
TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA

Sezione Fallimentare

Fallimento n. 98/2020

Sentenza n. 130/2022 pubbl. l'08/11/2022 rep. 139

Società: **SMITH SRL in liquidazione**

Giudice Delegato: **Dott. Pier Paolo Lanni**

Curatore: **rag. Giovanna Borella**

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: a.i. Fabrizio Merzari

Iscritto presso la C.C.I.A.A. di Verona N. Rea 245604 del ruolo degli Agenti d'affari in mediazione immobiliare

Iscritto al ruolo dei periti ed esperti tenuto dalla C.C.I.A.A. di Verona al n. VR-600

Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Verona

C.F. MRZFRZ74A31L364Y P.I. 04613890237

con studio in Tregnago (VR) in Via C. Cipolla n. 41/a

Telefono 045.7808581 mail fabrizio.merzari@studioimmobilcasa.it

PREMESSE

1. *IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA*
2. *ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI, STATO DI POSSESSO*
3. *UBICAZIONE E CONTESTO DEI BENI*
4. *DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI*
5. *SITUAZIONI URBANISTICA, CATASTALE, PRATICHE EDILIZIE, EVENTUALI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE*
6. *ACCERTAMENTO VINCOLI ED ONERI GIURIDICI FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI*
7. *ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE*
8. *CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE*
9. *VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO*
10. *RIEPILOGO CONCLUSIVO*

PREMESSE

Soggetto incaricato della perizia

Il sottoscritto a.i Fabrizio Merzari, iscritto al ruolo dei periti ed esperti tenuto dalla C.C.I.A.A. di Verona al n. VR-600 ed Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Verona, con studio professionale in Tregnago (VR) Via C. Cipolla n. 41/a riceveva nomina in data 01 Giugno 2023, quale tecnico perito estimatore per la presente procedura.

Quesiti

Con il conferimento dell'incarico veniva chiesto, oltre a procedere ad una stima e valutazione dei beni in un'ottica di una futura vendita, di valutare anche la congruità del canone di locazione del contratto in essere sull'immobile al fine di vagliare l'opportunità o meno di un'eventuale richiesta di scioglimento dello stesso nei termini di legge.

Svolgimento delle operazioni

Dopo aver acquisito la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico in data 19 Settembre 2023 eseguivo sopralluogo presso l'immobile in esame, accompagnato dal Curatore fallimentare e dal direttore della filiale bancaria che occupa l'immobile. Durante la visita eseguivo documentazione fotografica, rilevavo le dimensioni e la consistenza del bene al fine di verificare la corrispondenza o meno dello stato dei luoghi con quanto autorizzato a livello edilizio (verifica conformità urbanistica) e con quanto rappresentato sulle planimetrie catastali (verifica conformità catastale).

Formazione dei lotti

Si è valutata la possibilità, in un'ottica di una più agevole futura collocazione dei beni sul

mercato immobiliare della formazione di più lotti, ma vista la tipologia di immobile, lo stato di possesso e le caratteristiche dei beni oggetto di vendita non si è ritenuto opportuno procedere in tal senso. Pertanto i beni oggetto di procedura saranno collocati sul mercato come LOTTO UNICO

Beni in Verona in Via Luigi Galvani n. 7, 7a e 9.

Lotto UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

1.1. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 in ditta alla Società SMITH srl P.I. 02416320238 di un negozio con sottonegozio adibito a filiale bancaria e servizi accessori sito in Verona in Via Luigi Galvani n. 7, 7a e 9 all'interno del complesso immobiliare denominato "Condominio Alessandro Volta"

Dati catastali: Catasto Fabbricati comune di Verona **Foglio 207 mappale 409 sub 131** zona cens. 3 Categoria C/1 Cl. 13 Consistenza 320 mq Superf. Cat. 352 mq Rendita Euro 7.602,25
-Via L. Galvani 7 P. T-S1

1.2. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 in ditta alla Società SMITH srl P.I. 02416320238 di un'autorimessa sita in Verona Via Galvani (accessibile dalla scivolo condominiale) sita al primo piano interrato all'interno del complesso immobiliare denominato "Condominio Alessandro Volta"

Dati catastali: Catasto Fabbricati comune di Verona **Foglio 207 mappale 409 sub 71** zona cens. 3 Categoria C/6 Cl. 6 Consistenza 15 mq. Superf. Cat. 15 mq. Rendita Euro 75,14 -Via L. Galvani, 1 P. S1

Giudice: Dott. Pier Paolo Lanni
Perito: A.i. Fabrizio Merzari

2. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI STATO DI POSSESSO

2.1 Attuali proprietari:

Società "SMITH SRL" con sede in Negrar di Valpolicella (VR) C.F./P.I 02416320238 in forza di atto di compravendita del 22 Dicembre 2008 n. di rep. 9806 Notaio Giacomo Gelmi registrato a all'ADE di Verona Uno in data 8 Gennaio 2009 al n. 274 Srie IT trascritto a Verona in data 09 Gennaio 2009 al n. 1034 di R.G. e n. 751 di R.P., atto attraverso il quale la società "SMITH SRL" acquista dalla società " " i beni oggetto di stima.

2.2. Precedenti proprietari:

Antecedentemente alla data del 02/07/1987, i beni risultavano di proprietà della Società " " con sede in Verona.

Dalla data del 02/07/1987 i beni venivano acquisiti dalla Società " " con sede in Verona in forza di atto di compravendita del 02 Luglio 1987 n. 11364 di rep. Notaio Giuseppe Tucci registrato a Verona il 10 luglio 1987 al n. 739 atti pubblici, e trascritto a Verona il 07 Luglio 1988 al n. 16951 di R.G. e n. 12444 di R.P.

