

TRIBUNALE DI VERONA - SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO --- Omissis ---e --- Omissis --- Snc N. 153/2018 Giudice

delegato: Dott.ssa Cristiana Bottazzi

Curatore: Dott. Stefano Romito

RELAZIONE DEL PERITO ESTIMATORE

In data 10/12/2018 il curatore fallimentare, Dott. Stefano Romito, nominava il sottoscritto Francesco Breoni, ingegnere, quale perito estimatore dei beni immobili di proprietà della ditta --- Omissis ---e --- Omissis --- Snc e dei soci illimitatamente responsabili.

Si è quindi acquisita la necessaria documentazione e sono stati eseguiti i sopralluoghi rilevando quanto in seguito descritto.

Per maggior chiarezza si riporta un indice generale dei vari capitoli della presente relazione con i relativi collegamenti ipertestuali per facilitare la consultazione dell'elaborato peritale:

INDICE GENERALE

ELENCO DEI BENI OGGETTO DI STIMA	3
DIVISIONE IN LOTTI.....	6
<i>LOTTO 1 - NCT del Comune di SAN PIETRO DI MORUBIO.....</i>	<i>6</i>
<i>LOTTO 2 - SAN PIETRO DI MORUBIO - VIA CESARE BATTISTI... </i>	<i>7</i>
<i>LOTTO 3 - SAN PIETRO DI MORUBIO - VIA A. DE GASPERI.....</i>	<i>8</i>
<i>LOTTO 4 - NCT del Comune di SAN PIETRO DI MORUBIO.....</i>	<i>9</i>
<i>LOTTO 5 - SAN PIETRO DI MORUBIO - VIA A. GOBETTI</i>	<i>10</i>
<i>LOTTO 6 - OPPEANO - VIA SILVIO PELLICO</i>	<i>11</i>
<i>LOTTO 7 – SAN PIETRO DI MORUBIO - VIA PALAZZINA.....</i>	<i>12</i>
DESCRIZIONE DEI BENI.....	13

LOTTO 1 - NCT del Comune di SAN PIETRO DI MORUBIO.....	13
LOTTO 2 - SAN PIETRO DI MORUBIO - VIA C. BATTISTI.....	15
LOTTO 3 - SAN PIETRO DI MORUBIO - VIA A. DE GASPERI.....	20
LOTTO 4 - NCT del Comune di SAN PIETRO DI MORUBIO.....	25
LOTTO 5 - SAN PIETRO DI MORUBIO - VIA A. GOBETTI.....	26
LOTTO 6 - OPPEANO - VIA SILVIO PELLICO.....	28
LOTTO 7 - OPPEANO - VIA PALAZZINA.....	33
CONFORMITÀ DELLA COSTRUZIONE AI TITOLI ABILITATIVI.....	49
LOTTO 1 - NCT del Comune di SAN PIETRO DI MORUBIO.....	49
LOTTO 2 - SAN PIETRO DI MORUBIO - VIA C. BATTISTI.....	50
LOTTO 3 - SAN PIETRO DI MORUBIO - VIA A. DE GASPERI.....	51
LOTTO 4 - NCT del Comune di SAN PIETRO DI MORUBIO.....	51
LOTTO 5 - SAN PIETRO DI MORUBIO - VIA A. GOBETTI.....	52
LOTTO 6 - OPPEANO - VIA SILVIO PELLICO.....	53
LOTTO 7 - SAN PIETRO DI MORUBIO - VIA PALAZZINA.....	54
DATI CATASTALI E IDENTIFICATIVI.....	56
ANALISI STORICA CATASTALE.....	56
PROVENIENZA DEI BENI.....	59
VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	60
STIMA DEI BENI IMMOBILI.....	69
LOTTO 1 - NCT del Comune di SAN PIETRO DI MORUBIO.....	71
LOTTO 2 - SAN PIETRO DI MORUBIO - VIA CESARE BATTISTI.....	72
LOTTO 3 - SAN PIETRO DI MORUBIO - VIA A. DE GASPERI.....	72
LOTTO 4 - NCT del Comune di SAN PIETRO DI MORUBIO.....	72
LOTTO 5 - SAN PIETRO DI MORUBIO - VIA A. GOBETTI.....	72

LOTTO 6 - OPPEANO - VIA SILVIO PELLICO.....	73
LOTTO 7 - SAN PIETRO DI MORUBIO - VIA PALAZZINA.....	73
Allegati.....	74

ELENCO DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Il compendio immobiliare da stimare è il seguente:

NCEU del Comune di SAN PIETRO DI MORUBIO - VIA C. BATTISTI

- Fg. 8 mapp. 399 sub. 2, cat. C/6, Cl. 2, cons. 36 mq, Sup. 36 mq
- Fg. 8 mapp. 399 sub. 1, cat. A/7, Cl. 3, 10 vani, Sup. 293 mq

I beni di cui sopra sono intestati interamente a --- Omissis --- **NCT**

del Comune di SAN PIETRO DI MORUBIO

- Fg. 11 mapp. 431, seminativo 5486 mq

intestato ½ a --- Omissis --- ed ½ a --- Omissis ---

NCEU di SAN PIETRO DI MORUBIO - VIA A. GOBETTI n. 15

- Fg. 11 mapp. 432, cat. C/7, Cl. 1, cons. 64 mq, Sup. 64 mq

intestato ½ a --- Omissis --- ed ½ a --- Omissis --- **NCEU di SAN**

PIETRO DI MORUBIO - VIA A. DE GASPERI

- Fg. 8 mapp. 690 sub. 1, cat. A/3, Cl. 2, 6 vani
- Fg. 8 mapp. 690 sub. 2, cat. C/2, Cl. 2, 165 mq, Sup. 167 mq

intestato ½ a --- Omissis --- ed ½ a --- Omissis ---

NCEU del Comune di SAN PIETRO DI MORUBIO - VIA PALAZZINA

- Fg. 2 mapp. 28 sub. 1, cat. D/7

Il bene di cui sopra risulta intestato a --- Omissis --- con Proprietà per ½ ed a --- Omissis --- con Proprietà per ½

NCT del Comune di SAN PIETRO DI MORUBIO

- Fg. 8 mapp. 167, seminativo 1060 mq

Il bene di cui sopra risulta intestato a --- Omissis --- con Proprietà per ½ ed a --- Omissis --- con Proprietà per ½

NCEU del Comune di SAN PIETRO DI MORUBIO - VIA PALAZZINA

- Fg. 2 mapp. 93 sub. 1, cat. D/7
- Fg. 2 mapp. 93 sub. 2, cat. C/6, Cl. 3, 15 mq, Sup. 15 mq
- Fg. 2 mapp. 93 sub. 3, cat. C/6, Cl. 3, 15 mq, Sup. 15 mq
- Fg. 2 mapp. 93 sub. 4, cat. C/6, Cl. 3, 13 mq, Sup. 13 mq
- Fg. 2 mapp. 93 sub. 5, cat. A/2, Cl. 2, 1o vani, Sup. 270 mq
- Fg. 2 mapp. 29 sub. 1, cat. D/7

I beni di cui sopra risultano intestati a --- Omissis ---con Proprietà per 1/1 (si rimanda alle indagini di conservatoria per chiarire l'indeterminatezza indicata in visura)

NCT del Comune di SAN PIETRO DI MORUBIO

- Fg. 18 mapp. 13, seminativo 3779 mq

Il bene di cui sopra risulta intestato a --- Omissis ---con Proprietà per 1/1

NCEU del Comune di OPPEANO - VIA SILVIO PELLICO

- Fg. 26 mapp. 20 sub. 3, cat. A/2, Cl. 1, 8 vani, Sup. 135 mq

Il bene di cui sopra risulta intestato a --- Omissis ---con Proprietà per ½ ed a --- Omissis --- con Proprietà per ½

- Fg. 26 mapp. 20 sub. 31, cat. C/6, Cl. 1, 14 mq

Il bene di cui sopra risulta intestato catastalmente a --- Omissis --- con Proprietà per 1/1 e mai volturato agli attuali proprietari --- Omissis ---con Proprietà per ½ ed a --- Omissis --- con Proprietà per ½.

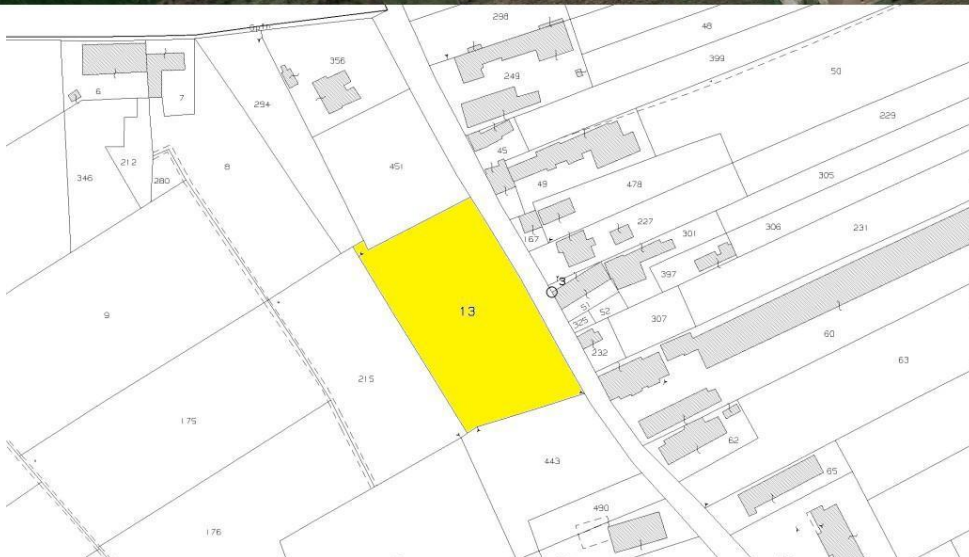
DIVISIONE IN LOTTI

I beni oggetto della presente stima consistono in diverse unità immobiliari che possono essere commercializzate l'una indipendentemente dalle altre.

