

Tribunale di VERONA
PROCEDURA FALLIMENTARE

Autotrasporti Zorzi Aldo e Figli s.n.c. e dei soci

Strada della Genovesa n.88

C.A.P. 37135, Verona

n. 26/2022 R.F.

RAPPORTO DI VALUTAZIONE BENI IMMOBILI
--

Giudice Delegato: Dott. Pier Paolo LANNI

Curatore fallimentare: Avv. Riccardo CINTI

Geom. Aldo Astolfi

Tribunale di Verona

FALLIMENTO n. 26/2022 R.F.

Autotrasporti Zorzi Aldo e Figli s.n.c. e dei soci

Indice

1	GENERALITA' E PREMESSE.....	4
1.1	La natura dell'incarico	4
1.2	I documenti, i dati e le fonti utilizzate	5
1.3	L'individuazione dei beni oggetto di valutazione	5
1.4	Finalità dell'aggiornamento dell'elaborato peritale.....	6
2	BENI IMMOBILI IN VERONA IN COMPROPRIETA' ALLA AUTOTRASPORTI ZORZI	7
2.1	Descrizione e la consistenza	7
2.2	Dati catastali:	8
2.3	Confini.....	9
2.4	Stato di possesso	9
2.5	La provenienza	10
2.6	Le autorizzazioni edilizie e l'inquadramento urbanistico	15
2.7	I gravami e le formalità pregiudizievoli.....	15
2.8	La ricerca del più probabile valore di mercato	17
3	BENI IMMOBILI IN VERONA PROPRIETA' DEI SOCI FALLITI PERSONALMENTE	17
3.1	Descrizione e la consistenza	17
3.2	Le autorizzazioni edilizie e l'inquadramento urbanistico	26
3.3	La provenienza	26
3.4	I gravami e le formalità pregiudizievoli.....	26
3.5	La ricerca del più probabile valore di mercato	27
3.6	Descrizione e la consistenza immobile in Corso di costruzione in Verona	28
3.7	Le autorizzazioni edilizie e l'inquadramento urbanistico	33
3.8	La provenienza	33
3.9	I gravami e le formalità pregiudizievoli.....	33
3.10	La ricerca del più probabile valore di mercato	34
4	RIEPILOGO VALORI	35
5	LE CONCLUSIONI E LA FIRMA DELLA RELAZIONE.....	36

Geom. Aldo Astolfi

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B - Cell. 3292611678
E-MAIL info@studiotecnicoastolfi.it PEC aldo.astolfi@geopec.it
Iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Bergamo al n. 4320

1 GENERALITA' E PREMESSE

1.1 La natura dell'incarico

Nell'ambito delle normali attività di inventario e valutazione dell'attivo, che la normativa pone in capo al Curatore Fallimentare, è stato affidato alla AVACOS s.r.l., per la quale interviene il sottoscritto, l'incarico di provvedere alla corretta rilevazione e valutazione delle unità immobiliari in capo alla società Autotrasporti Zorzi Aldo e Figli s.n.c. e ai soci illimitatamente responsabili con sede in Verona strada della Genovesa n.88, P.I. 01808680233. La società incaricata ha delegato il sottoscritto, Geom. Astolfi Aldo, all'espletamento di tutte le ricerche e le indagini necessarie al fine della determinazione del più probabile valore di stima. I dati, le informazioni acquisite e i risultati a cui sono pervenuto, costituiscono il presente "rapporto di valutazione", redatto in conformità agli standard previsti dal "**Codice delle Valutazioni Immobiliari**" edito da Tecnoborsa, quarta *edizione* del luglio 2011 e in aderenza alle "**Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie**" di cui alla Circolare ABI del Maggio 2011, secondo il disposto di Basilea III, in modo da risultare utile all'operato del Curatore fallimentare nel fornire tutte le indicazioni e la documentazione necessaria ed indispensabile per le possibili future incombenze di cessione.

