TOTALE				26,75

### Negozi

Superficie complessiva S.E.L. : c.ca m<sup>2</sup> 119,00

<i>Piano</i>	<i>Destinazione</i>	<i>S.E.L.</i> <i>[c.ca.mq]</i>	<i>Percentuale di</i> <i>Ragguaglio %</i>	<i>Sup.</i> <i>commerciale</i> <i>[c.ca.mq]</i>
T	Neozio	119	100	119,00
TOTALE				119,00

### **A.2.4. “Confini”**

L'abitazione confina a nord con a.u.i. sub 19 stesso mappale, a est con a.u.i. sub.21 e 20 stesso mappale, a sud con mappale 436, a ovest con a.u.i. sub 23 stesso mappale

Il box confina a nord con a.u.i. sub 19 stesso mappale, a est con a.u.i. sub.20 e 22 stesso mappale, a sud con mappale 436, a ovest con a.u.i. sub 22 stesso mappale

Il locale deposito confina a nord a.u.i. sub 4 e 11 stesso mappale, a est mappale 387, a sud con a.u.i sub 28 – 27 – 26 – 22 stesso mappale, a ovest con a.u.i. sub 21 e 19 stesso mappale

Il negozio confina a nord a.u.i. sub 19 stesso mappale, a est a.u.i sub 22 stesso mappale, a sud a.u.i sub 19 stesso mappale, a ovest a.u.i sub 19 stesso mappale.

### -B - “Stato di possesso”

Per quanto concerne lo stato di possesso si richiama quanto riportato nell'elaborato peritale del 10.06.2022 a firma del geom. Enrico Cani.

**-C-** “Esistenza di formalità, vincoli o oneri

Per quanto concerne l'esistenza di formalità, vincoli o oneri si richiama quanto riportato nell'elaborato peritale del 10.06.2022 a firma del geom. Enrico Cani.

**-D-** “Regolarità edilizia e urbanistica”

Per quanto concerne la regolarità edilizia e urbanistica si richiama quanto riportato nell'elaborato peritale del 10.06.2022 a firma del geom. Enrico Cani.

**-E-** “Formazione dei lotti”

Ai fini di ottimizzare le possibilità di vendita, si ritiene opportuna la suddivisione nei seguenti lotti di vendita, dato anche il modico valore (quantificato nel seguito) delle opere necessarie alla separazione fra abitazione e negozio:

- Lotto 1: capannone.
- Lotto 2: abitazione, box, locale deposito.
- Lotto 3: negozio

**-G-** “Valore del bene e costi”

“Criterio di stima”

Il tecnico ritiene di adottare il seguente criterio di valutazione il metodo del confronto, come di seguito spiegato:

Il più probabile **valore di mercato** degli immobili in oggetto è stato determinato eseguendo stime sintetiche partendo da un parametro tecnico di riferimento, per quantificarne la consistenza, e comparando i beni stessi con altri immobili della zona, simili sia per caratteristiche intrinseche (proprie dell'unità immobiliare) che estrinseche (legate alla situazione al contorno: qualità dello stabile, pregi urbanistici, architettonici, ambientali, ecc.). È stato possibile procedere come sopra indicato poiché il mercato immobiliare locale è in grado di evidenziare tali dati con un'elevata attendibilità anche grazie alle pubblicazioni di agenzie immobiliari operanti anche in zona.

La stima delle unità immobiliari urbane (fabbricati) è stata fatta considerando come parametro tecnico di riferimento il metro-quadro commerciale (in seguito chiamato mq. commerciale). La consistenza in mq. commerciali delle unità immobiliari sono ottenuti partendo dalla superficie esterna lorda di pavimento (S.E.L.) applicando una percentuale di ragguglio in funzione della destinazione d'uso dei vari locali componenti il bene.

Nel calcolo della S.E.L. si comprendono le tramezze interne, le murature esterne portanti e il 50% di quelle di confine con altre proprietà. Per il ragguglio delle consistenze si è fatto riferimento al DPR 138/98.

