



DOTT. ING. GIOVANNI NICOLÒ
Corso Porta Nuova, 92 - 37122 VERONA
telefono: 0458766710 telefax: 0458766719
cellulare: 3476659110 e-mail: nicolo@t4engineering.it

Verona, addì 17 giugno 2021

TRIBUNALE ORDINARIO CIVILE DI VERONA
SEZIONE FALLIMENTARE
FALLIMENTO ARCOPALL S.N.C. DI C
N. 5/2021 R.F.

GIUDICE DELEGATO: DOTT. PIER PAOLO LANNI
CURATORE FALLIMENTARE: DOTT.SSA LEILA MARIA CASERTA

ELABORATO PERITALE

MANDATO

Lo scrivente Ing. Giovanni Nicolò, con recapito a Verona in Corso Porta Nuova n. 92, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Verona e Provincia al n° A2081, socio tecnico al n. 175 dell'Istituto di Estimo e Valutazioni E-Valuations, è stato incaricato dalla Dott.ssa Leila Maria Caserta di redigere una perizia estimativa degli immobili oggetto di fallimento indicati nel paragrafo seguente.

Chi scrive ha effettuato i necessari sopralluoghi, accompagnato dalla Sig.ra _____ presso gli immobili e i terreni oggetto di stima, ha condotto tutti gli opportuni rilievi tecnici e fotografici, ha vagliato con attenzione le condizioni dei beni e ha acquisito presso gli enti competenti tutti gli elementi utili per una corretta valutazione.

BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Immobili di proprietà della Sig.ra _____ nata a Sant'Ambrogio di Valpolicella il _____ avente codice fiscale _____

fabbricato ubicato in via Nogara a Pescantina, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pescantina al Foglio 2 Particella 385, Subalterno 1, categoria A/3 abitazione di tipo economico, classe 4, consistenza 7 vani, superficie aree coperte m² 175, superficie totale m² 193, rendita euro 488.05; si sviluppa sui piani interrato, terra, primo e secondo; proprietà per 200/1000.

fabbricato ubicato in via Nogara a Pescantina, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pescantina al Foglio 2 Particella 385, Subalterno 2, categoria C/2 locale di deposito, classe 2, consistenza m² 169, superficie catastale m² 166, rendita euro 266.93; si sviluppa sui piani terra, primo e secondo; proprietà per 200/1000.

fabbricato ubicato in via Nogara a Pescantina, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pescantina al Foglio 2 Particella 386, categoria C/2 locale di deposito, classe 2, consistenza m² 47, superficie catastale m² 68, rendita euro 63.11; si sviluppa sui piani terra e primo; proprietà per 200/1000.

terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Pescantina al Foglio 2 Particella 11, qualità seminativo irriguo arboreo, Classe 1, avente superficie di m² 17283, reddito dominicale pari a euro 162.45 e reddito agrario pari a euro 107.11; proprietà per 200/1000.

terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Pescantina al Foglio 2 Particella 65, qualità incolto produttivo, Classe unica, avente superficie di

m² 1120, reddito dominicale pari a euro 0.23 e reddito agrario pari a euro 0.06; proprietà per 200/1000.

terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Pescantina al Foglio 2 Particella 387, qualità vigneto, Classe 2, avente superficie di m² 3751, reddito dominicale pari a euro 41.65 e reddito agrario pari a euro 23.25; proprietà per 200/1000.

terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Grezzana al Foglio 4 Particella 159, qualità prato, Classe 3, avente superficie di m² 2645, reddito dominicale pari a euro 9.56 e reddito agrario pari a euro 4.78; proprietà per 1000/1000.

fabbricato ubicato in via Brennero n.107 a Sant'Ambrogio di Valpolicella, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pescantina al Foglio 22 Particella 921, Subalterno 1, categoria A/2 abitazione di tipo civile, classe 2, consistenza 7.5 vani, superficie totale m² 144, rendita euro 406.71; si sviluppa sui piani interrato, terra e primo; proprietà per 500/1000.

fabbricato ubicato in via Brennero n.107 a Sant'Ambrogio di Valpolicella, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pescantina al Foglio 22 Particella 921, Subalterno 2, categoria C/1 negozi, classe 5, consistenza m² 25, superficie catastale m² 34, rendita euro 309.87; si sviluppa sul piano terra; proprietà per 500/1000.

fabbricato ubicato in via Brennero n.107 a Sant'Ambrogio di Valpolicella, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pescantina al Foglio 22 Particella 921, Subalterno 3, categoria C/1 negozi, classe 4, consistenza m² 58, superficie catastale m² 62, rendita euro 617.06; si sviluppa sul piano terra; proprietà per 500/1000.

Immobili di proprietà per 1000/1000 del Sig. _____, nato a Verona
il 15/05/1939, avente codice fiscale _____7811:

terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Grezzana al Foglio 60
Particella 47, qualità bosco ceduo, Classe 2, avente superficie di m² 1443,
reddito dominicale pari a euro 1.49 e reddito agrario pari a euro 0.45;

terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Grezzana al Foglio 60
Particella 48, qualità pascolo, Classe unica, avente superficie di m² 289, reddito
dominicale pari a euro 0.24 e reddito agrario pari a euro 0.13;

terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Grezzana al Foglio 60
Particella 49, qualità pascolo, Classe unica, avente superficie di m² 620, reddito
dominicale pari a euro 0.51 e reddito agrario pari a euro 0.29.

terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Grezzana al Foglio 60
Particella 77, qualità seminativo, Classe 3, avente superficie di m² 1810, reddito
dominicale pari a euro 11.22 e reddito agrario pari a euro 8.41.

CRITERI E PROCEDIMENTI DI STIMA

Nel presente rapporto di valutazione sarà applicato il "criterio del valore di mercato" con i relativi procedimenti estimativi.

Il criterio del valore di mercato della piena proprietà si riferisce al prezzo di mercato come punto di incontro della domanda e dell'offerta.

Secondo l'International Valuation Standards il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, nell'ambito di una attività nella quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità.

L'importo stimato si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione.

Si presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possano influenzare la compravendita.

VALUTAZIONE DEI FABBRICATI OGGETTO DI STIMA: CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

La superficie commerciale è uno degli elementi necessari per calcolare il valore di mercato degli immobili.

Per superficie commerciale vendibile si intende la superficie complessiva basata sulla somma delle superfici ponderate che compongono il bene immobiliare. Rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali.

Le unità immobiliari sono composte da superficie principale e da superfici accessorie. La superficie commerciale vendibile è ottenuta omogeneizzando, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale.

La superficie commerciale vendibile calcolata nel seguito viene determinata rispettando le indicazioni contenute nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa.

VALUTAZIONE DEI TERRENI OGGETTO DI STIMA: ALGORITMO DI CALCOLO DEL VALORE

Le caratteristiche qualitative peculiari dei terreni oggetto di stima saranno tenute in conto assegnando uno specifico coefficiente numerico per ciascuna delle proprietà ritenute significative ai fini della valutazione.

Il confronto con beni simili risulta complesso in quanto, anche per i beni di

natura agricola, sono molteplici le caratteristiche elementari che possono incidere sul valore degli stessi.

Risulta quindi importante acquisire le informazioni di mercato in maniera sistematica, recuperando tutti dati utili a descrivere in modo completo le caratteristiche dell'oggetto di rilevazione.

Per quanto sopra esposto si ritiene che la modalità operativa più corretta da applicare sia fare riferimento all'Osservatorio dei valori immobiliari dei terreni agricoli.

L'Osservatorio dei valori immobiliari dei terreni agricoli si prefigge infatti di monitorare l'andamento dei valori dei beni ai fini della loro utilizzazione in ambito professionale e commerciale, basandosi su dati puntuali, specificatamente desunti dal mercato in modo scientifico ed elaborati con metodologie statistiche e matematiche.

I dati agricoli esposti prescindono dall'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti che andranno valutate separatamente.

I valori contenuti nell'Osservatorio sono riferiti all'ordinarietà dei valori agricoli minimi e massimi, all'interno dei quali il valutatore provvederà alla precisa determinazione del valore di stima assegnando un peso a ciascuna delle caratteristiche prese in considerazione secondo una predefinita scala di variabilità.

L'algoritmo assunto alla base del calcolo assumerà quindi la forma:

$$V_{\text{lotto}} = V_{\text{max}} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times \dots \times k_n$$

dove:

V_{max} = valore massimo ordinariamente rilevato per una specifica coltura in un determinato ambito territoriale;

k_n = coefficiente numerico inferiore a 1 determinato per ogni parametro di stima, con il quale è possibile modulare il valore del terreno esaminato per adeguarlo alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Fabbricato ubicato in via Nogara a Pescantina.

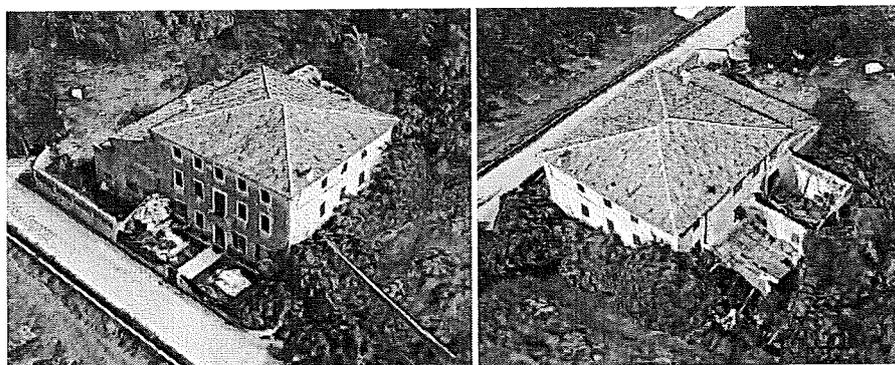
Proprietà della _____ per quota pari a 200/1000.

BREVE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato oggetto di valutazione è ubicato in via Nogara, a nord ovest del Comune di Pescantina, tra Domegliara e Santa Lucia di Pescantina.

Si tratta di una zona agricola, al di fuori dei perimetri dei centri abitati, caratterizzata da ampie zone verdi.

L'immobile in questione, che è rappresentato nella figura seguente, costituisce una unica unità strutturale.



Una parte del fabbricato, non di proprietà della Sig.ra Spagnolo, risulta abitato. La porzione, invece, della quale la Signora è proprietaria per metà, è disabitata e in evidente stato di abbandono.

Si tratta di un edificio ad uso abitativo che si sviluppa su due piani fuori terra. La struttura della costruzione è in muratura portante; il corpo centrale si presenta in condizioni non buone dal punto di vista strutturale, la zona

retrostante rivolta ad est è parzialmente crollata.

L'ingresso alla parte di proprietà parziale della Sig.ra Spagnolo è posto sul lato sud; si accede attraverso una corte interna indipendente.

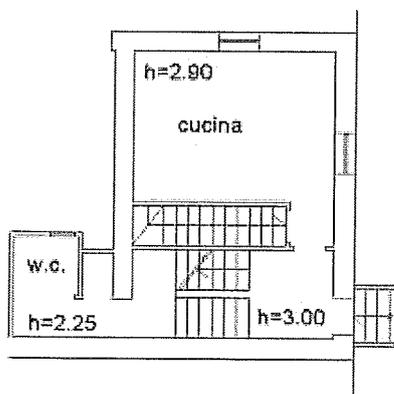
La corte appare in cattivo stato di manutenzione e risulta invasa in buona parte dalla vegetazione.

