TRIBUNALE DI VERONA

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO

S.n.c. di

R.G. n. 106/2020

Giudice Delegato : [redacted]

Curatore : [redacted]

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Tecnico incaricato : Arch. Lorenzo Zampini

[redacted]

1. **Premessa**

Il sottoscritto architetto Lorenzo Zampini, [redacted], è stato incaricato dalla [redacted], in qualità di curatore del fallimento R.G. 106/2020 di [redacted] S.n.c. e [redacted], a redigere una perizia estimativa volta alla determinazione del più probabile valore di mercato, alla data attuale, del seguente compendio immobiliare.

2. **Individuazione catastale dei beni immobili (Allegato n.1)**

<u>Beni in Casaleone (VR)</u>

Piena proprietà per la quota di 750/1000 dei seguenti terreni assoggettati a PUA siti all'interno del Comune di Casaleone in via Giacomo Puccini snc e così censiti al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 13:

K. Terreno m.n. 961, categoria F01, consistenza 536 m^2

L. Terreno m.n. 963, categoria F01, consistenza 53 m^2

Nota: in esecuzione della convenzione urbanistica stipulata con atto del 13/03/2013 a firma del Notaio [redacted] al n. di rep. 83.370 e trascritto in data 08/04/2013 ai nn. 12.384 R.G. e 8.179 R.P., in data del 13/12/2021 prot. n. VR0191162 è stato registrato in atti il frazionamento del mappale 171 a seguito del quale sono stati costituiti i suddetti mappali 961 e 963.

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 dei seguenti terreni edificabili assoggettati a PUA siti all'interno del Comune di Casaleone in via Giacomo Puccini snc e censiti al Catasto Terreni del suddetto Comune al foglio 13:

M. Terreno agricolo m.n. 964, qualità vigneto, classe 2, consistenza 3 are 77 ca (377 m^2), reddito domenicale € 3,78 e reddito agrario € 2,43.

N. Terreno agricolo m.n. 966, qualità vigneto, classe 2, consistenza 6 are 83 ca (683 m^2), reddito domenicale € 6,84 e reddito agrario € 4,41.

Nota: in esecuzione della convenzione urbanistica stipulata con atto del 13/03/2013 a firma del Notaio [redacted] al n. di rep. 83.370 e trascritto in data 08/04/2013 ai nn. 12.384 R.G. e 8.179 R.P., in data del 13/12/2021 prot. n. VR0191162 è stato registrato in atti il frazionamento del mappale 717 dalla cui soppressione sono stati generati i suddetti mappali 964 e 966.

Beni in Casaleone (VR) in cessione all'amministrazione comunale

Beni in Sanguinetto (VR)

3. Divisibilità in natura dei beni e formazione dei lotti

Date l'ubicazione, la natura, la conformazione nonché la consistenza dei singoli beni oggetto della presente perizia, si ritiene opportuno procedere alla formazione di singoli lotti così come segue:

3.1 Lotto 01

3.2 Lotto 02

3.3 Lotto 03

3.4 Lotto 04

Piena proprietà per la quota di 750/1000 dei seguenti terreni assoggettati a PUA e siti all'interno del Comune di Casaleone in via Giacomo Puccini snc e così censiti al Catasto Terreni del suddetto Comune al foglio 13:

K. terreno m.n. 961, categoria F01, consistenza 536 m^2

L. terreno m.n. 963, categoria F01, consistenza 53 m^2

Piena proprietà per le quote di 1000/1000 dei seguenti terreni assoggettati a PUA e siti all'interno del Comune di Casaleone in via Giacomo Puccini snc e così censiti al Catasto Terreni del suddetto Comune al foglio 13:

M. terreno agricolo m.n. 964, qualità vigneto, classe 2, consistenza 3 are 77 ca (377 m^2), reddito domenicale € 3,78 e reddito agrario € 2,43.

