

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

Sezione II Civile Fallimentare

Fallimento N. 65728

"BETTIN S.a.s. di Scalvini Angelo"

CONTRIBUTO UNIFICATO ASSOLTO

Giudice Delegato : Dott. Giorgio Sforza

IN DATA 8/4/2002 DI € 361,55

Curatore : Avv. Daniele Portinaro

ABI 01015 - CAB 01602

LA PRESENTE RELAZIONE VIENE CONSEGNATA IN CANCELLERIA ED IN  
COPIA AL CURATORE

RELAZIONE DI STIMA

DEL VALORE IMMOBILIARE

DELL'IMMOBILE

SITO A FUMANE - Frazione MAZZUREGA (VR)

VIA BADILE, 51/A

di proprietà del Sig.

SCALVINI ANGELO

Socio illimitatamente responsabile della società

BETTIN S.a.s.

Illustrissimo Signor Giudice Delegato,

**PREMESSO CHE**

La sottoscritta Dott. Arch. ISABELLA TANGARI, nata a Milano il 1 Aprile  
1967, iscritta all'Albo degli Architetti di Milano al n. 9110 e all'Albo dei Consulenti  
tecnici del Tribunale Civile di Milano al n.10248, con studio in Milano, Via  
Lamarmora, 18, Tel./Fax. 02/5460390, veniva nominata Perito estimatore nel  
fallimento indicato in epigrafe con decreto del Giudice Delegato del 10/5/02;

Veniva chiesto al Perito di determinare il VALORE IMMOBILIARE ad oggi



dell'immobile indicato in epigrafe;

Prestato il giuramento di rito in data 22/5/02, in data 26 Giugno 2002 il Perito assieme all'Avv. Chiapparini, delegato del Curatore, procedeva al sopralluogo dell'immobile in oggetto;

### CIÒ PREMESSO

Il Perito, esaminati atti e documenti, avendo eseguito sopralluogo, sentito il Curatore, effettuate le visure e richiesti i relativi certificati catastali e schede catastali, sulla scorta degli elementi raccolti redige la presente :

### RELAZIONE

L'immobile in oggetto è sito a Fumane, frazione Mazzurega (VR), Via Badile, 51/A e si sviluppa su tre piani : piano terra, piano primo, piano secondo/sottotetto. Attualmente l'unità immobiliare è occupata dal Sig. AOUKLACH ABDELOUAHAD e famiglia, affittuario con regolare contratto registrato per il periodo dal 15/6/2000 al 14/5/2008.

### DESCRIZIONE

L'immobile fa parte di una palazzina di tre piani fuori terra con struttura a muri portanti, facciate in intonaco plastico colore giallo ocre e tetto in tegole a falde.

La palazzina è suddivisa in due unità confinanti ed è circondata da un piccolo cortile comune in battuta di cemento con qualche pianta e recinzione in muratura e ringhiera di ferro con cancello carrabile sempre in ferro.

La parte dell'immobile di proprietà del fallimento é cosi' suddivisa :

#### PIANO TERRA :

Il piano terra è costituito da un unico locale soggiorno con spazio cottura e da un piccolo ripostiglio.

L'ingresso avviene da una porta in legno che dà sul cortile in cemento.



#### SOGGIORNO/COTTURA:

Il pavimento è in piastrelle di graniglia cm 20 x 20 colore bianco e nero.

Le pareti sono in parte rivestite in doghe di legno ed in parte intonacate a civile colore bianco.

Il soffitto è rivestito in legno.

L'angolo cottura è composto da un lavandino in marmo, una cucina ed un camino.

L'acqua calda è garantita da uno scaldabagno elettrico.

Il gas arriva tramite bombole poste sotto il lavandino.

#### RIPOSTIGLIO:

Nel locale ripostiglio è stata ricavata una doccia "di fortuna" costituita da un piatto doccia con pavimento in piastrelle di ceramica cm 20 x 20 colore bianco e muri rivestiti in parte in piastrelle di ceramica colore bianco ed in parte intonacati a civile colore bianco.

L'altezza del locale è di ml. 2,45.

L'impianto elettrico è sottotraccia, ma non a norma.

L'impianto di riscaldamento non esiste.

L'impianto idrico della doccia è costituito da un tubo che porta l'acqua, ma è privo di scarico.

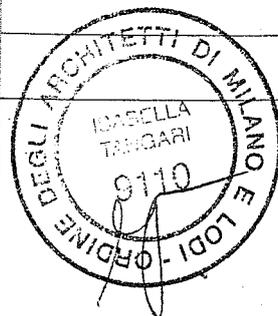
I serramenti sono in legno con sbarre esterne in ferro.

Le porte interne sono in legno e vetro.

Le persiane sono in legno colore marrone.

Sul lato finestrato dietro ai lati del camino si hanno infiltrazioni d'acqua durante i periodi di pioggia e la parete risulta in parte scrostata ed in parte presenta segni di umidità.

Una scala in pietra con corrimano in ferro porta dal piano terra al piano primo.



PIANO PRIMO:

Il piano primo è costituito da un unico locale letto.

Il pavimento è in piastrelle di graniglia cm 20 x 20 colore rosso/beige.

Le pareti sono intonacate a civile colore bianco.

Il soffitto è rivestito in legno.

L'altezza del locale è di ml. 2,25.

Le porte interne sono in legno e vetro.

L'impianto elettrico è sottotraccia, ma non a norma.

L'impianto di riscaldamento non esiste.

I serramenti sono in legno.

Le persiane sono in legno colore marrone.

Anche a questo livello sul lato finestrato si hanno infiltrazioni d'acqua durante i periodi di pioggia e la parete risulta in parte scrostata ed in parte presenta segni di umidità.

Una scala in legno rivestita in moquette con corrimano in ferro porta dal piano primo al piano secondo/sottotetto.

PIANO SECONDO/SOTTOTETTO:

Il piano secondo/sottotetto è costituito da un locale con pavimento in legno a doghe colore bordeaux, muri intonacati a civile colore bianco e soffitto a falda in legno a doghe strette; il locale ha due serramenti in legno a vasistass.

Da questo locale si accede ad un piccolo bagno cieco con pavimento in battuta di cemento, muri intonacati a civile colore bianco e soffitto in legno a falda.

Il bagno è attrezzato con water e lavabo e non ha impianto elettrico.

Il tetto è in tegole a falde.

L'altezza del locale è al colmo di ml. 2,55 e sotto falda di ml. 1,65.



Le porte interne sono in legno e vetro.

L'impianto elettrico è sottotraccia, ma non a norma.

L'impianto di riscaldamento non esiste.

I serramenti sono in legno.

Anche a questo livello sul lato finestrato si hanno infiltrazioni d'acqua durante i periodi di pioggia e la parete risulta in parte scrostata ed in parte presenta segni di umidità, in più si ha un buco nella soletta all'incrocio con il locale bagno.

#### DATI CATASTALI

L'immobile è censito al N.C.E.U. di Verona al foglio 32, particella 225, sub 3, Via Badile, 51/A - P. T-1-2, Cat. A/3, Cl. 1, Cons. 3,5 vani, Rendita € 92,19.

Coerenze : Nord Altra proprietà, Sud Cortile, Est Altra proprietà, Ovest Strada.

L'immobile è intestato a SCALVINI ANGELO.

#### UBICAZIONE

Fumane è un paesino in provincia di Verona, in una zona collinare, raggiungibile in automobile percorrendo l'autostrada Milano/Venezia - uscita Verona Nord e di seguito la SS 12.

L'immobile precisamente è situato nella frazione Mazzurega in Via Badile, una strada a senso unico percorribile in automobile.

#### CONDIZIONI

L'immobile è in cattive condizioni: presenta evidenti segni di infiltrazioni d'acqua sul lato finestrato ad ogni piano, manca l'impianto di riscaldamento, l'impianto elettrico è obsoleto e non a norma, l'impianto gas non è a norma, perché le bombole sono all'interno dell'abitazione, la soletta del piano secondo presenta un varco di circa 20 cm, l'impianto idrico della doccia è privo di scarico, il bagno è senza finestra e senza impianto elettrico.



Nel complesso l'immobile necessita di una ristrutturazione generale.