Lo scrivente ritiene opportuno inoltre segnalare che le conclusioni contenute nel presente "rapporto di valutazione", devono essere necessariamente interpretate alla luce dei seguenti presupposti e limitazioni:

- I criteri di valutazione sono stati espressi in funzione delle caratteristiche di riferimento, e questo al solo fine di poter assegnare un probabile valore di mercato attendibile e realisticamente realizzabile, e ciò nell'interesse della Massa dei Creditori;
- La valutazione è stata attribuita sulla base delle condizioni economiche e di mercato attuale e alla luce degli elementi di previsione ragionevolmente ipotizzabili, come descritti ai successivi paragrafi. A questo proposito non può non essere tenuta in debita considerazione la difficoltà di svolgere previsioni nell'attuale contesto economico e finanziario;
- Sebbene la valutazione di merito del valore sia da considerarsi accurata e completa da un punto di vista sostanziale, nulla di quanto contenuto nella relazione deve essere ritenuto una promessa o una rappresentazione certa dei risultati futuri, perché rigorosamente e unicamente legata ai dati e alle informazioni ricevute ed è da ritenersi pertanto riferita e limitata alla data in cui sono state compiute le relative indagini. Inoltre il valore previsionale medio ordinario, può anche discostarsi dal prezzo di vendita

Geom. Aldo Astolfi

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B - Cell. 3292611678
E-MAIL info@studiotecnicoastolfi.it PEC aldo.astolfi@geopec.it
Iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Bergamo al n. 4320

effettivamente negoziato in seguito ad un'eventuale trattativa ed è dipendente da fattori soggettivi, quali l'imprevedibile mutevole situazione del mercato e la differente capacità negoziale delle parti;

- La valutazione di merito e le conclusioni alle quali sono pervenuto, sono basate sul complesso delle valutazioni contenute nel rapporto di valutazione e pertanto non potrà essere utilizzata estrapolando parte di essa dall'intero contesto facendogli assumere differenti significati, o per finalità diverse da quelle per le quali è stata scritta, o essere utilizzata disgiuntamente rispetto alla perizia nella sua interezza.

1.2 I documenti, i dati e le fonti utilizzate

Per l'incarico è stata esaminata, controllata ed utilizzata la seguente documentazione:

- I titoli di provenienza;
- La documentazione ipotecaria;
- La documentazione catastale (visure, estratti mappa, schede di denuncia ecc.);
- Le autorizzazioni edilizie ed i progetti;
- Gli strumenti urbanistici relativi alla zona.

Tutta la documentazione elencata e utilizzata, ancorché non già inserita nel testo della perizia, sarà custodita a garanzia dei dati contenuti, nel mio studio.

Si precisa che gli immobili in data 31/05/2012 sono stati oggetto di dichiarazione di conformità da parte del Geom. Rubens Perina su incarico assegnatogli dalla proprietà. Detta dichiarazione cita un titolo edilizio, nello specifico la D.I.A. 7219, protocollo generale 37147 del 17/04/2002 per opere interne. Il tecnico dichiarava che non fossero presenti difformità rilevanti che comportassero la presentazione di nuova scheda catastale. Nelle pagine seguenti, ad ogni modo, lo scrivente riporterà, per l'immobile residenziale cui si riferisce il permesso edilizio non visionato in quanto non reperito con richiesta di accesso agli atti inoltrata al Comune di Verona, le risultanze del sopralluogo effettuato con le schede catastali del 2003 attualmente in banca dati dell'Agenzia delle Entrate sezione Territorio della Provincia di Verona, che dovrebbero peraltro essere state a chiusura del permesso sopra citato. Lo scrivente dunque malgrado non sia riuscito a visionare la DIA del 2002 conferma quanto successivamente riportato nel presente rapporto di valutazione, ancor più in forza della sentenza di Cassazione successiva alla dichiarazione di conformità del 2012.

1.3 L'individuazione dei beni oggetto di valutazione

L'individuazione dei beni è avvenuta mediante sopralluoghi in loco e presso i Pubblici Uffici. I dati contenuti e utilizzati nella relazione sono stati personalmente rilevati e confrontati con la documentazione a disposizione.

Geom. Aldo Astolfi

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B - Cell. 3292611678
E-MAIL info@studiotecnicoastolfi.it PEC aldo.astolfi@geopec.it
Iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Bergamo al n. 4320

L'accertamento della reale consistenza e dell'esatta provenienza della piena proprietà in capo alla Società, è stato eseguito mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con la lettura delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente alla data di stesura del presente rapporto di valutazione, con l'individuazione e la ricostruzione della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, in grado di influenzare negativamente sia l'attribuzione di valore sia la possibilità certa di una futura e normale cessione a Terzi. La verifica di rispondenza, tra lo stato dei luoghi e la cartografia ufficiale in banca dati dell'Agenzia del Territorio, a confronto con la cartografia di cui ai provvedimenti autorizzativi Comunali, è stata personalmente effettuata, con evidenza delle eventuali difformità riscontrate e delle possibili regolarizzazioni.

