

Tribunale di VERONA
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

AUTODANTE s.r.l.

Via Basso Acquar 16, Verona

n. 43/2023 R.F.

Giudice Delegato: Dott. Luigi PAGLIUCA

Curatore fallimentare: Avv. Riccardo CINTI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

BENI IMMOBILI IN

VERONA

Via Basso Acquar n. 16

Geom. Aldo Astolfi

Tribunale di Bergamo
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
n. 43/2023 R.F.
AUTODANTE s.r.l.

Indice

1.	GENERALITA' E PREMESSE.....	4
1.3	La natura e i limiti dell'incarico.....	4
1.4	I documenti, i dati e le fonti utilizzate	5
1.5	L'individuazione dei beni oggetto di valutazione.....	5
2.	BENI IMMOBILI VERONA.....	6
2.1	Descrizione e la consistenza	6
2.2	Dati catastali:.....	9
2.3	Confini	10
2.4	Stato di possesso	10
2.5	La provenienza	10
2.6	Le autorizzazioni edilizie e l'inquadramento urbanistico	15
2.7	I gravami e le formalità pregiudizievoli.....	15
2.8	La ricerca del più probabile valore di mercato	17
3.	LE CONCLUSIONI E LA FIRMA DELLA RELAZIONE.....	18

1. GENERALITA' E PREMESSE

1.3 La natura e i limiti dell'incarico

Nell'ambito delle normali attività di inventario e valutazione dell'attivo, che la normativa pone in capo al Curatore Fallimentare, Avv. Riccardo Cinti, ha ritenuto di affidare allo scrivente l'incarico di provvedere alla corretta rilevazione e valutazione delle unità immobiliari in capo alla società **AUTODANTE s.r.l.** con sede in Verona, via Basso Acquar n. 16, P.I. 00229820238. Il sottoscritto, Geom. Astolfi Aldo, ha provveduto ad espletare tutte le ricerche e le indagini necessarie al fine della determinazione del più probabile valore di stima. I dati, le informazioni acquisite e i risultati a cui sono pervenuto, costituiscono il presente "rapporto di valutazione", redatto in conformità agli standard previsti dal "**Codice delle Valutazioni Immobiliari**" edito da Tecnoborsa, quarta *edizione* del luglio 2011 e in aderenza alle "**Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie**" di cui alla Circolare ABI del Maggio 2011, secondo il disposto di Basilea III, in modo da risultare utile all'operato del Curatore fallimentare nel fornire tutte le indicazioni e la documentazione necessaria ed indispensabile per le possibili future incombenze di cessione.

Lo scrivente ritiene opportuno inoltre segnalare che le conclusioni contenute nel presente "rapporto di valutazione", devono essere necessariamente interpretate alla luce dei seguenti presupposti e limitazioni:

- I criteri di valutazione sono stati espressi e in funzione delle caratteristiche di riferimento, e questo al solo fine di poter assegnare un probabile valore di mercato attendibile e realisticamente realizzabile, e ciò nell'interesse della Massa dei Creditori;
- La valutazione è stata attribuita sulla base delle condizioni economiche e di mercato attuale e alla luce degli elementi di previsione ragionevolmente ipotizzabili, come descritti ai successivi paragrafi. A questo proposito non può non essere tenuta in debita considerazione la difficoltà di svolgere previsioni nell'attuale contesto economico e finanziario;
- Sebbene la valutazione di merito del valore sia da considerarsi accurata e completa da un punto di vista sostanziale, nulla di quanto contenuto nella relazione deve essere ritenuto una promessa o una rappresentazione certa dei risultati futuri, perché rigorosamente e unicamente legata ai dati e alle informazioni ricevute ed è da ritenersi pertanto riferita e limitata alla data in cui sono state compiute le relative indagini. Inoltre il valore previsionale medio ordinario, può anche discostarsi dal prezzo di vendita effettivamente negoziato in seguito ad un'eventuale trattativa ed è dipendente da fattori

soggettivi, quali l'imprevedibile mutevole situazione del mercato e la differente capacità negoziale delle parti;

- La valutazione di merito e le conclusioni alle quali sono pervenuto, sono basate sul complesso delle valutazioni contenute nel rapporto di valutazione e pertanto non potrà essere utilizzata estrapolando parte di essa dall'intero contesto facendogli assumere differenti significati, o per finalità diverse da quelle per le quali è stata scritta, o essere utilizzata disgiuntamente rispetto alla perizia nella sua interezza.