Si considerano pertanto lotti separati come segue:

LOTTO 1 - NCT del Comune di SAN PIETRO DI MORUBIO

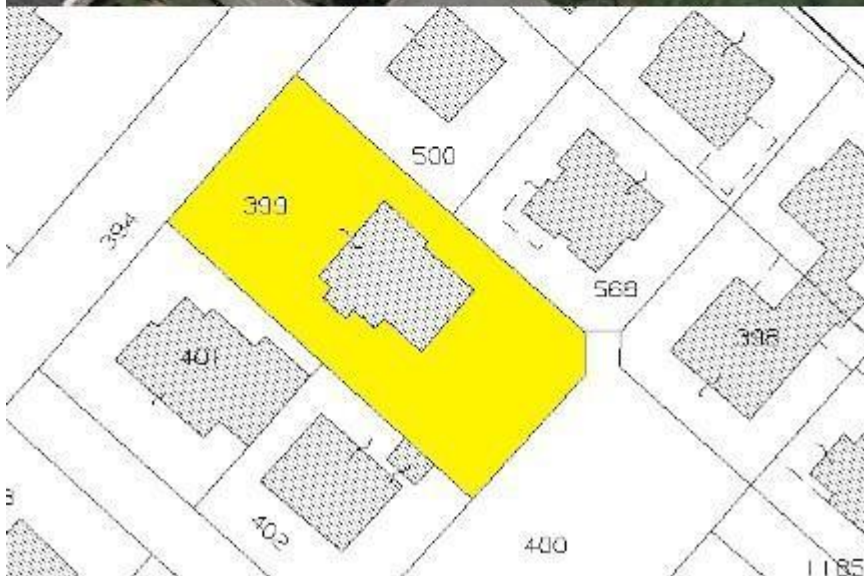
- Fg. 18 mapp. 13, seminativo 3779 mq



individuazione del bene

LOTTO 2 - SAN PIETRO DI MORUBIO - VIA CESARE BATTISTI

- Fg. 8 mapp. 399 sub. 2, cat. C/6, Cl. 2, cons. 36 mq, Sup. 36 mq
- Fg. 8 mapp. 399 sub. 1, cat. A/7, Cl. 3, 10 vani, Sup. 293 mq



individuazione del bene

LOTTO 3 - SAN PIETRO DI MORUBIO - VIA A. DE GASPERI

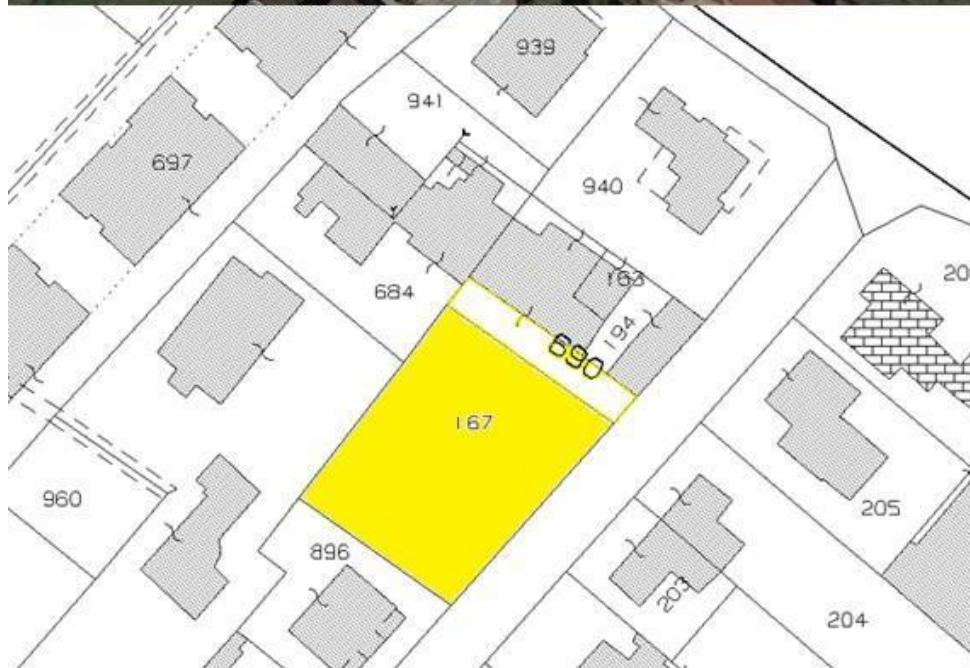
- Fg. 8 mapp. 690 sub. 1, cat. A/3, Cl. 2, 6 vani
- Fg. 8 mapp. 690 sub. 2, cat. C/2, Cl. 2, 165 mq, Sup. 167 mq



individuazione del bene

LOTTO 4 - NCT del Comune di SAN PIETRO DI MORUBIO

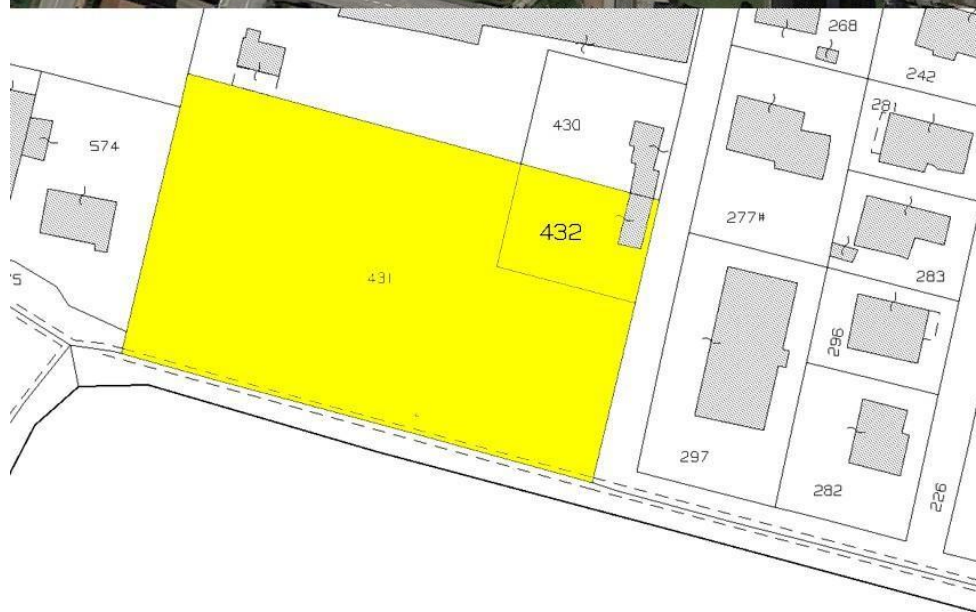
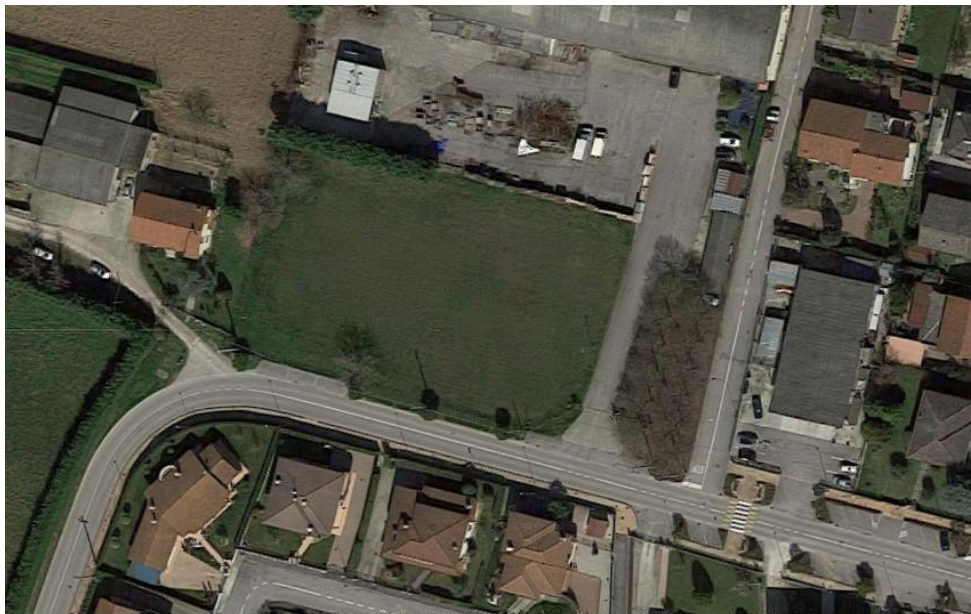
- Fig. 8 mapp. 167, seminativo 1060mq



individuazione del bene

LOTTO 5 - SAN PIETRO DI MORUBIO - VIA A. GOBETTI

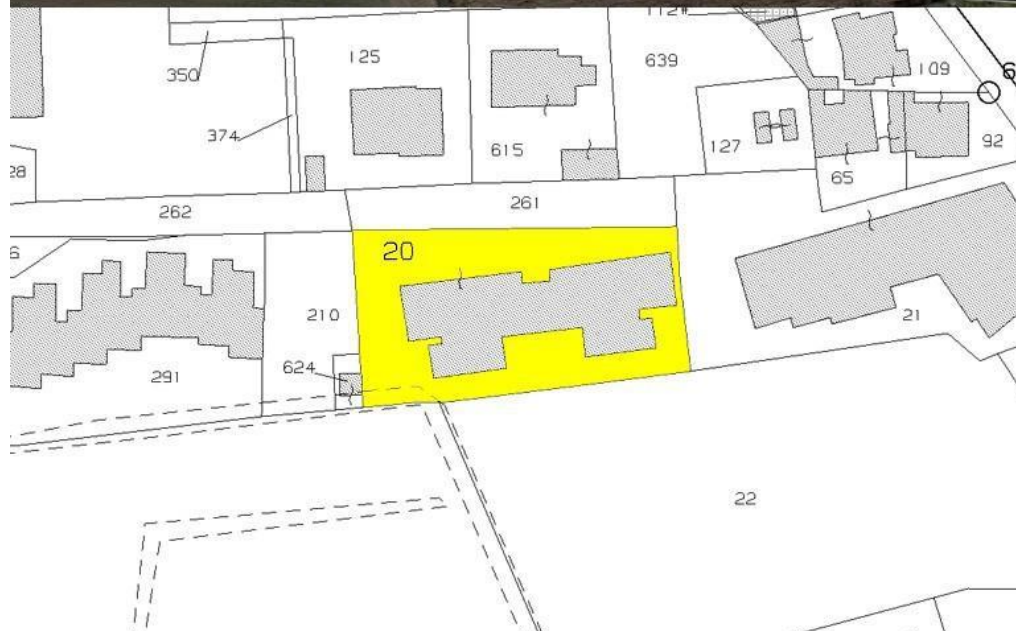
- NCT Fg. 11 mapp. 431, seminativo 5486 mq
- NCEU Fg. 11 mapp. 432, cat. C/7



individuazione del bene

LOTTO 6 - OPPEANO - VIA SILVIO PELLICO

- Fg. 26 mapp. 20 sub. 3, cat. A/2, Cl. 1, 8 vani, Sup. 135 mq
- Fg. 26 mapp. 20 sub. 31, cat. C/6



individuazione del bene

LOTTO 7 – SAN PIETRO DI MORUBIO - VIA PALAZZINA

- Fg. 2 mapp. 28 sub. 1, cat. D/7
- Fg. 2 mapp. 93 sub. 1, cat. D/7
- Fg. 2 mapp. 93 sub. 2, cat. C/6, Cl. 3, 15 mq, Sup. 15 mq
- Fg. 2 mapp. 93 sub. 3, cat. C/6, Cl. 3, 15 mq, Sup. 15 mq
- Fg. 2 mapp. 93 sub. 4, cat. C/6, Cl. 3, 13 mq, Sup. 13 mq
- Fg. 2 mapp. 93 sub. 5, cat. A/2, Cl. 2, 10 vani, Sup. 270 mq
- Fg. 2 mapp. 29 sub. 1, cat. D/7



individuazione del lotto



individuazione del lotto

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO 1 - NCT del Comune di SAN PIETRO DI MORUBIO

- Fig. 18 mapp. 13, seminativo 3779 mq

Trattasi di un terreno agricolo sito in Comune di San Pietro di Murubio e posizionato lungo la strada provinciale n°45/a (in prossimità dell'incrocio con Via Spin).