La verifica della regolarità urbanistica e/o delle concessioni edilizie è stata effettuata sulla scorta della documentazione fornita o presso i Pubblici Uffici.

1.4 Finalità dell'aggiornamento dell'elaborato peritale

Il presente aggiornamento si rende necessario al fine di adeguare la descrizione della consistenza patrimoniale della procedura, alla luce delle sopravvenute variazioni di fatto e di diritto intercorse dopo il deposito della perizia originaria.

In data 23/09/2023 veniva depositata la perizia di stima riferita alla consistenza immobiliare del fallimento, successivamente rettificata in data 25/10/2025. In seguito, con provvedimento del 18/11/2025, il Giudice Delegato autorizzava la stipula di una convenzione transattiva, formalizzata con atto notarile (Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 26/02/2026 al repertorio 5944/4741 della Notaia Piro Ludovica), che ha comportato una modifica sostanziale del patrimonio immobiliare fallimentare.

A supporto della suddetta variazione, è stata prodotta l'idonea documentazione tecnica e catastale, la quale ha recepito:

- La soppressione dell'originario mappale 64, subalterno 1, a beneficio della costituzione del nuovo subalterno 3;
- L'aggiornamento di parte delle schede catastali e degli elaborati planimetrici, i quali vengono allegati alle pagine successive del presente elaborato;
- La redazione degli Attestati di Prestazione Energetica (APE) per le unità immobiliari aventi destinazione d'uso per la quale la vigente normativa ne impone l'obbligatorietà ai fini del trasferimento del diritto reale.

Sotto il profilo degli oneri e dei vincoli, si segnala la ricezione di una missiva inviata dalla società "A4 Autostrada" e notificata alla Sig.ra _____ portata a conoscenza dello scrivente solo in data successiva al citato atto notarile. In tale comunicazione, la società

Geom. Aldo Astolfi

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B - Cell. 3292611678
E-MAIL info@studiotecnicoastolfi.it PEC aldo.astolfi@geopec.it
Iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Bergamo al n. 4320

riferiva in merito alla verifica di conformità urbanistica per la potenziale apposizione di un vincolo preordinato all'esproprio gravante sul mappale 106.

Si precisa tuttavia che, non avendo la società dato alcun seguito alla predetta comunicazione e in assenza di atti formali di imposizione del vincolo, non sussistono allo stato attuale elementi tali da richiedere lo stralcio del cespite dalla consistenza immobiliare, né ragioni per considerare l'immobile gravato da procedure espropriative in corso.

2 BENI IMMOBILI IN VERONA IN COMPROPRIETA' ALLA AUTOTRASPORTI ZORZI

2.1 Descrizione e la consistenza

Trattasi di piccolo fabbricato adibito ad ufficio in muratura intonacata con serramenti metallici. L'accesso al fabbricato avviene da cancello carrale automatizzato promiscuo con le unità distinte dal mappale 63. L'area di accesso è pavimentata. La fallita è comproprietaria per 500/1000 sia del fabbricato che dei mappali che compongono il piazzale in ghiaietto utilizzato, in passato, per deposito mezzi. Tra le particelle di catasto terreni in questo lotto anche il mappale 65 con qualità Fabbricato urbano da accertare. Detta unità immobiliare veniva autorizzata con pratica edilizia del 1991 e successive varianti, sanatorie e richiesta rinnovo di concessione del 1996 depositata nel 1997. Le opere, mai ultimate, hanno portato al deposito di variazione catastale per le sole unità immobiliari al sub 1 e 2 del mappale 64, trattate nei capitoli successivi, ma senza regolarizzare il mapp 65. Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica per i mappali che compongono il piazzale, si precisa che risulta intestato ai signori
anche il mappale 106. Detto mappale permette, passando da terreno di proprietà del Comune di Verona, di accedere alla strada della Genovesa da cancello carrale; si precisa, a tal proposito, che il Comune di Verona negli anni ha sempre dato in concessione, a fronte della corresponsione di un canone, tale area alla società che l'ha da sempre utilizzata quale entrata/uscita per gli automezzi. Si allega documentazione fotografica anche dell'accesso, malgrado non sia di proprietà della fallita, la Concessione è comunque scaduta il 01/01/2021. Si precisa che non vi è, sul posto, delimitazione delle unità immobiliari nel presente rapporto di valutazione. Altra precisazione riguarda il mappale 62 che in mappa comprende parte della "piazzetta" prospiciente il cancello carrale in corrispondenza di cartello "proprietà privata". Sulla proprietà vicino agli uffici anche pompa di rifornimento, lo scrivente non ha trovato riscontro per autorizzazione.

