CONCORDATO PREVENTIVO n. 39_2014 Dottor PIER PAOLO LANNI

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA SEZIONE FALLIMENTARE

Concordato preventivo con sede in

premesso

- che il sottoscritto geometra LUISA BAGOLIN, residente in San Bonifacio, Contrada Tombole n. 163/a, con studio in Soave, Via Roma n. 52/F, iscritto al Collegio dei Geometri di Verona e Provincia al n. 2034 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici, veniva nominato in data 26.01.2015 perito estimatore ex art. 87 L.F. nella procedura in epigrafe;
- che hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali con sopralluoghi effettuati nelle date esposte successivamente presso gli immobili in Caorso (PC), Caldiero, Colognola ai Colli e Zevio (VR);
- al sopralluogo sono preceduti e seguiti gli adempimenti necessari di cui al quesito del G.E.;
- che le operazioni peritali sono proseguite con accessi presso gli uffici tecnici dei comuni di Caorso, Caldiero, Colognola ai Colli e Zevio, l'Ufficio Tecnico del Territorio, la Conservatoria dei Registri Immobiliari e lo studio del C.T.U. per la definizione dei parametri di stima sino all'espletamento di quanto richiesto;

tutto ciò premesso

il C.T.U., esaminati gli atti ed i documenti del fascicolo, preso atto di quanto richiesto oggetto di incarico, espone:

Studio Tecnico Peritale
Consulente del Tribunale di Verona
Via Roma n. 52f 37038 SOAVE VR
Tel. 045 6190405 Fax 045 6198098
luisabagolin@gmail.com
studioperitalebagolin@pec.diesseweb.it

CONCORDATO PREVENTIVO n. 39_2014 Dottor PIER PAOLO LANNI

I - FORMAZIONE DEI LOTTI

A fronte del prospetto di seguito riportato:

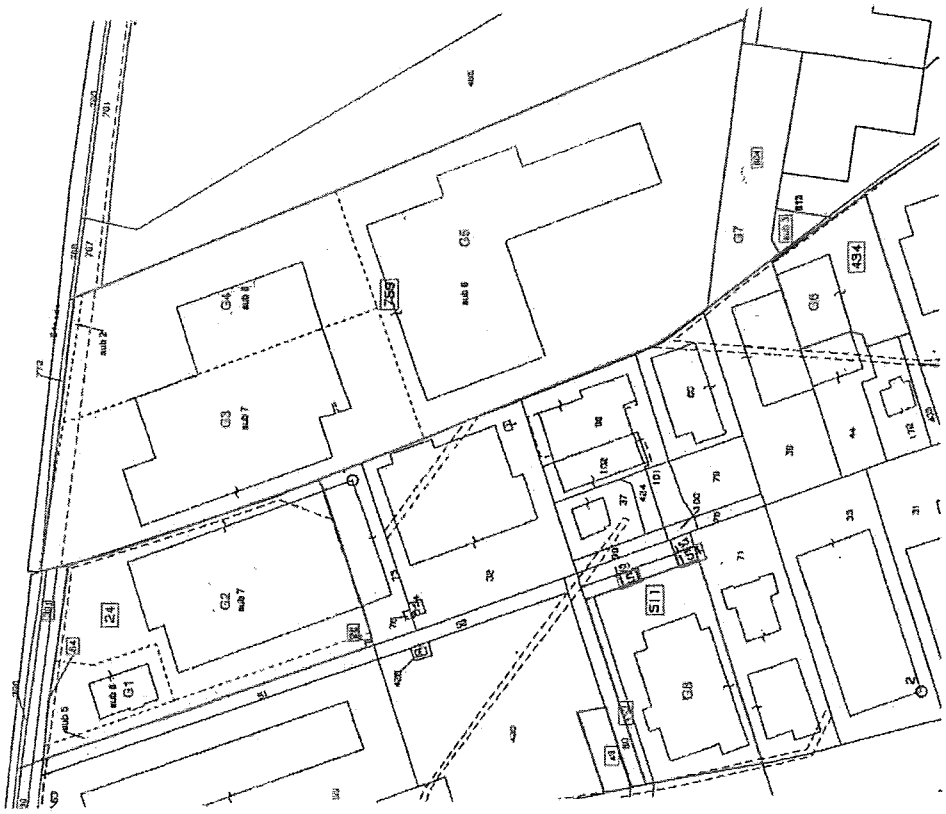
Comune	Via	Civ.	Catasto	Foglio	Mappale	Sub	Destinazione
ZEVIO	Mirandola	31	FABBRICATI	27	511	1	Opificio
ZEVIO	Mirandola	31	FABBRICATI	27	511	2	Abitazione
ZEVIO	Mirandola	31	FABBRICATI	29	759	2	Area urbana
ZEVIO	Mirandola	31	FABBRICATI	29	759	6	Opificio
ZEVIO	Mirandola	31	FABBRICATI	29	759	7	Opificio
ZEVIO	Mirandola	31	FABBRICATI	29	759	8	Opificio
ZEVIO	Mirandola	31	FABBRICATI	29	813	3	Area urbana
ZEVIO	Mirandola	31	FABBRICATI	27	434		Laboratorio
ZEVIO	Mirandola	31	FABBRICATI	27	24	5	Area urbana
ZEVIO	Mirandola	31	FABBRICATI	27	24	6	Opificio
ZEVIO	Mirandola	31	FABBRICATI	27	24	7	Opificio
ZEVIO			TERRENI	27	151		SEMINATIVO
			TERRENI	27	154		SEM IRR
			TERRENI	27	152		SEM IRR
			TERRENI	27	49		SEM IRR
			TERRENI	27	26		SEM IRR
			TERRENI	27	64		INC PROD
			TERRENI	27	391		PIOPPETO
			TERRENI	29	804		PRATO IRR
CAORSO	C. Grazioli	27	FABBRICATI	22	365		Opificio
CAORSO	C. Grazioli	27	TERRENI	22	361		SEM ARB
COLOGNOLA AI COLLI	XXIV Maggio	49	FABBRICATI	14	193	1	Abitazione
COLOGNOLA AI COLLI	XXIV Maggio	49	FABBRICATI	14	193	2	Autorimessa

Studio Tecnico Peritale
Consulente del Tribunale di Verona
Via Roma n. 52f 37038 SOAVE VR
Tel. 045 6190405 Fax 045 6198098
luisabagolin@gmail.com
studioperitalebagolin@pec.diesseweb.it

COLOGNOLA AI COLLI	Mimosa	3	FABBRICATI	6	962	1	Abitazione
COLOGNOLA AI COLLI	Mimosa	3	FABBRICATI	6	962	3	Autorimessa
CALDIERO	Carcereri	5	FABBRICATI	3	629	6	Abitazione
CALDIERO	Carcereri	5	FABBRICATI	3	629	15	Autorimessa
CALDIERO	Carcereri	5	FABBRICATI	3	629	16	Autorimessa

Ai fini di una migliore comprensione di quanto oggetto di valutazione, viene di seguito esposta la suddivisione in lotti dei beni immobili e mobili:

PLANIMETRIA RIEPILOGATIVA IMMOBILI IN SANTA MARIA DI ZEVIO (VR) - RIF. RELAZIONE DOTTOR MASSIMO GRONICH



Studio Tecnico Peritale
Consulente del Tribunale di Verona
Via Roma n. 52f 37038 SOAVE VR
Tel. 045 6190405 Fax 045 6198098
luisabagolin@gmail.com
studioperitalebagolin@pec.diesseweb.it

CONCORDATO PREVENTIVO n. 39_2014 Dottor PIER PAOLO LANNI

LOTTO 1

Compendio immobiliare a destinazione produttiva composto da più unità immobiliari con terreni annessi collocati in comune di Zevio Località Santa Maria, Via Mirandola civico n. 31 - Via Apollo civico n. 1 così catastalmente individuate all'Agenzia del Territorio Catasto dei Fabbricati:

Comune	Via	Civ.	Foglio	Mappale	Sub	Cat.	Cl	RC €
ZEVIO	Mirandola	31	27	511	1	D01		8263,31
ZEVIO	Mirandola	31	27	511	2	A07	2	464,81
ZEVIO	Mirandola	31	29	759	2	Area Urbana		
ZEVIO	Mirandola	31	29	759	6	D01		38114,52
ZEVIO	Mirandola	31	29	759	7	D07		21572,00
ZEVIO	Mirandola	31	29	759	8	D07		9424,00
ZEVIO	Mirandola	31	29	813	3			
ZEVIO	Mirandola	31	27	434		C03	3	2080,80
ZEVIO	Mirandola	31	27	24	5	Area urbana		
ZEVIO	Mirandola	31	27	24	6	D01		4620,00
ZEVIO	Mirandola	31	27	24	7	D01		13648,00

Terreni cosi catastalmente individuati all'Agenzia del Territorio Catasto dei Terreni:

Comune	Foglio	Mappale	Sup. HA	Qualità	RD €	RA €
ZEVIO	27	151	00.01.78	SEM	1,75	1,10
	27	154	00.00.31	SEM IRR	0,30	0,19
	27	152	00.02.10	SEM IRR	2,06	1,30
	27	49	00.03.00	SEM IRR	2,94	1,86
	27	26	00.00.04	SEM IRR	0,04	0,02
	27	64	00.02.40	INC PROD	0,08	0,05
	27	391	00.02.23	PIOPPETO	1,62	0,52
	29	804	00.21.60	PRATO IRR	15,65	11,16
	27	391	00.02.23	PIOPPETO	1,62	0,52
	27	511	00.30.27	E.U.		
	29	759	02.47.66	E.U.		
	29	813	00.35.50	E.U.		
	27	434	00.18.11	E.U.		
	27	24	00.68.97	E.U.		