Al piano rialzato si trova, in corrispondenza dell'ingresso, la scala in pietra di accesso ai piani superiori, mentre sul retro è ubicato un piccolo bagno e sulla destra il locale cucina.

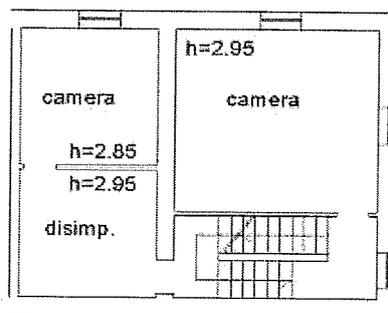
Al piano primo si trovano altre due camere e un disimpegno, al piano secondo c'è una terza camera.

Al piano interrato è stata ricavata una piccola cantina.

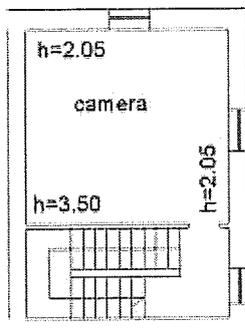
Questi vani sono accatastati al Foglio 2 Particella 385, Subalterno 1, come precedentemente descritto.



piano rialzato



piano primo



piano secondo



piano interrato

Le condizioni interne all'immobile sono pessime e denotano un lungo periodo di abbandono.

I serramenti sono in cattive condizioni di manutenzione. Non ci sono impianti elettrici e di riscaldamento all'apparenza funzionanti.

Le superfici dei solai in legno sono lesionate in alcuni punti e non sono interamente praticabili in condizioni di sicurezza.

I locali ubicati ad est, accatastati per una parte al Foglio 2 Particella 385, Subalterno 2 e per l'altra parte al Foglio 2 Particella 386, comprendono un porticato esterno e due depositi al piano terra, due ripostigli al piano primo e una soffitta al piano secondo.

La copertura del porticato risulta crollata; rimangono i pilastri in cemento armato, in parte pesantemente lesionati.

La struttura del porticato, a parere di chi scrive, non è recuperabile e l'unico intervento possibile è quello di completarne la demolizione e di liberare l'area ancora occupata dalle macerie.

I depositi al piano terra si presentano al grezzo, con pavimentazione in cemento, e risultano agibili, pur in cattivo stato di manutenzione.

Non è stato possibile accedere in sicurezza ai locali ripostiglio ai piani superiori in quanto la copertura risultava crollata e le macerie avevano investito i solai sottostanti.

SITUAZIONE DI POSSESSO

Tutti i locali accatastati oggetto della perizia estimativa risultano al momento del sopralluogo non abitati.

SITUAZIONE AMMINISTRATIVA

Dalle diverse ricerche e contatti avuti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Pescantina, è stato possibile verificare l'esistenza di una concessione a costruire rilasciata il 12 marzo 1936 alla Signora . . . riguardante l'immobile oggetto di stima, della quale tuttavia non è presente in archivio comunale alcun documento o elaborato grafico.

Come è noto, secondo quanto disposto dalla Legge 28 febbraio 1985 n.47, se un immobile ubicato al di fuori dei centri abitati è stato realizzato prima del primo settembre 1967, è possibile trasferirlo evitando la menzione del titolo abilitativo con apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà del proprietario.

Si è provveduto allora ad una verifica di conformità con quanto raffigurato nelle planimetrie catastali, effettuando un rilievo delle dimensioni geometriche principali dei vari locali.

Le misure effettuate sono risultate sostanzialmente rispondenti a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali.

La posizione delle aperture, porte e finestre, così come delle partizioni interne è risultata sostanzialmente conforme con quanto descritto nelle visure catastali.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Nello strumento urbanistico Piano Regolatore Generale del Comune di Pescantina, vigente in forza di Delibera di Giunta Regionale del Veneto n. 217 del 28/01/1997 e successiva Variante Ricognitiva Generale al P.R.G. approvata con deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 379 del 14/02/2003 e adeguato alle successive Varianti Parziali al P.R.G., il fabbricato oggetto di valutazione e i terreni circostanti ricadono in "Z.T.O. E2 - Rurale".

Si tratta degli ambiti caratterizzati dalle colture che contribuiscono alla tipica composizione del paesaggio agricolo e meritevoli di particolare tutela, regolati dal Titolo III, articolo Sottozona E2 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. e dagli articoli 35 e 36 delle Norme tecniche Operative del Piano degli Interventi, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 26 del 22/07/2020.

I terreni circostanti l'immobile oggetto di stima non sono edificabili in quanto non rientrano nei limiti di superficie minima per consentirne l'edificabilità. Una limitata porzione dei terreni è interessata dalla fascia di rispetto da elettrodotto; un'altra limitata porzione è interessata da una cava non attiva o da riporto, per la quale valgono le norme di recupero contenute nelle relative autorizzazioni. Il Piano di Assetto del Territorio adeguato alle prescrizioni della Valutazione Tecnica Regionale n. 55 del 13/06/2012 e alle decisioni assunte dalla Conferenza dei Servizi del 27/06/2012 individua la presenza di filari alberati normati dall'art. 2.20 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.T., secondo il quale è vietato abbattere, danneggiare o comunque modificare la struttura degli alberi individuati, se non con le procedure autorizzate dalle autorità competenti.

Per il fabbricato esistente sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e ristrutturazione, o di demolizione e ricostruzione in loco solo per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Verona al fine di verificare le iscrizioni, le trascrizioni e le annotazioni riguardanti il fabbricato oggetto di stima è emerso quanto di seguito riportato.

1. Trascrizione del 21/03/2013. Registro Particolare 6760, Registro Generale 10290, Pubblico ufficiale Noto Gabriele, Repertorio 17240/9599 del 12/03/2013.

Atto tra vivi: compravendita.

2. Trascrizione del 19/05/2020. Registro Particolare 10267, Registro Generale 14640, Pubblico Ufficiale Verona atti pubbl. succ. rimb. iva, Repertorio 131758/88888 del 15/05/2020.

Atto per causa di morte: certificato di denunciata successione.

3. Trascrizione del 12/02/2021. Registro Particolare 3740, Registro Generale 5246, Pubblico ufficiale Tribunale di Verona, Repertorio 5/2021 del 11/01/2021.

Atto giudiziario: sentenza dichiarativa di fallimento

CARATTERISTICHE DELLA ZONA IMMOBILIARE

Ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee.

La zona omogenea riflette un'area del mercato immobiliare locale, nella quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio ambientali.

Il valore attuale e futuro di un immobile è influenzato dal quadro macro economico generale e dal contesto sociale e demografico.

Di seguito sono riportati i principali indicatori che possono incidere in modo significativo sul valore prospettico del bene nel medio e lungo termine.

Nell'area omogenea in questione sono presenti 228 edifici; di questi il 22% è stato costruito prima del 1945, il 28% tra il 1945 e il 1990 e il 50% dopo il 1990.

Il grado di urbanizzazione, che indica il livello di edificazione del territorio, è molto basso.

L'incidenza di edifici inutilizzati è media, pari al 6%.

Per quanto riguarda lo stato di conservazione delle costruzioni residenziali nella zona il 50% dei fabbricati si presenta in condizioni buone, il 39% in condizioni ottime, il rimanente 11% in condizioni mediocri.

Le quotazioni relative agli edifici residenziali hanno subito una flessione del 6.5% su base annua.

Lo scostamento tra la quotazione media di zona e la quotazione media comunale è pari a -3.7%. Tale dato è un indicatore del grado di attrattività della zona.

L'offerta di immobili residenziali in vendita riguarda per il 70% appartamenti di superficie compresa tra 85 e 115 mq, con un tempo medio di permanenza dell'offerta di 143 giorni, per il 20% appartamenti di superficie compresa tra 50 e 85 mq, per il 10% appartamenti di superficie inferiore a 50 mq, con un tempo medio di permanenza dell'offerta di 40 giorni.

Dal punto di vista della pericolosità sismica il rischio è medio. Nelle Norme Tecniche di cui al D.M. Infrastrutture del 17 gennaio 2018 per la zona in cui

sorge l'edificio oggetto di stima è stata prevista una accelerazione sismica al suolo, nello stato limite di salvaguardia della vita, pari a 0.163 a_g/g.

CONSISTENZA

Abitazione

Piano interrato

Superficie utile netta calpestabile comprensiva dei muri: m² 35,12

Piano terra

Superficie utile netta calpestabile comprensiva dei muri: m² 55,44

Piano primo

Superficie utile netta calpestabile comprensiva dei muri: m² 79,65

Piano secondo

Sottotetto abitabile: m² 45,10

Ripostiglio

Piano terra

Superficie utile netta calpestabile comprensiva dei muri: m² 53,86

Piano primo

Superficie utile netta calpestabile comprensiva dei muri: m² 33,87

Piano secondo

Superficie utile netta calpestabile comprensiva dei muri: m² 64,96

Deposito

Piano terra

Superficie utile netta calpestabile comprensiva dei muri: m² 26,50

Fattori di incidenza interessati

Superficie utile netta calpestabile: 100%

Muri perimetrali: 100%

Cantine: 50%

Depositi non comunicanti: 25%

Calcolo della superficie commerciale vendibile:

$$SCV = 35,12 \times 0,50 + 55,44 + 79,65 + 45,10 + 53,86 \times 0,50 + 33,87 \times 0,50 + 64,96 \\ \times 0,50 + 26,50 \times 0,25 = 280,72 \text{ m}^2.$$

COMPARABILI

Con il termine comparabili si intendono degli immobili di confronto, aventi caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima e di prezzo noto.

Il procedimento di calcolo qui utilizzato è basato sul confronto del valore medio di mercato di immobili della medesima tipologia e localizzazione.

Il prezzo così individuato deve essere ponderato per tenere conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile e delle considerazioni del valutatore.

Nel caso di beni sul mercato il prezzo indicato sarà considerato non come valore certo, ma come indicazione di massima suscettibile di riduzioni in quanto rispecchia le aspettative del proprietario.

Comparabile 1

Immobile in via Nogara 16 a Pescantina.

Distanza dall'immobile oggetto di stima: 55 metri.

Categoria: Residenziale. Villa unifamiliare

Condizioni: da ristrutturare.

Immobile venduto.

Superficie: m² 160

Prezzo: 160.000 euro

Prezzo unitario: 1.000 €/m²

Comparabile 2

Immobile a Pescantina.

Distanza dall'immobile oggetto di stima: 214 metri.

Categoria: Residenziale. Villa unifamiliare.

Condizioni: medie.

Immobile in vendita.

Superficie: m² 300.

Prezzo: 220.000 euro

Prezzo unitario: 733 €/m²

Comparabile 3

Immobile a Pescantina.

Distanza dall'immobile oggetto di stima: 279 metri.

Categoria: Residenziale. Villino monopiano.

Condizioni: da ristrutturare.

Immobile venduto.

Superficie: m² 118.