### CONSISTENZA

#### S.L.P. Superficie Lorda di Pavimento

Piano Terra (compreso vano scala)	mq.	30
Piano Primo	mq.	25
Piano Secondo/Sottotetto	mq.	25

#### Superficie convenzionale vendibile

Si applicano dei coefficienti correttivi alle singole S.L.P. per determinare la superficie vendibile :

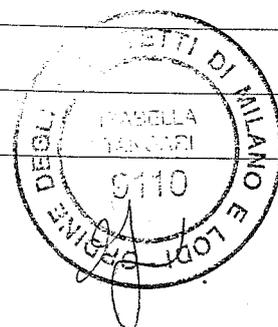
Piano Terra	90% x mq.	30	mq.	27
Piano Primo	100% x mq.	25	mq.	25
Piano Secondo/Sottotetto	80% x mq.	25	mq.	20
<b>TOTALE SUPERFICIE VENDIBILE</b>			<b>MQ.</b>	<b>72</b>
<b>SUPERFICIE VENDIBILE ARROTONDATA</b>			<b>MQ.</b>	<b>70</b>

### STATO OCCUPAZIONALE

L'immobile é occupato dal Sig. AOUKLACH ABDELOUAHAD e famiglia, affittuario con regolare contratto di locazione ad uso abitativo registrato a Verona 2 il 22 Giugno 2000 al n. 6842 Atti Privati per il periodo dal 15/6/2000 al 14/5/2008.

### STIMA

Considerando, quindi, tutti gli aspetti suddetti (ubicazione, consistenza, età, qualità, condizioni e stato occupazionale dell'immobile) si è proceduto al calcolo della seguente stima in base al più probabile valore di mercato al mese di Settembre 2002 secondo il criterio sintetico - comparativo, basato sul confronto tra il bene in oggetto ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo.



Il valore di mercato é il piú probabile prezzo di trasferimento di una proprietà immobiliare da una parte liberamente cedente ad un'altra liberamente acquirente, entrambe pienamente a conoscenza dei possibili usi e delle caratteristiche della stessa e delle condizioni esistenti sul libero mercato.

**VALORE IMMOBILIARE DI MERCATO LORDO A SETTEMBRE 2002  
DELL'IMMOBILE STIMATO IN BLOCCO, LOCATO, NELLO STATO DI FATTO IN  
CUI SI TROVA**

**€/MQ. 360,00**

Per ottenere il valore immobiliare a Settembre 2002 dell'immobile si moltiplica la superficie per il valore al mq.:

IMMOBILE mq. 70 x € 360,00 = € 25.200,00

**VALORE € 25.200,00**

**IL VALORE IMMOBILIARE DI MERCATO LORDO A SETTEMBRE 2002  
DELL'IMMOBILE STIMATO IN BLOCCO, LOCATO, NELLO STATO DI FATTO IN  
CUI SI TROVA AMMONTA A :**

**€ 25.200,00**

**(venticinquemiladuecentoeuro/00)**

#### **CONCLUSIONI**

Si stima che l'immobile sito a Fumane -Frazione Mazzurega, Via Badile, 51/A, di proprietà del sig. Scalvini Angelo abbia a Settembre 2002 un valore di mercato lordo di € 25.200,00 (venticinquemiladuecentoeuro/00).

Il Perito ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 8 pagine dattiloscritte e di n. 5 allegati di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice Delegato e del Curatore per qualsiasi chiarimento.



La presente relazione viene consegnata in originale in Cancelleria ed in copia al  
Curatore.

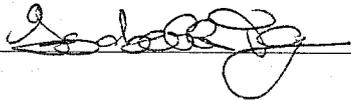
Con osservanza

In fede

Il Perito

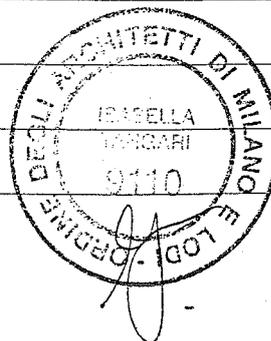
**Dott. Arch. Isabella Tangari**

Milano, 23 Settembre 2002



Allegati :

- Estratto di mappa – scala 1:1000
- Planimetria catastale - scala 1:200
- Visura per immobile
- Certificato storico catastale ventennale
- Fotografie



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

Sezione II Civile Fallimentare

Fallimento N. 65728

"BETTIN S.a.s. di Scalvini Angelo"

CONTRIBUTO UNIFICATO ASSOLTO

Giudice Delegato: Dott. Giorgio Sforza

IN DATA 8/4/2002 DI €. 361,55

Curatore: Avv. Daniele Portinaro

ABI 01015 - CAB 01602

RELAZIONE DI STIMA  
DEL VALORE IMMOBILIARE

DELL'IMMOBILE

SITO A FUMANE - Frazione MAZZUREGA (VR)

VIA BADILE - 51/A

di proprietà del Sig.

SCALVINI ANGELO

Socio illimitatamente responsabile della società

BETTIN S.a.s.

## ALLEGATI

- Estratto di mappa - scala 1:1000
- Planimetria catastale - scala 1:200
- Visura per immobile
- Certificato storico catastale ventennale
- Fotografie



Ricevuta per richiesta di servizi catast

Giorno: 21/05/2002

N° Richiesta: 252.104

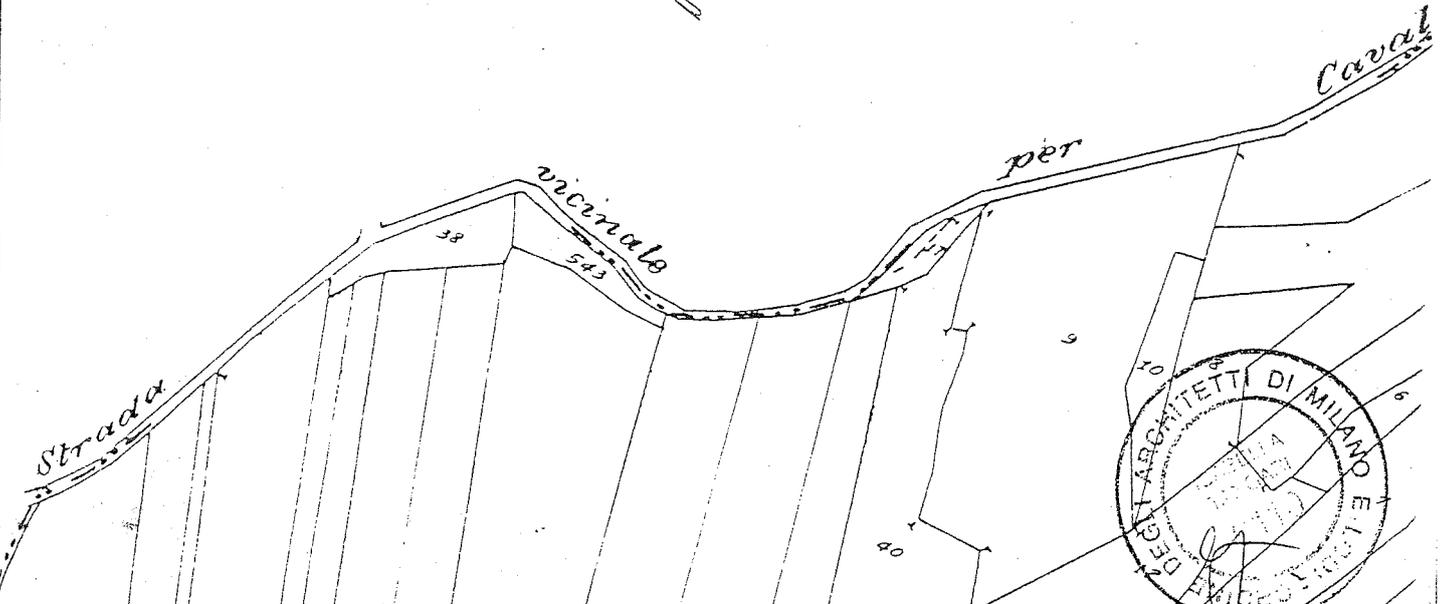
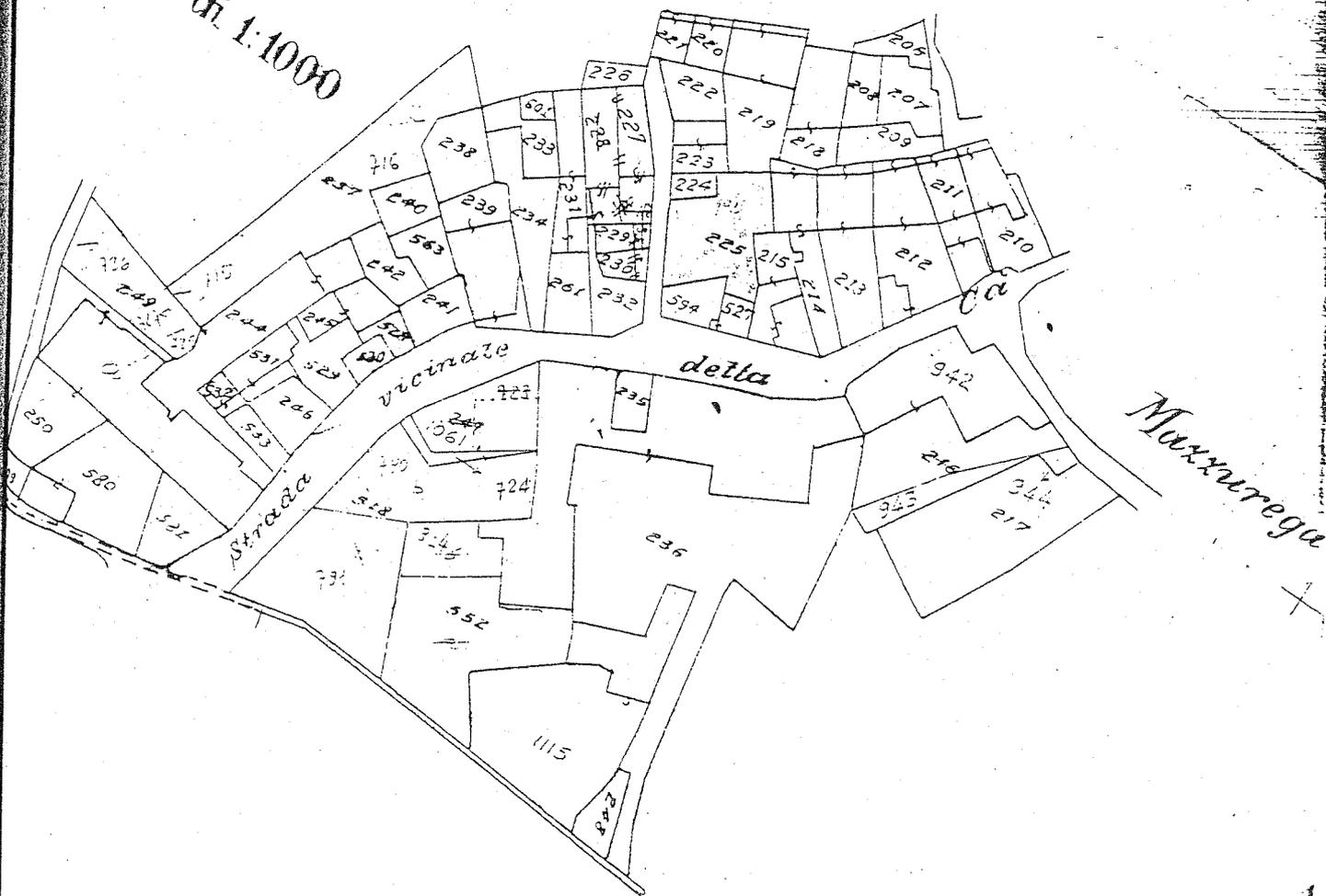
Richiedente