Studio Tecnico Peritale
Consulente del Tribunale di Verona
Via Roma n. 52f 37038 SOAVE VR
Tel. 045 6190405 Fax 045 6198098
luisabagolin@gmail.com
studioperitalebagolin@pec.diesseweb.it

CONCORDATO PREVENTIVO n. 39_2014 Dottor PIER PAOLO LANNI

LOTTO 2

Complesso a destinazione produttiva composto da unica unità immobiliare con accessori e terreno annesso collocato in comune di Caorso (Piacenza), Via Grazioli civico n. 27 così catastalmente individuate all'Agenzia del Territorio Catasto dei Fabbricati:

Comune	Via	Civ.	Foglio	Mappale	Cat.	RC €
CAORSO	C. Grazioli	27	22	365	D01	27310,24

Terreni cosi catastalmente individuati all'Agenzia del Territorio Catasto dei Terreni:

Comune	Foglio	Mappale	Sup. HA	Qualità	RD €	RA €
CAORSO	22	361	00.07.89	SEM ARB	4,25	6,93
CAORSO	22	365	01.49.98	E.U.		

LOTTO 3

Abitazione con accessori oltre due autorimesse inserite in complesso condominiale in comune di Caldiero Via Carcereri civico n. 5 così catastalmente individuate all'Agenzia del Territorio Catasto dei Fabbricati:

Comune	Via	Civ.	Foglio	Mappale	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	RC €
CALDIERO	Carcereri	5	3	629	6	A02	3	7,5 V	600,38
CALDIERO	Carcereri	5	3	629	15	C06	2	30 MQ	48,03
CALDIERO	Carcereri	5	3	629	16	C06	2	30 MQ	48,03

LOTTO 4

Villetta con accessori oltre autorimessa, piscina ed area di pertinenza inserita in complesso residenziale in comune di Colognola ai Colli Via Delle Mimose n. 3 così catastalmente individuate all'Agenzia del Territorio Catasto dei Fabbricati:

Comune	Via	Civ.	Foglio	Mappale	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	RC €
COLOGNOLA AI COLLI	Delle Mimose	3	6	962	1	A07	3	9,5 V	1054,86
COLOGNOLA AI COLLI	Delle Mimose	3	6	962	3	C06	3	52 MQ	56,40

Terreni cosi catastalmente individuati all'Agenzia del Territorio Catasto dei Terreni:

Studio Tecnico Peritale
Consulente del Tribunale di Verona
Via Roma n. 52f 37038 SOAVE VR
Tel. 045 6190405 Fax 045 6198098
luisabagolin@gmail.com
studioperitalebagolin@pec.diesseweb.it

Comune	Foglio	Mappale	Sup. HA	Qualità
COLOGNOLA AI COLLI	6	962	00.12.00	E.U.

LOTTO 5

Villa con accessori oltre autorimessa ed area di pertinenza in comune di Colognola ai Colli Via XXIV Maggio civico n. 49 così catastalmente individuate all'Agenzia del Territorio Catasto dei Fabbricati:

Comune	Via	Civ.	Foglio	Mappale	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	RC €
COLOGNOLA AI COLLI	XXIV Maggio	49	14	193	1	A07	2	12 V	1115,55
COLOGNOLA AI COLLI	XXIV Maggio	49	14	193	2	C06	5	177 MQ	274,24

Terreni cosi catastalmente individuati all'Agenzia del Territorio Catasto dei Terreni:

Comune	Foglio	Mappale	Sup. HA	Qualità
COLOGNOLA AI COLLI	14	193	00.10.00	E.U.

Studio Tecnico Peritale
Consulente del Tribunale di Verona
Via Roma n. 52f 37038 SOAVE VR
Tel. 045 6190405 Fax 045 6198098
luisabagolin@gmail.com
studioperitalebagolin@pec.diesseweb.it

CONCORDATO PREVENTIVO n. 39_2014 Dottor PIER PAOLO LANNI

RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA

Per tutti i beni in comune di Zevio Località Santa Maria:

ZONA DI INSERIMENTO DEI BENI: Il compendio produttivo si inserisce in zona periferica del comune di Zevio, località Santa Maria, a circa 4 km dal centro del comune medesimo.

Caratteristiche della zona di inserimento

La zona di inserimento dell'unità ha vocazione prevalentemente produttiva, con ampia presenza di attività legate all'artigianato e vaste aree libere.

Espansione (discreta) a traffico normale con numero di parcheggi sufficiente.

Caratteristiche zone limitrofe

Le zone finitime, come detto, hanno carattere prevalentemente produttivo con presenza di residenze in minima parte ed aree libere.

Per quanto attiene i principali collegamenti pubblici, la loro distanza in chilometri rispetto a quanto oggetto di stima viene indicata come di seguito:

- Centro città di Verona 16,00 km
- Allaccio tangenziale 2,00 km
- Autobus linea provinciale APT 0,50 km

ANALISI ECONOMICA e COMMERCIABILITA' DEI BENI: Accertate le movimentazioni immobiliari dell'ultimo periodo (6 mesi), è stato appurata la scarsa presenza di trattative, in particolar modo per immobili con destinazione artigianale/produttiva (come nel nostro caso), con consistenza importante.

I beni oggetto di stima, ricompresi all'interno di un insieme di costruzioni destinate allo svolgimento di unica attività e per tale motivo connesse tra loro, presentano dei fattori di negatività cosi individuati:-

- dimensioni importanti per i fabbricati produttivi;
- frazionabilità possibile anche all'interno di ciascuna unità ma solo con interventi per la realizzazione dell'impiantistica per ogni nuova unità;
- area di pertinenza da eventualmente frazionare ed attribuire a ciascuna nuova unità creando all'uopo nuova viabilità interna ed esterna;
- impiantistica da modificare e reimplementare a fronte di costituzione di nuove unità

Studio Tecnico Peritale
Consulente del Tribunale di Verona
Via Roma n. 52f 37038 SOAVE VR
Tel. 045 6190405 Fax 045 6198098
luisabagolin@gmail.com
studioperitalebagolin@pec.diesseweb.it

(attualmente tutte le unità, utilizzate da \ ..a, scontano l'unica destinazione produttiva con conseguente impossibilità di procedere alla eventuale cessione separata delle costruzioni senza intervenire in maniera consistente sia sulle costruzioni che sull'impiantistica esistente;

- presenza di macchinari per lo svolgimento specifico dell'attività da smantellare con costi conseguenti;
- presenza sul mercato di unità immobiliari a destinazione produttiva di più recente edificazione ed in migliore stato manutentivo.

Si ritiene di considerare una commerciabilità nel lungo periodo (36-60 mesi) che dovrà essere riferita a ciascun immobile all'interno del complesso produttivo di Santa Maria di Zevio.

LOTTO 1

Compendio immobiliare a destinazione produttiva composto da più unità immobiliari con terreni annessi collocati in comune di Zevio Località Santa Maria, Via Mirandola civico n. 31 - Via Apollo civico n. 1 così catastalmente individuate all'Agenzia del Territorio Catasto dei Fabbricati:

	Comune	Via	Civ.	Foglio	Mappale	Sub	Cat.	Cl	RC €
G8	ZEVIO	Mirandola	31	27	511	1	D01		8263,31
G8	ZEVIO	Mirandola	31	27	511	2	A07	2	464,81
	ZEVIO	Mirandola	31	29	759	2	Area Urbana		
G5	ZEVIO	Mirandola	31	29	759	6	D01		38114,52
G3	ZEVIO	Mirandola	31	29	759	7	D07		21572,00
G4	ZEVIO	Mirandola	31	29	759	8	D07		9424,00
	ZEVIO	Mirandola	31	29	813	3			
G6	ZEVIO	Mirandola	31	27	434		C03	3	2080,80
	ZEVIO	Mirandola	31	27	24	5	Area urbana		
G1	ZEVIO	Mirandola	31	27	24	6	D01		4620,00
G2	ZEVIO	Mirandola	31	27	24	7	D01		13648,00

Terreni cosi catastalmente individuati all'Agenzia del Territorio Catasto dei Terreni:

Studio Tecnico Peritale
Consulente del Tribunale di Verona
Via Roma n. 52f 37038 SOAVE VR
Tel. 045 6190405 Fax 045 6198098
luisabagolin@gmail.com
studioperitalebagolin@pec.diesseweb.it

	Comune	Foglio	Mappale	Sup. HA	Qualità	RD €	RA €
	ZEVIO	27	151	00.01.78	SEM	1,75	1,10
		27	154	00.00.31	SEM IRR	0,30	0,19
		27	152	00.02.10	SEM IRR	2,06	1,30
		27	49	00.03.00	SEM IRR	2,94	1,86
		27	26	00.00.04	SEM IRR	0,04	0,02
		27	64	00.02.40	INC PROD	0,08	0,05
		27	391	00.02.23	PIOPPETO	1,62	0,52
G7		29	804	00.21.60	PRATO IRR	15,65	11,16
		27	391	00.02.23	PIOPPETO	1,62	0,52
		27	511	00.30.27	E.U.		
		29	759	02.47.66	E.U.		
		29	813	00.35.50	E.U.		
		27	434	00.18.11	E.U.		
		27	24	00.68.97	E.U.		

