



Marco Fiorio geometra

Elena Fiorio architetto

Provincia di Verona, Via degli Scapoli 1, 37139 Verona
www.studiofiorio.it
marco.fiorio@studiofiorio.it elena.fiorio@studiofiorio.it
www.studiofiorio.it

LIQUIDAZIONE GIUDZIALE AURORA S.R.L.

Giudice delegato: dott. Per Paolo Lanni

L.G. 78/2023

Curatore: avv. Antonella Guarnieri

§§§§§§§§

La scrivente architetto Elena Fiorio, libera professionista iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Verona al n. 2915 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Verona al n. 26522, con studio in Verona, Piazzale Olimpia 7, nominato stimatore dal Curatore avv. Antonella Guarnieri, redige in evasione all'incarico ricevuto la stima del compendio immobiliare della liquidazione giudiziale in epigrafe.



ELABORATO DI STIMA BENI IMMOBILI

LOTTO UNICO

❖ **DESCRIZIONE GENERALE INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE**

Trattasi di un complesso edilizio industriale-artigianale composto al cui interno tra vari edifici esistono due corpi di fabbrica, di cui il primo è un capannone ad uso deposito, mentre il secondo è una palazzina ad uso direzionale con uffici al piano terra, primo e secondo e deposito al piano sotterraneo; il tutto in via Nassar n. 26 a Settimo di Pescantina (VR).

❖ **DATI CATASTALI E IDENTIFICATIVI**

Il compendio immobiliare oggetto di stima in capo ad **AURORA S.r.l.** trova consistenza presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio presso il catasto fabbricati ed il catasto terreni con i seguenti dati:

Catasto Fabbricati comune di Pescantina (VR), foglio 25, particella 317:

- Sub 9 (deposito PT), categoria D/7, RC € 11.904,00;
- Sub 10 (uffici PT,P1,P2), categoria D/7, RC € 5.414,00;
- Sub 11 (deposito P-1,P-2), categoria D/7, RC € 7.220,00;

Il terreno su cui insistono le unità immobiliari sopra citate, oltre a quelle non oggetto di stima, è censito:

Catasto Terreni comune di Pescantina (VR), foglio 25:

- Particella 317, ente urbano, mq. 13.400;
- Particella 329, area rurale, mq 166.

Confini al Catasto Terreni: la particella n. 317 confina in senso orario partendo da nord con le particelle 845-231, via Nassar, le particelle 320-325-371-2, le particelle 316-547-584 al foglio 24.

❖ **PROVENIENZA DEI BENI**

Le unità immobiliari così come sopra individuate nel presente compendio sono pervenute ad Aurora Srl, c.f. 00283010239, con sede in Pescantina (VR), relativamente a:

- CT Fg. 25 part. 329 con atto notaio Floriana Zago rep. 20015 del 11/09/2000;
- CT. Fg. 25 part. 317 con atto notaio Dante Tevini rep. 7738 del 18/10/1967 e con atto notaio Eduardo Paladini rep. 51638 del 28/09/1970.

❖ **ATTUALE INTESTATARIO CATASTO**

Le unità immobiliari così come sopra individuate nel presente compendio risultano intestate ad Aurora S.r.l., c.f. 00283010239, con sede in Pescantina (VR) per la quota intera di proprietà.

❖ **ATTUALE INTESTATARIO PUBBLICITÀ IMMOBILIARE**

Le unità immobiliari così come sopra individuate nel presente compendio risultano intestate a Adami Siderurgica Srl, c.f. 00283010239, con sede in Pescantina (VR) per la quota intera di proprietà. Si precisa che non vi è corrispondenza tra l'intestazione del nominativo al Catasto e quella presso la Pubblicità Immobiliare in quanto con verbale di assemblea straordinaria del 04/07/2023, iscritto nel registro delle imprese in data 06/07/2023, la società ██████████ ██████████ ha mutato la propria ragione sociale in Aurora Srl.