54  
32

FUMANE 32  
ALL. F.

Allegato F  
Scala di 1:1000





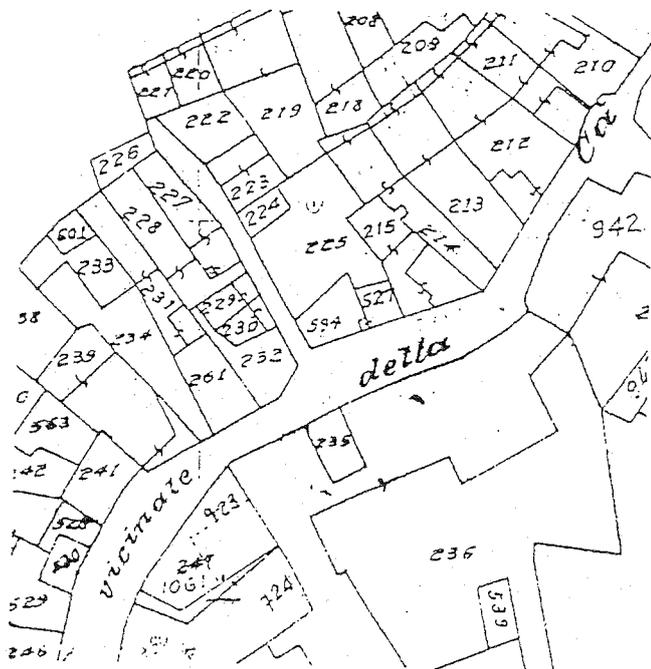
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

IRF 200

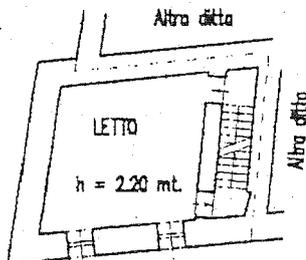
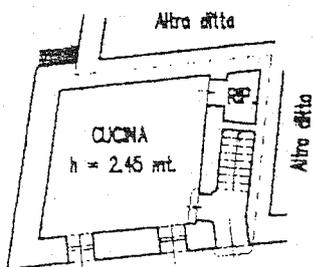
Comunità di u.i.u. in Comune di FUMANE via VIA BADILE civ. 51/A

ESTRATTO DI MAPPA  
SCALA 1:1000  
COMUNE DI FUMANE  
FG. 32  
MAP. 225



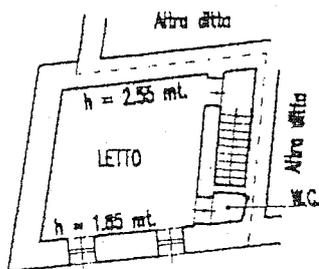
PIANO TERRA

PIANO PRIMO

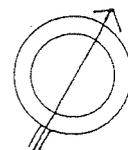


CORTE COMUNE  
map. 584

PIANO SECONDO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Variazione di N.C.   
Variazione di variazione

Identificativi catastali  
22  
25 sub. 3

Compilata dal GEOMETRA  
(Titolo, cognome e nome)  
NICOLA CRESTO  
iscritto all'albo de GEOMETRI  
della provincia di VERONA 1977  
data 07 MAR 1999 firma N. Cresto

RISERVA TO AL CUFFICIO



# Visura per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 11/06/2002

Data : 11/06/2002 - Ora : 9.04.21

Visura n. : 163879 Pag : 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di FUMANE (Codice : D818)		
	(Provincia di VERONA)		
Catasto dei Fabbricati	Foglio: 32	Particella: 225	Sub. : 3

### UNITA' IMMOBILIARE

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA					
N.	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1	32	225	3	-	-	A/3	1	3, 5 vani	51 m <sup>2</sup>	Euro 92,19 L. 178. 500	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO n. 13991. 1/2000 del 09/11/2000 in atti dal 09/11/2000 (protocollo n. 289159) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo VIA ANTONIO BADILE n. 51/A piano: T- 1-2											
Annotazioni Classamento definitivo per decorrenza dei termini D. M. 701/94 art. 3 comma 1											

### INTESTATO

N.	1	SCALVINI ANGELO, nato a VERONA il 15/09/1940	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
DATI DERIVANTI DA			SCRITTURA PRIVATA Trascrizione n. 30646. 1/1999 del 16/12/1999 in atti dal 30/12/1999 Repertorio n. : 86008 Rogante: FANTIN GIANNAUGUST Sede: VERONA COMPRAVENDITA	SCLNGL40P15L781P	Proprieta' per 1000/1000

Righe utili ai fini della liquidazione n. 18      Richiesta n. 258690      Importo della liquidazione : Euro 1 , 29



# Certificato storico per immobile

Ai sensi dell'art. 3 del Decreto Legislativo 12/02/93 n. 39, certifica che per l'immobile sito nel

**comune di FUMANE (D818) - foglio 32 - particella 225 - subalterno 3,**

la situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/06/2002 nell'Ufficio provinciale di VERONA è la seguente:



## INTESTATO

1 SCALVINI ANGELO, nato a VERONA il 15/09/1940 SCLNGL40P15L781P Proprieta' per 1000/1000

## Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2000

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
N.	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1	32	225	3	-	-	A/3	1	3, 5 vani	51 m <sup>2</sup>	Euro 92,19 L. 178. 500	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO n. 13991. 1/2000 del 09/11/2000 in atti dal 09/11/2000 (protocollo n. 289159) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO

Indirizzo

VIA ANTONIO BADILE n. 51/A piano: T- 1-2

Annotazioni

Classamento definitivo per decorrenza dei termini D. M. 701/94 art. 3 comma 1

## Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/1999

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
N.	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
	32	225	3	-	-	A/3	1	3, 5 vani	51 m <sup>2</sup>	L. 178. 500	COSTITUZIONE n. D02792. 1/1999 del 09/11/1999 in atti dal 09/11/1999

