

Francesco Anzivino Architetto

20131 Milano Via Monte Nevoso, 10

Tel Fax 02.2395.1103

e-mail francesco.anzivino@fastarch.eu

Fallimento Vera srl in liquidazione Tribunale di Milano RG 421/2021

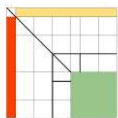
Giudice Delegato Dott. Luca Giani

Curatore Dott. Giorgio Betti

Relazione di stima – Immobile in Moniga sul Garda (Bs), Via del Porto

CTU Dott. Arch. Francesco Anzivino

1



Francesco Anzivino Architetto

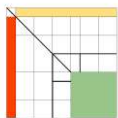
20131 Milano Via Monte Nevoso, 10

Tel Fax 02.2395.1103

e-mail francesco.anzivino@fastarch.eu

Sommario

1. Premessa.....	3
2. Caratteristiche dell'immobile	4
2.1 Contesto urbano.....	4
2.1 Condizioni generali dell'edificio e stato manutentivo	4
3. Unità immobiliare	6
3.1 Abitazione.....	6
3.1 Box.....	8
4. Immagini fotografiche	10
5. dati degli immobili	19
5.1 Abitazione.....	19
5.2 Box.....	19
6. Ispezioni ipotecarie:.....	20
7. Valutazione delle Unità immobiliari	21
7.1 Criterio di stima	21
7.2 Fonti di informazioni	21
7.3 Adeguamenti e correzioni della stima.....	23
7.4 Criteri di calcolo della superficie commerciale	23
7.5 CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO	24
7.6 Prezzo base d'asta del lotto	24



Francesco Anzivino Architetto

20131 Milano Via Monte Nevoso, 10

Tel Fax 02.2395.1103

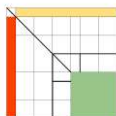
e-mail francesco.anzivino@fastarch.eu

1. PREMESSA

Con provvedimento in data 11/3/2019 il Giudice Delegato Dott. Luca Giani, ha autorizzato la nomina del sottoscritto Arch. Francesco Anzivino quale perito per la stima del bene immobile del socio fallito. La presente relazione si riferisce all'immobile di cui all'oggetto, posto in via Porto in Moniga sul Garda all'interno del complesso denominato "Villaggio turistico alberghiero Oliveto al porto". Ai fini della stima è stata fatta una ricostruzione planimetrica basata sia su un rilievo in sito sia da documentazione che è stata fornita e che fa parte di atti di compravendita.



Immagine 1 - Vista del complesso residenziale



Francesco Anzivino Architetto

20131 Milano Via Monte Nevoso, 10

Tel Fax 02.2395.1103

e-mail francesco.anzivino@fastarch.eu

2. CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare in oggetto è all'interno di un complesso residenziale denominato Oliveto al Porto, costituito da "villette a schiera" su due piani fuori terra, arretrato dal fronte strada. È collocato in zona sud est di Moniga sul Garda, in prossimità dell'area costiera del lago di Garda. L'immobile è stato costruito nell'anno 2005 ed è a prevalente uso turistico. È costituito da unità immobiliari e parti comuni oltre a box al piano interrato.

2.1 CONTESTO URBANO

L'immobile dista circa m 500 dal centro storico di Moniga sul Garda, circa m 200 dal porto turistico sulle rive del lago.

La stazione ferroviaria più vicina è quella di Desenzano a circa 10 Km di distanza.

L'area è dotata quindi da servizi pubblici e mezzi di trasporto di tipo locale e regionale.

Distà circa 15 Km dall'uscita dell'autostrada Torino Venezia in Desenzano.

