

Tribunale di VERONA
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

V.G.C. SRL DI VALLICELLA GIOVANNI & C.

Via Toscana n. 14 – 37060 Sona (VR)

P.IVA 03419040237

n. procedura 68/2023

Giudice Delegato: Dott. Francesco Bartolotti

Curatore: Avv. Giorgio Aschieri

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
BENI IMMOBILI IN SONA (VR)

Esperto alla stima: **Geom. Roberta Micheli** per AVACOS S.R.L.

Geom. Roberta Micheli

Indice

1	GENERALITA' E PREMESSE.....	4
1.1	La natura e i limiti dell'incarico.....	4
1.2	I documenti, i dati e le fonti utilizzate.....	4
1.3	L'individuazione dei beni oggetto di valutazione.....	4
1.4	Il criterio di stima.....	4
2	BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI SONA (VR).....	6
2.1	L'identificazione catastale.....	6
2.2	Confini.....	6
2.3	Stato di possesso.....	6
2.4	Accertamenti e conformità edilizia – notizie urbanistiche.....	6
2.5	La provenienza.....	8
2.6	I gravami e le formalità pregiudizievoli.....	8
2.7	La descrizione.....	10
2.8	La ricerca del più probabile valore di mercato.....	15
3	LE CONCLUSIONI E LA FIRMA DELLA RELAZIONE.....	17

1 GENERALITA' E PREMESSE

1.1 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 è stato affidato alla Società AVACOS S.r.l., per la quale interviene la sottoscritta, l'incarico di provvedere alla valutazione dell'unità immobiliare sita in Sona (VR) in capo alla Società **V.G.C. SRL DI VALLICELLA GIOVANNI & C.** con sede in Sona (VR), Via Toscana n. 14, P.IVA 03419040237.

1.2 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.);
- lo strumento di governo del territorio.

Tutta la documentazione elencata ed utilizzata, ancorché non già inserita nel testo della perizia, sarà custodita a garanzia dei dati contenuti, nel mio studio a disposizione di chiunque, avendone titolo, ne voglia prendere visione o estrarre copia.

1.3 L'individuazione dei beni oggetto di valutazione

L'individuazione dei beni è avvenuta mediante sopralluoghi in loco e presso i Pubblici Uffici. L'accertamento della reale consistenza e dell'esatta provenienza delle unità immobiliari, è avvenuto mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con l'individuazione e la verifica 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.

1.4 Il criterio di stima

Si è adottato il metodo "**sintetico-comparativo**" che prende in considerazione, dopo la necessaria indagine, altri immobili nella zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Oltre all'andamento del mercato immobiliare, la stima considera la consistenza, ubicazione, vetustà, stato di manutenzione/conservazione delle unità immobiliari nonché gli opportuni parametri correttivi che tengano in considerazione l'immediatezza della vendita e la conseguente mancanza di una libera trattativa dettata dalla procedura in corso. Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, visto e piaciuto, alienato in ogni suo diritto, azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza,

servitù attiva e passiva se e come esistente, come sino ad ora posseduto e pervenuto all'attuale proprietà, venduto a corpo e non a misura, fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche, nonché controlli, eseguibili dall'acquirente. Non si esclude infine la presenza di servitù di impianto o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

La verifica dei valori correnti di mercato è stata condotta traendo informazioni da:

- Banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Osservatorio Mercato Immobiliare;
- pubblicazioni specifiche web che mostrano gli andamenti e le quotazioni immobiliari (es. borsinoimmobiliare.it);
- imprese, società ed agenzie immobiliari operanti sulla piazza.

Si precisa che non è stato eseguito il rilievo completo degli immobili ma che sono state verificate a campione le misure/quote riportate negli elaborati relativi ai titoli autorizzati.

La 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 di volta in volta 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;
- 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.

2 BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI SONA (VR)

2.1 L'identificazione catastale

Quota di 1/1 di piena proprietà di magazzino con annessi uffici siti in Comune di Sona (VR), identificato catastalmente al NCEU **foglio 15**, Via Toscana:

- **mappale 709 sub. 2**, piano T-1, categoria D/7, RC Euro 1.626,00.

(mapp. 709 sub. 4 BCNC ai sub.1 e 2, corte)

2.2 Confini

Da nord in senso orario:

- mapp. 709/2 piano terra: mapp. 709/5, mapp. 709/1, mapp. 709/4, mapp. 529, mapp. 698.

- mapp. 709/2 piano primo: mapp. 709/5, vuoto, vuoto su corte esclusiva, vuoto su corte esclusiva.

2.3 Stato di possesso

Alla data del sopralluogo l'u.i. risultava libera da persone.