Nel corso delle operazioni peritali si è richiesto presso i pubblici uffici un Certificato di Destinazione Urbanistica al fine di individuare le modalità con le quali può essere sfruttato il bene (si rimanda a tal fine al capitolo relativo alla conformità urbanistica dei beni).

In sostanza si tratta comunque di un terreno agricolo come visibile anche

dalle fotografie allegate.

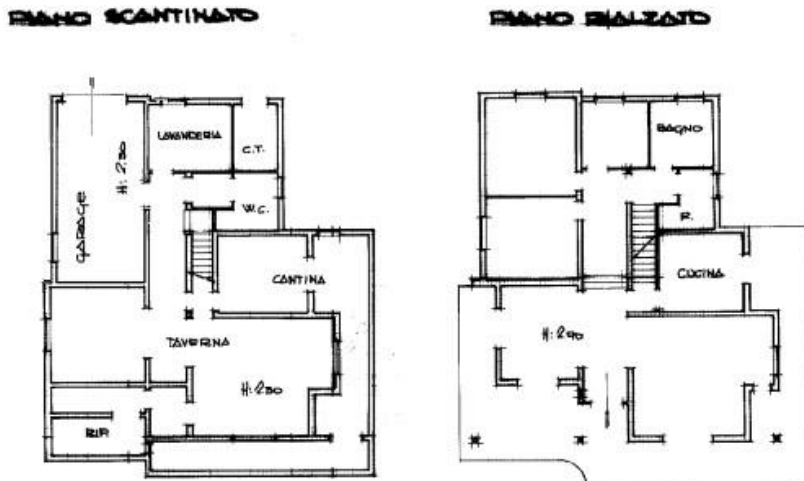


individuazione del bene



LOTTO 2 - SAN PIETRO DI MORUBIO - VIA C. BATTISTI

- Fg. 8 mapp. 399 sub. 2, cat. C/6, Cl. 2, cons. 36 mq, Sup. 36 mq
- Fg. 8 mapp. 399 sub. 1, cat. A/7, Cl. 3, 10 vani, Sup. 293 mq



Planimetria indicativa e non in scala dei beni

Trattasi di una villetta unifamiliare sita in San Pietro di Morubio (VR), Via Cesare Battisti costituito da un piano scantinato ed un piano fuori terra e da un vano sottotetto. L'accesso pedonale al fabbricato avviene direttamente da Via Cesare Battisti, mentre l'accesso carraio avviene dalla retrostante Via Filzi.

Il piano interrato è composto da una ampia zona adibita a taverna, un'ampia autorimessa (oggetto di un piccolo ampliamento non riportato nella planimetria catastale ma del quale è stato depositato il progetto presso i pubblici uffici, come meglio verrà chiarito nel successivo capitolo relativo all'analisi della conformità urbanistica del bene), una stanza adibita a taverna, un bagno, una cucina ed alcune cantine. Dall'esterno del

fabbricato è possibile accedere anche alla centrale termica, sempre posizionata nel vano seminterrato.

Al piano primo si sviluppa l'intera parte abitabile, composta da un'ampia zona giorno, una cucina, ripostiglio, bagno e tre stanze.

Da una scala interna si accede alla soffitta, dotata di un piccolo bagno al piano.

Le finiture interne apparivano di buona fattura seppur ormai recanti i segni dell'epoca di costruzione. In particolare:

- murature intonacate a civile con tinteggiatura;
- solai in laterocemento intonacato;
- serramenti esterni in legno con vetro semplice e ante ad oscurato;
- serramenti interni tamburati;
- pavimenti in parte ceramici, in parte in seminato alla veneziana, in parte con rivestimento in moquette;
- bagno dotato di sanitarie rivestimenti ceramici;
- riscaldamento autonomo ;

La villa è contornata da un ampio giardino di pertinenza lasciato quasi interamente a verde prativo.

L'autorimessa, dotata di portone basculante, permette il comodo rimessaggio di un'automobile di grandi dimensioni.

La superficie commerciale dell'immobile (tenendo quindi conto anche dei muri perimetrali) assomma a circa mq. 293 con altezza interna pari a circa 290 cm nella zona abitabile. La superficie dei portici e del terreno di pertinenza esterno è computata, tramite gli usuali coefficienti riduttivi, nel calcolo della superficie commerciale dell'immobile.

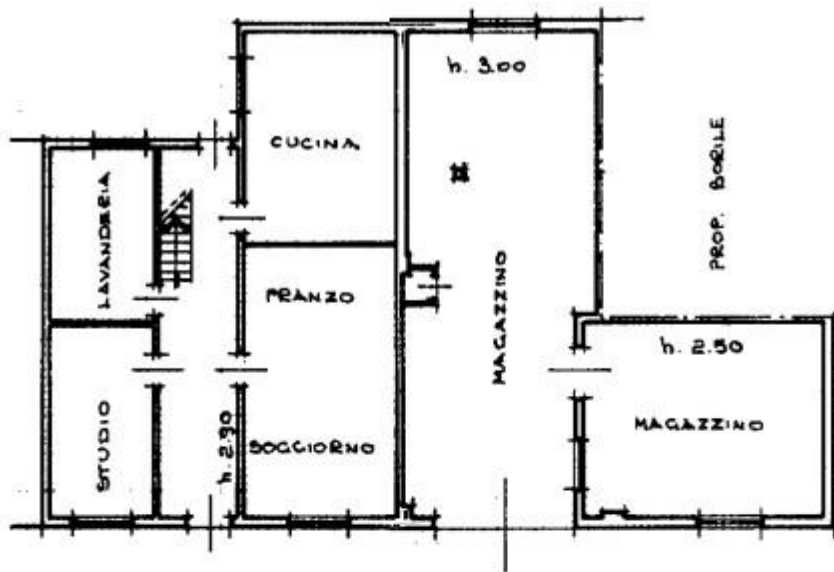




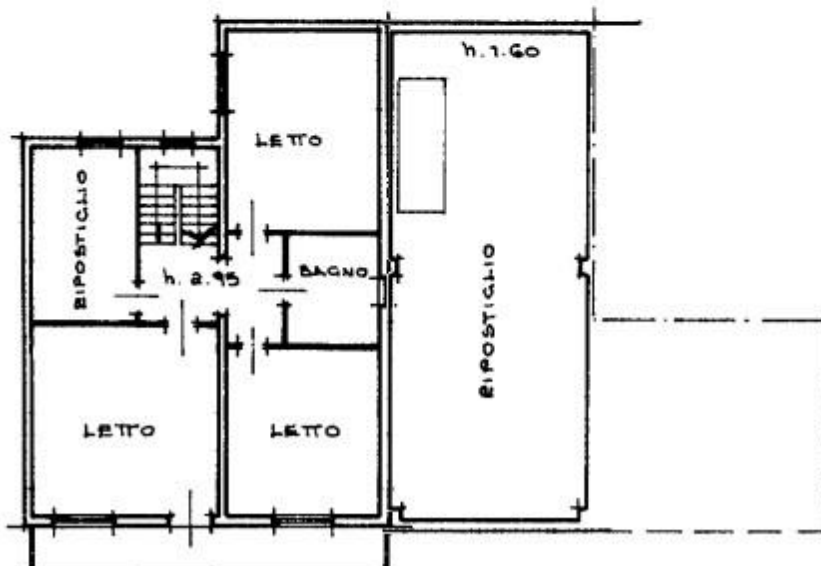


LOTTO 3 - SAN PIETRO DI MORUBIO - VIA A. DE GASPERI

- Fg. 8 mapp. 690 sub. 1, cat. A/3, Cl. 2, 6 vani
- Fg. 8 mapp. 690 sub. 2, cat. C/2, Cl. 2, 165 mq, Sup. 167 mq



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO

Planimetria indicativa e non in scala dei beni

Trattasi di un edificio residenziale e del limitrofo magazzino siti in San Pietro di Morubio (VR), Via Alcide De Gasperi.

L'unità residenziale si sviluppa in parte al piano terra (dove è visibile l'ingresso, un ampio soggiorno, una grande cucina, una stanza adibita a studiolo e la lavanderia) ed in parte al piano primo (adibito a zona notte e costituito da un ripostiglio, un bagno e tre ampie camere da letto).

Il magazzino si sviluppa in gran parte al piano terra e nella parte più alta del corpo fabbrica è presente un area al primo piano adibita a ripostiglio.

L'accesso al fabbricato, sia pedonale che carrabile, avviene direttamente da Via Alcide De Gasperi.

Le finiture interne apparivano di mediocre fattura ed ormai desuete.

In particolare sono visibili murature intonacate a civile con tinteggiatura, solai in laterocemento intonacato, serramenti esterni in legno con vetro semplice e ante ad oscuro, serramenti interni tamburati, pavimenti in parte ceramici ed in parte in legno, bagno dotato di sanitarie rivestimenti ceramici ed impianto idrotermosanitario autonomo.

Il lotto è completato da un'ampia area esterna in parte pavimentata ed in parte lasciata a verde.

La superficie commerciale dell'appartamento assomma a circa mq. 225 con altezza interna pari a circa 290/295 cm. La superficie del balcone e delle pertinenze esterne è computata, tramite gli usuali coefficienti riduttivi, nel calcolo della superficie commerciale dell'immobile.

La superficie commerciale del magazzino assomma a circa mq. 165 con altezza interna che varia da circa 300 cm al piano terra a 160 cm al piano primo.







LOTTO 4 - NCT del Comune di SAN PIETRO DI MORUBIO

- Fig. 8 mapp. 167, seminativo 1060mq



individuazione del bene



Trattasi di un terreno sito in Comune di San Pietro di Murubio, Via Alcide De Gasperi e limitrofo al lotto innanzi descritto. Anche in questo caso nel corso delle operazioni peritali si è richiesto presso i pubblici uffici un Certificato di Destinazione Urbanistica al fine di individuare le modalità con le quali può essere strutturato il bene (si rimanda a tal fine al capitolo relativo alla conformità urbanistica dei beni).

In sostanza si tratta comunque di un terreno edificabile attualmente incolto.