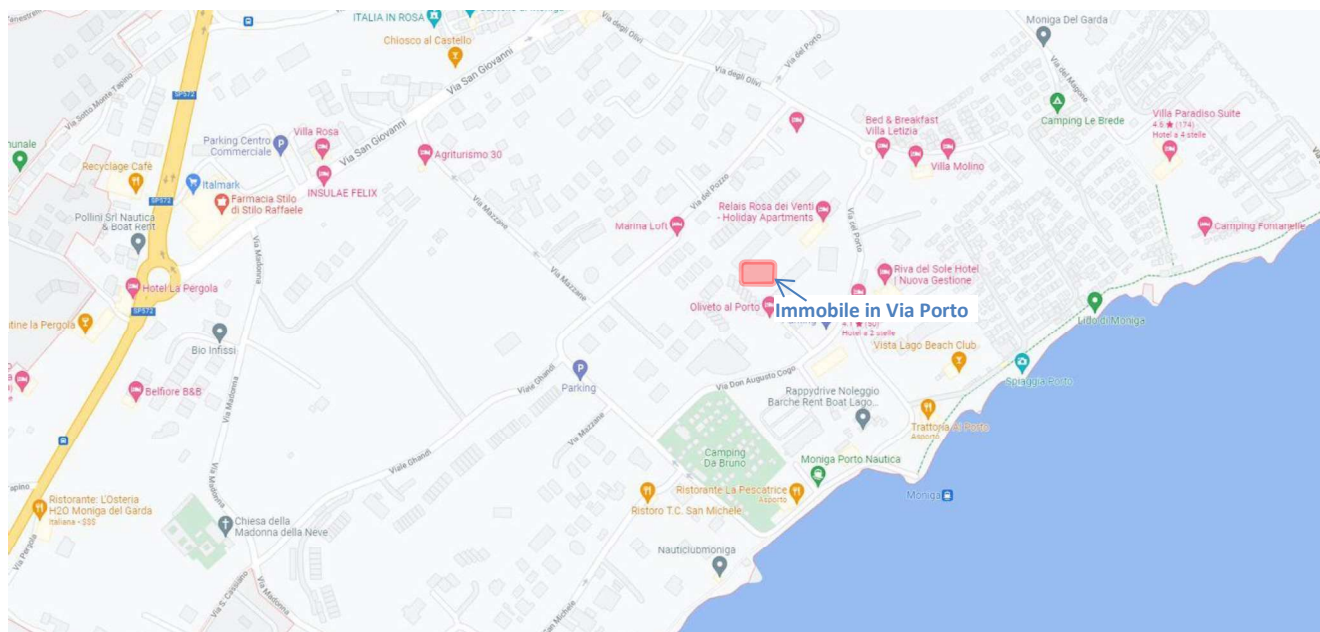


Immagine 2 - Inquadramento territoriale

2.1 CONDIZIONI GENERALI DELL'EDIFICIO E STATO MANUTENTIVO

Dai sopralluoghi effettuati si è constatato che l'edificio nel suo complesso si presenta ordinato e in buono stato di manutenzione.

È dotato di ampi spazi comuni e in particolare di giardino e di piscina all'aperto. I percorsi delle aree comuni sono facilmente accessibili senza limitazioni.

Vi è la possibilità di accedere con comodo passaggio pedonale all'ingresso, senza dislivelli.

L'accesso al box avviene da una rampa in prossimità della strada pubblica.

L'edificio ha una struttura portante in calcestruzzo armato con muratura di tamponamento a cassa vuota. Esternamente è rivestito con sistema a cappotto termico.

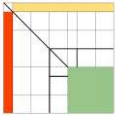
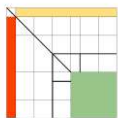


Immagine 4 - Planimetria del piano terreno del complesso residenziale



Francesco Anzivino Architetto

20131 Milano Via Monte Nevoso, 10

Tel Fax 02.2395.1103

e-mail francesco.anzivino@fastarch.eu

3. UNITÀ IMMOBILIARE

3.1 ABITAZIONE

L'unità immobiliare residenziale identificata con il n° 13 nella planimetria generale consiste in un alloggio posto su due piani.

Il piano terreno con ingresso da corridoio comune, è costituito da un soggiorno, un angolo cottura collegato al soggiorno, un guardaroba, un bagno ed un disimpegno. Dal soggiorno si accede ad un'area esterna coperta di proprietà; sul retro si accede ad un'area semicoperta sempre di proprietà e collegata a spazio comune.

Il piano primo a cui si accede da scala a chiocciola interna, è costituito da una camera da letto che si affaccia su terrazzino a copertura dell'area privata al piano terra, una seconda camera con annesso balcone ed infine un secondo bagno.

Durante il sopralluogo effettuato in data 9 settembre 2021 è stato possibile constatare le condizioni dell'unità abitativa e del complesso residenziale nel suo complesso.

L'unità immobiliare è dotata di tutte le utenze e ha come sistema di riscaldamento la pompa di calore che, a detta della proprietà, presenta qualche limitazione nell'uso durante il periodo invernale, e quindi con un comfort termico non soddisfacente.

La pavimentazione è in piastrelle di gres di grandi dimensioni e non presenta alterazioni; allo stesso modo le pareti dei bagni sono rivestite in piastrelle sempre in buone condizioni.

I serramenti sono tutti a vetrocamera, ma presentano qualche difetto nella chiusura, soprattutto quelli di grandi dimensioni verso l'area verde. Le porte interne sono tamburate e di buona scelta.

La scala di accesso al piano superiore è in metallo con pedate in legno: si presenta solida e in buono stato manutentivo.

L'impianto elettrico è a norma.

Generatore di ACS a gas di tipo istantaneo

Sono state prese misure dell'immobile e fatte fotografie dello stato di fatto.

La planimetria non presenta differenze rispetto a quella allegata all'atto di compravendita.

In allegato la visura catastale.