N. terreno agricolo m.n. 966, qualità vigneto, classe 2, consistenza 6 are 83 ca (683 m^2), reddito domenicale € 6,84 e reddito agrario € 4,41

3.5 Lotto 05

3.6 Lotto 06

4. Lotto 01 – Beni in Casaleone (VR) [redacted]

5. Lotto 02 – Beni in Casaleone (VR)[redacted]

6. Lotto 03 – Beni in Casaleone (VR)

7. Lotto 04 – Beni in Casaleone (VR)

Piena proprietà per la quota di 750/1000 dei seguenti terreni assoggettati a PUA siti all'interno del Comune di Casaleone in via Giacomo Puccini snc e censiti al Catasto Terreni del suddetto Comune al foglio 13:

K. terreno mappale 961, categoria F01, consistenza 536 m^2.

L. terreno mappale 963, categoria F01, consistenza 53 m^2.

Nota: in esecuzione della convenzione urbanistica stipulata con atto del 13/03/2013 a firma del Notaio [redacted] al n. di rep. 83.370 e trascritto in data 08/04/2013 ai nn. 12.384 R.G. e 8.179 R.P., in data del 13/12/2021 prot. n. VR0191162 è stato registrato in atti il frazionamento del mappale 171 a seguito del quale sono stati costituiti i suddetti mappali 961 e 963.

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 dei seguenti terreni edificabili assoggettati a PUA siti all'interno del Comune di Casaleone in via Giacomo Puccini snc e censiti al Catasto Terreni del suddetto Comune al foglio 13:

M. terreno agricolo mappale 964, qualità vigneto, classe 2, consistenza 3 are 77 ca (377 m^2), reddito domenicale € 3,78 e reddito agrario € 2,43.

N. terreno agricolo mappale 966, qualità vigneto, classe 2, consistenza 6 are 83 ca (683 m^2), reddito domenicale € 6,84 e reddito agrario € 4,41.

Nota: in esecuzione della convenzione urbanistica stipulata con atto del 13/03/2013 a firma del Notaio [redacted] al n. di rep. 83.370 e trascritto in data 08/04/2013 ai nn. 12.384 R.G. e 8.179 R.P., in data del 13/12/2021 prot. n. VR0191162 è stato registrato in atti il frazionamento del mappale 717 dalla cui soppressione sono stati generati i suddetti mappali 964 e 966.

7.1 Proprietà dei beni (Allegato n.2)

La relazione notarile redatta dal Notaio [redacted] in data 18/10/2021 su incarico del Curatore Fallimentare riporta i seguenti diritti di proprietà:

7.1.1 Beni di cui ai p.ti K ed L

7.1.1.1 Attuali proprietari

e proprietari rispettivamente della quota di 3/4 e di 1/4 del diritto di piena proprietà **dal 07/08/2015 ad oggi** in forza di denuncia di successione testamentaria in morte di registrata in data 11/09/2019 al n. 251.384 Vol. 88.888 e trascritta in data 07/10/1989 ai nn. 26.701 R.G. e 19.039 R.P.

7.1.1.2 Precedenti proprietari

[redacted] e proprietari delle quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà **da data antecedente il ventennio al 07/08/2015** in forza dei seguenti titoli:

- denuncia di successione in morte di , deceduto in data 24/12/1988, registrata al n. 5 Vol. 438 e trascritta in data 07/10/1989 ai nn. 26.701 R.G. e 19.039 R.P.;

- denuncia di successione in morte di [redacted], deceduta in data 31/08/1994, registrata al n. 74 Vol. 475 e trascritta in data 21/07/1995 ai nn. 22.593 R.G. e 16.363 R.P.;
- atto di cessione quote del 26/10/1994 a firma del Notaio [redacted] al n. di rep. 19.969 registrato in data 11/11/1994 al n. 1.372 Atti Pubblici Mod 1V e trascritto in data 15/11/1994 ai nn. 31.492 R.G. e 20.849 R.P.

