



dott. geom.

**ARIANNA
FILIPPOZZI**

Consulente Tecnico

Corso P.ta Nuova n. 133 – 37122, Verona

Tel. 045/2227478

C.F. FLPRNN82D53L949S

P.IVA 03921230235

RELAZIONE DI STIMA DEL PERITO ESTIMATORE

STIMA DEI BENI IMMOBILI

TRIBUNALE DI VERONA
SEZIONE FALLIMENTARE
Concordato Preventivo CP n° 27/2019
Giudice delegato: dott.ssa Monica Attanasio
Liquidatore Giudiziale: dott. Francesco Nonfarmale
Commissario Giudiziale: dott.ssa Stefania Perna

Società:

ALIFOR GROUP S.r.l.

con sede in Villafranca di Verona (VR)

Indice della perizia

Incarico	3
Individuazione dei beni	3
Sopralluogo	3
Criteri di stima	4
Ufficio al piano terra sito in Villafranca di Verona (VR), Via Monte Baldo 8/C - 8/D.....	
Individuazione catastale	5
Provenienza dei beni	5
Formalità pregiudizievoli	7
Autorizzazioni amministrative	7
Consistenza commerciale.....	9
Stima.....	15
Posti auto al piano interrato siti in Villafranca di Verona (VR), Via Monte Baldo 8	
Individuazione catastale	16
Provenienza dei beni	16
Formalità pregiudizievoli	18
Autorizzazioni amministrative	18
Descrizione degli immobili	19
Consistenza commerciale.....	19
Stima.....	20
Riepilogo dei valori di stima	21

Incarico

La scrivente dott. geom. Arianna Filippozzi, iscritta all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati di Verona e Provincia, all'Ordine degli Architetti PPC della Provincia di Verona (settore B, pianificazione) nonché all'Albo dei Periti e Consulenti Tecnici del Tribunale di Verona, è stata incaricata perito della procedura, con autorizzazione del GD in data 15/09/2023.

La scrivente redige la presente perizia quale aggiornamento della precedente relazione di stima elaborata sempre dalla scrivente e datata 22/12/2020.

La presente relazione si rende in particolare necessaria per intervenute variazioni catastali, anche di consistenza degli immobili.

Individuazione dei beni

I beni immobili di pertinenza della procedura, per i quali è richiesta valutazione estimativa sono i seguenti:

1) ufficio al piano terra sito in Villafranca di Verona (VR), Via Monte Baldo 8/C – 8/D, all'interno del complesso immobiliare denominato "Airport Center" identificato al CF fg 11 m.n. 1328 sub. 57;

2) n° 4 posti auto coperti al piano interrato, siti in Villafranca di Verona (VR), Via Monte Baldo 8, all'interno del complesso immobiliare denominato "Airport Center" identificati al CF fg 11 m.n. 1333 subb. 91-96-97-185.

Sopralluogo

Al fine di visionare le caratteristiche costruttive, di finitura e di localizzazione degli immobili è stato eseguito un ulteriore sopralluogo in data 28/09/2023.

Nell'occasione sono state eseguite le misurazioni ritenute d'utilità e svolti gli opportuni rilievi fotografici.

Criteri di stima

Al fine di evitare inutili ripetizioni, si ritiene opportuno riportare, con estensione a tutti i beni oggetto di perizia, i criteri estimativi adottati.

In termini generali può essere indicato che Il Valore di Mercato (o Market Value) è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di contrattazione durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Nello specifico, per individuare il valore di mercato, si è proceduto alla raccolta e verifica dei dati immobiliari, tra i quali sono state selezionate le unità immobiliari o i dati di confronto. Il dato immobiliare si compone del prezzo ovvero dell'importo sulla base del quale è stato compravenduto e delle caratteristiche quantitative e qualitative dell'unità di paragone.

Successivamente sono stati individuati gli elementi di raffronto ovvero le caratteristiche peculiari delle proprietà che causano le variazioni dei prezzi corrisposti per le proprietà immobiliari.