1.4 I documenti, i dati e le fonti utilizzate

Per l'incarico è stata esaminata, controllata ed utilizzata la seguente documentazione:

- I titoli di provenienza;
- La documentazione ipotecaria;
- La documentazione catastale (visure, estratti mappa, schede di denuncia ecc.);
- Le autorizzazioni edilizie ed i progetti.

Tutta la documentazione elencata e utilizzata, ancorché non già inserita nel testo della perizia, sarà custodita a garanzia dei dati contenuti, nel mio studio.

1.5 L'individuazione dei beni oggetto di valutazione

L'individuazione dei beni è avvenuta mediante sopralluoghi in loco e presso i Pubblici Uffici. I dati contenuti e utilizzati nella relazione sono stati personalmente rilevati e confrontati con la documentazione a disposizione.

L'accertamento della reale consistenza e dell'esatta provenienza della piena proprietà in capo alla Società, è stato eseguito mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con la lettura delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente alla data di stesura del presente rapporto di valutazione, con l'individuazione e la ricostruzione della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, in grado di influenzare negativamente sia l'attribuzione di valore sia la possibilità certa di una futura e normale cessione a Terzi. La verifica di rispondenza, tra lo stato dei luoghi e la cartografia ufficiale in banca dati dell'Agenzia del Territorio, a confronto con la cartografia di cui ai provvedimenti autorizzativi Comunali, è stata personalmente effettuata, con evidenza delle eventuali difformità riscontrate e delle possibili regolarizzazioni.

La verifica della regolarità urbanistica e/o delle concessioni edilizie è stata effettuata sulla scorta della documentazione fornita o presso i Pubblici Uffici.

2. BENI IMMOBILI VERONA

2.1 Descrizione e la consistenza

Trattasi di un ampio immobile a destinazione commerciale di remota costruzione. Nato come edificio utilizzato per materiali edili è stato poi successivamente adattato alle esigenze dell'attività svolta dalla Autodante s.r.l., ovvero rivendita, esposizione ed officine per la manutenzione di automobili. L'adeguamento all'attività ha di fatto escluso una porzione di fabbricato, quella di lato nord che ad oggi è priva di copertura, in quanto crollata. L'immobile diviso in due unità immobiliari, quattro subalterni graffiati tra di loro, presenta una serie di difformità interne facilmente sanabili, da discutere con l'ufficio tecnico la sanatoria della scaletta in ferro che da accesso, dal locale "magazzino ricambi auto" ad una stanza a piano primo, con scaffalature per lo stoccaggio dei pezzi delle vetture, collegata a sua volta con un altro magazzino, apertura non rappresentata né sui permessi edilizi né su planimetria catastale, al quale si ha accesso, anche, mediante scala esterna dal cortile comune alle due u.i. Il fabbricato ha accesso carrale e pedonale dalla via Acquar ove, con pratica depositata nel 1984, venivano create le attuali vetrine espositive della concessionaria auto chiusa ormai da oltre vent'anni. Sulla via a sinistra del fabbricato, in parte in capo pro quota alla liquidazione giudiziale, un altro accesso carrale da cancello in ferro. Si segnala ai fini della non conformità edilizia un portico che in realtà, come correttamente rappresentato nell'attuale scheda catastale in banca dati dell'Agenzia delle Entrate della provincia di Verona sezione Territorio, è chiusa su tutti i lati. Le planimetrie catastali depositate all'U.T.E. nel 1985 erano probabilmente a chiusura dei titoli edilizi recuperati dal Comune di Verona con richiesta di accesso agli atti ed esaminati dallo scrivente in fase di sopralluogo. Le due unità immobiliari attualmente hanno associata la medesima planimetria catastale che si compone di due schede che rappresentano comunque la totalità dell'immobile. L'immobile è ad oggi totalmente da ristrutturare, alcune delle vetrine sulla via Basso Acquar sono state oggetto di atti vandalici, così come l'interno. L'accesso carrale principale ha la saracinesca manomessa, le controsoffittature sono in parte crollate e su coperture e perimetrali sono evidenti i segni delle infiltrazioni. A sinistra dell'accesso principale l'ufficio amministrativo con scala a chiocciola a piano primo un ampio vano archivio. Dal vano archivio si ha accesso a due piccoli locali, uno a piano primo ed uno a piano secondo collegati tra loro con scala a chiocciola in ferro, con destinazione archivio. In realtà questi due locali a parere dello scrivente venivano utilizzati come abitazione, il vano di piano primo, infatti, è arredato con cucina e quello a piano secondo ha delle strutture di letto oltre che un piccolo bagno con sanitari non diviso dal resto del vano. L'immobile utilizzato è diviso in tre zone a piano terra,