A tale formalità è seguito un mutamento di denominazione sociale da " " a " " con atto in data 17 dicembre 1990 a firma del Notaio Ruggiero Piatelli di Verona n. di rep. 37163, trascritto a Verona il 13 Febbraio 1991 al n. 4850 di R.G. e 4020 di R.P.. Con atto di fusione in data 07 Ottobre 2003 a firma del Notaio Melchiorre Saraceno di Verona n. di rep. 15364 la società " " subentrava con atto di fusione nel patrimonio attivo e passivo delle società incorporate tra cui la società " "

2.3 Stato di possesso

Gli immobili oggetto di procedura risultano occupati in forza di regolare contratto di locazione ad uso commerciale 6+6 stipulato in data 02 Gennaio 2019 tra la società dichiarata fallita e _____; l'attuale conduttore occupa anche la porzione di negozio attigua e confinante (subalterno catastale 133 di proprietà della Società _____) che risulta essere collegata alla porzione immobiliare oggetto di procedura.

3. UBICAZIONE E CONTESTO DEI BENI

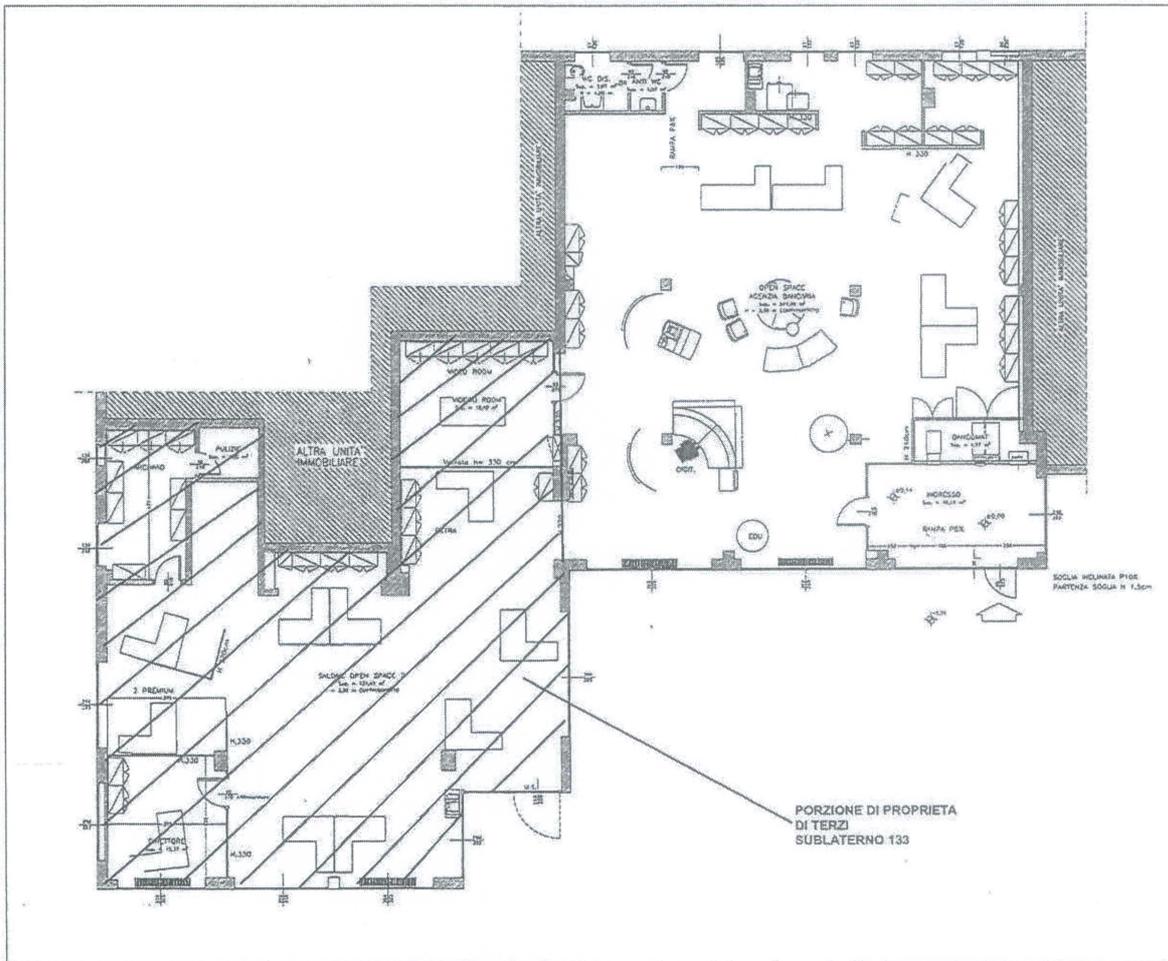
Trattasi della quota 1000/1000 di un negozio con sotto-negozio adibito a Sportello Bancario ed attività connesse sito nel Comune di Verona, zona Quartiere B.go Milano in Via Luigi Galvani ai civici 7, 7a e 9 oltre ad una autorimessa posta al primo piano interrato all'interno dello stesso complesso. La zona risulta ben servita. Il centro storico di Verona dista poco più di un chilometro, la stazione ferroviaria di Verona "P.ta Nuova si trova" a c.a. due chilometri mentre il casello autostradale più vicino (Verona Nord) dista c.a. 5 chilometri. Proprio a ridosso del complesso di Via Galvani trova collocazione la fermata dell'autobus della linea urbana di Verona Città. Si segnala la presenza di una discreta possibilità di parcheggio. Il quartiere, prevalentemente a destinazione residenziale, risulta essere servito da numerosi negozi, ipermercati, uffici ed attività commerciali varie. Le porzioni immobiliari in oggetto fanno parte di un complesso immobiliare denominato "Condominio Alessandro Volta" edificato a metà degli anni '80 e costituito da più unità aventi destinazione commerciale, direzionale, residenziale ed alberghiera. Il tutto si articola su una "piastra" unica al piano terra

avente destinazione commerciale dalla quale si elevano n. 3 palazzine di 4 piani fuori terra. Nei due piani interrati, a servizi delle varie unità del complesso, trovano collocazione i sottonegozi, le autorimesse e i vani cantina. Il bene oggetto di vendita gode di un'ottima visibilità con affaccio sulla via pubblica Luigi Galvani. L'ingresso alla filiale bancaria, che funge anche da bussola dove trova collocazione il servizio bancomat, risulta al civico 9.

4. DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

La filiale bancaria ad oggi presente in Via Galvani, oltre ad occupare l'immobile oggetto di procedura trova collocazione anche nell'unità confinate al civico 5 (subalterno catastale 133 di proprietà della Società **Internamente le due unità al piano terra sono state tra loro collegate** attraverso delle aperture sulla parete che originariamente delimitava le due porzioni. Si precisa che tale unione risulta essere stata autorizzata e tale collegamento trova riscontro anche nelle pratiche edilizie rilasciate. Al piano terra trova collocazione l'ingresso della filiale bancaria con sportello bancomat (civico n. 9) e tutta la zona open space/front office con varie postazioni di lavoro oltre ad un bagno con anti-bagno.

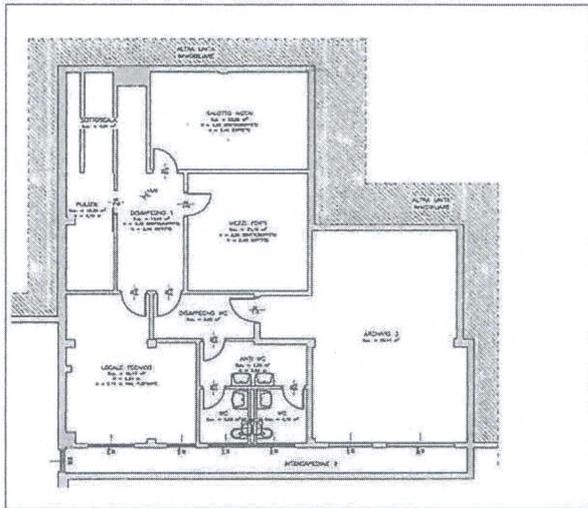
Filiale bancaria piano terra



Al piano interrato, raggiungibile esclusivamente attraverso una scale interna di collegamento tra i due piani, trovano collocazione i vani adibiti ad archivio, mezzi forti, salotto notai oltre ai vani tecnici, al ripostiglio ed ai servizi igienici. I divisori interni, realizzati all'interno dell'immobile, in muratura, in cartongesso o assimilabili ("pareti mobili d'arredo") risultano regolari sotto l'aspetto edilizio e catastale.

Giudice: Dott. Pier Paolo Lanni
Perito: A.i. Fabrizio Merzari

Filiale bancaria piano primo interrato



Il tutto, in particolare il piano terra che, diversamente dal piano interrato, risulta fruibile al pubblico, si presenta in ottimo stato con eleganti finiture ed impiantistica all'avanguardia sia in termini di comfort per il personale ed il pubblico, sia in termini di sicurezza.

Finiture piano terra: pavimenti in PVC effetto legno, pareti divisorie in cartongesso ed in alluminio cristallo, contro-soffitto metallico in alluminio con pannelli con idroniche a soffitto per il raffrescamento, serramenti in alluminio color marrone con cristalli Visarm di sicurezza, ingresso alla filiale e bussola bancomat a porte battente in alluminio e cristallo Visarm con parete blindata su cui si affacciano i bancomat, riscaldamento in parte con ventilconvettori ed in parte con elementi radianti a parete o appoggiati sul pavimento (in particolare lungo la zona vetrata).

Finiture piano interrato (sotto-negozio): pavimenti in gres ceramico, pareti divisorie in laterizio e cartongesso, contro-soffitto a doghe, forometrie luce/aria su bocche da lupo, alcune porte interne in laminato, altre blindate, riscaldamento con elementi radianti.

Giudice: Dott. Pier Paolo Lanni
Perito: A.i. Fabrizio Merzari

Riscaldamento ed acqua calda sanitaria: l'impianto di riscaldamento a pompe di calore poste al piano interrato dell'unità attigua sub 133 è a servizio di tutta la filiale. L'acqua sanitaria calda è garantita dai boilers elettrici posti nei vari servizi igienici.

Autorimessa: pavimentazione in battuto di cemento, chiusura su tre lati blocchi di cemento, basculante in lamiera zincata con apertura manuale. L'autorimessa non è collegata direttamente al sottonegozio; è raggiungibile esternamente attraverso lo scivolo condominiale o pedonalmente attraverso una scale esterna sempre condominiale.

Si puntualizza che tutti i lavori eseguiti all'interno dell'immobile per l'adeguamento dei cespiti a filiale bancaria, sono stati realizzati a spese e cure del conduttore. In caso di interruzione del rapporto locativo si rimanda all'art. 15 del contratto di locazione per quanto concerne gli impegni e gli obblighi delle parti in merito all'eventuale ripristino dei locali.