7.1.2 Beni di cui ai p.ti M ed N

7.1.2.1 Attuali proprietari

S.n.c. di e proprietaria della quota intera del diritto di piena proprietà **dal 28/11/2008 ad oggi** in forza di atto di compravendita a firma del Notaio [redacted] al n. di rep. 31 registrato in data 04/12/2008 al n. 4.937 Serie 1T e trascritto in data 05/12/2008 ai nn. 51.460 R.G. e 32.509 R.P.

7.1.2.2 Precedenti proprietari

[redacted] proprietari della quota di 2/63 ciascuno e [redacted] proprietario della quota di 49/63 del diritto di piena proprietà **data antecedente il ventennio, al 28/11/2008** in forza dei seguenti titoli:
- denuncia di successione in morte di , deceduta in data 19/09/1987, registrata in data 10/05/1992 al n. 38 Vol. 536 e trascritta in data 28/11/2002 ai numeri 48.908 R.G. e 33.724 R.P.
- atto di compravendita del 14/10/1982 a firma del Notaio [redacted] n. di rep. n. 54.104 trascritto in data 02/11/1982 ai nn. 21.326 R.G. e 13.363 R.P.
- denuncia di successione in morte di [redacted], deceduto in data 05/03/1956 trascritta in data 09/02/1957 ai nn 2.021 R.G. e 1.528 R.P.

7.2 Vincoli ed oneri giuridici (Allegato n.2)

La relazione notarile redatta dal Notaio [redacted] in data 18/10/2021 su incarico del Curatore Fallimentare riporta le seguenti formalità:

7.2.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

su tutti i beni del presente lotto

- sentenza dichiarativa di fallimento n. 115 del Tribunale di Verona in data 12/10/2020 a favore di Massa dei creditori del fallimento [redacted] e contro trascritta in data 05/11/2020 ai nn. 38.802 R.G. e 27.178 R.P. e gravante sulla quota intera del diritto di piena proprietà.

sui beni di cui ai p.ti M e N

- domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica del T.A.R. Veneto del 16/05/2019 n. di rep. 179 trascritta in data 15/07/2019 ai nn. 28.388 R.G. e 19.465 R.P. a favore del Comune di Casaleone e contro S.n.c. di e per la quota intera del diritto di piena proprietà;

Nota: "si chiede che il Tribunale amministrativo regionale per il Veneto, previa effettuazione dei frazionamenti catastali, pronunci sentenza che tenga luogo e voce, ai sensi dell'art. 2932 c.c. del contratto di cessione gratuita a favore del Comune di Casaleone della porzione di 1.096,58 mq dei più ampi fondi distinti al C.T. del medesimo Comune foglio 13 mm. Nn. 94-171-717-938-939-340-722 destinatala alla realizzazione delle opere di urbanizzazione in esecuzione della convenzione urbanistica in data 12/07/2013 n. 83.370 di rep. Notaio [redacted]*, porzione meglio individuata nell'elaborato planimetrico allegato al rogito notarile sotto la lettera F)".*

7.2.2 Atti di asservimento urbanistico

su tutti i beni del presente lotto

- atto di convenzione edilizia del 13/03/2013 a firma del Notaio [redacted] al n. di rep. 83.370 trascritto in data 08/04/2013 ai nn. 12.384 R.G. e 8.179 R.P. a favore del Comune di Casaleone e contro [redacted] per la quota di 1/2 del diritto di usufrutto sul bene censito al Catasto Terreni del suddetto Comunale al foglio n. 13 mappale n. 171.