Geom. Aldo Astolfi

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B - Cell. 3292611678
E-MAIL info@studiotecnicoastolfi.it PEC aldo.astolfi@geopec.it
Iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Bergamo al n. 4320

Vista Aerea



Documentazione fotografica



2.2 Dati catastali:

Immobile 1:

piena proprietà così suddivisa:

Geom. Aldo Astolfi

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B - Cell. 3292611678
E-MAIL info@studiotecnicoastolfi.it PEC aldo.astolfi@geopec.it
Iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Bergamo al n. 4320

500/1000 Autotrasporti Zorzi Aldo e figli sede Verona strada della Genovesa 88

500/1000 nata a c.f.

Comune di VERONA – Zona 3

NCEU, foglio 364, strada della Genovesa:

- **mappale 69**, piano T, Zona 3, categoria A/10 classe 03, RC Euro 1.497,73.

Immobili 2:

Quota di 1/1 di piena proprietà così suddiviso:

500/1000 Autotrasporti Zorzi Aldo e figli snc sede Verona strada della Genovesa 88

500/1000 nata a c.f.

Comune di VERONA Sez B

CT, foglio 364:

-**mappale 62**, AREA URBANA, cons 290mq;

-**mappale 65**, FU D ACCERT, cons 22mq;

-**mappale 68**, FRUTT IRRIG, cl 02, cons. 519mq, RD Euro 7,98, RA Euro 5,23;

-**mappale 70**, FRUTT IRRIG, cl 02, cons. 2.220mq, RD Euro 34,15, RA Euro 22,36.

NB si segnala che in banca dati dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Verona con al codice fiscale della fallita corrispondono due diverse denominazioni.

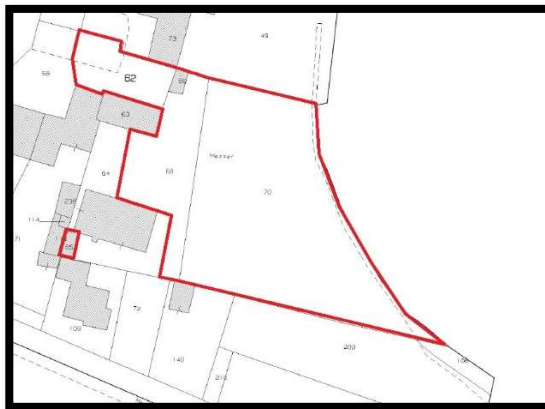
2.3 Confini

Si descrivono i confini da lato nord mapp. 41, 73 e 49, lato est Autostrada E70, lato sud mappali 106, 209,140,72, 109, lato ovest mappali 212, 71, 115, 114, 236,58 e 37.

2.4 Stato di possesso

Gli immobili, ex sede della Autotrasporti Zorzi Aldo e figli snc, sono attualmente liberi.

ESTRATTO DI MAPPA



Geom. Aldo Astolfi

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B - Cell. 3292611678
E-MAIL info@studiotecnicoastolfi.it PEC aldo.astolfi@geopec.it
Iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Bergamo al n. 4320

2.5 La provenienza

La Autotrasporti Zorzi ha acquisito i 500/1000 di piena proprietà degli immobili con atto costitutivo di società e conferimento del 25.09.1985 n. 7434 Repertorio Notaio Alberto Androvetto di Verona, trascritto, a Verona, in data 29.01.1986 ai n.ri 2380/1832. Per la quota di 500/1000 di proprietà della signora _____ dei beni con il signor _____ nato a _____ il _____

PLANIMETRIA CATASTALE MAPP. 69

Data presentazione: 13/09/1985 - Data: 07/12/2022 - n. T11306 - Richiedente: STLLDASIP1A246X

MODULARIO F. 102 MIN. 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mon. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(D. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1986, N. 64)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VERONA Via Località Mezzar
Ditta ZORZI ALDO il _____
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VERONA

