

COPIA PER IL CURATORE

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA

SEZIONE FALLIMENTARE

PROCEDURA N. 132/2010 R.F.

FALLIMENTO: [REDACTED]

GIUDICE DELEGATO: *dott. ERNESTO D'AMICO*

CURATORE: *dott. ROBERTO MARIA RUBINI*

PERITO ESTIMATORE: *geom. FLAVIO MELOTTI*

PERIZIA TECNICA DI STIMA

Il sottoscritto geom. Flavio Melotti, libero professionista in Bosco Chiesanuova via Roma n°22, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Verona al n°1212 e all'Albo Speciale dei periti e consulenti tecnici del giudice presso il Tribunale C.P. di Verona al n°555, nominato perito estimatore, proceduto ai rilievi e conteggi del caso espone di seguito il risultato delle sue operazioni.

COMPENDIO DI BADIA POLESINE

1. DESCRIZIONE ED UBICAZIONE IMMOBILE mappale

n°30 subalterno n°41

Forma oggetto della presente perizia un compendio immobiliare a destinazione abitativa, sito nel Comune di Badia

geometra

FLAVIO MELOTTI

Via Roma n°22 - tel. 045 7050855

37021 - Bosco Chiesanuova (VR)

Geometra FLAVIO MELOTTI

Polesine (RO) via Roma n°51/F1, facente parte di un più ampio stabile denominato "Galleria Roma".

L'intero complesso è formato da più unità immobiliari con destinazione commerciale, direzionale e residenziale.

La zona di ubicazione, si trova all'interno dell'abitato del Comune di Badia Polesine (RO) nella centralissima via Roma, servita da tutte le infrastrutture primarie quali strade urbane, e secondarie, quali esercizi commerciali, banche, ufficio postale, farmacia etc.

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI

INTESTAZIONE:

[REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/1.

AGENZIA DEL TERRITORIO DI ROVIGO

***Catasto dei Fabbricati del Comune di Badia Polesine
sezione urbana BP Foglio 16:***

- particella n°30 sub. 41; via Roma piano: T-1; Categoria A/2; Classe 1; consistenza 3,5 vani; Rendita €. 244,03.

Per quanto riguarda il terreno su cui insiste l'intero complesso edilizio contraddistinto dal mappale n°30, questi, presso il Catasto Terreni del Comune di Badia Polesine è così identificato:

geometra

FLAVIO MELOTTI

Via Roma n°22 - tel. 045 7050855

37021 - Bosco Chiesanuova (VR)

Jf.

- Foglio 16 particella 30 ENTE URBANO di are 22 ca 53.

3. CONFINI

L'unità immobiliare, particella n°30 sub. 41, confina, in posizione N-E-S-O, con:

sub. 30 b.c.n.c. (corte); mappale n°165; via Roma; sub. 40; sub. 32 b.c.n.c. ai sub. 20,40,41(vano scala).

PROVENIENZA DEI BENI

L'intero complesso di cui fa parte l'immobile in è pervenuto alla [REDACTED] per la piena proprietà, in forza del seguente atto:

- atto di compravendita del 05.02.2003 rep. n°53152 Notaio Domenico Fauci di Verona, trascritto a Verona il 13.02.2003 ai nn°1550 R.G. - 922 R.P.

4. CONFORMITA' EDILIZIO-URBANISTICA

L'attuale conformità edilizio-urbanistica del compendio in esame nonché dell'intero complesso trova riscontro nei sotto elencati documenti amministrativi rilasciati dal Comune di Badia Polesine:

- **Concessione pratica edile n°C9600043 - protocollo n°735/96** del 04.04.1996 per "ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso unità immobiliare direzionale per ricavo due alloggi";

geometra

FLAVIO MELOTTI

Via Roma n°22 - tel. 045 7050855

37021 - Bosco Chiesanuova (VR)

f

- **D.I.A. denuncia di inizio attività edilizia n°110** del 11.06.1996 (documento citato nel certificato di abitabilità);
- **"Autorizzazione di abitabilità" prot. n°8447** del 11.07.1996.

