

COPIA PER IL CURATORE

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA

SEZIONE FALLIMENTARE

PROCEDURA N. 132/2010 R.F.

FALLIMENTO:

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°42

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

geometra

FLAVIO MELOTTI

Via Roma n°22 – tel. 045 7050855

37021 – Bosco Chiesanuova (VR)

Geometra FLAVIO MELOTTI

Badia Polesine (RO) via Roma n°51/A, 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. 42; via Roma piano: T; Categoria C/1;
Classe 8; consistenza 39 mq.; Rendita €. 668,71.

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)

F.

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

3. CONFINI

L'unità immobiliare, particella n°30 sub. 42, confina, in posizione N-E-S-O, con:

sub. 31 b.c.n.c. (vano scala); sub. 30 b.c.n.c. (cortile e camminamenti); via Roma; mappale n°29.

4. 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;

5. 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 n°162/88 - pratica edile n°162/88 - protocollo n°9065** del 17.08.1988 per "ristrutturazione edilizia complesso negozi, uffici, e abitazioni Galleria Roma";

geometra

FLAVIO MELOTTI

Via Roma n°22 - tel. 045 7050855

37021 - Bosco Chiesanuova (VR)

Concessione in variante protocollo n°7850 del 03.09.1990; questo documento è rilevabile dal certificato di agibilità ma la ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico di Badia Polesine ha avuto esito negativo in quanto non è stata reperita copia della concessione;

Concessione n°426/90 - pratica edile n°426/90 - protocollo n°11202 del 15.11.1990 per *“ristrutturazione edilizia complesso negozi, uffici, e abitazioni Galleria Roma - variante conc. edilizia n°162/88 del 17.08.1988”*;

Variante Concessione n°472/90 - pratica edile n°472/90 - protocollo n°10622 del 23.11.1990 per *“cambio destinazione d'uso da commerciale a direzionale porzione di fabbricato in via Roma (variante a conc. edil. n°162/88 del 17.08.88)”*;

Certificato di abitabilità/agibilità prot. n°11978 rilasciato il 10.12.1990 (per l'intero complesso).

Nel certificato di agibilità sopra citato viene riportata la dichiarazione di conformità degli impianti *“realizzati nel rispetto delle norme di cui all'art. 7 della legge 05 marzo 1990 n. 46”*.

geometra

FLAVIO MELOTTI

Via Roma n°22 - tel. 045 7050855

37021 - Bosco Chiesanuova (VR)

9.

Il sopralluogo effettuato dallo scrivente il 06.12.2010 ha confermato la corrispondenza tra lo stato dei luoghi, il progetto approvato e la planimetria catastale.

6. 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 20 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 negozio, attualmente locato, posto al piano terra, con una vetrina affacciata su via Roma, una vetrina e l'ingresso affacciati sulla galleria omonima.

Il negozio è costituito da un unico vano e da servizio igienico con antibagno, il tutto sviluppato su una superficie complessiva commerciale lorda vendibile simile a mq. 43,00.

L'altezza interna utile è di ml. 3,20.

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 con riquadrature in pietra ai

geometra

FLAVIO MELOTTI

Via Roma n°22 – tel. 045 7050855

37021 – Bosco Chiesanuova (VR)

fori delle porte e delle finestre. La ripartizione degli spazi interni è stata realizzata in tramezze di laterizio.

Relativamente alle opere ed i completamenti interni al negozio, questi sono di discreta qualità ed aspetto e comprendono superfici murarie trattate a calce e colla tinteggiate, pavimenti realizzati in piastrelle di ceramica, rivestimenti in ceramica nel servizio igienico, impiantistica data da impianto elettrico, sotto-traccia, dotato di sufficienti punti di utilizzo, idro-sanitario sotto-traccia completo di apparecchi sanitari (lavabo e w.c.), riscaldamento autonomo con alimentazione a gas metano e distribuzione con ventilconvettori, serramenti esterni dati da telai in alluminio anodizzato tinteggiato completi di vetro camera, porte interne in legno tamburato ad anta cieca.

7. LOCAZIONE

L'unità immobiliare è attualmente locata alla ditta individuale

[REDACTED]

[REDACTED]

Il contratto di locazione commerciale (anni 6+6), con decorrenza 01.06.2010 avrà termine il 31.05.2016. Il canone annuo è fissato in €. 4.200,00 oltre ad I.V.A. suddiviso in n°12 mensilità, come risulta da fattura campione allegata.

8. DETERMINAZIONE DI STIMA

geometra

FLAVIO MELOTTI

Via Roma n°22 – tel. 045 7050855

37021 – Bosco Chiesanuova (VR)



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.

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%;

geometra

FLAVIO MELOTTI

Via Roma n°22 - tel. 045 7050855

37021 - Bosco Chiesanuova (VR)

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%.

9. VALUTAZIONE

Lo scrivente, quindi procede alla seguente valutazione:

negozio al piano terra:

mq. 43,00 x €/mq. 1.050,00 =€. 45.150,00=

Valore arrotondato =€. 45.000,00=

(euro quarantacinquemila/00)

10. 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]

geometra

FLAVIO MELOTTI

Via Roma n°22 – tel. 045 7050855

37021 – Bosco Chiesanuova (VR)

f.

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]

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

geometra

FLAVIO MELOTTI

Via Roma n°22 - tel. 045 7050855

37021 - Bosco Chiesanuova (VR)

f.

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;

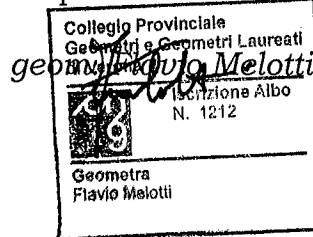
All.to 5: documentazione concessoria;

All.to 6: fattura campione canone di locazione;

All.to 7: formalità pendenti.

Bosco Chiesanuova, 27 aprile 2011

Il perito estimatore



geometra

FLAVIO MELOTTI

Via Roma n°22 - tel. 045 7050855

37021 - Bosco Chiesanuova (VR)