PIANO TERRA

STESSA DITTA SOPRAINTENDITA

DITTA MELCHIORI FRANCO

STESSA DITTA SOPRAINTENDITA

PIANO TERRA

Mezzar

ORIENTAMENTO

SCALA 1:200

BRANO PARZIALE SC. ALBINO
COMUNE DI VERONA
VERONA C.D. N° 264
R.U. 68

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 13 SET 1985
PROT. N° 1036

Compilata dal GEOMETRA
GIARDINI STEFANO
Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di VERONA
DATA 5/09/1985
Firma: *Giardini Stefano*

Data presentazione: 13/09/1985 - Data: 07/12/2022 - n. T11306 - Richiedente: STLLDASIP1A246X
Formato di acquisizione: fiorm standard (240X317) - Formato stampa ordinario: A3(297X420)
Utilizzo planimetria su atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/12/2022 - Comune di VERONA (4781) - Foglio 184 - Particella 69 - Subalterno 5
STRADA DELLA GROSSETTA 1

Geom. Aldo Astolfi

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B - Cell. 3292611678
E-MAIL info@studiotecnicoastolfi.it PEC aldo.astolfi@geopec.it
Iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Bergamo al n. 4320

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA



**Comune
di Verona**

Pianificazione e Progettazione Urbanistica

Fasc. 06.02 /0090/ 2023

Imposta di bollo assolta in modo virtuale
Giusta Autorizzazione n° 3958/1982
Agenzia Entrate - Uff. Territoriale VR2

OGGETTO: Certificazione urbanistica.

Vista l'istanza presentata in data 30/01/2023 P.G. n° 45146,
da CINTI RICCARDO, finalizzata ad ottenere la certificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 30 D.P.R.
6.6.2001 n° 380 dell'area individuata nell'allegata planimetria e che il richiedente dichiara censita nel
Catasto di Verona al foglio 364 mapp. n° 62, 65, 68, 70, 106- - - - -;

- Viste le previsioni urbanistiche vigenti, riguardanti l'area interessata;

- Rilevato che, ai sensi dell'art. 03 NTO/PI comma 1 *"Il PI, nella diversa articolazione regolativa, operativa e programmatica, attua le direttive, le prescrizioni ed i vincoli del PAT"* e comma 2 *"Per effetto di quanto previsto dal comma 1, anche con riferimento all'art. 21 nonies della legge 241/1990, il PI costituisce l'unico quadro di riferimento operativo per il rilascio dei certificati di destinazione urbanistica e per l'accertamento di conformità degli interventi urbanistici ed edilizi nel territorio comunale"*,

SI CERTIFICA

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

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

- Art. 31. Vincolo sismico classe 2;
- Art. 39. Invarianti di natura idrogeologica ed idraulica: fascia di ricarica degli acquiferi;
- Art. 52. Infrastrutture della mobilità: aeroporti;

- **Art. 43. Tutela della vulnerabilità intrinseca degli acquiferi:**

- Unità A: vulnerabilità intrinseca alta;

• nella Tavola n.2.2 – Unità di Paesaggio

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

Comune di Verona

Pianificazione e Progettazione Urbanistica – Ufficio CDU

Via Pallone n. 9 – 37121 Verona

Tel. 045 8077420 Fax 045.8077511

E-mail pianificazione.territoriale@comune.verona.it

Casella PEC protocollo.informativo@pec.comune.verona.it

Codice fiscale e Partita IVA 00215150236

CODICE UNIVOCO UFFICIO V65U24

Geom. Aldo Astolfi

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B - Cell. 3292611678

E-MAIL info@studiotecnicoastolfi.it PEC aldo.astolfi@geopec.it

Iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Bergamo al n. 4320



- nella Tavola n.3.2 – Rete ecologica – Zonizzazione degli ambiti

- *Temi della rete ecologica:*
- *Art. 66. Ambito di mitigazione ambientale;*

- nella Tavola n.4 – Disciplina Regolativa

SISTEMA DEI PARCHI E DEL TERRITORIO AGRICOLO

Territorio agricolo:

- *Art. 143. Sub ambito agricolo di area di mitigazione;*

SISTEMA INSEDIATIVO

La Città esistente

- *Art. 113. Delimitazione della ZAI storica – Ambito I*

- ***Art. 183. Attività fuori zona***

- *repertorio normativo Sez. 6: n° 184 - da bloccare*

Sistema delle infrastrutture per la mobilità e per gli impianti tecnologici

- *Art. 26. Fasce di rispetto stradale (solo mappale n. 70 e 106);*

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

Il presente certificato conserva validità per un anno dalla data del suo rilascio, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 32 comma 1-bis Legge 69/2009 e s.m.i. gli elaborati tecnici del PI ed eventuali varianti sono integralmente pubblicati nel Sito Informatico del Comune di Verona e liberamente consultabili.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi. (L. 183/2011 art. 15).