Nel certificato di agibilità sopra citato viene allegata la dichiarazione di conformità degli impianti idro-termo-sanitario ed elettrico.

Il sopralluogo effettuato dallo scrivente il 07.04.2011 ha confermato la corrispondenza tra lo stato dei luoghi, il progetto approvato e la planimetria catastale.

5. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

Lo stabile ove è ubicato l'immobile da valutare, è elevato a due piani fuori terra (terra-primo) ed è stato ristrutturato circa quindici anni orsono.

Lo stato manutentivo dell'intero complesso, nel suo insieme, risulta discreto e compatibile con la propria vetustà.

L'unità immobiliare in esame è data da un appartamento, attualmente locato, posto al piano primo, con affaccio su via Roma (lato sud).

L'abitazione ha accesso dall'ingresso posto al piano terra e dalla scala interna condominiale, raggiungibile dal cortile interno comune all'intero complesso.

geometra

FLAVIO MELOTTI

Via Roma n°22 – tel. 045 7050855

37021 – Bosco Chiesanuova (VR)

L'appartamento è costituito da ingresso-soggiorno-cucina, servizio igienico con antibagno, due camere da letto, il tutto sviluppato su una superficie complessiva commerciale lorda vendibile simile a mq. 76,00.

L'altezza interna utile è di ml. 2,70.

Relativamente agli elementi costruttivi e di completamento esterno, l'intero stabile presenta strutture orizzontali in laterocemento, murature di tipo continuo in laterizio, manto di copertura in coppi.

Le facciate, lineari, presentano paramenti trattati ad intonaco tinteggiato.

La ripartizione degli spazi interni è stata realizzata in tramezze di laterizio.

Relativamente alle opere ed i completamenti interni, questi sono di discreta qualità ed aspetto, comprendono superfici murarie trattate a calce colla e tinteggiate, pavimenti e rivestimenti realizzati in piastrelle di ceramica monocottura, serramenti esterni in alluminio anodizzato e tinteggiato completi di vetro camera e ante oscuranti in legno, porte interne in legno verniciato ad anta cieca, portoncino d'ingresso blindato, impiantistica data da impianto elettrico, sotto traccia, dotato di sufficienti punti di utilizzo, idro-sanitario

geometra

FLAVIO MELOTTI

Via Roma n°22 - tel. 045 7050855

37021 - Bosco Chiesanuova (VR)

sotto-traccia completo di tutti gli apparecchi sanitari e della rubinetteria, riscaldamento autonomo con alimentazione a gas metano e distribuzione a termosifoni.

6. LOCAZIONE

L'unità immobiliare è attualmente locata al signor [REDACTED]
[REDACTED]

Il contratto di locazione (anni 4+4), con decorrenza 10.10.2009 avrà termine il 09.10.2013.

Il canone annuo è fissato in €. 5.160,00 suddiviso in n°12 mensilità, come risulta da fattura campione allegata.

7. DETERMINAZIONE DI STIMA

Considerato lo scopo della presente relazione, finalizzata alla ricerca dei più probabili valori di mercato del compendio immobiliare in esame, considerate le esposte caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio stesso, con particolare riferimento all'ubicazione, alla tipologia, all'epoca di costruzione, alla situazione urbanistica regolamentare, si ritiene, quanto alla metodologia, di privilegiare la stima sintetica-comparativa assumendo come parametro di superficie il "metro quadrato" lordo vendibile ed i fattori incrementativi e decrementativi atti a calibrare i valori di riferimento alla realtà in esame.

geometra

FLAVIO MELOTTI

Via Roma n°22 - tel. 045 7050855

37021 - Bosco Chiesanuova (VR)

I valori determinati si riferiscono a quelli esistenti di mercato per immobili analoghi, sia per ubicazione che per tipologia, a quello oggetto della presente stima, facendo riferimento per il valore, a trattazioni e compravendite nel periodo medio dell'anno 2010, considerando l'attuale situazione di compressione del mercato immobiliare in generale.

