



dott. geom.
**ARIANNA
FILIPPOZZI**
Consulente Tecnico

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

Tel. 045/2227478

C.F. FLPRNNB2D53L949S

P.IVA 03921230235

RELAZIONE DI STIMA DEL PERITO ESTIMATORE

STIMA DEI BENI IMMOBILI

TRIBUNALE DI VERONA
SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI
Liquidazione giudiziale RF 64/2023
Sentenza 96/2023 del 19/07/2023
Giudice Delegato dott. Luigi Pagliuca
Curatore: Avv. Emma Fasoli

Liquidazione giudiziale:

Nuova Imballaggi 2002 S.r.l.

con sede in Via Nogara n. 9, Pescantina (VR)

Indice della perizia

| | |
|--|----|
| SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO | 3 |
| Incarico | 4 |
| Individuazione dei beni | 4 |
| Sopralluogo | 4 |
| LOTTO UNICO: opificio, deposito (canile) e tettoia a destinazione industriale in Verona, Stradella Bionde n. 11 | |
| Individuazione catastale | 5 |
| Provenienza dei beni | 11 |
| Formalità pregiudizievoli | 12 |
| Autorizzazioni amministrative | 14 |
| Accesso agli immobili | 18 |
| Urbanistico | 19 |
| Descrizione degli immobili | 20 |
| Consistenza commerciale | 26 |
| Criteri di stima | 27 |
| Stima | 28 |
| Contratto di locazione | 29 |
| Congruietà canone di locazione | 30 |

SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

| | |
|-----------------------------------|--|
| Procedura | Liquid giud RF 64/2023 |
| Lotto | 1 |
| Diritto oggetto di vendita | Piena proprietà dell'intero |
| Tipologia immobile | Opificio, deposito (canile), tettoia fatiscente e ampia area esterna Sup. commerciale opificio mq 2854, deposito (canile) mq 143, tettoia fatiscente mq 633, ente urbano su cui insistono fabbricati mq 21.424 compresa area di sedime. |
| Ubicazione | Verona (VR), Stradella Bionde 11 |
| Dati catastali | Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 183 mapp. n. 3 sub. 1-3-6 oltre ad area esterna BCNC sub 4. |
| VALORE DI STIMA | € 1.045.000,00 |
| Stato di occupazione | Affittato a _____ s. |
| Irregolarità edilizie | Non valutabili per mancata messa a disposizione da parte del Comune di parte della documentazione necessaria. |
| Irregolarità catastali | Presenti Non valutabili nella loro completezza risultando mancante la possibilità di valutare l'irregolarità edilizia. |
| NOTE | Copertura del canile in eternit, presenza nel sottosuolo del terreno di garage di proprietà di terzi. |



I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia. L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il curatore per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene. La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi, tuttavia non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.

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, redige la presente perizia su incarico del curatore Avv. Emma Fasoli, come autorizzata dal GD in data 29/08/2023.

Individuazione dei beni

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

- 1) opificio in Verona, avente accesso da Stradella Bionde n. 11;
- 2) deposito, accessibile da Stradella Bionde n. 11;
- 3) tettoia;
- 4) BCNC, bene comune non censibile (area pertinenziale esterna).

Tutti tali beni, costituenti sub di un unico mappale, formano un unico ampio complesso avente funzionalità unitaria e coordinata tra le singole porzioni che lo costituiscono.

Per tali motivi, valutata anche la tipologia e conformazione degli immobili, si ritiene opportuna la formazione di **n° 1 lotto** di vendita anche in virtù del fatto che trattasi di immobili unitariamente autorizzati dal punto di vista amministrativo.

Sopralluogo

Al fine di visionare le caratteristiche costruttive, di finitura e di localizzazione degli immobili è stato eseguito un sopralluogo in data 08/09/2023.

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

LOTTO UNICO: opificio, deposito (canile) e tettoia a destinazione industriale in Verona, Stradella Bionde n. 11



Individuazione catastale

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

Catasto dei Fabbricati, Comune di Verona, foglio n° 183, part. n°:

- 1) 3, sub 1, categoria D/1, RC € 9.380,00;
- 2) 3, sub 3, categoria C/2, consistenza mq 127, sup. mq 139 RC € 341,07;
- 3) 3, sub 6, categoria F/2.

Intestazione catastale:

Nuova Imballaggi 2002 S.r.l.