Prezzo: 75.000 euro

Prezzo unitario: 636 €/m²

VALUTAZIONE

Nello stimare l'immobile in questione lo scrivente ha ritenuto di attenersi ai criteri di mercato, ricavando gli elementi di giudizio atti ad individuare il più probabile valore in condizioni di ordinarietà.

I fattori esaminati con particolare attenzione ai fini della valutazione sono stati: la richiesta da parte del mercato immobiliare nella zona, la superficie, l'età dell'edificio, lo stato del fabbricato, il deprezzamento dovuto all'obsolescenza, la vulnerabilità nei riguardi delle azioni sismiche, l'accesso all'edificio,

l'esposizione dei locali, la presenza di barriere architettoniche, la disposizione dei vani, gli impianti, il grado di finitura, lo stato di conservazione e di manutenzione.

Sono stati considerati i valori di mercato reperibili nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate, i valori dei comparabili precedentemente elencati e i valori ricavati dal Borsino immobiliare; questi ultimi in particolare fanno riferimento ai reali valori di compravendita degli immobili ubicati nella zona del fabbricato oggetto di stima, ricavati dalle principali fonti disponibili sul territorio e da una rete di referenti locali.

Dopo meditata riflessione si ritiene quindi di poter definire il valore base unitario pari a 660 €/m², corrispondente al 90% della quotazione minima delle abitazioni della zona.

Tenuto conto delle superfici ricavate si perviene al valore di mercato di seguito indicato:

$$280,72 \text{ m}^2 \times 660 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 185.275.$$

La quota di proprietà della Signora pari a 200/1000, corrisponde al valore di:

$$\text{€ } 185.275 \times 200/1000 = \text{€ } 37.055 \text{ arrotondato a}$$

euro 37.000 (trentasettemila).

Terreni ubicati a Pescantina.

Proprietà della Signora per quota pari a 200/1000.

BREVE DESCRIZIONE

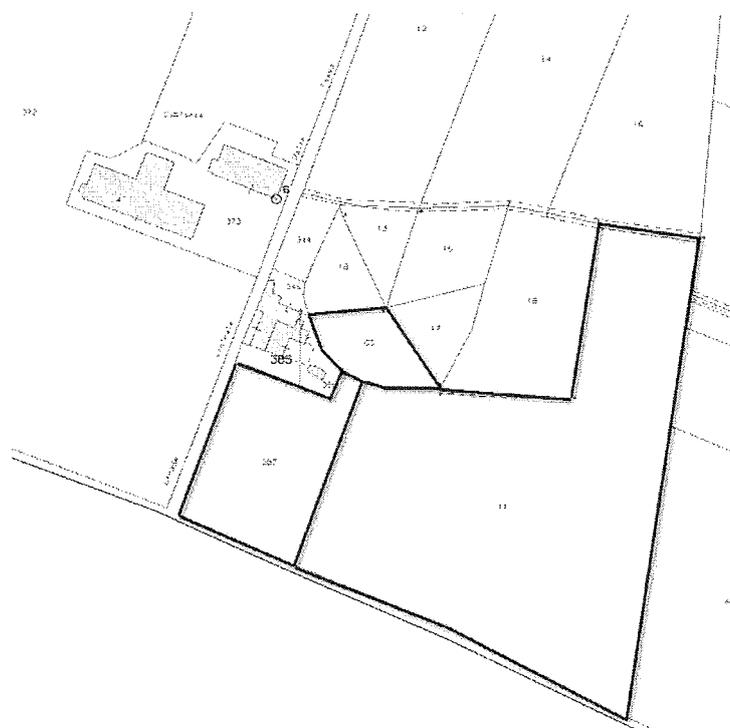
Si tratta di terreni in adiacenza al fabbricato descritto nel precedente capitolo, censiti al foglio 2 del Catasto Terreni del Comune di Pescantina.

Il terreno identificato alla particella 11 si presenta come un prato arborato.

Il terreno identificato alla particella 65 si presenta incolto e invaso dalla vegetazione.

Il terreno identificato alla particella 387 presenta una coltivazione a vigneto con piante non più produttive per mancanza di irrigazione.

Per quanto riguarda la destinazione e i vincoli urbanistici si può fare riferimento a quanto precedentemente esposto.



Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Pescantina al Foglio 2

Particella 11.

VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Verona al fine di verificare le iscrizioni, le trascrizioni e le annotazioni riguardanti il terreno oggetto di stima è emerso quanto di seguito riportato.

1. Trascrizione del 25/08/2001. Registro Particolare 23343, Registro Generale 33383, Pubblico ufficiale Ufficio del Registro, Repertorio 30/57 del 26/07/1997.

Atto per causa di morte: Certificato di denunciata successione.

2. Trascrizione del 03/01/2006. Registro Particolare 124, Registro Generale 186, Pubblico ufficiale Tomezzoli Gianfranco, Repertorio 88471/28845 del 22/12/2005.

Atto tra vivi: Cessione di diritti reali a titolo oneroso.

3. Trascrizione del 19/05/2020. Registro Particolare 10267, Registro Generale 14640, Pubblico Ufficiale Verona atti pubbl. succ. rimb. iva, Repertorio 131758/88888 del 15/05/2020.

Atto per causa di morte: Certificato di denunciata successione.

4. Trascrizione del 12/02/2021. Registro Particolare 3740, Registro Generale 5246, Pubblico ufficiale Tribunale di Verona, Repertorio 5/2021 del 11/01/2021.

Atto giudiziario: Sentenza dichiarativa di fallimento.

VALUTAZIONE

Come precedentemente illustrato, si ritiene che la modalità valutativa più corretta da applicare sia riferirsi ai valori desunti dall'Osservatorio dei terreni agricoli; i valori contenuti nell'Osservatorio sono riferiti all'ordinarietà dei valori agricoli minimi e massimi, all'interno dei quali il valutatore provvederà alla precisa determinazione del valore di stima assegnando un peso a ciascuna delle caratteristiche prese in considerazione secondo una predefinita scala di variabilità.

L'algoritmo assunto alla base del calcolo assumerà la forma:

$$V_{\text{lotto}} = V_{\text{max}} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times \dots \times k_n$$

dove:

V_{max} = valore massimo ordinariamente rilevato per una specifica coltura in un determinato ambito territoriale;

k_n = coefficiente numerico non superiore a 1 determinato per ogni parametro di stima, con il quale è possibile modulare il valore del terreno esaminato per adeguarlo alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Le proprietà che sono state ritenute più influenti sul valore immobiliare, al fine di assegnare un valore al parametro numerico che misura il livello di qualità di ogni caratteristica, sono elencate e descritte di seguito.

Fertilità. E' un parametro dipendente dalla natura chimica e fisica del terreno nonché dalle modalità di lavorazione adottate, direttamente e fortemente correlato alla capacità di poter fornire una specifica produzione. Vi sono anche altri parametri che incidono in misura più lieve sulla produttività quali l'esposizione, la giacitura, le condizioni climatiche. Il parametro è governato da vari fattori quali lo spessore del suolo, la natura del suolo, la capacità di trattenimento dell'acqua.

Per il bene oggetto di stima è stato ritenuto corretto considerare un livello qualitativo buono, corrispondente ad un parametro k_{fe} pari a 0,90.

Giacitura. Normalmente definita anche come pendenza del terreno; incide più o meno pesantemente sulla produttività e i costi di manutenzione del fondo, anche in relazione alla natura del soprassuolo.

Per il bene oggetto di stima è stato ritenuto corretto considerare un livello qualitativo ottimo, alla luce delle modeste differenze di quote esistenti tra i vari punti del lotto, corrispondente ad un parametro k_{gi} pari a 1,00.

Accesso. E' il fattore che tiene conto del livello di difficoltà di accesso al fondo; in particolare va determinato se sia consentito l'ingresso ai mezzi agricoli o se esistano percorsi o servitù che creino ostacoli.

Per il bene oggetto di stima è stato ritenuto corretto considerare un livello qualitativo sufficiente, corrispondente ad un parametro k_{ac} pari a 0,95.

Forma. E' un fattore che deve pesare la presenza di eventuali limitazioni all'utilizzo del fondo in funzione della configurazione geometrica, della presenza di particelle catastali congiunte o disgiunte, della forma più o meno regolare delle singole particelle.

Per il bene oggetto di stima è stato ritenuto corretto considerare un livello qualitativo regolare, corrispondente ad un parametro k_{fo} pari a 1,00.

Ubicazione. E' un fattore che tiene conto della posizione geografica del terreno rispetto ai centri abitati, nonché alle zone di acquisto delle materie e dei prodotti da utilizzare per la produzione e la manutenzione del lotto.

Per il bene oggetto di stima è stato ritenuto corretto considerare un livello qualitativo normale, corrispondente ad un parametro k_{ub} pari a 0,95.

Ampiezza. E' un fattore che serve a valutare l'ampiezza del fondo rispetto a quella media ordinaria dei lotti di analoghe caratteristiche della zona, prendendo in considerazione le particelle catastali contigue.

Per il bene oggetto di stima è stato ritenuto corretto considerare un livello qualitativo grande, corrispondente ad un parametro k_{am} pari a 0,90.

Il valore di compravendita massimo, desunto dall'Osservatorio dei valori immobiliari agricoli per terreni a prato all'interno del Comune di Pescantina, risulta il seguente:

$$V_{max} = 6,20 \text{ €/mq}$$

Il valore calcolato per il lotto oggetto di stima risulta:

$$V_{\text{lotto}} = V_{\text{max}} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times \dots \times k_n = 6,20 \times k_{fe} \times k_{gi} \times k_{ac} \times k_{fo} \times k_{ub} \times k_{am} = \\ = 6,20 \times 0,90 \times 1,00 \times 0,95 \times 1,00 \times 0,95 \times 0,90 = 4,53 \text{ €/mq}$$

Dato che la superficie complessiva del bene da valutare ammonta a 17.283 mq,

il valore di mercato del terreno risulta pari a:

$$V = 4,53 \text{ €/mq} \times 17.283 = 78.292 \text{ euro}$$

La quota di proprietà della Signora _____ pari a 200/1000,

corrisponde al valore di:

$$\text{€ } 78.292 \times 200/1000 = \text{€ } 15.658 \text{ arrotondato a}$$

euro 15.600 (quindicimilaseicento).

Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Pescantina al Foglio 2

Particella 65.

VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Verona al fine di verificare le iscrizioni, le trascrizioni e le annotazioni riguardanti il terreno oggetto di stima è emerso che non è stato possibile reperire nessuna formalità corrispondente ai dati catastali del terreno.

VALUTAZIONE

Come precedentemente illustrato, si ritiene che la modalità valutativa più corretta da applicare sia riferirsi ai valori desunti dall'Osservatorio dei terreni agricoli; i valori contenuti nell'Osservatorio sono riferiti all'ordinarietà dei valori agricoli minimi e massimi, all'interno dei quali il valutatore provvederà alla precisa determinazione del valore di stima assegnando un peso a ciascuna delle caratteristiche prese in considerazione secondo una predefinita scala di

variabilità.

L'algoritmo assunto alla base del calcolo assumerà la forma:

$$V_{\text{lotto}} = V_{\text{max}} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times \dots \times k_n$$

dove:

V_{max} = valore massimo ordinariamente rilevato per una specifica coltura in un determinato ambito territoriale;

k_n = coefficiente numerico non superiore a 1 determinato per ogni parametro di stima, con il quale è possibile modulare il valore del terreno esaminato per adeguarlo alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Le proprietà che sono state ritenute più influenti sul valore immobiliare, al fine di assegnare un valore al parametro numerico che misura il livello di qualità di ogni caratteristica, sono elencate e descritte di seguito.