2.4 Accertamenti e conformità edilizia – notizie urbanistiche

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Sona è emerso che il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare, è stato realizzato in forza di:

- Permesso di Costruire n. 16/2006 del 27.01.2006 P.E. n. 427/2005, con il quale venivano autorizzati i lavori per la costruzione di un edificio artigianale composto da tre unità nel lotto n. 15 della lottizzazione denominata "La Festara";
- Permesso di Costruire in variante n. 124/2006 del 18.07.2006 P.E. n. 199/2006;
- Denuncia di Inizio Attività del 19.10.2006 P.E. 359/2006.

In data 5 dicembre 2006 è stato rilasciato dal Comune di Sona il Certificato di Agibilità n. 132/2006.

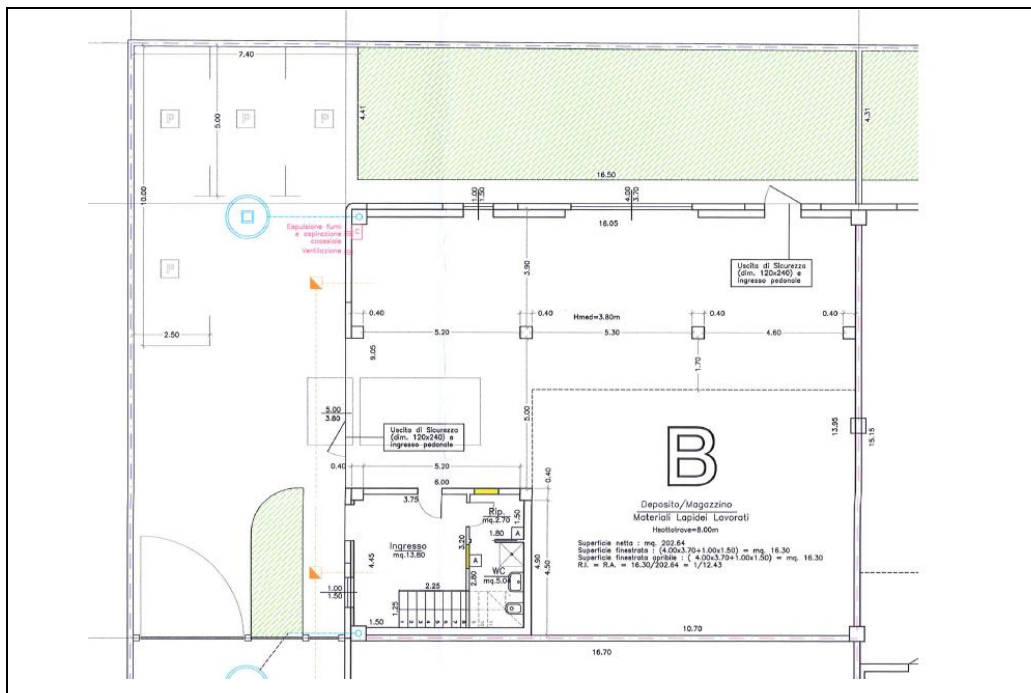
Dal confronto tra lo "stato di progetto" dichiarato nell'ultima pratica edilizia e quanto accertato in occasione del sopralluogo del 25.01.2023, sono emerse le seguenti difformità edilizie:

- si sono riscontrate lievi differenze nelle misure dei locali interni, rispetto a quelle riportate nell'ultima DIA depositata;
- lo spostamento della porta di ingresso al locale "reception" al piano primo;
- si è riscontrata la presenza di un soppalco realizzato con struttura portante in metallo ricoperto da tavolato e accessibile mediante scala in metallo, della superficie complessiva di circa mq 71,00, "a prolungamento" del piano primo già autorizzato, si veda la seguente fotografia:

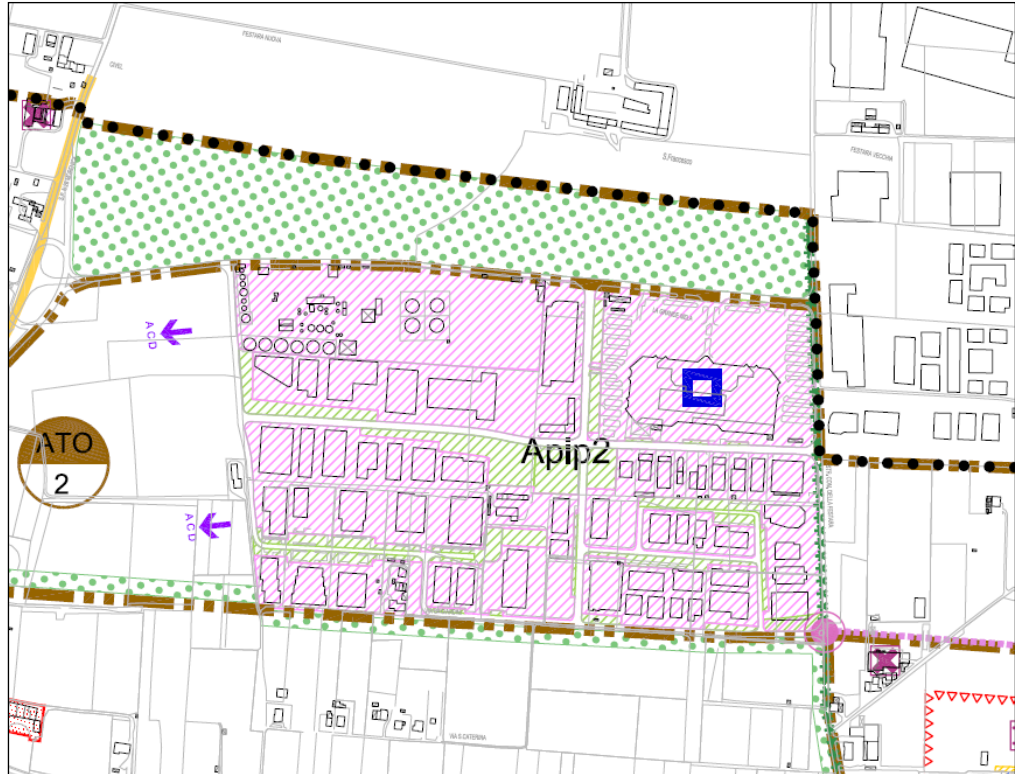






Dopo la regolarizzazione edilizia (previa verifica della possibile sanatoria) dei beni o la rimozione degli abusi, la planimetria catastale dovrà essere aggiornata.

Si specifica che le tavole di progetto rappresentano anche le superfici a verde minime, non riscontrate in sede di sopralluogo.



Dal punto di vista urbanistico il fabbricato risulta inserito nel vigente Piano di Assetto del Territorio del Comune di Sona in Ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione Produttiva-Commerciale-Direzionale – APIP 2.



INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI		
	Ambiti Territoriali Omogenei - A.T.O.	Art. 13
AZIONI STRATEGICHE		
	Ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione Residenziale	Art. 9.1
	Ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione Produttiva - Commerciale - Direzionale:	Art. 9.1
	- <u>Ambiti produttivi di Interesse provinciale (Aplp)</u>	- <u>Ambiti produttivi di Interesse comunale (Aplc)</u>
	1. consolidati	1. consolidati
	2. con potenzialità di sviluppo strategico	2. non connessi
	Ambiti di urbanizzazione consolidata Servizi	Art. 9.1

Per le prescrizioni e le modalità attuative si rimanda alle Norme Tecniche del Piano (art. 9.1).

2.5 La provenienza

Atto di compravendita del 24.11.2006 nr. 75171 Repertorio Notaio Giulio Alessio di Verona, trascritto, a Verona, in data 30.11.2006 ai n.ri 59878/34597.

2.6 I gravami e le formalità pregiudizievoli

Alla data del 11.10.2023 i beni risultano gravati da:

- **Ipoteca volontaria** nn. 63452/16050 del 19.12.2006 (atto del 24.11.2006 nr. 75172 Repertorio Notaio Giulio Alessio di Verona);

a favore:

contro: "V.G.C. SRL DI VALLICELLIA GIOVANNI & C.";

somma iscritta: Euro

somma capitale: Euro

scadenza:

- **Ipoteca giudiziale** nn. 22346/3777 del 27.05.2022 (decreto ingiuntivo del 2.05.2022 nr. 516 Repertorio Tribunale di Verona);

a favore:

contro: "V.G.C. SRL DI VALLICELLIA GIOVANNI & C.";

somma iscritta: Euro

somma capitale: Euro

- **Ipoteca giudiziale** nn. 22347/3778 del 27.05.2022 (decreto ingiuntivo del 26.04.2022 nr. 515 Repertorio Tribunale di Verona);

a favore:

contro: "V.G.C. SRL DI VALLICELLIA GIOVANNI & C.";

somma iscritta: Euro

somma capitale: Euro

- **Ipoteca giudiziale** nn. 28433/4885 del 4.07.2022 (decreto ingiuntivo del 30.05.2022 nr. 719 Repertorio Tribunale di Verona);

a favore:

contro: "V.G.C. SRL DI VALLICELLIA GIOVANNI & C.";

somma iscritta: Euro

somma capitale: Euro

- **Ipoteca giudiziale** nn. 32154/5603 del 25.07.2022 (decreto ingiuntivo del 17.07.2022 nr. 2730 Repertorio Tribunale di Verona);

a favore:

contro: "VGC SRL DI VALLICELLIA GIOVANNI & C. IN LIQUIDAZIONE";

somma iscritta: Euro

somma capitale: Euro

2.7 La descrizione

Trattasi di porzione di fabbricato ad uso PRODUTTIVO ARTIGIANALE, Lottizzazione "La Festara", Lotto n. 15, destinato a deposito a piano terra ed uffici al piano primo.