LOTTO 5 - SAN PIETRO DI MORUBIO - VIA A. GOBETTI

- NCT Fg. 11 mapp. 431, seminativo 5486 mq
- NCEU Fg. 11 mapp. 432, cat. C/7



individuazione del bene

Trattasi di un terreno sito in Comune di San Pietro di Murubio, Via Aurelio Gobetti sul quale insiste anche la tettoia accatastata al mn.432. Anche in questo caso si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica reperito presso i pubblici uffici.

In sostanza si tratta comunque di un terreno edificabile attualmente incolto sul quale però è visibile un tratto asfaltato che da accesso al fabbricato limitrofo che insiste sui mn. 429-430.

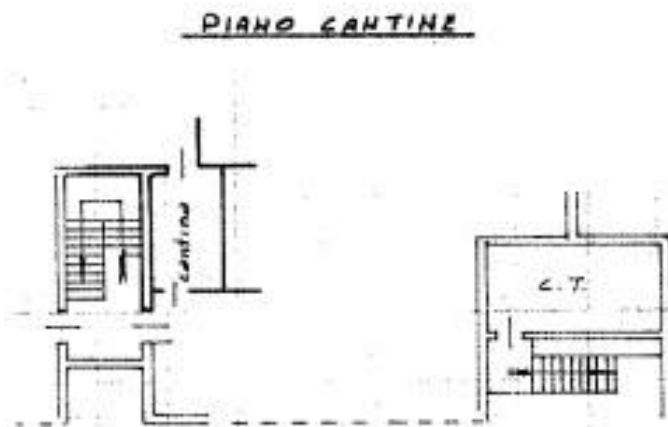
La tettoia metallica, che risulta accatastata sul mn. 432, adibita a protezione delle auto del fabbricato limitrofo, insiste su detto mappale solo per le prime tre campate, mentre l'ultima campata insiste sul limitrofo mn. 430 di altra proprietà.

Il tutto come visibile dalla documentazione fotografica di seguito allegata:

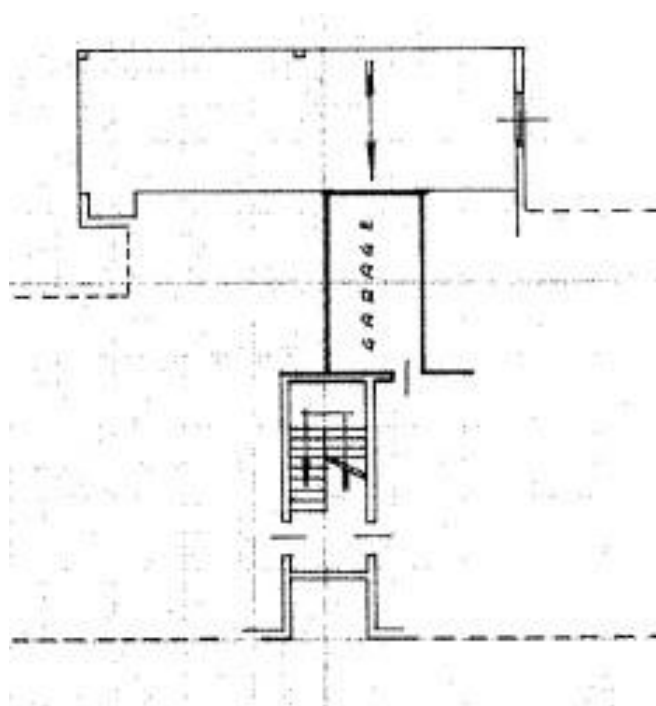


LOTTO 6 - OPPEANO - VIA SILVIO PELLICO

- Fg. 26 mapp. 20 sub. 3, cat. A/2, Cl. 1, 8 vani, Sup. 135 mq
- Fg. 26 mapp. 20 sub. 31, cat. C/6, Cl. 1, 14 mq



Planimetria indicativa e non in scala dei beni



Planimetria indicativa e non in scala dei beni

Trattasi di un appartamento al piano rialzato e un garage al piano seminterrato di un complesso di tipo condominiale sito in Oppeano (VR), Via Silvio Pellico costituito da tre piani fuori terra e un piano interrato adibito a cantine ed autorimesse condominiali. L'accesso al fabbricato avviene direttamente da Via Pellico. L'edificio non è dotato di ascensore. Le finiture delle parti comuni (pavimentazione, vano scale, ecc.) appaiono in buono stato di manutenzione.

L'appartamento, con affaccio prevalente verso Nord e verso Sud, si sviluppa su un unico piano ed è composto da una ampia zona giorno, una cucina abitabile, un corridoio di disbrigo che conduce a quattro camere ed un bagno. Sono presenti alcuni balconi (che verranno computati, tramite gli usuali coefficienti riduttivi, nel calcolo della superficie commerciale

dell'immobile) ed una piccola cantina al vano seminterrato.

Il bene risulta sostanzialmente conforme con la planimetria catastale ma si sono rilevate alcune incongruenze con il progetto depositato presso i pubblici uffici (si rimanda però al capitolo relativo alla verifica di conformità urbanistica per meglio chiarire la situazione).

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 e tapparelle;
- serramenti interni tamburati;
- pavimenti ceramici nella zona giorno e zona notte;
- bagno dotato di sanitarie rivestimenti ceramici;

La superficie commerciale dell'immobile assomma a circa mq. 135.

Il garage si trova al piano seminterrato ed è accessibile sia dalla cantina di pertinenza dell'appartamento sia dal cortile condominiale.

L'autorimessa, dotata di portone basculante zincato, permette il comodo rimessaggio di un'automobile di grandi dimensioni.

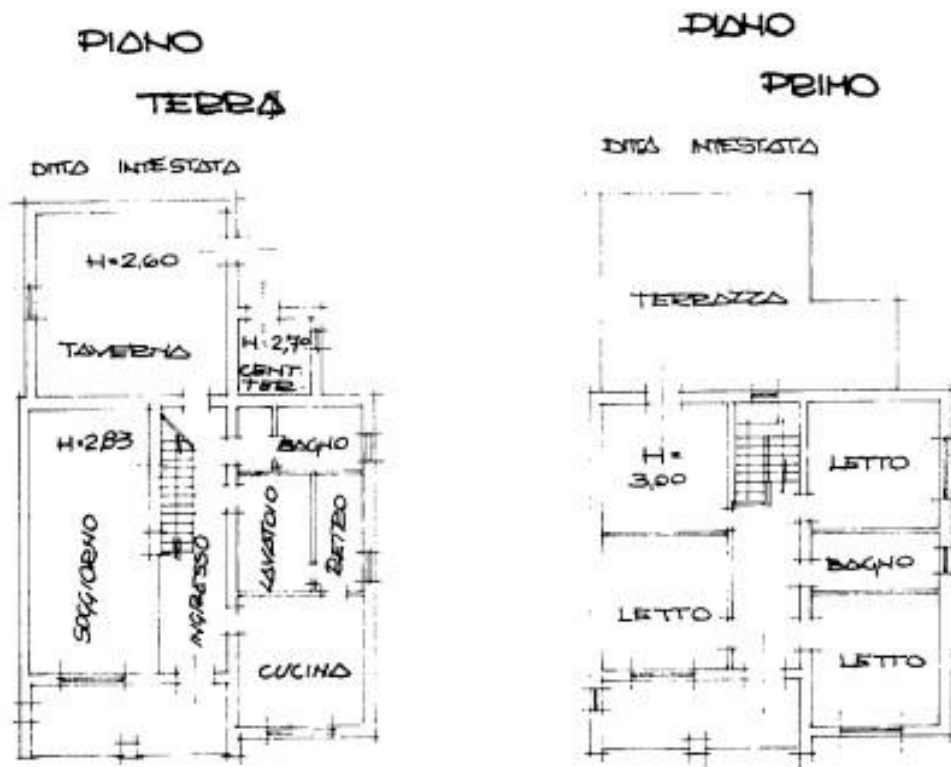






LOTTO 7 - OPPEANO - VIA PALAZZINA

- Fg. 2 mapp. 28 sub. 1, cat. D/7
- Fg. 2 mapp. 93 sub. 1, cat. D/7
- Fg. 2 mapp. 93 sub. 2, cat. C/6, Cl. 3, 15 mq, Sup. 15 mq
- Fg. 2 mapp. 93 sub. 3, cat. C/6, Cl. 3, 15 mq, Sup. 15 mq
- Fg. 2 mapp. 93 sub. 4, cat. C/6, Cl. 3, 13 mq, Sup. 13 mq
- Fg. 2 mapp. 93 sub. 5, cat. A/2, Cl. 2, 1o vani, Sup. 270 mq
- Fg. 2 mapp. 29 sub. 1, cat. D/7



Planimetria indicativa e non in scala dell'appartamento

Nella pagina successiva planimetria indicativa e non in scala dei capannoni

L'ultimo lotto è costituito da un ampio complesso di tipo industriale formato da una serie di capannoni adibiti a laboratori e depositi dell'attività, oltre ad alcune tettoie esterne (adibite a deposito del legname) ed alcune autorimesse fuori terra. Il compendio è completato da un'immobile ad uso residenziale.

L'intero compendio sorge su un terreno attualmente incolto, prevalentemente pavimentato con ghiaia ed accessibile direttamente da Via Palazzina transitando da un cancello elettrificato.

Per maggior chiarezza si descrivono separatamente le varie unità immobiliari:

Fg. 2 mapp. 93 sub. 2-3-4: trattasi di tre autorimesse fuoriterra realizzate con una struttura metallica e dotate di portone basculante. In loco risultano posizionate in area e posizione diversa rispetto a quanto previsto progettualmente e catastalmente. Ognuna permette il comodo rimessaggio di un'automobile di grandi dimensioni.

Fg. 2 mapp. 93 sub. 1 - Fg. 2 mapp. 28 sub. 1 - Fg. 2 mapp. 29 sub. 1: trattasi dell'intera area industriale, costituita dai diversi capannoni, depositi e tettoie esterne.

La prima parte del compendio consiste in alcuni spazi adibiti a deposito (si tratta del nucleo originario di epoca più remota) in condizioni precarie. Procedendo sono visibili alcuni capannoni con struttura in muratura, finestre con serramenti metallici a vatro semplice e copertura con struttura reticolare metallica, pavimenti in battuto di cemento, impianti elettrici di tipo industriale (non sempre completi). All'interno del capannone principale è stata realizzata una zona adibita ad uffici dotata di serramenti in alluminio e

sono visibili i servizi igienici in stato di abbandono.

L'ultima parte del compendio è costituita da un capannone di epoca più recente, adibito a deposito dei semilavorati, con struttura in CAP e copertura sempre in tegoli a Y in CAP con sovrastanti cupolini di copertura e controsoffitto industriale, finestrature a nastro.