5. SITUAZIONE URBANISTICA, CATASTALE, PRATICHE EDILIZIE, EVENTUALI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE

5.1 Situazione Urbanistica

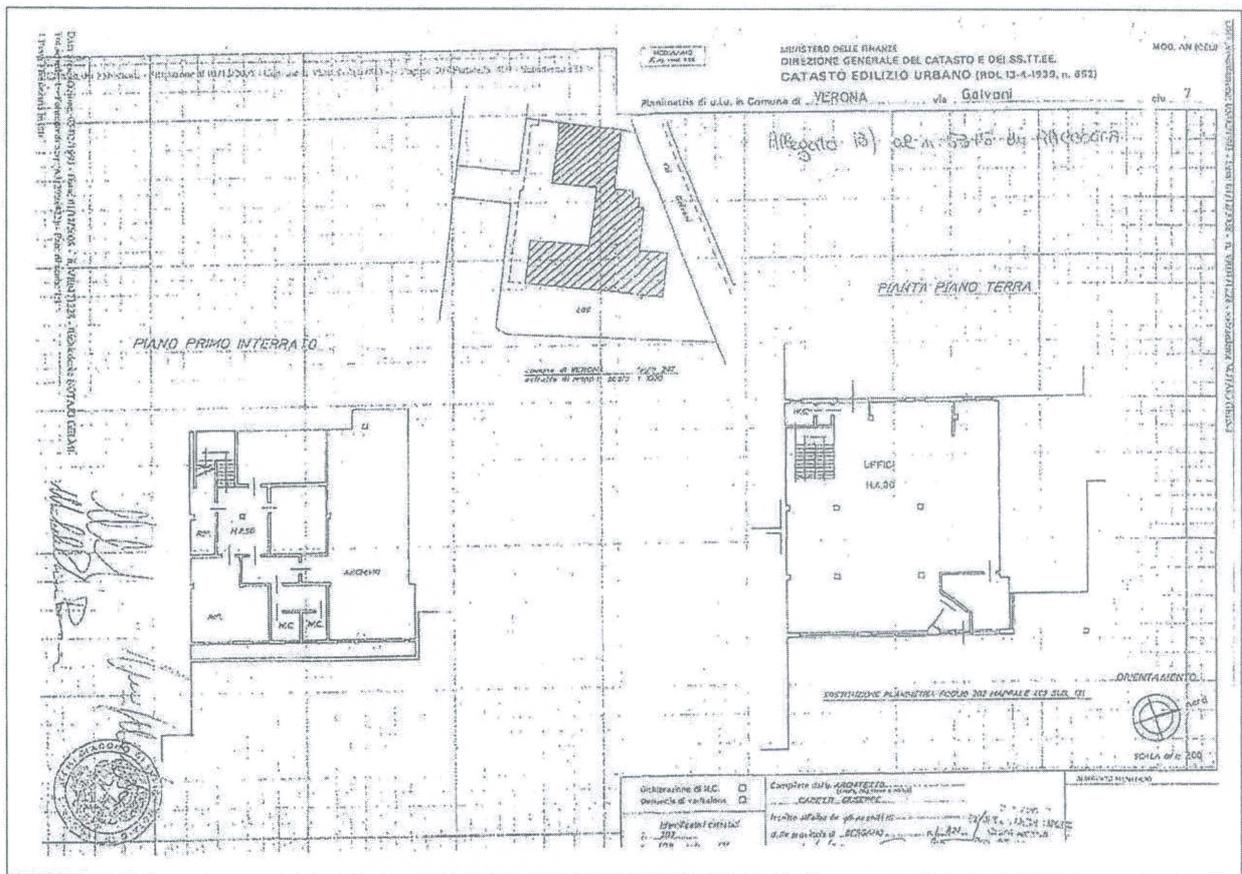
Nello strumento urbanistico Piano degli Interventi vigente del Comune di Verona, approvato con D.C.C. n. 91 del 23/12/2011, e successive varianti fino alla n. 29, l'area sulla quale sorge il complesso è individuata in zona "B" omogenea, tessuto "TCb1" con edificazione mista con densità alta oltre i 4 piani.

5.2. Situazione Catastale

Già in fase di esame della documentazione catastale era emersa una incongruità tra la