A piano terra l'ingresso alla proprietà, con bagno e scala di collegamento al piano primo ed il locale deposito/magazzino.

Al piano primo sala d'attesa, reception, sala riunioni, sala relax, tre uffici, un bagno, disimpegno ed un ripostiglio.

La caldaia a gas Immergas è posizionata nel bagno al piano primo.

Gli uffici sono riscaldati/raffrescati con termoconvettori con pompa di calore Aermec posizionata all'esterno del fabbricato lato ovest ed hanno ottime finiture.

Serramenti a nastro in alluminio con aperture a vasistas con vetrocamera.

Serramenti zona uffici e spogliatoi in alluminio con vetrocamera.

Portoni carrai a libro con pannello coibentante.

Dichiarazione di conformità impianto elettrico: PRESENTE

Dichiarazione di conformità impianto idrotermosanitario e gas metano: PRESENTE

Vista aerea



A seguire la cartografia catastale.

ESTRATTO DI MAPPA



ELABORATO PLANIMETRICO

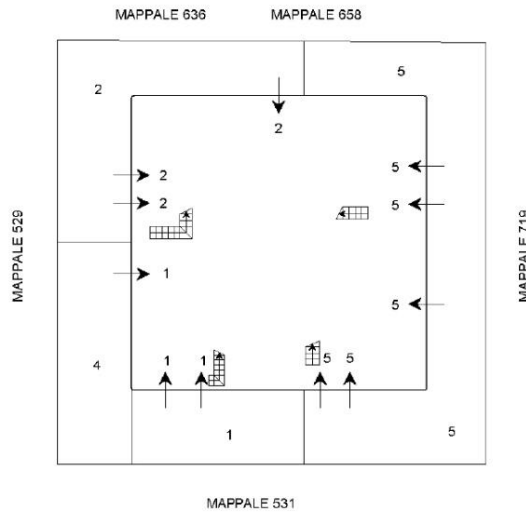
Data: 04/10/2023 - n. T32326 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Savoia Valentino	
Iscritto all'albo: Ingegneri	
Prov. Verona	N. 2709

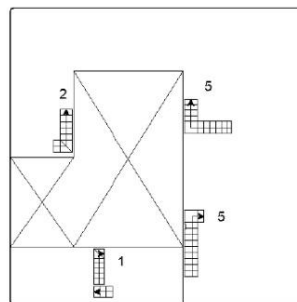
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona**

Comune di Sona	Protocollo n. VR0305957 del 05/08/2008
Sezione: Foglio: 15 Particella: 709	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500	

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

Data: 04/10/2023 - n. T32326 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/10/2023 - Comune di SONA(0826) -< Foglio 15 Particella 709 >

ELENCO SUBALTERNI



Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 04/10/2023
Ora: 09:21:57
Numero Pratica: T32328
Pag: 1 - Fine

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
SONA		15	709		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	VIA TOSCANA	12	T-1			LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI
2	VIA TOSCANA		T-1			DEPOSITO- MAGAZZINO
3						SOPPRESSO
4	VIA TOSCANA	12	T			B.C.N.C. AI SUB. 1 E 2 (CORTE)
5	VIA TOSCANA	10	T-1			LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI

Visura telematica

SCHEDA CATASTALE FOGLIO 15 MAPP. 709 SUB. 2

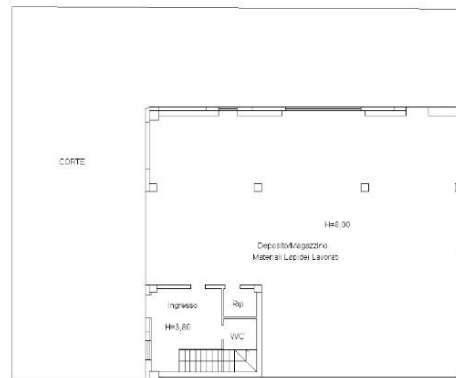
Data: 04/10/2023 - n. T29564 - Richiedente: MCHRR75P64H910V

