

TRIBUNALE DI VERONA

FALLIMENTO PRANDINI PNEUMATICI S.N.C.

DICHIARATO CON SENTENZA N. 117 DEL 2017

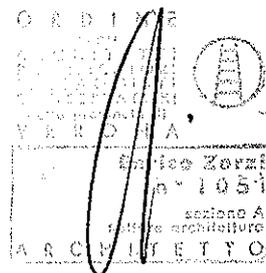
Giudice Dr. Federico Bressan

Curatore Avv. Stefano Canestrari

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. ENRICO ZORZI
Ordine degli Architetti della Provincia di Verona al N. 1051
Albo dei C.T.U. del Tribunale di Verona N.81 in data 11.07.1994
C.F. ZRZNR65R25L781J - P.Iva 02408860233

con studio in Verona Via Teselli 7
tel. e fax: 045 8347925
email: archezorzi@archezorzi.com
pec: enrico.zorzi@archiworldpec.it



SOMMARIO

PREMESSA..... PAG. 3

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PAG. 3

IDENTIFICAZIONE CATASTALE PAG. 3

FORMAZIONE DEI LOTTI PAG. 4

LOTTO 1 PAG. 5

LOTTO 2 PAG. 11

LOTTO 3 PAG. 16

LOTTO 4 PAG. 20

RIEPILOGO DELLE VALUTAZIONI DEI BENI IMMOBILI PAG. 23

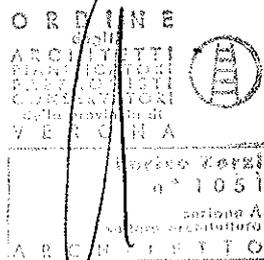
ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI PAG. 24

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI PAG. 25

BENI MOBILI: IDENTIFICAZIONE E VALUTAZIONE PAG. 27

RIEPILOGO DELLE VALUTAZIONI DEI BENI MOBILI PAG. 29

DOCUMENTI ALLEGATI PAG. 29



PREMESSA

Il sottoscritto dott. arch. Enrico Zorzi, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Verona, è stato nominato perito estimatore dal Curatore Avv. Stefano Canestrari, nel procedimento indicato sopra.

Dal Curatore Fallimentare veniva richiesta una valutazione di stima dei beni immobili e mobili del fallimento.

In assolvimento a tale incarico viene depositata la presente relazione peritale.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Il sopralluogo sui beni immobili è stato seguito dal sottoscritto perito, alla presenza del Custode Giudiziario Avv. Stefano Canestrari, in data 26/06/2018.

I beni oggetto di fallimento sono individuati nella sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a Verona in data 20/09/2017 ai nn. 37628 R.G. e 25029 R.P. e sono catastalmente individuati nel seguente modo:

intestati a:

Prandini Pneumatici S.n.c. di Prandini Ivanoe e C., con sede in Mozzecane (VR), C.F. 02401340233, proprietà per 1/1;

al Catasto Fabbricati del Comune di Mozzecane, Via Regina Margherita 29, Fg. 20:

partic. 108, A2 abitazione, cons. vani 7,5;

partic. 126, sub 4, C2 magazzino, cons. mq. 432;

al Catasto Fabbricati del Comune di Mozzecane, Viale dell'Artigianato, Fg. 20:

partic. 598, sub 1, D7 fabbricato industriale, piano T;

partic. 598, sub 5, C2 magazzino, cons. mq. 100, piano T;

partic. 598, sub 4, A2 abitazione, cons. vani 6,5, piano I;

al Catasto Fabbricati del Comune di Mozzecane, Viale dell'Artigianato 18, Fg. 20:

partic. 587, sub 4, C3 laboratorio, cons. mq. 240;

partic. 587, sub 5, C3 laboratorio, cons. mq. 402;

intestati a:

Prandini Pneumatici S.n.c. di Prandini Ivanoe e C., con sede in Mozzecane (VR), C.F. 02401340233, nuda proprietà per 1/3;

al Catasto Terreni del Comune di Mozzecane, Fg. 8:

partic. 363, cons. are 5.65; partic. 365, cons. are 3.20; partic. 367, cons. are 0.06.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Attualmente i beni sono individuati catastalmente nel modo seguente.

Intestati a:

Prandini Pneumatici S.n.c. di Prandini Ivanoe e C., con sede in Mozzecane (VR), C.F. 02401340233, proprietà per 1/1;

al Catasto Fabbricati del Comune di Mozzecane, Via Regina Margherita 29, Fg. 20:

- partic. 108, graffata con la partic. 126 sub 3, A/2, cl. 3, cons. vani 7,5, sup. catastale tot. mq. 235, sup. tot. escluse aree scoperte mq. 227, rendita € 484,18, piano S1-T-1;

- partic. 126, sub 4, C/2, cl. 1, cons. mq. 432, sup. catastale tot. mq. 505, rendita € 602,39, piano T;

al Catasto Fabbricati del Comune di Mozzecane, Viale dell'Artigianato, Fg. 20:

- partic. 598, sub 1, D/7, rendita € 7.736,52, piano T;

- partic. 598, sub 5, C/2, cl. 1, cons. mq. 100, sup. catastale tot. mq. 116, rendita € 139,44, piano T-1-S;

- partic. 598, sub 4, A/2, cl. 3, cons. vani 6,5, sup. catastale tot. mq. 145, sup. tot. escluse aree scoperte mq. 145, rendita € 419,62, piano 1;
al Catasto Fabbricati del Comune di Mozzecane, Viale dell'Artigianato 18, Fg. 20:
- partic. 587, sub 4, C/3, cl. 2, cons. mq. 240, sup. catastale tot. mq. 319, rendita € 532,98, piano T;
- partic. 587, sub 5, C/3, cl. 2, cons. mq. 402, sup. catastale tot. mq. 484, rendita € 892,75, piano T;

intestati a:

- Ferraresi Maria, nata a Sustinente il 22/08/1937, usufrutto con diritto di accrescimento per 1/2,
 - Prandini Lino, nato a Pieve di Coriano, il 12/06/1936, usufrutto con diritto di accrescimento per 1/2;
 - Prandini Denis, nato a Villafranca di Verona, il 27/09/1975, nuda proprietà per 1/3;
 - Prandini Ivanoe, nato a Roncoferraro, il 08/06/1962, nuda proprietà per 1/3;
 - Prandini Sabrina, nata a Villafranca di Verona, il 29/09/1971, nuda proprietà per 1/3;
- al Catasto Terreni del Comune di Mozzecane, Fg. 8:
- partic. 363, semin. irrig., cl. 3, are 5.65, red. dom. € 2,80; red. agr. € 2,48;
 - partic. 365, semin. irrig., cl. 3, are 3.20, red. dom. € 1,65; red. agr. € 1,40;
 - partic. 367, semin. irrig., cl. 3, centiare 6, red. dom. € 0,03; red. agr. € 0,03.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Gli immobili presentano diverse caratteristiche, sia dal punto di vista funzionale che strutturale, e differenti situazioni edilizie e in merito allo stato di possesso.