Accesso. E' il fattore che tiene conto del livello di difficoltà di accesso al fondo; in particolare va determinato se sia consentito l'ingresso ai mezzi agricoli o se esistano percorsi o servitù che creino ostacoli.

Per il bene oggetto di stima è stato ritenuto corretto considerare un livello qualitativo buono, corrispondente ad un parametro k_{ac} pari a 1,00.

Ubicazione. E' un fattore che tiene conto della posizione geografica del terreno rispetto ai centri abitati, nonché alle zone di acquisto delle materie e dei prodotti da utilizzare per la produzione e la manutenzione del lotto.

Per il bene oggetto di stima è stato ritenuto corretto considerare un livello qualitativo buono, corrispondente ad un parametro k_{ub} pari a 1,00.

Età. E' un fattore che tiene conto della durata del ciclo ordinario della piantagione.

Per il bene oggetto di stima è stato ritenuto corretto considerare un livello

qualitativo normale, corrispondente ad un parametro k_{et} pari a 0,95.

Essenze. E' un fattore che tiene conto della qualità delle piante presenti.

Per il bene oggetto di stima è stato ritenuto corretto considerare un livello qualitativo basso, corrispondente ad un parametro k_{ess} pari a 0,90.

Condizione. E' un fattore che tiene conto della qualità con la quale la coltivazione è condotta.

Per il bene oggetto di stima è stato ritenuto corretto considerare un livello qualitativo basso, corrispondente ad un parametro k_{con} pari a 0,95.

Il valore di compravendita massimo, desunto dall'Osservatorio dei valori immobiliari agricoli per terreni non coltivati all'interno del Comune di Pescantina, risulta il seguente:

$$V_{max} = 1,20 \text{ €/mq}$$

Il valore calcolato per il lotto oggetto di stima risulta:

$$\begin{aligned} V_{lotto} &= V_{max} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times \dots \times k_n = 1,00 \times k_{ac} \times k_{ub} \times k_{et} \times k_{ess} \times k_{con} = \\ &= 1,20 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,95 \times 0,90 \times 0,95 = 0,97 \text{ €/mq} \end{aligned}$$

Dato che la superficie complessiva del bene da valutare ammonta a 1.120 mq, il valore di mercato del terreno risulta pari a:

$$V = 0,97 \text{ €/mq} \times 1.120 = 1086 \text{ euro}$$

La quota di proprietà della Signora [] pari a 200/1000,

corrisponde al valore di:

$$\text{€ } 1086 \times 200/1000 = \text{€ } 217 \text{ arrotondato a}$$

euro 220 (duecentoventi).

Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Pescantina al Foglio 2

Particella 387.

VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Verona al fine di verificare le iscrizioni, le trascrizioni e le annotazioni riguardanti il terreno oggetto di stima è emerso quanto di seguito riportato.

1. Trascrizione del 19/05/2020. Registro Particolare 10267, Registro Generale 14640, Pubblico ufficiale Verona atti pubbl. succ. rimb. iva, Repertorio 131758/88888 del 15/05/2020.

Atto per causa di morte: Certificato di denunciata successione.

2. Trascrizione del 12/02/2021. Registro Particolare 3740, Registro Generale 5246, Pubblico ufficiale Tribunale di Verona Repertorio 5/2021 del 11/01/2021.

Atto giudiziario: Sentenza dichiarativa di fallimento.

VALUTAZIONE

Come precedentemente illustrato, si ritiene che la modalità valutativa più corretta da applicare sia riferirsi ai valori desunti dall'Osservatorio dei terreni agricoli; i valori contenuti nell'Osservatorio sono riferiti all'ordinarietà dei valori agricoli minimi e massimi, all'interno dei quali il valutatore provvederà alla precisa determinazione del valore di stima assegnando un peso a ciascuna delle caratteristiche prese in considerazione secondo una predefinita scala di variabilità.

L'algoritmo assunto alla base del calcolo assumerà la forma:

$$V_{\text{lotto}} = V_{\text{max}} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times \dots \times k_n$$

dove:

V_{max} = valore massimo ordinariamente rilevato per una specifica coltura in un determinato ambito territoriale;

k_n = coefficiente numerico non superiore a 1 determinato per ogni parametro di stima, con il quale è possibile modulare il valore del terreno esaminato per adeguarlo alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Le proprietà che sono state ritenute più influenti sul valore immobiliare, al fine di assegnare un valore al parametro numerico che misura il livello di qualità di ogni caratteristica, sono elencate e descritte di seguito.

Accesso. E' il fattore che tiene conto del livello di difficoltà di accesso al fondo; in particolare va determinato se sia consentito l'ingresso ai mezzi agricoli o se esistano percorsi o servitù che creino ostacoli.

Per il bene oggetto di stima è stato ritenuto corretto considerare un livello qualitativo sufficiente, corrispondente ad un parametro k_{ac} pari a 0,95.

Ubicazione. E' un fattore che tiene conto della posizione geografica del terreno rispetto ai centri abitati, nonché alle zone di acquisto delle materie e dei prodotti da utilizzare per la produzione e la manutenzione del lotto.

Per il bene oggetto di stima è stato ritenuto corretto considerare un livello qualitativo normale, corrispondente ad un parametro k_{ub} pari a 0,95.

Età. E' un fattore che tiene conto della durata del ciclo ordinario della piantagione.

Per il bene oggetto di stima è stato ritenuto corretto considerare un livello qualitativo basso, corrispondente ad un parametro k_{et} pari a 0,80.

Conduzione. E' un fattore che tiene conto della qualità con la quale la coltivazione è condotta.

Per il bene oggetto di stima è stato ritenuto corretto considerare un livello qualitativo degradato, corrispondente ad un parametro k_{con} pari a 0,75.

Il valore di compravendita massimo, desunto dall'Osservatorio dei valori

immobiliari agricoli per terreni a vigneto all'interno del Comune di Pescantina,
risulta il seguente:

$$V_{\max} = 16,00 \text{ €/mq}$$

Il valore calcolato per il lotto oggetto di stima risulta:

$$V_{\text{lotto}} = V_{\max} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \dots \times k_n = 6.20 \times k_{ac} \times k_{ub} \times k_{et} \times k_{ess} \times k_{con} = \\ = 16,00 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,80 \times 0,75 = 8,66 \text{ €/mq}$$

Dato che la superficie complessiva del bene da valutare ammonta a 3.751 mq,
il valore di mercato del terreno risulta pari a:

$$V = 8,66 \text{ €/mq} \times 3.751 = 32.484 \text{ euro}$$

La quota di proprietà della Signora [redacted], pari a 200/1000,
corrisponde al valore di:

$$\text{€ } 32.484 \times 200/1000 = \text{€ } 6.497 \text{ arrotondato a}$$

euro 6.500 (seimilacinquecento).

Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Grezzana al Foglio 4

Particella 159.

Proprietà della Signora [redacted] per intera quota.

BREVE DESCRIZIONE

Si tratta di una striscia di terreno, identificato al Foglio 4 Particella 159 del Comune di Grezzana, che si presenta come un prato incolto con presenza arborea.

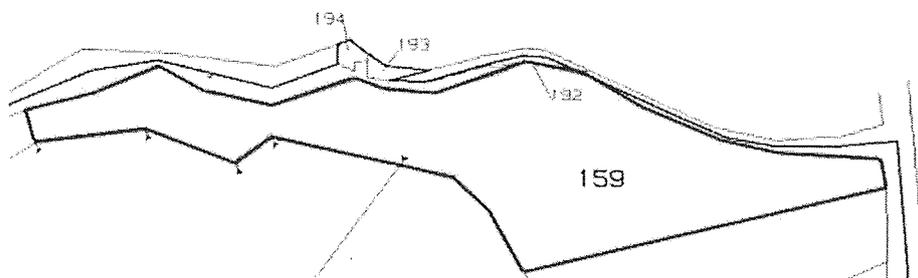
DESTINAZIONE URBANISTICA

Nello strumento urbanistico Piano degli Interventi del Comune di Grezzana, variante n. 4, vigente in forza della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 30/01/2017, il terreno identificato al Foglio 4, Particella 159 ricade in parte in "fascia di rispetto".

Si tratta di ambiti regolati dall'art. 100 delle Norme Operative di Intervento del Piano degli Interventi; nelle aree che costituiscono fasce di rispetto per la tutela ambientale e per i corsi d'acqua non sono consentite nuove costruzioni, ad eccezione di cabine di distribuzione elettrica, sostegni di linee telefoniche, cabine telefoniche, reti distribuzione idrica, fognature, metanodotti e gasdotti, recinzioni di altezza inferiore a metri 1,60.

VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Verona al fine di verificare le iscrizioni, le trascrizioni e le annotazioni



riguardanti il terreno oggetto di stima è emerso quanto di seguito riportato.

1. Iscrizione del 07/01/1993. Registro Particolare 25, Registro Generale 231, Pubblico ufficiale Marino Maurizio Repertorio 39782 del 09/12/1992.

Atto per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento.

2. Iscrizione del 27/07/1998. Registro Particolare 4271, Registro Generale 23082, Pubblico ufficiale Paladini Eduardo Repertorio 156850 del 24/07/1998.

Atto per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.

3. Trascrizione del 12/02/2021. Registro Particolare 3740, Registro Generale 5246, Pubblico ufficiale Tribunale di Verona Repertorio 5/2021 del 11/01/2021.

Atto giudiziario: Sentenza dichiarativa di fallimento.

VALUTAZIONE

Come precedentemente illustrato, si ritiene che la modalità valutativa più corretta da applicare sia riferirsi ai valori desunti dall'Osservatorio dei terreni agricoli; i valori contenuti nell'Osservatorio sono riferiti all'ordinarietà dei valori agricoli minimi e massimi, all'interno dei quali il valutatore provvederà alla precisa determinazione del valore di stima assegnando un peso a ciascuna delle caratteristiche prese in considerazione secondo una predefinita scala di variabilità.

L'algoritmo assunto alla base del calcolo assumerà la forma:

$$V_{\text{lotto}} = V_{\text{max}} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times \dots \times k_n$$

dove:

V_{max} = valore massimo ordinariamente rilevato per una specifica coltura in un

determinato ambito territoriale;

k_n = coefficiente numerico non superiore a 1 determinato per ogni parametro di stima, con il quale è possibile modulare il valore del terreno esaminato per adeguarlo alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Le proprietà che sono state ritenute più influenti sul valore immobiliare, al fine di assegnare un valore al parametro numerico che misura il livello di qualità di ogni caratteristica, sono elencate e descritte di seguito.

Fertilità. E' un parametro dipendente dalla natura chimica e fisica del terreno nonché dalle modalità di lavorazione adottate, direttamente e fortemente correlato alla capacità di poter fornire una specifica produzione. Vi sono anche altri parametri che incidono in misura più lieve sulla produttività quali l'esposizione, la giacitura, le condizioni climatiche. Il parametro è governato da vari fattori quali lo spessore del suolo, la natura del suolo, la capacità di trattenimento dell'acqua.