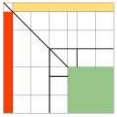


Immagine 5 - Planimetria dell'unità immobiliare – Piano terra

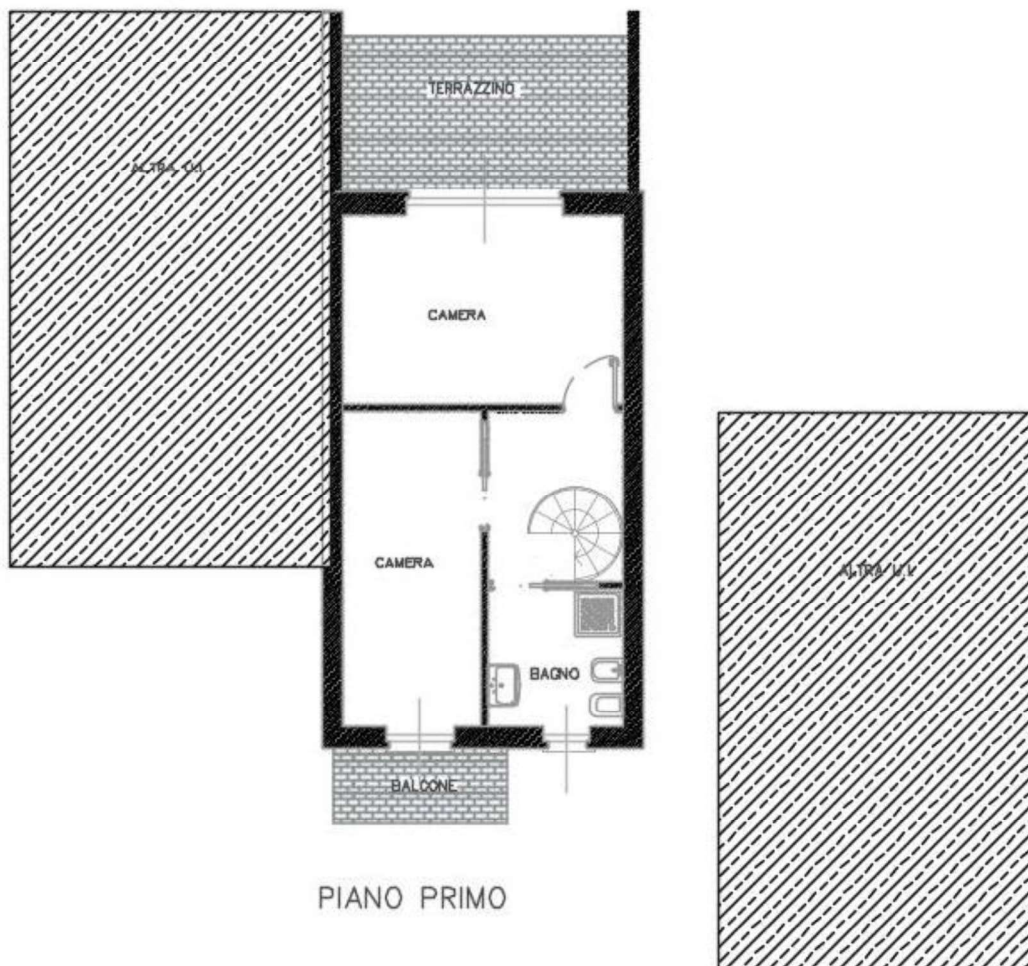
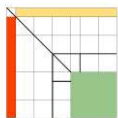


Immagine 6 - Planimetria dell'unità immobiliare – Piano primo

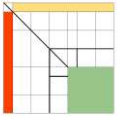
3.1 Box

L'unità immobiliare box identificata con il n° 31 nella planimetria generale dell'autorimessa consiste in un box posto al piano interrato, accessibile da rampa di scala esterna e accesso carroia su strada comunale.

Il box è dotato di chiusura con anta basculante elettrificata, ha un comodo accesso e spazi di manovra nel corsello.

È di dimensioni adeguate a qualsiasi automobile.

È in buone condizioni manutentive.