Infine, laddove gli elementi di comparazione siano stati riscontrati difformi, si è provveduto a determinare gli aggiustamenti ovvero le correzioni da apportare al prezzo del comparabile in funzione della differenza tra le caratteristiche prese in esame; per stimare gli aggiustamenti è stato valutato il prezzo marginale della caratteristica presa in esame.

È stata quindi verificata la divergenza percentuale assoluta tra i prezzi corretti affinché la stessa non eccedesse la consuetudine, successivamente è stato possibile esprimere la valutazione nel seguito espressa.

Si precisa che i valori di seguito riportati ricalcano fedelmente i valori unitari al mq che erano stati indicati nella perizia della scrivente datata 22/12/2020.

Eventuali variazioni di stima sono dovute unicamente alla intervenuta variazione della consistenza dell'immobile.

**Ufficio al piano terra sito in Villafranca di Verona (VR),
Via Monte Baldo 8/C - 8/D**



Individuazione catastale

L'immobile oggetto di perizia è accatastato con i seguenti estremi:

Catasto dei Fabbricati, Comune di Villafranca di Verona (VR), foglio n°

11, part. n°:

- 1) 1328 sub. 57 (ex 44), categoria A/10, classe 2, consistenza vani 14,
sup. catastale totale mq 368, RC € 3.759,81.

Intestazione catastale:

Alifor Group S.r.l.

proprietà 1/1

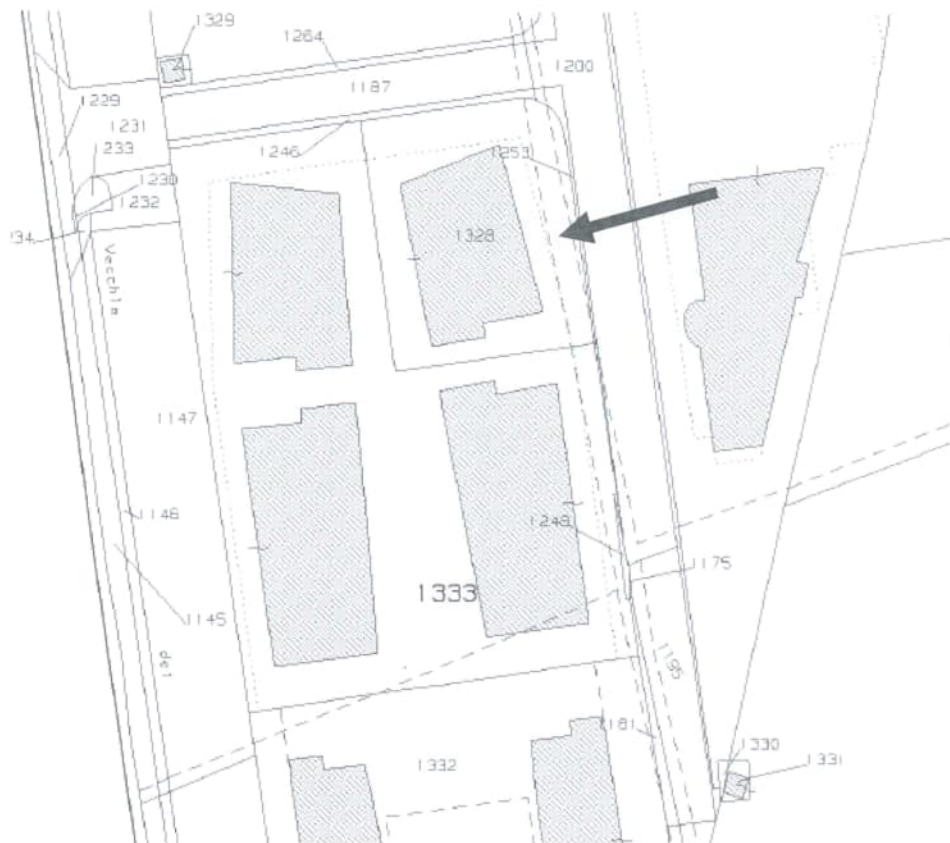
Il fabbricato ove inserita l'unità immobiliare oggetto di stima insiste su area individuata:

Catasto Terreni, Comune di Villafranca di Verona (VR), foglio n° 11, part. n°:

- 1) 1328 ente urbano, superficie mq 1940.