due espositive collegate tra loro con un “tunnel”. L’altro ampio vano era l’officina manutenzioni. La distribuzione interna dichiarata nel permesso del 1984 è diversa rispetto a quella delle planimetrie catastali e comunque entrambe sono differenti allo stato di fatto. Le differenze fanno pensare che in fase di realizzazione delle opere dichiarate nell’ultimo titolo edilizio siano state apportate delle modifiche al progetto senza depositare la variante, ma limitandosi a chiudere la pratica con il deposito della variazione catastale. Ai fini della presente lo scrivente terrà conto della sanatoria degli abusi edilizi e differenzierà il valore unitario attribuito alla porzione di fabbricato inutilizzata e con tetto crollato. Lo scrivente ha provveduto alla consultazione delle emeroteche, del borsino immobiliare e della banca dati per i valori degli immobili dell’Agenzia delle Entrate della Provincia di Verona relativi alla zona denominata D5, ovvero, Periferica/Galtarossa,

Vista aerea

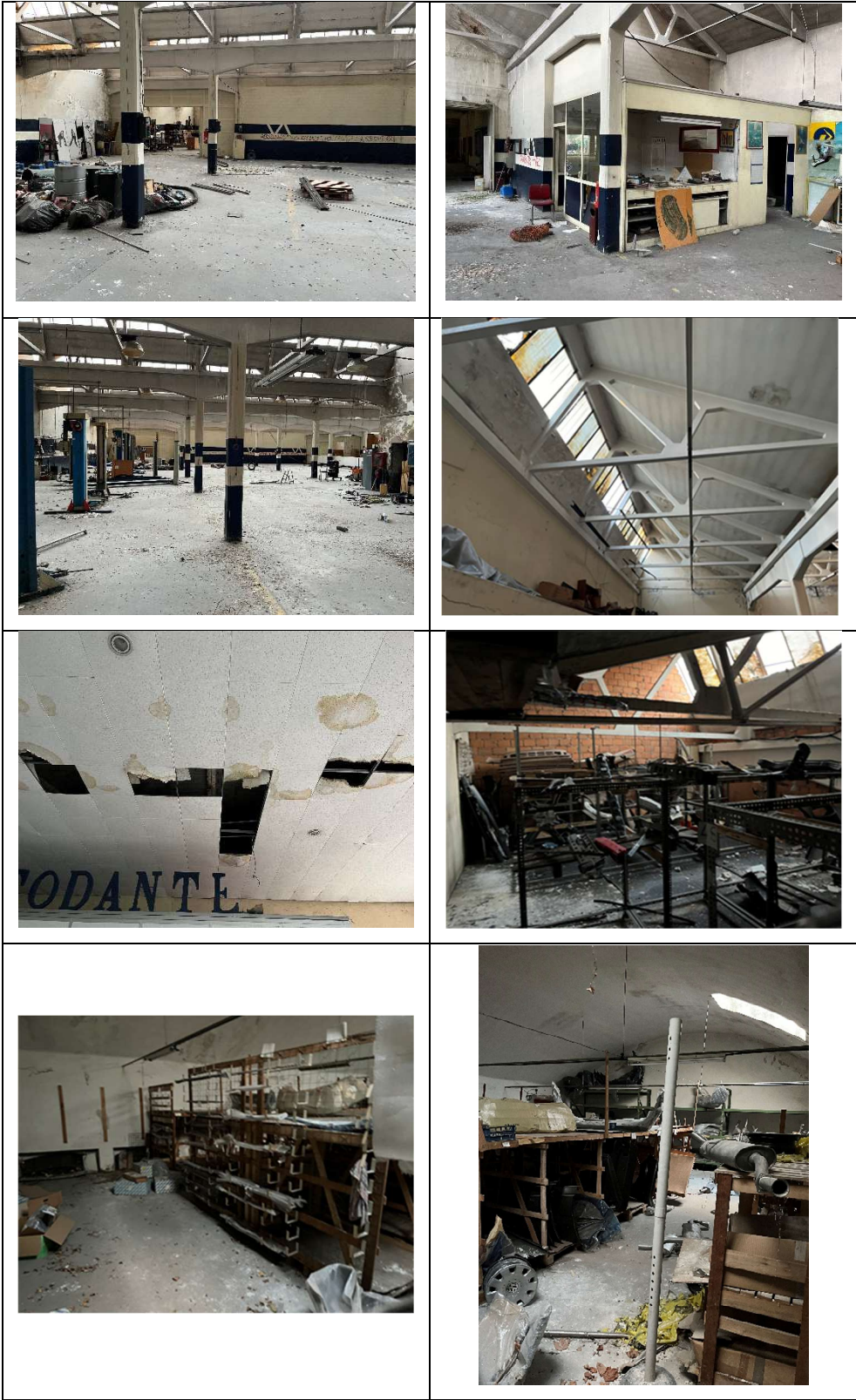


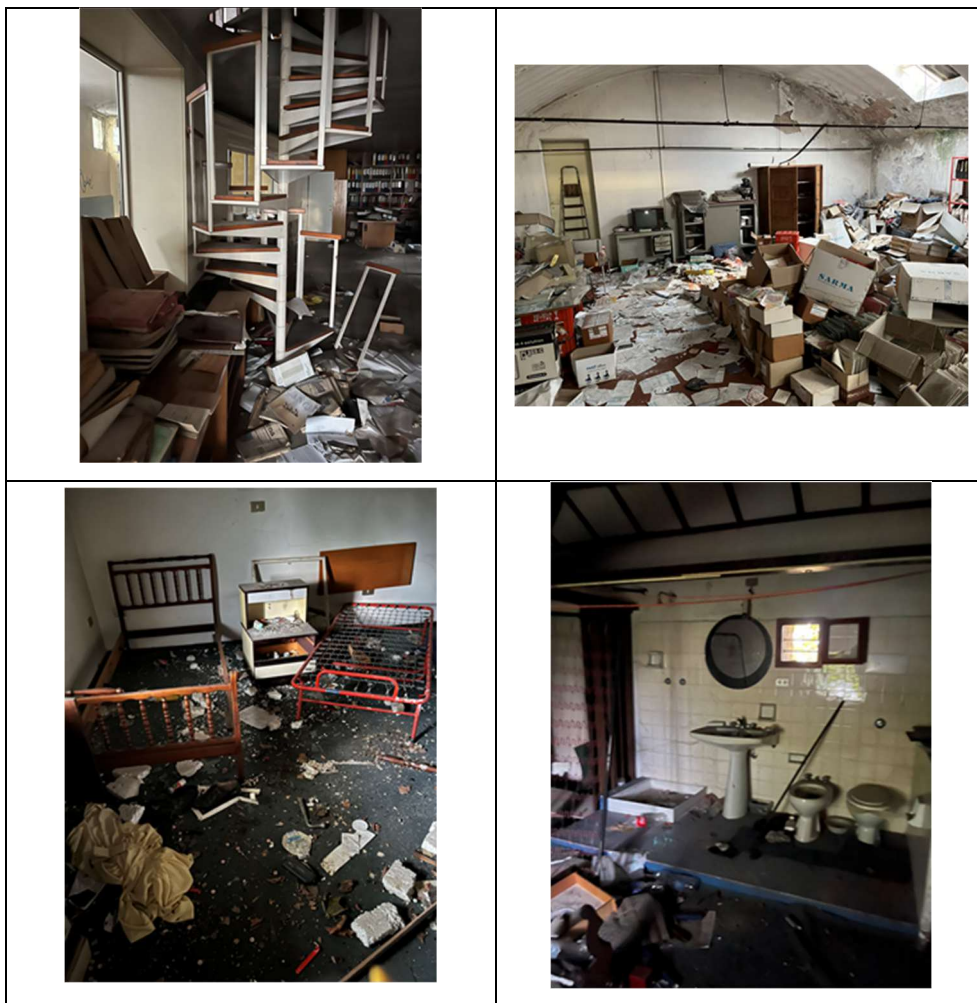
Documentazione fotografica



Geom. Aldo Astolfi

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B





2.2 Dati catastali:

- Comune di VERONA

Quota 1/1 di piena proprietà

NCEU, foglio 267, Via Basso Acquar n. 16:

- mappali 78/2-78/4 (graffati), piano T-1, Zona Censuaria 3, categoria D/8, RC Euro 6.507,36.