Intera proprietà

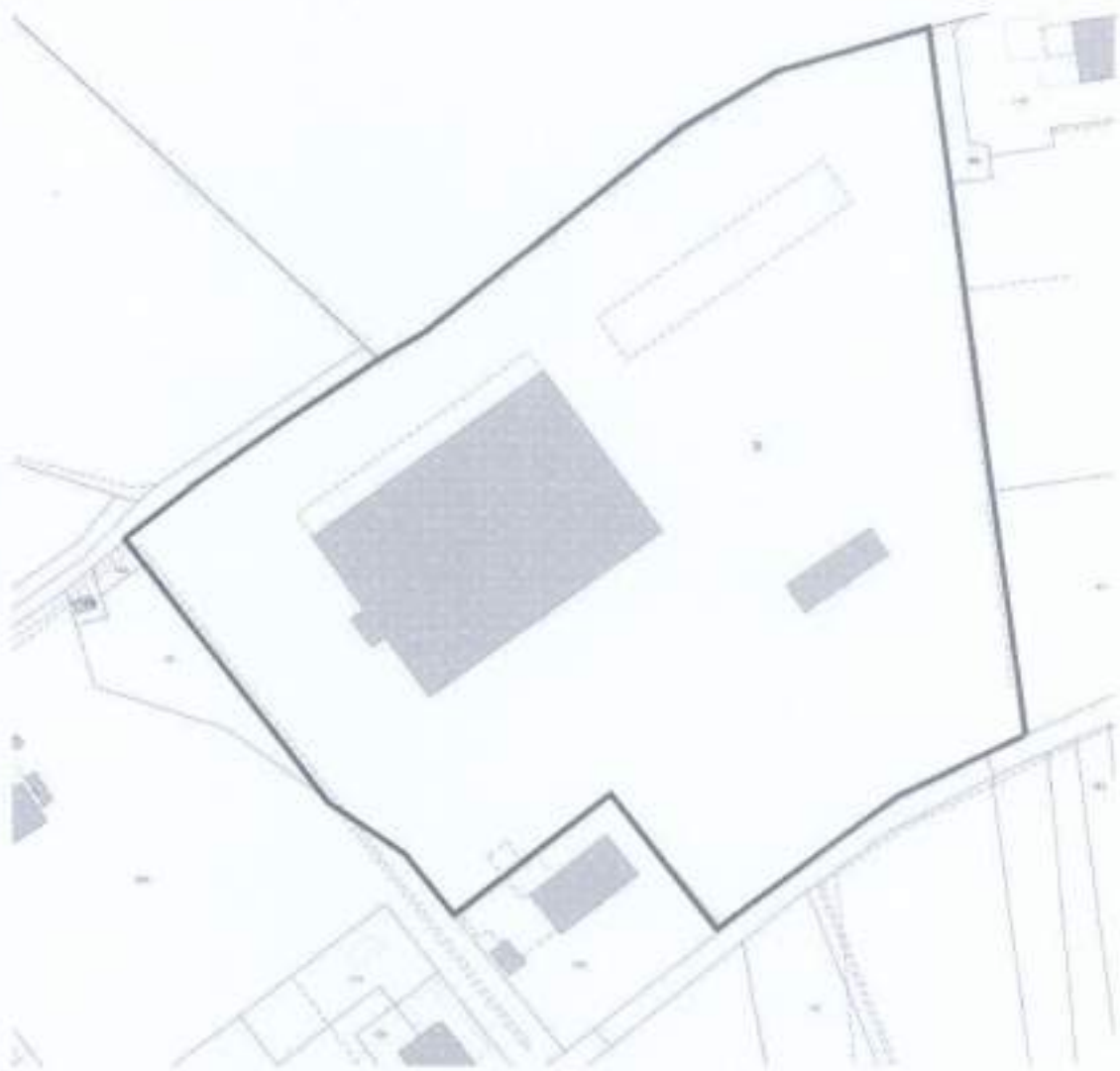
I fabbricati insistono su area individuata:

Catasto dei terreni, Comune di Verona, foglio n° 183, part. n°:

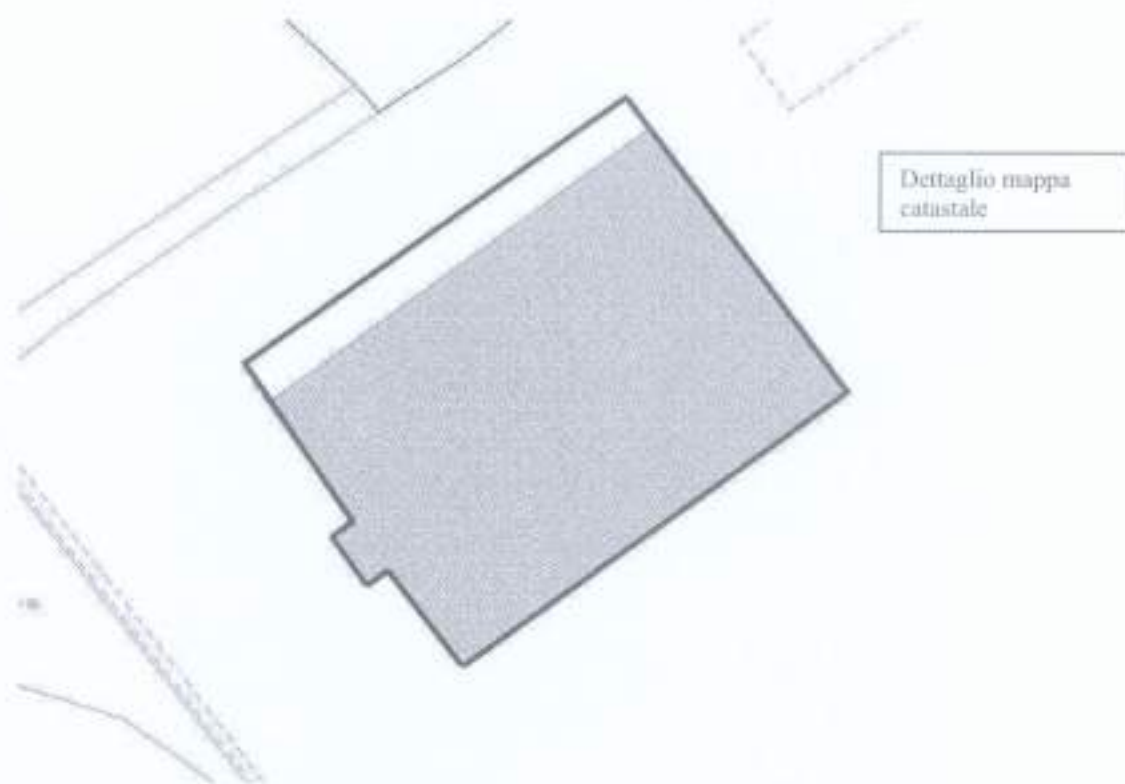
- 1) 3, ente urbano, sup. mq 21.424.

Si precisa che è oggetto di perizia anche il m.n. 3 sub 4 (CF) indicato in elaborato planimetrico quale BCNC (corte) comune ai sub 1,3,6.