Il m.n. 1328, area di insistenza del fabbricato, confina in senso N-E-S-O con: mm.n.: 1246-1253-1333.

Per un miglior inquadramento dei luoghi, si riporta nel seguito uno stralcio della mappa catastale:



Provenienza dei beni

L'ufficio è pervenuto alla Società Alifor S.p.a. mediante atto di compravendita in data 01/04/2011 (trascritto a Verona il 15/04/2011, RG 14103, RP 8430).

Successivamente con atto di trasformazione di società (trascritto a Verona il 30/10/2012, RG 36409, RP 26152) gli immobili sono stati intestati alla soc. Alifor Group S.r.l..

Formalità pregiudizievoli

Dalle ricerche condotte, emerge che sui beni gravano le seguenti formalità:

- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo (trascritta a Verona il 13/05/2005, RG 19443, RP 4596) a favore l , a carico di , per l'importo capitale di 'ale € Immobili colpiti: Villafranca di Verona, CT, fg 11, m.n. 1247-1252.

L'iscrizione presenta le seguenti annotazioni:

- o annotazione RG 14028, RP 2792 del 14/04/2011, riduzione di somma capitale da a 4 e riduzione di somma dell'ipoteca da) a €
- o annotazione RG 14029, RP 2793 del 14/04/2011 per frazionamento in quota. Sugli immobili m.n. 1328 sub. 39-40-41 (parte degli attali uffici oggetto di perizia) grava quota frazionata di mutuo per capitale ed importo totale di le quota è stato oggetto di accollo da parte di nell'atto di acquisto degli immobili;
- o annotazione RG 38169, RP 7032 del 18/11/2013 per restrizione di beni diversi da quelli oggetto di perizia;
- o annotazione RG 36737, RP 5503 del 18/09/2019 per

restrizione di beni diversi da quelli oggetto di perizia;

- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (trascritta a Verona il 12/05/2017, RG 19087, RP 3012) a favore " [redacted] ", debitore non datore di ipoteca Alifor S.r.l., terzo datore di ipoteca Alifor Group S.r.l., per l'importo capitale di [redacted] totale di [redacted] , i: Villafranca di Verona, CF, fg 11, m.n. 1328 sub. 43-44 / m.n. 1333 sub. 90-91-96-97-185;
- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo (trascritta a Verona il 13/08/2019, RG 34007, RP 5819) a favore " [redacted] ", contro Alifor Group S.r.l., per l'importo capitale di [redacted] immobili colpiti: Villafranca di Verona, CF, fg 11, m.n. 1328 sub. 43-44 / m.n. 1333 sub. 90-91-96-97-185;
- atto giudiziario, decreto di ammissione a concordato preventivo (trascritto a Verona il 17/12/2020, RG 45469, RP 31988) a favore "Massa dei creditori del concordato preventivo Alifor Group S.r.l.", contro Alifor Group S.r.l.. Immobili colpiti: Villafranca di Verona, CF, fg 11, m.n. 1328 sub. 43-44 / m.n. 1333 sub. 90-91-96-97-185.

Autorizzazioni amministrative

Dall'esame della documentazione disponibile, opportunamente integrata mediante accesso agli atti eseguito presso il Comune di Villafranca di Verona (limitatamente ai titoli più recenti), è emerso che gli immobili siano stati edificati in forza delle seguenti autorizzazioni, salvo altre e più precise:

- permesso di costruire n° 29618 del 22/12/2003;
- permesso di costruire n° 23930 del 10/10/2005;
- DIA prot. 32268 del 18/11/2005;
- richiesta per certificato di agibilità dell'intero fabbricato m.n. 1328, presentata in data 22/11/2005, assentita per formazione di silenzio assenso;
- comunicazione per attività di edilizia libera inoltrata al Comune di Villafranca il 09/11/2010;
- richiesta per certificato di agibilità, presentata in data 06/12/2010;
- Comunicazione Inizio Lavori per attività di Edilizia Libera (CIA) prot. 20303 del 14/07/2011 (p.ed. n° 448);
- CILA prot. 12236 del 20/04/2012 (p.ed. n° 305), quale variante alla CIA n° 448. Si precisa essere stata fornita dal Comune la sola planimetria denominata "*impianti elettrici*", rispetto la quale è stato riferito essere l'unica presente nel fascicolo e quindi da intendersi inerente anche alle opere edili autorizzate;
- richiesta per certificato di agibilità, presentata in data 08/06/2012, prot. 16954, p.ed. n° 393;
- CIL del 04/06/2013 intestata a *Edilizia Libera*. Tale pratica è inerente alla realizzazione di pareti interne in cartongesso ai sub 43-44;

- CILA prot. 27385 dl 29/09/2015 intestata a _____ lo per demolizione e costruzione di tramezze interne ai sub 43-44. Tale ultimo stato raffigura correttamente l'ufficio "studio dentistico" come attualmente perimetrato.

In esito all'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Villafranca di Verona, è quindi possibile indicare quantomeno le seguenti **difformità edilizie e catastali**:

- zona ingresso, la parete posta verso l'ufficio a nord è difforme rispetto lo stato reale dei luoghi;
- il lungo ripostiglio (a ridosso del vano scala condominiale) di proprietà della soc. Alifor Group S.r.l. è raffigurato in planimetria solo in parte, risultando la parte terminale dello stesso indicata come un vano chiuso inaccessibile anche se non può esservi contestazione alcuna sul diritto di proprietà inerente, per il fatto di essere stato correttamente raffigurato nell'atto di acquisto. Si precisa comunque che l'elaborato planimetrico indica tale porzione di ripostiglio come facente parte dell'ufficio sub 57;
- zona parete curvilinea, avvenuta rappresentazione in planimetria di un pilastro aggiuntivo, non esistente in loco;
- nell'ufficio a ridosso della parete curvilinea (ufficio più ad ovest) non sono raffigurate nella planimetria catastale alcune pareti che di fatto riducono la superficie utile del vano;
- modeste difformità nella raffigurazione di alcune pareti degli uffici e di una porta interna.

Non può quindi essere attestata la regolarità edilizia e catastale dei beni.

In caso di vendita forzosa, conformemente alle previsioni del DPR 380/01, art. 46, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (o pratica edilizia in sanatoria), dovrà presentare domanda di permesso in

sanatoria entro **120** giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

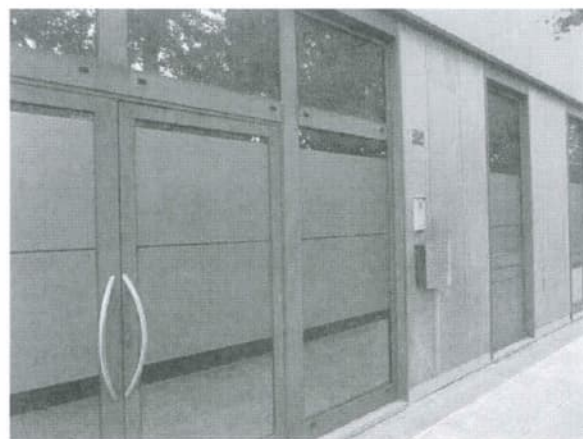
La planimetria catastale vigente del sub. 57 (ex 44) riporta la seguente conformazione dei luoghi:



Descrizione degli immobili

L' unità immobiliare in oggetto fa parte di un complesso immobiliare denominato "Airport Center", costituito da più fabbricati, a destinazione commerciale e direzionale, articolati su 4 livelli fuori terra e uno interrato, in Villafranca di Verona (VR), Via Monte Baldo.

I beni sono ubicati nelle immediate vicinanze dell'Aeroporto Catullo di Verona e dell'area industriale della Frazione di Dossobuono del medesimo Comune.