Per il bene oggetto di stima è stato ritenuto corretto considerare un livello qualitativo discreto, corrispondente ad un parametro k_{fe} pari a 0,80.

Giacitura. Normalmente definita anche come pendenza del terreno; incide più o meno pesantemente sulla produttività e i costi di manutenzione del fondo, anche in relazione alla natura del soprassuolo.

Per il bene oggetto di stima è stato ritenuto corretto considerare un livello qualitativo pianeggiante, corrispondente ad un parametro k_{gi} pari a 1,00.

Accesso. E' il fattore che tiene conto del livello di difficoltà di accesso al fondo; in particolare va determinato se sia consentito l'ingresso ai mezzi agricoli o se esistano percorsi o servitù che creino ostacoli.

Per il bene oggetto di stima è stato ritenuto corretto considerare un livello

qualitativo insufficiente, corrispondente ad un parametro k_{ac} pari a 0,90.

Forma. E' un fattore che deve pesare la presenza di eventuali limitazioni all'utilizzo del fondo in funzione della configurazione geometrica, della presenza di particelle catastali congiunte o disgiunte, della forma più o meno regolare delle singole particelle.

Per il bene oggetto di stima è stato ritenuto corretto considerare un livello qualitativo normale, corrispondente ad un parametro k_{fo} pari a 0,95.

Ubicazione. E' un fattore che tiene conto della posizione geografica del terreno rispetto ai centri abitati, nonché alle zone di acquisto delle materie e dei prodotti da utilizzare per la produzione e la manutenzione del lotto.

Per il bene oggetto di stima è stato ritenuto corretto considerare un livello qualitativo normale, corrispondente ad un parametro k_{ub} pari a 0,95.

Ampiezza. E' un fattore che serve a valutare l'ampiezza del fondo rispetto a quella media ordinaria dei lotti di analoghe caratteristiche della zona, prendendo in considerazione le particelle catastali contigue.

Per il bene oggetto di stima è stato ritenuto corretto considerare un livello qualitativo piccolo, corrispondente ad un parametro k_{am} pari a 0,95.

Il valore di compravendita massimo, desunto dall'Osservatorio dei valori immobiliari agricoli per terreni a prato arborato all'interno del Comune di Grezzana, risulta il seguente:

$$V_{max} = 4,00 \text{ €/mq}$$

Il valore calcolato per il lotto oggetto di stima risulta:

$$\begin{aligned} V_{lotto} &= V_{max} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times \dots \times k_n = 4.00 \times k_{fe} \times k_{gi} \times k_{ac} \times k_{fo} \times k_{ub} \times k_{am} = \\ &= 4,00 \times 0,80 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,95 = 2,47 \text{ €/mq} \end{aligned}$$

Dato che la superficie complessiva del bene da valutare ammonta a 2.645 mq,

il valore di mercato del terreno risulta pari a:

$V = 2,47 \text{ €/mq} \times 2.645 = 6.533 \text{ euro}$ arrotondato a:

euro 6.500 (seimilacinquecento).

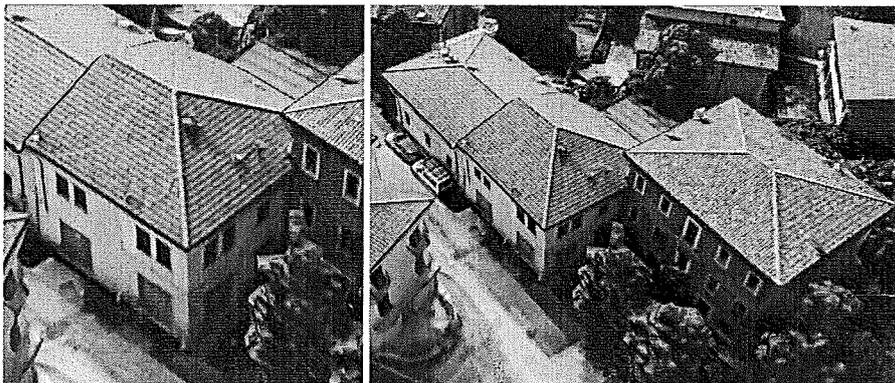
Fabbricato ubicato in via Brennero n.107 a Sant'Ambrogio di Valpolicella.

Proprietà della Signora i _____ o per quota pari a 1/2.

BREVE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato oggetto di valutazione è ubicato in via Brennero n.107, a Sant'Ambrogio di Valpolicella.

L'immobile in questione è rappresentato nella figura seguente.



Si tratta di un edificio che si sviluppa su due piani fuori terra con un piano interrato e che si presenta in buone condizioni dal punto di vista strutturale.

Il piano interrato era utilizzato come taverna, il piano terra ospitava un negozio, mentre il piano primo aveva destinazione abitativa.

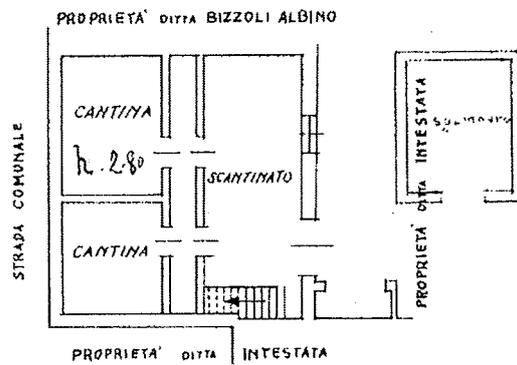
Al piano interrato si trovano un vano scantinato e due cantine, accatastati al Foglio 22, Particella 921, Subalterno 1.

Il piano terra si sviluppa su due livelli leggermente sfalsati; sono presenti tre vani, un retrobottega e un piccolo bagno, accatastati al Foglio 22, Particella 921,

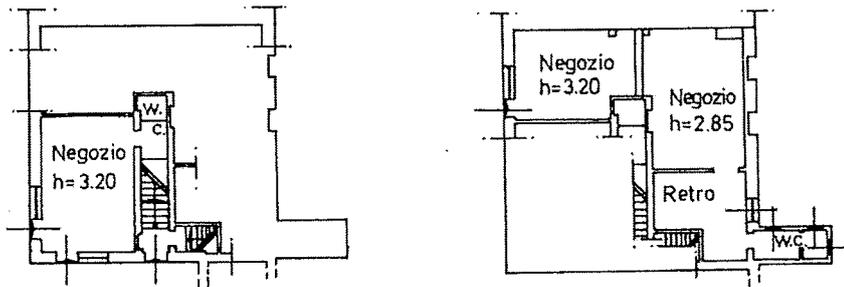
Subalterno 2.

Al piano primo si trovano un appartamento che si sviluppa a destra e a sinistra della scala centrale di accesso.

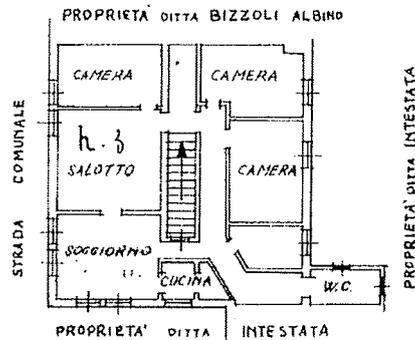
Sono presenti tre camere, un salotto, un soggiorno, una cucina ed un bagno, accatastati al Foglio 22, Particella 921, Subalterno 1.



piano interrato



piano terra



piano primo

SITUAZIONE DI POSSESSO

Il fabbricato risulta al momento del sopralluogo non utilizzato né abitato.

SITUAZIONE AMMINISTRATIVA

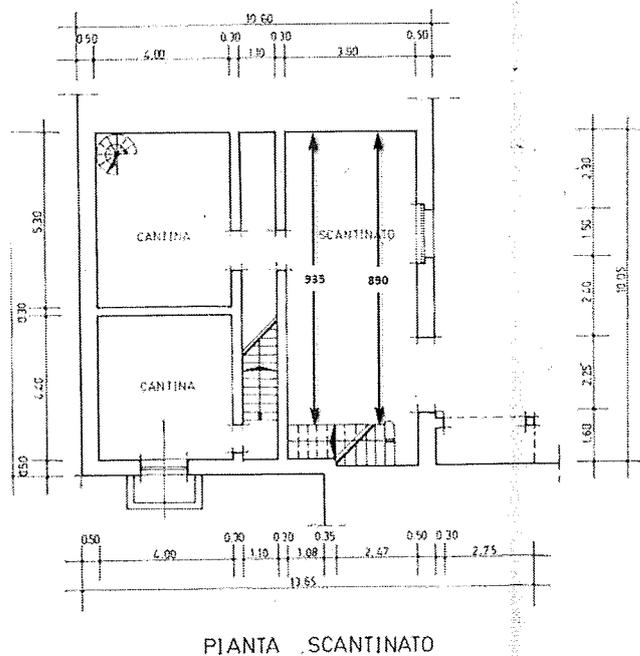
Dalle ricerche e dagli incontri effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella sono stati recuperati i documenti di seguito elencati.

Progetto depositato in data 28 luglio 1955 di casa di abitazione composta di due appartamenti e negozio di proprietà della Signora [] da costruirsi in Domegliara via Brennero, con timbro di visto e approvazione della Commissione Comunale Edilizia in seduta del 19 agosto 1955. Il progetto è completo di piante dei vari piani, sezioni e prospetti. La lettera di accompagnamento recita: *"..verrà utilizzata l'esistente costruzione a piano terreno che sarà estesa verso sud e sopraelevata per ricavare due appartamenti mentre l'ambiente principale verso strada sarà adibito a negozio di generi alimentari"*. La comunicazione di nulla osta del Sindaco riporta la data del 26 agosto 1955. Il permesso di abitabilità è datato 24 ottobre 1957.

Concessione edilizia n. 23 del 16 maggio 1986., rilasciata alla Signora []

i, relativa a lavori di sistemazione interna di un fabbricato ad uso negozio. Il progetto, completo di piante e sezioni, prevede l'apertura di una porta senza alcuna variazione dei prospetti esterni. Una comunicazione del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella, protocollo n.4365 del 5 aprile 2007, a firma del responsabile del Settore Attività Economiche Edilizia, precisa che, benché non sia mai stato rilasciato il certificato di agibilità, l'agibilità è da ritenersi concessa in virtù dell'istituto del silenzio assenso.

Si è provveduto ad una verifica di conformità rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici dei progetti depositati, effettuando un rilievo delle dimensioni geometriche principali dei vari locali. Sono state riscontrate alcune difformità riguardanti le dimensioni interne dei vani e la posizione delle porte; nelle immagini seguenti sono evidenziate con colore rosso le differenze più significative. Sarà pertanto opportuno procedere ad un rilievo completo e a una regolarizzazione delle difformità interne riscontrate.



DESTINAZIONE URBANISTICA

Nello strumento urbanistico vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella, in forza della Variante n. 24 approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 61 del 30/12/2019, il fabbricato in oggetto ricade in "Z.T.O. B - Completamento edilizio o riutilizzo del patrimonio residenziale esistente", in particolare nella "sottozona B2 - Zone di centro urbano, ivi compresi i lotti ineditati".