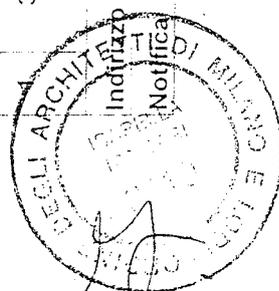
VIA ANTONIO BADILE n. 51/A piano: T- 1-2

Partita

1001294

Mod.58

537



# Certificato storico per immobile

Annotazioni

Rendita catastale proposta D. M. 701/94

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

### Situazione degli intestati dal 16/12/1999

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SCALVINI ANGELO, nato a VERONA il 15/09/1940	SCLNGL40P15L781P	Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA			
SCRITTURA PRIVATA Trascrizione n. 30646. 1/1999 del 16/12/1999 in atti dal 30/12/1999 Repertorio n. : 86008 Rogante: FANTIN GIANNAUGUST Sede: VERONA COMPRAVENDITA			

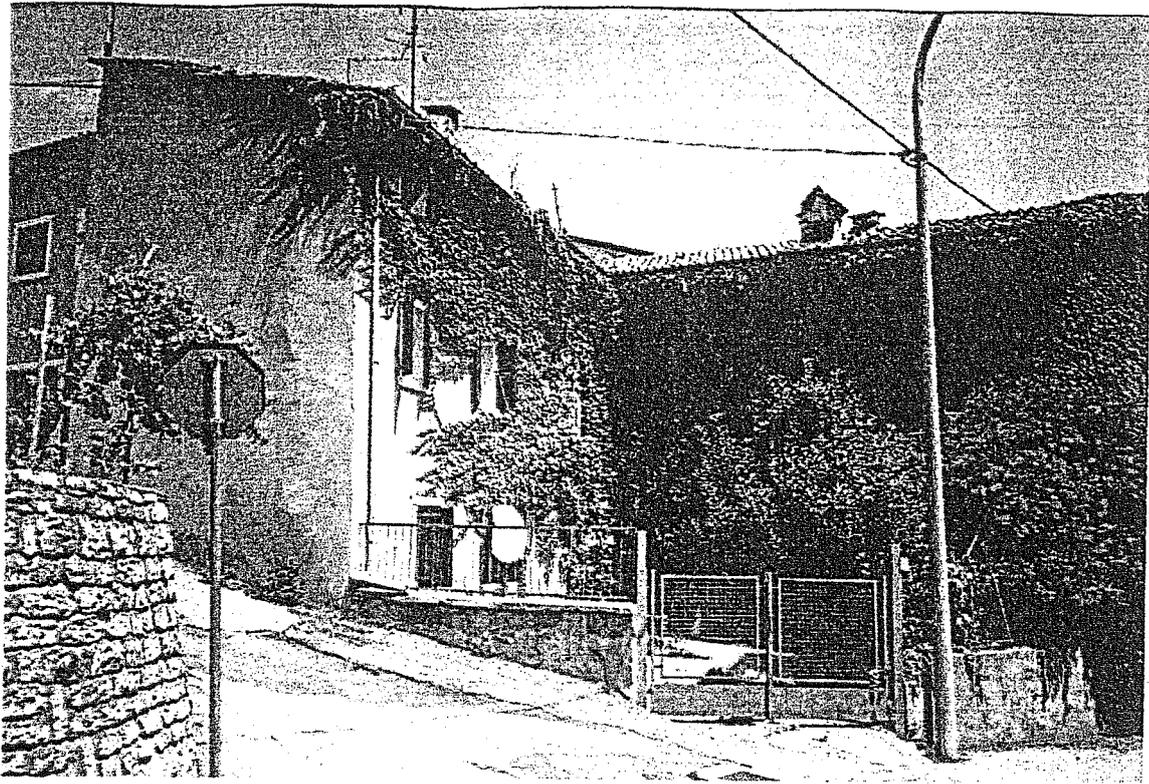
### Situazione degli intestati dal 09/11/1999

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	TOLO DARIO, nato a ROVIGO il 21/07/1925	TLODRA25L21H620K	Proprieta' per 1/2 fino al 16/12/1999
2	TOLO PAOLO, nato a VERONA il 04/10/1960	TLOPLA60R04L781T	Proprieta' per 1/2 fino al 16/12/1999
DATI DERIVANTI DA			
COSTITUZIONE n. D02792. 1/1999 del 09/11/1999 in atti dal 09/11/1999			