Tutti i capannoni sono dotati di ampi portoni metallici.

Esternamente sono visibili due tettoie per il deposito dei legnami realizzate con struttura metallica leggera e pavimentazione in battuto di cemento. Il compendio è infine dotato di una area destinata alla centrale termica ed ai Silos. Il tutto come meglio desumibile dall'analisi della documentazione fotografica e dalle planimetrie allegate alla presente relazione.

La superficie totale dei capannoni è di circa 4000 mq., quella delle tettoie esterne a circa 660 mq.

Fig. 2 mapp. 93 sub. 5:

Trattasi dell'appartamento del custode costituito da un edificio di due piani fuoriterza posizionato in prossimità dell'ingresso del compendio.

Al piano terra è visibile l'ingresso, un'ampia zona giorno, una cucina abitabile, alcuni locali di servizio (retrocucina, lavanderia e bagno) ed un'ampia taverna. È presente un locale originariamente adibito a centrale termica (attualmente il fabbricato risulta però riscaldato con una caldaia a pellet).

Da una scala interna è possibile accedere al piano superiore adibito a zona notte, costituito da quattro ampie stanze che si affacciano su un disbrigo centrale che permette l'accesso anche al bagno di pertinenza della zona notte. Da una camera è possibile accedere all'ampia terrazza

esterna.

Appare utile evidenziare che la struttura come oggi visibile è stata realizzata sulla base di un progetto che però risulta incompleto (non sono mai state depositate alcune integrazioni richieste dai pubblici uffici) e pertanto la situazione, come verrà meglio chiarita nel capitolo relativo alla verifica della conformità urbanistica dei beni, dovrà essere regolarizzata.

Il bene risulta comunque sostanzialmente conforme con la planimetria catastale e con la planimetria allegata all'ultimo progetto depositato e reperito presso i pubblici uffici.

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 e tapparelle;
- serramenti interni tamburati;
- pavimenti in parte in graniglia e ceramici (zona giorno e bagno) ed in parte ricoperti con moquette (zona notte);
- bagni dotati di sanitarie rivestimenti ceramici;
- riscaldamento a radiatori;

Il tutto appare in buone condizioni di manutenzione seppur con finiture e dotazioni impiantistiche ormai datate.

La superficie commerciale dell'immobile (tenendo quindi conto anche dei muri perimetrali) assomma a circa 270 mq con altezza interna sempre superiore ai 270 cm. La superficie dei portici e dell'ampia terrazza è computata, tramite gli usuali coefficienti riduttivi, nel calcolo della superficie commerciale dell'immobile.























CONFORMITÀ DELLA COSTRUZIONE AI TITOLI ABILITATIVI

Si è reperita copia delle CONCESSIONI EDILIZIE, delle SANATORIE e delle pratiche di AGIBILITÀ relative alle varie unità immobiliari al fine di verificare se lo stato dei luoghi risulti conforme all'ultimo stato approvato ed alla planimetria catastale.

Come meglio chiarito nei paragrafi che seguono, in molti casi lo stato dei luoghi era stato sanato ma senza completare l'iter burocratico e pertanto in molti casi i fabbricati risultano privi di agibilità (o con un certificato non più valido proprio a seguito delle modifiche apportate con le opere di sanatoria).

Si analizzano separatamente le varie pratiche edilizie reperite presso i pubblici uffici :

LOTTO 1 - NCT del Comune di SAN PIETRO DI MORUBIO

Trattasi di un terreno agricolo distinto al NCT al Fg. 18 mapp. 13 con estensione pari a 3779 mq catastali.

In data 18/12/2018 è stato richiesto all'ufficio dell'Edilizia Privata dell'Unione dei Comuni della Destra Adige copia del Certificato di Destinazione Urbanistica che è stato consegnato allo scrivente in data 05/02/2019.

Dal CDU (che si allega) emerge che il bene ricade in un area identificata come segue:

- **Zona territoriale omogenea:** zona agricola E - ambito agricolo E.SE di salvaguardia ecologia ;
- **Vincoli:**
 - parte fascia di rispetto stradale;

- fascia di rispetto da allevamenti zootecnici intensivi;
- **Invarianti:** parte filari alberati e siepi campestri;
- **Fragilità - compatibilità geologica:** area idonea a condizione: bassa soggiacenza.

Trattasi sostanzialmente di area agricola non edificabile.

LOTTO 2 - SAN PIETRO DI MORUBIO - VIA C. BATTISTI

Si è reperita copia della seguente documentazione:

- Concessione Edilizia n. 68/82 del 16.02.1983 prot. n. 2222/82, rilasciata a --- Omissis ---, per la Variante in corso d'opera al progetto di una casa di civile abitazione autorizzata con Concessione Edilizia n. 9/1977
- Certificato di abitabilità rilasciata in data 22.01.1988 prot. n. 1866/84
- Autorizzazione Edilizia n. 63 del 08.03.1993 prot. n. 3197/92 - Pratica n. 47/92, rilasciata a --- Omissis ---, per modesto ampliamento di un locale ad uso autorimessa su fabbricato residenziale
- Tavole grafiche

In relazione all'unità immobiliare oggetto di stima nessuna variante è stata depositata in data successiva. Dal sopralluogo è emerso che, per quanto potuto rilevare (sarà onere del futuro acquirente una verifica approfondita della conformità del bene), l'unità immobiliare risulta sostanzialmente conforme all'ultimo stato approvato; visibile solo una piccola difformità della planimetria catastale in quanto non viene rappresentato il piccolo ampliamento dell'autorimessa (trattasi peraltro di una difformità del tutto trascurabile).

LOTTO 3 - SAN PIETRO DI MORUBIO - VIA A. DE GASPERI

Si è reperita copia della seguente documentazione:

- Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata alla Signora --- Omissis --- in data 11.01.1990, relativamente alla variazione dei prospetti della facciata principale di un fabbricato di civile abitazione con annesso rustico
- Certificato di abitabilità rilasciato in data 08.07.1993
- Tavole grafiche

In relazione all'unità immobiliare di cui sopra nessuna ulteriore modifica è stata depositata in data successiva. Dal sopralluogo è emerso che per quanto potuto rilevare l'unità immobiliare risulta sostanzialmente conforme all'ultimo stato approvato ed alla planimetria catastale allegata.

Quanto sopra è interamente riferito alla parte abitativa di cui al Fg. 8 mapp. 690 sub. 1. **Nulla si è reperito in relazione al limitrofo magazzino accatastato al subalterno n°2.**

LOTTO 4 - NCT del Comune di SAN PIETRO DI MORUBIO

Trattasi di un terreno agricolo distinto al NCT al Fg. 8 mapp. 167 con estensione pari a 1060 mq catastali.

Anche in questo caso In data 18/12/2018 è stato richiesto all'ufficio dell'Edilizia Privata dell'Unione dei Comuni della Destra Adige copia del Certificato di Destinazione Urbanistica (che si allega) dal quale emerge che il bene ricade in un area identificata come segue:

- **Zona territoriale omogenea:** zona C1.1/103 residenziale di completamento;

- **Fragilità - compatibilità geologica:** area idonea a condizione: bassa soggiacenza.

Trattasi sostanzialmente di un area edificabile.

Sul terreno è possibile edificare con un intervento edilizio diretto rispettando l'indice di edificabilità di 1,5 mc/mq ed un rapporto di copertura pari al 30% dell'area. L'altezza massima è di due piani fuori terra, più un eventuale piano mansardato.

Tali indici verranno utilizzati per la valutazione del bene.

LOTTO 5 - SAN PIETRO DI MORUBIO - VIA A. GOBETTI

Trattasi di un terreno agricolo distinto al NCT al Fg. 11 mapp. 431 con estensione pari a 5486 mq catastali ed un limitrofo terreno sul quale sorge una tettoia accatastata al Fg. 11 mapp. 432.

Per quanto riguarda l'intera area, anche in questo caso è stato richiesto all'ufficio dell'Edilizia Privata dell'Unione dei Comuni della Destra Adige copia del Certificato di Destinazione Urbanistica (che si allega) dal quale emerge che il bene ricade in un area identificata come segue:

- **Zona territoriale omogenea:** zona C2/270 residenziale di espansione;
- **Caratteristiche degli interventi nelle zone omogenee:** perimetro di zona con obbligo di P.U.A.;
- **Fragilità - compatibilità geologica:** area idonea;

Trattasi sostanzialmente di un area edificabile che coinvolge anche il mn. 432 sul quale sorge la tettoia.

In sostanza si tratta di aree libere o scarsamente utilizzate nelle quali è prevista una nuova edificazione, a carattere prevalentemente residenziale.

L'edificazione in tali zone è sottoposta a preventivo Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.). L'area ha indice di edificabilità territoriale pari a 1 mc/mq e rapporto di copertura pari al 30%. L'altezza massima degli edifici è di due piani, più un eventuale piano mansardato.

Per completezza si è comunque estratta copia del progetto con il quale era stata realizzata la tettoia metallica (che insiste solo parzialmente sul terreno di proprietà del Fallimento). Trattasi della seguente documentazione:

- Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata al Signor --- Omissis --- in data 14.04.1994, relativamente alla costruzione di n. 3 garage e di una tettoia nell'anno 1982
- Certificato di agibilità rilasciato in data 13.04.1995 prot. n. 14.97
- Tavole grafiche

Nessuna ulteriore pratica risulta depositata in data successiva. Dal sopralluogo è emerso che la tettoia risulta realizzata in modo sostanzialmente conforme al progetto di cui sopra.

LOTTO 6 - OPPEANO - VIA SILVIO PELLICO

Si è reperita copia della seguente documentazione:

- Concessione Edilizia n. 512, relativamente alla costruzione di un edificio ad uso abitativo
- Certificato di abitabilità rilasciato in data 26.08.1975
- Tavole grafiche

In relazione all'unità immobiliare di cui sopra nessuna ulteriore modifica è stata depositata in data successiva. Dal sopralluogo è emerso che per quanto potuto rilevare l'unità immobiliare risulta sostanzialmente conforme

alla planimetria catastale allegata.

Il progetto originario appare invece difforme in modo piuttosto evidente ma sono visibili alcune modifiche riportate a mano sulle tavole depositate presso i pubblici uffici (con indicate tramezze non rappresentate in origine e con l'annessione di una stanza che era originariamente legata all'unità immobiliare confinante).

Tali modifiche erano apportate spesso con tale modalità ai progetti depositati presso i pubblici uffici e vengono generalmente ritenute ammissibili. La situazione del bene può quindi ritenersi sostanzialmente conforme seppur a parere dello scrivente sia opportuno procedere ad un chiarimento della situazione mediante deposito di una tavola esplicativa della reale situazione.

LOTTO 7 – SAN PIETRO DI MORUBIO - VIA PALAZZINA

L'ultimo lotto è composto da molte distinte unità immobiliari (seppur facenti parte del medesimo compendio di tipo industriale).