7.2.3 Iscrizioni

sui beni di cui ai p.ti K ed L

- ipoteca giudiziale, derivante da Decreto Ingiuntivo concesso con atto del Tribunale di Verona del 14/08/2014 n. di rep. 9.258, **a favore di** [redacted]**. S.C. e contro** [redacted] iscritta in data 04/09/2014 ai numeri 28.318 R.G. e 4.193 R.P. per un importo di € 140.000,00 a garanzia di un capitale di € 117.641,56 e gravante sulla quota di 1/2 del diritto di usufrutto;
- ipoteca giudiziale, derivante da Decreto Ingiuntivo concesso con atto del Tribunale di Verona del 14/08/2014 n. di rep. 9.257, **a favore di** [redacted]**. S.C. e contro** [redacted] iscritta in data 04/09/2014 ai numeri 28.319 R.G. e 4.194 R.P. per un importo di € 241.557,63 a garanzia di un capitale di € 241.557,63 e gravante sulla quota di 1/2 del diritto di usufrutto;
- ipoteca giudiziale, derivante da Decreto Ingiuntivo concesso con atto del Tribunale di Verona del 01/12/2017 n. di rep. 6.151, **a favore di** [redacted] **e contro** [redacted] iscritta in data 14/12/2017 ai numeri 51.293 R.G. e 8.451 R.P. per un importo di € 250.000,00 a garanzia di un capitale di € 538.567,35 e gravante sulla quota di 1/2 del diritto di piena proprietà.

sui beni di cui ai p.ti M e N

- ipoteca volontaria a favore di [redacted] e contro [redacted] S.n.c. di [redacted] e [redacted] iscritta in data 06/11/2014 ai nn. 35.856 R.G. e 5.310 R.P. per la somma complessiva di € 1.000.000,00 a garanzia di un contratto di mutuo per l'importo di € 500.000,00 e gravante sulla quota intera del diritto di piena proprietà.

7.3 Spese di cancellazione delle formalità

- la cancellazione dell'ipoteca giudiziale 01 comporta una spesa di € 799,00 (pari 0,5% dell'importo ipotecato per l'imposta ipotecaria + tassa ipotecaria + imposta di bollo);
- la cancellazione dell'ipoteca giudiziale 02 comporta una spesa di € 1.307,00 (pari 0,5% dell'importo ipotecato per l'imposta ipotecaria + tassa ipotecaria + imposta di bollo);
- la cancellazione dell'ipoteca giudiziale 03 comporta una spesa complessiva di € 1.349,00 (pari allo 0,5% del valore d'ipoteca + tassa ipotecaria + imposta di bollo).
- la cancellazione dell'ipoteca volontaria comporta una spesa di € 40,00 pari alla tassa ipotecaria.

Totale complessivo: € 3.495,00

Nota: il presente calcolo riassuntivo ha carattere meramente informativo e non vincolante e pertanto si evidenzia che, in caso di aggiudicazione del bene, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia del Territorio e quindi richiesta all'aggiudicatario.

7.4 Inquadramento urbanistico (Allegato n.3)

Gli strumenti urbanistici del Comune di Casaleone (VR) attualmente vigenti sono:

- **P.A.T.** (Piano di Assetto del Territorio) adottato con deliberazione di C.C. n. 4 del 27/01/2010, successivamente approvato dalla Conferenza di Servizi in data 14/03/2012 e ratificato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 589 del 17/04/2012 (B.U.R. n. 36 del 08/05/2012) e successiva Variante n. 1 adottata e approvata rispettivamente con Deliberazioni di C.C. n. 21 del 28/04/2021 e n. 54 del 25/11/2021.
- **P.I.** (Piano degli Interventi) adottato e approvato con Deliberazioni di C.C. rispettivamente n. 36 del 11/09/2013 e n. 69 del 30/12/2013 e approvato con successive varianti generali di cui l'ultima vigente **Variante 2019 al Secondo Piano degli Interventi** adottata e approvata con Deliberazioni di C.C. rispettivamente n. 45 del 27/09/2019 e n. 3 del 21/02/2020.

I terreni oggetto del presente lotto sono identificati nel P.A.T nell'ATO 03 - Consolidato Casaleone all'interno delle Aree di urbanizzazione consolidata a destinazione residenziale/produttiva (art. 10.1 delle N.T.G.), e nella P.I. all'interno della Z.T.O. C2 - Aree di espansione estensiva (art. 59 delle N.T.O.) assoggettate a PUA relativamente ai mappali nn. 961-964 e 966 e sede di pista ciclabile (art. 112 delle N.T.O.) relativamente al mappale n. 963.