N.B.: Unità erroneamente inserita in Banca Dati con i mappali 4-78/2 (graffati).

- Comune di VERONA

Quota 1/1 di piena proprietà

NCEU, foglio 267, Via Basso Acquar n. 16:

- mappali 78/1-78/3 (graffati), piano T-1-2, Zona Censuaria 3, categoria D/8, RC Euro 14.305,86.

- Comune di VERONA - Censuario di Verona Sud -Verona B-

Quota 22,81/100 di piena proprietà

-CT, foglio 299:

- mappale 373 area di are 10.02; catastalmente privo di intestazione

Geom. Aldo Astolfi

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B

- mappale 245 area di are 9.20; catastalmente privo di intestazione
- mappale 227 di are 0.15;
- mappale 10 di are 9.23.

N.B. Dalla visione della mappa detta area risulta destinata a strada e parcheggio.

2.3 Confini

Si descrivono i confini:

Nord in aderenza con altro fabbricato distinto dal numero di mappa 72, Est con parcheggio prospiciente la via Basso Acquar distinto dal numero di mappa 179, Sud oltre i mappali riconducibili alla L.G. con i mappali 225 E 395, Ovest altra unità immobiliare

2.4 Stato di possesso

L'immobile attualmente contiene arredi, parti di attrezzatura, documenti della Autodante s.r.l. è altresì libero da persone.

2.5 La provenienza

Il fabbricato è stato acquisito con due: il primo al repertorio 38469 del 5/5/1992 del Notaio Maurizio Marino, trascritto a Verona in data 29/05/1992 ai n.ri 16674/12261, con il quale veniva acquisito il mappale 78 sub 2 graffato al sub 4, il secondo al repertorio 78140 del 30/10/2000 del Notaio Ruggero Piatelli trascritto a Verona in data 15/11/2000 ai n.ri 42591/28787, con il quale veniva trasferito il mappale 78 sub 1 graffato al sub 3. I terreni invece sono stati oggetto di trasferimento con atto di cessione al repertorio 46072 del 21/02/2002 del Notaio Mario Sartori trascritto a Verona in data 13/03/2002 ai n.ri 9870/6999

ESTRATTO DI MAPPA





Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 30/10/2023
Ora: 17:20:53
Numero Pratica: T328296
Pag: 1 - Fine

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
VERONA		267	78		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	VIA BASSO ACQUAR	16	1 - 2 - T			FABBRICATI COSTRUITI O ADATTATI PER SPECIALI ESIGENZE DI UNA ATTIVITA' COMMERCIALE E NON SUSCETTIBILI DI DESTINAZIONE DIVERSA SENZA RADICALI TRASFORMAZIONI
2	VIA BASSO ACQUAR	16	1 - T			FABBRICATI COSTRUITI O ADATTATI PER SPECIALI ESIGENZE DI UNA ATTIVITA' COMMERCIALE E NON SUSCETTIBILI DI DESTINAZIONE DIVERSA SENZA RADICALI TRASFORMAZIONI
3	VIA BASSO ACQUAR	16	1 - 2 - T			FABBRICATI COSTRUITI O ADATTATI PER SPECIALI ESIGENZE DI UNA ATTIVITA' COMMERCIALE E NON SUSCETTIBILI DI DESTINAZIONE DIVERSA SENZA RADICALI TRASFORMAZIONI

Visura telematica

2.6 Le autorizzazioni edilizie e l'inquadramento urbanistico

Lo scrivente ha provveduto ad inoltrare richiesta di accesso agli atti per tutti i titoli edilizi riferiti all'immobile oggetto della presente stima. Con tale richiesta il Comune di Verona ha inviato allo scrivente i permessi edilizi:

- Concessione 40074/83 P.G., n. 1372 sk/LLPP del 16/04/1984;
- Concessione 21553/84 P.G., n. 2198 sk/LLPP del 31/10/1984;
- Autorizzazione di Abitabilità p.g. 36318/85 del 12/09/1988.