IMMOBILI G1 - G2 - G3 - G4 - G5

Compendio individuato al Nuovo Catasto dei Fabbricati come segue:

	Comune	Via	Civ.	Foglio	Mappale	Sub	Cat.	Cl	RC €
	ZEVIO	Mirandola	31	27	24	5	Area urbana		
G1	ZEVIO	Mirandola	31	27	24	6	D01		4620,00
G2	ZEVIO	Mirandola	31	27	24	7	D01		13648,00
	ZEVIO	Mirandola	31	29	759	2	Area Urbana		
G5	ZEVIO	Mirandola	31	29	759	6	D01		38114,52
G3	ZEVIO	Mirandola	31	29	759	7	D07		21572,00
G4	ZEVIO	Mirandola	31	29	759	8	D07		9424,00

Terreni ed aree individuati al Nuovo Catasto dei Terreni come segue:

Studio Tecnico Peritale
Consulente del Tribunale di Verona
Via Roma n. 52f 37038 SOAVE VR
Tel. 045 6190405 Fax 045 6198098
luisabagolin@gmail.com
studioperitalebagolin@pec.diesseweb.it

	Comune	Foglio	Mappale	Sup. HA	Qualità	RD €	RA €
		27	26	00.00.04	SEM IRR	0,04	0,02
		27	64	00.02.40	INC PROD	0,08	0,05
		27	391	00.02.23	PIOPPETO	1,62	0,52
G7		29	804	00.21.60	PRATO IRR	15,65	11,16
		29	759	02.47.66	E.U.		
		27	24	00.68.97	E.U.		

Immobili a destinazione industriale funzionalmente destinati alla produzione di boiler e attività annesse, edificati in epoche diverse, connessi in relazione alla tipologia di attività insediata.

Si tratta di più fabbricati con palazzina uffici (sede di rappresentanza aziendale) collocati in Via Apollo n. 11 e/o Via Mirandola n. 31 a Santa Maria di Zevio.

L'accesso, carraio e pedonale, avviene da Via Mirandola n.. 31. L'intera area, di forma regolare e di ampia consistenza, è recintata e munita di cancelli carrai elettrocomandati. I piazzali e le aree di manovra sono pavimentati con battuto in calcestruzzo o manto bituminoso (asfalto).L

Le costruzioni, suddivise in tre blocchi, sono del tipo prefabbricato e denotano le seguenti caratteristiche:

- Struttura portante con travature tipo shed
- Tamponamenti in pannelli di cls
- Portoni in metallo con apertura elettrica;
- pavimentazione in battuto di cls lisciato con spolvero finale al quarzo;
- Finestrature a nastro tipo U-glass con serramenti in metallo

Il sub. 6 del mappale 759, annesso al capannone stesso sub, presenta locali su due piani fuori terra con destinazione spogliatoi, servizi, locali vari.

All'interno del mappale 24 subalterno 7 sono dislocati i locali della mensa aziendale con servizi ai dipendenti, officina, magazzino (piano terra), gli uffici tecnici con archivio, servizi igienici e ripostiglio (piano primo).

Tali locali denotano le seguenti caratteristiche di finitura:

- Interpareti con elementi mobili a pannelli e vetro
- Pavimentazione in piastrelle di ceramica (cosi come i rivestimenti dei bagni e locale mensa)

Studio Tecnico Peritale
Consulente del Tribunale di Verona
Via Roma n. 52f 37038 SOAVE VR
Tel. 045 6190405 Fax 045 6198098
luisabagolin@gmail.com
studioperitalebagolin@pec.diesseweb.it

- Serramenti interni in alluminio con rivestimento a pannelli (a piano primo in alluminio con vetrocamera).

Il capannone insistente sul mappale 24 (sub. 7), in angolo tra la Via Apollo e la Via Mirandola, presenta le seguenti caratteristiche:

- Struttura prefabbricata
- Tamponamenti a pannelli coibentanti con finitura a graniglia
- Finestrature di tipo retinato
- Portoni sezionali in metallo

La palazzina (mappale 24 sub. 6) direzionale ove collocati gli uffici aziendali, distribuita su due piani fuori terra ed uno interrato, ospita i locali ove viene svolta l'attività amministrativa, commerciale, di rappresentanza nonchè le sale riunioni e polifunzionali, i locali attesa, gli archivi, la reception e i servizi.

La palazzina denota le seguenti caratteristiche costruttive:

- Rivestimento in alluminio in facciata
- Serramenti in alluminio e vetro specchiato con porte di accesso in cristallo a doppia anta ed apertura a sensore
- Pavimentazione interna zona ingresso in seminato veneziano e mosaico
- Pavimentazione uffici in graniglia a piastrelle
- Scala di collegamento a piano primo con struttura in metallo cromato e pedate in cristallo acidato
- Pavimentazione a piano primo in parquet (esclusi i servizi igienici che hanno pavimentazione e rivestimenti in piastrelle di ceramica)
- Pavimentazione a piano interrato in parquet e controsoffittature in cartongesso.

Lo stato di manutenzione è da ritenersi buono, consentendo anche una immediata occupazione.

Non sono disponibili le certificazioni impiantistiche.

Tutti gli immobili sono occupati.

IMMOBILE G6

Magazzino individuato al Nuovo Catasto dei Fabbricati come segue:

Studio Tecnico Peritale
Consulente del Tribunale di Verona
Via Roma n. 52f 37038 SOAVE VR
Tel. 045 6190405 Fax 045 6198098
luisabagolin@gmail.com
studioperitalebagolin@pec.diesseweb.it

	Comune	Via	Civ.	Foglio	Mappale	Sub	Cat.	Cl	RC €
G6	ZEVIO	Mirandola	31	27	434		C03	3	2080,80

Terreni ed aree individuati al Nuovo Catasto dei Terreni come segue:

	Comune	Foglio	Mappale	Sup. HA	Qualità	RD €	RA €
		27	434	00.18.11	E.U.		

AREA G7

Area cosi distinta al Nuovo Catasto dei Terreni ed annessa a G6.

	Comune	Foglio	Mappale	Sup. HA	Qualità	RD €	RA €
G7		29	804	00.21.60	PRATO IRR	15,65	11,16

Immobile a destinazione artigianale utilizzato come magazzino con area di pertinenza annessa, collocato in Via Apollo 11 n. 1 e/o Via Mirandola n. 31 4 a Santa Maria di Zevio.

L'accesso, carraio e pedonale, avviene da Via Mirandola n.. 31. L'area ha forma trapezoidale. I piazzali e le aree di manovra sono pavimentati con battuto in calcestruzzo o manto bituminoso (asfalto).

La costruzione è di impianto relativamente recente, con caratteristiche costruttive di seguito descritte:

- struttura portante prefabbricata
- manto di copertura in c.a.p.
- tamponamenti in pannelli di cls
- serramenti in metallo e vetro
- pavimentazione in battuto di cls lisciato
- locali interni a ufficio e servizi con pavimentazione in ceramica

Lo stato di manutenzione è da ritenersi discreto.

Non sono disponibili le certificazioni impiantistiche.

Tutti gli immobili sono occupati dal

Studio Tecnico Peritale
Consulente del Tribunale di Verona
Via Roma n. 52f 37038 SOAVE VR
Tel. 045 6190405 Fax 045 6198098
luisabagolin@gmail.com
studioperitalebagolin@pec.diesseweb.it

IMMOBILE G8

Compendio individuato al Nuovo Catasto dei Fabbricati come segue:

	Comune	Via	Civ.	Foglio	Mappale	Sub	Cat.	Cl	RC €
G8	ZEVIO	Mirandola	31	27	511	1	D01		8263,31
G8	ZEVIO	Mirandola	31	27	511	2	A07	2	464,81

Terreni ed aree individuati al Nuovo Catasto dei Terreni come segue:

	Comune	Foglio	Mappale	Sup. HA	Qualità	RD €	RA €
	ZEVIO	27	151	00.01.78	SEM	1,75	1,10
		27	154	00.00.31	SEM IRR	0,30	0,19
		27	152	00.02.10	SEM IRR	2,06	1,30
		27	49	00.03.00	SEM IRR	2,94	1,86
		27	511	00.30.27	E.U.		

Immobile a destinazione industriale-artigianale con palazzina uffici e abitazione del custode collocati in Via Apollo 11 n. 2 - 4 a Santa Maria di Zevio.