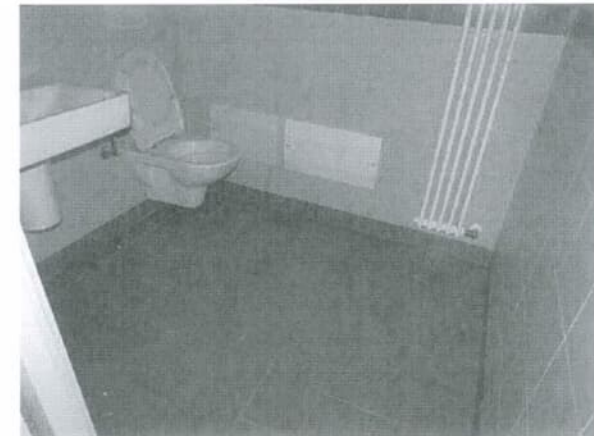
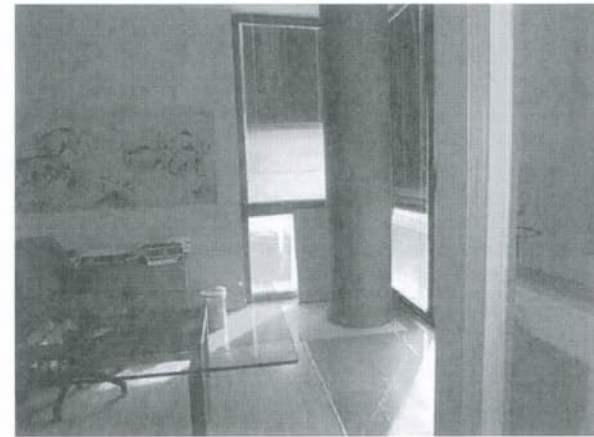
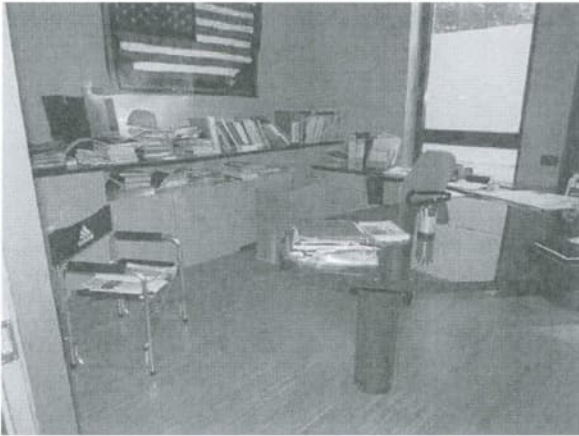
Dal sopralluogo si è rilevato che l'immobile è di recente realizzazione e vanta buone finiture di costruzione.

Trattasi in particolare di immobile a destinazione terziaria, articolato in ingresso, n° 8 uffici/sale riunioni/vani oltre a servizi, accessori, spazi di movimento, ampio open space adibito ad uffici.

Lo stesso evidenzia finiture quali pavimento in legno del tipo "industriale", pareti di divisione in cartongesso e vetrate, controsoffitto ispezionabile a quadrotti, bagni ed antibagni con pavimenti e rivestimenti in piastrelle ceramiche.

Si precisa che tutte le pareti rilevate all'interno dell'unità (anche se del tipo vetrato od assimilabile a "pareti mobili d'arredo") costituiscono di fatto parte integrante dell'immobile risultando regolarmente autorizzate amministrativamente ed accatastate.





Consistenza commerciale

Trattasi di consistenze utilizzate con il solo fine di coadiuvare il processo estimativo.