Verona 31/01/2023

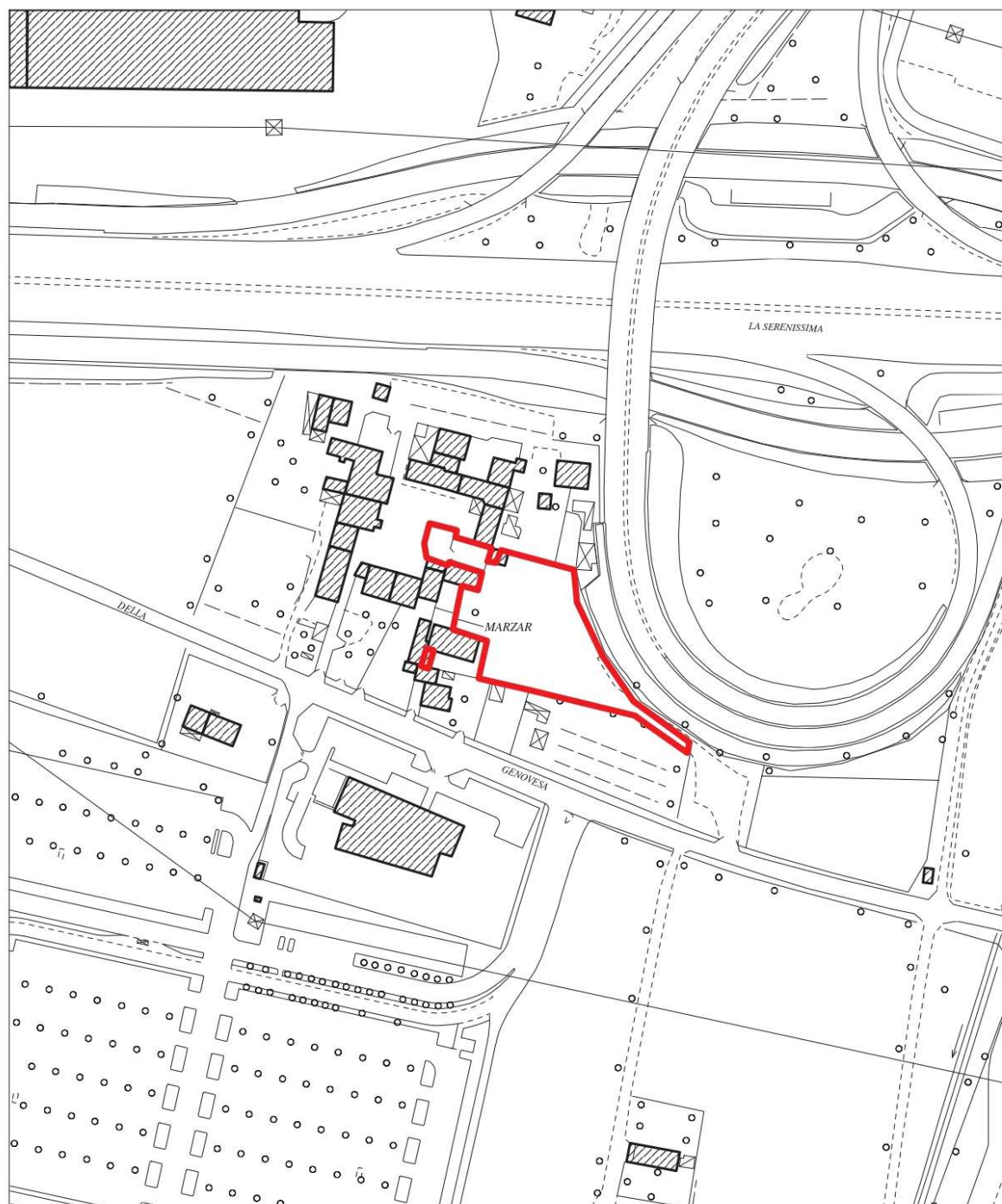
Il Funzionario Delegato
Dott. Ernesto Caneva

Comune di Verona
Pianificazione e Progettazione Urbanistica – Ufficio CDU
Via Pallone n. 9 – 37121 Verona
Tel. 045 8077420 Fax 045.8077511
E-mail pianificazione.territoriale@comune.verona.it
Casella PEC protocollo.informatico@pec.comune.verona.it
Codice fiscale e Partita IVA 00215150236
CODICE UNIVOCO UFFICIO V65U24