Si tratta degli ambiti a prevalente destinazione residenziale, regolati dall'articolo 2 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

Per il fabbricato esistente è ammesso per una sola volta l'ampliamento del volume in misura del 20% del volume iniziale per necessità di ordine igienico-sanitario o tecnologico connesse con la realizzazione di impianti, per interventi protettivi di risanamento (intercapedini o simili) o per la realizzazione di garage. L'ampliamento può essere concesso fino ad un massimo di 80 mc purché non superi l'indice di fabbricabilità pari a 1,5 mc/mq con rapporto di copertura pari al 70%.

VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Verona al fine di verificare le iscrizioni, le trascrizioni e le annotazioni riguardanti il fabbricato oggetto di stima è emerso quanto di seguito riportato.

1. Trascrizione del 19/05/2020. Registro Particolare 10267, Registro Generale 14640, Pubblico Ufficiale Verona atti pubbl. succ. rimb. iva, Repertorio 131758/88888 del 15/05/2020.

Atto per causa di morte: certificato di denunciata successione.

2. Trascrizione del 12/02/2021. Registro Particolare 3740, Registro Generale

5246, Pubblico Ufficiale Tribunale di Verona, Repertorio 5/2021 del 11/01/2021.

Atto giudiziario: sentenza dichiarativa di fallimento.

CARATTERISTICHE DELLA ZONA IMMOBILIARE

Ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee.

La zona omogenea riflette un'area del mercato immobiliare locale, nella quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio ambientali.

Il valore attuale e futuro di un immobile è influenzato dal quadro macro economico generale e dal contesto sociale e demografico.

Di seguito sono riportati i principali indicatori che possono incidere in modo significativo sul valore prospettico del bene nel medio e lungo termine.

Nell'area omogenea in questione sono presenti 2.030 edifici; di questi il 16% è stato costruito prima del 1945, il 58% tra il 1945 e il 1990 e il 26% tra il 1990 e il 2011.

Il grado di urbanizzazione, che indica il livello di edificazione del territorio, è basso.

L'incidenza di edifici inutilizzati è bassa, pari al 3%.

Per quanto riguarda lo stato di conservazione delle costruzioni residenziali nella zona il 59% dei fabbricati si presenta in condizioni ottime, il 30% in condizioni buone, il rimanente 11% in condizioni mediocri.

Le quotazioni relative agli edifici residenziali hanno subito un incremento dell' 1,3% su base annua.

Lo scostamento tra la quotazione media di zona e la quotazione media comunale è pari a 17,05%. Tale dato è un indicatore del grado di attrattività

della zona.

L'offerta di immobili residenziali in vendita riguarda per il 6,5% appartamenti di superficie compresa tra 85 e 115 mq, con un tempo medio di permanenza dell'offerta di 106 giorni, per il 10,4% appartamenti di superficie compresa tra 50 e 85 mq, per il 5,2% appartamenti di superficie inferiore a 50 mq, con un tempo medio di permanenza dell'offerta di 121 giorni.

Dal punto di vista della pericolosità sismica il rischio è medio. Nelle Norme Tecniche di cui al D.M. Infrastrutture del 17 gennaio 2018 per la zona in cui sorge l'edificio oggetto di stima è stata prevista una accelerazione sismica al suolo, nello stato limite di salvaguardia della vita, pari a 0.164 a_g/g.

CONSISTENZA

Abitazione

Piano scantinato

Superficie utile netta calpestabile comprensiva dei muri: m² 156,04

Piano primo

Superficie utile netta calpestabile comprensiva dei muri: m² 124,52

Fattori di incidenza interessati

Superficie utile netta calpestabile: 100%

Muri perimetrali: 100%

Cantine: 50%

Depositi non comunicanti: 25%

Calcolo della superficie commerciale vendibile:

$$SCV = 156,04 \times 0,50 + 124,52 = 202,54 \text{ m}^2.$$

Negozi

Piano terra

Superficie utile netta calpestabile comprensiva dei muri: m² 116,72

Fattori di incidenza interessati

Superficie utile netta calpestabile: 100%

Muri perimetrali: 100%

Cantine: 50%

Depositi non comunicanti: 25%

Calcolo della superficie commerciale vendibile:

SCV = 116,72 m².

COMPARABILI PER L'ABITAZIONE

Con il termine comparabili si intendono degli immobili di confronto, aventi caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima e di prezzo noto.

Il procedimento di calcolo qui utilizzato è basato sul confronto del valore medio di mercato di immobili della medesima tipologia e localizzazione.

Il prezzo così individuato deve essere ponderato per tenere conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile e delle considerazioni del valutatore.

Nel caso di beni sul mercato il prezzo indicato sarà considerato non come valore certo, ma come indicazione di massima suscettibile di riduzioni in quanto rispecchia le aspettative del proprietario.

Comparabile 1

Immobilabile in via Cesare Battisti 192 a Sant'Ambrogio di Valpolicella.

Distanza dall'immobile oggetto di stima: 52 metri.

Categoria: Residenziale. Appartamento.

Condizioni: ristrutturato nel 2010.

Immobilabile in vendita.

Superficie: m² 138

Prezzo: 125.000 euro

Prezzo unitario: 906 €/m²

Comparabile 2

Immobile a Sant'Ambrogio di Valpolicella.

Distanza dall'immobile oggetto di stima: 172 metri.

Categoria: Residenziale. Appartamento.

Condizioni: medie.

Immobile venduto.

Superficie: m² 125

Prezzo: 169.000 euro

Prezzo unitario: 1352 €/m²

Comparabile 3

Immobile in via Luciano Dal Cero 2 a Sant'Ambrogio di Valpolicella.

Distanza dall'immobile oggetto di stima: 439 metri.

Categoria: Residenziale. Appartamento.

Condizioni: buone.

Immobile venduto.

Superficie: m² 120

Prezzo: 180.000 euro

Prezzo unitario: 1500 €/m²

VALUTAZIONE DELL'ABITAZIONE

Nello stimare l'immobile in questione lo scrivente ha ritenuto di attenersi ai criteri di mercato, ricavando gli elementi di giudizio atti ad individuare il più probabile valore in condizioni di ordinarietà.

I fattori esaminati con particolare attenzione ai fini della valutazione sono stati:

la richiesta da parte del mercato immobiliare nella zona, la superficie, l'età dell'edificio, lo stato del fabbricato, il deprezzamento dovuto all'obsolescenza, la vulnerabilità nei riguardi delle azioni sismiche, l'accesso all'edificio, l'esposizione dei locali, la presenza di barriere architettoniche, la disposizione dei vani, gli impianti, il grado di finitura, lo stato di conservazione e di manutenzione.

Sono stati considerati i valori di mercato reperibili nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate, i valori dei comparabili precedentemente elencati e i valori ricavati dal Borsino immobiliare; questi ultimi in particolare fanno riferimento ai reali valori di compravendita degli immobili ubicati nella zona del fabbricato oggetto di stima, ricavati dalle principali fonti disponibili sul territorio e da una rete di referenti locali.

Dopo meditata riflessione si ritiene quindi di poter definire il valore base unitario pari a 1.365 €/m², pari alla quotazione media delle abitazioni di fascia media della zona.

Tenuto conto delle superfici ricavate si perviene al valore di mercato di seguito indicato:

$202,54 \text{ m}^2 \times 1.365 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 276.467$ arrotondato a:

La quota di proprietà della Signora I _____, pari a 1/2, corrisponde al valore di:

$\text{€ } 276.467 \times 0,5 = \text{€ } 138.234$ arrotondato a

euro 138.200 (centotrentottomiladuecento).

COMPARABILI PER IL NEGOZIO

Comparabile 1

Immobile in via Stazione a Sant'Ambrogio di Valpolicella.

Distanza dall'immobile oggetto di stima: 302 metri.

Categoria: Commerciale. Negozio.

Condizioni: mediocri.

Immobile venduto.

Superficie: m² 105

Prezzo: 98.000 euro

Prezzo unitario: 933 €/m²

Comparabile 2

Immobile in zona Domegliara a Sant'Ambrogio di Valpolicella.

Distanza dall'immobile oggetto di stima: 427 metri.

Categoria: Commerciale. Negozio.

Condizioni: medie.

Immobile venduto.

Superficie: m² 153

Prezzo: 210.000 euro

Prezzo unitario: 1373 €/m²

Comparabile 3

Immobile in via Stazione a Sant'Ambrogio di Valpolicella.

Distanza dall'immobile oggetto di stima: 451 metri.

Categoria: Commerciale. Negozio.

Condizioni: mediocri.

Immobile venduto.

Superficie: m² 105

Prezzo: 92.000 euro

Prezzo unitario: 876 €/m²

VALUTAZIONE DEL NEGOZIO

Alla luce dei dati ricavati si ritiene di poter definire il valore base unitario pari a 1.220 €/m², pari alla quotazione media dei negozi nella zona.

Tenuto conto delle superfici ricavate si perviene al valore di mercato di seguito indicato:

$$116,72 \text{ m}^2 \times 1.220 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 142.398$$

La quota di proprietà della Signora F , pari a 1/2, corrisponde al valore di:

$$\text{€ } 142.398 \times 0,5 = \text{€ } 71.199 \text{ arrotondato a}$$

euro 71.200 (settantunomiladuecento).

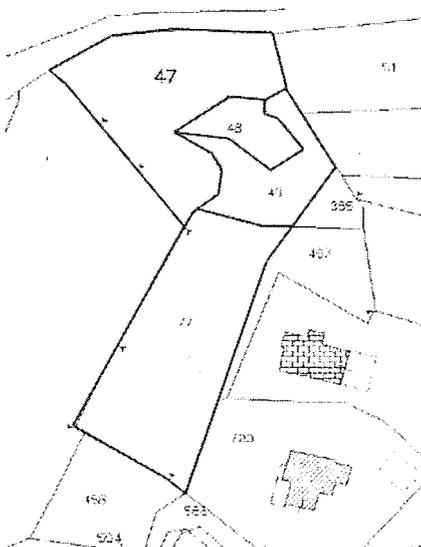
Terreni ubicati a Grezzana.

Proprietà del Signor / per intera quota.

BREVE DESCRIZIONE

Si tratta dei terreni censiti al foglio 60 del Catasto Terreni del Comune di Grezzana.

Tutti i terreni, identificati alle particelle 47, 48, 49 e 77, si presentano occupati da prati e vegetazione boschiva.



DESTINAZIONE URBANISTICA

Nello strumento urbanistico Piano degli Interventi del Comune di Grezzana, variante n.4, vigente in forza della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 30/01/2017, i terreni identificati al Foglio 60, Particelle 47,48 e 49 ricadono in "Aree attrezzate a parco, gioco e sport" e in "fascia di rispetto".

Si tratta di ambiti regolati dall'art. 87 e dall'art. 100 delle Norme Operative del Piano degli Interventi. Tali aree sono destinate alla realizzazione di impianti quali aree gioco bambini, giardino pubblico di quartiere, impianti sportivi di base, impianti sportivi agonistici e parchi urbani, con possibilità di realizzare costruzioni funzionali alle attività sportive; il 20% della superficie complessiva costruita dovrà essere destinata a parcheggio.

Il terreno identificato al Foglio 60, Subalterno 77 ricade in parte in "fascia di rispetto" ed in parte in "Z.T.O. B - Completamento edilizio (sigla B 1-60)".