<i>identificazione catastale attuale fg 11</i>	<i>destinazione</i>	<i>SEL mq</i>	<i>coeff</i>	<i>sup. comm. Mq</i>	<i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i>
m.n. 1328 sub. 57	ufficio	372	1	372	372,00
	area esterna (marciapiede)	60	valore stimato come facente parte del bene principale (ufficio)		

Stima

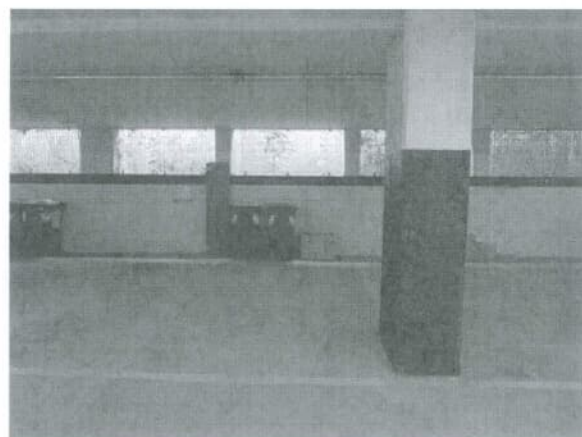
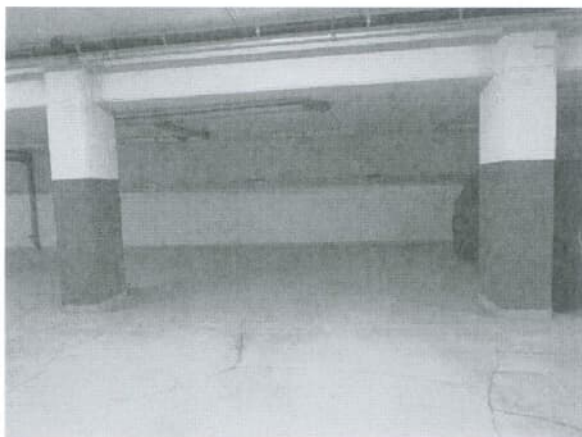
I valori di stima sono espressi "a corpo".

<i>identificazione catastale attuale fg 11</i>	<i>destinazione</i>	<i>SEL mq</i>	<i>valore unitario</i>	<i>valore per superfici</i>	<i>valore di stima espresso "a corpo"</i>
m.n. 1328 sub. 57	ufficio	372	€ 1.100,00	€ 409.200,00	€ 410.000,00
	area esterna (marciapiede)	60			

piena proprietà dell'intero (sub. 57), ufficio al piano terra sito in Villafranca di Verona (VR), Via Monte Baldo 8/C – 8/D

Valore di stima, espresso a corpo € 410.000,00

**Posti auto al piano interrato siti in Villafranca di Verona
(VR), Via Monte Baldo 8**



Individuazione catastale

Gli immobili oggetto di perizia sono accatastati con i seguenti estremi:

Catasto dei Fabbricati, Comune di Villafranca di Verona (VR), foglio n° 11, part. n°:

- 1) 1333 sub. 91, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 15, sup. catastale mq 16, RC € 33,31;
- 2) 1333 sub. 96, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 13, sup. catastale mq 14, RC € 28,87;
- 3) 1333 sub. 97, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 13, sup. catastale mq 14, RC € 28,87;
- 4) 1333 sub. 185, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 12, sup. catastale mq 13, RC € 26,65.

Intestazione catastale:

Alifor Group S.r.l.