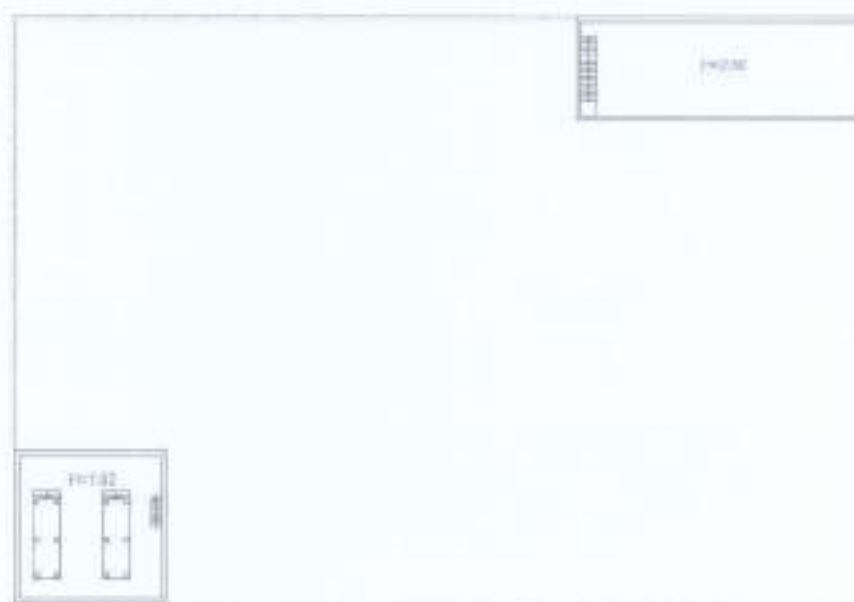
Per un miglior inquadramento dei luoghi, si riporta nel seguito un estratto di mappa catastale fg. 183, m.n. 3.



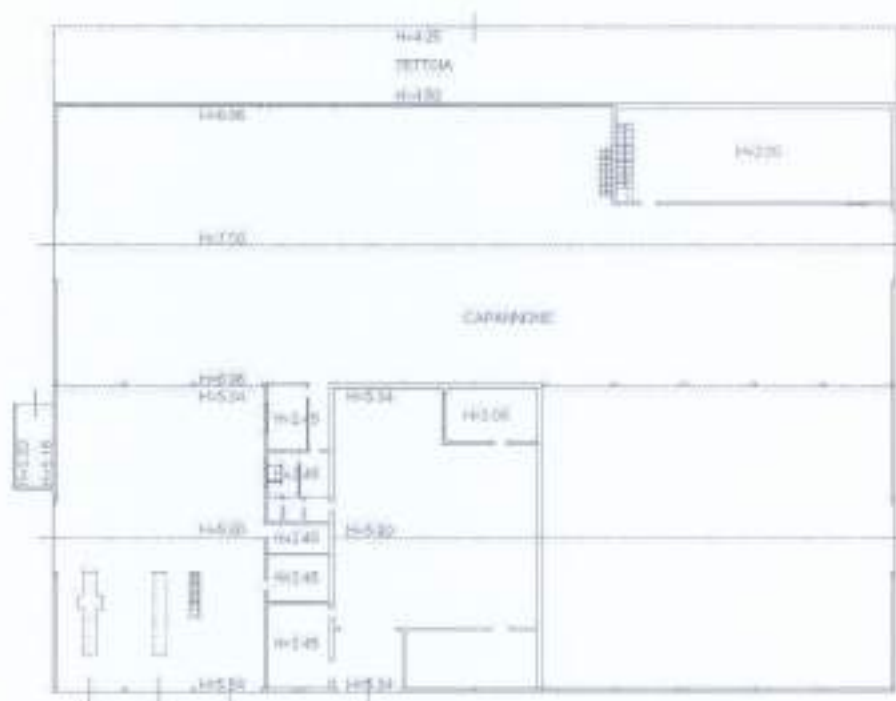
Si riportano nel seguito stralci delle **planimetrie catastali** attuali riferite al **m.n. 3 sub 1**:



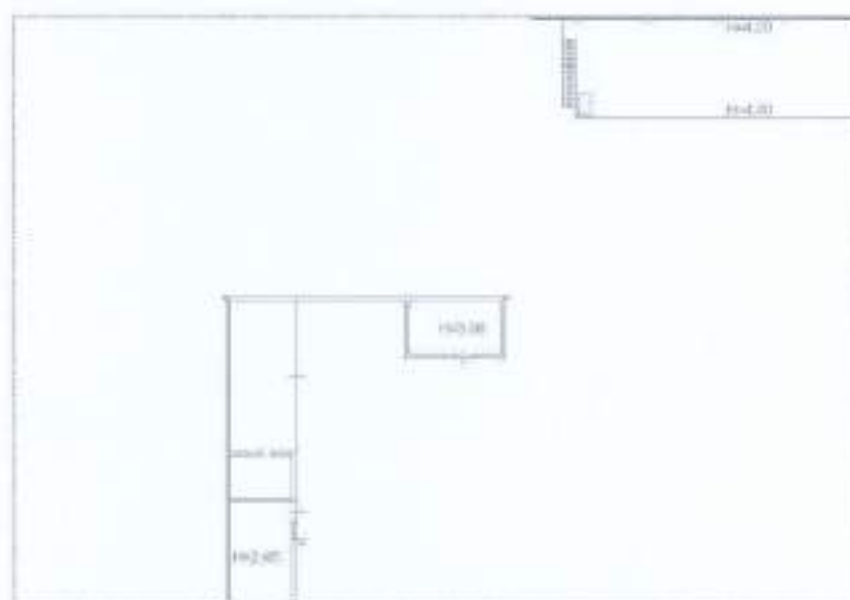
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