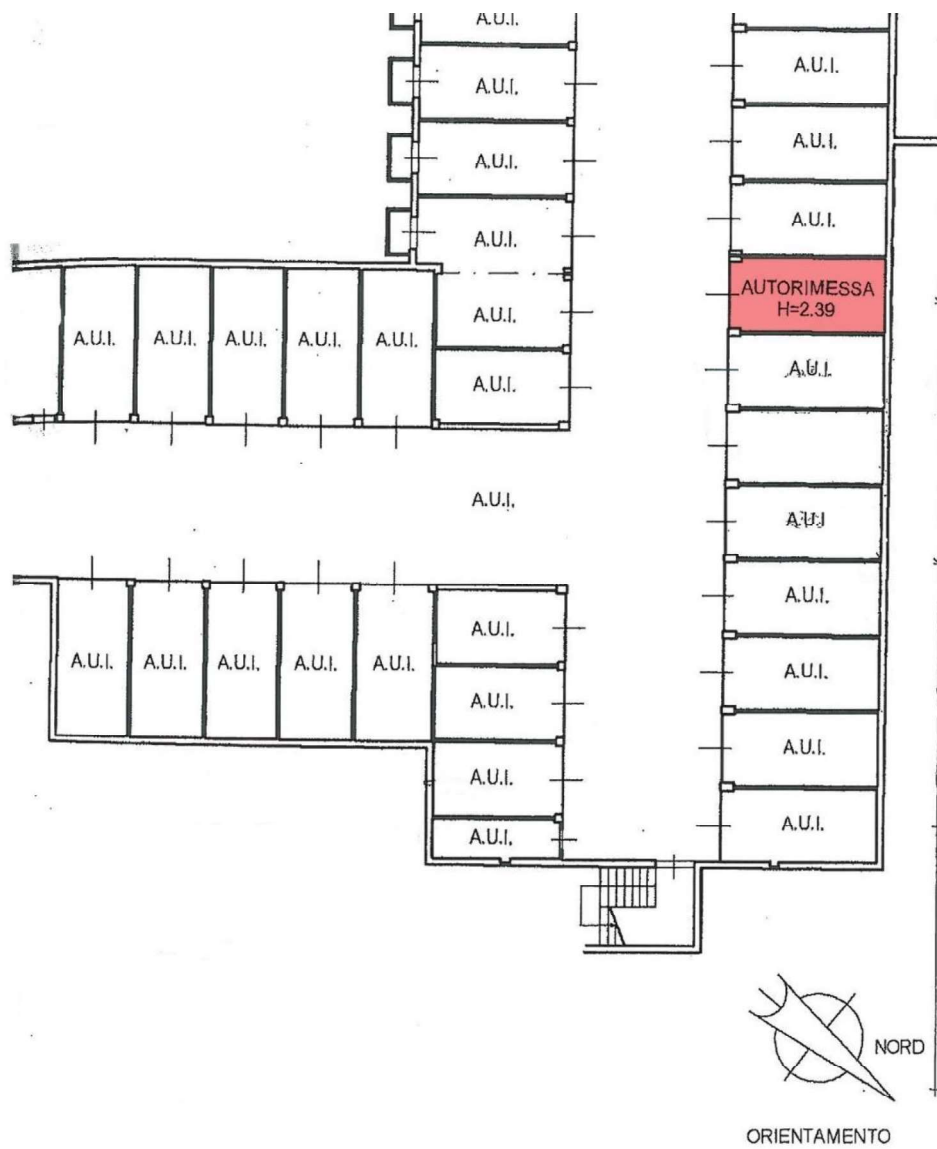


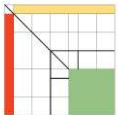
Francesco Anzivino Architetto

20131 Milano Via Monte Nevoso, 10

Tel Fax 02.2395.1103

e-mail francesco.anzivino@fastarch.eu





Francesco Anzivino Architetto

20131 Milano Via Monte Nevoso, 10

Tel Fax 02.2395.1103

e-mail francesco.anzivino@fastarch.eu

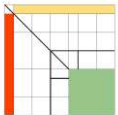
4. IMMAGINI FOTOGRAFICHE



Foto 1 – Soggiorno: angolo cottura, scala di accesso al piano primo e portoncino di ingresso



Foto 2 – Soggiorno con vista sull'area esterna privata



Francesco Anzivino Architetto

20131 Milano Via Monte Nevoso, 10

Tel Fax 02.2395.1103

e-mail francesco.anzivino@fastarch.eu

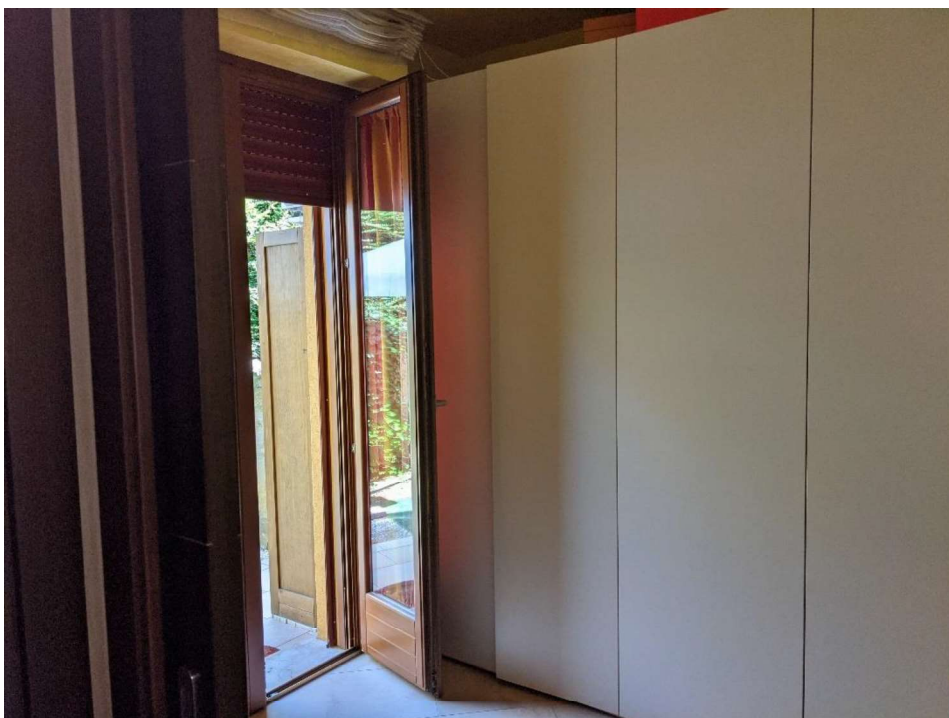
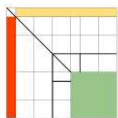