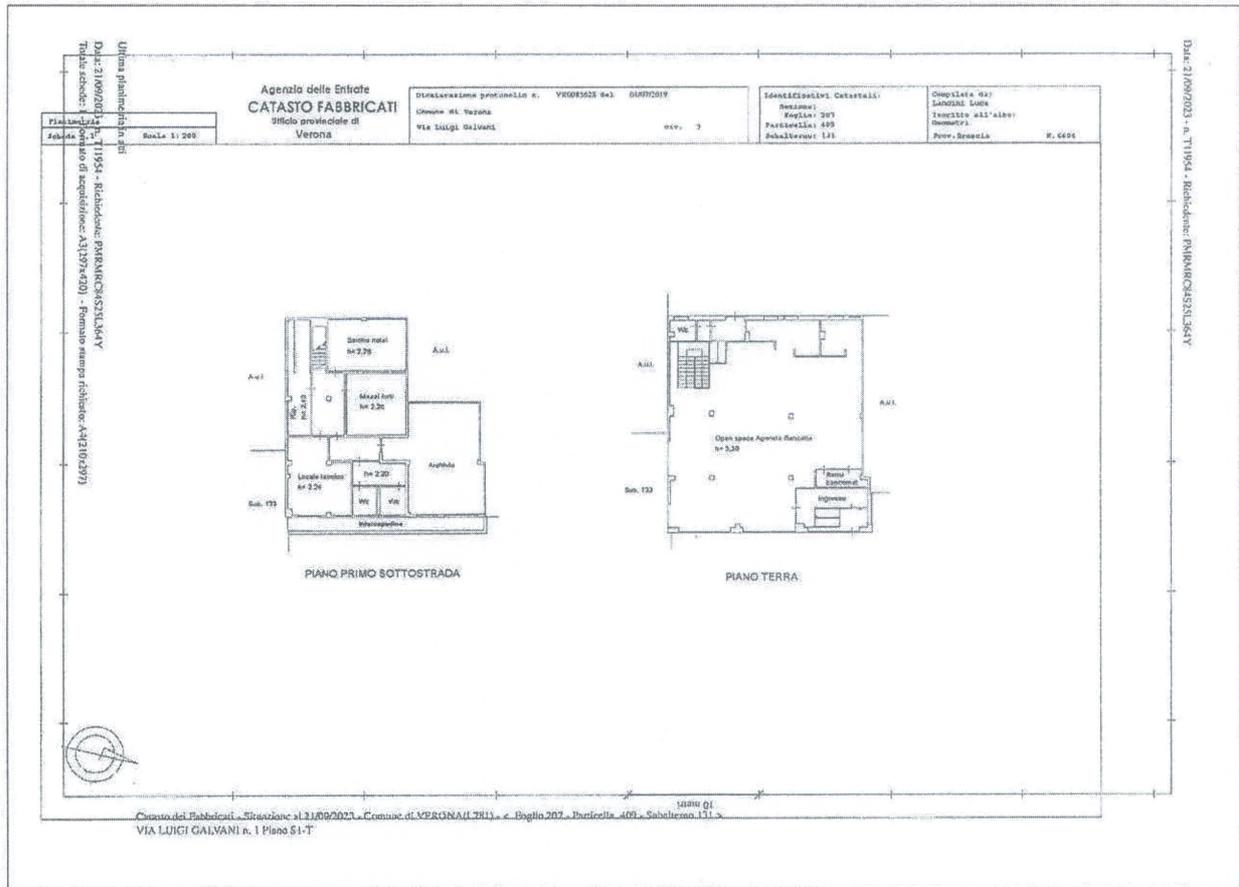
planimetria allegata all'atto di provenienza del 2008 e la planimetria più recente depositata in catasto. Con pratica DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni, presentata in data 28/06/2019 dal tecnico geom. Gianluca Lancini per conto di [redacted], risultava stralciata senza motivo una porzione del piano interrato (di fatto non in uso all'istituto bancario). Il catasto non rilevando tale incongruità aveva accettato tale planimetria, ma di fatto era letteralmente sparita una porzione del piano interrato.

Planimetria allegata all'atto di provenienza del 2008 e presentata in data 03/02/1993



Giudice: Dott. Pier Paolo Lanni
Perito: A.i. Fabrizio Merzari

Planimetria presentata con pratica DOCFA del 28/06/2019



Durante il sopralluogo effettuato in data 19 Settembre 2023 è effettivamente emerso che, quanto concesso in locazione alla banca era correttamente rappresentato nella planimetria catastale più recente, ma di fatto esisteva un'ulteriore porzione del piano interrato non accessibile e non inserita nel contratto di locazione. Contattata la proprietà per avere delucidazioni in merito, confermava che al piano interrato era stata, senza alcun titolo edilizio, realizzata, ancor prima di cedere in locazione l'immobile, una muratura allo scopo di ottenere un'autorimessa autonoma accessibile dalla confinate corsia di manovra dei garage mediante l'inserimento di una porta basculante (cosa che non ha mai avuto seguito). Di

Giudice: Dott. Pier Paolo Lanni
Perito: A.i. Fabrizio Merzari

conseguenza ad oggi esiste una porzione di piano interrato non accessibile (murata su tutti i lati) estranea a quanto concesso in locazione alla Banca.

