

**TRIBUNALE DI VERONA
SEZIONE FALLIMENTARE**

* * *

CONCORDATO PREVENTIVO

IMPRESA COSTRUZIONI

MONASTRA GEOM. FRANCESCO

CON SEDE IN ISOLA DELLA SCALA (VR), VIA G. FONTANA N. 1

Giudice Delegato: Dott. Francesco Fontana

Commissario Giudiziale: Avv. Luca Toninelli

* * *

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA INERENTE

TERRENO DI PROPRIETA' DELL'IMPRESA COSTRUZIONI MONASTRA GEOM.

FRANCESCO IN CONCORDATO PREVENTIVO

SITO IN COMUNE DI GAZZO VERONESE (VR) E IDENTIFICATO AL LOTTO N. 1 DI

CUI ALLA PERIZIA DEL 03/10/2023 DEPOSITATA AGLI ATTI DELLA PROCEDURA

* * *



Ing. MARCO RUBIN

STUDI DI INGEGNERIA E CONSULENZA

Via D'Azeglio n.42 – 40123 Bologna @ Via Cortevvecchia n.3 – 44121 Ferrara

e-mail: studiorubin@studiorubin.eu – web: www.studiorubin.eu

Tel. 0532 804018 - Mob. 335 6675431 - Fax 02 87181856

INDICE

1. PREMESSA	3
2. UBICAZIONE DELLA PROPRIETA'	4
3. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	5
4. CONSISTENZA DEI BENI	5
5. CONFORMITA' URBANISTICA	6
6. SITUAZIONE CATASTALE	10
7. STATO DI OCCUPAZIONE	12
8. DEFINIZIONI	12
9. CONCLUSIONI	13
ALLEGATI	
ALL.01 - RILIEVI FOTOGRAFICI	
ALL.02 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE	
ALL.03 - PRATICHE EDILIZIE	
ALL.04 - PEC INVIATE AL COMUNE DI GAZZO VERONESE	
ALL.05 - LIMITI E ASSUNZIONI DELLA STIMA	

1. PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Marco Rubin, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ferrara al n. 1372, nonché agli Albi dei C.T.U. e dei Periti del Tribunale di Ferrara al n. 567, è stato incaricato di eseguire una relazione di consulenza tecnica inerente la stima degli immobili di proprietà dell'Impresa Costruzioni Monastra Geom. Francesco, con sede in Isola della Scala (VR), Via G. Fontana n.1. In data 31/10/2023, lo scrivente ha depositato agli atti della procedura una perizia di stima dei beni di cui ai lotti identificati con i nn. 2 e 3, senza finalizzare la perizia in relazione al lotto n. 1, in quanto terreno passibile di esproprio di cui era stata richiesta documentazione al Comune però mai pervenuta. **Scopo della presente perizia è effettuare la stima del possibile valore del terreno di cui al Lotto n. 1 sulla scorta delle informazioni disponibili ad oggi.**

Lo scrivente, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico, ha dato immediato inizio alle operazioni peritali analizzando tutta la documentazione resa disponibile e recandosi presso gli immobili in epigrafe, per effettuare rilievi e valutazioni tecniche, nonché per raccogliere informazioni utili e documentazione.

Il sottoscritto, per assolvere il mandato affidatogli, si è recato poi presso:

- ◆ l'Agenzia del Territorio di Verona per l'effettuazione di visure e accertamenti;
- ◆ l'Ufficio Urbanistica e Edilizia del Comune di Gazzo Veronese;
- ◆ seri e disinteressati esperti del settore immobiliare per esperire specifiche analisi di mercato.

