

TRIBUNALE DI VERONA

Concordato Preventivo ECS S.n.c. di Passarin Franco e C. in liquidazione
n. 39/15 C.P.

Giudice Delegato: Dott.ssa Monica Attanasio

Commissario Giudiziale: Avv. Marina Rebesani

Liquidatore Giudiziale: Avv. Silvia Adami

RELAZIONE DEL PERITO ESTIMATORE

In data 29/09/2025 il Giudice delegato, su istanza del Liquidatore Giudiziale, Avv. Silvia Adami, nominava il sottoscritto Francesco Breoni, ingegnere, quale perito estimatore di alcuni beni immobili di proprietà del "Concordato Preventivo ECS S.n.c. di Passarin Franco e C. in liquidazione".

Veniva richiesto l'aggiornamento alla data attuale del valore di stima dei beni individuati con i seguenti estremi catastali:

NCEU del Comune di Cerea - Via Isolella:

- **Fg. 7 mapp. 257 sub. 1 (capannone)**
- **Fg. 14 mapp. 53 sub. 2-3 (unità abitativa)**

In data 20/10/2025 si è eseguito un sopralluogo al fine di visionare lo stato di manutenzione dei beni, considerato che le visite presso i beni, eseguite per poter redigere l'originaria relazione di stima, risalivano al dicembre 2016.

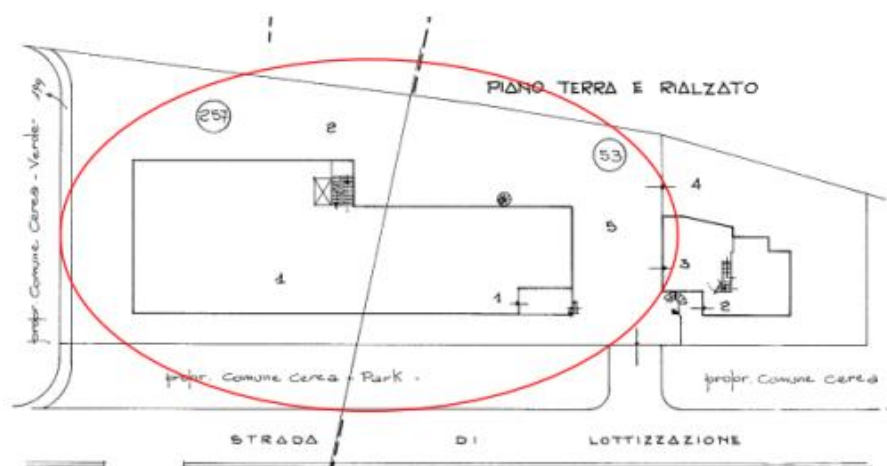
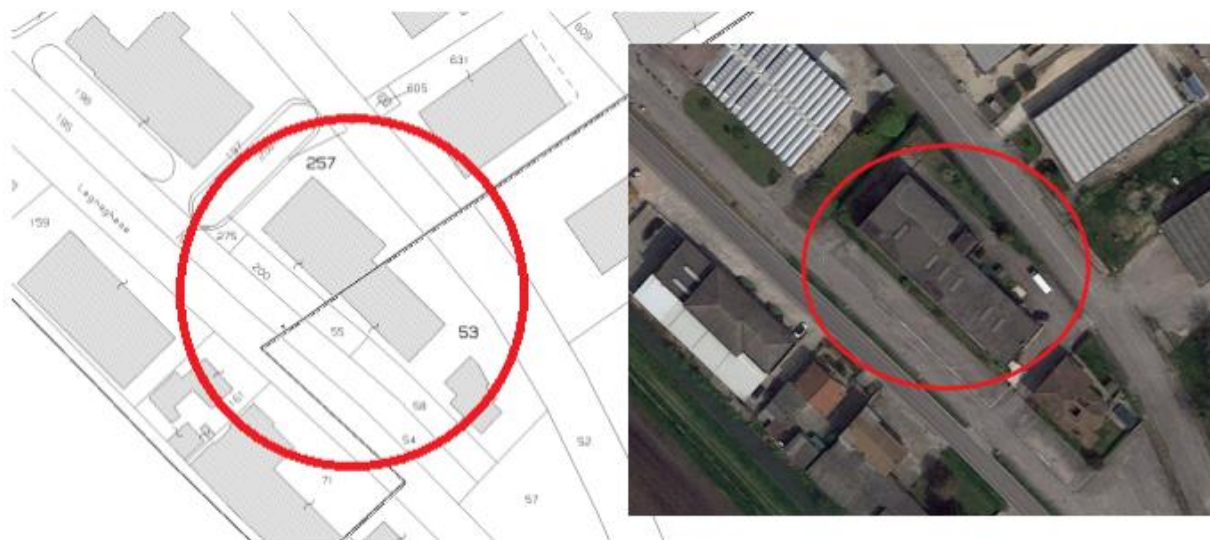
Nel corso del sopralluogo si è rilevato che i beni risultano sostanzialmente immutati, ma la mancanza di manutenzione (in

particolar modo in relazione al capannone produttivo) ha messo in evidenza il presentarsi di alcune problematiche.

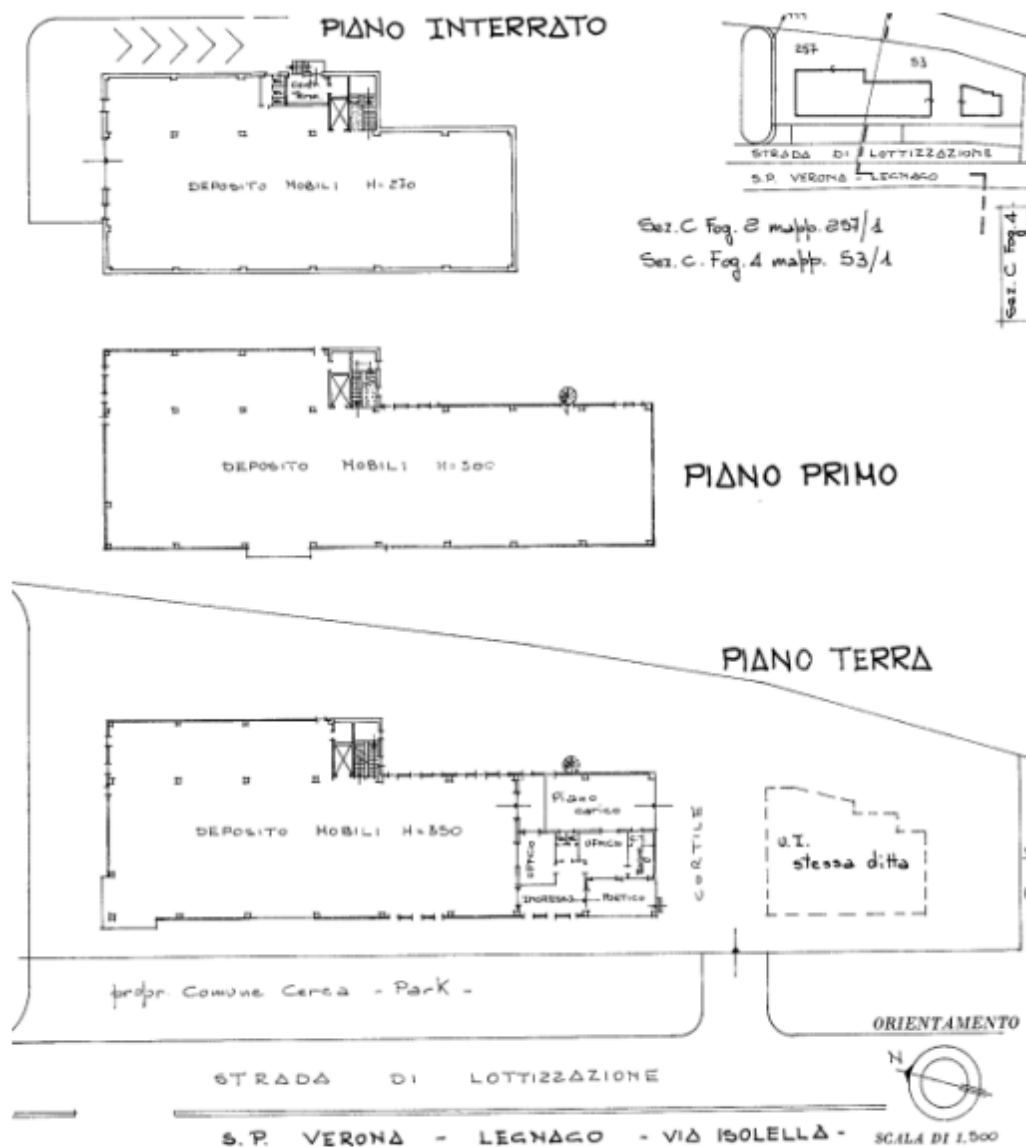
Si descrive brevemente quanto rilevato:

DESCRIZIONE DEI BENI

Cerea - Via Isolella - Fg. 7 mn. 257 sub. 1 - Fg. 14 mn. 53 sub. 1



Individuazione del bene



Planimetria indicativa e non in scala

Trattasi di un edificio industriale sito in Cerea (VR), Via Isolella costituito da due piani fuori terra ed un piano interrato. L'accesso al fabbricato avviene direttamente da Via Isolella. L'edificio è dotato di montacarichi che collega i vari piani.

Parte del piano terra è adibito ad uffici e zona esposizione dei mobili mentre il piano interrato e primo sono adibiti a laboratori e magazzini.

Le finiture interne delle parti adibite ad ufficio apparivano di buona fattura.

In particolare:

- murature intonacate a civile con tinteggiatura;
- riscaldamento con ventilconvettori;
- controsoffitti in cartongesso;
- serramenti esterni con vetrocamera;
- serramenti interni tamburati;
- pavimenti in legno;
- bagno dotato di sanitari e rivestimenti ceramici;

Da evidenziare che attualmente gli uffici occupano anche parte della zona catastalmente adibita a deposito mobili.

Anche le finiture delle parti adibite a magazzino apparivano di buona fattura con:

- pavimenti in parte ceramici ed in parte in battuto di cemento;
- solai di piano in tegoli prefabbricati poggianti su struttura a telaio in c.a.p. con tamponamenti in pannelli prefabbricati;
- serramenti di tipo industriale con vetro singolo;

La superficie commerciale della parte catastalmente adibita ad uffici (tenendo conto anche dei muri perimetrali) assomma a circa mq. 112.

La parte adibita a deposito ha una superficie commerciale pari a circa mq. 3010.

La superficie delle pertinenze esterne è pari a circa 31 mq di portico e 1.740 mq di terreno e verrà in parte stimata a corpo ed in parte computata, tramite gli usuali coefficienti riduttivi, nel calcolo della superficie commerciale dell'immobile.

Allo stato attuale l'immobile risulta privo di manutenzione e pertanto sono visibili copiose infiltrazioni al secondo piano in corrispondenza dei lucernari e del vano scale.

In occasione del sopralluogo, avvenuto in una giornata piovosa, si è potuta rilevare la presenza delle infiltrazioni attive e il distacco di alcune scossaline metalliche della copertura, presumibilmente staccatesi e cadute nel terreno di pertinenza in occasione di precedenti eventi meteo particolarmente intensi.

Si allega parte della documentazione fotografica eseguita in occasione della visita del 20/10/2025.