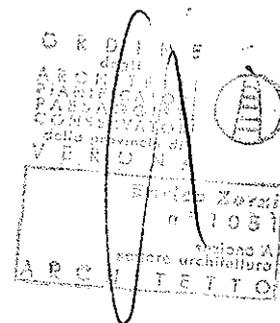
Pertanto si indica la seguente suddivisione in lotti:

Lotto 1: Catasto Fabbricati del Comune di Mozzecane, Via Regina Margherita 29, Fg. 20, partic. 108, graffata con la partic. 126 sub 3 e partic. 126, sub 4.

Lotto 2: Catasto Fabbricati del Comune di Mozzecane, Viale dell'Artigianato, Fg. 20, partic. 598, sub 1, partic. 598, sub 5, partic. 598, sub 4.

Lotto 3: Catasto Fabbricati del Comune di Mozzecane, Viale dell'Artigianato 18, Fg. 20, partic. 587, sub 4, partic. 587, sub 5.

Lotto 4: Catasto Terreni del Comune di Mozzecane, Fg. 8, partic. 363, partic. 365, partic. 367.



LOTTO 1 - CASA DI CIVILE ABITAZIONE CON MAGAZZINO

Individuazione

Il bene di cui al lotto 1 si trova in Mozzecane, Via Regina Margherita 29, in zona residenziale nel Capoluogo del Comune.

Intestazione ed identificazione catastale:

Intestato a:

Prandini Pneumatici S.n.c. di Prandini Ivano e C., con sede in Mozzecane (VR), C.F. 02401340233, proprietà per 1/1;

al Catasto Fabbricati del Comune di Mozzecane, Via Regina Margherita 29, Fg. 20:

- partic. 108, graffiata con la partic. 126 sub 3, A/2, cl. 3, cons. vani 7,5, sup. catastale tot. mq. 235, sup. tot. escluse aree scoperte mq. 227, rendita € 484,18, piano S1-T-1;

- partic. 126, sub 4, C/2, cl. 1, cons. mq. 432, sup. catastale tot. mq. 505, rendita € 602,39, piano T;

Precisazioni catastali

Si precisa che gli immobili sorgono su un'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Mozzecane al Fg. 20:

partic. 126, ente urbano, di are 1.37;

partic. 108, ente urbano, di are 3.26;

partic. 107, ente urbano, di are 5.39.

Descrizione

Trattasi di una casa di civile abitazione monofamiliare, con magazzino e annessa corte di pertinenza, all'interno di un contesto abitativo consolidato ove esistono analoghe unità immobiliari costruite anche in aderenza.

I beni si trovano ai margini del centro abitato di Mozzecane e sono caratterizzati da muraure perimetrali a confine ad eccezione dell'accesso carraio che avviene attraverso un cancello a comando elettronico direttamente da Via Regina Margherita.

I beni sorgono su una superficie complessiva di circa mq. 1002, della quale circa mq. 648 di superficie edificata e circa mq. 344 dedicata a corte.

L'unità abitativa è caratterizzata al piano terra da un ambiente soggiorno al quale si accede direttamente da Via Regina Margherita, e da un ambiente a cucina-pranzo oltre che da un disimpegno, un bagno, una lavanderia e una zona a cantina con locale sottostante adibito a taverna. Dal soggiorno una scala interna porta al primo livello ove si trovano tre camere un secondo bagno un disimpegno e un balcone.

L'unità abitativa dispone di una superficie netta interna, compresi accessori, di circa mq. 240 ed una superficie lorda commerciale ragguagliata di circa mq. 303.

La casa risulta ristrutturata nel 1998 con finiture di buon livello e dotata di impianti autonomi di riscaldamento (effettuato tramite radiatori), di produzione di acqua calda, elettrico ed idrico. La caldaia murale è alimentata da gas metano tramite contatore autonomo, così come risultano autonomi i contatori dell'energia elettrica e dell'acqua.

Le strutture sono di tipo tradizionale con muraure in laterizio o mista e solai in latero-cemento; la zona della taverna in posizione retrostante presenta una struttura lignea. I serramenti esterni sono stati eseguiti in legno con vetrocamera e i sistemi oscurati con oscuri in legno.

Gli edifici dedicati ai magazzini si trovano in posizione interna e sono stati costruiti durante gli anni cinquanta e sessanta ed ultimati negli anni settanta e sono stati oggetto di una sanatoria.



Sono costituiti da due corpi paralleli affiancati a pianta rettangolare. Un terzo corpo risulta la prosecuzione della parte residenziale dedicata alla taverna. I magazzini sono stati costruiti con muratura portante e solai di copertura in latero-cemento e calcestruzzo: uno con copertura piana, l'altro con copertura a capanna. La prosecuzione della parte residenziale è caratterizzata da muri portanti in muratura mista e solaio di copertura in legno. Il primo locale di questa zona, a confine con la parte abitativa è stato ristrutturato congiuntamente all'abitazione ed utilizzato come ulteriore taverna; ma rientra tuttavia nella zona a magazzino e non in quella a residenza. Un ulteriore ambiente adiacente viene invece utilizzato come autorimessa. Lungo la corte è presente anche un piccolo ripostiglio costruito in aderenza al magazzino.

La parte a magazzini si estende per una superficie netta interna di circa mq. 436 ed una superficie lorda commerciale ragguagliata di circa mq. 450.

Per la parte impiantistica si precisa che i magazzini sono dotati dell'impianto elettrico ed idrico, mentre non risulta presente l'impianto di riscaldamento.

Stato di possesso

Gli immobili residenziali (di cui alle particella graffate 108 e 126 sub 3 del Fg. 20) risultano occupati dalla Signora Marilena Brun e dalla propri figli in forza di provvedimento di assegnazione della casa coniugale emesso in data 26/09/2014 rep. 16530/2013 Tribunale di Verona e trascritto a Verona in data 15/02/2017 ai nn. 5602 R.G. e 3709 R.P..