L'accesso, carraio e pedonale, avviene da Via Mirandola n.. 31. L'area ha forma trapezoidale. I piazzali e le aree di manovra sono pavimentati con battuto in calcestruzzo o manto bituminoso (asfalto).

Il complesso a destinazione artigianale industriale è composto da palazzina direzionale e da doppio capannone prefabbricato inseriti in lotto a giacitura piana. Sono presenti opificio ad uso industriale-artigianale, palazzina con uffici, servizi e locali mensa e spogliatoi dipendenti a piano terra oltre abitazione del custode a piano primo.

La costruzione è di vecchio impianto, con caratteristiche costruttive tipiche dell'epoca di edificazione:

- struttura portante in ferro a traliccio
- manto di copertura in fibrocemento
- serramenti in metallo
- pavimentazione in battuto di cls lisciato
- impianto elettrico fuoritraccia
- palazzina uffici e abitazione custode con struttura in laterocemento

Studio Tecnico Peritale
Consulente del Tribunale di Verona
Via Roma n. 52f 37038 SOAVE VR
Tel. 045 6190405 Fax 045 6198098
luisabagolin@gmail.com
studioperitalebagolin@pec.diesseweb.it

- tramezzature in laterizio
- pavimenti e rivestimenti in ceramica
- serramenti in legno tamburato (interni)
- impiantistica obsoleta.

Lo stato di manutenzione è da ritenersi sufficiente (anche se nel caso di immediata occupazione sarebbero necessari interventi di manutenzione).

Non sono disponibili le certificazioni impiantistiche.

Tutti gli immobili sono occupati dal

LOTTO 2

Complesso a destinazione produttiva composto da unica unità immobiliare con accessori e terreno annesso collocato in comune di Caorso (Piacenza), Via Grazioli civico n. 27 così catastalmente individuate all'Agenzia del Territorio Catasto dei Fabbricati:

Comune	Via	Civ.	Foglio	Mappale	Cat.	RC €
CAORSO	C. Grazioli	27	22	365	D01	27310,24

Terreni cosi catastalmente individuati all'Agenzia del Territorio Catasto dei Terreni:

Comune	Foglio	Mappale	Sup. HA	Qualità	RD €	RA €
CAORSO	22	361	00.07.89	SEM ARB	4,25	6,93
CAORSO	22	365	01.49.98	E.U.		

Immobile a destinazione industriale con uffici e servizi collocato in Via Grazioli n. 27 a Caorso (PC).

L'accesso, carraio e pedonale, avviene da Via Grazioli, pur se con qualche difficoltà. Il transito ai mezzi pesanti è consentito solo attraverso altrui proprietà finitima (a ovest del limitare della parete perimetrale del fabbricato, che costituisce anche, di fatto, il confine). L'area ha forma trapezoidale. I piazzali e le aree di manovra sono pavimentati con battuto in calcestruzzo o manto bituminoso (asfalto).

Il fabbricato, in unico blocco di forma rettangolare, è suddiviso in corpi separati da pareti in relazione alle attività che in ciascun blocco veniva svolta; nella zona nord è inserito il blocco uffici e servizi distribuito su due piani mentre nella zona sud-ovest sono presenti alcuni locali di supporto allo svolgimento dell'attività. Esternamente, a ridosso del fabbricato sono presenti

Studio Tecnico Peritale
Consulente del Tribunale di Verona
Via Roma n. 52f 37038 SOAVE VR
Tel. 045 6190405 Fax 045 6198098
luisabagolin@gmail.com
studioperitalebagolin@pec.diesseweb.it

pensiline prefabbricate.

La costruzione presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- struttura portante con intelaiatura in c.a.p.
- tamponamenti in pannelli prefabbricati rivestiti con graniglia
- serramenti in alluminio e vetrocamera
- pavimento i battuto di cls lisciato con spolvero finale al quarzo
- portoni di tipo industriale ad apertura elettrica
- tramezzature uffici in laterizio forato
- pavimentazione uffici in graniglia
- scala di accesso zona uffici con struttura in acciaio e pedate in granito
- serramenti interni in legno tamburato

All'interno del capannone è presente un carro ponte. L'immobile è stato più volte sottoposto a saccheggio e furti da parte di ignoti (come da denunce regolarmente depositate dalla proprietà presso i CC di CAORSO e ZEVIO) con asporto, oltre che di macchinari e beni mobili, di parti impiantistiche (impianto elettrico in particolare).

Lo stato di manutenzione non è quindi da ritenersi sufficiente e, nel caso di immediata occupazione, sarebbero necessari massicci interventi di manutenzione.

Non sono disponibili le certificazioni impiantistiche.

L'immobile risulta al momento dismesso.

ZONA DI INSERIMENTO DEI BENI: Il compendio produttivo si inserisce in zona semicentrale del comune di Caorso, a circa 1 km dal centro del comune medesimo.

Caratteristiche della zona di inserimento

La zona di inserimento dell'unità ha vocazione prevalentemente produttiva, con presenza di attività industriali con aree libere.

Espansione (discreta) a traffico normale con numero di parcheggi sufficiente.

ANALISI ECONOMICA e COMMERCIABILITA' DEI BENI: Accertate le movimentazioni immobiliari dell'ultimo periodo (6 mesi), è stato appurata la scarsa presenza di trattative, in particolar modo per immobili con destinazione artigianale/produttiva (come nel nostro caso), con consistenza importante.

L'immobile oggetto di stima, peraltro, presenta dei fattori di negatività cosi individuati:-

- accessibilità difficoltosa per mezzi anche pesanti facilitata solo con il transito attraverso

Studio Tecnico Peritale
Consulente del Tribunale di Verona
Via Roma n. 52f 37038 SOAVE VR
Tel. 045 6190405 Fax 045 6198098
luisabagolin@gmail.com
studioperitalebagolin@pec.diesseweb.it

la proprietà di terzi;

- confine di proprietà a ovest coincidente con il muro perimetrale del fabbricato (lungo il quale sono collocati accessi ed anche una bocca di carico, utilizzabili solo con transito attraverso la proprietà di terzi);
- dimensioni importanti;
- frazionabilità possibile solo con interventi per la realizzazione dell'impiantistica per ogni nuova unità;
- presenza sul mercato di unità immobiliari a destinazione produttiva di più recente edificazione ed in migliore stato manutentivo;
- impossibilità di utilizzo immediato stante le devastazioni praticate all'impiantistica da soggetti terzi (ladri).

Si ritiene di considerare una commerciabilità nel lungo periodo (36-60 mesi) a meno di un interesse da parte della proprietà finitima (UNICALL SPA).

Caratteristiche zone limitrofe

Le zone finitime, hanno carattere prevalentemente produttivo con nelle vicinanze di residenze in ed aree libere.

Per quanto attiene i principali collegamenti pubblici, la loro distanza in chilometri rispetto a quanto oggetto di stima viene indicata come di seguito:

- Centro città di Piacenza 20,00 km
- Autobus linea provinciale 0,50 km

LOTTO 3

Abitazione a piano primo con accessori oltre due autorimesse inserite in complesso condominiale in comune di Caldiero Via Carcereri civico n. 5 così catastalmente individuate all'Agenzia del Territorio Catasto dei Fabbricati:

Comune	Via	Civ.	Foglio	Mappale	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	RC €
CALDIERO	Carcereri	5	3	629	6	A02	3	7,5 V	600,38
CALDIERO	Carcereri	5	3	629	15	C06	2	30 MQ	48,03
CALDIERO	Carcereri	5	3	629	16	C06	2	30 MQ	48,03

Unità residenziale con accessori ed autorimesse inserite in piccolo complesso condominiale a tre piani fuori terra ed uno interrato, in zona centrale del comune, composto da 9 unità immobiliari e

Studio Tecnico Peritale
Consulente del Tribunale di Verona
Via Roma n. 52f 37038 SOAVE VR
Tel. 045 6190405 Fax 045 6198098
luisabagolin@gmail.com
studioperitalebagolin@pec.diesseweb.it

8 autorimesse oltre accessori.

Il condominio gode di ascensore ai piani e denota le seguenti caratteristiche costruttive:

- struttura portante in laterocemento
- solai in laterocemento
- copertura a padiglioni con manto in tegole cementizie
- tamponamenti in laterizio
- area esterna comune pavimentata con autobloccanti

L'unità abitativa, composta da soggiorno, cucina, tre camere, disimpegno, servizio igienico e lavanderia oltre balconi, denota le seguenti caratteristiche di finitura:

- pavimentazione in parquet (ad esclusione di cucina e servizi igienici, con piastrelle)
- serramenti esterni in legno con vetrocamera ed interni in legno tamburato
- riscaldamento di tipo tradizionale con elementi radianti in metallo
- impianto elettrico, climatizzazione e allarme.

Le autorimesse, che di fatto costituiscono unico locale con due posti auto, hanno serramento del tipo a bascula in metallo ad apertura elettrica e pavimentazione in ceramica.

ZONA DI INSERIMENTO DEI BENI: Le unità si inseriscono in zona semicentrale del comune di Caldiero , a circa 1 km dal centro del comune medesimo.