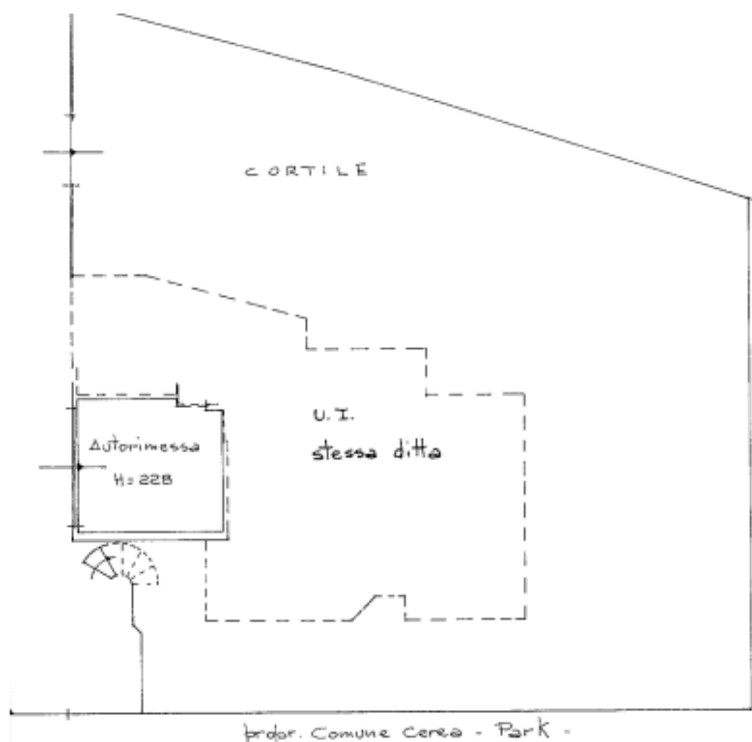




Comune di Cerea - Via Isolella - Fg. 14 mapp. 53 sub. 2-3



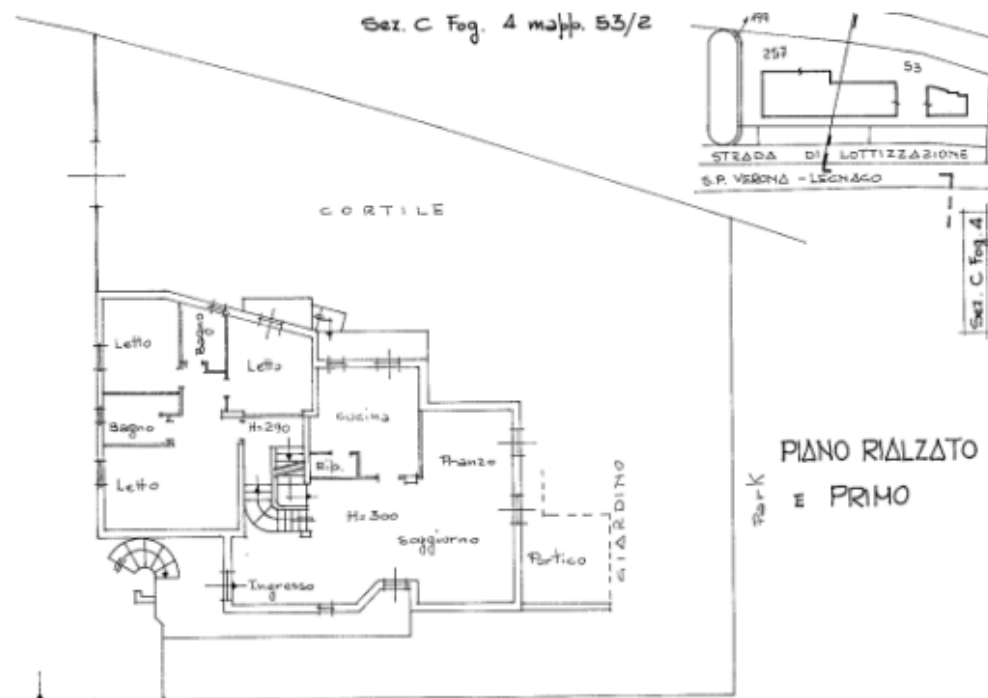
Planimetria indicativa e non in scala



prop. Comune Cerea - Park -

Planimetria indicativa e non in scala – sub.3

Sez. C Fog. 4 mapp. 53/2

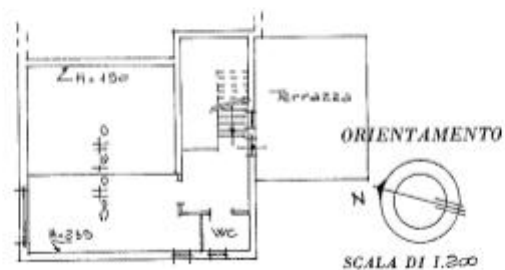


PIANO RIALZATO
E PRIMO

Planimetria indicativa e non in scala – sub.2



PIANO SOTTOTETTO



Planimetria indicativa e non in scala – sub.2

Trattasi di una villetta monofamiliare adiacente al capannone descritto in precedenza (con il quale condivide l'accesso dalla pubblica via) e sita in Cerea (VR), Via Isolella. L'edificio è costituito da due piani fuori terra e un piano interrato con cantine ed autorimesse. L'accesso al fabbricato avviene direttamente da Via Isolella.

Il piano interrato è composto da una ampia taverna/cantina, una lavanderia, un bagno ed un'ampia autorimessa nella quale è possibile parcheggiare due automobili di grandi dimensioni.

Al piano terra/rialzato si sviluppa la parte abitabile dell'immobile con un'ampia zona giorno, una cucina abitabile, tre camere da letto e due

bagni. Al piano primo è visibile un ampio vano sottotetto, un bagno ed un'ampia terrazza esterna. Il fabbricato è completato da un giardino che contorna l'edificio.

Le finiture interne apparivano di buona fattura. In particolare:

- murature intonacate a civile con tinteggiatura;
- solai in laterocemento intonacato;
- serramenti esterni in legno con vetrocamera;
- serramenti interni tamburati;
- pavimenti in legno;
- bagno dotato di sanitari e rivestimenti ceramici;

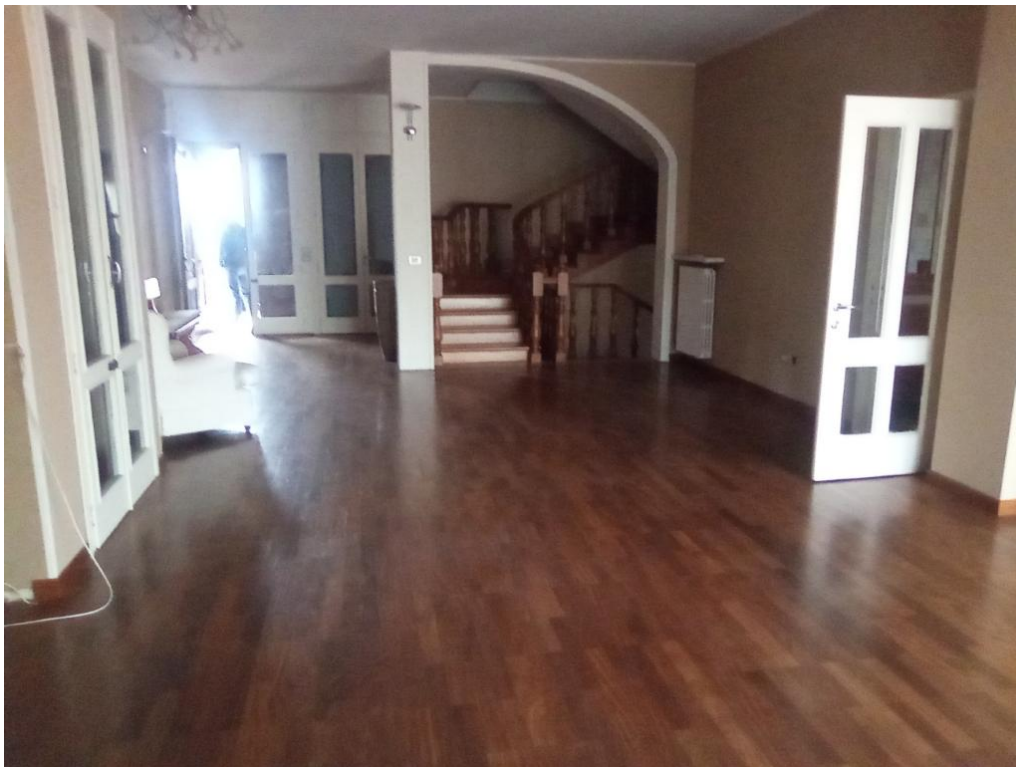
La superficie commerciale dell'immobile assomma a circa mq. 377.

Si allega parte della documentazione fotografica eseguita in occasione della visita del 20/10/2025.