proprietà 1/1

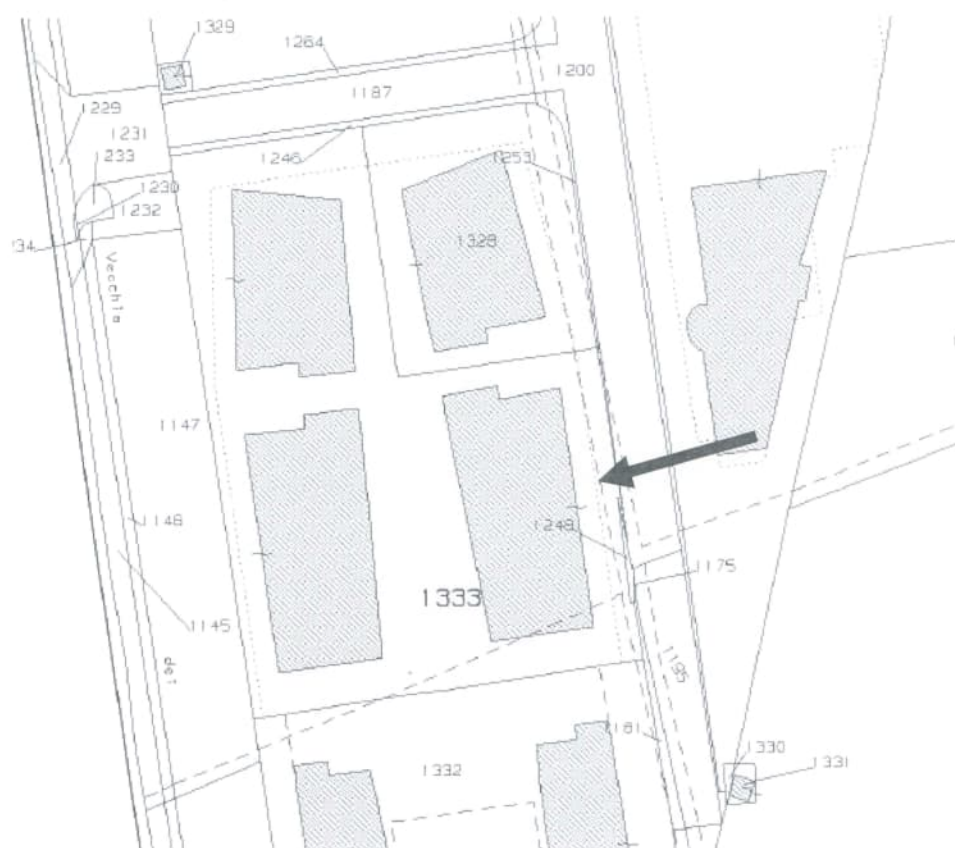
Il fabbricato ove inserita l'unità immobiliare oggetto di stima insiste su area individuata:

Catasto Terreni, Comune di Villafranca di Verona (VR), foglio n° 11, part. n°:

- 1) 1333 ente urbano, superficie mq 6370.

Il m.n. 1333, area di insidenza del fabbricato, confina in senso N-E-S-O con m.n.: 1246-1328-1248-1181-1332-1147-1232-1231.

Per un miglior inquadramento dei luoghi, si riporta nel seguito uno stralcio della mappa catastale:



Provenienza dei beni

Gli immobili sono pervenuti alla Società Alifor S.p.a. mediante atto di compravendita in data 01/04/2011 (trascritto a Verona il 15/04/2011, RG 14104, RP 8431).

Successivamente con atto di trasformazione di società (trascritto a Verona il 30/10/2012, RG 36409, RP 26152) gli immobili sono stati intestati alla soc. Alifor Group S.r.l..

Formalità pregiudizievoli

Dalle ricerche condotte, emerge che sui beni gravano le seguenti formalità:

- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (trascritta a Verona il 12/05/2017, RG 19087, RP 3012) a favore di [redacted], debitore non datore di ipoteca Alifor S.r.l., terzo datore di ipoteca Alifor Group S.r.l., per l'importo capitale di [redacted] totale [redacted] immobili colpiti: Villafranca di Verona, CF, fg 11, m.n. 1328 sub. 43-44 / m.n. 1333 sub. 90-91-96-97-185;
- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo (trascritta a Verona il 13/08/2019, RG 34007, RP 5819) a favore di [redacted], contro Alifor Group S.r.l., per l'importo capitale di € [redacted] totale € [redacted] Immobili colpiti: Villafranca di Verona, CF, fg 11, m.n. 1328 sub. 43-44 / m.n. 1333 sub. 90-91-96-97-185;
- atto giudiziario, decreto di ammissione a concordato preventivo (trascritto a Verona il 17/12/2020, RG 45469, RP 31988) a favore "Massa dei creditori del concordato preventivo Alifor Group S.r.l.", contro Alifor Group S.r.l.. Immobili colpiti: Villafranca di Verona, CF, fg 11, m.n. 1328 sub. 43-44 / m.n. 1333 sub. 90-91-96-97-185.