Se da un lato il provvedimento di assegnazione della casa coniugale risulta trascritto antecedentemente alla sentenza dichiarativa del fallimento, nella procedura risulta altresì presente un creditore munito di ipoteca iscritta prima della trascrizione del provvedimento di assegnazione (iscrizione di ipoteca volontaria, in data 18/07/2011 ai n. 27671 R.G. e 5626 R.P., a favore di Banca Popolare di Verona S. Geminiano e S. Prospero S.p.a.), e a propria volta trascritto prima della sentenza dichiarativa di fallimento. Si ritiene pertanto che il provvedimento di assegnazione non risulti opponibile alla procedura e non se ne terrà conto ai fini della valutazione.

Gli immobili a magazzino risultano a disposizione della ditta Prandini Pneumatici S.n.c. di Prandini Ivanoe e C. che tiene in deposito alcuni materiali.

Altre informazioni per l'acquirente:

Si fa presente che la zona residenziale risulta completa in ogni sua parte e ristrutturata con finiture di buon livello e risulta tranquillamente abitabile.

La parte degli immobili a destinazione magazzino risulta invece nelle condizioni originarie e necessita di un interventi di manutenzione in merito a strutture e finiture.

Si segnala infine che sul lato est dei fabbricati prospiciente il cortile interno, è stata installata in appoggio alla muratura perimetrale e sorretta da alcuni montanti in ferro una tettoia che trova rappresentazione negli elaborati grafici ma non riscontro nelle planimetrie catastali. Non trattandosi di un elemento "a loggia" ma solo di una tettoia in appoggio alla muratura non se ne è tenuto conto ai fini della valutazione.

Pratiche edilizie, destinazione urbanistica e giudizio di conformità urbanistico-edilizia:

Per il fabbricato residenziale è stata rilasciata Concessione edilizia n. 43 del 26/09/1997 e successiva Concessione edilizia in variante n. 22 del 07/05/1998.

E' stata successivamente rilasciata la dichiarazione di avvenuto deposito della domanda di abitabilità prot. n. 7782 del 22/09/1998, divenuta per silenzio-assenso attestazione di abitabilità.

Per il fabbricato destinato a magazzini è stata rilasciata la Concessione edilizia in sanatoria prot. n. 426 del 05/02/1988 e successivo permesso di abitabilità in sanatoria prot. n. 3108 del 09/09/1988.

Le opere realizzate risultano sostanzialmente conformi alle autorizzazioni edilizie rilasciate dal Comune e all'accatastamento depositato presso l'Agenzia delle Entrate.

Il fabbricato ricade in zona "Z.T.O. B completamento residenziale" del P.R.G. del Comune di Mozzecane vigente in base alla variante generale approvata con D.G.R.V. n. 2947 del 17/09/2004 nella quale si può intervenire con un aumento di volume "una tantum" pari al 20% del volume preesistente con un massimo di mc. 150; in base al P.A.T. approvato con D.G.R.V. n. 890 del 14/06/2014 il fabbricato ricade in "area di urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziale art. 26" delle Norme Tecniche di Attuazione.

Criterio di stima:

Il fabbricato residenziale risulta completo e abitabile in ogni sua parte con un buon livello qualitativo. I magazzini sono nella situazione originaria anche se mantenuti in un sufficiente livello qualitativo.

La situazione riscontrata durante il sopralluogo è sostanzialmente conforme con i progetti approvati e la planimetria catastale agli atti.

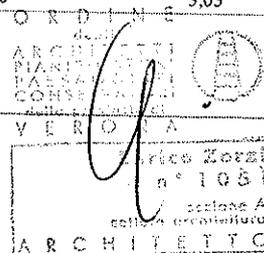
Sono stati analizzati tutti gli elementi che possono influire sul valore di mercato dell'immobile tenendo conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare applicando il criterio della comparazione.

Si è poi attribuito un valore sintetico all'immobile in base alla metratura lorda e i coefficienti di ponderazione in relazione alle zone residenziali e non residenziali, in base al D.P.R. 138/98, per ottenere le superfici ragguagliate commerciali. La stima è stata elaborata quindi in base ad una valutazione complessiva di mercato immobiliare di zona tenendo come riferimento le quotazioni delle agenzie immobiliari di zona e l'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, nonché dello stato d'avanzamento dei lavori.

Consistenza e destinazione d'uso:

Casa di civile abitazione (Corpo A)				
Destinazione e coefficienti	Parametro	Valore reale		Valore equivalente
Soggiorno	Sup. reale lorda	33,08	1,00	33,08
	Sup. reale netta	27,36	1,00	27,36
Cucina-pranzo	Sup. reale lorda	27,03	1,00	27,03
	Sup. reale netta	21,62	1,00	21,62
Disimpegno	Sup. reale lorda	9,01	1,00	9,01
	Sup. reale netta	7,20	1,00	7,20
Dis., lav, bagno	Sup. reale lorda	21,04	1,00	21,04
	Sup. reale netta	16,80	1,00	16,80
Cantina al pt	Sup. reale lorda	64,35	0,70	45,04
	Sup. reale netta	54,10	1,00	54,10
Cantina (p-int)	Sup. reale lorda	54,18	0,50	27,09
	Sup. reale netta	43,68	1,00	43,68
Portico	Sup. reale lorda	12,80	0,35	4,48
Disimpegno a vano scale	Sup. reale lorda	17,83	1,00	17,83
	Sup. reale netta	14,51	1,00	14,51
Bagno	Sup. reale lorda	9,45	1,00	9,45
	Sup. reale netta	6,60	1,00	6,60
Spogliatoio	Sup. reale lorda	17,33	1,00	17,33
	Sup. reale netta	13,44	1,00	13,44
Disimpegno	Sup. reale lorda	3,90	1,00	3,90
	Sup. reale netta	3,03	1,00	3,03

Enrico Zorzi architetto



Letto	Sup. reale lorda	12,00	1,00	12,00
	Sup. reale netta	9,76	1,00	9,76
Letto	Sup. reale lorda	27,80	1,00	27,80
	Sup. reale netta	21,85	1,00	21,85
Balcone	Sup. reale lorda	12,80	0,25	3,20
Corte di pertinenza	Sup. reale lorda	297,00	0,15	44,55
	Sup. reale lorda	619,60		302,84
	Sup. reale netta	239,95		239,95

Magazzino (Corpo B)