2. UBICAZIONE DELLA PROPRIETA'

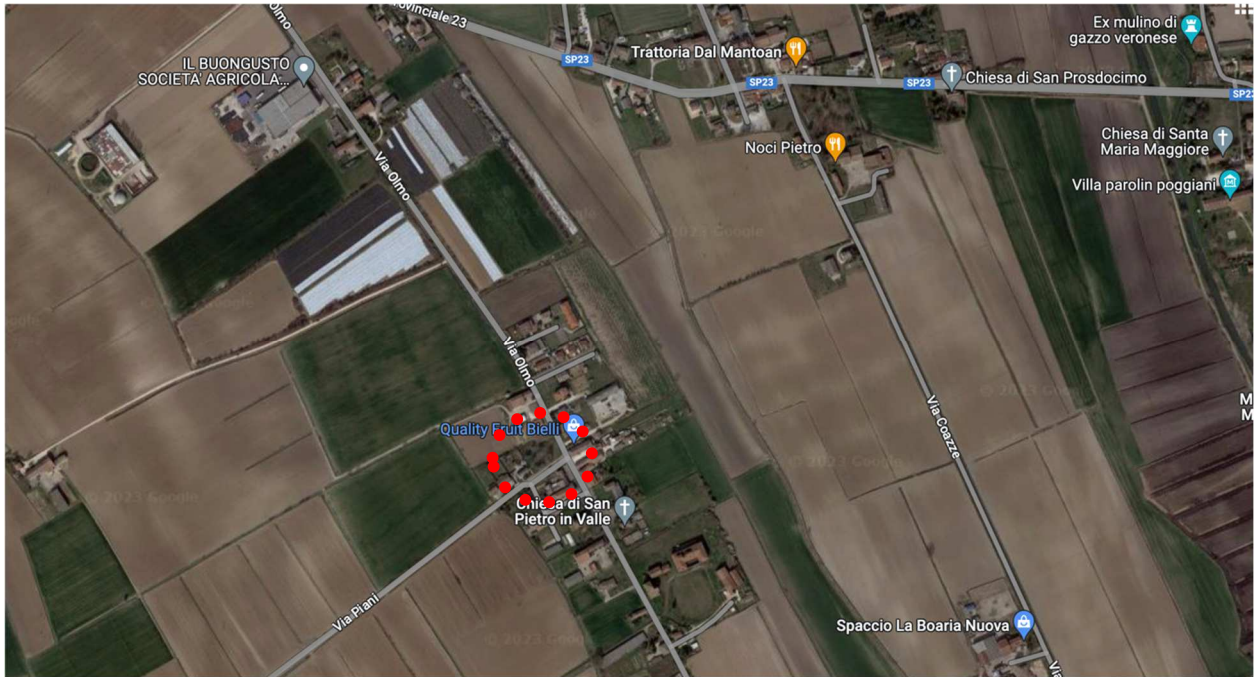


Immagine n.1: individuazione immobile



Immagine n.2: individuazione immobile

3. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di terreno incolto sito nel Comune di Gazzo Veronese (VR), località San Pietro in Valle, posto tra la Piazza San Pietro in Valle e la Via Piani.

Dalle informazioni acquisite dovrebbe insistere sul terreno un esproprio per il progetto di una rotatoria da parte del Comune di Gazzo Veronese. Alla data della presente perizia però, nonostante l'accesso agli atti effettuato in data 20 luglio 2023 e ripetuti solleciti, nessuna documentazione tecnica è stata fornita dal Comune di Gazzo Veronese. Non si ha a disposizione pertanto alcuna informazione circa il possibile esproprio, né il Certificato di Destinazione Urbanistica necessario per stabilire con certezza la destinazione del terreno e la eventuale suscettibilità edificatoria.

Alla data del sopralluogo il terreno risultava in stato di abbandono, in parte recintato con rete metallica e paletti in ferro e in parte privo di recinzione; sulla Piazza San Pietro in Valle è presente un cancello in ferro di accesso carrabile.

4. CONSISTENZA DEI BENI

Si riportano, nella tabella che segue, le consistenze catastali.