❖ **STATO DI POSSESSO**

Le unità immobiliari così come sopra individuate nel presente compendio, ad esclusione della particella 329, risultano locate alla

società ██████████, con sede in Roma, con contratto di locazione del 20/01/2021, registrato a Verona anno 2021 serie 3T n. 002195.

██████████ conduce presso i medesimi immobili il ramo d'azienda di proprietà di Aurora srl in liquidazione giudiziale avente ad oggetto l'attività di produzione e commercio all'ingrosso di prodotti nell'ambito della siderurgia e dei materiali ferrosi in genere, nonché di lavorazioni nel campo dell'industria, dell'edilizia, dell'artigianato e dell'hobbistica, in forza di contratto di affitto di ramo d'azienda del 07/03/2017 a rogito del notaio Art Paladini di Verona Rep. n. 18478.

Il contratto è stato proseguito dalla curatela previa modifica di alcune pattuizioni contrattuali ritenute incompatibili con la gestione e le finalità della procedura di insolvenza con decorrenza dal 16/01/2024 mediante la stipula di atto integrativo di contratto di affitto di ramo di azienda Rep. 30899 del 06/03/2024 notaio Art Paladini di Verona. Per effetto di tale modifica il contratto di affitto di ramo d'azienda ed il contratto di locazione verranno a scadenza il 16/09/2024.

❖ **DESCRIZIONE DEI BENI**

▶ **Deposito (sub. 9):** trattasi di un ampio capannone di forma rettangolare adibito a deposito di materiali siderurgici. Il capannone si sviluppa su un solo livello, terra, ed è caratterizzato da grandi aperture finestrate lungo i lati e copertura a shed. La struttura è in calcestruzzo armato precompresso costituita da telaio a pilastri e travi, tamponamento in pannelli prefabbricati e copertura a vela con travi a "Y". Oltre al capannone è presente un locale adibito a servizi

igienici.

Le pareti del capannone sono state lasciate al grezzo e la pavimentazione industriale in battuto di calcestruzzo. I serramenti esterni sono in alluminio con vetro, gli shed sono in alluminio con vetro e i portoni di accesso carraio sono in alluminio coibentato. I servizi igienici hanno pavimenti e rivestimenti delle pareti in gres e i soffitti intonacati e tinteggiati. Le porte interne sono in alluminio e i serramenti esterni in alluminio con vetro.

Si precisa che l'immobile risulta essere attiguo ad un capannone esistente (sub. 8), di proprietà terzi, e che l'accesso carraio al sub. 9 per i mezzi di lavoro ora avviene transitando all'interno del capannone adiacente sub. 8. Sul lato nord del capannone sub. 9 che affaccia sul piazzale vi è un'apertura carraia di accesso all'immobile, che non è utilizzata, in quanto si trova nella parte finale del capannone e logisticamente non è agevole per le lavorazioni che avvengono all'interno del capannone.

► **Palazzina Direzionale (sub. 10):** trattasi di una palazzina adibita ad uffici disposta su tre livelli fuori terra, collegati da scale e ascensore, così suddivisi:

- PT: showroom, vendita al dettaglio, uffici, archivio e servizi igienici;
- P1: uffici, servizi igienici e balcone;
- P2: sala deposito e grande terrazza praticabile.

La struttura è a telaio in acciaio, tamponamento in muratura con copertura piana e rivestimento esterno in lamiera opaca. All'interno

i pavimenti sono in lamiera e le pareti intonacate e tinteggiate. Al piano primo la suddivisione degli uffici è con pareti mobili in vetro. Le porte interne non facenti parte delle pareti mobili sono in alluminio e i serramenti esterni in alluminio con vetrocamera.

La scala di accesso ai piani, con affaccio verso l'esterno con una vetrata terra-cielo, ha una struttura metallica con pedate in pietra. L'ascensore è del tipo panoramico. Il balcone al piano primo e la terrazza al piano secondo hanno pavimentazione in quadrotti e parapetto metallico.