Si fa inoltre presente che i suddetti beni erano stati inseriti all'interno del "Piano di recupero Borghetto sud" approvato con delibera di C.C. n. 49 del 19/12/2011 e successivamente convenzionato in data 13/03/2013 il cui termine di 10 anni dalla notifica dell'approvazione è però scaduto in data 23/03/2022.

7.5 Ubicazione dei beni

Trattasi di terreni posti all'interno del capoluogo comunale di Casaleone (VR) in prossimità della zona residenziale tra via Puccini, via Borghetto e lo scolo Rabiosa.

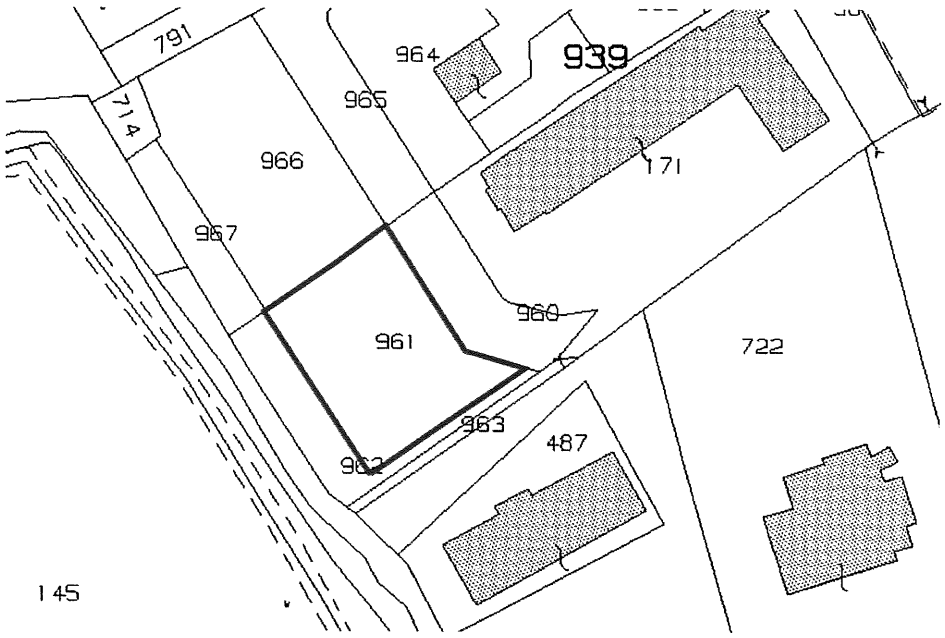
7.6 Descrizione generale del bene di cui al p.to K (Allegato n.5)

Trattasi di un terreno edificabile in quanto ricadente attualmente in area di espansione estensiva assoggettata a P.U.A.

L'appezzamento di forma pressoché rettangolare e con andamento pianeggiante è attualmente coltivato a prato ed è accessibile dal mappale n. 960 previsto in cessione gratuita al Comune per la realizzazione della strada pubblica del citato piano di recupero. Tenuti conto della superficie catastale pari a 536 m^2 e dell'indice territoriale (IT) di zona pari a 0,23 m^2/m^2, il terreno vanta una capacità edificatoria pari a 123,28 m^2 di superficie lorda. Confina, partendo da nord in senso orario, con le particelle 966-965-960 ed infine 962.

Destinazione	Superficie catastale	Indice territoriale	Superficie lorda edificabile
Terreno edificabile	536,00	0,23 m^2/ m^2	123,28
			123,28