ID	DESTINAZIONE	FOGLIO	MAPP.	SUB.	SUPERFICIE LORDA (mq)	COEFF.	SUPERFICIE EQUIVALENTE (mq)	TOTALE (mq)
1	Terreno	33	22	-	2.100,00	1,00	2.100,00	2.654,00
	Terreno	33	23	-	203,00	1,00	203,00	
	Terreno	33	24	-	33,00	1,00	33,00	
	Terreno	33	78	-	70,00	1,00	70,00	
	Terreno	33	81	-	105,00	1,00	105,00	
	Terreno	33	105	-	143,00	1,00	143,00	
TOTALE SUPERFICIE								2.654,00

Tabella n.1: consistenza dei beni Lotto 1

5. CONFORMITA' URBANISTICA

Lo scrivente dopo aver inviato agli uffici tecnici del Comune di Gazzo Veronese richiesta di accesso agli atti in data 20/07/2023, dopo numerosi solleciti, alla data della consegna della prima perizia non aveva ottenuto alcuna pratica inerente gli immobili in oggetto.

In data 10/04/2024, gli uffici tecnici del Comune di Gazzo Veronese hanno inviato la documentazione che viene elencata di seguito:

- ◆ lettera n. 6464, in data 09/07/2012, con oggetto sopralluogo da parte del Comune di Gazzo Veronese presso l'immobile per ordinanza di messa in sicurezza fabbricato pericolante;
- ◆ lettera n. 6480, in data 10/07/2012, dove il Comune di Gazzo Veronese ordina l'eliminazione di ogni parte pericolante e il consolidamento del manufatto;
- ◆ Ordinanza di messa in sicurezza fabbricato pericolante n. 7 del 10/07/2012 da parte del Sindaco del Comune di Gazzo Veronese;
- ◆ Raccomandata n. 10082 del 24/10/2012 da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Gazzo Veronese che intima la messa in sicurezza del fabbricato mediante consolidamento statico e/o demolizione;
- ◆ Verbale n. 10816 del 23/11/2012 di somma urgenza per la demolizione d'ufficio del fabbricato fatiscente sito in San Pietro in Valle di Gazzo Veronese;

- ◆ Verbale n. 10933 del 26/11/2012 per **lavori di somma urgenza intervento di demolizione d'ufficio del fabbricato** fatiscente sito in San Pietro in Valle di Gazzo Veronese, ove la ditta Scavi Martinelli S.n.c. viene incaricata da parte del Comune di Gazzo Veronese alla demolizione del fabbricato in oggetto **per un importo totale di € 6.705,22 iva inclusa**;
- ◆ Verbale di deliberazione della Giunta Comunale n. 77 del 28/11/2012 da parte del Comune di Gazzo Veronese per demolizione del fabbricato fatiscente sito in San Pietro in Valle di Gazzo Veronese, direttive al responsabile di settore per l'insinuazione nel fallimento finalizzata al recupero delle somme sostenute dal Comune di Gazzo Veronese;
- ◆ Determina n. 403 del 19/12/2012 da parte dell'Ufficio tutela territorio e ambiente del Comune di Gazzo Veronese per impegno di spesa di € 7.101,45 per lavori di somma urgenza per la demolizione d'ufficio del fabbricato fatiscente sito in San Pietro in Valle di Gazzo Veronese – CIG ZB407D6CDD;
- ◆ Comunicazione n.375 del 12/12/2013 da parte del Comune di Gazzo Veronese per installazione di recinzione composta da paletti in ferro e rete plastificata di altezza cm. 120, all'incrocio di Via Piazza con Via Piani nella frazione di San Pietro in Valle;
- ◆ Determinazione n. 418 del 31/12/2012 da parte del Comune di Gazzo Veronese per demolizione di fabbricato pericolante sito in San Pietro in Valle di Gazzo Veronese,

incarico al legale per l'insinuazione nel fallimento finalizzata al recupero delle somme sostenute dal Comune di Gazzo Veronese;