Destinazione e coefficienti	Parametro	Valore reale		Valore equivalente
		Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Magazzino (adibito a taverna)	Sup. reale lorda	40,63	0,70	28,44
	Sup. reale netta	30,80	1,00	30,80
Magazzino (adibito ad autorimessa)	Sup. reale lorda	63,05	0,50	31,52
	Sup. reale netta	53,36	1,00	53,36
Magazzino	Sup. reale lorda	146,32	1,00	146,32
	Sup. reale netta	131,10	1,00	131,10
Magazzino	Sup. reale lorda	236,61	1,00	236,61
	Sup. reale netta	217,14	1,00	217,14
Ripostiglio	Sup. reale lorda	6,12	0,25	1,53
	Sup. reale netta	4,16	1,00	4,16
Corte di pertinenza	Sup. reale lorda	46,00	0,15	6,90
	Sup. reale lorda	538,73		451,33
	Sup. reale netta	436,56		436,56

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: struttura c.a. a pilastri prefabbricati e muratura in blocchi, condizioni: discrete, tamponamenti esterni in blocchi di latero-cemento e muratura mista; condizioni discrete; tamponamenti interni e divisori in tramezze di latero-cemento; condizioni discrete.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a. e latero-cemento condizioni: discrete.
<i>Copertura:</i>	tipologia: tetto a capanna solaio in latero-cemento orditure parallele, materiale: solaio in latero-cemento, condizioni: discrete e sufficienti.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: discrete
<i>Scala interna:</i>	rampa in calcestruzzo armato con rivestimento in marmo; condizioni buone.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: residenza: legno e vetrocamera; condizioni buone. Sistema oscurante: scuri in legno; Condizioni buone.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: solaio piano in calcestruzzo impermeabilizzato con guaina; Condizioni discrete.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura in blocchi e mista, intonaco di cemento, condizioni: discrete.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: portoncino blindato in ferro e legno, anta a battente, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: ceramica, pietra locale, ghiaino; condizioni: discrete.
<i>Pavimenti Interni:</i>	materiale: capannone battuto di cemento; residenza ceramica e gres porcellanato; condizioni: discrete.
<i>Rivestimenti Interni:</i>	materiale: ceramica, condizioni: discrete.
<i>Impianti:</i>	

- Gas:** tipologia: sottotraccia, autonomo, alimentazione: gas metano, rete di distribuzione: tubi in rame e zincati, condizioni: discrete, conformità: da sottoporre a verifica.
- Elettrico:** tipologia: sottotraccia, autonomo, tensione: 220V, condizioni: discrete, conformità: da sottoporre a verifica.
- Fognatura:** tipologia: recapito alla rete pubblica; ispezionabilità: discreta.
- Termico:** tipologia: autonomo con alimentazione a gas; rete di distribuzione: radiatori; condizioni: discrete, conformità: da sottoporre a verifica.
- Idrico:** tipologia: sottotraccia, autonomo, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene e acciaio, condizioni: discrete, conformità: da sottoporre a verifica.

Valutazione Lotto 1:

Casa di civile abitazione (Corpo A)

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

- Valore corpo, complessivo intero, complessivo diritto e quota Peso ponderale: 1
€ 300.000,00
(viene considerata la piena proprietà):

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti: Peso ponderale: 1

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Soggiorno	33,08	€ 1.000,00	€ 33.080,00
Cucina-pranzo	27,03	€ 1.000,00	€ 27.030,00
Disimpegno	9,01	€ 1.000,00	€ 9.010,00
Dis., lav, bagno	21,04	€ 1.000,00	€ 21.040,00
Cantina al pt	45,04	€ 1.000,00	€ 45.045,00
Cantina (p-int)	27,09	€ 1.000,00	€ 27.090,00
Portico	4,48	€ 1.000,00	€ 4.480,00
Disimpegno a vano scale	17,83	€ 1.000,00	€ 17.830,00
Bagno	9,45	€ 1.000,00	€ 9.450,00
Spogliatoio	17,33	€ 1.000,00	€ 17.330,00
Disimpegno	3,90	€ 1.000,00	€ 3.900,00
Letto	12,00	€ 1.000,00	€ 12.000,00
Letto	27,80	€ 1.000,00	€ 27.800,00
Balcone	3,20	€ 1.000,00	€ 3.200,00
Corte di pertinenza	44,55	€ 1.000,00	€ 44.550,00
	302,84		€ 302.835,00

- Valore corpo, complessivo intero, complessivo diritto e quota € 302.835,00
(piena proprietà):

Magazzino (Corpo B)

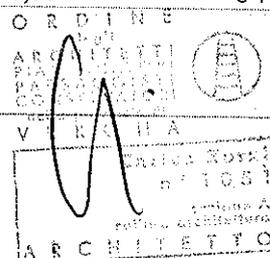
Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

- Valore corpo, complessivo intero, complessivo diritto e quota Peso ponderale: 1
€ 150.000,00
(viene considerata la piena proprietà):

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti: Peso ponderale: 1

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Magazzino (adibito a taverna)	28,44	€ 300,00	€ 8.532,30
Magazzino (adibito ad autorimessa)	31,52	€ 300,00	€ 9.457,50
Magazzino	146,32	€ 300,00	€ 43.896,00
Magazzino	236,61	€ 300,00	€ 70.983,00



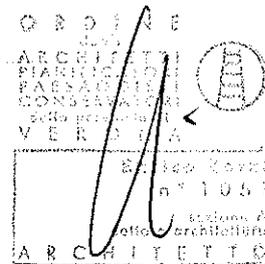
Ripostiglio	1,53	€ 300,00	€ 459,00
Corte di pertinenza	6,90	€ 300,00	€ 2.070,00
	451,33		€ 135.397,80

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	casa dicivile abitazione	302,84	€ 301.417,50	€ 301.417,50
B	deposito artigianale	451,33	€ 142.698,90	€ 142.698,90
			€ 444.116,40	€ 444.116,40

Valore degli immobili
 Valore complessivo intero
 Arrotondato a

€ 444.116,40
 € 444.000,00



TRIBUNALE DI VERONA

FALLIMENTO PRANDINI PNEUMATICI S.N.C.

DICHIARATO CON SENTENZA N. 117 DEL 2017

Giudice Dott.ssa Monica Attanasio

Curatore Avv. Stefano Canestrari

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Arch. ENRICO ZORZI
Ordine degli Architetti della Provincia di Verona al N. 1051
Albo dei C.T.U. del Tribunale di Verona N.81 in data 11.07.1994
C.F. ZRZNR65R25L781J- P.Iva 02408860233*

*con studio in Verona Via Teselli 7
tel. e fax: 045 8347925
email: archezorzi@archezorzi.com
pec: enrico.zorzi@archiworldpec.it*

PREMESSA

In seguito alla precisazione dell'opponibilità del provvedimento di assegnazione della casa coniugale emesso in data 26/09/2014 rep. 16530/2013 Tribunale di Verona e trascritto a Verona in data 15/02/2017 ai nn. 5602 R.G. e 3709 R.P., si è reso necessario il presente aggiornamento sulla valutazione di stima del Lotto 1 della procedura fallimentare in oggetto, in quanto non tutti i beni del lotto risulterebbero oggetto di opponibilità del provvedimento di assegnazione. In particolare solo la casa coniugale, individuata con la partic. 108, graffata con la partic. 126 sub 3, individuata al Foglio 20 del Catasto Fabbricati del Comune di Mozzecane, risulterebbe oggetto di opponibilità, mentre i magazzini di cui alla partic. 126 non sono colpiti dal provvedimento citato.