Foto 3 – Guardaroba al piano terra



Foto 4 – Bagno al piano terra



Francesco Anzivino Architetto

20131 Milano Via Monte Nevoso, 10

Tel Fax 02.2395.1103

e-mail francesco.anzivino@fastarch.eu



Foto 5 – Camera da letto al piano primo

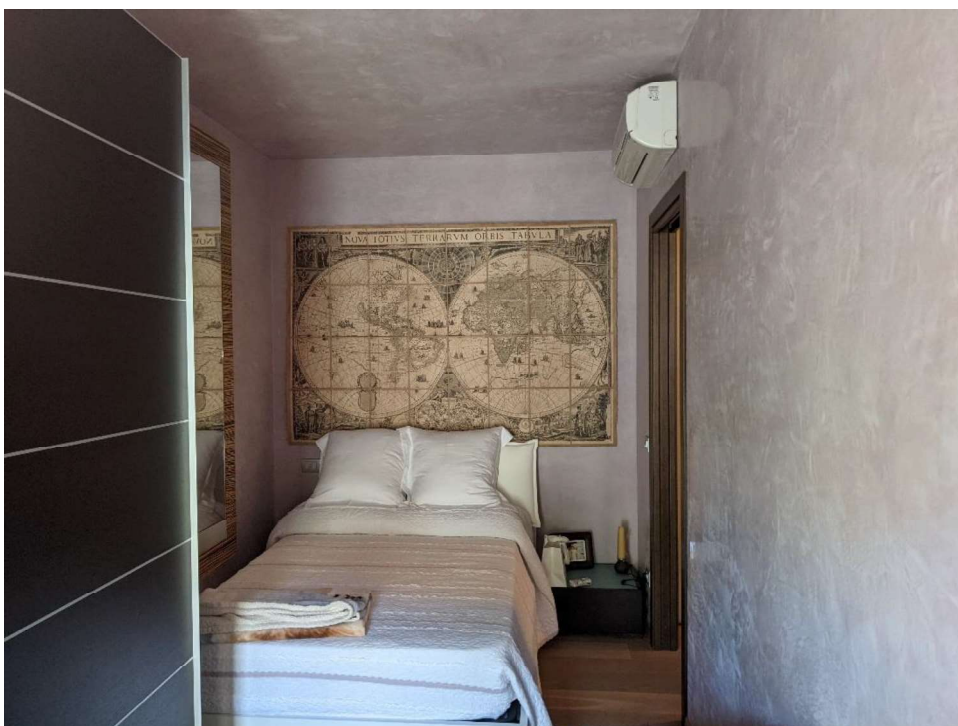
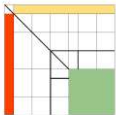


Foto 6 – Camera da letto al piano primo



Francesco Anzivino Architetto

20131 Milano Via Monte Nevoso, 10

Tel Fax 02.2395.1103

e-mail francesco.anzivino@fastarch.eu

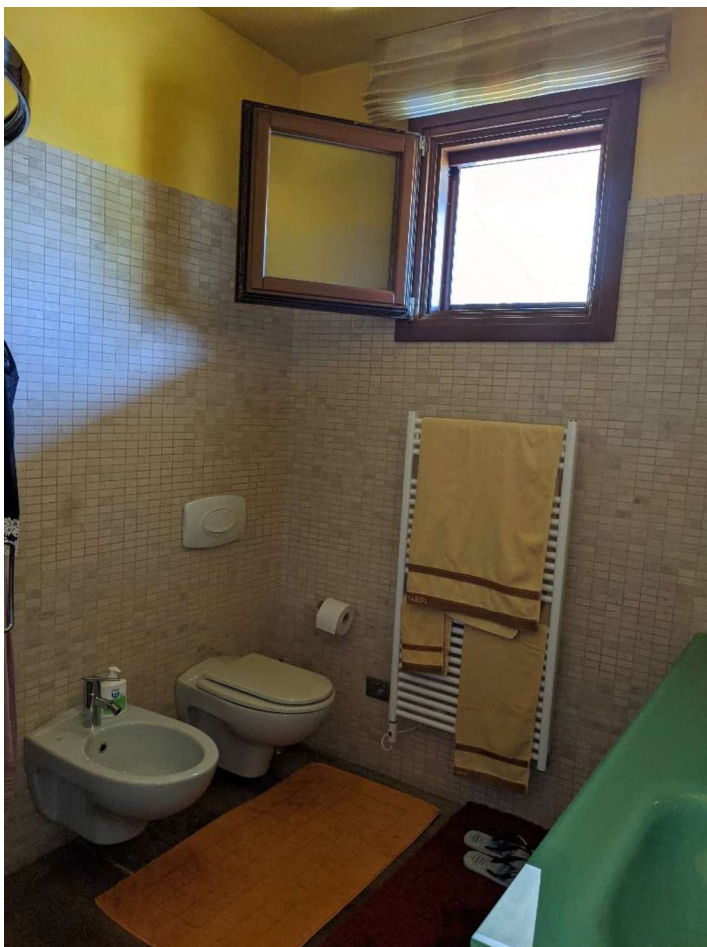


Foto 7 – Bagno al piano primo

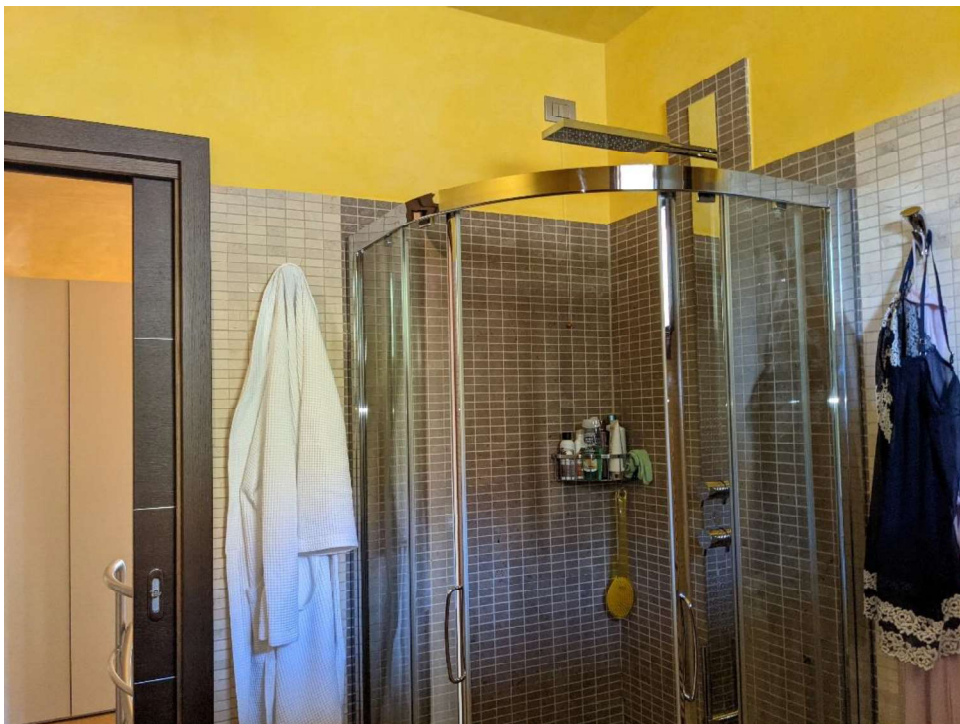
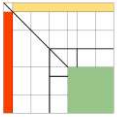