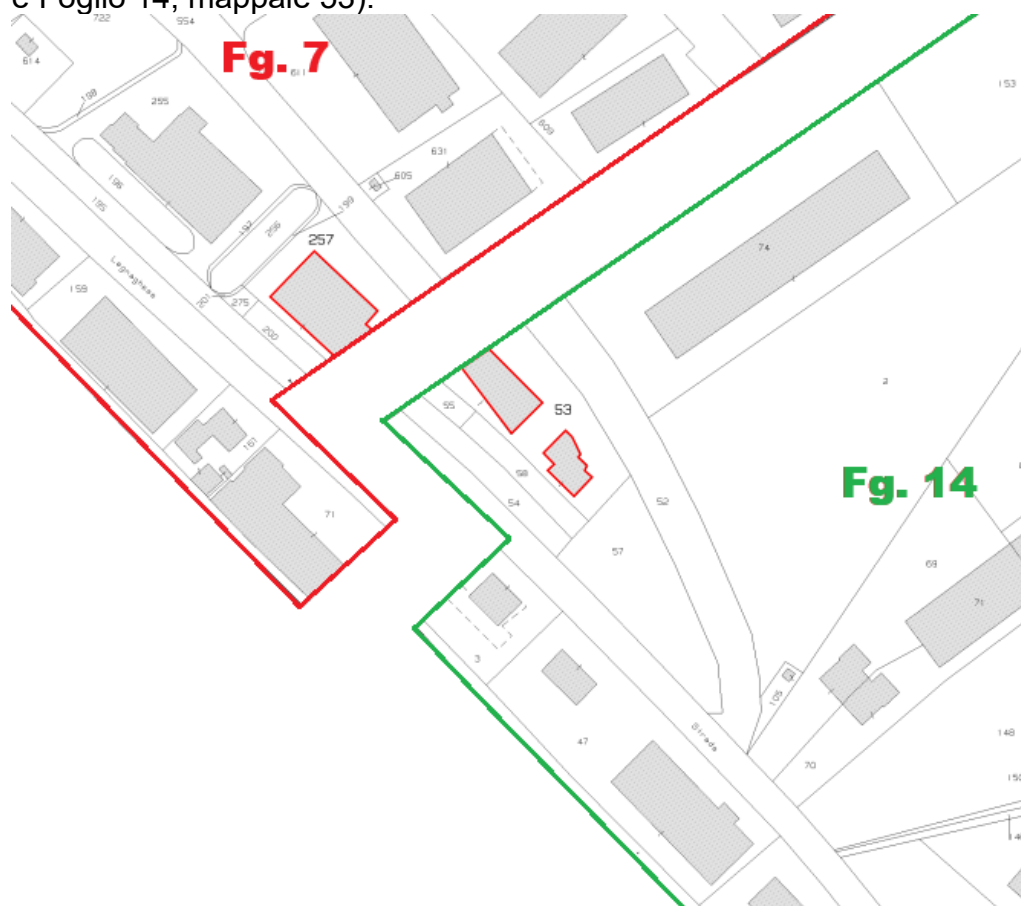


INCONGRUENZA DEGLI ELABORATI PLANIMETRICI

Nel corso del sopralluogo è stato indicato allo scrivente che l'area di accesso comune ai due fabbricati sarebbe di pertinenza del solo fabbricato residenziale.

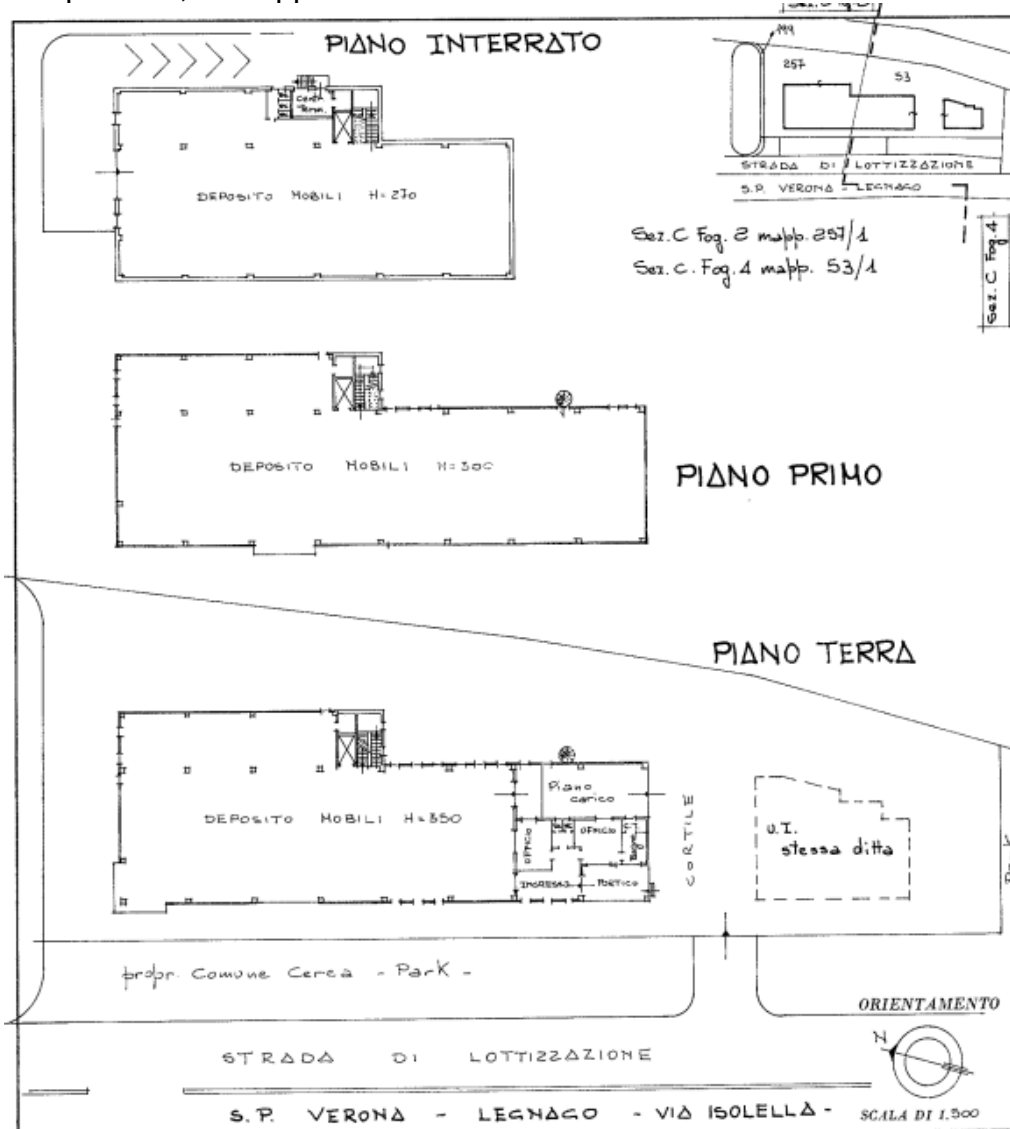
Tale aspetto risultava però in contraddizione con quanto desumibile dalla documentazione precedentemente reperita dallo scrivente.

Gli estratti di mappa (Allegato A) evidenziavano infatti che i beni si trovavano a cavallo di due diversi fogli di mappa (Foglio 7, Mappale 257 e Foglio 14, mappale 53).