Nel valore assegnato si è conglobata l'incidenza delle parti comuni condominiali.

Nella determinazione delle superfici commerciali lorde vendibili si è tenuto conto dei seguenti dati:

- muri perimetrali per intero;
- muri a confine con altra proprietà al 50%;
- cantine e soffitte al 25%;
- aree esterne in proprietà e a godimento esclusivo fino alla concorrenza della superficie lorda al 10%, area eccedente la superficie coperta lorda al 2%.

8. VALUTAZIONE

Lo scrivente, quindi procede alla seguente valutazione:

appartamento al piano primo:

mq. 76,00 x €. /mq. 1.050,00 = €. 79.800,00=

Valore arrotondato = €. **80.000,00=**

(euro ottantamila/00)

geometra

FLAVIO MELOTTI

Via Roma n°22 - tel. 045 7050855

37021 - Bosco Chiesanuova (VR)

9. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Sul compendio in esame, gravano le seguenti formalità:

ISCRIZIONI:

Nota di iscrizione del 13.02.2003 R.G. n°1551 - R.P. n°326
per ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo
fondiario a favore di [REDACTED]

Nota di iscrizione del 18.06.2010 R.G. n°5725 - R.P.
n°1166 per ipoteca giudiziale derivante da decreto
ingiuntivo a favore di [REDACTED]

Nota di iscrizione del 18.06.2010 R.G. n°5726 - R.P.
n°1167 per ipoteca giudiziale derivante da decreto
ingiuntivo a favore di [REDACTED]

Nota di iscrizione del 02.07.2010 R.G. n°6238 - R.P.
n°1299 per ipoteca giudiziale derivante da decreto
ingiuntivo a favore di [REDACTED]

Nota di iscrizione del 29.07.2010 R.G. n°7076 - R.P.
n°1514 per ipoteca giudiziale derivante da decreto
ingiuntivo a favore di [REDACTED]

geometra

FLAVIO MELOTTI

Via Roma n°22 - tel. 045 7050855

37021 - Bosco Chiesanuova (VR)

FL

TRASCRIZIONI:

- Nota di trascrizione del 22.06.2010 R.G. n°5863 - R.P. n°3637 per atto tra vivi - preliminare di compravendita del 18.06.2010 rep. n°61149/13986 notaio Domenico Fauci di Verona, a favore di [REDACTED]

- Nota di trascrizione del 08.10.2010 R.G. n°9138 - R.P. n°5557 per domanda giudiziale - atto di inefficacia contratto preliminare di compravendita, a favore di [REDACTED]

RIEPILOGO

Tanto il sottoscritto geometra Flavio Melotti espone in esito all'incarico ricevuto precisando che l'elaborato comprende, oltre alla presente relazione, anche i seguenti allegati che ne fanno parte integrante:

- documentazione fotografica;
- **All.to 1:** estratto di mappa ed elaborato planimetrico;
- **All.to 2:** certificazioni catastali;
- **All.to 3:** planimetria catastale;
- **All.to 4:** provenienza dei beni;
- **All.to 5:** documentazione concessoria;
- **All.to 6:** fattura campione canone di locazione;
- **All.to 7:** formalità pendenti.

geometra

FLAVIO MELOTTI

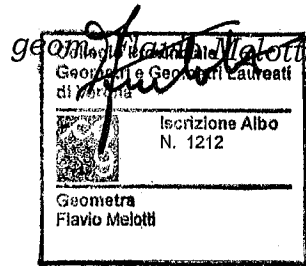
Via Roma n°22 - tel. 045 7050855

37021 - Bosco Chiesanuova (VR)

97

Bosco Chiesanuova, 27 aprile 2011

Il perito estimatore



geometra

FLAVIO MELOTTI

Via Roma n°22 - tel. 045 7050855

37021 - Bosco Chiesanuova (VR)