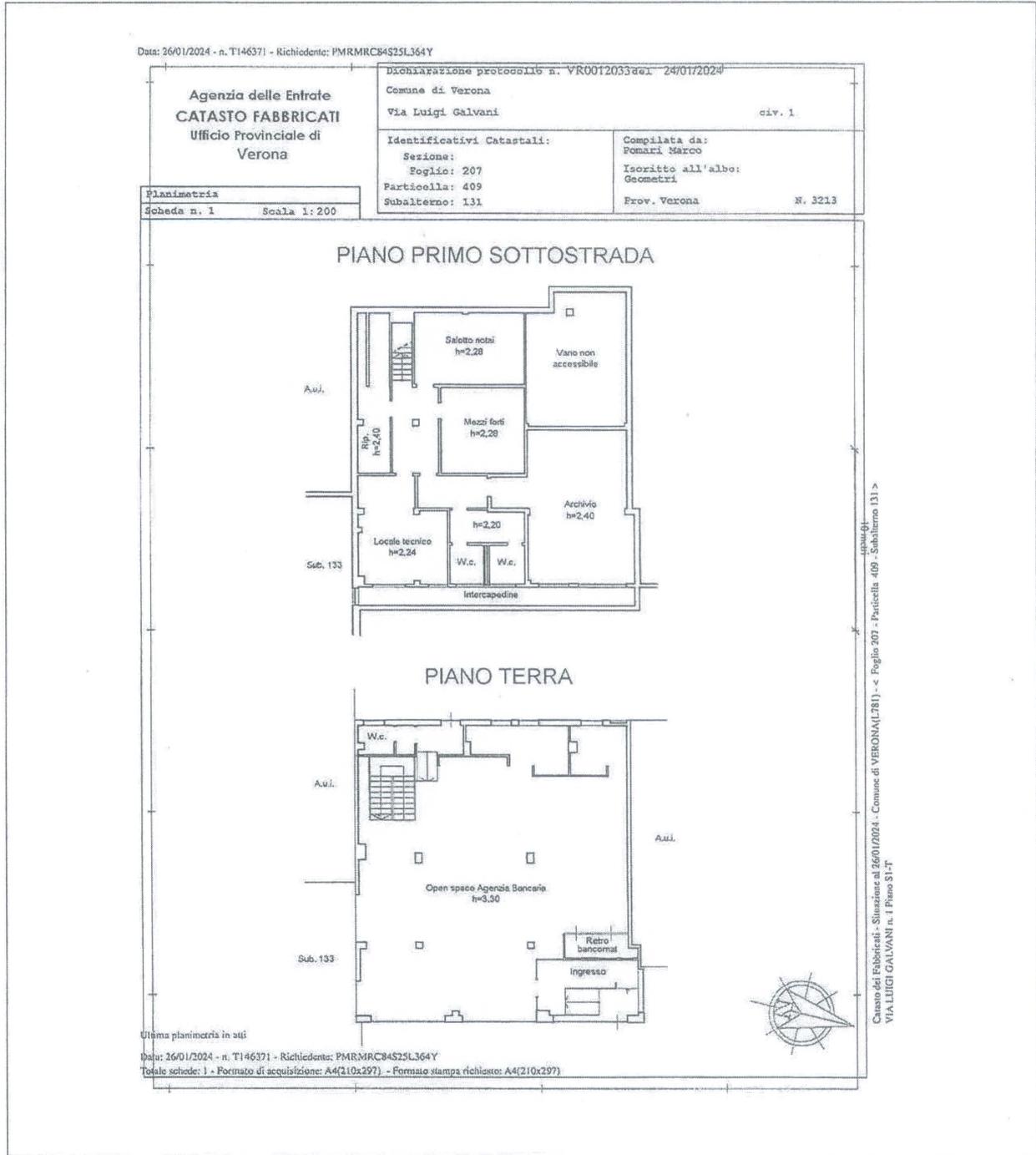
Informata e relazionata la curatrice su tale incongruità catastale ed interpellato un Notaio sulla problematica lo stesso confermava l'impossibilità di procedere con la vendita del bene in quanto lo stesso, a seguito della variazione catastale del 2019, non era correttamente individuato. Di conseguenza in data 29/11/2023 si è presentata istanza al Giudice Delegato per procedere alla regolarizzazione catastale, attività autorizzata il 05 Dicembre.

A seguito di sopralluogo tecnico effettuato in data 28/12/2023 si rilevava l'esatta consistenza dei beni oggetto di perizia e si procedeva con l'elaborazione di una corretta ed aggiornata planimetria catastale.

In data 24/01/2024, quindi, si presentava pratica DOCFA per il ripristino della situazione pregressa, come da sagoma originaria, in particolare per il piano interrato. Con l'occasione si andava a rappresentare fedelmente lo stato di fatto con l'inserimento della parete realizzata al piano interrato. Si precisa comunque che, salvo quanto erroneamente stralciato, la planimetria presentata nel 2019 rappresentava in modo fedele e corretto lo stato dei luoghi.

A seguito di quanto relazionato ai paragrafi precedenti, ad l'oggi, l'attuale planimetria depositata in Catasto, individua correttamente il bene e risulta perfettamente conforme allo stato di fatto con una porzione del piano interrato non accessibile denominata in planimetria catastale "vano non accessibile".

Attuale planimetria catastale conforme allo stato di fatto e con corretta individuazione del bene oggetto di vendita



Giudice: Dott. Pier Paolo Lanni
Perito: A.i. Fabrizio Merzari

5.3. Pratica Edilizie, eventuali oneri di regolarizzazione

Dall'esame della documentazione disponibile, opportunamente integrata mediante accesso agli atti presso il Comune di Verona, è emerso che gli immobili sono stati edificati in forza delle seguenti autorizzazioni:

- Concessione edilizia in data 2 dicembre 1983 n. 7885 SK LLPP e n. 2320/82 P.G. e successive concessioni edilizie in variante in data 12 settembre 1986 n. 1760 SK LLPP e n. 11290/84 P.G. e in data 23 dicembre 1986 n. 5598 SK LLPP e n. 27964/86 P.G.;
- Concessione edilizia in data 12 dicembre 1988 n. 53 SK LLPP e n. 57573/87 P.G.;
- Concessione edilizia in data 12 dicembre 1988 n. 2322 SK LLPP e n. 83888/88 P.G.;
- Concessione edilizia in data 4 novembre 1989 n. 3631/89/01 SK LLPP e n. 39618 P.G.;
- Concessione edilizia in data 17 settembre 1991 n. 7916/91/01 SK LLPP e n. 31824 P.G. **(ultimo titolo edilizio per quanto al piano interrato);**

- CILA in data 27 Febbraio 2019 prot. 72636 **(ultimo titolo edilizio per quanto al piano terra);**

- Autorizzazione di agibilità rilasciata in data 11 Gennaio 1994 (P.G. n. 59150 del 05/07/1993);

L'unica difformità rilevata tra i titoli edilizi e lo stato di fatto è da condurre alla realizzazione del divisorio al piano interrato già oggetto di descrizione al precedente cap. 5.2.

La difformità rilevata potrà essere sanata attraverso la presentazione di CILA/S.C.I.A in sanatoria da parte di un tecnico abilitato. Costo preventivato Euro 2.500,00 c.a. di cui Euro 1.000,00 a titolo di Sanzione.