Sono state quindi reperite le planimetrie catastali dei fabbricati oggetto di

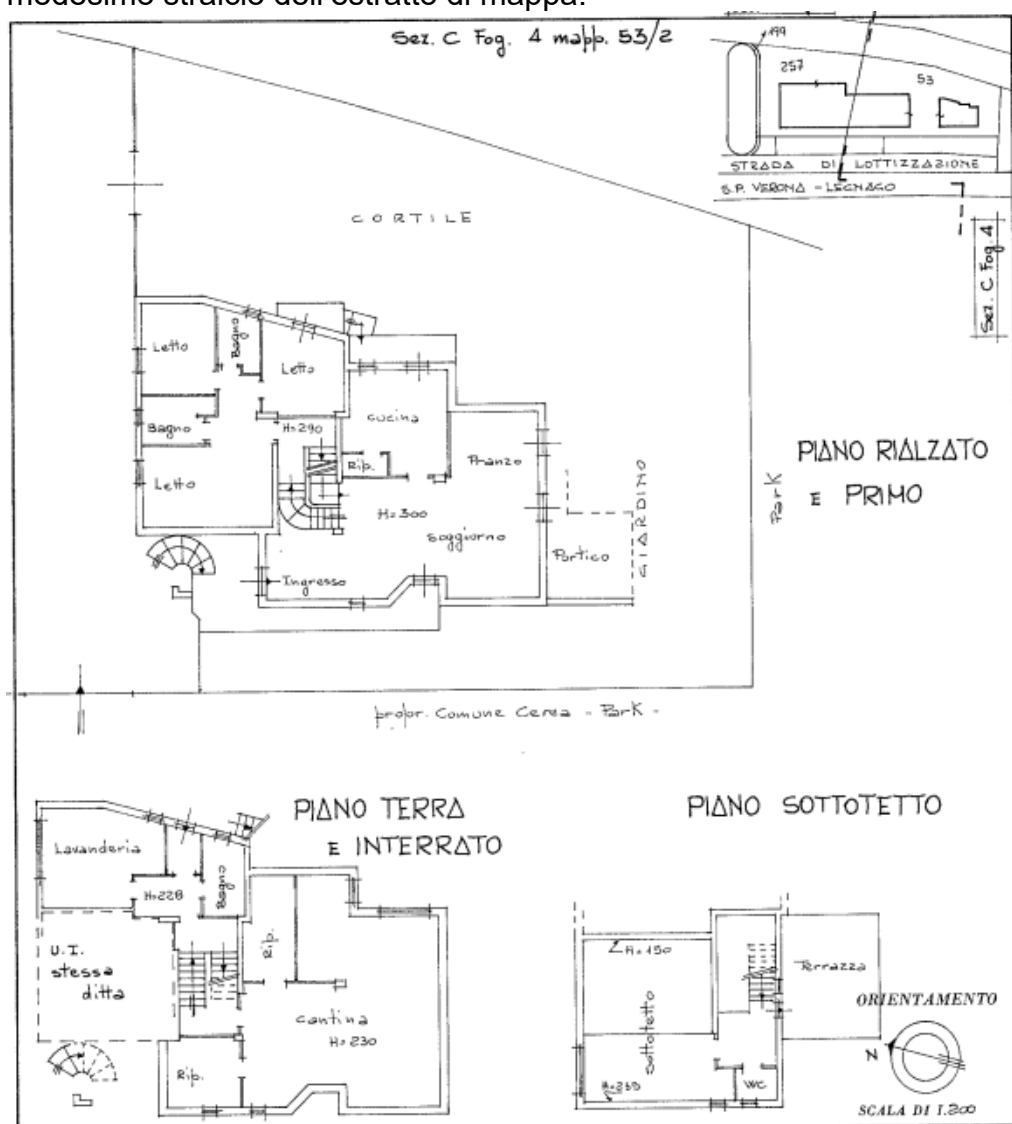
ricerca (Allegato B) rilevando che nella planimetria del Fg. 7 mn. 257 sub. 1, unita al Fg. 14 mn. 53 sub. 1, è rappresentato anche il terreno di competenza, che appare comune al fabbricato residenziale adiacente:



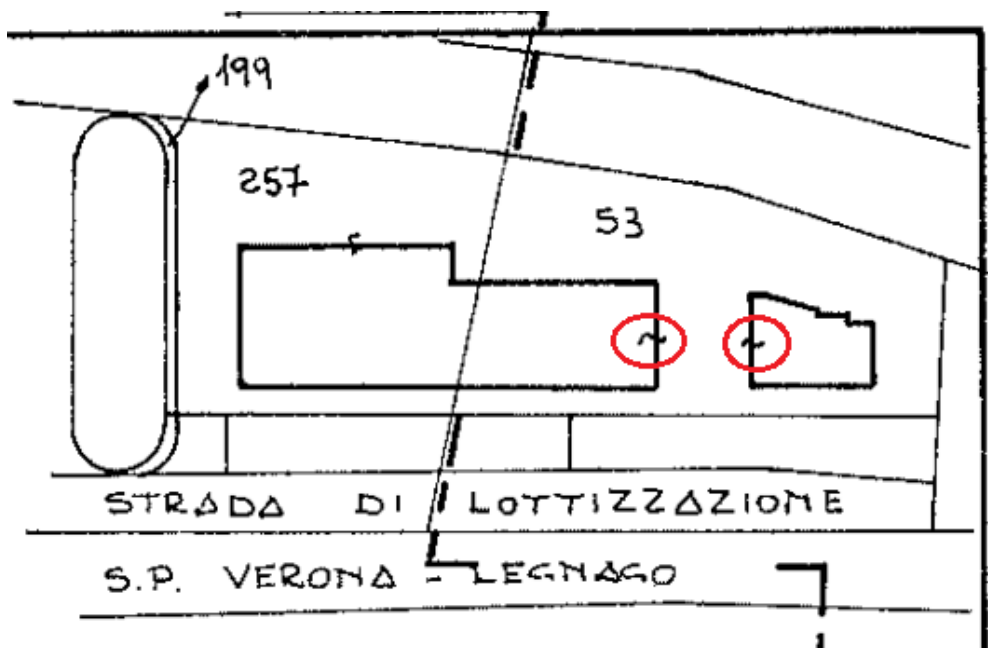
Trattasi di planimetria depositata al Catasto in data 28/08/1986.

In alto a destra della planimetria è riportato (come in uso all'epoca) uno stralcio dell'estratto di mappa, per meglio evidenziare che il bene era in parte sul Fg. 7 mn. 257 ed in parte sul Fg. 14 mn. 53.

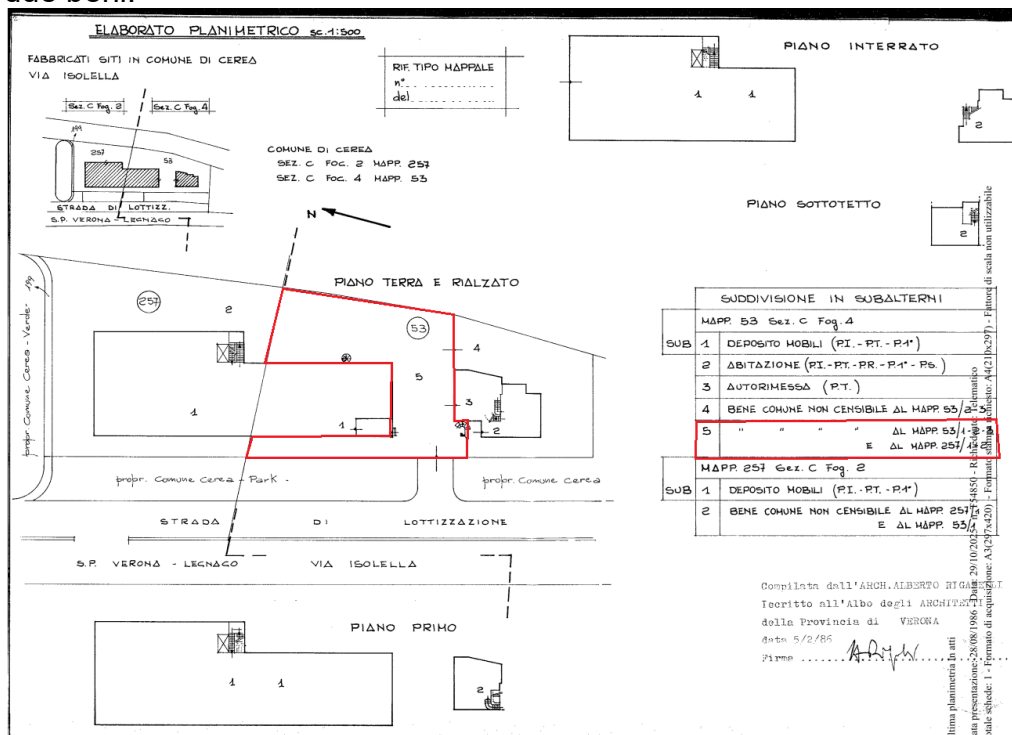
Anche nelle planimetrie del fabbricato ad uso residenziale è riportato il medesimo stralcio dell'estratto di mappa.