7.6.1 Estratto di mappa catastale



7.7 Descrizione generale del bene di cui al p.to L (Allegato n.5)

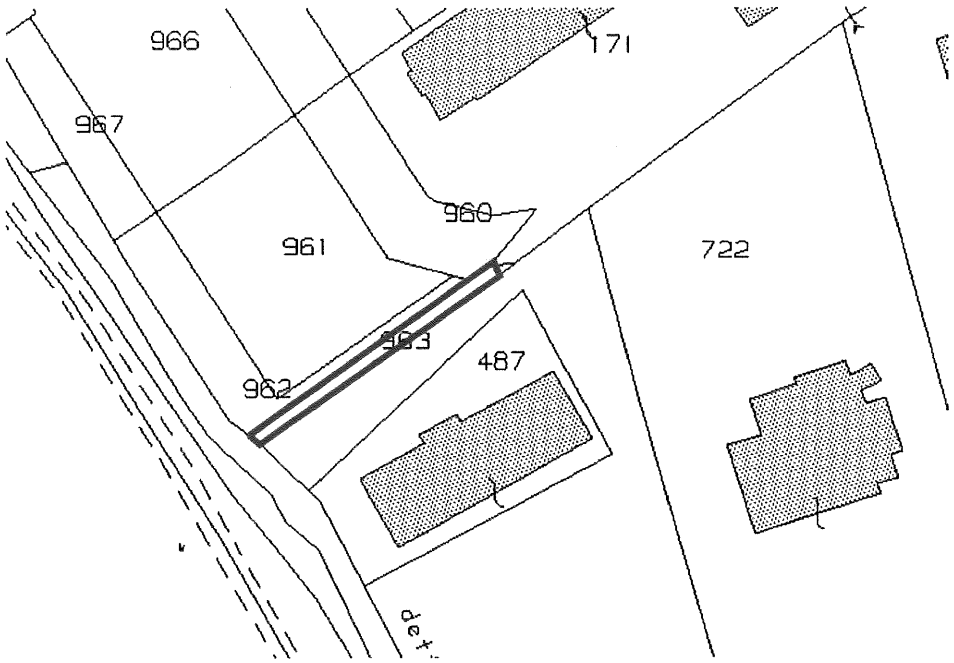
Trattasi della sede di un tratto di stradello esistente privato di servizio e di accesso allo scolo Rabiosa dalla strada pubblica.

L'appezzamento di forma stretta e allungata e con andamento pianeggiante si presenta finita in terra battuta ed accessibile direttamente dalla via pubblica

Sviluppa una superficie catastale di 53 m^2 e confina, partendo da nord in senso orario, con le particelle 962-960,971,963 ed infine 908.

Destinazione/qualità catastale	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ente urbano	Superficie catastale	53,00	1,00	53,00
				53,00

7.7.1 Estratto di mappa catastale



7.8 Descrizione generale del bene di cui al p.to M (Allegato n.5)

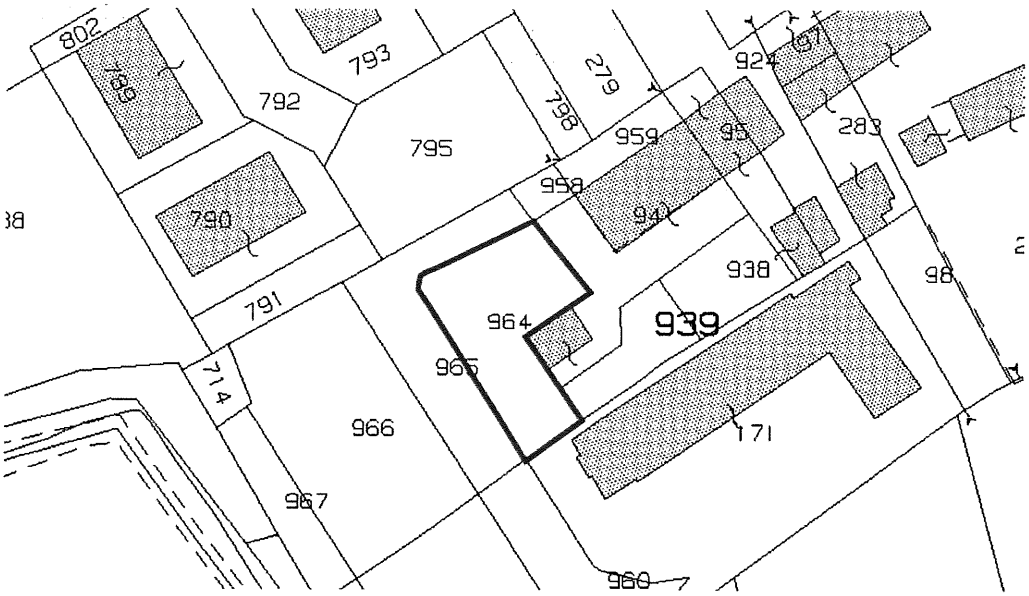
Trattasi di un terreno edificabile in quanto ricadente attualmente in area di espansione estensiva assoggettata a P.U.A.