L'area si è edificata nel corso degli anni a seguito di successive modifiche ed ampliamenti.

Per maggior chiarezza si riportano le varie pratiche edilizie reperite presso i pubblici uffici e relative alle varie aree (capannoni, tettoie esterne, autorimesse fuoriterra, uffici, abitazione del custode, ecc.).

Si è reperita copia della seguente documentazione:

- Concessione Edilizia in Sanatoria del 20.12.1990, rilasciata alla ditta --- Omissis ---, relativamente alla costruzione di capannoni in difformità alla L.E. del 17.06.1968, L.E. n. 94 del 27.10.1972 e C.E. n. 62 del 30.10.1980, e costruzione in assenza di

Licenza Edilizia di n. 3 tettoie nell'anno 1966

- Concessione Edilizia in Sanatoria del 20.12.1990, rilasciata alla ditta --- Omissis ---, relativamente alla costruzione di tre garage;
- Concessione Edilizia n. 62/80 del 11.02.1981 prot. n. 2058, rilasciata a --- Omissis ---, --- Omissis --- e --- Omissis ---, per l'ampliamento di un laboratorio mobili, costruzione di una centrale termica e installazione di un silos
- Concessione Edilizia n. 29/84 del 29.01.1985 prot. n. 590/84, intestata a --- Omissis ---/ e --- Omissis ---, per la Variante alla P.E. 62/80 per lo spostamento di una tettoia adibita a deposito legname
- Denuncia di Inizio Attività del 19.12.1997 prot. n. 5834, presentata dal Signor --- Omissis ---per l'ampliamento degli uffici interni ad un fabbricato
- Permesso di Agibilità del 01.02.1991 prot. n. 391/91
- Licenza di Costruzione del 10.12.1966, rilasciata a --- Omissis ---, per la costruzione di un nuovo fabbricato ad uso casa di abitazione
- Certificato di abitabilità rilasciato in data 02.03.1968
- Concessione Edilizia n. 64 del 27.11.1980 prot. n. 2059, rilasciata a --- Omissis ---, per lavori di modifica prospettica mediante la costruzione di un portico con loggia coperta di una casa di civile abitazione, e la costruzione di una recinzione con accesso
- Certificato di agibilità rilasciato in data 27.01.1982

- Concessione Edilizia in Sanatoria del 21.01.1993, rilasciata a --- Omissis ---, relativa al mutamento di destinazione d'uso, ampliamento e varianti prospettiche in un fabbricato di civile abitazione
- Tavole grafiche

In relazione all'unità immobiliare di cui sopra nessuna ulteriore modifica è stata depositata in data successiva. Dal sopralluogo è emerso che per quanto possibile rilevare l'unità immobiliare risulta sostanzialmente conforme alla planimetria catastale allegata.

Si fa presente che la verifica di conformità viene eseguita sulla base dei sommari rilievi che è possibile eseguire nell'ambito delle verifiche dello stato dei luoghi ai fini estimativi. Non sono pertanto stati eseguiti rilievi metrici delle singole unità immobiliari e pertanto sarà cura dell'acquirente del bene procedere alla verifica puntuale dello stato dei luoghi.

DATI CATASTALI E IDENTIFICATIVI

La documentazione catastale è allegata alla relazione (Allegati C-D-E).

ANALISI STORICA CATASTALE

NCEU del Comune di SAN PIETRO DI MORUBIO - VIA C. BATTISTI

Al ventennio antecedente in data 10/05/2001 in atti dal 10/05/2001 venivano attribuiti i seguenti identificativi:

- Fg. 8 mapp. 399 sub. 2, cat. C/6, Cl. 2, cons. 36 mq
- Fg. 8 mapp. 399 sub. 1, cat. A/7, Cl. 3, 10 vani

Tali dati risultano gli attuali identificativi degli immobili.

NCT del Comune di SAN PIETRO DI MORUBIO

Al ventennio antecedente in data 18/12/1980 il terreno era identificato nel seguente modo:

- Fg. 11 mapp. 371, seminativo 6175 mq

A seguito di variazione per frazionamento del 06/08/1990 in atti dal 13/12/2004, l'identificativo veniva così variato:

- Fg. 11 mapp. 431, seminativo 5486 mq

Tali dati risultano gli attuali identificativi degli immobili.

NCEU di SAN PIETRO DI MORUBIO - VIA A. GOBETTI n. 15

Al ventennio antecedente in data 01/09/1990 in atti dal 11/01/1999

l'immobile era identificato nel seguente modo:

- Fg. 11 mapp. 432, cat. C/7, Cl. 1, cons. 64 mq

Tali dati risultano gli attuali identificativi degli immobili.

NCEU di SAN PIETRO DI MORUBIO - VIA A. DE GASPERI

Al ventennio antecedente in data 22/06/1993 in atti dal 06/03/1998 gli immobili erano identificati nel seguente modo:

- Fg. 8 mapp. 690 sub. 1, cat. A/3, Cl. 2, 6 vani
- Fg. 8 mapp. 690 sub. 2, cat. C/2, Cl. 2, 165 mq

Tali dati risultano gli attuali identificativi degli immobili.

NCT del Comune di SAN PIETRO DI MORUBIO

All'impianto meccanografico del 25/06/1979 l'immobile era così individuato:

- Fg. 8 mapp. 167, seminativo 1060 mq

Tali dati risultano gli attuali identificativi degli immobili.

NCEU del Comune di SAN PIETRO DI MORUBIO - VIA PALAZZINA

Al ventennio antecedente in data 24/11/1986 in atti dal 19/11/1999

l'immobile era identificato nel seguente modo:

- Fg. 2 mapp. 28 sub. 1, cat. D/7 grafato con
- Fg. 2 mapp. 29 sub. 1
- Fg. 2 mapp. 93 sub. 1

A seguito di variazione per divisione del 28/07/2005 in atti dal 28/07/2005, l'identificativo veniva così variato:

- Fg. 2 mapp. 28 sub. 1, cat. D/7
- Fg. 2 mapp. 93 sub. 1, cat. D/7
- Fg. 2 mapp. 29 sub. 1, cat. D/7

Tali dati risultano gli attuali identificativi degli immobili.

In data 08/10/1991 venivano costituiti gli identificativi individuati nel modo seguente:

- Fg. 2 mapp. 93 sub. 2, cat. C/6, Cl. 3, 15 mq
- Fg. 2 mapp. 93 sub. 3, cat. C/6, Cl. 3, 15 mq
- Fg. 2 mapp. 93 sub. 4, cat. C/6, Cl. 3, 13 mq
- Fg. 2 mapp. 93 sub. 5, cat. A/2, Cl. 2, 10 vani

Tali dati risultano gli attuali identificativi degli immobili.

NCT del Comune di SAN PIETRO DI MORUBIO

All'impianto meccanografico del 25/06/1979 l'immobile era così individuato:

- Fg. 18 mapp. 13, seminativo 3779 mq

Tali dati risultano gli attuali identificativi degli immobili.

NCEU del Comune di OPPEANO - VIA SILVIO PELLICO

Al ventennio antecedente in data 01/01/1992 l'immobile era identificato nel seguente modo:

- Sez. B – Fg. 14 mapp. 20 sub. 3, cat. A/2, 8 vani
- Sez. B – Fg. 14 mapp. 20 sub. 31, cat. C/6, 14 mq

A seguito di variazione per bonifica identificativo del 03/05/2012 in atti dal 03/05/2012, l'identificativo veniva così variato:

- Fg. 26 mapp. 20 sub. 3, cat. A/2, Cl. 1, 8 vani
- Fg. 26 mapp. 20 sub. 31, cat. C/6, Cl. 1, 14 mq

Tali dati risultano gli attuali identificativi degli immobili.

PROVENIENZA DEI BENI

NCEU del Comune di SAN PIETRO DI MORUBIO - VIA C. BATTISTI

Al ventennio anteriore, gli immobili risultavano già di proprietà di --- Omissis --- proprietario attuale per la quota di 1/1.

NCT del Comune di SAN PIETRO DI MORUBIO

Al ventennio anteriore, gli immobili risultavano già di proprietà di --- Omissis --- e --- Omissis --- proprietari attuali per la quota di 1/2.

NCEU di SAN PIETRO DI MORUBIO - VIA A. GOBETTI n. 15

Al ventennio anteriore, gli immobili risultavano già di proprietà di --- Omissis --- e --- Omissis --- proprietari attuali per la quota di 1/2.

NCEU di SAN PIETRO DI MORUBIO - VIA A. DE GASPERI

Al ventennio anteriore, gli immobili risultavano di proprietà di --- Omissis ---, --- Omissis --- e --- Omissis ---.

A seguito di successione del 29/08/2004 in atti dal 15/09/2005 gli immobili divenivano dei signori --- Omissis --- e --- Omissis ---, proprietari attuali per ½.

NCT del Comune di SAN PIETRO DI MORUBIO

Al ventennio anteriore, gli immobili risultavano di proprietà di --- Omissis ---

--- Omissis ---, --- Omissis --- e --- Omissis ---.

A seguito di successione del 29/08/2004 in atti dal 15/09/2005 gli immobili divenivano dei signori --- Omissis --- e --- Omissis ---, proprietari attuali per ½.

NCEU del Comune di SAN PIETRO DI MORUBIO - VIA PALAZZINA

Al ventennio anteriore, gli immobili risultavano già di proprietà di --- Omissis ---, --- Omissis ---, --- Omissis --- e --- Omissis --- proprietari attuali.

NCT del Comune di SAN PIETRO DI MORUBIO

Al ventennio anteriore, gli immobili risultavano già di proprietà di --- Omissis --- proprietario attuali per la quota di 1/1.

NCEU del Comune di OPPEANO - VIA SILVIO PELLICO

Al ventennio anteriore, l'appartamento risultava già di proprietà di --- Omissis --- e --- Omissis --- proprietari attuali per la quota di 1/2.

Per quanto riguarda il garage risulta di proprietà del Sig. --- Omissis --- per la quota di 1/1 dall'impianto meccanografico e mai stato volturato a seguito di compravendita ai Sig.ri --- Omissis --- e --- Omissis ---.

VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Risultanze per ricerca a nome di: --- **OMISSIS** --- e --- **OMISSIS** ---

Iscrizioni / Trascrizioni / Ipoteche / Pignoramenti / Sequestri conservativi

- Trascrizione del 16/03/1976, R.G. 5296 R.P. 4140 derivante da atto di compravendita, Notaio Pio Salvatore a carico di --- Omissis --- e a favore

di --- OMISSIS --- e --- OMISSIS ---relativamente ai seguenti immobili:

Catasto Fabbricati del Comune di Oppeano:

Sez. B – Fg. 14 – mapp. 20 – sub. 3 – Appartamento

Sez. B – Fg. 14 – mapp. 20 – sub. 31 – Garage

- Trascrizione del 09/04/1976, R.G. 6957 R.P. 5481 derivante da atto di compravendita, Notaio Luigi Alberti a carico di COMUNE DI SAN PIETRO DI MORUBIO e a favore di --- OMISSIS --- relativamente ai seguenti immobili:

Catasto Terreni del Comune di San Pietro di Morubio:

Sez. B – Fg. 4 – mapp. 117/m – 1398 mq

- Trascrizione del 02/02/1981, R.G. 2261 R.P. 1768 derivante da convenzione edilizia, a carico di --- OMISSIS ---e --- OMISSIS --- e a favore di COMUNE DI SAN PIETRO DI MORUBIO relativamente ai seguenti immobili:

Catasto Fabbricati del Comune di San Pietro di Morubio:

Sez. B – Fg. 2 – mapp. 28-93 – laboratorio artigianale

- Trascrizione del 29/12/1981, R.G. 28163 R.P. 21243 derivante da atto di compravendita, Notaio Soave Luigi a carico di --- OMISSIS --- e a favore di --- OMISSIS --- e --- OMISSIS ---

--- OMISSIS --- relativamente ai seguenti immobili:

Catasto Terreni del Comune di San Pietro di Morubio:

Fg. XI – mapp. 371 – 6175 mq

- Ipoteca volontaria del 25/09/1984, R.G. 21396 R.P. 3182 derivante da ipoteca volontaria, Notaio Casalini Umberto a carico di --- OMISSIS ---

--- OMISSIS ---, --- OMISSIS ---, --- OMISSIS --- e --- OMISSIS --- e a favore di CASSA RURALE E ARTIGIANA DI BONAVICINA, per un importo totale di L. 220.000.000 a garanzia di un debito in linea capitale di L. 120.000.000.

- Ipoteca volontaria del 23/10/1990, R.G. 25295 R.P. 4850 derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato in data 28/09/1990, Notaio Chiliberti Giuseppe Rep 24531 a carico di --- OMISSIS ---, --- OMISSIS --- e --- OMISSIS --- e a favore di ISTITUTO DI

CREDITO FONDIARIO DELLE VENEZIE, per un importo totale di L. 250.000.000 a garanzia di un debito in linea capitale di L. 100.000.000.

- Trascrizione del 26/09/2005, R.G. 40461 R.P. 25256 derivante da successione in data 05/08/2005 a carico di --- OMISSIS --- e a favore di --- OMISSIS --- e --- OMISSIS --- relativamente ai seguenti immobili:

Catasto Fabbricati del Comune di San Pietro di Morubio:

Fg. 8 – mapp. 690 – sub. 1 – A/3 – 6 vani

Fg. 8 – mapp. 690 – sub. 2 – C/2 – 165 mq

Fg. 2 – mapp. 28 – sub. 1 – D/7

Catasto Terreni del Comune di San Pietro di Morubio:

Fg. 8 – mapp. 167 – 1060 mq

- Trascrizione del 23/04/2012, R.G. 17212 R.P. 12252 derivante da accettazione eredità in data 10/05/2012 a carico di --- OMISSIS --- e a favore di --- OMISSIS --- e --- OMISSIS --- relativamente ai seguenti immobili:

Catasto Fabbricati del Comune di San Pietro di Morubio:

Fg. 2 – mapp. 28 – sub. 1 – D/7

- Ipoteca volontaria del 23/05/2012, R.G. 17213 R.P. 2378 derivante da concessione a garanzia di finanziamento in data 10/05/2012, Notaio Marino Nicola Rep 7089/4627 a carico di --- OMISSIS ---, --- OMISSIS ---e --- OMISSIS --- e a favore di CREDITO COOPERATIVO INTERPROVINCIALE VENETO - SOCIETA' COOPERATIVA, per un importo totale di €. 240.000,00 della durata di 10 anni a garanzia di un debito in linea capitale di €. 120.000,00.

- Ipoteca volontaria del 26/06/2012, R.G. 21904 R.P. 2962 derivante da concessione a garanzia di finanziamento in data 10/05/2012, Notaio Marino Nicola Rep 7089/4627 a carico di --- OMISSIS ---, --- OMISSIS ---e --- OMISSIS --- e a favore di CREDITO COOPERATIVO INTERPROVINCIALE VENETO - SOCIETA' COOPERATIVA, per un importo totale di €. 240.000,00 della durata di 10 anni a garanzia di un debito in linea capitale di €. 120.000,00.

- Ipoteca giudiziale del 10/10/2016, R.G. 38943 R.P. 6549 derivante da decreto ingiuntivo in data 16/07/2016 a carico di --- OMISSIS --- e --- OMISSIS ---e a favore di --- OMISSIS --- relativamente ai seguenti immobili:

Catasto Fabbricati del Comune di San Pietro di Morubio:

Fg. 8 – mapp. 399 – sub. 1 – A/7 – 10 vani

Fg. 8 – mapp. 399 – sub. 2 – C/6 – 36 mq

Fg. 2 – mapp. 28 – sub. 1 – D/7

Fg. 8 – mapp. 690 – sub. 1 – A/3 – 6 vani

Fg. 8 – mapp. 690 – sub. 2 – C/2 – 165 mq

Fg. 11 – mapp. 432 – C/7 – 64 mq

Fg. 2 – mapp. 29 – sub. 1 – D/7

Fg. 2 – mapp. 93 – sub. 1 – D/7

Fg. 2 – mapp. 93 – sub. 2 – C/6 – 15 mq

Fg. 2 – mapp. 93 – sub. 3 – C/6 – 15 mq

Fg. 2 – mapp. 93 – sub. 4 – C/6 – 13 mq

Fg. 2 – mapp. 93 – sub. 5 – A/2 – 10 vani

Fg. 2 – mapp. 93 – sub. 6 – Ente comune

Catasto Terreni del Comune di San Pietro di Morubio:

Fg. 8 – mapp. 399 – Ente Urbano

Fg. 2 – mapp. 28 – Ente Urbano

Fg. 8 – mapp. 167 – 1060 mq

Fg. 8 – mapp. 690 – Ente Urbano

Fg. 11 – mapp. 432 – Ente Urbano

Fg. 11 – mapp. 431 – 5486 mq

Fg. 2 – mapp. 29 – Ente Urbano

Fg. 2 – mapp. 93 – Ente Urbano

Fg. 18 – mapp. 13 – 3779mq

Catasto Fabbricati del Comune di Oppeano:

Fg. 26 – mapp. 20 – sub. 3 – A/2 – 8 vani

Catasto Terreni del Comune di Oppeano:

Fg. 26 – mapp. 20 – Ente Urbano

- Ipoteca giudiziale del 07/02/2017, R.G. 4509 R.P. 725 derivante da decreto ingiuntivo in data 27/09/2016 a carico di --- OMISSIS --- e

--- OMISSIS ---e a favore di --- OMISSIS --- relativamente ai seguenti

immobili:

Catasto Fabbricati del Comune di San Pietro di Morubio:

Fg. 8 – mapp. 399 – sub. 1 – A/7 – 10 vani

Fg. 8 – mapp. 399 – sub. 2 – C/6 – 36 mq

Fg. 2 – mapp. 28 – sub. 1 – D/7

Fg. 8 – mapp. 690 – sub. 1 – A/3 – 6 vani

Fg. 8 – mapp. 690 – sub. 2 – C/2 – 165 mq

Fg. 11 – mapp. 432 – C/7 – 64 mq

Fg. 2 – mapp. 29 – sub. 1 – D/7

Fg. 2 – mapp. 93 – sub. 1 – D/7

Fg. 2 – mapp. 93 – sub. 2 – C/6 – 15 mq

Fg. 2 – mapp. 93 – sub. 3 – C/6 – 15 mq

Fg. 2 – mapp. 93 – sub. 4 – C/6 – 13 mq

Fg. 2 – mapp. 93 – sub. 5 – A/2 – 10 vani

Fg. 2 – mapp. 93 – sub. 6 – Ente comune

Catasto Terreni del Comune di San Pietro di Morubio:

Fg. 8 – mapp. 167 – 1060 mq

Fg. 11 – mapp. 431 – 5486 mq

Fg. 18 – mapp. 13 – 3779 mq

Catasto Fabbricati del Comune di Oppeano:

Fg. 26 – mapp. 20 – sub. 3 – A/2 – 8 vani

- Trascrizione del 11/08/2017, R.G. 34764 R.P. 23271 derivante da costituzione di vincolo di destinazione in data 27/07/2017 Notaio Morena Giovanna Rep 9191/7684 a carico di --- OMISSIS ---, --- OMISSIS ---

--- OMISSIS --- e --- OMISSIS --- e a favore di --- OMISSIS ---E

--- OMISSIS --- S.N.C. relativamente ai seguenti immobili:

Catasto Fabbricati del Comune di San Pietro di Morubio:

Fg. 11 – mapp. 432 – C/7 – 64 mq

Fg. 2 – mapp. 93 – sub. 1 – D/7

Fg. 2 – mapp. 93 – sub. 2 – C/6 – 15 mq

Fg. 2 – mapp. 93 – sub. 3 – C/6 – 15 mq

Fg. 2 – mapp. 93 – sub. 4 – C/6 – 13 mq

Fg. 2 – mapp. 93 – sub. 5 – A/2 – 10 vani

Fg. 2 – mapp. 29 – sub. 1 – D/7

Fg. 8 – mapp. 399 – sub. 1 – A/7 – 10 vani

Fg. 8 – mapp. 399 – sub. 2 – C/6 – 36 mq

Fg. 8 – mapp. 399 – sub. 3 – Ente Comune

Fg. 8 – mapp. 690 – sub. 1 – A/3 – 6 vani

Fg. 8 – mapp. 690 – sub. 2 – C/2 – 165 mq

Fg. 8 – mapp. 690 – sub. 3 – Ente Comune

Fg. 2 – mapp. 28 – sub. 1 – D/7

Catasto Fabbricati del Comune di Oppeano:

Fg. 26 – mapp. 20 – sub. 3 – A/2 – 8 vani

Catasto Terreni del Comune di San Pietro di Morubio:

Fg. 11 – mapp. 431 – 5468 mq

Fg. 11 – mapp. 432 – Ente Urbano – 689 mq

Fg. 2 – mapp. 93 – Ente Urbano – 7018 mq

Fg. 8 – mapp. 399 – Ente Urbano – 1398 mq

Fg. 8 – mapp. 690 – Ente Urbano – 435 mq

Fg. 8 – mapp. 167 – 1060 mq

Fg. 2 – mapp. 28 – Ente Urbano – 3898 mq

- Ipoteca giudiziale del 25/07/2018, R.G. 30784 R.P. 5003 derivante da decreto ingiuntivo in data 01/03/2018 a carico di --- OMISSIS ---e --- OMISSIS --- e a favore di --- OMISSIS --- relativamente ai seguenti immobili:

Catasto Fabbricati del Comune di San Pietro di Morubio:

Fg. 11 – mapp. 432 – C/7 – 64 mq

Fg. 2 – mapp. 93 – sub. 1 – D/7

Fg. 2 – mapp. 93 – sub. 2 – C/6 – 15 mq

Fg. 2 – mapp. 93 – sub. 3 – C/6 – 15 mq

Fg. 2 – mapp. 93 – sub. 4 – C/6 – 15 mq

Fg. 2 – mapp. 93 – sub. 5 – A/2 – 10 vani

Fg. 2 – mapp. 29 – sub. 1 – D/7

Fg. 8 – mapp. 399 – sub. 1 – A/7 – 10 vani

Fg. 8 – mapp. 399 – sub. 2 – C/6 – 36 mq

Fg. 8 – mapp. 399 – sub. 3 – Ente Comune

Fg. 8 – mapp. 690 – sub. 1 – A/3 – 6 vani

Fg. 8 – mapp. 690 – sub. 2 – C/2 – 165 mq

Fg. 8 – mapp. 690 – sub. 3 – Ente Comune

Fg. 2 – mapp. 28 – sub. 1 – D/7

Catasto Fabbricati del Comune di Oppeano:

Fg. 26 – mapp. 20 – sub. 3 – A/2 – 8 vani

Catasto Terreni del Comune di San Pietro di Morubio:

Fg. 11 – mapp. 431 – 5486 mq

Fg. 11 – mapp. 432 – Ente Urbano – 689 mq

Fg. 2 – mapp. 93 – Ente Urbano – 7018 mq

Fg. 8 – mapp. 399 – Ente Urbano – 1398 mq

Fg. 8 – mapp. 690 – Ente Urbano – 435 mq

Fg. 8 – mapp. 167 – 1060 mq

Fg. 2 – mapp. 28 – Ente Urbano – 3898 mq

- Ipoteca giudiziale del 06/08/2018, R.G. 33308 R.P. 5462 derivante da decreto ingiuntivo in data 27/07/2018 a carico di --- OMISSIS ---e --- OMISSIS --- e a favore di --- OMISSIS --- relativamente ai seguenti immobili:

Catasto Fabbricati del Comune di San Pietro di Morubio:

Fg. 11 – mapp. 432 – C/7 – 64 mq

Fg. 2 – mapp. 93 – sub. 1 – D/7

Fg. 2 – mapp. 93 – sub. 2 – C/6 – 15 mq

Fg. 2 – mapp. 93 – sub. 3 – C/6 – 15 mq

Fg. 2 – mapp. 93 – sub. 4 – C/6 – 15 mq

Fg. 2 – mapp. 93 – sub. 5 – A/2 – 10 vani

Fg. 2 – mapp. 29 – sub. 1 – D/7

Fg. 8 – mapp. 399 – sub. 1 – A/7 – 10 vani

Fg. 8 – mapp. 399 – sub. 2 – C/6 – 36 mq

Fg. 8 – mapp. 399 – sub. 3 – Ente Comune

Fg. 8 – mapp. 690 – sub. 1 – A/3 – 6 vani

Fg. 8 – mapp. 690 – sub. 2 – C/2 – 165 mq

Fg. 8 – mapp. 690 – sub. 3 – Ente Comune

Fg. 2 – mapp. 28 – sub. 1 – D/7

Catasto Fabbricati del Comune di Oppeano:

Fg. 26 – mapp. 20 – sub. 3 – A/2 – 8 vani

Catasto Terreni del Comune di San Pietro di Morubio:

Fg. 11 – mapp. 431 – 5486 mq

Fg. 11 – mapp. 432 – Ente Urbano – 689 mq

Fg. 2 – mapp. 93 – Ente Urbano – 7018 mq

Fg. 8 – mapp. 399 – Ente Urbano – 1398 mq

Fg. 8 – mapp. 690 – Ente Urbano – 435 mq

Fg. 8 – mapp. 167 – 1060 mq

Fg. 2 – mapp. 28 – Ente Urbano – 3898 mq

L'Allegato F è costituito da copia di tutta la documentazione di
Conservatoria sopra riepilogata.

STIMA DEI BENI IMMOBILI

Il sottoscritto ritiene che i criteri di stima più attendibili siano quello del confronto e quello del valore di trasformazione.

Il primo in particolare è stato utilizzato per la valutazione dei fabbricati esistenti, mentre il secondo per la valutazione dei terreni edificabili in quanto è effettivamente possibile la trasformazione dei beni in un volume ad uso residenziale con indubbio maggior valore finale del terreno.

Nel primo caso 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

dell'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. 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.

Con questi criteri, date le superfici commerciali degli appartamenti e dei capannoni, le dimensioni dei terreni esterni di pertinenza, si sono individuati i valori in seguito elencati, valori espressi a corpo pur essendo conseguenza anche di valutazioni analitiche in €/mq di superficie.

Nel secondo caso il criterio della trasformazione stima l'immobile procedendo a ritroso partendo dal valore del bene finito se dedicato ad uso residenziale.

Il valore di trasformazione è dato dalla differenza fra valore di mercato dei beni prodotti e costi necessari alla trasformazione (comprensivi del costo di costruzione dell'edificio e delle opere di urbanizzazione, del contributo sul costo di costruzione, delle spese tecniche e generali, degli imprevisti, delle spese di commercializzazione e marketing e del profitto del promotore).

Viene quindi innanzitutto individuato il più probabile valore del bene finito. A tal fine si è tenuto conto della consistenza di quanto realizzabile, delle ipotetiche caratteristiche costruttive, della fruibilità ed ovviamente dell'appetibilità commerciale della zona ove sorgerà il bene.

Si è inoltre ovviamente tenuto conto dell'attuale stasi del mercato immobiliare e della difficoltà a trovare investitori interessati ad eseguire detta trasformazione, fattori conseguenti all'attuale crisi economica.

Ipotizzando quindi un valore di mercato del bene finito (mediato sulla base delle possibilità edificatorie illustrate in precedenza), considerando il costo di costruzione (anch'esso mediato) e tenendo conto delle altre spese in percentuale sul costo di costruzione (10% di oneri, 10% di spese tecniche, 2,5% di imprevisti, 1% di spese di commercializzazione e 18% di profitto), si perviene all'incidenza del valore su quanto potenzialmente fabbricabile.

Tenuto altresì conto delle superfici effettivamente realizzabili sulla base degli indici di edificabilità dei vari lotti (come illustrato in precedenza) e considerando l'urbanizzazione o meno dell'area, si perviene facilmente al valore commerciale delle aree edificabili oggetto di stima, valore compreso fra i 25,00 €/mq. (per le zone residenziali di espansione da urbanizzare) ed i 75,00 €/mq. (per le zone residenziali di completamento urbanizzate)

Pertanto, sulla base di quanto sopra, applicando sia il metodo del confronto che quello della trasformazione, lo scrivente è pervenuto ai valori di stima che qui di seguito si riassumono:

LOTTO 1 - NCT del Comune di SAN PIETRO DI MORUBIO

- Terreno seminativo Fg. 18 mapp. 13

TOTALE a corpo	€.	17.000,00
-----------------------	-----------	------------------

LOTTO 2 - SAN PIETRO DI MORUBIO - VIA CESARE BATTISTI

- Appartamento Fg. 8 mapp. 399 sub. 1

293 mq x 800,00 €/mq. = €. 234.400,00

- Autorimessa Fg. 8 mapp. 399 sub. 2

A corpo €. 8.000,00

oneri regolarizzazione urbanistica e/o riduzione per assenza garanzia

- €. 22.400,00

TOTALE a corpo €. 220.000,00

LOTTO 3 - SAN PIETRO DI MORUBIO - VIA A. DE GASPERI

- Appartamento Fg. 8 mapp. 690 sub. 1

225 mq x 650,00 €/mq. = €. 146.250,00

- Magazzino Fg. 8 mapp. 690 sub. 2

167 mq x 300,00 €/mq. = €. 50.100,00

oneri regolarizzazione urbanistica e/o riduzione per assenza garanzia

- €. 21.350,00

TOTALE a corpo €. 175.000,00

LOTTO 4 - NCT del Comune di SAN PIETRO DI MORUBIO

- Terreno edificabile Fg. 8 mapp. 167

TOTALE a corpo €. 80.000,00

LOTTO 5 - SAN PIETRO DI MORUBIO - VIA A. GOBETTI

- Terreno edificabile da urbanizzare con sovrastante tettoia Fg. 11 mapp.
431-432

TOTALE a corpo	€.	150.000,00
-----------------------	-----------	-------------------

LOTTO 6 - OPPEANO - VIA SILVIO PELLICO

- Appartamento Fg. 26 mapp. 20 sub. 3

135 mq x 750,00 €/mq. =	€.	101.250,00
-------------------------	----	------------

- Autorimessa Fg. 26 mapp. 20 sub. 31

A corpo	€.	8.000,00
---------	----	----------

oneri regolarizzazione urbanistica e/o riduzione per assenza garanzia

- €.	9.250,00
------	----------

TOTALE a corpo	€.	100.000,00
-----------------------	-----------	-------------------

LOTTO 7 – SAN PIETRO DI MORUBIO - VIA PALAZZINA

- Autorimesse fuori terra Fg. 2 mapp. 93 sub. 2-3-4

A corpo	€.	6.000,00
---------	----	----------

- Compendio industriale Fg. 2 mapp. 93 sub. 1 - Fg. 2 mapp. 28 sub. 1 -
Fg. 2 mapp. 29 sub. 1

capannoni: a corpo	€.	990.000,00
--------------------	----	------------

tettoie esterne: a corpo	€.	30.000,00
--------------------------	----	-----------

aree esterne: a corpo	€.	30.000,00
-----------------------	----	-----------

- Appartamento del custode Fg. 2 mapp. 93 sub. 5

270 mq x 550,00 €/mq. =	€.	148.500,00
-------------------------	----	------------

oneri regolarizzazione urbanistica e/o riduzione per assenza garanzia

- €.	238.500,00
------	------------

TOTALE a corpo	€.	960.000,00
-----------------------	-----------	-------------------

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 10-15%.

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

Verona, 11/03/2019

Con osservanza

Ing. Francesco Breoni

Allegati:

- Documentazione Fotografica dei beni stimati:
n° 66 fotografie dei beni inserite all'interno della perizia
- Allegato A – Estratti degli ultimi stati autorizzati
- Allegato B – Estratti di mappa vigenti
- Allegato C – Planimetrie Catastali
- Allegato D – Visure Storiche
- Allegato E – Visure conservatoria e RR.II.

- Copia CTU su CD
- Istanza di liquidazione al CTU