2.7 I gravami e le formalità pregiudizievoli

Detti beni risultano gravati da:

➤ **per il mappale 78/2-78/4 (graffati):**

- **Ipoteca legale** nn. 8938/951 del 11.03.2013 (atto del 27.02.2013 n. 378 emesso da [REDACTED])

a favore: [REDACTED]

contro: "AUTODANTE SRL";

somma iscritta: Euro [REDACTED]

somma capitale: Euro [REDACTED]

- **Ipoteca legale** nn. 38520/5213 del 20.11.2013 (atto del 4.11.2013 n. 463 emesso da [REDACTED])

a favore: [REDACTED]

contro: "AUTODANTE SRL";

somma iscritta: [REDACTED]

somma capitale: [REDACTED]

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** nn. 50367/8366 del 20.12.2016 (atto del 19.12.2016 n. 1391 emesso da [REDACTED])

a favore: [REDACTED]

contro: "AUTODANTE SRL IN LIQUIDAZIONE";

somma iscritta: Euro [REDACTED]

somma capitale: Euro [REDACTED]

- **Sentenza di apertura della procedura di liquidazione giudiziale** nn. 24529/18319 del 19.06.2023 (atto giudiziario del 25.05.2023 n. 43 emesso dal Tribunale di Verona);

a favore: "MASSA DEI CREDITORI AUTODANTE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE"

contro: "AUTODANTE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE".

➤ **per il mappale 78/1-78/3 (graffati):**

- **Ipoteca legale** nn. 8938/951 del 11.03.2013 (atto del 27.02.2013 n. 378 emesso da [REDACTED])

[REDACTED]
a favore: [REDACTED]

contro: "AUTODANTE SRL";

somma iscritta: Euro [REDACTED]

somma capitale: Euro [REDACTED]

- **Ipoteca legale** nn. 38520/5213 del 20.11.2013 (atto del 4.11.2013 n. 463 emesso da

[REDACTED]
a favore: [REDACTED]

contro: "AUTODANTE SRL";

somma iscritta: Euro [REDACTED]

somma capitale: Euro [REDACTED]

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** nn. 50366/8365 del 20.12.2016 (atto del 16.12.2016 n. 1390 emesso da [REDACTED]

a favore: [REDACTED]

contro: "AUTODANTE SRL IN LIQUIDAZIONE";

somma iscritta: Euro [REDACTED]

somma capitale: Euro [REDACTED]

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** nn. 50367/8366 del 20.12.2016 (atto del 19.12.2016 n. 1391 emesso da [REDACTED]

a favore: [REDACTED]

contro: "AUTODANTE SRL IN LIQUIDAZIONE";

somma iscritta: Euro [REDACTED]

somma capitale: Euro [REDACTED]

- **Sentenza di apertura della procedura di liquidazione giudiziale** nn. 24529/18319 del 19.06.2023 (atto giudiziario del 25.05.2023 n. 43 emesso dal Tribunale di Verona);

a favore: "MASSA DEI CREDITORI AUTODANTE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE"

contro: "AUTODANTE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE".

➤ **Per gli immobili di catasto fabbricati, foglio 299 mappale 373, 245, 227, 10:**

- **Sentenza di apertura della procedura di liquidazione giudiziale** nn. 24529/18319 del 19.06.2023 (atto giudiziario del 25.05.2023 n. 43 emesso dal Tribunale di Verona);

a favore: "MASSA DEI CREDITORI AUTODANTE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE"

contro: "AUTODANTE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE".