L'appezzamento di forma di "L" e con andamento pianeggiante è attualmente coltivato a prato ed è accessibile dal mappale n. 965 previsto in cessione gratuita al Comune per la realizzazione della strada pubblica del citato piano di recupero. Tenuti conto della superficie catastale pari a 377 m^2 e dell'indice territoriale (IT) di zona pari a 0,23 m^2/m^2, il terreno vanta una capacità edificatoria pari a 86,71 m^2 di superficie lorda.

Confina, partendo da nord in senso orario, con le particelle 966-94-939-171-960-961 ed infine 966.

Destinazione	Superficie catastale	Indice territoriale	Superficie lorda edificabile
Terreno edificabile	377,00	0,23 m^2/ m^2	86,71
			86,71

7.8.1 Estratto di mappa catastale



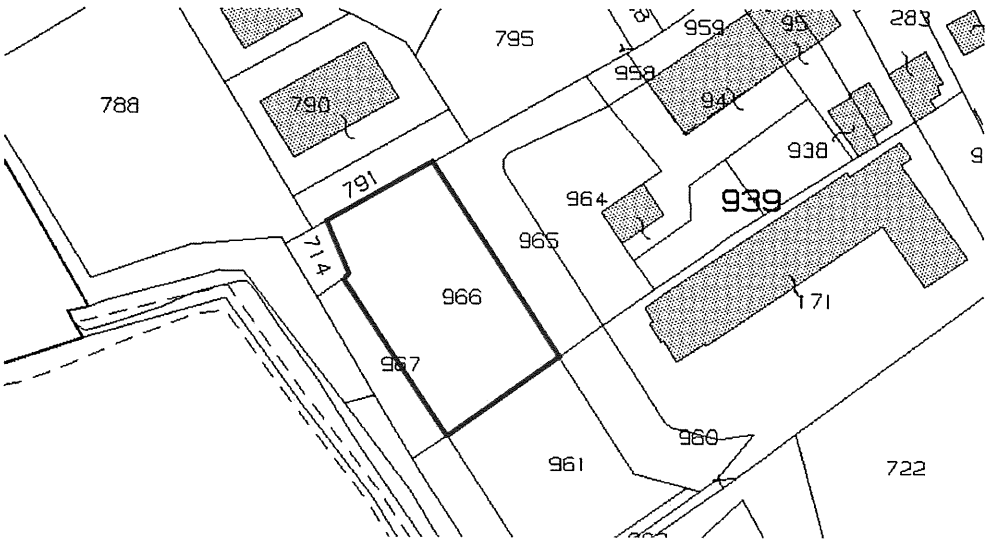
7.9 Descrizione generale del bene di cui al p.to N (Allegato n.5)

Trattasi di un terreno edificabile in quanto ricadente attualmente in area di espansione estensiva assoggettata a P.U.A.

L'appezzamento di forma pressoché rettangolare e con andamento pianeggiante è attualmente coltivato a prato ed è accessibile dal mappale n. 96 previsto in cessione gratuita al Comune per la realizzazione della strada pubblica del citato piano di recupero. Tenuti conto della superficie catastale pari a 683 m^2 e dell'indice territoriale (IT) di zona pari a 0,23 m^2/m^2, il terreno vanta una capacità edificatoria pari a 157,09 m^2 di superficie lorda. Confina, partendo da nord in senso orario, con le particelle 791-965-961-967 ed infine 714.