- ▶ **Deposito (sub. 11):** trattasi di un deposito al piano primo sotto strada in parte soppalcato con all'interno dei servizi igienici. La struttura è in pilastri e tamponamento in calcestruzzo, con pavimento industriale in battuto di calcestruzzo levigato con pareti tinteggiate. I serramenti sono in alluminio con vetro satinato. Il soppalco, presente solo su parte del deposito, con struttura in metallo è raggiungibile da una scala interna in ferro. Adiacente al soppalco vi è il locale caldaia. L'accesso al deposito avviene tramite la rampa carraia del piazzale o tramite un montacarichi posto anch'esso sul piazzale.

Si evidenzia inoltre che il vano scale con ascensore della palazzina direzionale (sub. 10) si collega con il sottostante deposito (sub. 11).

Si precisa che il deposito sotto strada è dimensionalmente più grande della palazzina uffici ed una parte di esso risulta essere fuori sedime e quindi proiettato sotto una porzione del piazzale esterno.

- ▶ **Piazzale (sub. 5):** trattasi del piazzale circostante gli edifici per cui

è stima comune ai subalterni 3, 4, 8 e 9. È un piazzale perlopiù asfaltato con alcuni tratti, soprattutto quelli in prossimità dei confini, adibiti a verde.

Si precisa che la striscia di terreno a sud del deposito sub. 9 ha una larghezza di circa ml 8,00 (desunta dalla mappa catastale) non recintata. Si precisa altresì che dall'elenco subalterni del catasto, che peraltro non è probatorio, i sub. 10 e 11 non hanno dritto al BCNC sub. 5. Si tratta probabilmente di una dimenticanza nell'elaborato planimetrico e tale situazione dovrà essere sistemata al catasto, oppure, qualora tale soluzione non fosse attuabile, dovrà essere previsto in un futuro atto di vendita il diritto di passo ai sub. 10 e 11 attraverso il consenso dei comproprietari del piazzale (sub. 5).

- ▶ **Terreno (part. 317):** trattasi di un lotto di terreno sul quale sorgono gli edifici per cui è stima oltre ad altri di proprietà terzi il tutto per una superficie catastale di 13.400 mq. Si precisa che tale terreno per la maggior consistenza è un BCNC censito come sub. 5 e come tale non è stato considerato ai fini della stima.
- ▶ **Terreno (part. 329):** trattasi di una piccola striscia di terreno posto sul confine ovest di superficie catastale mq 166 collegata al piazzale sub. 5.

❖ **SITUAZIONE URBANISTICA**

▶ **Deposito (sub. 9)**

Presso l'Ufficio Tecnico comunale sono state trovate le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 202/2000 del 08/03/2000;
- Concessione Edilizia in variante n. 51/2002 del 10/06/2003;
- Certificato di Agibilità n. 89/2003 del 25/09/2003.

Sotto il profilo urbanistico edilizio si evidenzia che la conformazione del capannone è simile a quella progettuale (C.E. 51/2002), tuttavia si nota che due finestre del prospetto ovest sono state sostituite da due portoni carrai per le quali sarà necessario depositare presso il Comune di Pescantina un progetto edilizio in sanatoria.

Delle descritte situazioni si è tenuto conto nella stima del bene.

► **Palazzina Direzionale (sub. 10)**

Presso l'Ufficio Tecnico comunale sono state trovate le seguenti pratiche edilizie:

- PdC n. 09/2005 del 12/05/2005;
- DIA 61/2005 del 07/06/2005;
- PdC in variante n. 66/2005 del 13/07/2005;
- DIA n. 133/2007 del 15/10/2007;
- Certificato di Agibilità n. 22/2008 del 06/03/2008.

Sotto il profilo urbanistico edilizio si evidenzia che la conformazione della palazzina direzionale è simile a quella progettuale (DIA 133/2007), tuttavia si nota al piano terra che una parte della parete che divide il corridoio dall'ufficio open space non è stata eseguita e che le pareti dei due uffici non sono state realizzate unendo così tali spazi con il corridoio. Al fine di rendere conformi lo stato dei luoghi con i progetti depositati in Comune, sarà necessario redigere un progetto edilizio in sanatoria.