Caratteristiche della zona di inserimento

La zona di inserimento dell'unità ha vocazione prevalentemente residenziale intensiva.

Espansione (discreta) a traffico normale con numero di parcheggi sufficiente.

ANALISI ECONOMICA e COMMERCIABILITA' DEI BENI: Accertate le movimentazioni immobiliari dell'ultimo periodo (6 mesi), è stato appurata una modesta ripresa delle trattative, in particolar modo per immobili con destinazione residenziale.

Quanto oggetto di stima, però, sconta fattori di negatività cosi individuati:-

- vetustà
- presenza sul mercato di unità residenziali di più recente edificazione.

Si ritiene di considerare una commerciabilità nel medio periodo (18-36 mesi).

Caratteristiche zone limitrofe

Le zone finitime, hanno carattere prevalentemente residenziale intensivo.

Per quanto attiene i principali collegamenti pubblici, la loro distanza in chilometri rispetto a quanto oggetto di stima viene indicata come di seguito:

Studio Tecnico Peritale
Consulente del Tribunale di Verona
Via Roma n. 52f 37038 SOAVE VR
Tel. 045 6190405 Fax 045 6198098
luisabagolin@gmail.com
studioperitalebagolin@pec.diesseweb.it

- Centro città di Verona 25,00 km
- Allaccio tangenziale 5,00 km
- Autobus linea provinciale 0,50 km

LOTTO 4

Villetta con accessori oltre autorimessa, piscina ed area di pertinenza inserita in complesso residenziale in comune di Colognola ai Colli Via Delle Mimose n. 3 così catastalmente individuate all'Agenzia del Territorio Catasto dei Fabbricati:

Comune	Via	Civ.	Foglio	Mappale	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	RC €
COLOGNOLA AI COLLI	Delle Mimose	3	6	962	1	A07	3	9,5 V	1054,86
COLOGNOLA AI COLLI	Delle Mimose	3	6	962	3	C06	3	52 MQ	56,40

Terreni cosi catastalmente individuati all'Agenzia del Territorio Catasto dei Terreni:

Comune	Foglio	Mappale	Sup. HA	Qualità
COLOGNOLA AI COLLI	6	962	00.12.00	E.U.

Villetta a schiera con accessori distribuita su due piani fuori terra ed uno interrato, con area di pertinenza esclusiva oltre piscina in vetroresina, in zona periferica del comune, all'interno di ambito residenziale.

L'unità denota le seguenti caratteristiche costruttive:

- struttura portante in laterocemento
- solai in laterocemento
- copertura a padiglioni con manto in tegole laterizie a canale (coppi)
- tamponamenti in laterizio
- area esterna pavimentata con gres ceramico e in parte destinata a giardino
- recinzione a individuazione della proprietà con accessi pedonali e carrai da Via delle Mimose.

L'unità abitativa, composta a piano terra da soggiorno, cucina, servizio igienico e ripostiglio; a piano primo da tre camere, doppi servizi oltre disimpegno ed a piano interrato da locali cantiina, centrale termica, lavanderia e disimpegno, oltre balconi, denota le seguenti caratteristiche di finitura:

- pavimentazione in parquet (ad esclusione di cucina e servizi igienici, con piastrelle)

Studio Tecnico Peritale
Consulente del Tribunale di Verona
Via Roma n. 52f 37038 SOAVE VR
Tel. 045 6190405 Fax 045 6198098
luisabagolin@gmail.com
studioperitalebagolin@pec.diesseweb.it

- serramenti esterni in legno con vetrocamera ed interni in legno tamburato
- riscaldamento di tipo tradizionale con elementi radianti in metallo
- impianto elettrico, climatizzazione e allarme.

Il piano interrato presenta caratteristiche di finitura come ai piani superiori, con la ceramica in luogo del parquet.

L'autorimessa con due posti auto ha serramento del tipo a bascula in metallo ad apertura elettrica.

ZONA DI INSERIMENTO DEI BENI: Le unità si inseriscono in zona semicentrale del comune di Colognola ai Colli, a circa 1 km dal centro del comune medesimo.

Caratteristiche della zona di inserimento

La zona di inserimento dell'unità ha vocazione prevalentemente residenziale non intensiva, destinata a residenze prevalentemente del tipo a schiera, in villetta, con aree verdi.

Espansione (buona) a traffico normale con numero di parcheggi sufficiente.

ANALISI ECONOMICA e COMMERCIABILITA' DEI BENI: Accertate le movimentazioni immobiliari dell'ultimo periodo (6 mesi), è stato appurata una modesta ripresa delle trattative, in particolar modo per immobili con destinazione residenziale.

Quanto oggetto di stima, però, sconta fattori di negatività cosi individuati:-

- presenza sul mercato di unità residenziali di più recente edificazione
- presenza di piscina (pur in vetroresina) con conseguenti costi di manutenzione e mantenimento.

Si ritiene di considerare una commerciabilità nel medio periodo (18-36 mesi).

Caratteristiche zone limitrofe

Le zone finitime, hanno carattere prevalentemente residenziale intensivo.

Per quanto attiene i principali collegamenti pubblici, la loro distanza in chilometri rispetto a quanto oggetto di stima viene indicata come di seguito:

- Centro città di Verona 25,00 km
- Allaccio tangenziale 5,00 km
- Autobus linea provinciale 0,50 km

Studio Tecnico Peritale
Consulente del Tribunale di Verona
Via Roma n. 52f 37038 SOAVE VR
Tel. 045 6190405 Fax 045 6198098
luisabagolin@gmail.com
studioperitalebagolin@pec.diesseweb.it

CONCORDATO PREVENTIVO n. 39_2014 Dottor PIER PAOLO LANNI

LOTTO 5

Villa con accessori oltre autorimessa ed area di pertinenza in comune di Colognola ai Colli Via XXIV Maggio civico n. 49 così catastalmente individuate all'Agenzia del Territorio Catasto dei Fabbricati:

Comune	Via	Civ.	Foglio	Mappale	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	RC €
COLOGNOLA AI COLLI	XXIV Maggio	49	14	193	1	A07	2	12 V	1115,55
COLOGNOLA AI COLLI	XXIV Maggio	49	14	193	2	C06	5	177 MQ	274,24

Terreni cosi catastalmente individuati all'Agenzia del Territorio Catasto dei Terreni:

Comune	Foglio	Mappale	Sup. HA	Qualità
COLOGNOLA AI COLLI	14	193	00.10.00	E.U.

Villa di architettura classica con accessori distribuita su tre piani fuori terra ed uno interrato, con area di pertinenza esclusiva, in zona periferica del comune, all'interno di ambito residenziale.

L'unità denota le seguenti caratteristiche costruttive:

- struttura portante mista
- solai in legno con orditura a vista in parte decorati
- copertura a padiglioni con manto in tegole laterizie a canale (coppi) e modiglioni in pietra
- tamponamenti in laterizio
- area esterna a verde con giardino all'italiana e vialetti pavimentati in porfido e pietra
- recinzione a individuazione della proprietà in ferro battuto con accessi pedonali e carrai da Via XXIV Maggio.

L'unità abitativa, composta a piano terra da soggiorno, pranzo/cucina; servizio igienico con anti, disimpegno, locale guardaroba e ripostiglio; a piano primo da tre camere, doppi servizi oltre disimpegno, lavanderia e guardaroba; a piano secondo da locale sottotetto e servizio igienico, a piano interrato (finito come abitabile) da locali cantina, centrale termica, servizio igienico e disimpegno, denota le seguenti caratteristiche di finitura:

- pavimentazione alla veneziana, pietraceramica, parquet
- serramenti esterni in legno con vetrocamera ed interni in legno tamburato
- riscaldamento di tipo tradizionale

Studio Tecnico Peritale
Consulente del Tribunale di Verona
Via Roma n. 52f 37038 SOAVE VR
Tel. 045 6190405 Fax 045 6198098
luisabagolin@gmail.com
studioperitalebagolin@pec.diesseweb.it

- impianto elettrico, climatizzazione e allarme.

L'autorimessa, di ampie dimensioni, ha annesso un ripostiglio, ha serramento del tipo a bascula in metallo ad apertura elettrica.

ZONA DI INSERIMENTO DEI BENI: Le unità si inseriscono in zona periferica del comune di Colognola ai Colli, a circa 2 km dal centro del comune medesimo.

Caratteristiche della zona di inserimento

La zona di inserimento dell'unità ha vocazione residenziale non intensiva con presenza di fabbricati dismessi e area produttiva poco distante.

Espansione (discreta) a traffico normale con numero di parcheggi sufficiente.

ANALISI ECONOMICA e COMMERCIABILITA' DEI BENI: Accertate le movimentazioni immobiliari dell'ultimo periodo (6 mesi), è stato appurata una modesta ripresa delle trattative, in particolar modo per immobili con destinazione residenziale.

Quanto oggetto di stima, però, sconta fattori di negatività cosi individuati:-

- consistenza importante
- caratteristiche di abitazione in villa
- accessibilità per l'acquisto da parte di un numero limitato di potenziali interessati.

Si ritiene di considerare una commerciabilità nel lungo periodo (36-60 mesi).