- ◆ Determinazione n. 123 del 28/02/2020 da parte del Comune di Gazzo Veronese per demolizione di fabbricato pericolante sito in San Pietro in Valle di Gazzo Veronese, incarico all'Avv. Balestrieri Consuelo per l'insinuazione nel fallimento Monastra Francesco finalizzata al recupero delle somme sostenute dal Comune di Gazzo Veronese, saldo competenze;
- ◆ E-mail in data 04/08/2020 da parte del Comune di Gazzo Veronese Ufficio Edilizia Privata per richiesta disponibilità porzione di terreno, con acquisizione per pubblica utilità (allargamento di un incrocio posto tra due strade comunali) di porzione di terreno stimata in circa 486 mq.

In data 11/04/2024, il sottoscritto Ing. Marco Rubin inviava Pec al Comune chiedendo se vi fossero state determinazioni successive al 04/08/2020 in relazione alla volontà di procedere all'esproprio della porzione di terreno, senza mai ricevere risposta, nonostante i ripetuti solleciti sia scritti, sia telefonici (si veda in proposito l'All. 4). Ad oggi, pertanto, non è noto allo scrivente se il Comune di Gazzo Veronese intenda prima o poi procedere con l'esproprio, né tantomeno il possibile utilizzo urbanistico del terreno, né all'attualità, fatto salvo quanto indicato nel Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.), né, eventualmente, ad esproprio eseguito.

Il Comune di Gazzo Veronese è dotato di Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.) adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale DCC n. 3 del 05/01/2009.