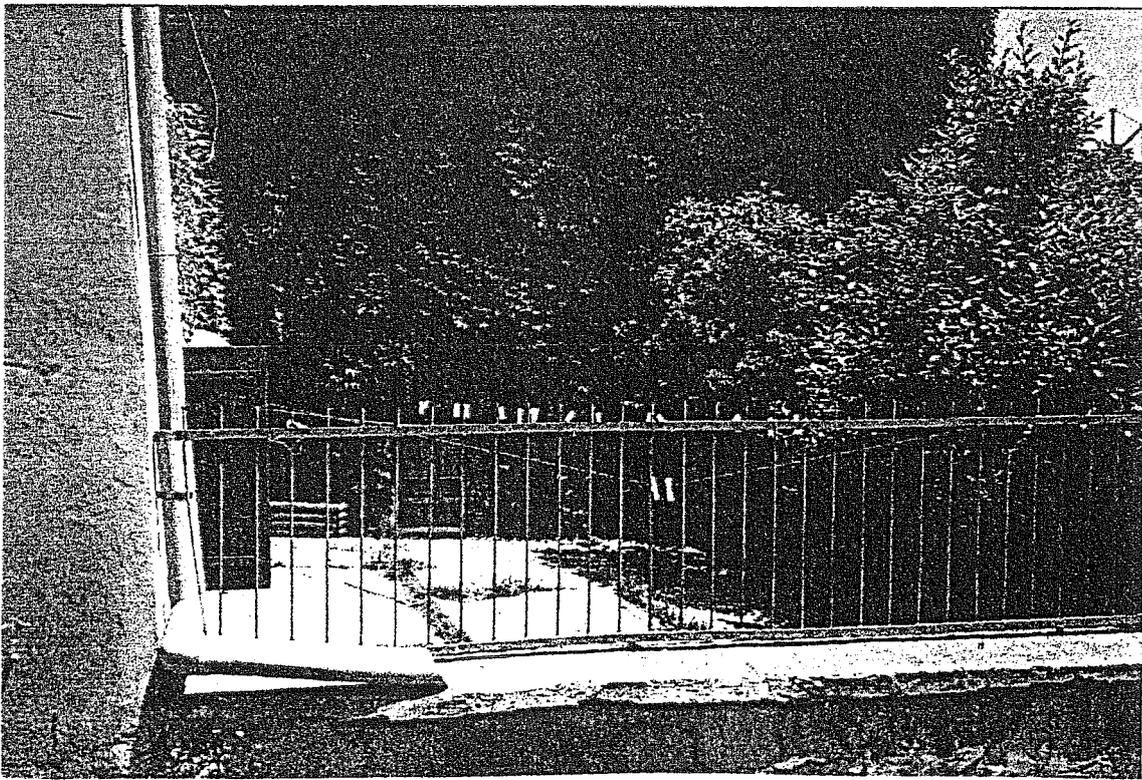
ORIGINALE

Richiesta n. 258769



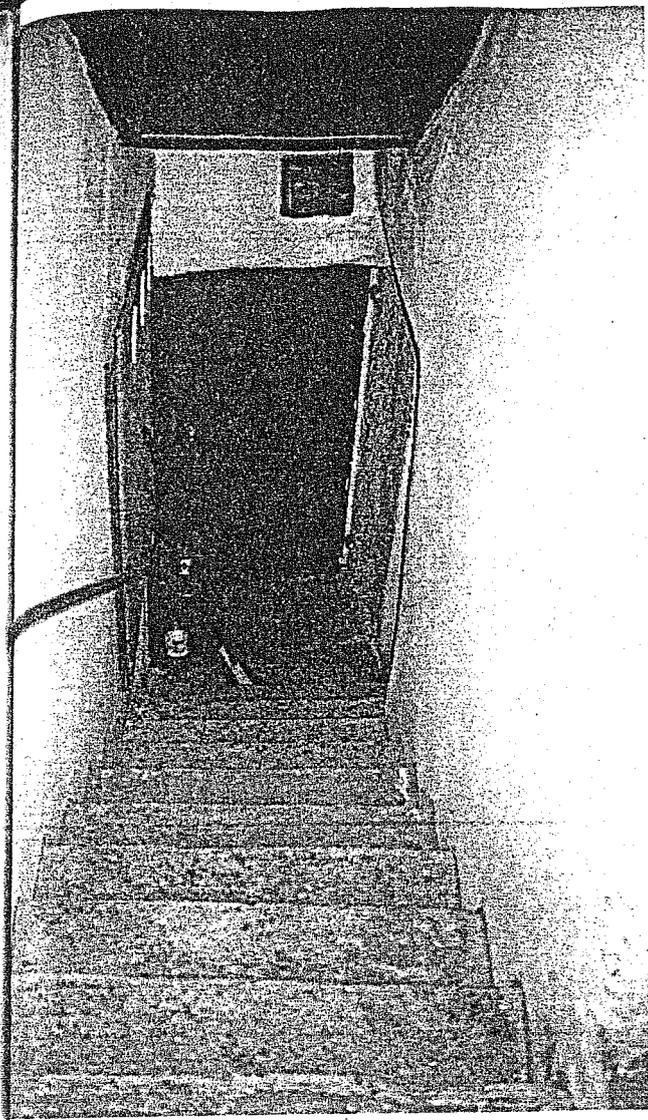


Fumane – Via Badile 51/A

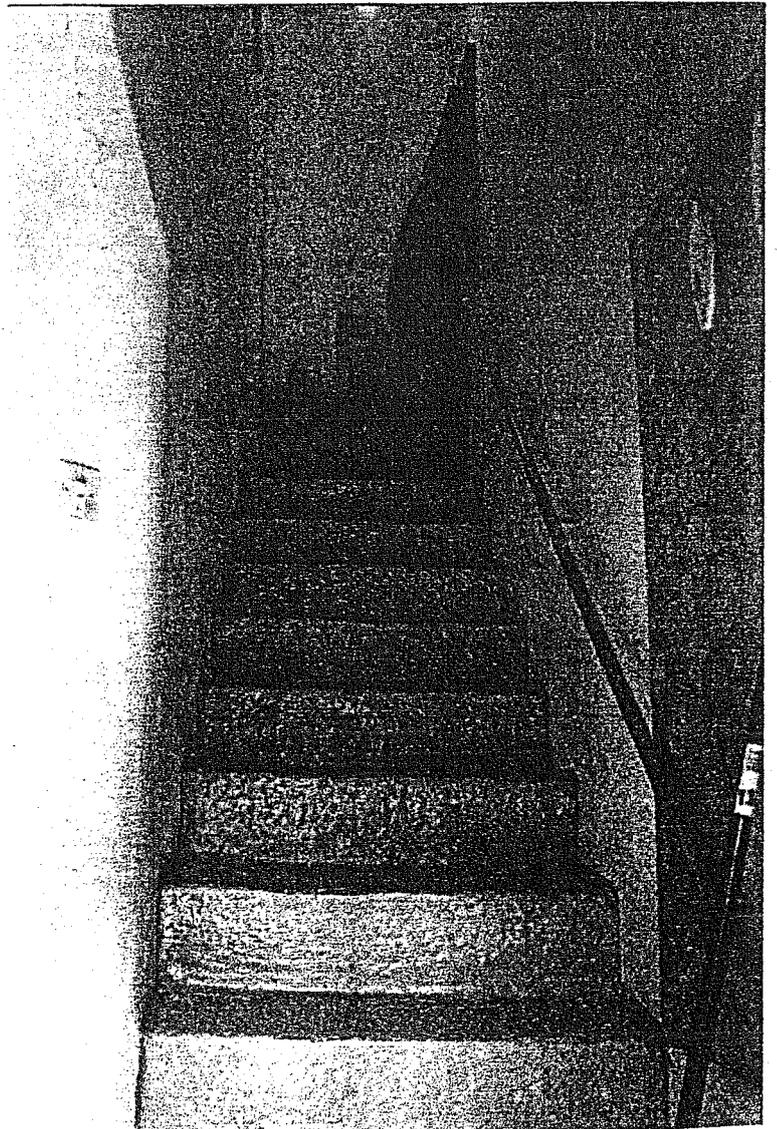


Fumane – Via Badile 51/A - Cortile





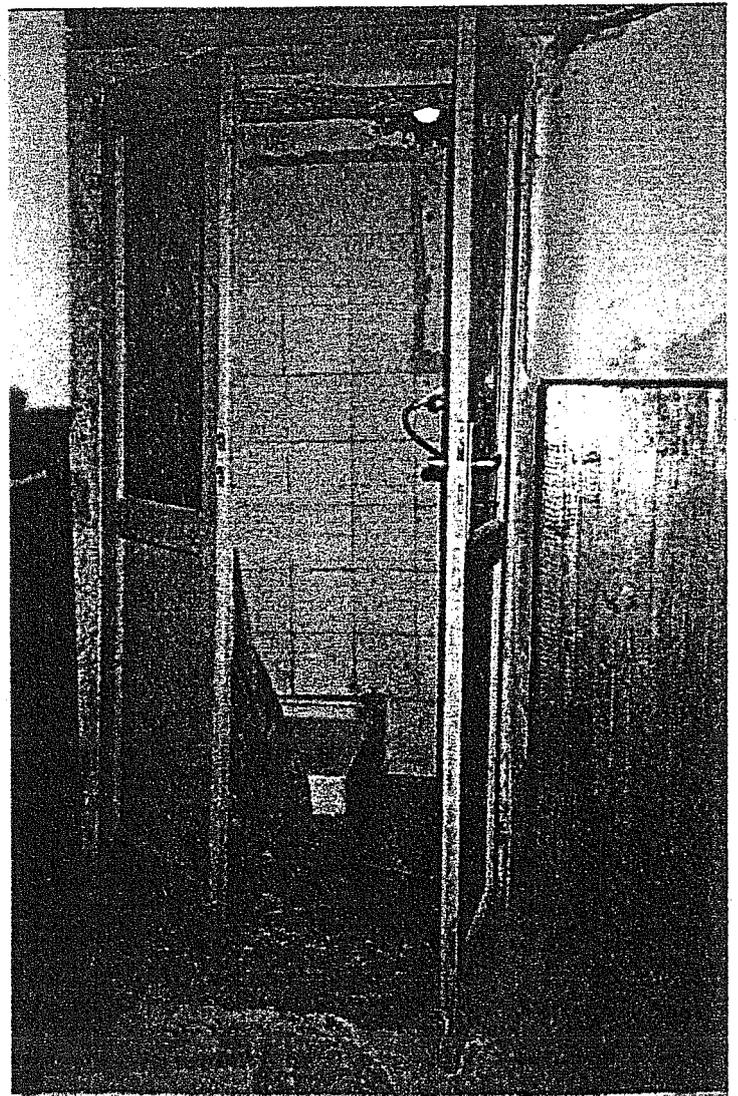
Ingresso/ Scala PT – P1



Scala PT – P1

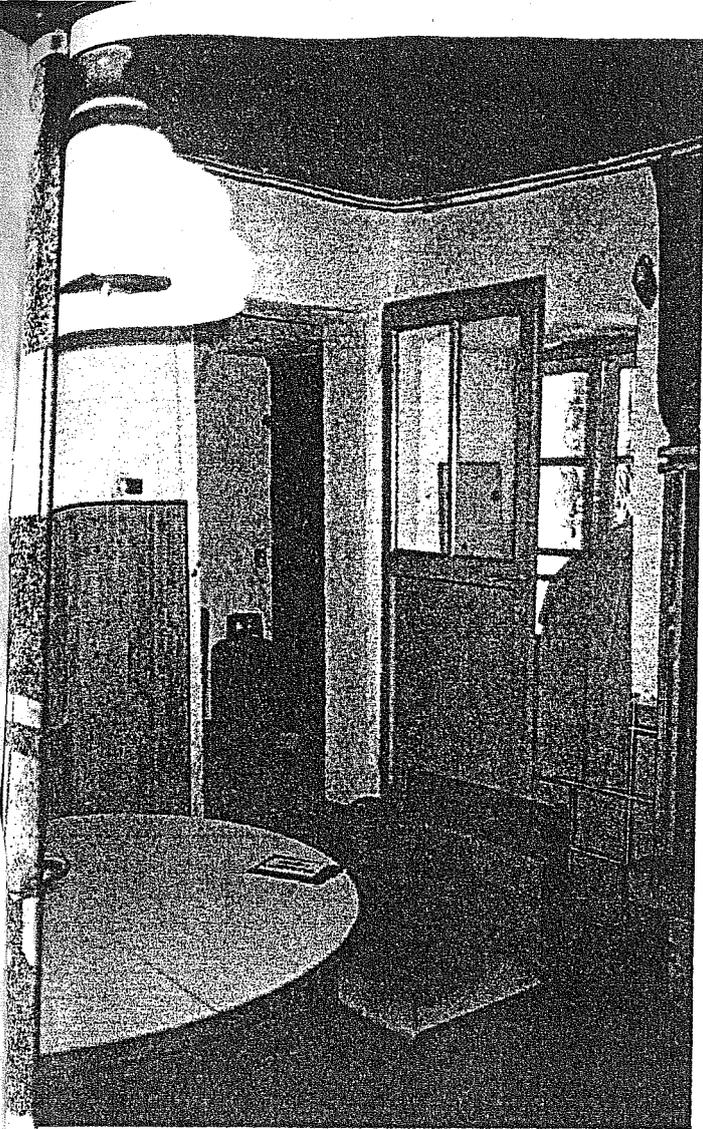


Soggiorno P.T.