6. ACCERTAMENTO VINCOLI ED ONERI GIURIDICI FORMALITA'

Giudice: Dott. Pier Paolo Lanni
Perito: A.i. Fabrizio Merzari

PREGIUDIZIEVOLI

6.1. Iscrizioni

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 22 Dicembre 2008 atto Notaio Gelmi rep. 9807 (trascritta a Verona il 09/01/2019 al n. 1035 di R.G e n. 97 di R.P.) a favore di [redacted] contro SMITH srl per l'importo capitale di Euro 900.000,00 ed importo ipoteca di Euro 1.800.000,00. Immobili colpiti: C.F. Comune di Verona Foglio 207 particella 409 sub 131 – 71

Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive riferite all'iscrizione di cui sopra:

Annotazione R.G. n. 4554 R.P n. 25155 del 29/06/2011 modifica della durata

Annotazione R.G. n. 6778 R.P n. 36464 del 04/11/2013 modifica della durata

Annotazione R.G. n. 4790 R.P n. 25719 del 05/07/2016 modifica della durata

Annotazione R.G. n. 2526 R.P n. 19819 del del 25/06/2020 modifica della durata

6.2. Atti giudiziari

Sentenza dichiarativa di fallimento n. 130/2022 pubblicata in data 08 Novembre 2022 rep. 139/2022 (trascritta a Verona il 13/07/2023 al n. 28709 di R.G e 21412 di R.P.) a favore di “Massa dei creditori Fallimento SMITH Srl in liquidazione” contro SMITH Srl in liquidazione. Immobili colpiti: C.F. Comune di Verona Foglio 207 particella 409 sub 131 – 71

7. ALTRE INFORMAZIONI UTILI PR L'ACQUIRENTE

7.1. Spese condominiali

Giudice: Dott. Pier Paolo Lanni
Perito: A.i. Fabrizio Merzari

Il complesso immobiliare di Via Galvani risulta amministrato dallo Studio Zerbato con sede in Verona in Via Pigafetta n. 16. L'amministratore è stato designato nella figura del p.i. Andrea Zerbato. Si evidenzia che le spese condominiali ordinarie a carico della sola proprietà ammontano a circa Euro 1350,00 annuali (esclusa quota del conduttore).

7.2. Contratto di locazione in essere

I beni oggetto di vendita (autorimessa compresa), ad eccezione di una porzione interclusa del piano interrato, sono locati in forza del contratto di locazione di cui al precedente cap. 2.3.

Tale contratto, con decorrenza 01 Gennaio 2019 e della durata di 6 anni, avrà la sua prima scadenza il 31 Dicembre 2024. Risulta essere stato regolarmente registrato presso l'agenzia delle Entrate di Verona Due, in data 08 Marzo 2019 al n. 3012 serie 3T (id. telematico T6J19T003012000QH). In fase di stipula il locatore ha rinunciato alla facoltà concessagli anche legalmente di esercitare il diritto di diniego della rinnovazione alla prima scadenza (31 Dicembre 2024) come prevista dall'art. 29 della legge n. 392/78. Al contratto di locazione risulta allegato un elaborato grafico che individua esattamente la consistenza di quanto locato come evidenziato al capitolo 5.2.

Il canone annuo di locazione concordato in fase di stipula del contratto era pari ad **Euro 58.000,00+IVA**. Alla data del 31/12/2023, a seguito degli adeguamenti su indice ISTAT, il canone annuo che viene corrisposto dal conduttore è pari ad **Euro 64.703,56+IVA**. Lo stesso viene versato in numero quattro rate trimestrali anticipate, di pari importo con scadenza entro i primi quindici giorni di ogni trimestre.

7.3 Piano terra collegato ad unità di terzi

La porzione del piano terra dei beni oggetto di vendita è di fatto collegata ad altro immobile

sempre posto al piano terra ed attiguo (confinante). Formano un corpo unico (filiale bancaria) il tutto come meglio descritto al cap. 4.

7.4 A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica)

L'attestato di prestazione energetica redatto dall'ing. Alvisè Breda di Verona in data 02 Febbraio 2018 (CODICE IDENTIFICATIVO: 71918/2018), certifica che l'immobile è in classe Energetica D con EP 129,69 kWh/mq anno

8. CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

Il canone annuo di locazione concordato in fase di stipula del contratto era pari ad **Euro 58.000,00+IVA**. Ad oggi, a seguito degli adeguamenti su base ISTAT, il canone annuo che viene corrisposto dal conduttore è pari ad **Euro 64.703,56+IVA**. Lo stesso viene versato in n. quattro rate trimestrali anticipate di pari importo con scadenza entro i primi 15 giorni di ogni trimestre.

Si è verificato la congruità del canone di locazione confrontandolo con i parametri di locazione di immobili analoghi in zona applicando i **valori massimi**.

VERONA SEMICENTRALE (B.go Milano, Navigatori, Saval, Stadio, Porta Nuova -Fuori Mura)*

Negozi	Valore max Euro 14,00/mq. mese
Sotto-negozi (al 50%)	Valore max Euro 7,00/mq. mese
Autorimesse posti auto (14-16 mq)	Valore max Euro 70,00 mese (a corpo)

*fonti: OMI, banche dati con quotazioni immobiliare – agenzie immobiliari ed operatori in zona – locandine, portali immobiliari e comparabili

Destinazione	Superficie mq	Valore Euro/mq	Totale
Negoziato Piano Terra	248	14,00	Euro 3.472,00
Sotto-negoziato primo piano interrato	186	7,00	Euro 1.302,00
Autorimessa piano interrato	15	A corpo	Euro 70,00
			Euro 4.844,00

Canone congruo Euro 4.844,00/mese x 12 mensilità pari ad **Euro 58.128,00 annui**

Canone di locazione corrisposto (aggiornato al 31/12/2023) **Euro 64.703,56 annui + IVA**

Si perviene alla conclusione che il canone di locazione è assolutamente congruo, in quanto pienamente in linea con i parametri massimi di locazione di immobili commerciali analoghi in zona.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1. Criterio di stima

La stima è stata elaborata a seguito di sopralluogo, informazioni ed indicazioni assunte attraverso vari fonti tenendo in considerazione vari aspetti quali, tipologia edilizia, destinazione d'uso, ubicazione e accessibilità, stato manutentivo e conservativo, grado di finitura e nel caso specifico la redditività.