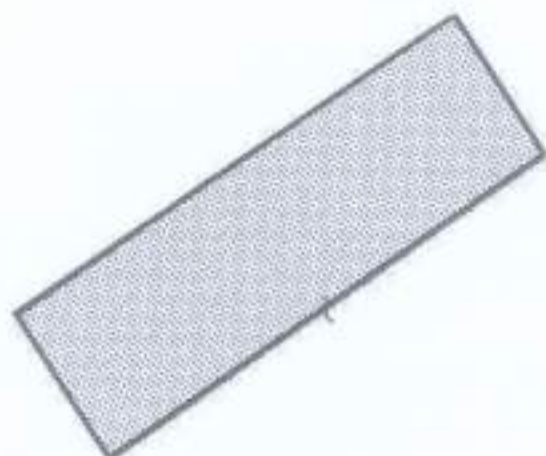
PIANO TERRA



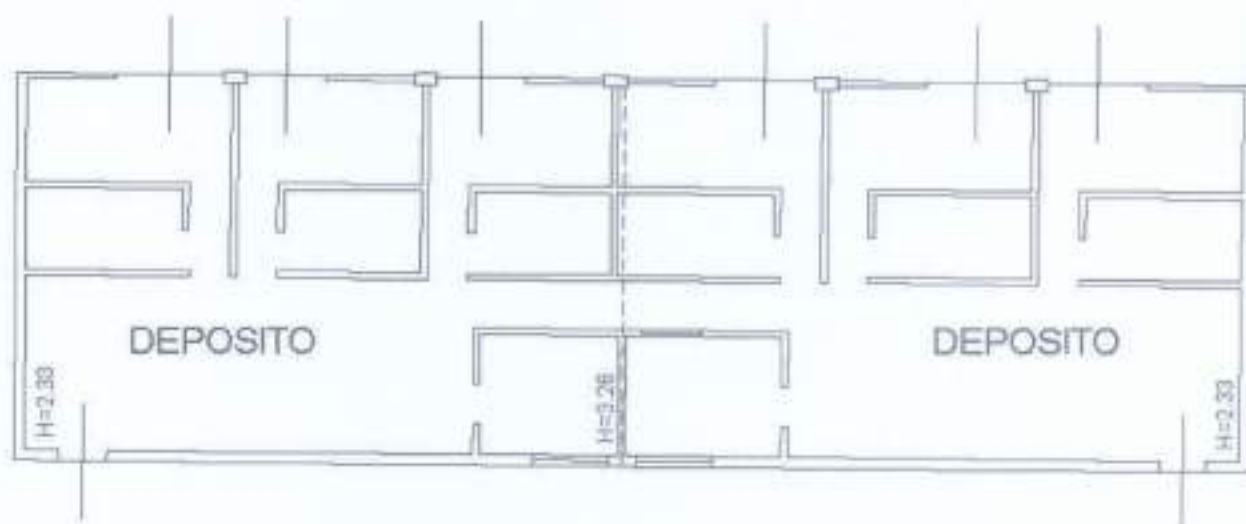
PIANO PRIMO



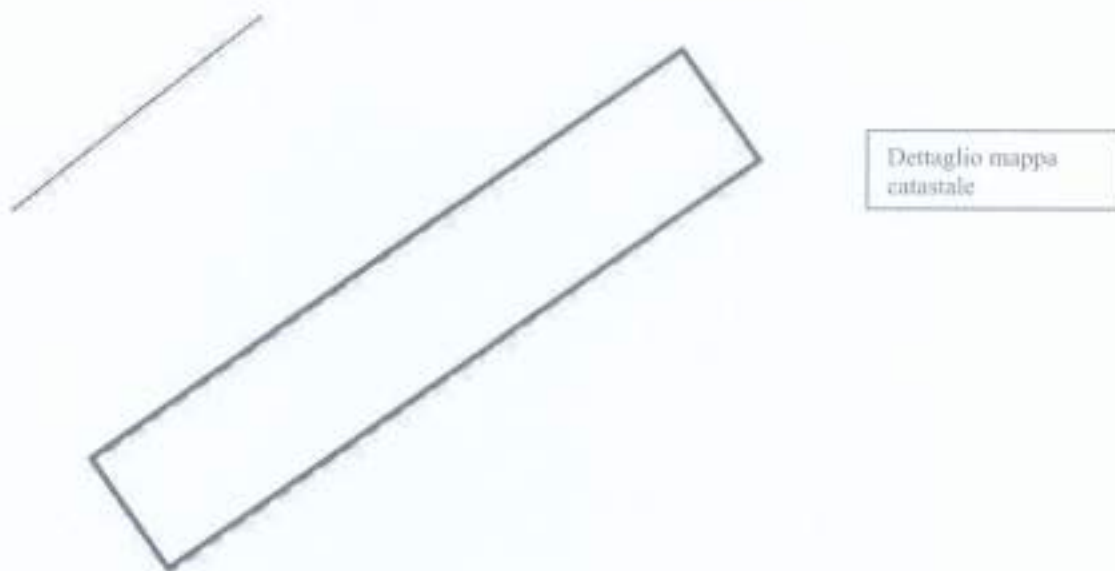
Si riportano nel seguito stralci delle **planimetrie catastali** attuali riferite al **m.n. 3 sub 3**:



Dettaglio mappa
catastale



Unità collabente fg 183, **m.n. 3, sub 6** (assenza di planimetrie catastali):



Provenienza dei beni

Gli immobili sono pervenuti alla Soc.: Nuova Imballaggi 2002 S.r.l. in forza al seguente atto:

- atto di **compravendita** in data **29/09/2016**, (trascritto a Verona in data 11/10/2016, RP 25495, RG 39149).

La Soc. Nuova Imballaggi 2002 S.r.l. acquista per l'intero da

.....

- a) capannone allo stato grezzo, privo di impianti, catasto fabbricati, fg 183, m.n. 3, sub. 1;
- b) deposito al piano terra catasto fabbricati, fg 183, m.n. 3, sub. 3;
- c) unità collabente al piano terra, catasto fabbricati, fg 183, m.n. 3, sub. 6;
- d) corte comune ai sub. 1, 3, 6, catasto fabbricati, fg 183, m.n. 3, sub. 4.