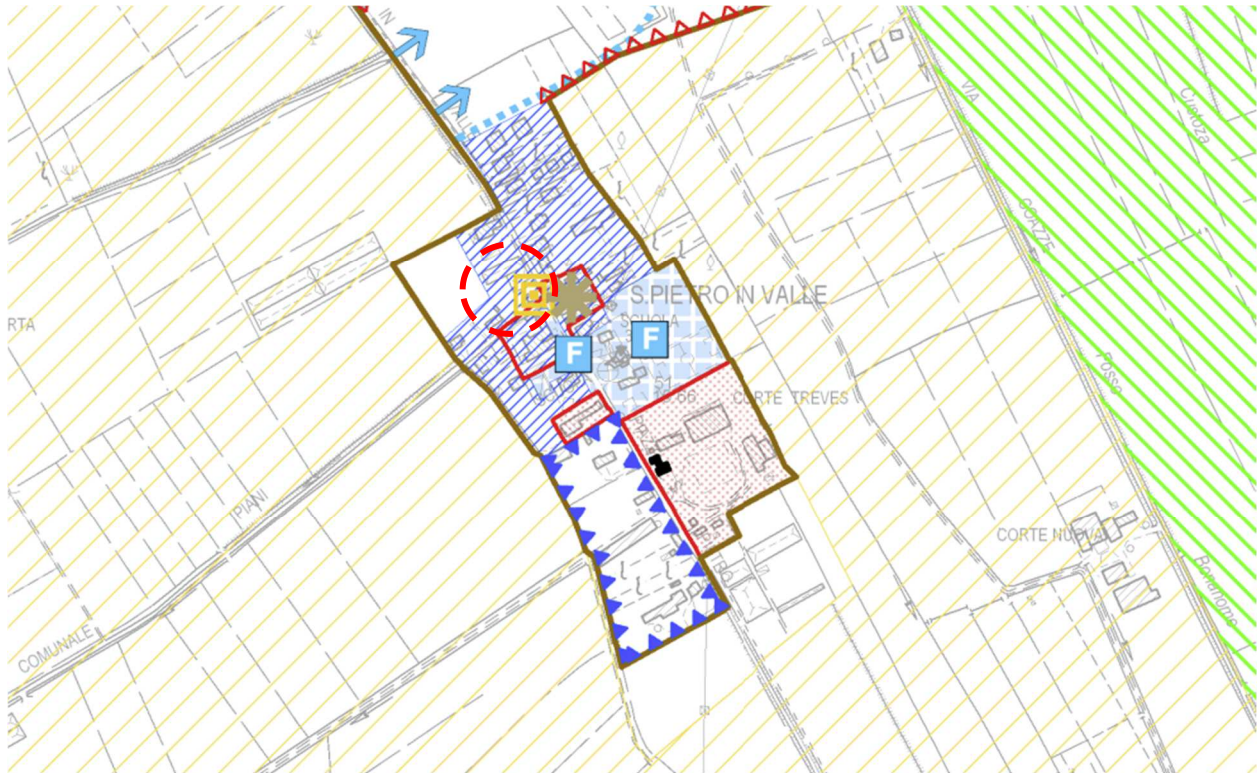


Tavola n.1: Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.)

L'immobile in oggetto risulterebbe individuato nel P.A.T.I. come segue:

- ♦ **Ambiti Territoriali Omogenei - ATO (art. 39);**
- ♦ **Ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale (art. 40);**
- ♦ **Opere incongrue (art. 43).**

Il C.D.U. è stato richiesto al Comune di Gazzo Veronese in data 20/07/2023 e alla data della presente perizia non è ancora stato trasmesso.

6. SITUAZIONE CATASTALE

L'immobile in esame è censito al N.C.E.U. del Comune di Gazzo Veronese al foglio 33 come segue:

- ◆ Foglio 33, mapp. 81, sub. 1, graffato al mapp. 78, sub. 1, graffato al mapp. 23, sub. 1, cat. A/4, cl. 1, consistenza 4,5 vani, Rendita € 102,26.

Intestati: Monastra Francesco nato a San Marco D'Alunzio (ME) il 15/12/1947, C.F. MNSFNC47T15H982Z, proprietà per 1/1.

Confini: a nord con il mapp. 22, a est con la Via Piazza, a sud con la Via Piani, a ovest con il mapp. 22.

Conformità catastale: in atti non è presente la planimetria catastale e sui luoghi non è stato rilevato alcun fabbricato, pertanto, non è possibile dichiarare la conformità catastale.

- ◆ Foglio 33, mapp. 81, sub. 2, graffato al mapp. 78, sub. 2, graffato al mapp. 23, sub. 2, cat. A/4, cl. 1, consistenza 7 vani, Rendita € 159,07.

Intestati: Monastra Francesco nato a San Marco D'Alunzio (ME) il 15/12/1947, C.F. MNSFNC47T15H982Z, proprietà per 1/1.

Confini: a nord con il mapp. 22, a est con la Via Piazza, a sud con la Via Piani, a ovest con il mapp. 22.

Conformità catastale: in atti non è presente la planimetria catastale e sui luoghi non è stato rilevato alcun fabbricato, pertanto, non è possibile dichiarare la conformità catastale.

L'immobile in esame è censito al N.C.T. del Comune di Gazzo Veronese al foglio 33 come segue:

- ◆ Foglio 33, mapp. 22, qualità vigneto, cl. 1, superficie 2.100 mq., reddito dominicale € 24,92, reddito agrario € 15,18.

Intestati: Monastra Francesco nato a San Marco D'Alunzio (ME) il 15/12/1947, C.F. MNSFNC47T15H982Z, proprietà.

Confini: a nord con il mapp.li 330 e 488, a est con la Via Piazza ed il mapp. 24, a sud con la Via Piani ed i mapp.li 23, 81 e 78, a ovest con il mapp. 105.

- ◆ Foglio 33, mapp. 24, qualità area rurale, superficie 33 mq.

Intestati: Monastra Francesco nato a San Marco D'Alunzio (ME) il 15/12/1947, C.F. MNSFNC47T15H982Z, proprietà.