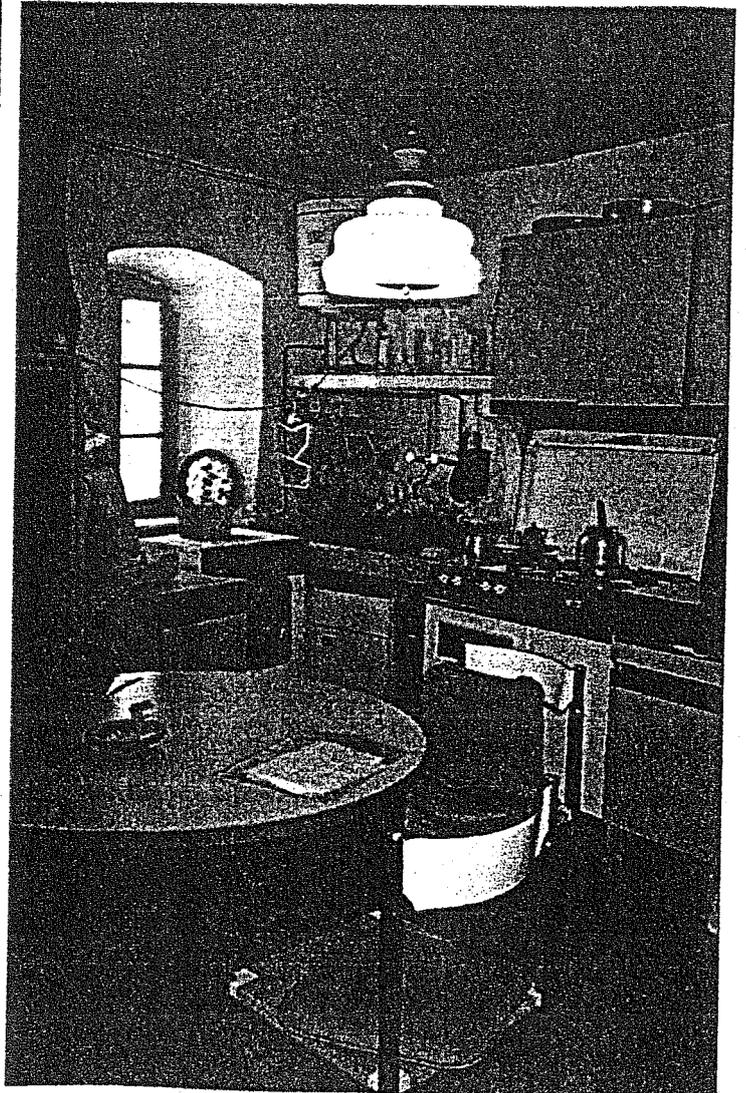


Doccia P.T.

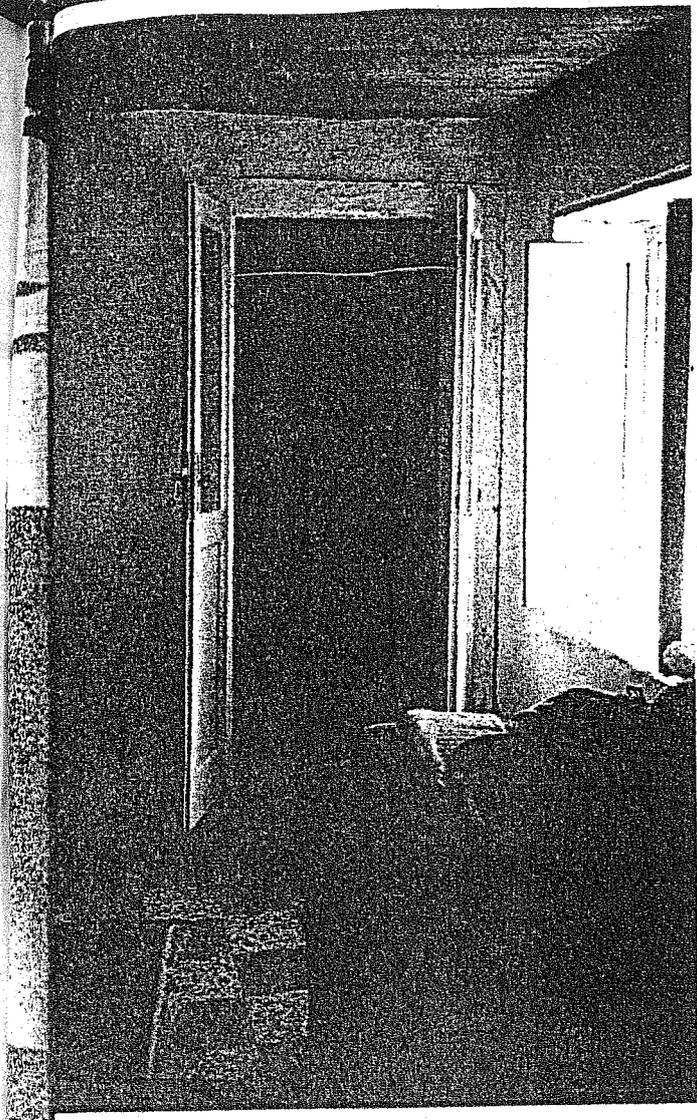




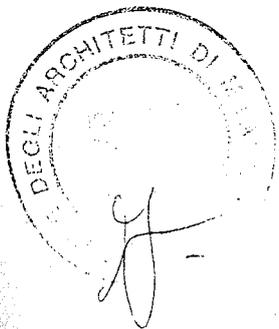
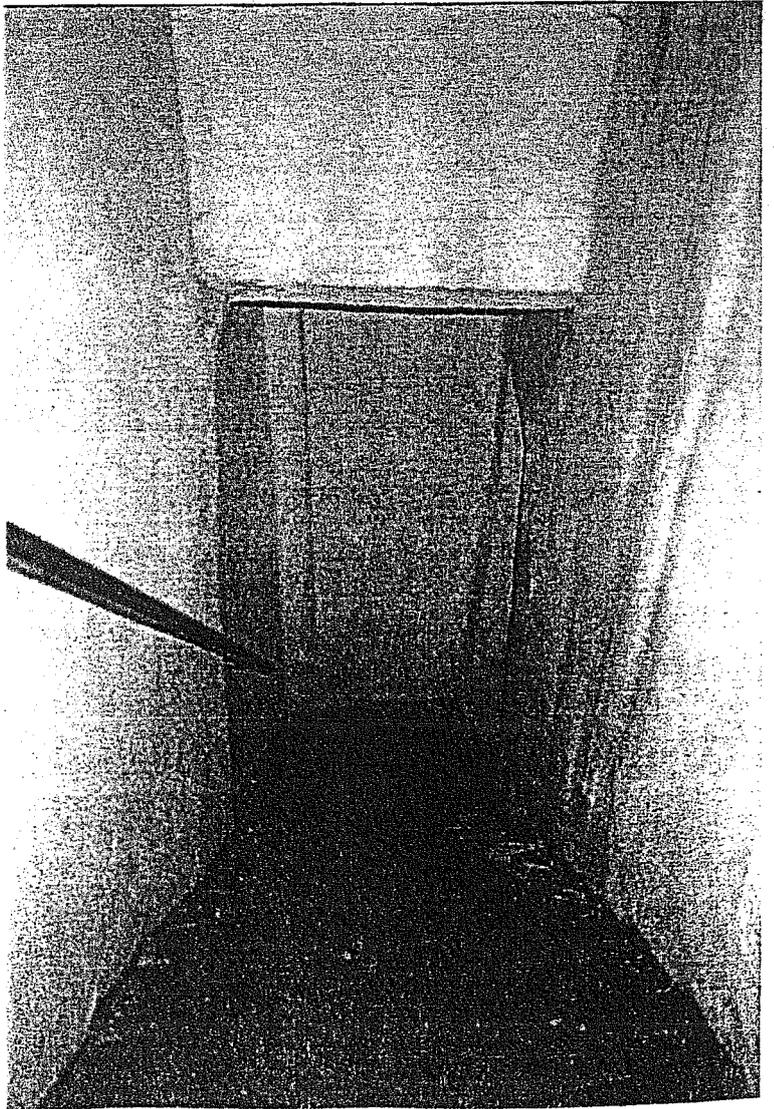
Soggiorno