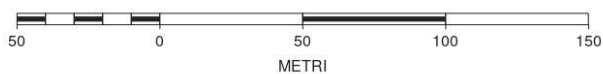
Geom. Aldo Astolfi

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B - Cell. 3292611678
E-MAIL info@studiotecnicoastolfi.it PEC aldo.astolfi@geopec.it
Iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Bergamo al n. 4320

Cartografia per CDU



SCALA 1 : 2.000



Geom. Aldo Astolfi

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B - Cell. 3292611678

E-MAIL info@studiotecnicoastolfi.it PEC aldo.astolfi@geopec.it

Iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Bergamo al n. 4320

ATTIVITA' PRODUTTIVE FUORI ZONA DA BLOCCARE

U. di P. Condono 85 ☒ Dati
 Prot. gen: Condono 94 ☐ Dati
 Oss. Nr: Condono 04 ☐ Dati
 Oss. Tardiva
 Concessioni edilizie esistenti

DATI IDENTIFICATIVI DELL'AZIENDA

DENOMINAZIONE
 CONDUZIONE AZIENDALE
 LOCALITA'
 INDIRIZZO TEL
 SETTORE DI ATTIVITA' :
 ATTIVITA' CCIAA:
 DATA INIZIO ATT: ADDETTI 2003:

DATI IDENTIFICATIVI URBANISTICI

Destinazione di Zona di P.R.G. Vigente

3 **SCHEDA PROGETTO** ☐
 1b **NUOVA ZTO "D"** ☐
 0

DATI STEREOMETRICI ATTUALI E DATI STEREOMETRICI DI PROGETTO

	esistente	progetto	tot.
SUPERFICIE FONDIARIA	3.958	3.958	3.958
SUPERFICIE DI PERTINENZA			
STANDARD URBANISTICO 10%			
SUPERFICIE COPERTA	271		
VOLUME EDIFICATO	3.958		
K SUP. COPERTA/SUP. FONDIARIA	6,85%		
ALTEZZA MASSIMA			

NOTE ATTUATIVE E PRESCRITTIVE**DISTANZE**

Dal confini m dal ciglio stradale Da altri Fabbr. nt. 10

ADOTTATA IN CONSIGLIO DA BLOCCARE

DOPO OSSERVAZIONE DA BLOCCARE

APPROVATA IN CONSIGLIO DA BLOCCARE

NOTE E PRESCRIZIONI

Geom. Aldo Astolfi

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B - Cell. 3292611678
 E-MAIL info@studiotecnicoastolfi.it PEC aldo.astolfi@geopec.it
 Iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Bergamo al n. 4320

2.6 Le autorizzazioni edilizie e l'inquadramento urbanistico

Dalla richiesta di accesso agli atti non sono stati reperiti i titoli abilitativi per il fabbricato adibito ad ufficio, né per il distributore carburante. Da verificare la presenza di cisterna interrata da bonificare (a carico dell'eventuale aggiudicatario). Il mappale 65 incluso in questo "lotto di immobili" è correttamente rappresentato sui titoli abilitativi del corpo al punto 4, mappale 64, con ultima variante protocollo 8123 sk del 3 aprile 1997. La pratica non è stata mai chiusa con conseguente mancata presentazione della scheda catastale per il mappale 65 ad oggi "FU D ACERT" fabbricato urbano a accertare. Si riportano tutti i titoli edilizi dove viene rappresentata la porzione del mappale 65:

- Pratica Edilizia 8114sk del 18/02/1992 pg 45641;
- Pratica Edilizia 3094sk del 22/02/1994 pg 59125;
- Pratica Edilizia 4912sk del 09/03/1995 pg 57120;
- Pratica Edilizia 8123sk del 03/04/1997pg 118078.