È utile evidenziare che i due edifici oggetto di stima risultano graffiati sul medesimo mappale 53, indice che il terreno sul quale sorgono è comune ad entrambi.



Legato ai fabbricati è disponibile anche l'elaborato planimetrico (sempre redatto nel 1986 – Allegato C) dal quale si deduce che la corte presente fra l'unità immobiliare residenziale ed il capannone (sub. 5) è comune ai due beni:



La corte è infatti identificata al sub. 5 indicato quale bene comune non censibile ai mn. 53 – sub. 1-2-3 ed ai mn. 257 – sub. 1-2.

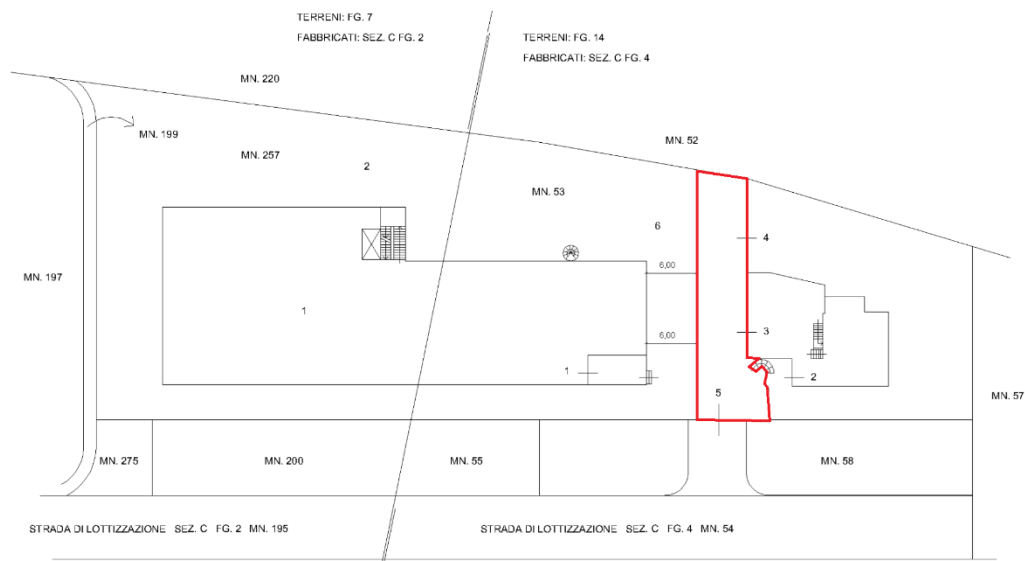
Tutta la documentazione di cui sopra è coeva all'epoca di accatastamento dei beni (1986) ed è tutt'ora quella che catastalmente identifica correttamente i beni oggetto di stima.

In data 01/10/2025 il Liquidatore Giudiziale, Avv. Silvia Adami, forniva allo scrivente una relazione di analisi di conformità del fabbricato ad uso residenziale redatta dall'Arch. Bacchilega (in relazione ad una potenziale cessione del bene coltivata dalla proprietà), alla quale seguiva una seconda relazione di rettifica di detta analisi di conformità.

In tali relazioni il professionista richiama alcuni progetti relativi alla realizzazione dell'abitazione, progetti **che non erano stati forniti dal Comune di Cerea in occasione del precedente accesso agli atti.**

Lo scrivente chiedeva quindi la cortesia che venisse fornita copia di detta documentazione, che veniva inviata dall'Arch. Bacchilega in data 28/10/2025.

Assieme alla documentazione urbanistica richiesta veniva allegata ulteriore documentazione contenente, oltre alle planimetrie catastali già reperite dallo scrivente, copia di un frazionamento redatto dall'Arch. Bacchilega stesso (Allegato D), con il quale nel 2003 veniva frazionato il terreno presente fra villa e capannone, indicandolo quale bene comune non censibile alla sola villa (e sue pertinenze) e rendendo di fatto inaccessibile ed intercluso il capannone limitrofo.



ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune CEREA		Sezione C	Foglio 2	Particella 257	Tipo mappale	del:
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	via isolella	12	S1-T - 1			DEPOSITO
2	via isolella	12	T			BCNC CORTE COMUNE ALLA UNITA' SEZ.C-FG.4-MN.53 SUB.1-6- E - SEZ.C -FG.2 MN.257 SUB.1

Comune CEREA		Sezione C	Foglio 4	Particella 53	Tipo mappale	del:
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	via isolella	12	S1-T - 1			DEPOSITO
2	via isolella	12	S1-T - 1-2			ABITAZIONE
3	via isolella	12	T			AUTORIMESSA
4	via isolella	12	T			B.C.N.C. CORTE COMUNE AL MN.53 SUB.2-3-
5	via isolella	12	T			BCNC INGRESSO COMUNE AL MN.53 SUB.2-3-4-
6	via isolella	12	T			BCNC CORTE COMUNE ALLA UNITA' SEZ.C-FG.4-MN.53 SUB.1- E - SEZ.C - FG.2 MN.257 SUB.1-2

Tale modifica non risulta normalmente rinvenibile in occasione delle ricerche catastali in quanto era stata depositata facendo riferimento a numerazione di fogli ormai abbandonate. Era stata infatti depositata

facendo riferimento ai seguenti identificativi catastali:

- Sez. C - Fg. 4, mn. 53
- Sez. C - Fg. 2, mn. 257

al posto della attuale e ben nota identificazione dei beni:

- Fg. 14, mn. 53
- Fg. 7, mn. 257

Indipendentemente dalle diverse identificazioni catastali dei beni, vi sarebbe da disquisire sulla validità del frazionamento del 2003 che ha di fatto tolto parte del terreno utilizzato/utilizzabile dal fruitore del capannone e, soprattutto, potrebbe comportare la necessità di realizzare nuovi accessi carrabili a servizio del fabbricato industriale, peraltro non più dalla via principale ma, per forza di cose, dalla strada retrostante il fabbricato.

Tali aspetti a parere dello scrivente influirebbero negativamente sull'appetibilità del bene e conseguentemente sul suo valore (peraltro ormai già pesantemente svilito dalla situazione economica dell'area in esame e dall'ammaloramento progressivo del bene a causa della scarsa manutenzione).

Appare evidente che il frazionamento proposto mirava a rendere indipendente il fabbricato residenziale da quello industriale, presumibilmente nel tentativo di commercializzare separatamente i due corpi fabbrica.

Se dal punto di vista catastale l'operazione sarebbe potuta anche andare a buon fine (seppur evidente l'errore di intestazione dei beni), appare utile evidenziare che i beni, dal punto di vista urbanistico, ricadono in Zona D

Produttiva e **il fabbricato residenziale è quindi legato all'attività industriale/commerciale del limitrofo capannone** (rendendo di fatto inscindibili i due beni).

Dall'analisi delle tavole del Piano degli interventi del Comune di Cerea emergono infatti i seguenti vincoli:

- Vincolo Paesaggistico dei Corsi d'Acqua – Zona di rispetto D.Lgs. 42/2004 – Art. 142 Lett. C – Ex Galasso, Articolo 33;
- Zona D Produttiva – Articolo 30 (Zone destinate alla produzione di beni e servizi, ai sensi del DPR 20 ottobre 1998, n°447).