Foto 8 – Bagno al piano primo



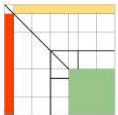
Francesco Anzivino Architetto
20131 Milano Via Monte Nevoso, 10
Tel Fax 02.2395.1103
e-mail francesco.anzivino@fastarch.eu



Foto 9 – Area esterna fronte giardino



Foto 10 – Area esterna posteriore



Francesco Anzivino Architetto

20131 Milano Via Monte Nevoso, 10

Tel Fax 02.2395.1103

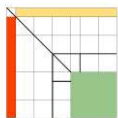
e-mail francesco.anzivino@fastarch.eu



Foto 11 – Corridoio di ingresso



Foto 12 – Area esterna e balcone



Francesco Anzivino Architetto

20131 Milano Via Monte Nevoso, 10

Tel Fax 02.2395.1103

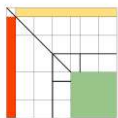
e-mail francesco.anzivino@fastarch.eu



Foto 13 – Piscina comune



Foto 14 – Piscina comune



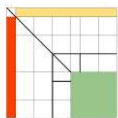
Francesco Anzivino Architetto
20131 Milano Via Monte Nevoso, 10
Tel Fax 02.2395.1103
e-mail francesco.anzivino@fastarch.eu



Foto 15 – Box



Foto 16 – Box



Francesco Anzivino Architetto

20131 Milano Via Monte Nevoso, 10

Tel Fax 02.2395.1103

e-mail francesco.anzivino@fastarch.eu



Foto 17 – Corsello box

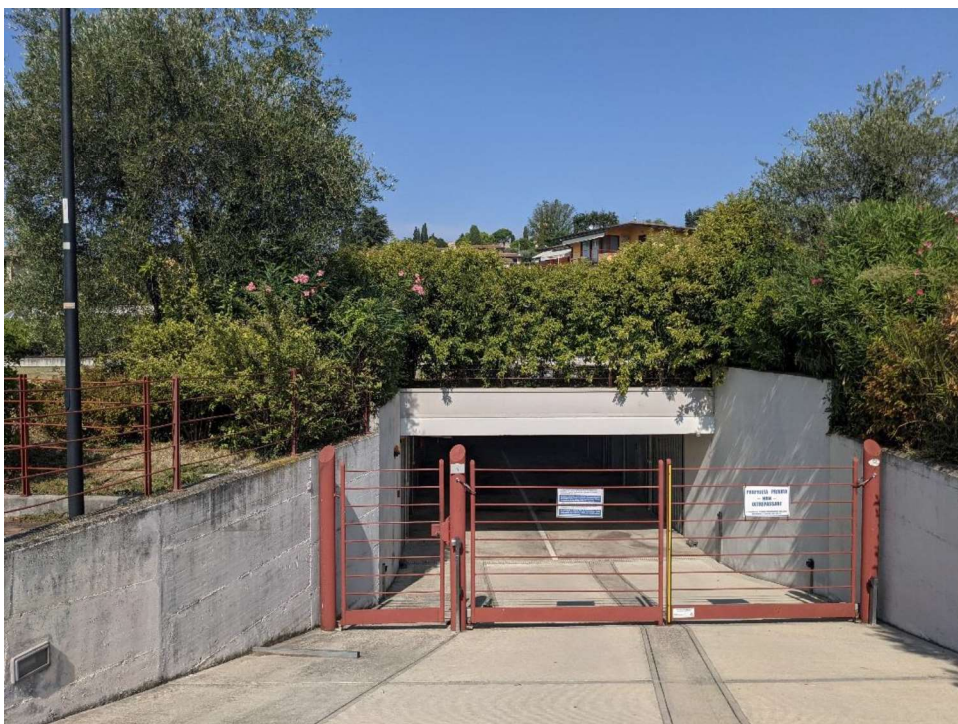
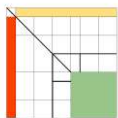


Foto 18 – Rampa di accesso ai box



Francesco Anzivino Architetto

20131 Milano Via Monte Nevoso, 10

Tel Fax 02.2395.1103

e-mail francesco.anzivino@fastarch.eu

5. DATI DEGLI IMMOBILI

5.1 ABITAZIONE

Destinazione d'uso: A2 – abitazione di tipo civile classe 5

Dati catastali: Foglio 6, Mappale 796, Subalterno 66 (13 soppresso)

Dati dimensionali: abitazione su due piani superficie lorda complessiva pari a mq 86.13

Balconi posti al piano primo: mq 14.72

Aree private esterne: mq 18.71

Stato di manutenzione: molto buono

Accessibilità dell'immobile ai diversamente abili: l'abitazione non ha limitazioni di accesso dall'esterno e all'interno è complanare al piano terra. Per l'accesso al piano primo sono necessarie opere di adattabilità.