Autorizzazioni amministrative

Dall'esame dell'atto di provenienza, è emerso che gli immobili siano stati edificati in forza delle seguenti autorizzazioni:

- permesso di costruire n° 29394 del 17/02/2004;
- permesso di costruire n° 23931 del 10/10/2005;
- DIA prot. 6453 del 01/03/2006;
- DIA prot. 21934 del 04/08/2006;
- richiesta per certificato di agibilità dei piani interrati, presentata in data 13/10/2006.

Descrizione degli immobili

I posti auto in oggetto fanno parte di un complesso immobiliare denominato "*Airport Center*", costituito da più fabbricati, a destinazione commerciale e direzionale, articolati su 4 livelli fuori terra e uno interrato, in Villafranca di Verona (VR), Via Monte Baldo.

I beni sono ubicati nelle immediate vicinanze dell'Aeroporto Catullo di Verona e dell'area industriale della Frazione di Dossobuono del medesimo Comune.

Dal sopralluogo si è rilevato che l'immobile è di recente realizzazione e vanta buone finiture di costruzione.

I posti auto in oggetto sono siti al piano interrato e risultano privi di partizioni murarie.

Si precisa che il sub 185 è accessibile da rampa carraia diversa e separata rispetto a quella di accesso per i restanti posti auto.

Presenza di infiltrazioni dal piano sovrastante per alcuni di essi.

Consistenza commerciale

Trattasi di consistenze utilizzate con il solo fine di coadiuvare il processo estimativo.

I valori di stima sono in ogni caso espressi "a corpo".

<i>identificazione catastale attuale fg 11</i>	<i>destinazione</i>	<i>SEL mq</i>
m.n. 1333 sub. 91	autorimessa	16
m.n. 1333 sub. 96	autorimessa	14
m.n. 1333 sub. 97	autorimessa	14
m.n. 1333 sub. 185	autorimessa	13

Stima

<i>identificazione catastale attuale fg 11</i>	<i>destinazione</i>	<i>SEL mq</i>	<i>valore di stima espresso "a corpo"</i>
m.n. 1333 sub. 91	autorimessa	16	€ 5.000,00
m.n. 1333 sub. 96	autorimessa	14	€ 5.000,00
m.n. 1333 sub. 97	autorimessa	14	€ 5.000,00
m.n. 1333 sub. 185	autorimessa	13	€ 5.000,00

Sommano € 20.000,00

piena proprietà dell'intero (sub. 91-96-97-185), n° 4 posti auto coperti al piano interrato siti in Villafranca di Verona (VR), Via Monte Baldo 8	
Valore di stima, espresso a corpo	€ 20.000,00

Riepilogo dei valori di stima

Si riepilogano nel seguito i valori di stima espressi:

- piena proprietà dell'intero (sub. 57), ufficio al piano terra sito in Villafranca di Verona (VR), Via Monte Baldo 8/C - 8/D
Valore di stima, espresso a corpo **€ 410.000,00**
- piena proprietà dell'intero (sub. 91-96-97-185), n° 4 posti auto coperti al piano interrato siti in Villafranca di Verona (VR), Via Monte Baldo 8
Valore di stima, espresso a corpo **€ 20.000,00**

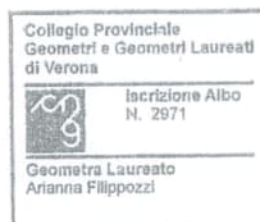
Totale valore di stima

€ 430.000,00

Il sottoscritto Perito Estimatore, nel dichiarare di aver redatto la presente relazione nel pieno rispetto di etica professionale, ritiene di aver espletato il compito affidato tenendo debito conto di tutte le circostanze e nella massima obiettività.

Il Perito Estimatore

Dott.ssa geom. Arianna Filippozzi



Verona, lì 22/12/2023

Allegati:

- estratto di mappa catastale;
- visure catastali;
- documentazione ipotecaria;

Ufficio sub. 57

- elaborato planimetrico;
- planimetria catastale;
- documentazione amministrativa;

Posti auto coperti

- elaborato planimetrico;
- planimetria catastale.