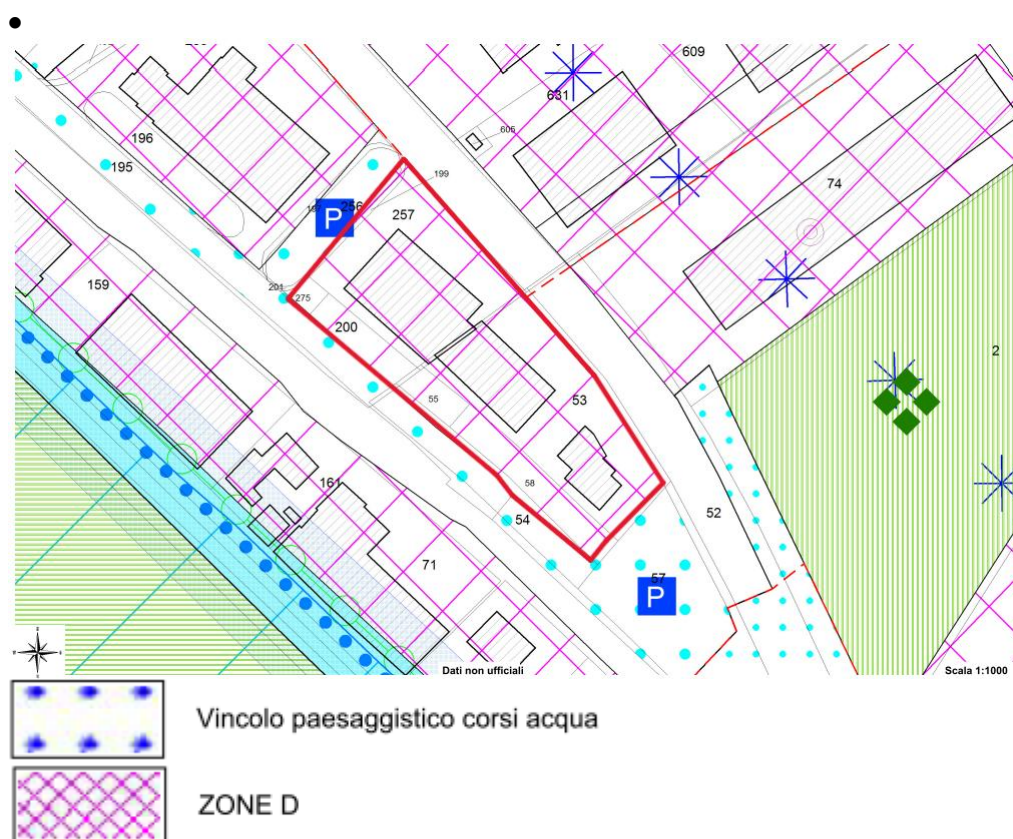


Tavola P.I. - Individuazione Zona NTO e Vincoli

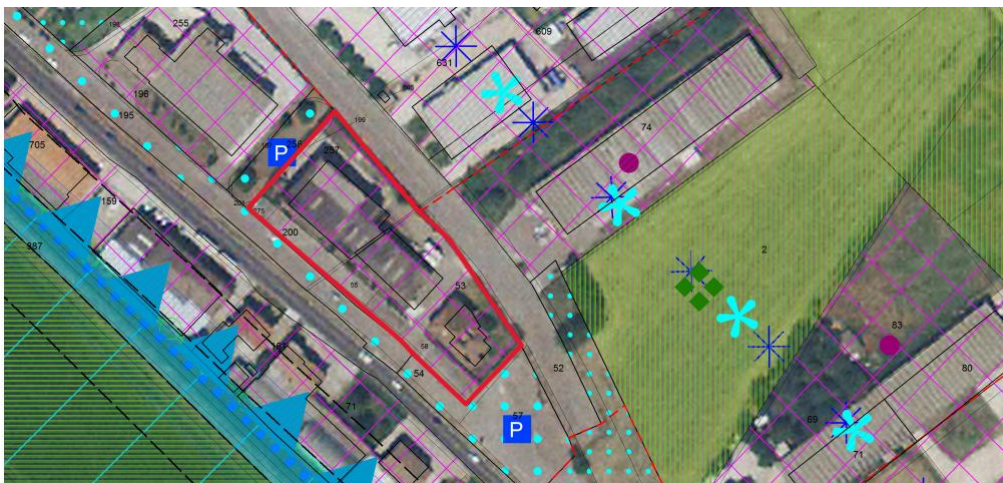


Tavola P.I. - Individuazione Zona NTO e Vincoli (rappresentazione con ortofoto)

Sul punto si è ritenuto opportuno chiedere un parere all'ufficio tecnico del Comune di Cerea, che in data 15/12/2025 ha confermato la presenza di fatto di un vincolo di pertinenzialità fra capannone e la cosiddetta “casa del custode” e che pertanto l'eventuale compravendita non può essere divisa in due lotti distinti ma per forza di cose deve essere fatta considerando un unico lotto.

Sulla base di quanto sopra appare evidente che il piazzale compreso fra il capannone e l'immobile residenziale non può che essere considerato comune ai due corpi fabbrica (confermando di fatto la correttezza dell'elaborato planimetrico originale del 1986).

CONFORMITÀ DELLA COSTRUZIONE AI TITOLI ABILITATIVI

Si è reperita copia delle tavole di progetto relative alle varie unità immobiliari oggetto di stima che per completezza si allegano.

Via Isolella - Fg. 7 mn. 257 sub. 1 - Fg. 14 mn. 53 sub. 1

Ancora in occasione della prima relazione estimativa del 2017, si era reperita copia della concessione edilizia iniziale relativa alla costruzione

del fabbricato composto da un edificio adibito a una parte a uffici e l'altra a deposito mobili.

Trattasi della seguente documentazione:

- C.E. n. 3557 del 06/07/1979 e relativa variante (prospettica e per recinzioni) n. 3557 del 19/01/1980 (comprese TAVOLE GRAFICHE progettuali). Il tutto come riportato nell'Allegato E.
- Certificato di Agibilità n. 15/87 prot. n. 1899 del 17/02/1987 (allegato F)
- In data 28/11/1985 (ma con prot. 823 del 24/01/1986 - Allegato G) veniva inoltre presentato un condono con relazione sulle opere interne in cui venivano eseguite opere al piano scantinato, sui bagni e centrale termica, e piano terra con ridistribuzione zona uffici, senza presentare alcuna tavola grafica.

Oltre a tale documentazione, fornita dal Comune di Cerea, in data 28/10/2025 l'Arch. Bacchilega inviava ulteriore documentazione relativa all'immobile oggetto di stima. Fra i documenti forniti è presente anche una richiesta di integrazione da parte del Comune (prot. 823 del 17/03/1986 – Allegato H) alla domanda di condono edilizio di cui sopra, richiedendo che venisse allegata una planimetria delle opere eseguite.

Con prot. 21563 del 18/01/1994 veniva reiterata la richiesta di integrazione da parte del Comune di Cerea (Allegato I).

Con comunicazione del 22/06/1994 veniva richiesto l'annullamento della pratica (Allegato L).

Con prot. 184 del 06/06/1995 e con prot. 10898 del 23/08/1995

veniva respinta la richiesta di archiviazione (Allegato M).