Si ritiene opportuno precisare che nella nota di trascrizione il m.n. 3 sub 6 è indicato con natura di "ente comune". L'immobile risulta comunque correttamente indicato nel titolo di provenienza ed anche l'intestazione catastale appare corretta.

Formalità pregiudizievoli

Dalle certificazioni acquisite presso gli uffici competenti e dalle ricerche condotte, emerge che sui beni gravano le seguenti formalità:

- **patti** di cui all'atto in data 17/05/1969 per Notaio Giustino Marino di Verona, rep. n. 32651 (trascritto a Verona il 14/06/1969, RG 11176);
- **dichiarazione** trascritta a Verona il 04/10/1969 RG 17818, giusta atto Notaio Giustino Marino di Verona in data 25/09/1969, rep. 33278, con la quale il sig. [redacted] ai fini del rilascio della Licenza Edilizia per la costruzione di una recinzione ha assoggettato a vincolo di precarietà la recinzione del lato est del terreno di sua proprietà;
- **vincolo** trascritto a Verona il 19/01/1970 RG 1002, giusta atto Notaio Giustino Marino di Verona in data 17/01/1970, rep. 33891, con il quale il s. [redacted] si è impegnato a non costruire altri fabbricati oltre a quello previsto, salvo varianti o deroghe al PRG;
- **ipoteca volontaria** (trascritta a Verona il 11/10/2016, RP 6593, RG 39150), pubblica ufficiale Bagnara Silvia, rep. 1202/1017 del 29/09/2016, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario che grava su fg. 183, m.n. 3, sub. 1, 3, 4, 6.

Capitale iscritto € 600.000,00, totale €1.200.000,00, durata 15 anni;

A favore di:

Banca [redacted]

Contro:

Nuova Imballaggi 2002 S.r.l, con sede in Pescantina (VR);

- **ipoteca conc. Amministrativa/riscossione** (trascritta a Verona il 09/05/2018, RP 2764, RG 17968), derivante da avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo che grava su fg. 183, m.n. 3, sub. 1, 3.
Capitale iscritto € 1.527.981,77, totale € 3.055.963,54.
A favore di:
Agenzia delle Entrate-Riscossione, con sede in Roma (RM).
Contro:
Nuova Imballaggi 2002 S.r.l. con sede in Pescantina (VR);
- **ipoteca conc. Amministrativa/riscossione** (trascritta a Verona il 01/09/2022, RP 6498, RG 37514), derivante da avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo che grava su fg. 183, m.n. 3, sub. 1, 3.
Capitale iscritto € 3.812.535,51, totale € 7.625.071,02.
A favore di:
Agenzia delle Entrate-Riscossione, con sede in Roma (RM).
Contro:
Nuova Imballaggi 2002 S.r.l. con sede in Pescantina (VR);
- **sentenza di liquidazione giudiziale** (trascritta a Verona il 02/08/2023, RP 24160, RG 32261), Tribunale di Verona, rep. 64/2023 del 14/07/2023 a favore di "Massa dei Creditori della liquidazione giudiziale Nuova Imballaggi 2002 S.r.l.", contro Nuova Imballaggi 2002 S.r.l., grava su fg. 183, m.n. 3 sub 1 e 3.
- **sentenza di liquidazione giudiziale** (trascritta a Verona il 21/09/2023, RP 28093, RG 37679), da intendersi quale integrazione della trascrizione indicata nel punto che precede a favore di "Massa dei Creditori della liquidazione giudiziale Nuova Imballaggi 2002 S.r.l.", contro Nuova Imballaggi 2002 S.r.l., grava su fg. 183, m.n. 3 sub 6.

Autorizzazioni amministrative

A richiesta della scrivente, il Comune di Verona ha messo a disposizione le seguenti pratiche edilizie inerenti l'immobile.

In considerazione delle modalità di archiviazione, ricerca ed accesso agli atti non si esclude la sussistenza di altre ad aggiuntive pratiche rispetto quelle indicate.

- Licenza Edilizia sk 1746/1970, PG 79310, rilasciata in data 22/02/1972 con la quale il Comune di Verona concede alla ditta [REDACTED] la costruzione di due capannoni ad uso deposito foraggi in via Bionde, Verona;
- Concessione edilizia sk 1484/1983, PG 41234/83, rilasciata in data 28/02/1984 con la quale il Comune di Verona concede alla ditta F [REDACTED] l'ampliamento di un fabbricato in strada Bionde n 19, Verona;
- Concessione edilizia sk 168/1987 PG 61433/87- sk 169/1987, PG 61434/87, rilasciata in data 31/10/1988 con la quale il Comune di Verona concede alla ditta [REDACTED] l'ampliamento del complesso industriale e dell'abitazione del custode annessa, in strada Bionde n. 19, Verona.

Si precisa che le opere di ampliamento previste da tali pratiche non sono mai state realizzate, per quanto riguarda il complesso oggetto di perizia;

- Concessione edilizia in sanatoria del 27/07/1995, PG n. 21323/86, domanda n. 4254/02/00 e relativo certificato di agibilità rilasciato in pari data. Di tale pratica il Comune di Verona ha dichiarato l'irreperibilità come da documentazione che si allega alla presente. Si precisa comunque che l'oggetto di tale pratica è il seguente: "gli abusi edilizi a destinazione d'uso industriale sono:
1. costruzione di un locale caldaia, interrato, esterno ed attico al capannone ad uso industriale, per una sup di mq