In tal senso, dopo una valutazione preliminare condivisa con il Curatore Fallimentare Avv. Stefano Canestrari, si è presentata la possibilità di valutare i beni in due modalità alternative tra di loro:

- 1) - trasferire l'intero e unico lotto ad un'unica proprietà tenendo conto del provvedimento di assegnazione su parte dei beni;
- 2) - la creazione di due lotti con due proprietà differenti delle quali una tenga comunque conto del provvedimento di assegnazione. Questa situazione genera tuttavia una valutazione di ulteriore deprezzamento per la necessità di instaurare una servitù di passo a favore dei magazzini sulla corte di pertinenza dell'abitazione, in quanto quella corte risulta l'unico possibile accesso al magazzino stesso.

INDIVIDUAZIONE DEI BENI: CASA DI CIVILE ABITAZIONE E MAGAZZINO.

Individuazione

I beni si trovano in Mozzecane, Via Regina Margherita 29 , in zona residenziale nel Capoluogo del Comune.

Intestazione ed identificazione catastale:

Intestato a:

Prandini Pneumatici S.n.c. di Prandini Ivano e C., con sede in Mozzecane (VR), C.F. 02401340233, proprietà per 1/1;

al Catasto Fabbricati del Comune di Mozzecane, Via Regina Margherita 29, Fg. 20:

- partic. 108, graffata con la partic. 126 sub 3, A/2, cl. 3, cons. vani 7,5, sup. catastale tot. mq. 235, sup. tot. escluse aree scoperte mq. 227, rendita € 484,18, piano S1-T-1;

- partic. 126, sub 4, C/2, cl. 1, cons. mq. 432, sup. catastale tot. mq. 505, rendita € 602,39, piano T;

Precisazioni catastali

Da un accertamento presso il catasto risulta che ad oggi le individuazioni e le intestazioni catastali dei beni non sono variate.

Si precisa che gli immobili sorgono su un'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Mozzecane al Fg. 20:

partic. 126, ente urbano, di are 1.37;

partic. 108, ente urbano, di are 3.26;

partic. 107, ente urbano, di are 5.39.

Descrizione

Trattasi di una casa di civile abitazione monofamiliare, con magazzino e annessa corte di pertinenza, all'interno di un contesto abitativo consolidato ove esistono analoghe unità immobiliari costruite anche in aderenza.

I beni si trovano ai margini del centro abitato di Mozzecane e sono caratterizzati da murature perimetrali a confine ad eccezione dell'accesso carraio che avviene attraverso un cancello a comando elettronico direttamente da Via Regina Margherita.

I beni sorgono su una superficie complessiva di circa mq. 1002, della quale circa mq. 648 di superficie edificata e circa mq. 344 dedicata a corte.

L'unità abitativa è caratterizzata al piano terra da un ambiente soggiorno al quale si accede direttamente da Via Regina Margherita, e da un ambiente a cucina-pranzo oltre che da un disimpegno, un bagno, una lavanderia e una zona a cantina con locale sottostante adibito a taverna. Dal soggiorno una scala interna porta al primo livello ove si trovano tre camere un secondo bagno un disimpegno e un balcone.

L'unità abitativa dispone di una superficie netta interna, compresi accessori, di circa mq. 240 ed una superficie lorda commerciale ragguagliata di circa mq. 303.

La casa risulta ristrutturata nel 1998 con finiture di buon livello e dotata di impianti autonomi di riscaldamento (effettuato tramite radiatori), di produzione di acqua calda, elettrico ed idrico. La caldaia murale è alimentata da gas metano tramite contatore autonomo, così come risultano autonomi i contatori dell'energia elettrica e dell'acqua.

Le strutture sono di tipo tradizionale con murature in laterizio o mista e solai in latero-cemento; la zona della taverna in posizione retrostante presenta una struttura lignea. I serramenti esterni sono stati eseguiti in legno con vetrocamera e i sistemi oscurati con oscuri in legno.

Gli edifici dedicati ai magazzini si trovano in posizione interna e sono stati costruiti durante gli anni cinquanta e sessanta ed ultimati negli anni settanta e sono stati oggetto di una sanatoria.

Sono costituiti da due corpi paralleli affiancati a pianta rettangolare. Un terzo corpo risulta la prosecuzione della parte residenziale dedicata alla taverna. I magazzini sono stati costruiti con muratura portante e solai di copertura in latero-cemento e calcestruzzo: uno con copertura piana, l'altro con copertura a capanna. La prosecuzione della parte residenziale è caratterizzata da muri portanti in muratura mista e solaio di copertura in legno. Il primo locale di questa zona, a confine con la parte abitativa è stato ristrutturato congiuntamente all'abitazione ed utilizzato come ulteriore taverna; ma rientra tuttavia nella zona a magazzino e non in quella a residenza. Un ulteriore ambiente adiacente viene invece utilizzato come autorimessa. Lungo la corte è presente anche un piccolo ripostiglio costruito in aderenza al magazzino.

La parte a magazzini si estende per una superficie netta interna di circa mq. 436 ed una superficie lorda commerciale ragguagliata di circa mq. 450.

Per la parte impiantistica si precisa che i magazzini sono dotati dell'impianto elettrico ed idrico, mentre non risulta presente l'impianto di riscaldamento.

Stato di possesso

Gli immobili residenziali (di cui alle particelle graffate 108 e 126 sub 3 del Fg. 20) risultano occupati dalla Signora Marilena Brun e dai propri figli in forza di provvedimento di assegnazione della casa coniugale emesso in data 26/09/2014 rep. 16530/2013 Tribunale di Verona e trascritto a Verona in data 15/02/2017 ai nn. 5602 R.G. e 3709 R.P..

Il provvedimento di assegnazione della casa coniugale risulta trascritto antecedentemente alla sentenza dichiarativa del fallimento.