Delle descritte situazioni si è tenuto conto nella stima del bene.

► **Deposito (sub. 11)**

Presso l'Ufficio Tecnico comunale sono state trovate le seguenti pratiche edilizie:

- PdC n. 09/2005 del 12/05/2005;
- DIA 61/2005 del 07/06/2005;
- PdC in variante n. 66/2005 del 13/07/2005;
- DIA n. 133/2007 del 15/10/2007;
- Certificato di Agibilità n. 22/2008 del 06/03/2008.

Sotto il profilo urbanistico edilizio si evidenzia che la conformazione del deposito è simile a quella progettuale (DIA 133/2007), tuttavia si notano alcune difformità, le quali vengono qui di seguito elencate:

- 1) Al piano primo interrato il soppalco è stato realizzato più grande rispetto a quanto riportato nelle tavole di progetto.
- 2) Al piano secondo interrato la scala di accesso al soppalco è stata realizzata con forma e posizione differente. È stato inoltre realizzato un ripostiglio in prossimità dei bagni.

Al fine di poter sanare tali difformità sarà necessario depositare presso il Comune di Pescantina un progetto edilizio in sanatoria.

Delle descritte situazioni si è tenuto conto nella stima del bene.

❖ **DETERMINAZIONE DELLA STIMA**

La consistenza metrica dell'immobile qui di seguito determinata è da intendersi puramente indicativa e finalizzata alla stima parametrica del valore dell'immobile, nonché suddivisa in unità in funzione dello stato dei luoghi.

Deposito sub. 9:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE	COEFF	SUPERFICIE
Deposito	mq 3.866,79	1.00	mq 3.866,79
Bagno	mq 19,90	1.00	mq 19,90
		SOMMANO	mq 3.886,69

La superficie viene arrotondata in eccesso a mq. **3.887**.

Uffici sub. 10:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE	COEFF	SUPERFICIE
Uffici (PT)	mq 259,54	1.00	mq 259,54
Scale	mq 16,25	1.00	mq 16,25
Uffici (P1)	mq 241,38	1.00	mq 241,38
Balcone (P1)	mq 25,78	0.25	mq 6,45
Deposito (P2)	mq 137,99	1.00	mq 137,99
Terrazza (P2)	mq 89,12	0.30	mq 26,74
		SOMMANO	mq 688,35

La superficie viene arrotondata in difetto a mq. **688**.

Deposito sub. 11:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE	COEFF	SUPERFICIE
Deposito (P-1)	mq 881,55	1.00	mq 881,55
Vano tecnico	mq 45,29	0.25	mq 11,32
Soppalco (P-1)	mq 272,72	0.30	mq 81,82
		SOMMANO	mq 974,69

La superficie viene arrotondata in eccesso a mq. **975**.

Tenuto conto della ubicazione del lotto, della sua consistenza

pratiche in sanatoria, sia pari ad € 3.300.000,00.

❖ **DETERMINAZIONE DEL CANONE LOCATIVO**

La determinazione del canone locativo viene calcolata sulla base della superficie netta dei locali, pertanto, si indica che la percentuale delle murature rispetto alla superficie lorda dell'immobile incida il 15% per la palazzina direzionale (sub. 10) e deposito (sub. 11) e il 5% per il deposito (sub. 9).

DESTINAZIONE	SUPERFICIE	COEFF	SUPERFICIE
Deposito (sub. 9)	mq 3.887,00	- 5%	mq 3.692,65
Direzion. (sub. 10)	mq 688,00	- 15%	mq 584,80
Deposito (sub. 11)	mq 975,00	- 15%	mq 828,75

La superficie convenzionale delle unità immobiliari viene arrotondata:

- Deposito (sub. 9) per eccesso a mq. **3.693**;
- Palazzina direzionale (sub. 10) per eccesso a mq. **585**;
- Deposito (sub. 11) per eccesso a mq. **829**.