Destinazione	Superficie catastale	Indice territoriale	Superficie lorda edificabile
Terreno edificabile	683,00	0,23 m^2/m^2	**157,09**

7.9.1 Estratto di mappa catastale



7.10 Valutazione complessiva del Lotto 04

Criterio di stima

Il criterio adottato per la presente stima è quello del **Valore di mercato** prevedibile per il bene in esame nell'ipotesi della vendita forzata, individuato con il metodo sintetico comparativo, basato sulla comparazione tra il bene oggetto di stima e beni analoghi di prezzi noti, assumendo quali parametri di riferimento, data la contingenza del mercato immobiliare della zona, sia la capacità edificatoria del terreno sia le tipologie edilizie residenziali più coerentemente realizzabili nel contesto dato, sia la complessità dell'iter burocratico-autorizzativo.

Fonti di informazione

- Agenzia del Territorio - Catasto del Comune di Casaleone (VR);
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona;
- Ufficio Tecnico del Comune di Casaleone (VR);
- Agenzie immobiliari locali, banche dati on line e O.M.I. (Osservatorio mercato immobiliare)
- V.A.M. (Valore agricolo medio vigente edizione anno 2020).

Valutazione corpi

K. Terreno edificabile

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie lorda edificabile	Valore unitario	Valore complessivo
Terreno edificabile (m.n. 961)	123,28	€ 165,00	€ 20.341,20
- Valore corpo			€ 20.341,20
- Valore complessivo intero:			€ 20.341,20
- Valore complessivo diritto e quota (750/1000)			€ 15.255.90

L. Ente urbano

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie catastale	Valore unitario	Valore complessivo
Ente urbano (m.n. 963)	53,00	€ 4,06	€ 215,18
- Valore corpo:			€ 215,18
- Valore complessivo intero:			€ 215,18
- Valore complessivo diritto e quota (750/1000)			€ 161,39

M. Terreno edificabile

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie lorda edificabile	Valore unitario	valore complessivo
Terreno edificabile (m.n. 964)	86,71	€ 165,00	€ 14.307,15

- Valore corpo: € 14.307,15
- Valore complessivo intero: € 14.307,15
- Valore complessivo diritto e quota (1000/1000): € 14.307,15

N. Terreno edificabile

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie lorda edificabile	Valore unitario	valore complessivo
Terreno edificabile (m.n. 966)	157,09	€ 165,00	€ 25.919,85

- Valore corpo: € 25.919,85
- Valore complessivo intero: € 25.919,85
- Valore complessivo diritto e quota (1000/1000) € 25.919,85

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie catastale/ lorda edificabile	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
K	**Terreno edificabile**	123.28	€ 20.341,20	**€ 15.255.90**
L	**Ente urbano**	53,00	€ 215,18	**€ 161,39**
M	**Terreno edificabile**	86,71	€ 14.307,15	**€ 14.307,15**
N	**Terreno edificabile**	157,09	€ 25.919,85	**€ 25.919,85**
			€ 60.783,38	**€ 55.644,29**

7.11 Prezzo di vendita del Lotto 04

Valore del diritto e delle quote nello stato di fatto in cui si trovano	**€ 55.644,29**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	**€ 3.495,00**
Valore del diritto e delle quote al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano	**€ 52.149,29**
Valore che viene opportunamente arrotondato a:	**€ 52.000,00**

8. Lotto 05 – Beni in Casaleone (VR)

9. Lotto 06 – Beni in Sanguinetto (VR)[redacted]

10. Riepilogo lotti

Lotto 01

Lotto 02

Lotto 03

Lotto 04

Lotto 05

Lotto 06

VALORE COMPLESSIVO DEI LOTTI

[redacted]

La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 C.P.C. (considerato l'art. 17 bis c.p.c.) e sarà quindi onere di parte offerente, a propria cura, verificare preventivamente i beni sotto ogni profilo

Verona, 27.10.2022

il Perito Estimatore

Arch. Lorenzo Zampini