Caratteristiche zone limitrofe

Le zone finitime, hanno carattere prevalentemente residenziale intensivo.

Per quanto attiene i principali collegamenti pubblici, la loro distanza in chilometri rispetto a quanto oggetto di stima viene indicata come di seguito:

• Centro città di Verona	27,00 km
• Allaccio tangenziale	5,00 km
• Autobus linea provinciale	1,00 km

Studio Tecnico Peritale
Consulente del Tribunale di Verona
Via Roma n. 52f 37038 SOAVE VR
Tel. 045 6190405 Fax 045 6198098
luisabagolin@gmail.com
studioperitalebagolin@pec.diesseweb.it

SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA

LOTTO 1 - SANTA MARIA DI ZEVIO

La zona urbanistica di inserimento, secondo il vigente strumento, è ZTO D1A - Produttiva di completamento con possibilità di insediamento di attività produttive, direzionali, artigiabale di servizio, servizi.

Gli immobili sono stati edificati ed oggetto di successivi interventi a seguito del rilascio dei seguenti documenti autorizzativi:

Immobile G1 - Palazzina uffici e servizi

- Concessione edilizia n. 45/96 del 15.06.1999 e successive varianti
- DIA in variante n. 3/03 in data 04.02.2003 prot. 2263
- Certificato di agibilità n. 13495 in data 28.05.2004

Immobili G2 - G3 - G4 - G5 - G6 - G8 opifici industriali con annessi ed accessori

La costruzione dei primi insediamenti è di epoca remota successivamente integrati con interventi diversi:

- Concessione edilizia n. 197/190 per la costruzione del primo stralcio dell'ampliamento del complesso industriale (in riferimento ai disposti della L.R. 11/87) e successive varianti

LOTTO 2 - CAORSO

La zona urbanistica di inserimento, secondo il vigente strumento, è ZTO D7 - destinazioni e funzioni miste commerciali, terziarie e produttive.

Gli immobili sono stati edificati ed oggetto di successivi interventi a seguito del rilascio dei seguenti documenti autorizzativi:

- Concessione edilizia n. 26/97 in data 11.08.1997
- Concessione edilizia n. 03/98 in data 24.04.1998
- Certificato di agibilità n. 3636 in data 06.05.1998

LOTTO 3 - CALDIERO VIA CARCERERI

L'immobile ricade in area di urbanizzazione consolidata secondo il P.A.T.I., il quale prevede il mantenimento, la manutenzione e la riqualificazione della struttura insediativa consolidata.

La costruzione è stata edificata ed oggetto di successivi interventi a seguito del rilascio dei

Studio Tecnico Peritale
Consulente del Tribunale di Verona
Via Roma n. 52f 37038 SOAVE VR
Tel. 045 6190405 Fax 045 6198098
luisabagolin@gmail.com
studioperitalebagolin@pec.diesseweb.it

seguenti documenti autorizzativi:

- Concessione edilizia n. 2142 in data 22.05.1989
- Variante n. 2364 in data 06.02.1991
- Certificato di abitabilità n. 1132 in data 01.03.1991

LOTTO 4 - COLOGNOLA AI COLLI VIA DELLE MIMOSE

L'immobile ricade in Z.T.O. B di completamento edilizio.

La costruzione è stata edificata ed oggetto di successivi interventi a seguito del rilascio dei seguenti documenti autorizzativi:

- Permesso di Costruire n. 31/2006 in data 03.05.2006
- Variante DIA n. 3328 in data 06.03.2008
- Certificato di agibilità n. 10109 in data 18.07.2008
- Permesso di Costruire per tinteggiatura n. 89 in data 30.10.2008.

LOTTO 5 - COLOGNOLA AI COLLI VIA XXIV MAGGIO

L'immobile ricade in Z.T.O. C di espansione edilizia.

La costruzione è stata edificata ed oggetto di successivi interventi a seguito del rilascio dei seguenti documenti autorizzativi:

- Concessione edilizia per ristrutturazione n. 133/93 in data 29.12.1993 e successive varianti
- Certificato di Abitabilità n. 12921 in data 30.11.1995

Studio Tecnico Peritale
Consulente del Tribunale di Verona
Via Roma n. 52f 37038 SOAVE VR
Tel. 045 6190405 Fax 045 6198098
luisabagolin@gmail.com
studioperitalebagolin@pec.diesseweb.it

DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE

La superficie dei locali principali dei beni oggetto di stima sono state determinate in base al calcolo della SEL (Superficie Esterna Lorda) ovvero l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50. La SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici;
- lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi, i pilastri / colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori scale mobili, ed orizzontale (corridoi, disimpegni ecc..);
- la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria e di altro tipo.

Agli accessori sono stati applicati abbattimenti riferiti alla loro destinazione.

Studio Tecnico Peritale
Consulente del Tribunale di Verona
Via Roma n. 52f 37038 SOAVE VR
Tel. 045 6190405 Fax 045 6198098
luisabagolin@gmail.com
studioperitalebagolin@pec.diesseweb.it

LOTTO 1 - SANTA MARIA DI ZEVIO - VR

ID	mappale	sub	Piano	destinazione	superficie	ragguaglio	superficie
G1	24	6	T	Uffici	309,00	1,00	309,00
			1		309,00	1,00	309,00
			INT		177,00	0,60	106,20
			T	Area	140,00	0,05	7,00
TOTALE					935,00		731,20
G2	24	7	T	Smalteria	1212,00	1,00	1212,00
			T	Finitura	1810,00	1,00	1810,00
			1	Uff tec	118,00	1,00	118,00
TOTALE					3140,00		3140,00
G3	759	7	T	Capannone	3752,00	1,00	3752,00
TOTALE					3752,00		3752,00
G4	759	8	T	Capannone	1329,00	1,00	1329,00
TOTALE					1329,00		1329,00
G5	759	6	T	Capannone	4304,00	1,00	4304,00
			T-1	Uffici/varie	460,20	1,00	460,20
TOTALE					4764,20		4764,20
G6	434		T	Capannone	619,00	1,00	619,00
TOTALE					619,00		619,00
G8	511	1	T	Capannone	1145,00	1,00	1145,00
		1	T	Uffici	131,95	1,00	131,95
		2	1	Abitazione c.	131,95	1,00	131,95
			1	Balcone	22,33	0,50	11,17
TOTALE					1431,23		15.755,47
G7	804		T	Terreno	2160,00	1,00	2160,00
TOTALE					2160,00		2160,00
TOTALE	COMPLESSIVO				18130,43		17915,47
TOTALE	AREE	LOTTO	1				43.480,00

Studio Tecnico Peritale
Consulente del Tribunale di Verona
Via Roma n. 52f 37038 SOAVE VR
Tel. 045 6190405 Fax 045 6198098
luisabagolin@gmail.com
studioperitalebagolin@pec.diesseweb.it

LOTTO 2 - CAORSO

ID	mappale	sub	Piano	destinazione	superficie	ragguaglio	superficie
	365		T-1	Uffici	690,00	1,00	690
			T	Capannone	5000,00	1,00	5000,00
			T	Porticati	200,00	0,25	50,00
TOTALE					5890,00		5890,00
TOTALE	AREE	LOTTO	2		15787 ,00		15.787,00

LOTTO 3 - CALDIERO VIA CARCERERI

ID	mappale	sub	Piano	destinazione	superficie	ragguaglio	superficie
	629	6	1	Abitazione	123,20	1,00	123,20
			1	Balconi	29,54	0,50	14,77
			INT	Cantina	10,00	0,30	3,00
			INT	Autorimessa	60,00	0,50	30,00
TOTALE					162,74		170,97

LOTTO 4 - COLOGNOLA AI COLLI VIA DELLE MIMOSE

ID	mappale	sub	Piano	destinazione	superficie	ragguaglio	superficie
	962	1	T	Abitazione	77,81	1,00	77,81
			1	Abitazione	77,81	1,00	77,81
			1	Balconi	7,00	0,50	3,50
			INT	Cantine	77,81	0,60	46,69
		2	INT	Garage	58,00	0,50	29,00
		1	T	Area	341,00	0,05	17,05
TOTALE					639,43		251,86

Studio Tecnico Peritale
Consulente del Tribunale di Verona
Via Roma n. 52f 37038 SOAVE VR
Tel. 045 6190405 Fax 045 6198098
luisabagolin@gmail.com
studioperitalebagolin@pec.diesseweb.it

LOTTO 4 - COLOGNOLA AI COLLI VIA XXIV MAGGIO

ID	mappale	sub	Piano	destinazione	superficie	ragguaglio	superficie
	193	1	T	Abitazione	110,00	1,00	110,00
			1	Abitazione	110,00	0,50	55,00
			2	Sottotetto	51,50	0,60	30,90
			INT	Cantine	125,60	0,40	50,24
		2	INT	Garage	180,00	0,30	54,00
		1	T	Area	855,00	0,05	42,75
TOTALE					1432,10		342,89

CRITERI DI STIMA

In riferimento alla metodica di stima applicata ci si è riferiti a procedimento cosiddetto "market oriented" cioè basato sulle rilevazioni del prezzo e delle caratteristiche possedute dall'immobile con confronto tra immobili con caratteristiche similari ed il successivo processo di aggiustamento sistematico dei prezzi di mercato del recente periodo in base alle differenze di caratteristiche degli immobili assoggettati a confronto.