Confini: a nord con il mapp. 22, a est con la Via Piazza, a sud con il mapp. 22, a ovest con il mapp. 22.

- ◆ Foglio 33, mapp. 105, qualità vigneto, cl. 1, superficie 143 mq., reddito dominicale € 1,70, reddito agrario € 1,03.

Intestati: Monastra Francesco nato a San Marco D'Alunzio (ME) il 15/12/1947, C.F. MNSFNC47T15H982Z, proprietà.

Confini: a nord con il mapp. 330, a est con il mapp. 22, a sud con la Via Piani, a ovest con il mapp.li 104 e 271.

7. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile in esame, alla data del sopralluogo, risultava libero. Si evidenzia la richiesta di acquisire per pubblica utilità una porzione di terreno pari a circa 486 mq da parte del Comune di Gazzo Veronese, per un eventuale esproprio per allargamento di un incrocio posto tra due strade comunali.

8. DEFINIZIONI

Valutazione: indica il processo di analisi sistematica di fatti, circostanze ed altri dati di rilievo concernenti la proprietà oggetto di stima, che conduce ad una opinione professionale di valore, sostenibile ed espressa in forma scritta, ad una certa data.

Data di riferimento della valutazione: data alla quale si riferisce la stima e identifica le condizioni del mercato esistenti all'atto dell'intervento. Essa può essere correntemente indicata come "Data della stima".

Valore di Mercato in ipotesi di Liquidazione Forzata Giudiziaria (VLF): indica il probabile ammontare che potrebbe essere realizzato dalla vendita coatta giudiziaria di un bene mediante asta competitiva pubblicizzata, alla data di riferimento dello studio, tra una parte cedente e una acquirente, con una ragionevole conoscenza dei possibili usi e delle caratteristiche dei beni e delle condizioni esistenti e nel presupposto di avere a disposizione un intervallo di tempo più breve di quello richiesto dalla definizione del valore

di mercato. Il valore è pertanto da intendersi quale valore di porre alla base d'asta.

9. CONCLUSIONI

In base all'indagine svolta e a quanto precedentemente indicato, non è possibile fornire un dato certo sul possibile valore di mercato dei terreni oggetto di perizia, ma è ragionevole pensare che qualora il Comune di Gazzo Veronese (VR) procedesse con l'iter già avviato per la costruzione della rotatoria, a fronte dell'esproprio per pubblica utilità di porzione del terreno, la restante porzione assumerebbe valore risibile stante la presenza nelle immediate vicinanze del traffico sulla rotatoria e la difficoltà di sfruttare a pieno la superficie del lotto divenuta di forma irregolare per l'avvenuto esproprio. Di converso, la vendita dell'immobile nello stato attuale, con il rischio per la parte acquirente di vedersene espropriare una porzione importante, avverrebbe ragionevolmente a valori comunque prudenti, da comprendersi con ragionevole probabilità in un range dai 10.000,00 ai 20.000,00 euro.

* * *

Il sottoscritto, avendo eseguito le seguenti operazioni:

- ◆ ispezione degli immobili;
- ◆ effettuazione di visure presso l'Agenzia del Territorio di Verona;
- ◆ effettuazione di ricerche presso gli uffici del Comune di Gazzo Veronese;
- ◆ stima dei valori previo esperimento di indagini di mercato e analisi dei beni oggetto di perizia;

- ◆ descrizione e valutazione dell'immobile in oggetto;
- ◆ ogni altra attività e valutazione utile all'espletamento dell'incarico conferito;

ritiene di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto e pertanto rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento o necessità.

Ad evasione dell'incarico conferito, lo scrivente allega alla presente relazione la seguente documentazione:

1. Rilievi fotografici;
2. Documentazione catastale;
3. Pratiche Edilizie;
4. Pec inviate al Comune di Gazzo Veronese;
5. Limiti e assunzioni della stima.

Ferrara, 12 novembre 2024

Dott. Ing. Marco Rubin