Pertanto si precisa che il provvedimento di assegnazione risulterebbe opponibile alla procedura solo per la parte residenziale (individuata con la partic. 108, graffata con la partic. 126 sub 3, individuata al Foglio 20 del Catasto Fabbricati del Comune di Mozzecane) e se ne terrà conto ai fini della valutazione nel capitolo ad essa dedicato. Gli immobili a magazzino risulterebbero a disposizione della ditta Prandini Pneumatici S.n.c. di Prandini Ivanoe e C. che tiene in deposito alcuni materiali.

Altre informazioni per l'acquirente:

Si fa presente che la zona residenziale risulta completa in ogni sua parte e ristrutturata con finiture di buon livello e risulta tranquillamente abitabile.

La parte degli immobili a destinazione magazzino risulta invece nelle condizioni originarie e necessita di un intervento di manutenzione in merito a strutture e finiture.

Si segnala infine che sul lato est dei fabbricati prospiciente il cortile interno, è stata installata in appoggio alla muratura perimetrale e sorretta da alcuni montanti in ferro una tettoia che trova rappresentazione negli elaborati grafici ma non riscontro nelle planimetrie catastali. Non trattandosi di un elemento "a loggia" ma solo di una tettoia in appoggio alla muratura non se ne è tenuto conto ai fini della valutazione.

Pratiche edilizie, destinazione urbanistica e giudizio di conformità urbanistico-edilizia:

Per il fabbricato residenziale è stata rilasciata Concessione edilizia n. 43 del 26/09/1997 e successiva Concessione edilizia in variante n. 22 del 07/05/1998.

E' stata successivamente rilasciata la dichiarazione di avvenuto deposito della domanda di abitabilità prot. n. 7782 del 22/09/1998, divenuta per silenzio-assenso attestazione di abitabilità.

Per il fabbricato destinato a magazzini è stata rilasciata la Concessione edilizia in sanatoria prot. n. 426 del 05/02/1988 e successivo permesso di abitabilità in sanatoria prot. n. 3108 del 09/09/1988.

Le opere realizzate risultano sostanzialmente conformi alle autorizzazioni edilizie rilasciate dal Comune e all'accatastamento depositato presso l'Agenzia delle Entrate.

Il fabbricato ricade in zona "Z.T.O. B completamento residenziale" del P.R.G. del Comune di Mozzecane vigente in base alla variante generale approvata con D.G.R.V. n. 2947 del 17/09/2004 nella quale si può intervenire con un aumento di volume "una tantum" pari al 20% del volume preesistente con un massimo di mc. 150; in base al P.A.T. approvato con D.G.R.V. n. 890 del 14/06/2014 il fabbricato ricade in "area di urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziale art. 26" delle Norme Tecniche di Attuazione.

Criterio di stima:

Il fabbricato residenziale risulta completo e abitabile in ogni sua parte con un buon livello qualitativo. I magazzini sono nella situazione originaria anche se mantenuti in un sufficiente livello qualitativo.

La situazione riscontrata durante il sopralluogo è sostanzialmente conforme con i progetti approvati e la planimetria catastale agli atti.

Sono stati analizzati tutti gli elementi che possono influire sul valore di mercato dell'immobile tenendo conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare applicando il criterio della comparazione.

Si è poi attribuito un valore sintetico all'immobile in base alla metratura lorda e i coefficienti di ponderazione in relazione alle zone residenziali e non residenziali, in base al D.P.R. 138/98, per ottenere le superfici ragguagliate commerciali. La stima è stata elaborata quindi in base ad una valutazione complessiva di mercato immobiliare di zona tenendo come

riferimento le quotazioni delle agenzie immobiliari di zona e l'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, nonché dello stato d'avanzamento dei lavori.

In relazione al provvedimento di assegnazione della casa coniugale alla madre Brun Marilena, che vi risiede con i figli nati il 10/12/2003 ed il 16/02/2008, si precisa che per il criterio di valutazione del deprezzamento viene utilizzato ad immagine di usufrutto a tempo determinato, cioè come se la coniuge assegnataria decedesse al compimento del ventiseiesimo anno del figlio minore (nato il 16/02/2008); la somma così quantificata viene sottratta dal valore base del bene.

Il raggiungimento del ventiseiesimo anno di età si raggiunge nel nostro caso nel 2034 ossia tra circa 12 anni.

Pertanto dalle tabelle dell'usufrutto a tempo determinato, l'usufrutto esercitato per 12 anni ha un valore della nuda proprietà dell'86,15% e un valore dell'usufrutto del 13,85%.

Si precisa che la valutazione del valore dell'usufrutto a tempo determinato va esteso alla sola abitazione di cui alla partic. 108, graffata con la partic. 126 sub 3, e non alla partic. 126 sub 4. Nel paragrafo dedicato alla valutazione viene precisato il calcolo.

Si precisa inoltre che, da una lettura corretta delle superfici scoperte a disposizione, si sono attribuite con maggiore precisione le aree esterne proiettando con esattezza, anche sulla corte, le linee di confine tra le particelle. E questo in quanto, nell'ipotesi di più proprietari, l'area antistante i magazzini dovrà essere resa ad uso esclusivo dei magazzini con le opportune instaurazioni di servitù e adeguamenti catastali. Inoltre l'area esterna, di mq. 75 circa, che fa parte del sedime stradale, anche se all'interno della particella 108, risulta priva di valore ed è stata sottratta alla valutazione.

Si segnala inoltre che nel caso di più proprietari nella parte della corte di pertinenza dell'abitazione dovrà essere instaurata una servitù di passo a favore del magazzino, trattandosi quella parte della corte, dell'unico possibile accesso al magazzino stesso.

La valutazione del deprezzamento del bene, per la costituzione della servitù, viene valutata in misura corrispondente pari al costo necessario per agire in giudizio e chiedere che l'Autorità Giudiziaria costituisca una servitù coattiva ed alla presumibile indennità che sarà posta a carico del titolare del fondo dominante, ugualmente colpito dalla procedura fallimentare, ed a favore del fondo servente (v. art. 1032 c.c.), e comunque a valutazione forfetaria in quanto l'abitazione perderebbe l'uso esclusivo della corte e si dovrebbe tenere conto di aggiuntive spese tecniche.

Per quanto riguarda i prezzi unitari applicati è stato eseguito un aggiornamento della stima al primo semestre 2021.

Orientativamente il prezzo di mercato di zona, per immobili analoghi, dall'osservatorio di mercato dell'Agenzia delle Entrate risulta con valori che variano da € 850 a € 1.150/mq. per abitazioni civili di qualità superiore, comodamente abitabili e in buone condizioni, ove i valori massimi coincidono con il valore dell'immobile in buone condizioni o ristrutturato e i valori minimi a immobili da sottoporre a ristrutturazione o importante manutenzione.