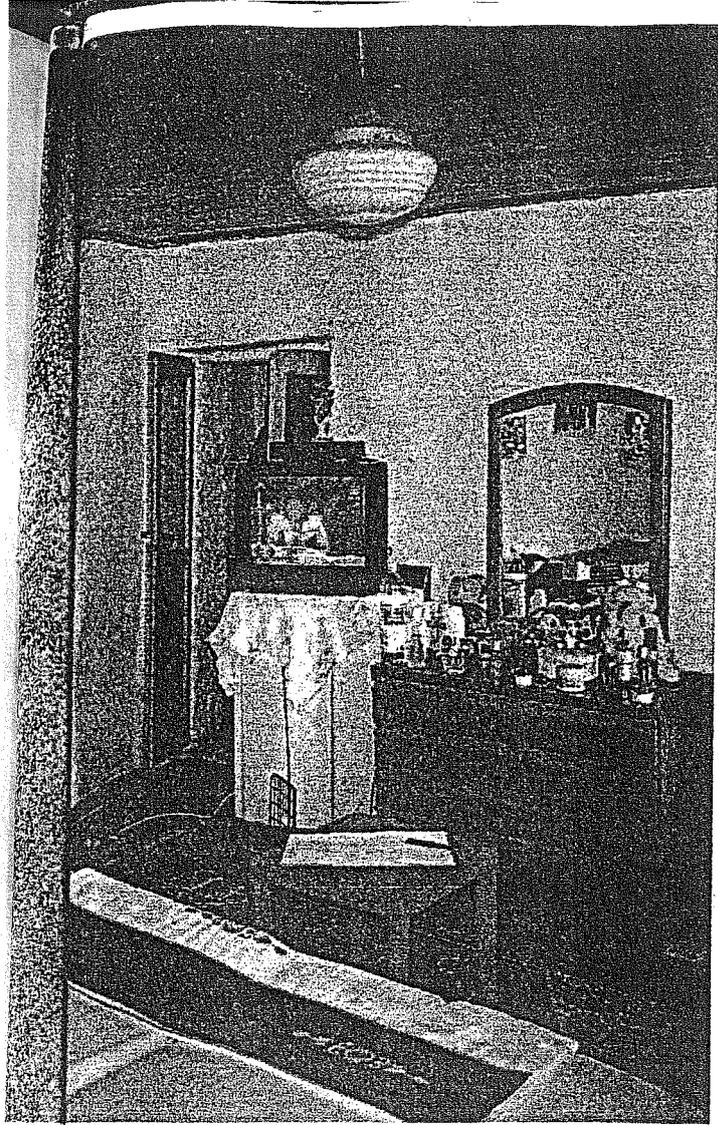
Soggiorno/angolo cottura



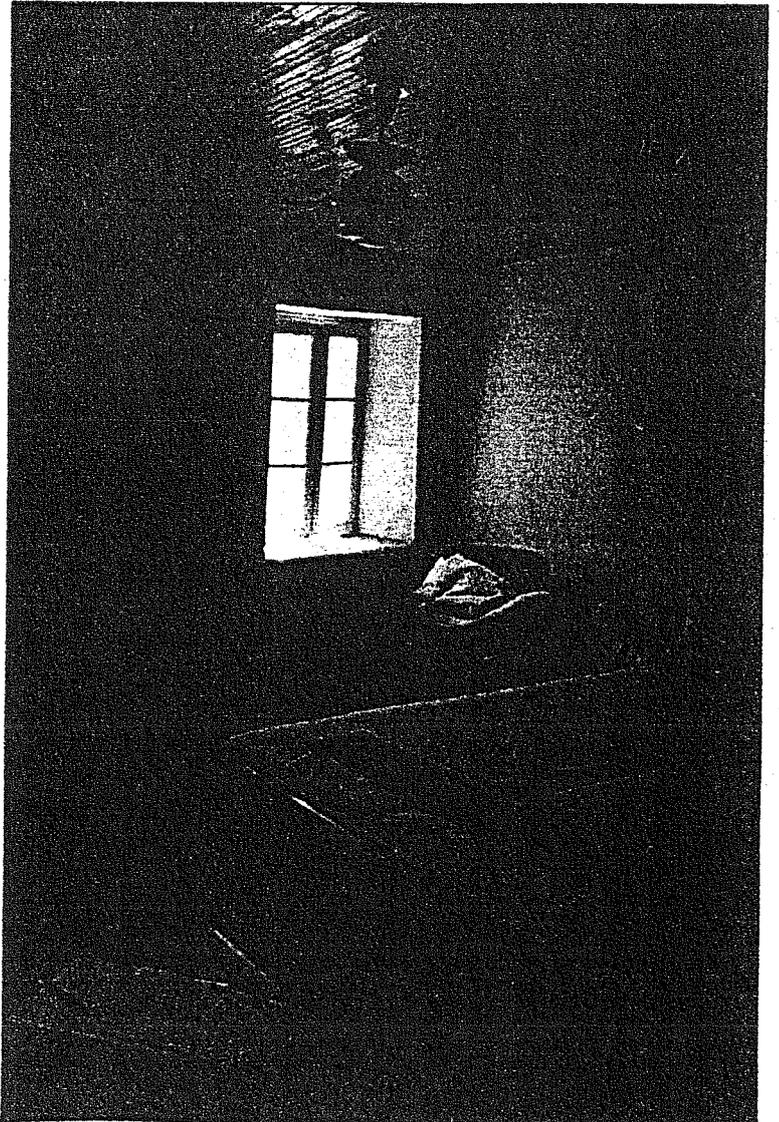
Piano Primo Porta Scala P1 - P2



Scala P1 - P2

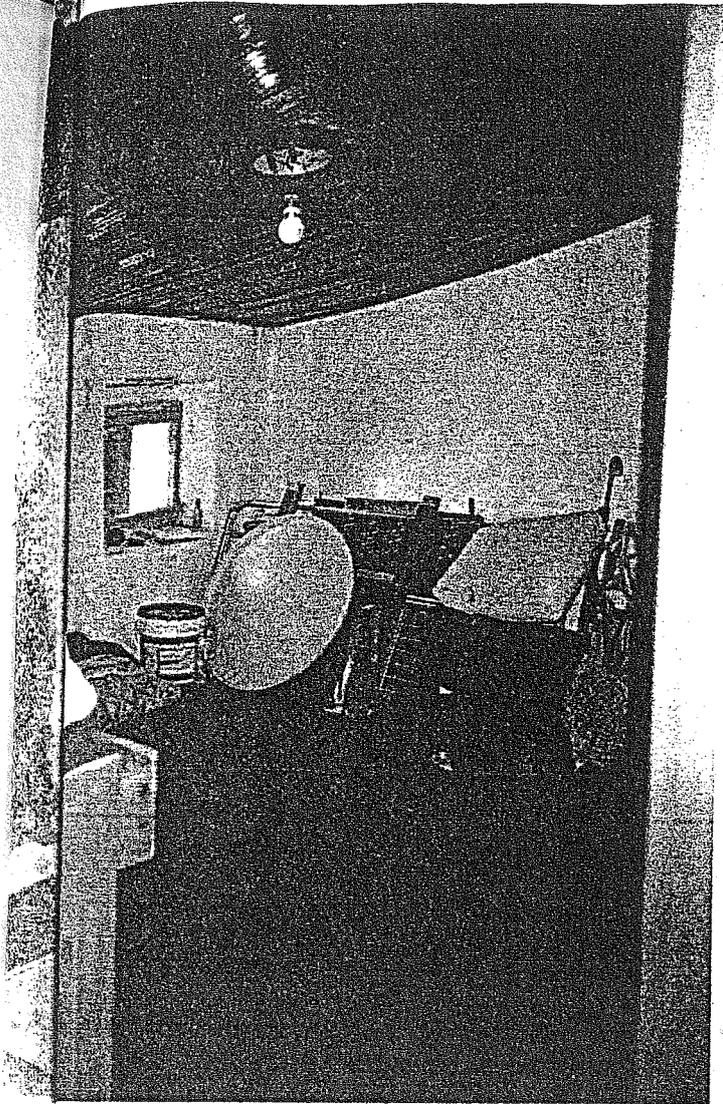


Piano Primo

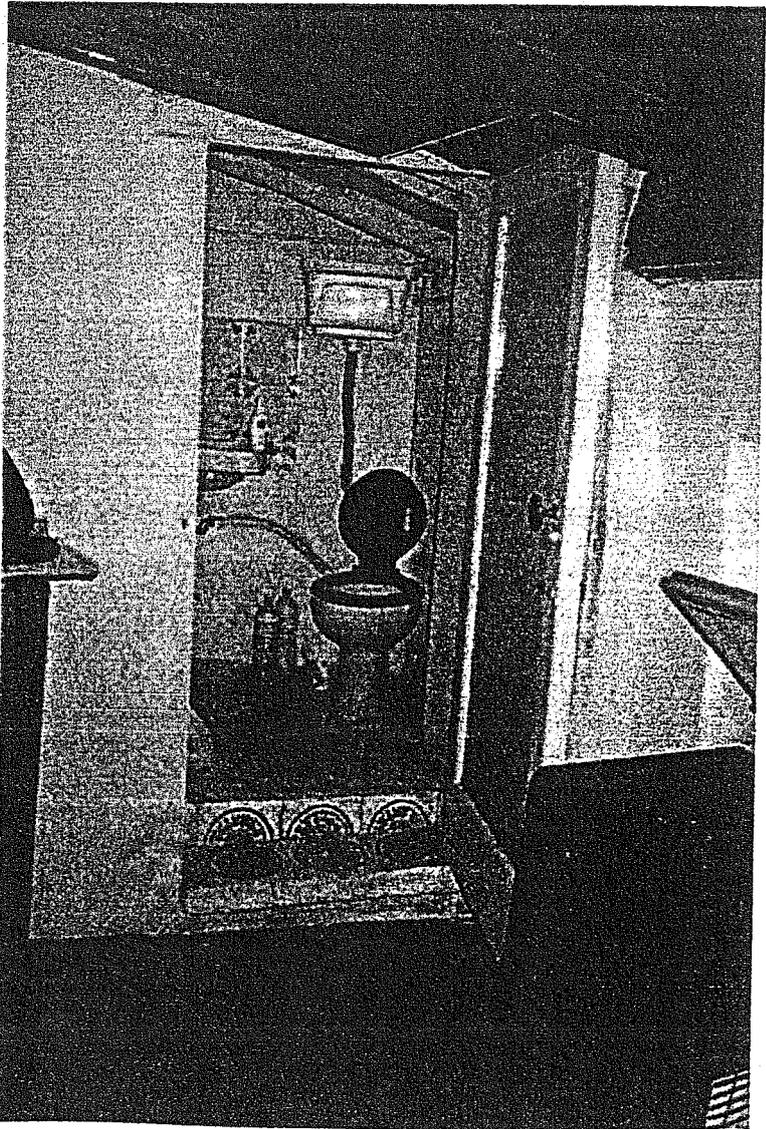