Si tratta di ambiti regolati dall'art. 37 e dall'art. 100 delle Norme Operative del Piano degli Interventi. Nella porzione destinata a completamento edilizio la tipologia edilizia ammessa è quella di edifici isolati, in linea, a schiera, a cortina e a corte con indice di edificabilità fondiaria pari a 1,00 mc/mq con rapporto di copertura del 30%. Si possono realizzare 2 piani abitabili con altezza massima dei fabbricati di 6,50 m.

Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Grezzana al Foglio 60

Particella 47.

VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Verona al fine di verificare le iscrizioni, le trascrizioni e le annotazioni riguardanti il terreno oggetto di stima è emerso quanto di seguito riportato.

1. Iscrizione del 07/01/1993. Registro

Particolare 25, Registro Generale 231, Pubblico ufficiale Marino Maurizio
Repertorio 39782 del 09/12/1992.

Atto per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di
finanziamento.

2. Iscrizione del 27/07/1998. Registro

Particolare 4271, Registro Generale 23082, Pubblico ufficiale Paladini
Eduardo Repertorio 156850 del 24/07/1998.

Atto per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.

3. Trascrizione del 12/02/2021. Registro

Particolare 3740, Registro Generale 5246, Pubblico ufficiale Tribunale di
Verona Repertorio 5/2021 del 11/01/2021.

Atto giudiziario: Sentenza dichiarativa di fallimento.

VALUTAZIONE

Come precedentemente illustrato, si ritiene che la modalità valutativa più
corretta da applicare sia riferirsi ai valori desunti all'Osservatorio dei terreni
agricoli; i valori contenuti nell'Osservatorio sono riferiti all'ordinarietà dei
valori agricoli minimi e massimi, all'interno dei quali il valutatore provvederà
alla precisa determinazione del valore di stima assegnando un peso a ciascuna
delle caratteristiche prese in considerazione secondo una predefinita scala di
variabilità.

L'algoritmo assunto alla base del calcolo assumerà la forma:

$$V_{\text{lotto}} = V_{\text{max}} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times \dots \times k_n$$

dove:

V_{max} = valore massimo ordinariamente rilevato per una specifica coltura in un

determinato ambito territoriale;

k_n = coefficiente numerico non superiore a 1 determinato per ogni parametro di stima, con il quale è possibile modulare il valore del terreno esaminato per adeguarlo alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Le proprietà che sono state ritenute più influenti sul valore immobiliare, al fine di assegnare un valore al parametro numerico che misura il livello di qualità di ogni caratteristica, sono elencate e descritte di seguito.

Fertilità. E' un parametro dipendente dalla natura chimica e fisica del terreno nonché dalle modalità di lavorazione adottate, direttamente e fortemente correlato alla capacità di poter fornire una specifica produzione. Vi sono anche altri parametri che incidono in misura più lieve sulla produttività quali l'esposizione, la giacitura, le condizioni climatiche. Il parametro è governato da vari fattori quali lo spessore del suolo, la natura del suolo, la capacità di trattenimento dell'acqua.

Per il bene oggetto di stima è stato ritenuto corretto considerare un livello qualitativo buono, corrispondente ad un parametro k_{fe} pari a 0,90.

Giacitura. Normalmente definita anche come pendenza del terreno; incide più o meno pesantemente sulla produttività e i costi di manutenzione del fondo, anche in relazione alla natura del soprassuolo.

Per il bene oggetto di stima è stato ritenuto corretto considerare un livello qualitativo mediocre, corrispondente ad un parametro k_{gi} pari a 0,90.

Accesso. E' il fattore che tiene conto del livello di difficoltà di accesso al fondo; in particolare va determinato se sia consentito l'ingresso ai mezzi agricoli o se esistano percorsi o servitù che creino ostacoli.

Per il bene oggetto di stima è stato ritenuto corretto considerare un livello

qualitativo sufficiente, corrispondente ad un parametro k_{ac} pari a 0,95.

Forma. E' un fattore che deve pesare la presenza di eventuali limitazioni all'utilizzo del fondo in funzione della configurazione geometrica, della presenza di particelle catastali congiunte o disgiunte, della forma più o meno regolare delle singole particelle.

Per il bene oggetto di stima è stato ritenuto corretto considerare un livello qualitativo normale, corrispondente ad un parametro k_{fo} pari a 0,95.

Ubicazione. E' un fattore che tiene conto della posizione geografica del terreno rispetto ai centri abitati, nonché alle zone di acquisto delle materie e dei prodotti da utilizzare per la produzione e la manutenzione del lotto.

Per il bene oggetto di stima è stato ritenuto corretto considerare un livello qualitativo normale, corrispondente ad un parametro k_{ub} pari a 0,95.

Ampiezza. E' un fattore che serve a valutare l'ampiezza del fondo rispetto a quella media ordinaria dei lotti di analoghe caratteristiche della zona, prendendo in considerazione le particelle catastali contigue.

Per il bene oggetto di stima è stato ritenuto corretto considerare un livello qualitativo medio, corrispondente ad un parametro k_{am} pari a 1,00.

Il valore di compravendita massimo, desunto dall'Osservatorio dei valori immobiliari agricoli per terreni a prato arborato all'interno del Comune di Grezzana, risulta il seguente:

$$V_{max} = 4,00 \text{ €/mq}$$

Il valore calcolato per il lotto oggetto di stima risulta:

$$\begin{aligned} V_{lotto} &= V_{max} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times \dots \times k_n = 4.00 \times k_{fe} \times k_{gl} \times k_{ac} \times k_{fo} \times k_{ub} \times k_{am} = \\ &= 4,00 \times 0,90 \times 0,90 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,95 \times 1,00 = 2,78 \text{ €/mq} \end{aligned}$$

Dato che la superficie complessiva del bene da valutare ammonta a 1.443 mq,
il valore di mercato del terreno risulta pari a:

$V = 2,78 \text{ €/mq} \times 1.443 = 4011 \text{ euro arrotondato a:}$

euro 4000 (quattromila).

Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Grezzana al Foglio 60

Particella 48.

VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Verona al fine di verificare le iscrizioni, le trascrizioni e le annotazioni riguardanti il terreno oggetto di stima è emerso quanto di seguito riportato.

1. Iscrizione del 07/01/1993. Registro

Particolare 25, Registro Generale 231, Pubblico ufficiale Marino Maurizio
Repertorio 39782 del 09/12/1992.

Atto per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di
finanziamento.

2. Iscrizione del 27/07/1998. Registro

Particolare 4271, Registro Generale 23082, Pubblico ufficiale Paladini
Eduardo Repertorio 156850 del 24/07/1998.

Atto per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.

3. Trascrizione del 12/02/2021. Registro

Particolare 3740, Registro Generale 5246, Pubblico ufficiale Tribunale di
Verona Repertorio 5/2021 del 11/01/2021.

Atto giudiziario: Sentenza dichiarativa di fallimento.

VALUTAZIONE

Come precedentemente illustrato, si ritiene che la modalità valutativa più

corretta da applicare sia riferirsi ai valori desunti all'Osservatorio dei terreni agricoli; i valori contenuti nell'Osservatorio sono riferiti all'ordinarietà dei valori agricoli minimi e massimi, all'interno dei quali il valutatore provvederà alla precisa determinazione del valore di stima assegnando un peso a ciascuna delle caratteristiche prese in considerazione secondo una predefinita scala di variabilità.

L'algoritmo assunto alla base del calcolo assumerà la forma:

$$V_{\text{lotto}} = V_{\text{max}} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times \dots \times k_n$$

dove:

V_{max} = valore massimo ordinariamente rilevato per una specifica coltura in un determinato ambito territoriale;

k_n = coefficiente numerico non superiore a 1 determinato per ogni parametro di stima, con il quale è possibile modulare il valore del terreno esaminato per adeguarlo alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Le proprietà che sono state ritenute più influenti sul valore immobiliare, al fine di assegnare un valore al parametro numerico che misura il livello di qualità di ogni caratteristica, sono elencate di seguito.

Fertilità. Per il bene oggetto di stima è stato ritenuto corretto considerare un livello qualitativo buono, corrispondente ad un parametro k_{fe} pari a 0,90.

Giacitura. Per il bene oggetto di stima è stato ritenuto corretto considerare un livello qualitativo mediocre, corrispondente ad un parametro k_{gi} pari a 0,90.

Accesso. Per il bene oggetto di stima è stato ritenuto corretto considerare un livello qualitativo sufficiente, corrispondente ad un parametro k_{ac} pari a 0,95.

Forma. Per il bene oggetto di stima è stato ritenuto corretto considerare un livello qualitativo normale, corrispondente ad un parametro k_{fo} pari a 0,95.

Ubicazione. Per il bene oggetto di stima è stato ritenuto corretto considerare un livello qualitativo normale, corrispondente ad un parametro k_{ub} pari a 0,95.

Ampiezza. Per il bene oggetto di stima è stato ritenuto corretto considerare un livello qualitativo medio, corrispondente ad un parametro k_{am} pari a 1,00.

Il valore di compravendita massimo, desunto dall'Osservatorio dei valori immobiliari agricoli per terreni a prato arborato all'interno del Comune di Grezzana, risulta il seguente:

$$V_{max} = 4,00 \text{ €/mq}$$

Il valore calcolato per il lotto oggetto di stima risulta:

$$V_{lotto} = V_{max} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times \dots \times k_n = 4.00 \times k_{fe} \times k_{gi} \times k_{ac} \times k_{fo} \times k_{ub} \times k_{am} = \\ = 4,00 \times 0,90 \times 0,90 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,95 \times 1,00 = 2,78 \text{ €/mq}$$

Dato che la superficie complessiva del bene da valutare ammonta a 289 mq, il valore di mercato del terreno risulta pari a:

$$V = 2,78 \text{ €/mq} \times 289 = 803 \text{ euro arrotondato a:}$$

euro 800 (ottocento).

Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Grezzana al Foglio 60

Particella 49.

VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Verona al fine di verificare le iscrizioni, le trascrizioni e le annotazioni riguardanti il terreno oggetto di stima è emerso quanto di seguito riportato.

1. Iscrizione del 07/01/1993. Registro

Particolare 25, Registro Generale 231, Pubblico ufficiale Marino Maurizio
Repertorio 39782 del 09/12/1992.

Atto per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di

finanziamento.

2. Iscrizione del 27/07/1998. Registro

Particolare 4271, Registro Generale 23082, Pubblico ufficiale Paladini
Eduardo Repertorio 156850 del 24/07/1998.

Atto per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.

3. Trascrizione del 12/02/2021. Registro

Particolare 3740, Registro Generale 5246, Pubblico ufficiale Tribunale di
Verona Repertorio 5/2021 del 11/01/2021.

Atto giudiziario: Sentenza dichiarativa di fallimento.

VALUTAZIONE

Come precedentemente illustrato, si ritiene che la modalità valutativa più corretta da applicare sia riferirsi ai valori desunti all'Osservatorio dei terreni agricoli; i valori contenuti nell'Osservatorio sono riferiti all'ordinarietà dei valori agricoli minimi e massimi, all'interno dei quali il valutatore provvederà alla precisa determinazione del valore di stima assegnando un peso a ciascuna delle caratteristiche prese in considerazione secondo una predefinita scala di variabilità.