- 16.47; costruzione di una cabina elettrica di trasformazione per mq 5,61;
2. costruzione di una pensilina per ricovero auto, automezzi e macchinari vari per una superficie di mq 633,60;
 3. opere non quantificabili in termini di superficie e volumi (platea di cemento per appoggio carpenteria a terra);
 4. cambio di destinazione d'uso di un capannone e locali accessori – da uso agricolo a uso industriale (officina-ricovero automezzi-falegnameria-magazzino) per una sup. di mq 3190;
 5. costruzione di un impianto di distribuzione gasolio per autotrazione-cabina di controllo e pompe, per una sup. di mq 11,90;
 6. costruzione di una pesa per automezzi, costituito da una piastra in acciaio a raso terreno, con vasca sotterranea per macchinari di pesatura, per una sup. di mq 44,35 -
SEGUE”;
- Concessione edilizia in sanatoria 2751/94/00, PG 30891/95, rilasciata in data 10/05/2000 con la quale il Comune di Verona concede a Rebesani Marina (curatrice fallimento di XXXXXXXXXX), la concessione/autorizzazione in sanatoria per opere abusive consistenti in costruzione di canile in via stradella Bionde 19, Verona,

Come in precedenza indicato, in esito all'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Verona, è stata dichiarata l'irreperibilità del condono 4252/02/00.

Per quanto emerso in corso di accertamenti, tale pratica è di estrema importanza nella ricostruzione dello stato legittimo degli immobili, come desumibile dall'oggetto della stessa.

Il condono sopraindicato costituisce per gli immobili oggetto di perizia (ad eccezione del canile) l'ultimo stato autorizzato.

In assenza di tale pratica non è possibile riferire alcunché in merito alla regolarità edilizia dei beni.

Solo per il canile (sub 3) del quale si dispone dell'ultimo stato autorizzato, è possibile indicare le seguenti difformità urbanistiche:

- consistenti difformità distributive interne;
- altezza reale del fabbricato lievemente superiore allo stato autorizzato;
- nella zona nord-ovest del canile (esterna al fabbricato) vi è la presenza di fitta vegetazione spontanea che non ha reso possibile la piena verifica della rispondenza dello stato di fatto allo stato autorizzato.

Per quanto attiene la situazione catastale del canile si precisa che la planimetria risulta sostanzialmente conforme allo stato reale dei luoghi, ad eccezione unicamente di due pareti non correttamente raffigurate.

Si precisa altresì che le "aree cortive" autorizzate lungo il lato nord-ovest del canile (di fatto piccoli cortili recintati) non sono raffigurate nella planimetria catastale.

Per tutti i restanti immobili, non potendosi riferire alcunché quanto a conformità edilizia, si segnalano le seguenti difformità tra stato reale dei luoghi e planimetria catastale.

Sub 1

Il piano terra ha leggere difformità interne, il piano primo è sostanzialmente ed indicativamente conforme alla planimetria catastale.

Per quanto riguarda il piano interrato si rileva che l'ambito realizzato nella zona nord del fabbricato è sostanzialmente conforme.

Il piano interrato realizzato nella zona sud (adibito a fossa per manutenzione automezzi) non è stato visionato in quanto non accessibile e riferito in parte con avvenuto interrimento/riempimento.

Sub 6

Tettoia in avanzato stato di degrado, pericolante, attualmente priva di planimetria catastale in quanto accatastata nella categoria speciale F/2.

Corte di pertinenza

Il sub 4, BCNC Bene Comune Non Censibile, risulta caratterizzato dall'esistenza sullo stesso di piccoli manufatti quali cabina elettrica, cabina pesa, etc. si tratta comunque di fabbricati di superficie inferiore a mq 8 e quindi non accatastati.

Non può quindi essere attestata la regolarità edilizia dei beni per irreperibilità della documentazione necessaria.

La situazione autorizzativo-amministrativa potrebbe necessitare quindi di sanatoria o ripristino da parte dell'aggiudicatario, in termini attualmente non valutabili.

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.

Tutte tali circostanze vengono tenute in debita considerazione nel valore di stima nel seguito espresso, non rendendosi quindi necessari ulteriori ribassi per tale specifica circostanza.

Accesso agli immobili

Il m.n. 3 sub 1, 3 e 6, risultano accessibili da Stradella Bionde n. 11, Verona in quanto direttamente affaccianti su strada pubblica.



Urbanistica

Si riporta stralcio di CDU, fg. 183, m.n. 3, rilasciato dal Comune di Verona:

SI CERTIFICA

che nel Piano degli Interventi, l'area individuata nell'allegata planimetria è assoggettata alle prescrizioni, vincoli e direttive dei seguenti articoli normativi della "Disciplina Regolativa":

• nella Tavola n.1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale

- Art. 31. Vincolo sismico classe 2;
- Art. 33. Ambiti di ricomposizione paesaggistica del P.A.Q.E.;
- Art. 39. Invarianti di natura idrogeologica ed idraulica: fascia di ricarica degli acquiferi;
- Art. 52. Infrastrutture della mobilità: aeroporti;

- **Art. 43. Tutela della vulnerabilità intrinseca degli acquiferi:**
 - Unità A: vulnerabilità intrinseca alta;

• nella Tavola n.2.2 – Unità di Paesaggio

- Art. 57. Unità di paesaggio:
 - 2 - Ambito pianiziale dell'acquifero indifferenziato;

• nella Tavola n.4 – Disciplina Regolativa

SISTEMA DEI PARCHI E DEL TERRITORIO AGRICOLO

Territorio agricolo:

- Art. 141. Zona a prevalente destinazione agricola; ←

SISTEMA INSEDIATIVO

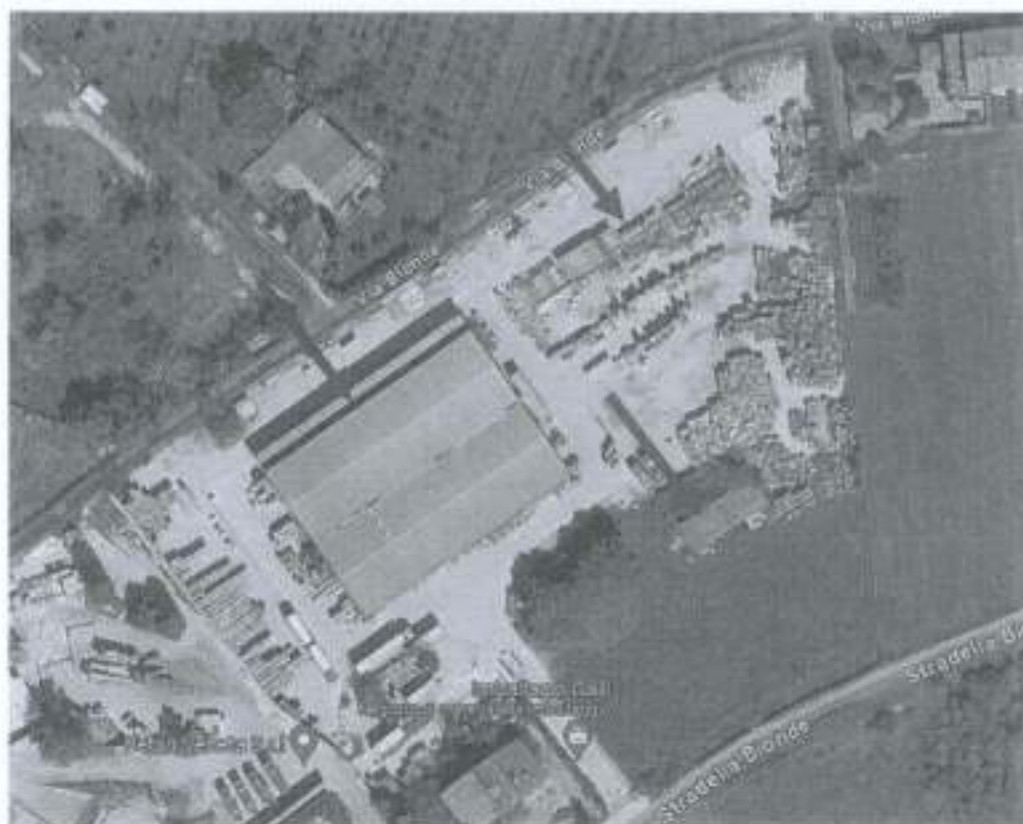
Sistema delle infrastrutture per la mobilità e per gli impianti tecnologici

- Art. 26. Fasce di rispetto stradale (parte);

Per effetto di quanto disposto dagli artt. 25 e 26 delle NTO/PI la rappresentazione dei vincoli e fasce di rispetto, sotto i profili localizzativo e dimensionale, hanno esclusivamente carattere ricognitivo; si richiamano in particolare le limitazioni alla trasformabilità derivanti dall'applicazione dei seguenti articoli: 57, tutela del paesaggio e 58, rete ecologica.

Descrizione degli immobili

Gli immobili oggetto di procedura risultano costituiti da due fabbricati fuori terra, unità collabente e BCNC (bene comune non censibile), ubicati nel Comune di Verona, aventi ingresso in Stradella Bionde 11. Trattasi di opificio, deposito, tettoia e area di pertinenza.



Opificio fg. 183 m.n. 3, sub. 1





| | |
|----------------------|--|
| Suddivisione interna | Piano terra: capannone, uffici, servizi igienici e locali vari. Piano primo: sono presenti tre ambienti sovrapposti variamente accessibili con scale fisse o mobili. Piano sotto-strada: deposito nella zona nord costituito da un unico ampio vano e fossa per manutenzione automezzi (non accessibile) ubicata nella zona sud. |
| Impianti | Impiantistica esistente in loco di tipo ordinario realizzata fuori traccia. Nessuna dichiarazione di conformità degli impianti reperita in corso di accesso agli atti presso il Comune. |
| Finiture interne | L'immobile presenta finiture risalenti all'epoca di costruzione, ordinariamente mantenute. Sono presenti in prevalenza pavimenti in cls/battuto di cemento. Bagni con pavimenti e rivestimenti piastrellati. Uffici con pavimentazione varia, anche più recente. Portoni di accesso scorrevoli in metallo e vetro. |

Deposito (conile) fg. 183, m.n., sub. 3





| | |
|----------------------|--|
| Suddivisione interna | Locali vari a deposito e corridoi, autorizzati come canile. |
| Impianti | Impiantistica minimale esistente in loco di tipo ordinario realizzata fuori traccia, obsoleta, parzialmente mancante, si nutrono dubbi sulla funzionalità della stessa. Nessuna dichiarazione di conformità degli impianti reperita in corso di accesso agli atti presso il Comune. |
| Finiture interne | L'immobile presenta finiture obsolete e risulta scarsamente mantenuto. Sono presenti pavimenti in cls/piastrelle. Assenza diintonacatura. |
| Esterno | Copertura in eternit. |

Unità collobente (tettoia) fg. 183, m.n. 3 sub 6



Trattasi di ampia tettoia in ferro sola parzialmente dotata di copertura peraltro labile ed in materiali misti (pannelli translucidi, lamiera grecata ed altro). Condizioni manutentive pessime, necessità di rifacimento della stessa.

Fg. 183, m.n. 3, sub 4

Trattasi di ampia area di pertinenza dei fabbricati, catastalmente sub 4 BCNC.

L'area ha andamento pianeggiante ed è adibita a passaggi, ampia area pavimentata ed altre aree con fondo erboso.

Si ritiene opportuno segnalare, solo a fini descrittivi, che nella zona sud del m.n. 3 al confine con il m.n. 153 è presente vano interrato catastalmente intestato a I [redacted], accessibile dall'affiancato m.n. 153 (di proprietà di terzi - non oggetto di perizia), realizzato nel sottosuolo del m.n. 3.

Tale vano, accatastato come autorimessa, è individuato m.n. 3 sub 5 e non è oggetto di perizia.