Piano Primo



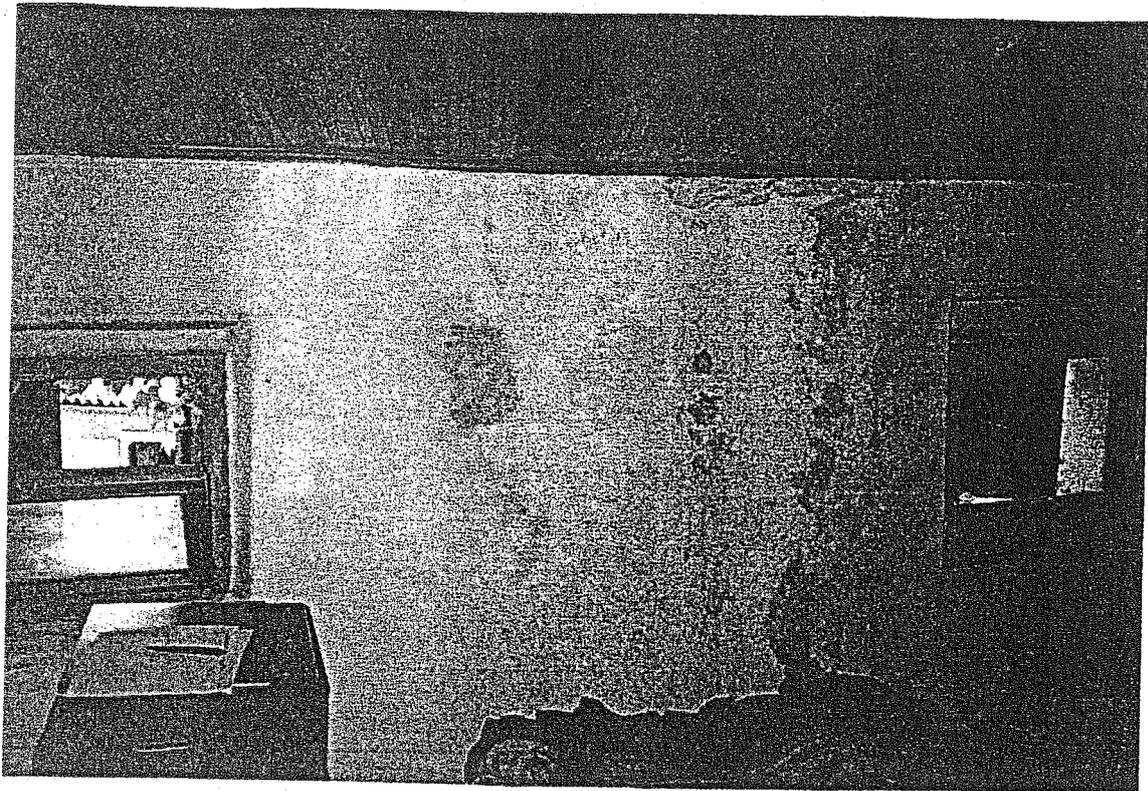


Piano Secondo

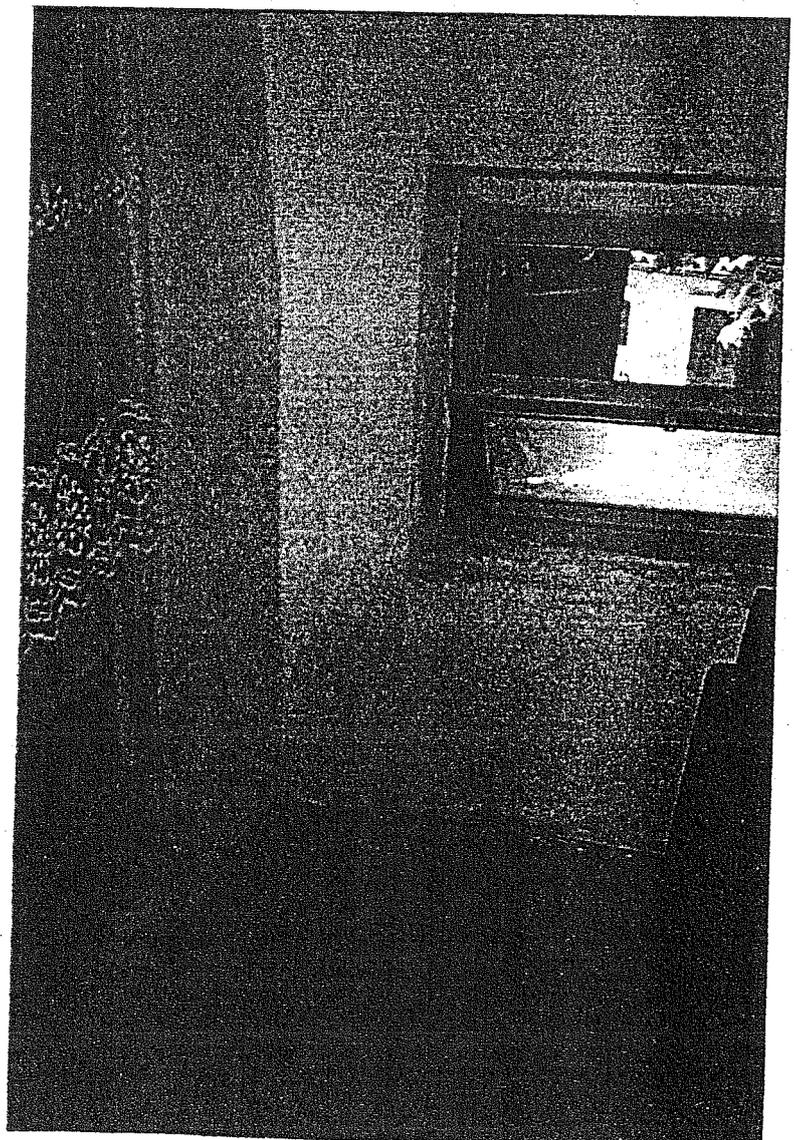


Piano Secondo - Bagno





Piano Secondo: Infiltrazioni d'acqua



Piano Secondo – Buco nella soletta