L'algoritmo assunto alla base del calcolo assumerà la forma:

$$V_{\text{lotto}} = V_{\text{max}} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times \dots \times k_n$$

dove:

V_{max} = valore massimo ordinariamente rilevato per una specifica coltura in un determinato ambito territoriale;

k_n = coefficiente numerico non superiore a 1 determinato per ogni parametro di stima, con il quale è possibile modulare il valore del terreno esaminato per adeguarlo alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Le proprietà che sono state ritenute più influenti sul valore immobiliare, al fine di assegnare un valore al parametro numerico che misura il livello di qualità di ogni caratteristica, sono elencate di seguito.

Fertilità. Per il bene oggetto di stima è stato ritenuto corretto considerare un livello qualitativo buono, corrispondente ad un parametro k_{fe} pari a 0,90.

Giacitura. Per il bene oggetto di stima è stato ritenuto corretto considerare un livello qualitativo mediocre, corrispondente ad un parametro k_{gi} pari a 0,90.

Accesso. Per il bene oggetto di stima è stato ritenuto corretto considerare un livello qualitativo sufficiente, corrispondente ad un parametro k_{ac} pari a 0,95.

Forma. Per il bene oggetto di stima è stato ritenuto corretto considerare un livello qualitativo normale, corrispondente ad un parametro k_{fo} pari a 0,95.

Ubicazione. Per il bene oggetto di stima è stato ritenuto corretto considerare un livello qualitativo normale, corrispondente ad un parametro k_{ub} pari a 0,95.

Ampiezza. Per il bene oggetto di stima è stato ritenuto corretto considerare un livello qualitativo medio, corrispondente ad un parametro k_{am} pari a 1,00.

Il valore di compravendita massimo, desunto dall'Osservatorio dei valori immobiliari agricoli per terreni a prato arborato all'interno del Comune di Grezzana, risulta il seguente:

$$V_{max} = 4,00 \text{ €/mq}$$

Il valore calcolato per il lotto oggetto di stima risulta:

$$\begin{aligned} V_{lotto} &= V_{max} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times \dots \times k_n = 4,00 \times k_{fe} \times k_{gi} \times k_{ac} \times k_{fo} \times k_{ub} \times k_{am} = \\ &= 4,00 \times 0,90 \times 0,90 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,95 \times 1,00 = 2,78 \text{ €/mq} \end{aligned}$$

Dato che la superficie complessiva del bene da valutare ammonta a 620 mq, il valore di mercato del terreno risulta pari a:

$$V = 2,87 \text{ €/mq} \times 620 = 1779 \text{ euro arrotondato a:}$$

euro 1800 (milleottocento).

Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Grezzana al Foglio 60

Particella 77.

VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Verona al fine di verificare le iscrizioni, le trascrizioni e le annotazioni riguardanti il terreno oggetto di stima è emerso quanto di seguito riportato.

1. Iscrizione del 07/01/1993. Registro

Particolare 25, Registro Generale 231, Pubblico ufficiale Marino Maurizio
Repertorio 39782 del 09/12/1992.

Atto per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di
finanziamento.

2. Iscrizione del 27/07/1998. Registro

Particolare 4271, Registro Generale 23082, Pubblico ufficiale Paladini
Eduardo Repertorio 156850 del 24/07/1998.

Atto per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.

3. Trascrizione del 12/02/2021. Registro

Particolare 3740, Registro Generale 5246, Pubblico ufficiale Tribunale di
Verona Repertorio 5/2021 del 11/01/2021.

Atto giudiziario: Sentenza dichiarativa di fallimento.

VALUTAZIONE

Come precedentemente illustrato, il terreno identificato al Foglio 60, Particella 77 ricade in parte in zona di fascia di rispetto ed in parte in zona di completamento edilizio. Si ritiene corretto attribuire valori di mercato differenti per le due zone.

Per la parte fascia di rispetto, pari al 54% della superficie catastale, vengono applicati i valori desunti dall'Osservatorio dei terreni agricoli; per la zona di completamento edilizio, pari al 46% della superficie del subalterno, si fa riferimento ai valori medi di mercato ricavati da comparabili.

Per la fascia di rispetto l'algoritmo assunto alla base del calcolo assumerà la forma:

$$V_{\text{lotto}} = V_{\text{max}} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times \dots \times k_n$$

dove:

V_{max} = valore massimo ordinariamente rilevato per una specifica coltura in un determinato ambito territoriale;

k_n = coefficiente numerico inferiore a 1 determinato per ogni parametro di stima, con il quale è possibile modulare il valore del terreno esaminato per adeguarlo alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Le proprietà che sono state ritenute più influenti sul valore immobiliare, al fine di assegnare un valore al parametro numerico che misura il livello di qualità di ogni caratteristica, sono elencate di seguito.

Fertilità. Per il bene oggetto di stima è stato ritenuto corretto considerare un livello qualitativo buono, corrispondente ad un parametro k_{fe} pari a 0,90.

Giacitura. Per il bene oggetto di stima è stato ritenuto corretto considerare un livello qualitativo mediocre, corrispondente ad un parametro k_{gi} pari a 0,90.

Accesso. Per il bene oggetto di stima è stato ritenuto corretto considerare un livello qualitativo sufficiente, corrispondente ad un parametro k_{ac} pari a 0,95.

Forma. Per il bene oggetto di stima è stato ritenuto corretto considerare un livello qualitativo normale, corrispondente ad un parametro k_{fo} pari a 0,95.

Ubicazione. Per il bene oggetto di stima è stato ritenuto corretto considerare

un livello qualitativo normale, corrispondente ad un parametro k_{ub} pari a 0,95.
Ampiezza. Per il bene oggetto di stima è stato ritenuto corretto considerare un livello qualitativo medio, corrispondente ad un parametro k_{am} pari a 1,00.

Il valore di compravendita massimo, desunto dall'Osservatorio dei valori immobiliari agricoli per terreni a prato arborato all'interno del Comune di Grezzana, risulta il seguente:

$$V_{max} = 4,00 \text{ €/mq}$$

Il valore calcolato per il lotto oggetto di stima risulta:

$$V_{lotto} = V_{max} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times \dots \times k_n = 4.00 \times k_{fe} \times k_{gi} \times k_{ac} \times k_{fo} \times k_{ub} \times k_{am} = \\ = 4,00 \times 0,90 \times 0,90 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,95 \times 1,00 = 2,78 \text{ €/mq}$$

Dato che la superficie complessiva del bene da valutare ammonta a 1.810 mq, della quale il 54% ricade in fascia di rispetto, il valore di mercato del terreno in fascia di rispetto risulta pari a:

$$V = 2,78 \text{ €/mq} \times 1.810 \times 0.54 = 2717 \text{ euro.}$$

Per quanto riguarda il valore della porzione ricadente in zona di completamento edilizio vengono presi in considerazione i comparabili seguenti.

Comparabile 1

Terreno in via Vallena di Azzago di Grezzana.

Tipologia: edificabile.

Giacitura: mediocre.

Superficie: m² 5439.

Prezzo: 310.000 euro

Prezzo unitario: 57 €/m².

Comparabile 2

Terreno in via Coda a Grezzana.

Tipologia: edificabile.

Giacitura: buona.

Superficie: m² 1000.

Prezzo: 69.000 euro

Prezzo unitario: 69 €/m².

Comparabile 3

Terreno in via Molini di Alcenago a Grezzana.

Tipologia: edificabile.

Giacitura: buona.

Superficie: m² 2200.

Prezzo: 135.000 euro

Prezzo unitario: 61 €/m².

Tenuto conto delle caratteristiche del terreno oggetto di valutazione si ritiene equo assegnare un valore di mercato pari a 60 €/m².

Dato che la superficie complessiva del bene da valutare ammonta a 1.810 mq, della quale il 46% ricade in zona di completamento edilizio, il valore di mercato del terreno in fascia di completamento edilizio risulta pari a:

$$V = 60 \text{ €/mq} \times 1.810 \times 0.46 = 49.956 \text{ euro.}$$

Il valore complessivo del terreno risulta quindi pari a:

$$V_{\text{TOT}} = 2.717 + 49.956 = 52.673 \text{ euro arrotondato a:}$$

euro 52.600 (cinquantaduemilaseicento).

CONCLUSIONE DEL RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione, in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari III edizione di Tecnoborsa, il Valutatore

dichiara che: non ha alcun interesse verso il bene in questione; ha agito in accordo con gli standard etici e professionali; è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione; ha ispezionato personalmente la proprietà; la versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle sue conoscenze; le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e alle condizioni riportate.

Tutto ciò premesso, sulla base di quanto è stato esposto nel presente rapporto di valutazione, lo scrivente ritiene che i più probabili valore normali di mercato dei beni oggetto di stima, alla data di riferimento del 17 giugno 2021, risultino quelli di seguito espressi.

Fabbricato ubicato in via Nogara a Pescantina, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pescantina al Foglio 2 Particella 385, Subalterno 1 e 2 e Particella 386, di proprietà della Signora I _____ per una quota pari a 200/100:

euro 37.000 (trentasettemila);

terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Pescantina al Foglio 2 Particella 11, di proprietà della Signora I _____ per una quota pari a 200/100:

euro 15.600 (quindicimilaseicento);

terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Pescantina al Foglio 2 Particella 65, di proprietà della Signora I _____ per una quota pari a 200/100:

euro 220 (duecentoventi);

terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Pescantina al Foglio 2

Particella 387, di proprietà della Signora I _____ per una quota pari a 200/100:

euro 6.500 (seimilacinquecento);

terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Grezzana al Foglio 4

Particella 159, interamente di proprietà della Signora _____ :

euro 6.500 (seimilacinquecento);

fabbricato ubicato in via Brennero n.107 a Sant'Ambrogio di Valpolicella

adibito a civile abitazione, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pescantina al Foglio 22 Particella 921, Subalterno 1, di proprietà della Signora _____

_____ per una quota pari a 1/2:

euro 138.200 (centotrentottomiladuecento).

fabbricato ubicato in via Brennero n.107 a Sant'Ambrogio di Valpolicella

adibito a negozio, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pescantina al Foglio 22 Particella 921, Subalterni 2 e 3, di proprietà della Signora _____

_____ per una quota pari a 1/2:

euro 71.200 (settantunomiladuecento).

terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Grezzana al Foglio 60

Particella 47, interamente di proprietà del Signor _____

euro 4.000 (quattromila);

terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Grezzana al Foglio 60

Particella 48, interamente di proprietà del Signor _____ :

euro 800 (ottocento);

terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Grezzana al Foglio 60

Particella 49, interamente di proprietà del Signor. ^

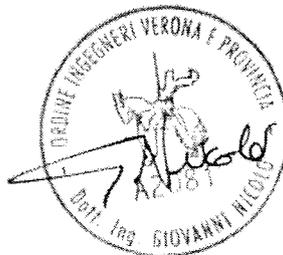
euro 1.800 (milleottocento);

terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Grezzana al Foglio 60

Particella 77, interamente di proprietà del Signor.

euro 52.600 (cinquantaduemilaseicento).

Dott. Ing. Giovanni Nicolò



Si allegano:

Allegato 1: documentazione fotografica;

Allegato 2: Visure Catastali;

Allegato 3: Estratto Atti Amministrativi

Allegato 4: Visure in Conservatoria.