Per l'Osservatorio delle quotazioni immobiliari le stesse valutazioni variano da un minimo di € 850 a un massimo di € 1.300.

In base alla ricerca dei comparabili reali attraverso la piattaforma Stimatrix si ricavano prezzi, di immobili residenziali nella zona, che arrivano a massimi di € 1.400/mq.

Si precisa che le medesime valutazioni alla data della stima (gennaio 2019), che riportavano i valori disponibili del secondo semestre 2017, riportavano i seguenti prezzi: per l'osservatorio di mercato dell'Agenzia delle Entrate i valori variavano da € 800 a € 1.100/mq; per l'Osservatorio delle quotazioni immobiliari le stesse valutazioni variavano da un minimo di € 850 a un massimo di € 1.100.

In generale tendenzialmente le valutazioni immobiliari in questi ultimi due anni hanno avuto un andamento di mantenimento con un leggero aumento che negli ultimi mesi ha tuttavia manifestato un leggero calo.

Pertanto il sottoscritto perito in via prudenziale ritiene di dover confermare i prezzi unitari di cui alla valutazione già effettuata nel 2018 e di non dover attribuire un prezzo unitario maggiore di € 1.000,00 in ragione della vetustà dell'immobile (ristrutturato nel 1998) e includendo nell'espressione del prezzo unitario anche la valutazione dell'assenza della garanzia per eventuali vizi del bene venduto.

In relazione alle superfici a magazzino si precisa che il prezzi unitari sono rimasti praticamente invariati (dal secondo semestre 2017 al primo semestre 2021) e quindi si conferma per i magazzini il prezzo unitario di € 300,00/mq.

Consistenza e destinazione d'uso:

Casa di civile abitazione (Corpo A)				
Destinazione e coefficienti	Parametro	Valore reale		Valore equivalente
Soggiorno	Sup. reale lorda	33,08	1,00	33,08
	Sup. reale netta	27,36	1,00	27,36
Cucina-pranzo	Sup. reale lorda	27,03	1,00	27,03
	Sup. reale netta	21,62	1,00	21,62
Disimpegno	Sup. reale lorda	9,01	1,00	9,01
	Sup. reale netta	7,20	1,00	7,20
Dis., lav, bagno	Sup. reale lorda	21,04	1,00	21,04
	Sup. reale netta	16,80	1,00	16,80
Cantina al pt	Sup. reale lorda	64,35	0,70	45,04
	Sup. reale netta	54,10	1,00	54,10
Cantina (p-int)	Sup. reale lorda	54,18	0,50	27,09
	Sup. reale netta	43,68	1,00	43,68
Portico	Sup. reale lorda	12,80	0,35	4,48
Disimpegno a vano scale	Sup. reale lorda	17,83	1,00	17,83
	Sup. reale netta	14,51	1,00	14,51
Bagno	Sup. reale lorda	9,45	1,00	9,45
	Sup. reale netta	6,60	1,00	6,60
Spogliatoio	Sup. reale lorda	17,33	1,00	17,33
	Sup. reale netta	13,44	1,00	13,44
Disimpegno	Sup. reale lorda	3,90	1,00	3,90
	Sup. reale netta	3,03	1,00	3,03
Letto	Sup. reale lorda	12,00	1,00	12,00
	Sup. reale netta	9,76	1,00	9,76
Letto	Sup. reale lorda	27,80	1,00	27,80
	Sup. reale netta	21,85	1,00	21,85
Balcone	Sup. reale lorda	12,80	0,25	3,20
Corte di pertinenza	Sup. reale lorda	132,00	0,15	19,80
	Sup. reale lorda	454,60		278,09
	Sup. reale netta	239,95		239,95

Magazzino (Corpo B)				
Destinazione e coefficienti	Parametro	Valore reale		Valore equivalente
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Magazzino (adibito a taverna)	Sup. reale lorda	40,63	0,70	28,44
	Sup. reale netta	30,80	1,00	30,80
Magazzino (adibito ad autorimessa)	Sup. reale lorda	63,05	0,50	31,52
	Sup. reale netta	53,36	1,00	53,36
Magazzino	Sup. reale lorda	146,32	1,00	146,32
	Sup. reale netta	131,10	1,00	131,10
Magazzino	Sup. reale lorda	236,61	1,00	236,61
	Sup. reale netta	217,14	1,00	217,14

Ripostiglio	Sup. reale lorda	6,12	0,25	1,53
	Sup. reale netta	4,16	1,00	4,16
Corte di pertinenza	Sup. reale lorda	136,00	0,15	20,40
	Sup. reale lorda	628,73		464,83
	Sup. reale netta	436,56		436,56

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: struttura c.a. a pilastri prefabbricati e muratura in blocchi, condizioni: discrete, tamponamenti esterni in blocchi di latero-cemento e muratura mista; condizioni discrete; tamponamenti interni e divisori in tramezze di latero-cemento; condizioni discrete.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a. e latero-cemento condizioni: discrete.
<i>Copertura:</i>	tipologia: tetto a capanna solaio in latero-cemento orditure parallele, materiale: solaio in latero-cemento, condizioni: discrete e sufficienti.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: discrete
<i>Scala interna:</i>	rampa in calcestruzzo armato con rivestimento in marmo; condizioni buone.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: residenza: legno e vetrocamera; condizioni buone. Sistema oscurante: scuri in legno; Condizioni buone.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: solaio piano in calcestruzzo impermeabilizzato con guaina; Condizioni discrete.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura in blocchi e mista, intonaco di cemento, condizioni: discrete.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: portoncino blindato in ferro e legno, anta a battente, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: ceramica, pietra locale, ghiaio; condizioni: discrete.
<i>Pavimenti Interni:</i>	materiale: capannone battuto di cemento; residenza ceramica e gres porcellanato; condizioni: discrete.
<i>Rivestimenti Interni:</i>	materiale: ceramica, condizioni: discrete.

Impianti:

<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, autonomo, alimentazione: gas metano, rete di distribuzione: tubi in rame e zincati, condizioni: discrete, conformità: da sottoporre a verifica.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, autonomo, tensione: 220V, condizioni: discrete, conformità: da sottoporre a verifica.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: recapito alla rete pubblica; ispezionabilità: discreta.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo con alimentazione a gas; rete di distribuzione: radiatori; condizioni: discrete, conformità: da sottoporre a verifica.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, autonomo, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene e acciaio, condizioni: discrete, conformità: da sottoporre a verifica.