Quota e tipologia di diritto: 100% Vera srl

Comproprietari: nessuno

Stato di possesso: occupato dall'attuale proprietario

APE: disponibile classe C scadenza 26/03/2022

Conformità edilizia: l'immobile è conforme.

Prezzo: il valore stimato è pari a € 251.100,00

Caratteristiche strutturali: l'edificio è di tipo misto con elementi strutturali in calcestruzzo

Impianti: sono presenti gli impianti idrici, elettrici. Non si hanno a disposizione certificazioni.

Riscaldamento: singolo; non si hanno a disposizione certificazioni.

19

5.2 Box

Destinazione d'uso: C/6 – autorimessa classe 4

Dati catastali: Foglio 6, Mappale 803, Subalterno 31 piano S1

Dati dimensionali: abitazione su due piani superficie lorda complessiva pari a mq 17.00

Stato di manutenzione: molto buono

Accessibilità dell'immobile ai diversamente abili: l'abitazione non ha limitazioni di accesso dall'esterno e all'interno è complanare al piano terra.

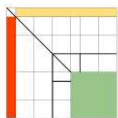
Quota e tipologia di diritto: 100% Vera srl

Comproprietari: nessuno

Stato di possesso: occupato dall'attuale proprietario

Conformità edilizia: l'immobile è conforme.

Prezzo: il valore stimato è pari a € 25.500,00



Francesco Anzivino Architetto

20131 Milano Via Monte Nevoso, 10

Tel Fax 02.2395.1103

e-mail francesco.anzivino@fastarch.eu

6. ISPEZIONI IPOTECARIE:

Dalle ispezioni ipotecarie sui beni del compendio non risultano ipoteche e/o iscrizioni pregiudizievoli.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

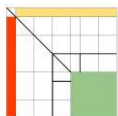
Proprietario precedente dal 14/04/2006 fino al 17/10/2013 Dallamano Tommaso e Semeraro Marie

In forza atto di compravendita a rogito del Dott. Guido Cirilli in data 14/04/2006 rep. 18283/4571, registrato a Brescia il 22/04/2006 al n. 21463/12377 e trascritto in data 22/04/2006.

Proprietario attuale dal 17/10/2013 Società Tradelek impianti tecnologici srl

In forza atto di compravendita a rogito del Dott. Francesco Rizzo in data 17/10/2013 rep. 12661 raccolta 5696, registrato a Mantova il 23/10/2013 al n. 6019 serie 1T e trascritto a Brescia in data 23/10/2013 ai nn. 35435 RG e 24553 RP.

Le visure sono allegate



7. VALUTAZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

7.1 CRITERIO DI STIMA

Il criterio di stima adottato si basa sul metodo del confronto di mercato, valutando i valori medi della stima immobili dell'agenzia delle entrate, tenendo conto delle condizioni attuali del mercato immobiliare e dell'offerta presente sul territorio.

I dati di mercato così rilevati, verranno adeguati al caso di studio, in considerazione delle caratteristiche degli immobili oggetto di valutazione, intrinseche (stato di possesso, tipologia, elementi strutturali e finiture, consistenza impianti e loro stato di manutenzione, grado di isolamento termico e acustico, piano, affacci e orientamento, panoramicità, presenza di spazi accessori, ecc.) ed estrinseche (contesto ambientale, accessibilità alla rete dei trasporti pubblici, aree pedonali, composizione funzionale e/o sociale, difficoltà di parcheggio, presenza di particolari vincoli urbanistici/paesaggistici, ecc.).

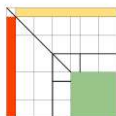
Poiché i prezzi dei comparabili rilevati, sono riferiti ad offerte di vendita e non a contratti di compravendita trascritti, si ritiene opportuno, per ridurre la potenziale criticità del dato assunto, applicare sempre una riduzione del 10%.

La stima è sempre riferita alle condizioni dell'immobile rilevate al momento del sopralluogo (rilievo superfici e caratteristiche in data 09.09.2021).

7.2 FONTI DI INFORMAZIONI

- Osservatorio del mercato immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Box	NORMALE	1400	1900	L	5,2	6,8	N
Ville e Villini	NORMALE	2600	3100	L	8,4	10,5	N



- Portali immobiliari on-line

Esempi di prezzi:

<i>Agenzia</i>	<i>Superficie commerciale</i>	<i>Prezzo</i>	<i>Costo €/mq</i>
Tempocasa	mq 75,00	200 000 €	2 667 €
Rizzetti	mq 60,00	239 000 €	3 983 €
Gardahaus	mq 70,00	299 000 €	4 271 €
Tecnorete	mq 65,00	270 000 €	4 154 €
Immobiliare.it	mq 80,00	250 000 €	3 125 €
Monica	mq 70,00	258 000 €	3 686 €
Tecnocasa (stesso residence)	mq 140,00	695 000 €	4 964 €
Tecnocasa	mq 80,00	225 000 €	2 813 €
Media delle richieste			3 708 €

Nello stesso complesso residenziale è presente un altro immobile in vendita con caratteristiche simili ma con posizione migliore; il prezzo richiesto per questo immobile non è allineato ai prezzi medi rilevati.