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>immobili fg 183</i> | <i>destinazione</i> | <i>SEL* mq</i> | <i>coeff.</i> | <i>sup. comm. Mq</i> | <i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i> |
|------------------------|---------------------|----------------|---------------|----------------------|--|
| m.n. 3 sub 1 | opificio | 2563 | 1 | 2563 | 2854,2 |
| | tettoia | 334 | 0,3 | 100,2 | |
| | P-1 deposito | 150 | 0,3 | 45 | |
| | P-1 fossa | 116 | 0 | 0 | |
| | PI | 292 | 0,5 | 146 | |
| m.n. 3 sub 3 | deposito/canile | 143 | 1 | 143 | 143 |
| m.n. 3 sub 6 | unità collabente | 633 | 1 | 633 | 633 |

* Superficie Esterna Lorda

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.

Nel caso in esame sono stati assunti valori OMI (Agenzia delle Entrate), Tecnocasa, nonché i prezzi richiesti per immobili simili in vendita.

Stima

Si esprime nel seguito il valore di stima degli immobili che tiene conto di tutte le circostanze in precedenza indicate e dei limiti derivanti dall'impossibilità di accertare lo stato autorizzato degli immobili.

Si tratta in ogni caso di valutazione "a corpo".

| <i>immobili fg 183</i> | <i>destinazione</i> | <i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i> | <i>valore unitario</i> | <i>valore per superficie</i> | <i>valore di stima espresso "a corpo"</i> |
|------------------------|---------------------|--|------------------------|------------------------------|---|
| m.n. 3 sub 1 | opificio | 2854,2 | € 350,00 | € 998.970,00 | € 1.045.000,00 |
| | tettoia | | | | |
| | P-1 deposito | | | | |
| | P-1 fossa | | | | |
| | P1 | | | | |
| m.n. 3 sub 3 | deposito/canile | 143 | € 180,00 | € 25.740,00 | |
| m.n. 3 sub 6 | unità collabente | 633 | € 30,00 | € 18.990,00 | |

Si precisa che il valore di stima dell'area esterna risulta già ricompreso nel valore attribuito agli immobili principali.

| | |
|--|-----------------------|
| Valore di stima lotto unico, espresso a corpo dell'intero | € 1.045.000,00 |
|--|-----------------------|

Contratto di locazione

Con contratto di locazione del 27/09/2018 (registrato alla Agenzia delle Entrate Verona l il 04/10/2018, serie 3T, n. 10330) la soc. Nuova Imballaggi 200 S.r.l. ha concesso in locazione alla soc.

gli immobili individuati fg 183, m.n. 3 sub 1 e 3 (si noti come non sia oggetto di locazione l'unità collabente-tettoia sub 6, anche se di fatto la stessa risulti facente parte dell'immobile locato nel suo insieme).

Durata del contratto anni 6+6 dal 01/10/2018; canone di locazione annuo € 72.000+iva.

All'art. 10 del contratto, cui si rimanda per miglior lettura, è espressamente convenuto che i miglioramenti, le riparazioni, le addizioni e quant'altro effettuato dalla parte attrice sull'immobile resteranno acquisite all'immobile a beneficio della parte locatrice, senza diritto ad alcun riconoscimento economico.

Congruià canone di locazione

Nel capitolo che precedono sono stati espressi i piú probabili valori di mercato degli immobili oggetto di perizia, da utilizzarsi quale parametro di base per determinare il relativo canone di locazione.

Correnti pubblicazioni del settore immobiliare indicano le seguenti redditività degli immobili:

Immobili a destinazione commerciale

Consulente Immobiliare – Il Sole 24 Ore 8,5% / 11,5%

Come si stima il Valore degli immobili – Marina Tamborino

3,60% / 8%



Unicamente in termini di paragone e confronto, sono nel seguito indicati anche le percentuali di redditività inerenti i fabbricati abitativi:

Immobili a destinazione abitativa

Consulente Immobiliare – Il Sole 24 Ore 2,5% / 4%

Come si stima il Valore degli immobili – Marina Tamborino

3% / 5,60%



La conoscenza del mercato immobiliare e di recenti contrattazioni avvenute, consente di indicare come correnti le seguenti redditività degli immobili:

- commerciale 6% / 8%
- abitativo 3% / 5%

Va quindi rilevato che la redditività prevista per immobili a destinazione commerciale è maggiore in funzione della articolata diversità dagli immobili abitativi, ad esempio: per compensare il maggior rischio che deriva dalla locazione, la necessità a fine rapporto di riconoscere l'indennità di avviamento, il riconoscimento di diritto di prelazione in caso di vendita etc.

Nel caso in esame si tratta tuttavia di immobili a destinazione industriale. L'aliquota da assumersi quale base di calcolo per determinare l'indennità di occupazione dovrà quindi tenere conto che l'immobile in oggetto non è a destinazione commerciale ma è costituito da capannone, a destinazione industriale (sulla base di quanto noto).

In considerazione di tale aspetto si ritiene quindi che il canone da assumersi in caso di locazione "ordinaria" è dell'ordine del 5,5 - 6% su base annua rispetto il valore del bene:

Ne deriva quindi:

Indennità di occupazione su base annua:


Valore dell'immobile x indice di redditività

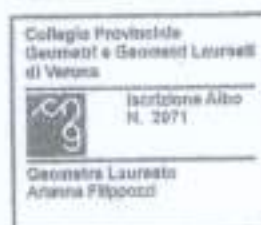
€ 1.045.000,00 x 5,5-6% = € 60.000,00

Canone di locazione annuo arrotondato € 60.000,00

La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e sarà quindi onere di parte offerente – a propria cura – verificare il bene sotto ogni profilo.

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, il 12/12/2023

Allegati:

- estratto di mappa catastale;
- visure catastali;
- elaborato planimetrico;
- planimetrie catastali;
- atto di provenienza;
- certificati ipotecari;
- ispezioni ipotecarie;
- documentazione amministrativa;
- CDU;
- contratto di locazione
- fonti di stima.