Si è proceduto per stima sintetica comparativa ritenendo tale metodo il più idoneo nell'individuare il più probabile valore commerciale attuale del bene oggetto della procedura.

Essendo l'immobile locato e facendo riferimento ad uno dei principi di base del "metodo di

stima analitica per capitalizzazione dei redditi” (secondo cui i beni immobiliari che producono reddito valgono per quanto rendono) si è voluto verificare qual'è ad oggi il tasso di rendimento lordo dei cespiti. Questo unicamente allo scopo di valutare quanto possa influire, sull'attribuzione finale, il gravame locativo e di conseguenza in che misura applicare degli eventuali adeguamenti al valore ottenuto con il sistema di stima sintetico comparativo.

9.2. Fondi di informazioni

Dati osservatorio Mercato Immobiliari Agenzia delle Entrate (OMI)

Conservatoria Registri Immobiliari di Verona

Catasto di Verona

Agenzie immobiliari di zona

Banche dati portali immobiliari

Locandine ed annunci periodici immobiliari

Borsino immobiliare

9.3. Valutazione del lotto

VERONA SEMICENTRALE (B.go Milano, Navigatori, Saval, Stadio, Porta Nuova -Fuori Mura)*

Negozi	Valore Euro/mq 2.500,00/mq.
Sotto-negozi (al 50%)	Valore Euro/mq 1.200,00/mq.
Autorimesse posti auto (14-16 mq)	Valore Euro/mq 1.000,00/mq.

*fonti: OMI, banche dati con quotazioni immobiliare – agenzie immobiliari ed operatori in zona – locandine, portali immobiliari e comparabili

Giudice: Dott. Pier Paolo Lanni
Perito: A.i. Fabrizio Merzari

Destinazione	Superficie mq	Valore Euro/mq	Totale
--------------	---------------	----------------	--------

Negozi Piano Terra	248	Euro 2.500,00	Euro 620.000,00
Sotto-negozi primo piano interrato	186	Euro 1.200,00	Euro 223.200,00
Piano interrato (porzione interclusa)	39	Euro 600,00	Euro 23.400,00
Autorimessa piano interrato	15	Euro 1.000,00	Euro 15.000,00
			Euro 861.600,00

TASSO DI RENDIMENTO LORDO dell'immobile. Il suo valore è dato dal rapporto tra il reddito lordo che produce il bene e il suo prezzo originario e viene espresso in forma percentuale (%). $\text{Redditività lorda \%} = (\text{Reddito Lordo} / \text{Costo Complessivo Acquisto}) \times 100$. Nel caso specifico il Reddito Lordo è il canone annuo di locazione ad oggi corrisposto, mentre il costo complessivo è il valore di stima ottenuto con il metodo sintetico comparativo.

(Euro 64.703,45/Euro 861.600,00) x 100 = 7,51% (indice di redditività lorda)

9.4. Adeguamenti e correzione della stima

- Spese tecniche per regolarizzazione urbanistica/catastale	Euro 2.500,00
-Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi.	Euro 86.160,00
- Contratto di locazione in essere. Nessuna decurtazione vista la percentuale di redditività dell'immobile	Euro 0,00
TOTALE DECURTAZIONI	Euro 88.660,00

- VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO	Euro 861.600,00
- VALORE COMPLESSIVO DECURATAZIONI	Euro 88.660,00
- VALORE DEL LOTTO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI	Euro 772.940,00
CHE SI ARROTONDA A	Euro 770.000,00

10. RIEPILOGO CONCLUSIVO

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 in ditta alla Società SMITH srl P.I. 02416320238 di un negozio con sottonegozio ed autorimessa siti in Verona in Via Luigi Galvani all'interno del complesso immobiliare "Condominio Alessandro Volta".

Dati catastali: Catasto Fabbricati comune di Verona **Foglio 207 mappale 409**

sub 131 zona cens. 3 Categoria C/1 Cl. 13 Consistenza 320 mq Superf. Cat. 352 mq Rendita Euro 7.602,25 -Via L. Galvani 7 P. T-S1

sub 71 zona cens. 3 Categoria C/6 Cl. 6 Consistenza 15 mq. Superf. Cat. 15 mq. Rendita Euro 75,14 -Via L. Galvani, 1 P. S1

L'immobile risulta occupato da primario gruppo bancario in forza di regolare contratto di locazione con canone annuo (aggiornato al 31/12/2023) pari ad Euro 64.703,56+IVA.

Valore di Stima EURO 770.000,00 (SETTECENTOSETTANTAMILA/00)

Il sottoscritto Perito Estimatore, nel redarre il presente elaborato, dichiara di aver espletato il compito affidato tenendo debito conto di tutte le circostanze note ed acquisite, nella massima obiettività e nel rispetto dell'etica professionale. Tutti gli allegati sono parte integrante della presente relazione. Sarà comunque onere di parte offerente, a proprie cure, verificare

Giudice: Dott. Pier Paolo Lanni
Perito: A.i. Fabrizio Merzari

preventivamente il bene sotto ogni profilo.

Verona, 13 Marzo 2024

Il perito

A.i. Fabrizio Merzari



ALLEGATI

- 1) Titolo di provenienza
- 2) Visure catastali
- 3) Planimetrie Catastali
- 4) Contratto di locazione
- 5) APE
- 6) Documentazione fotografica

Giudice: Dott. Pier Paolo Lanni
Perito: A.i. Fabrizio Merzari