---

### LOTTO 1: capannone

Capannone fg 39, mapp 1361, sub 5	mq 1527,40 x €/mq 150,00	€ 229.110,00
-----------------------------------	--------------------------	--------------

#### Detrazioni

Si riporta come indicato quanto riportato nell'elaborato peritale del 10.06.2022 a firma del geom. Enrico Cani i seguenti costi:

- Costi necessari per regolarizzazione urbanistica e catastale degli immobili € 7.000,00

Si fa presente inoltre che si rendono necessarie opere di bonifica dell'immobile e rifacimento della copertura in eternit. Viene fornito un preventivo lavori per le opere di bonifica interna, per il rifacimento della copertura in eternit non vengono forniti preventivi e si considerano in via prudenziale €/mq 70,00 di copertura (per il calcolo della superficie si considera un aumento del 10% rispetto alla superficie in pianta)

- Bonifica interna dell'immobile € 28.800,00
  - Rifacimento della copertura mq 1468 x 1,10 x €/mq 70,00 € 113.036,00
- Totale detrazioni € 148.836,00

**Capannone: € 229.110,00 - € 148.836,00 € 80.264,00**

Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa comune di Cerea in via Don Luigi Sturzo n. 18 fg 39 part. 1361 sub. 5, il più probabile valore viene di fatto quantificato in **€ 80.300,00 (euro ottantamilatrecento/00)** per la quota di 1/1 della piena proprietà; **considerando però la sola quota di proprietà del sig. Gobetti Claudio (quota di 3/6 ) il valore è il seguente : € 40.150,00 (euro quarantamilacentocinquanta/00)**

\*\*\*\*\*

### LOTTO 2: abitazione, box e locale deposito

Appartamento fg 44, mapp 435, sub 22:	mq 125,75 x €/mq 550,00	€ 69.162,50
Box auto fg 44, mapp 435, sub 21:	mq 32,50 x €/mq 550,00	€ 17.875,00
Locale deposito fg 44, mapp 435, sub 20	mq 26,75 x €/mq 550,00	€ 14.712,50
	Totale	€ 101.750,00

#### Detrazioni

Si riporta come indicato quanto riportato nell'elaborato peritale del 10.06.2022 a firma del geom. Enrico Cani i seguenti costi:



- |   |            |
|---|------------|
| - Costi necessari per regolarizzazione urbanistica e catastale degli immobili   | € 6.000,00 |
| - Costi necessari per la messa in pristino dei luoghi con riferimento alla demolizione delle porzioni abusive (mapp. 435 sub. 20) | € 2.000,00 |
| Totale detrazioni   | € 8.000,00 |

**Abitazione, box, locale deposito: € 101.750,00 - € 8.000,00      € 93.750,00**

Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa comune di Cerea in via Frescà n. 5A fg. 44 part. 435 sub. 22 – 21 – 20, il più probabile valore viene di fatto quantificato in € **93.750,00 (euro novantatremilasettecentocinquanta/00)**.

\*\*\*\*\*

**LOTTO 3: negozio**

Negozio fg 44, mapp 435, sub 21      mq 119 x €/mq 650,00      € 77.350,00

Si fa presente inoltre che per la vendita separata dell'unità commerciale dalle altre unità si rende necessario separare gli impianti e formare nuovi punti di fornitura.

- |  |            |
|--|------------|
| - Per quanto riguarda l'impianto idraulico si fa riferimento al preventivo di Acque Veronesi s.c. a.r.l. | € 642,31   |
| - costi per il nuovo punto di fornitura corrente elettrica (stima)                                       | € 1.500,00 |

**Negozio: € 77.350,00 - € 2.142,31      € 75.207,69**

Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa comune di Cerea in via Frescà n. 5 fg 44 part. 435 sub. 23, il più probabile valore viene di fatto quantificato in € **75.200,00 (euro settantaciquemiladuecento/00)**.

\*\*\*\*\*

Data rapporto valutazione: 23/09/2024

Il tecnico

Ing. Fabio Alebardi