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona**

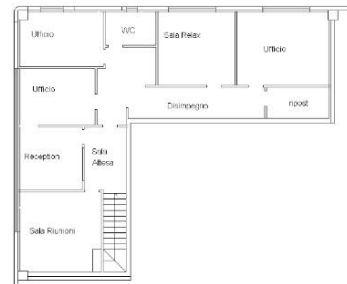
Dichiarazione protocollo n°VR0309710 del 23/11/2006	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Sona	
Via Toscana civ.	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Mazzi Raffaello
Foglio: 15	Iscritto all'albo:
Particella: 709	Ingegneri
Subalterno: 2	Prov. Verona N. 1898

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA



PIANO PRIMO H=3,80



Data: 04/10/2023 - n. T29564 - Richiedente: MCHRR75P64H910V
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultimo planimetria in sito

part 01

Catasto dei Fabbricati - Sintetico al 04/10/2023 - Comune di SONA (VR36) - < Foglio 15 - Particella 709 - Subalterno 2 >
VIA TOSCANA Piano 1/1

Documentazione fotografica



2.8 La ricerca del più probabile valore di mercato

La scrivente ha considerato le superfici reali, desunte dalle planimetrie di progetto: sono state calcolate le superfici coperte calpestabili comprensive delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali esclusive (100%). Alle superfici reali così calcolate si applicano i coefficienti di omogeneizzazione (detti anche di ponderazione e/o differenziazione), in relazione alla loro ubicazione e destinazione, ottenendo così la seguente superficie commerciabile.


Viene applicato il valore unitario €/mq rilevato per la destinazione principale DEPOSITO/MAGAZZINO, mentre i locali cosiddetti "accessori" sono sempre da considerare di compendio all'attività (ad esempio l'ufficio posto al piano primo che non può essere scisso dal magazzino stesso).

Inoltre vengono applicati i seguenti coefficienti relativi allo stato d'uso:

Coeff. stato d'uso	
Ottimo	1,10
Buono	1,00
Buono da adeguare	0,90
Discreto	0,80
Discreto da adeguare	0,70
Mediocre	0,60
Pessimo	0,50

Fonti di informazione

- acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliare della zona;
- Sito borsinoimmobiliare.it – ZONA FRAZIONE DI LUGAGNANO, MANCALACQUA E FASCIA PRODUTTIVA AD EST DEL TERRITORIO COMUNALE: magazzini valore min €/mq 288,00, valore max €/mq 534,00;
- esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate:

							
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1							
Provincia: VERONA							
Comune: SONA							
Fascia/zona: Periferica/FRAZIONE DI LUGAGNANO, MANCALACQUA E FASCIA PRODUTTIVA AD EST DEL TERRITORIO COMUNALE							
Codice zona: D2							
Microzona: 0							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	Normale	475	600	L			

Considerato lo stato attuale delle u.i., di conservazione e manutenzione, viene attribuito il seguente valore di mercato:

Descrizione lotto	Sup. mq	Coeff. destinazione	Coeff. stato	Sup. ragg. mq	Valore unitario €/mq	Valore totale €
Deposito/magazzino piano terra (dati di progetto)	217,10	1,00	1,00	217,10	400,00	86.840,00
Uffici, ingresso (dati di progetto)	178,20	1,20	1,00	213,84	400,00	85.536,00
Corte (dati di progetto)	193,90	0,10	1,00	19,39	400,00	7.756,00
Sommano €						180.132,00

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (es. vizi occulti) -5%- € 9.006,60

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia SE POSSIBILE (da verificare con l'Ufficio Tecnico comunale), oneri comunali, spese istruttorie, sanzione comunale, diritti vari, costi catastali per l'aggiornamento della planimetria catastale, oneri derivanti dalla necessità di collaudi, adeguamento impianti, costi per la rimozione del sopralco in caso di non sanabilità ed ogni altro onere anche se non espressamente indicato.....- € 10.000,00

Il valore arrotondato della quota 1/1 dei beni in capo alla Società è pari a **€ 161.125,00 (euro centosessantunomilacentoventicinque/00)**.

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità ed alla difformità della cosa venduta.

3 LE CONCLUSIONI E LA FIRMA DELLA RELAZIONE

La sottoscritta Geom. Roberta Micheli, sulla base dei sopralluoghi effettuati, delle indagini di mercato condotte, nonché delle valutazioni economiche svolte, attesta che il valore della proprietà immobiliare nella disponibilità della Liquidazione ammonta a **€ 161.125,00 (euro centosessantunomilacentoventicinque/00)**.

Paladina, 26 gennaio 2024

L'Esperto incaricato
(Geom. Roberta Micheli)