Ovviamente tal mancata presentazione di tavole grafiche rende impossibile verificare l'effettiva conformità delle partizioni interne, che ovviamente risultano difformi dalle tavole grafiche originarie, e rende impossibile il completamento da parte dei pubblici uffici dell'iter procedurale connesso alle originarie richieste di condono. Vi è peraltro da evidenziare che l'eventuale aggiornamento delle planimetrie per regolarizzare formalmente la situazione potrebbe essere eseguito depositando una pratica presso il Comune di Cerea.

Via Isolella - Fg. 14 mapp. 53 sub. 2-3

All'epoca della redazione della perizia estimativa originaria (24/03/2017) Il Comune di Cerea non aveva reperito e fornito documentazione relativa a detto fabbricato. La planimetria catastale risultava comunque sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

Come illustrato in precedenza, in data 01/10/2025 il Liquidatore Giudiziale, Avv. Silvia Adami, ha fornito allo scrivente copia di una relazione datata 14/03/2024, a firma dell'Arch. Bacchilega, che conteneva i riferimenti ad alcune Concessioni edilizie relative all'immobile oggetto di stima.

Veniva quindi reperita copia di detta documentazione, che si allega:

- C.E. n. 4300 del 12/10/1981 e successiva Variante prot. 3580 del 31/05/1983 alla C.E. n. 4300 (comprese TAVOLE GRAFICHE progettuali). Il tutto come riportato nell'Allegato N.
- Certificato di Abitabilità prot. n. 8994 del 01/12/1983 (Allegato O)

Nel corso del sopralluogo si è verificata la presenza di alcune difformità

prospettiche (forometrie diverse da quelle indicate in progetto visibili in soggiorno, in cucina e nel sottotetto) e la realizzazione di una terrazza coperta sul prospetto Est.

Le difformità possono essere oggetto di sanatoria (o, a scelta, si può optare per la rimessa in pristino) e di tali costi se ne terrà conto della stima del bene.

STIMA DEI BENI IMMOBILI

Il sottoscritto ritiene che il criterio di stima più attendibile sia quello del confronto e pertanto si è proceduto ad una attenta analisi dei valori medi degli immobili, di caratteristiche simili, in zona.

Nella stima degli immobili si è tenuto conto della loro consistenza, delle caratteristiche costruttive, della loro fruibilità ed ovviamente **della scarsissima appetibilità commerciale della zona ove essi sorgono.**

Si sono prese in conto, inoltre, l'epoca di costruzione e lo stato di uso e di manutenzione (compresi gli ammaloramenti dovuti allo stato di sostanziale abbandono nel quale versano attualmente gli immobili). Sono state acquisite opportune informazioni consultando anche pubblicazioni recenti e procedendo per confronto con edifici simili in zona. Si è inoltre proceduto alla verifica delle superfici commerciali e dei più probabili valori di stima, pervenendo alla valutazione di seguito illustrata.

Si è inoltre ovviamente tenuto conto dell'attuale stasi del mercato immobiliare e della difficoltà a trovare investitori interessati ad acquisire immobili nella zona in esame (problema in particolar modo riferibile al capannone industriale, ma che ricade direttamente sull'immobile abitativo, strettamente legato a quello industriale).

Nella stima si sono considerati i costi di ripristino delle difformità, sostanzialmente equivalenti ai costi di sanatoria (considerando costi tecnici progettuali e sanzioni).

Nella stima si è inoltre ritenuto della necessità di trattare il compendio come un unico lotto e dei pregressi tentativi di vendita non andati a buon fine.

Con questi criteri, data la superficie commerciale dei singoli beni, le dimensioni dei terreni di sedime e l'incidenza delle aree accessorie, si ritiene che il più probabile valore dei vari beni, espresso a corpo (pur essendo conseguenza di una valutazione analitica in €/mq di superficie), sia pari a:

Comune di Cerea - Via Isolella:

- Capannone Fg. 7 mapp. 257 sub. 1

Depositi al piano interrato, piano terra, piano primo

3010 mq x 100,00 €/mq. =	€.	301.000,00
--------------------------	----	------------

Piazzali esterni. A corpo =	€.	11.000,00
-----------------------------	----	-----------

Uffici e portico del piano terra

120 mq x 350,00 €/mq. =	€.	42.000,00
-------------------------	----	-----------

- Appartamento Fg. 14 mapp. 53 sub. 2

377 mq x 600,00 €/mq. =	€.	226.200,00
-------------------------	----	------------

- Autorimessa Fg. 14 mapp. 53 sub. 3

A corpo	€.	10.000,00
---------	----	-----------

Il valore totale del **Lotto unico, arrotondato a corpo**, è pertanto pari ad

€.	590.000,00
----	-------------------

Quanto sopra può essere individuato quale **attuale valore di mercato del**

compendio in esame. Vi è peraltro da evidenziare che l'attuale stasi del mercato immobiliare ha comportato la presenza di un gran numero di immobili in vendita di caratteristiche simili in zona a fronte di una domanda particolarmente contenuta. Appare evidente che tale difficoltà si ripercuote anche sulla capacità di trovare in tempi brevi un acquirente per i beni in oggetto. In un'ottica di vendita nel breve/medio periodo si può quindi eventualmente considerare congruo applicare una riduzione percentuale al valore di stima pari al 25-30%, giungendo ad un valore globale del compendio pari a circa

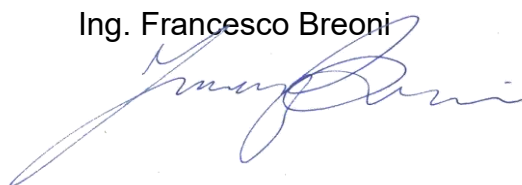
€.	415.000,00
----	-------------------

Con questo lo scrivente CTU ritiene di aver espletato l'incarico conferito, rimanendo comunque a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Verona, 16/12/2025

Con osservanza

Ing. Francesco Breoni



Elenco allegati:

- n° 19 fotografie inserite nel testo
- Allegato A) – estratti di mappa
 - Allegato A1) – estratto di mappa FG. 7 - M.N. 257
 - Allegato A2) – estratto di mappa FG. 14 - M.N. 53
- Allegato B) – planimetrie catastali
 - Allegato B1) – planimetria catastale capannone
 - Allegato B2) – planimetria catastale abitazione
 - Allegato B3) – planimetria catastale autorimessa

- Allegato C) – elaborato planimetrico 1986
- Allegato D) – elaborato planimetrico 2003
 - Allegato D1) – elaborato planimetrico 2003
 - Allegato D2) – elenco subalterni dell'elaborato planimetrico
- Allegato E) – C.E. n. 3557 del 06/07/1979 e relativa variante (prospettica e per recinzioni) n. 3557 del 19/01/1980 (comprese TAVOLE GRAFICHE progettuali)
- Allegato F) – Certificato di Agibilità n. 15/87 prot. n. 1899 del 17/02/1987
- Allegato G) – prot. 823 del 24/01/1986
- Allegato H) – richiesta di integrazione del Comune prot. 823 del 17/03/1986
- Allegato I) – prot. 21563 del 18/01/1994
- Allegato L) – comunicazione del 22/06/1994
- Allegato M) – prot. 184 del 06/06/1995 e prot. 10898 del 23/08/1995
- Allegato N) – C.E. n. 4300 del 12/10/1981 e successiva Variante prot. 3580 del 31/05/1983 alla C.E. n. 4300 (comprese TAVOLE GRAFICHE progettuali)
- Allegato O) – Certificato di Abitabilità prot. n. 8994 del 01/12/1983