La scrivente ha effettuato una ricerca in relazione ai prezzi di affitto medi di mercato sulla scorta di informazioni assunte presso gli osservatori del mercato immobiliare di Verona e presso agenzie immobiliari.

Si evidenzia che al terreno part. 329, avendo una superficie catastale di mq 166, avendo una forma stretta ed allungata, essendo ubicato in una zona non raggiungibile se non a fronte del passaggio sul piazzale (sub.5), non è stato assegnato alcun valore locativo in quanto insignificante ai fini della quantificazione richiesta.

Tenuto conto della ubicazione del lotto, della sua consistenza immobiliare e del grado di conservazione l'esperto stima il valore locativo dell'immobile con la seguente formula (superficie * valore in

€/mq/mese = valore locativo mensile):

Deposito (sub.9):	mq 3.693 *€/mq/mese	2,10 =	€ 7.754,57
Direzionale (sub.10):	mq 585 *€/mq/mese	4,50 =	€ 2.631,60
Deposito (sub.11):	mq 823 *€/mq/mese	1,00 =	€ 828,75
Terreno (part. 329):	mq 166 *€/mq/mese	0 =	€ 0
TOTALE CANONE LOCATIVO MENSILE =			€ 11.214,92

La scrivente ritiene che il più probabile canone locativo mensile del compendio in esame sia simile ad € 11.000,00.

❖ **VINCOLI SUGLI IMMOBILI**

Le ispezioni occorse presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio Pubblicità Immobiliare (SPI) hanno evidenziato l'esistenza delle seguenti situazioni pregiudizievoli.

Si precisa che la ricerca è stata effettuata con il c.f. 00283010239 e che con tale codice fiscale sono stati trovati tre nominativi di società ovvero [REDACTED]

[REDACTED] e Aurora S.r.l.

Trascrizioni:

- Atto tra vivi, trasformazione di società, trascritta all'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Verona il 06/07/1998, RG n. 20385, RP n. 13823, nella quale [REDACTED] e [REDACTED] con sede in Pescantina (VR), c.f. 00283010239 è stata trasformata in [REDACTED] l., con sede in Pescantina (VR), c.f. 00283010239.
- Atto tra vivi, compravendita, trascritta all'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Verona il 25/06/2004, RG n. 28155, RP n. 16749, nella quale [REDACTED] con sede in Pescantina (VR), c.f. 00283010239 vendeva a [REDACTED]

████████████████████ con sede in Milano, c.f. ██████████, il
BCNC fg. 25 part. 317 sub. 5 e altre unità non oggetto di stima.

- Atto di pignoramento eseguito da ██████████ con sede in Milano, c.f. ██████████ trascritto all'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Verona il 27/02/2023, RG n. 7334, RP n. 5302, contro ██████████ con sede in Pescantina (VR), c.f. 00283010239, per la quota intera di proprietà dei beni oggetto di stima, giusto atto giudiziario del 12/01/2023, repertorio n. 13, Tribunale di Verona – Ufficiale giudiziario.
- Atto giudiziario, sentenza di liquidazione giudiziale, eseguito da massa dei creditori di Aurora S.r.l., trascritto all'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Verona il 01/09/2023, RG n. 35563, RP n. 26640, contro Aurora S.r.l. con sede in Pescantina (VR), c.f. 00283010239, giusto atto giudiziario del 01/08/2023, repertorio n. 112, Tribunale di Verona.

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria a favore di ██████████
████████████████████, iscritta all'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Verona il 08/03/2007, RG n. 11825, RP n. 2666, contro ██████████
████████████████████, con sede in Pescantina (VR), c.f. 00283010239, per la quota intera di proprietà dell'unità immobiliare fg. 25 part. 317 sub. 9 per l'importo di € 1.500.000,00, giusto atto notarile concessione mutuo fondiario del 28/02/2007, repertorio n. 29686/9249, notaio Ciro Raiola di Verona.
- Annotazione ad iscrizione RP. N. 2666 del 08/03/2007 a favore di ██████████
████████████████████ iscritta all'Agenzia del Territorio