La ricollocabilità dell'immobile, anche a fronte di consistenza e più probabile valore di mercato come determinato, viene ritenuta plausibile e congrua nel medio - lungo termine, stante la situazione del mercato immobiliare nella zona di inserimento.

La stima fa espresso riferimento alla data di stesura della presente consulenza, avuto riguardo della natura e destinazione dei beni, mediante anche l'individuazione di tutti quegli elementi che possono contribuire a influire sul valore venale del bene stesso.

Rispetto alla scelta del metodo di stima, è stato individuato nel metodo comparativo il criterio più appropriato da applicare in questa sede, raffrontando i vari metodi applicabili così sinteticamente riassunti:

- Valore complementare
- Valore di surrogazione
- Valore di trasformazione
- Valore di costo
- Valore di mercato o metodo comparativo.

Si è quindi tenuto conto di quanto sopra esposto, delle caratteristiche della costruzione, dell'anno di edificazione e quindi della vetustà dell'edificio, della sua collocazione all'interno del tessuto

Studio Tecnico Peritale
Consulente del Tribunale di Verona
Via Roma n. 52f 37038 SOAVE VR
Tel. 045 6190405 Fax 045 6198098
luisabagolin@gmail.com
studioperitalebagolin@pec.diesseweb.it

urbano, dei servizi pubblici disponibili, dei valori medi di mercato applicati in codesta zona.
La valutazione viene effettuata a valore di mercato. Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione (Circolare n. 263/2006 della Banca d'Italia).

Metodo di valutazione utilizzato per la determinazione del valore di mercat
Metodo di confronto di mercato (Market Comparison Approach – M.C.A.)

Il market comparison approach si struttura operativamente tramite una serie di operazioni conseguenti che possiamo delineare come segue:

- analisi di mercato per la rilevazione di contratti recenti per il segmento di mercato;
- rilevazione dei dati immobiliari completi;
- scelta delle caratteristiche immobiliari (elements of comparison);
- compilazione della tabella dei dati (sales summary grid);
- analisi dei prezzi marginali (adjustment);
- redazione della tabella di valutazione (sales adjustment grid);
- sintesi valutativa (reconciliation) e presentazione dei risultati.

Il market comparison approach può essere utilizzato sia nella sua formulazione classica come sopra specificata, che nella versione denominata "sistema di stima" che permette di trattare il confronto tra immobili dotati di caratteristiche provviste di un prezzo marginale non immediatamente riscontrabile dal mercato.

VALORI OMI

Si riportano di seguito i dati delle Quotazioni immobiliari rilevati dalla Agenzia delle Entrate per nell'anno 2014 secondo semestre.

SANTA MARIA DI ZEVIO

Dati non rilevati dalla Agenzia delle Entrate.

CAORSO

Studio Tecnico Peritale
Consulente del Tribunale di Verona
Via Roma n. 52f 37038 SOAVE VR
Tel. 045 6190405 Fax 045 6198098
luisabagolin@gmail.com
studioperitalebagolin@pec.diesseweb.it

CONCORDATO PREVENTIVO n. 39_2014 Dottor PIER PAOLO LANNI

Banca dati delle quotazioni immobiliari Risultato interrogazione: **Anno 2014 - Semestre 2** Provincia: **PIACENZA** Comune: **CAORSO** Fascia/zona: **Centrale/CENTRO STORICO TUTTO IL PAESE** Codice di zona: **B1** Microzona catastale n.: 1 Tipologia prevalente: **Abitazioni civili** Destinazione: **Produttiva**

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato €/mq min/max	Superficie L/N	Locazione€/mq x mese Min/Max	Superficie L/N
Capannoni industriali	Normale	300,00 - 450,00	L	1,20 1,80	L
Capannoni tipici	Normale	350,00 - 500,00	L	1,50 2,10	L
Laboratori	Normale	500,00 - 600,00			

CALDIERO

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato interrogazione: Anno 2014 - Semestre 2

Provincia: VERONA **Comune:** CALDIERO **Fascia/zona:** Centrale/CAPOLUOGO E TERRITORIO EDIFICATO LIMITROFO **Codice di zona:** B1 **Microzona catastale n.:** 1 **Tipologia prevalente:** Abitazioni civili **Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato €/mq min/max	Superficie L/N	Locazione€/mq x mese Min/Max	Superficie L/N
Abitazioni civili	Normale	900,00 - 130,00	L		
Abitazioni di tipo economico	Normale	910,00 - 1150,00	L		
Ville e villini	Normale	910,00 - 1150,00			

Studio Tecnico Peritale
Consulente del Tribunale di Verona
Via Roma n. 52f 37038 SOAVE VR
Tel. 045 6190405 Fax 045 6198098
luisabagolin@gmail.com
studioperitalebagolin@pec.diesseweb.it

CONCORDATO PREVENTIVO n. 39_2014 Dottor PIER PAOLO LANNI

COLOGNOLA AI COLLI

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato interrogazione: Anno 2014 - Semestre 2
Provincia: VERONA **Comune:** COLOGNOLA AI COLLI **Fascia/zona:** Centrale/CAPOLUOGO E COMPARTI EDIFICATI COLLINARI CON SAN ZENO E SAN VITTORE **Codice di zona:** B1
Microzona catastale n.: 2 Tipologia prevalente: **Abitazioni civili** Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato €/mq min/max	Superficie L/N	Locazione€/mq x mese Min/Max	Superficie L/N
Abitazioni civili	Normale	1000,00 - 1250,00	L		
Abitazioni di tipo economico	Normale	920,00 - 1150,00	L		
Ville e villini	Normale	1200,00 - 1450,00			

COMPARABILI

L'applicazione del Market Comparison Approach (rif. Metodo di Stima) presuppone l'utilizzo di comparabili, comparabili relativi a transazioni recenti (massimo 6 mesi precedenti la data di stima), comparabili che consentono l'aggiustamento dei prezzi rilevati dovuti alle differenti caratteristiche degli immobili presi a confronto con quello oggetto di stima. Tali aggiustamenti sono costituiti da prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere stimati con i criteri di stima ed espressi sia in termini di percentuale che in termini di valuta. Il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale al variare delle caratteristiche e può avere valori positivi o negativi in relazione alla caratteristica del comparabile rispetto a quella del bene stimato.
Ai fini della stima sono stati rilevati i dati di beni proposti in vendita nelle aree ove inseriti gli immobili oggetto di stima.
Atteso che quanto rilevato è riferibili a unità non ancora oggetto di compravendita ma proposti in

Studio Tecnico Peritale
Consulente del Tribunale di Verona
Via Roma n. 52f 37038 SOAVE VR
Tel. 045 6190405 Fax 045 6198098
luisabagolin@gmail.com
studioperitalebagolin@pec.diesseweb.it

vendita (quindi si tratta di prezzi attesi).

SANTA MARIA DI ZEVIO

Tecnocasa - Capannone in Zevio laboratorio artigianale €/mq 416,66
Tecnocasa - Capannone in Zevio €/mq 376,00
Tecnocasa - Capannone in Zevio €/mq 462,00

CAORSO

Trovacasa - Capannone in Caorso €/mq 780,00
Il Sole 24 Ore Consulente Immobiliare quotazioni 2014 - Capannone in Caorso €/mq 900,00
Immobiliare.it - Capannone in Caorso €/mq 351,00

CALDIERO

Scaligera Immobiliare - Appartamento in Caldiero €/mq 1192,30
Immobiliare Viscolani- Appartamento in Caldiero €/mq 1450,00
Fondocasa - Appartamento in Caldiero €/mq 890,00

COLOGNOLA AI COLLI VIA DELLE MIMOSE

CasaPiù- Villetta in Colognola ai Colli €/mq 900,00
Casapiù- Villetta in Colognola ai Colli €/mq 1968,75
Scaligera Immobiliare - Villetta in Colognola ai Colli €/mq 1575,00

COLOGNOLA AI COLLI VIA XXIV MAGGIO

MG Consulenze immobiliari - Villa in Colognola ai Colli €/mq 1265,00
BS Immobiliare - Villa in Colognola ai Colli €/mq 1711,43
MG Consulenza Immobiliari - Villa in Colognola ai Colli €/mq 1400,00

In sede di valutazione i comparabili sono stati oggetto di aggiustamenti in relazione a quanto in precedenza esposto.
I valori delle aree sono da ritenersi compresi nel totale determinato.

Fonti di informazione

Agenzia del Territorio Sezione Catasto dei Terreni e dei fabbricati: Verona - Piacenza

Agenzia del Territorio Conservatoria dei RR.II.: Verona - Piacenza

Osservatorio del mercato immobiliare: agenzie immobiliari operanti su Verona e Provincia Piacenza e Provincia – Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate.