2.8 La ricerca del più probabile valore di mercato

In fase di sopralluogo lo scrivente ha provveduto alla verifica a campione delle misure interne del fabbricato ai fini dell'adeguamento della scheda catastale, dalla quale sono state dedotte le superfici utili al calcolo del valore del bene. I titoli edilizi sopra citati al capitolo 2.6 hanno concesso il cambio di destinazione d'uso da magazzino ad attività commerciale. Ai fini della presente, lo scrivente provvederà alla valutazione dell'immobile con destinazione commerciale. L'immobile è inserito in zona Galtarossa, Basso Acquar, Parco Ferroviario, Fiera, Z.A.I. e suoi ampliamenti, Quadrante Europa con quotazioni oscillanti tra i 313 €/mq e i 790 €/mq per capannoni tipici e produttivi. Lo scrivente non trascurando la destinazione commerciale dell'immobile non può considerare importi unitari imputabili ai negozi visto lo stato di conservazione dell'immobile. Sulle emeroteche si trova un riscontro nella zona con un locale destinato ad officina in stato sicuramente migliore rispetto all'oggetto della presente, con valore unitario di 990,00 €/mq. La sanatoria per le opere viene conteggiata per la sistemazione delle difformità interne, le superfici vengono infatti desunte dalle schede catastali adeguate con software di disegno in base alle misure prese a campione in fase di sopralluogo. E' quindi escluso dal conteggio il "soppalco" in zona magazzino autoriscambi di una superficie di circa 90 mq. Inclusa invece la difformità del portico "chiuso" ed unito alla superficie interna dell'immobile in quanto rappresentata nella scheda catastale. Lo scrivente ritiene che la presente, vista lo stato attuale dell'immobile, debba tener conto delle superfici totali attuali del fabbricato con la difformità del portico inclusa che dovrà necessariamente essere discussa con l'ufficio tecnico del comune di Verona in quanto la cubatura dell'immobile è saturata nessuna variazione potrà essere fatta, ma in previsione di un ripristino detta porzione potrà essere comunque coperta. Fatte le dovute precisazioni ed ipotizzato il ripristino della modifica di cubatura in ragione di € 20.000,00 per l'ingresso ed altri € 20.000,00 per il soppalco non autorizzato (non conteggiata comunque la superficie) in zona magazzino ricambi, un importo di circa € 10.000,00 per la redazione della pratica in sanatoria la relativa presentazione, la sanzione amministrativa e la variazione catastale a chiusura. Lo scrivente, impossibilitato all'accesso in copertura, segnala che dalla vista satellitare sembrano esserci cinque porzioni di shed con eternit, dovrà essere effettuata una verifica in tal senso, per escludere ogni ragionevole dubbio lo scrivente oltre alle sopracitate opere e sanzioni sosterà dal valore dell'immobile ulteriori 70.000,00 € per rimozione e smaltimento eternit (mq ipotizzati non avendo lo sviluppo della copertura). Per tutto quanto detto e tenuto conto della zona appetibile per questa tipologia di fabbricato con destinazione commerciale o comunque facilmente convertibile ritiene opportuno attestarsi ai 600,00 €/mq, dall'importo totale verranno poi dedotti i costi ipotizzati per sanatorie ed opere.

Si riassumono superfici e valori nella tabella che segue:

UNITA' IMMOBILIARE	DEST. D'USO	SUP.	COEFF.	SUP. RAGG.	€/mq	VALORE €
Mappale 78	Piano Terra	3.506,18	1,00	3.506,18	600,00 €	2.103.708,00 €
Sub 2 graffato al sub 4	Piano Terra senza copertura	1.374,21	1,00	1.374,21	400,00 €	549.684,00 €
Sub 1 graffato al sub 3	Piano Terra Cortile	132,83	0,10	13,83	600,00 €	8.298,00 €
	Piano Primo	282	1,00	282	600,00 €	169.200,00 €
	Piano Secondo	39,55	1,00	39,55	600,00 €	23.730,00 €
					TOTALE	2.854.620,00 €

Opere murarie per ripristino portico ingresso € 20.000,00

Opere murarie per ripristino soppalco € 20.000,00

Opere per rimozione e smaltimento eternit € 70.000,00

Prestazioni professionali per sanatoria € 10.000,00

Valore calcolato € 2.854.620,00 – deduzioni € 120.000,00 = € 2.664.620,00

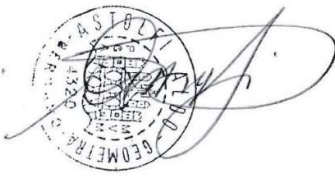
Valore totale approssimato 2.665.000,00€

NB nessun valore viene attribuito per i terreni in quota di proprietà in quanto strada e parcheggio

3. LE CONCLUSIONI E LA FIRMA DELLA RELAZIONE

Il sottoscritto Geom. Aldo Astolfi, sulla base dei sopralluoghi effettuati, delle indagini di mercato condotte, nonché delle valutazioni economiche svolte, ha redatto il presente elaborato tecnico, ritenendo di aver adempiuto all'incarico conferito.

Bergamo, 30 ottobre 2023

L'esperto incaricato	Geom. Aldo Astolfi	
----------------------	--------------------	--