Altri immobili simili, cioè in residence con piscina hanno prezzi variabili da **€ 2.667 m²** a **€ 4.271 m²**, sempre in condizioni analoghe, ma con posizioni differenti rispetto al centro e al lago. Il valore delle richieste si attesta intorno a **€ 3.700 m²**, anche se le considerazioni degli osservatori immobiliari ritengono che i prezzi vadano tra **1.750 €/m²** e **2.950 €/m²**. Si ritiene pertanto che il prezzo indicato dall'agenzia del territorio possa essere un valore idoneo alla stima, assumendo quindi come riferimento il valore di **3.000 €/m²**

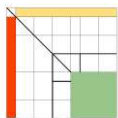
Si riporta di seguito un estratto sulla dinamica dei prezzi a Moniga del Garda e quotazioni immobiliari per tipologia

Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a Moniga del Garda mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono in debole diminuzione (-0,91%). La minima riduzione delle quotazioni rilevata è almeno parzialmente riconoscibile nel periodo.

*Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato a Moniga del Garda, è possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da **villetta a schiera**: le quotazioni mostrano un incremento di circa il 6% negli ultimi 3 mesi.*

*La tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da **ville**: le quotazioni hanno accusato una flessione di circa il 3% negli ultimi 3 mesi.*

*Ad Agosto 2021 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 2.838 al metro quadro**, con una **diminuzione del 0,46% rispetto a Agosto 2020** (2.851 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Moniga del Garda ha raggiunto il suo massimo nel mese di Settembre 2020, con un valore di **€ 2.857 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Febbraio 2021: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 2.739 al metro quadro.*



7.3 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Si ritiene opportuno applicare al valore sopra indicato una riduzione del 10% a causa dei difetti riscontrati, in particolare per la limitazione dell'uso nel periodo invernale, per la poca efficienza del sistema di riscaldamento; anche l'imperfezione dei serramenti esterni ne diminuisce il valore proprio per la riduzione del comfort termico. Ne deriva che il prezzo di vendita sarà di **2.700 €/m²**. In base alla lettura del preventivo delle spese condominiali, non si evidenziano debiti nei confronti del condominio. In allegato la documentazione condominiale.

7.4 CRITERI DI CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Il criterio di misurazione adottato segue le direttive della NORMA UNI 10750/2005.

Di seguito i parametri secondo i quali vengono determinati il computo delle superfici ed i rapporti mercantili alle stesse applicati secondo il Sistema Italiano di Misurazione (Codice delle Valutazioni Immobiliari- Tecnoborsa).

Le superfici vengono determinate:

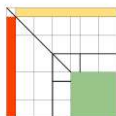
a) dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le chiusure verticali esterne (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e metà spessore di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terratetto riconducibile ad un medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.

b) dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:

- terrazze a livello dell'alloggio, 35%.
- balconi (con vista) 30%.
- lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio, 15%; accessibile dalla scala condominiale, 5%.
- porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%.
- verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%; veranda non abitabile, 60%.
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a m 1,80, 80%.
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a m 1,50, 70%.

Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, potranno essere usati i criteri seguenti:

- locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina, 60%.
- soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%.
- spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.), 15%.
- autorimessa/garage, 50%.



Francesco Anzivino Architetto

20131 Milano Via Monte Nevoso, 10

Tel Fax 02.2395.1103

e-mail francesco.anzivino@fastarch.eu

- posto auto coperto, 30%.

Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinenziali sono previsti i seguenti criteri:

- giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%.
- giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%; con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

Calcolo Superficie commerciale

Destinazione	Superficie		Superficie
	esterna lorda	Coefficienti	commerciale lorda
Appartamento	mq 86,13	100%	mq 86,13
Balcone	mq 3,36	30%	mq 1,02
Terrazza	mq 11,36	35%	mq 3,98
Area pertinenziale	mq 18,71	10%	mq 1,87
Totale			mq 93,00

Superficie commerciale del box: **mq 17**

7.5 CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Sulla base delle verifiche e dei rilievi effettuati, tenuto conto delle caratteristiche delle unità oggetto di stima e del contesto urbano di appartenenza, si considerino le caratteristiche intrinseche/estrinseche +/- qualificanti:

Destinazione: appartamento + box

- ubicazione (+)
- parti comuni in buono stato (+)
- doppia esposizione (+)
- finiture (+)
- stato di manutenzione appartamento (+)
- impianto di riscaldamento (-)
- box di facile accesso e buone dimensioni (+)

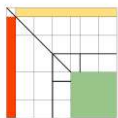
Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti e lo stato di conservazione dell'unità immobiliare si ritiene possa essere considerato un dato di prezzo medio unitario di mercato al mq pari a circa €/mq 3.000,00, applicando una riduzione del 10%, si ritiene opportuno indicare come prezzo unitario €/mq 2.700,00. Per quanto attiene il prezzo unitario del box, si ritiene congruo applicare il prezzo di €/mq 1.500.

7.6 PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

Dalle condizioni di cui sopra si è stabilito che il valore dell'immobile costituito da residenza e box è pari a **€ 276.600** (euro **duecentosettantaseimilaseicento /00**).

Appartamento: €/mq 2.700,00 x mq 93 = € 251.100

Box: €/mq 1.500,00 x mq 17 = € 25.500



Francesco Anzivino Architetto

20131 Milano Via Monte Nevoso, 10

Tel Fax 02.2395.1103

e-mail francesco.anzivino@fastarch.eu

Milano, 15 ottobre 2021

Dott. Arch. Francesco Anzivino

Allegati

1. Visure catastali
2. Visure ipotecarie
3. Contratto di compravendita
4. Preventivi spese condominiali