IPOTESI DI UN LOTTO UNICO

Valutazione Corpo A

Casa di civile abitazione (Corpo A)

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

- Valore corpo, complessivo intero, complessivo diritto e quota (viene considerata la piena proprietà):

Peso ponderale: 1
€ 280.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Soggiorno	33,08	€ 1.000,00	€ 33.080,00

Cucina-pranzo	27,03	€ 1.000,00	€ 27.030,00
Disimpegno	9,01	€ 1.000,00	€ 9.010,00
Dis., lav, bagno	21,04	€ 1.000,00	€ 21.040,00
Cantina al pt	45,04	€ 1.000,00	€ 45.045,00
Cantina (p-int)	27,09	€ 1.000,00	€ 27.090,00
Portico	4,48	€ 1.000,00	€ 4.480,00
Disimpegno a vano scale	17,83	€ 1.000,00	€ 17.830,00
Bagno	9,45	€ 1.000,00	€ 9.450,00
Spogliatoio	17,33	€ 1.000,00	€ 17.330,00
Disimpegno	3,90	€ 1.000,00	€ 3.900,00
Letto	12,00	€ 1.000,00	€ 12.000,00
Letto	27,80	€ 1.000,00	€ 27.800,00
Balcone	3,20	€ 1.000,00	€ 3.200,00
Corte di pertinenza	19,80	€ 1.000,00	€ 19.800,00
	278,09		€ 278.085,00
- Valore corpo, complessivo intero, complessivo diritto e quota (piena proprietà):			€ 278.085,00

Valutazione Corpo B**Magazzino (Corpo B)***Stima sintetica a vista dell'intero corpo:*

Peso ponderale: 1

- Valore corpo, complessivo intero, complessivo diritto e quota (viene considerata la piena proprietà):

€ 140.000,00*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Magazzino (adibito a taverna)	28,44	€ 300,00	€ 8.532,30
Magazzino (adibito ad autorimessa)	31,52	€ 300,00	€ 9.457,50
Magazzino	146,32	€ 300,00	€ 43.896,00
Magazzino	236,61	€ 300,00	€ 70.983,00
Ripostiglio	1,53	€ 300,00	€ 459,00
Corte di pertinenza	20,40	€ 300,00	€ 6.120,00
	464,83		€ 139.447,80
- Valore corpo, complessivo intero, complessivo diritto e quota (piena proprietà):			€ 139.447,80

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	casa di civile abitazione	278,09	€ 279.042,50	€ 279.042,50
B	magazzino	464,83	€ 139.723,90	€ 139.723,90
			€ 418.766,40	€ 418.766,40

Valore degli immobili

Valore complessivo intero € 418.766,40

A detrarre deprezzamento per la presenza di usufrutto a € 38.647,39

tempo determinato per 12 anni: valore 13,85% del corpo A (279.042,50 x 13,85% = € 38.647,39).

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni € 380.119,01

Arrotondato a € 380.000,00

IPOTESI DI DUE LOTTI**VALUTAZIONE LOTTO 1A:****CASA DI CIVILE ABITAZIONE (Corpo A)***Stima sintetica a vista dell'intero corpo:*

- Valore corpo, complessivo intero, complessivo diritto e quota (viene considerata la piena proprietà):

Peso ponderale: 1

€ 280.000,00*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Soggiorno	33,08	€ 1.000,00	€ 33.080,00
Cucina-pranzo	27,03	€ 1.000,00	€ 27.030,00
Disimpegno	9,01	€ 1.000,00	€ 9.010,00
Dis., lav, bagno	21,04	€ 1.000,00	€ 21.040,00
Cantina al pt	45,04	€ 1.000,00	€ 45.045,00
Cantina (p-int)	27,09	€ 1.000,00	€ 27.090,00
Portico	4,48	€ 1.000,00	€ 4.480,00
Disimpegno a vano scale	17,83	€ 1.000,00	€ 17.830,00
Bagno	9,45	€ 1.000,00	€ 9.450,00
Spogliatoio	17,33	€ 1.000,00	€ 17.330,00
Disimpegno	3,90	€ 1.000,00	€ 3.900,00
Letto	12,00	€ 1.000,00	€ 12.000,00
Letto	27,80	€ 1.000,00	€ 27.800,00
Balcone	3,20	€ 1.000,00	€ 3.200,00
Corte di pertinenza	19,80	€ 1.000,00	€ 19.800,00
	278,09		€ 278.085,00

- Valore corpo, complessivo intero, complessivo diritto e quota (piena proprietà):

€ 278.085,00**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	casa di civile abitazione	278,09	€ 279.042,50	€ 279.042,50

Valore degli immobili

Valore complessivo intero € 279.042,50

A detrarre deprezzamento per la presenza di usufrutto a tempo determinato per 12 anni: valore 13,85% del corpo A (279.042,50 x 13,85% = € 38.647,39) € 38.647,39

A detrarre deprezzamento per l'instaurazione della servitù di passo e conseguente uso e godimento non esclusivi di parte della corte di pertinenza (a forfait). € 15.000,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € 225.395,11

Arrotondato a € 225.000,00

VALUTAZIONE LOTTO 1B**MAGAZZINO (Corpo B)***Stima sintetica a vista dell'intero corpo:*

- Valore corpo, complessivo intero, complessivo diritto e quota (viene considerata la piena proprietà):

Peso ponderale: 1

€ 140.000,00*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Peso ponderale: 1

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Magazzino (adibito a taverna)	28,44	€ 300,00	€ 8.532,30
Magazzino (adibito ad autorimessa)	31,52	€ 300,00	€ 9.457,50
Magazzino	146,32	€ 300,00	€ 43.896,00
Magazzino	236,61	€ 300,00	€ 70.983,00
Ripostiglio	1,53	€ 300,00	€ 459,00
Corte di pertinenza	20,40	€ 300,00	€ 6.120,00
	464,83		€ 139.447,80

- Valore corpo, complessivo intero, complessivo diritto e quota (piena proprietà):

€ 139.447,80**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B	magazzino	464,83	€ 139.723,90	€ 139.723,90

Valore degli immobili

Valore complessivo intero

€ 139.723,90

Arrotondato a**€ 140.000,00**

Si precisa che per le parti restanti (proprietà, vincoli ed oneri giuridici, etc.) e per la documentazione varia si deve fare riferimento alla documentazione allegata alla relazione peritale originaria.

Verona, 4 aprile 2022

il Perito

Enrico Zorzi architetto