Studio Tecnico Peritale
Consulente del Tribunale di Verona
Via Roma n. 52f 37038 SOAVE VR
Tel. 045 6190405 Fax 045 6198098
luisabagolin@gmail.com
studioperitalebagolin@pec.diesseweb.it

CONCORDATO PREVENTIVO n. 39_2014 Dottor PIER PAOLO LANNI

STIMA DEGLI IMMOBILI

In ordine agli abbattimenti applicati rispetto al valore medio rilevato:

LOTTO 1 - SANTA MARIA DI ZEVIO VR - VIA MIRANDOLA - VIA APOLLO 11

Gli immobili costituiscono un ampio lotto, difficilmente frazionabile nell'immediato, con consistenze importanti e difficile applicazione di valori maggiori rispetto a quelli imputati.

ID	mappale	sub	Piano	destinazione	superficie	ragguaglio	superficie	€/mq	Valore
G1	24	6	T	Uffici	309,00	1,00	309,00	€ 1.500,00	€ 463.500,00
			1		309,00	1,00	309,00	€ 1.500,00	€ 463.500,00
			INT		177,00	0,60	106,20	€ 1.500,00	€ 159.300,00
			T	Area	140,00	0,05	7,00	€ 100,00	€ 700,00
TOTALE					935,00		731,20		€ 1.087.000,00
G2	24	7	T	Smalteria	1212,00	1,00	1212,00	€ 350,00	€ 424.200,00
			T	Finitura	1810,00	1,00	1810,00	€ 350,00	€ 633.500,00
			1	Uff tec	118,00	1,00	118,00	€ 350,00	€ 41.300,00
TOTALE					3140,00		3140,00		€ 1.099.000,00
G3	759	7	T	Capannone	3752,00	1,00	3752,00	€ 350,00	€ 1.313.200,00
TOTALE					3752,00		3752,00		€ 1.313.200,00
G4	759	8	T	Capannone	1329,00	1,00	1329,00	€ 350,00	€ 465.150,00
TOTALE					1329,00		1329,00		€ 465.150,00
G5	759	6	T	Capannone	4304,00	1,00	4304,00	€ 350,00	€ 1.506.400,00
			T-1	Uffici/varie	460,20	1,00	460,20	€ 500,00	€ 230.100,00
TOTALE					4764,20		4764,20		€ 1.736.500,00
G6	434		T	Capannone	619,00	1,00	619,00	€ 250,00	€ 154.750,00
TOTALE					619,00		619,00		€ 154.750,00
G8	511	1	T	Capannone	1145,00	1,00	1145,00	€ 250,00	€ 286.250,00
		1	T	Uffici	131,95	1,00	131,95	€ 450,00	€ 59.377,50
		2	1	Abitazione c.	131,95	1,00	131,95	€ 450,00	€ 59.377,50
			1	Balcone	22,33	0,50	11,17	€ 450,00	€ 5.024,25
					1431,23		1420,07		€ 410.029,25
G7	804		T	Terreno	2160,00	1,00	2160,00	€ 70,00	€ 151.200,00
TOTALE					2160,00				€ 151.200,00
TOTALE					18130,43		17915,47		
TOTALE	AREE	LOTTO	1				43480,00		
TOTALE VALORE LOTTO 1									**E 6.416.829,25**

Studio Tecnico Peritale
Consulente del Tribunale di Verona
Via Roma n. 52f 37038 SOAVE VR
Tel. 045 6190405 Fax 045 6198098
luisabagolin@gmail.com
studioperitalebagolin@pec.diesseweb.it

CONCORDATO PREVENTIVO n. 39_2014 Dottor PIER PAOLO LANNI

LOTTO 2 - CAORSO PC - VIA GRAZIOLI

Al di là della importante consistenza e delle difficoltà di accesso nonchè la presenza di confine a ridosso del muro perimetrale ovest (che obbliga al transito su altrui proprietà), fattore di deprezzamento importante è dovuto ai continui furti con distruzione dell'impiantistica e conseguente deprezzamento del compendio.

mappale	Piano	destinazione	superficie	ragguaglio	superficie	€/mq	Valore
365	T-1	Uffici	684,00	1,00	690,00	€ 800,00	€ 552.000,00
	T	Capannone	4922,00	1,00	5000,00	€ 350,00	€ 1.750.000,00
	T	Porticati	200,00	0,25	50,00	€ 250,00	€ 12.500,00
	T	Area	15787,00		15787,00		
TOTALE					21527,00		
TOTALE VALORE LOTTO 2							**E 2.314.500,00**

LOTTO 3 - CALDIERO VR - VIA CARCERERI

Le unità, di vecchia costruzione, denotano caratteristiche costruttive e inserimento nel territorio comunale che impongono un ulteriore abbattimento rispetto al valore medio riscontrato su beni simili.

mappale	sub	Piano	destinazione	superficie	ragguaglio	superficie	€/mq	Valore
629	6	1	Abitazione	123,20	1,00	123,20	€ 1.000,00	€ 123.200,00
		1	Balconi	29,54	0,50	14,77	€ 1.000,00	€ 14.770,00
		INT	Cantina	10,00	0,30	3,00	€ 1.000,00	€ 3.000,00
		INT	Autorimessa	60,00	0,50	30,00	€ 1.000,00	€ 30.000,00
TOTALE				222,74		170,97		
TOTALE LOTTO 3								**E 170.970,00**

Studio Tecnico Peritale
Consulente del Tribunale di Verona
Via Roma n. 52f 37038 SOAVE VR
Tel. 045 6190405 Fax 045 6198098
luisabagolin@gmail.com
studioperitalebagolin@pec.diesseweb.it

CONCORDATO PREVENTIVO n. 39_2014 Dottor PIER PAOLO LANNI

LOTTO 4 - COLOGNOLA AI COLLI VR - VIA DELLE MIMOSE

Il valore applicato è sostanzialmente aderente al medio rilevato. Fattore di deprezzamento è senz'altro la presenza della piscina (con i costi di gestione conseguenti).

mappale	sub	Piano	destinazione	superficie	ragguaglio	superficie	€/mq	Valore
962	1	T	Abitazione	77,81	1,00	77,81	€ 1.550,00	€ 120.605,50
		1	Abitazione	77,81	1,00	77,81	€ 1.550,00	€ 120.605,50
		1	Balconi	7,00	0,50	3,50	€ 1.550,00	€ 5.425,00
		INT	Cantine	77,81	0,60	46,69	€ 1.550,00	€ 72.363,30
	2	INT	Garage	58,00	0,50	29,00	€ 1.550,00	€ 44.950,00
	1	T	Area	341,00	0,05	17,05	€ 1.550,00	€ 26.427,50
TOTALE				639,43		251,86		
TOTALE	**LOTTO**	**4**						**E 390.376,80**

LOTTO 5 - COLOGNOLA AI COLLI VR - VIA XXIV MAGGIO

Le caratteristiche costruttive e di finitura sono senz'altro fattore di apprezzamento che potrebbe portare a valori più elevati ma, ad incidere in maniera sostanziale, sono la consistenza, la ricaduta fiscale sui beni, la zona di inserimento.

mappale	sub	Piano	destinazione	superficie	ragguaglio	superficie	€/mq	Valore
193	1	T	Abitazione	110,00	1,00	110,00	€ 1.800,00	€ 198.000,00
		1	Abitazione	110,00	0,50	55,00	€ 1.800,00	€ 99.000,00
		2	Sottotetto	51,50	0,60	30,90	€ 1.800,00	€ 55.620,00
		INT	Cantine	125,60	0,40	50,24	€ 1.800,00	€ 90.432,00
	2	INT	Garage	180,00	0,30	54,00	€ 1.800,00	€ 97.200,00
	1	T	Area	855,00	0,05	42,75	€ 1.800,00	€ 76.950,00
TOTALE				1432,10		342,89		
TOTALE	**LOTTO**	**5**						**E 617.202,00**

Totale complessivo beni immobili Euro 9.909.878,05 = novemilioninovecentonovemilaottocentosettantotto/05.

Studio Tecnico Peritale
Consulente del Tribunale di Verona
Via Roma n. 52f 37038 SOAVE VR
Tel. 045 6190405 Fax 045 6198098
luisabagolin@gmail.com
studioperitalebagolin@pec.diesseweb.it

STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo le unità risultano utilizzate da

ATTUALI PROPRIETARI

Attuale proprietaria dei beni stimati risulta essere ad oggi la società:

, con sede in ZEVIO.

La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 CPC e sarà quindi onere di parte offerente – a propria cura – verificare previamente il bene sotto ogni profilo.

A disposizione per ogni ulteriore chiarimento. La presente relazione si compone di n. 34 pagine e fin qui di questa esclusi gli allegati.

Soave, 25 maggio 2015.

In fede Luisa Bagolin geometra

ELENCO DEGLI ALLEGATI

1. Documentazione fotografica;
2. Planimetrie catastali;
3. Estratti di mappa;
4. Visure catastali;

Soave, 25 maggio 20152015. Luisa Bagolin geometra

Studio Tecnico Peritale
Consulente del Tribunale di Verona
Via Roma n. 52f 37038 SOAVE VR
Tel. 045 6190405 Fax 045 6198098
luisabagolin@gmail.com
studioperitalebagolin@pec.diesseweb.it