2.7 I gravami e le formalità pregiudizievoli

Si rilevano le seguenti trascrizioni pregiudizievoli e/o iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria in rinnovazione** n.ri 6799/1009 del 7.03.2014 in rinnovazione di ipoteca volontaria n.ri 8120/1250 del 16.03.1994 (atto del 8.03.1994 nr. 40614 Repertorio Notaio Alberto Androvetto di Verona);

a favore _____ - _____ ' con sede in _____
_____, domiciliata c/o _____, Via _____
contro:

somma iscritta:

somma capitale

grava anche in capo a beni dei soci falliti personalmente;

- **Ipoteca legale** n.ri 33849/5557 del 30.09.2015 (atto del 28.09.2015 nr. 808 emesso da Equitalia Nord S.p.A. di Milano);

a favore: _____ \." con sede in _____ l), domiciliata a _____

contro:

somma iscritta

somma capital

L'ipoteca grava sulla sola quota del 50% di proprietà della società grava limitatamente in capo

Geom. Aldo Astolfi

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B - Cell. 3292611678
E-MAIL info@studiotecnicoastolfi.it PEC aldo.astolfi@geopec.it
Iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Bergamo al n. 4320

al mappale 69 del Catasto Fabbricati;

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** n.ri 19797/3263 del 26.05.2016 (atto del 23.05.2016 nr. 1064 emesso da Equitalia Nord S.p.A. di Milano);

a favore: _____ ' con sede _____ domiciliata a _____

contro: _____

somma iscritta: _____

somma capitale: _____

L'ipoteca grava sulla sola quota del 50% di proprietà della società

- **Ipoteca giudiziale** n.ri 14110/2208 del 12.04.2018 (decreto ingiuntivo del 25.11.2017 nr. 1016 emesso dal Tribunale di Verona);

a favore: _____) domiciliato c/o _____ i, Via _____

contro: _____

somma iscritta: _____

somma capitale: _____

somma capitale: _____

somma capitale: _____

grava anche in capo a beni dei soci falliti personalmente;

- **Ipoteca giudiziale** n.ri 33526/5653 del 5.10.2020 (sentenza di condanna del 30.06.2020 nr. 943 emessa dal Tribunale di Verona);

a favore: _____ domiciliato c/o _____ , Via _____

contro: _____

somma iscritta: _____

somma capitale: _____

somma capitale: _____

grava anche in capo a beni dei soci falliti personalmente;

- **Sentenza dichiarativa di fallimento** n.ri 46774/33893 del 4.11.2022 (atto giudiziario del 2.02.2022 nr. 26 emesso dal Tribunale di Verona);

a favore: _____

somma iscritta: _____

somma capitale: _____

somma capitale: _____

somma capitale: _____

somma capitale: _____

somma capitale: _____

somma capitale: _____

somma capitale: _____

somma capitale: _____

somma capitale: _____

somma capitale: _____

somma capitale: _____

somma capitale: _____

grava anche in capo a beni dei soci falliti personalmente.

Geom. Aldo Astolfi

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B - Cell. 3292611678
E-MAIL info@studiotecnicoastolfi.it PEC aldo.astolfi@geopec.it
Iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Bergamo al n. 4320

2.8 La ricerca del più probabile valore di mercato

Espletate le ricerche opportune e fatta un'indagine di mercato si riportano i valori riscontrati diversificati per tipologia:

Il borsino immobiliare fissa i valori per i capannoni tipici valori compresi tra i 805,00 €/mq e 1.229,00 €/mq. L'indagine di mercato fatta trova riscontro, indicativamente, con i valori del borsino immobiliare, ma visto l'immobile, lo scrivente ritiene opportuno attestarsi ai 600,00 €/mq. Per il mappale 65 si espone valore al mq di € 200,00. La superficie viene desunta dall'ultimo titolo edilizio abilitativo

UNITA' IMMOBILIARE	DESTINAZIONE	SUP.	COEFF.	SUP. RAGG	€/mq	IMPORTO €
Mappale 69	Ufficio	38,57	1,00	38,57	600,00	23.142,00
Mappale 65	Servizi al rustico	24,00	1,00	24,00	200,00	4.800,00
					TOTALE	27.942,00

Terreni che compongono il piazzale: il Comune di Verona definisce l'attività fuori zona e da bloccare in base al repertorio normativo sez.6: n° 184. I terreni hanno vincoli sismico di classe 2, invarianza idrogeologica ed idraulica, di infrastrutture della mobilità per gli aeroporti, con, nello specifico un grado di vulnerabilità alto degli acquiferi. Tutti i vincoli, oltre le zone definite di mitigazione ambientale (art.66) e sub ambito agricolo di area di mitigazione (art. 143), oltre che l'art. 26 fascia di rispetto stradale del mappale 70 (e 106 successivamente), spingono lo scrivente a valutare gli immobili come terreni agricoli applicando prezzo €/ha di 95.470,00, ovvero 9,55 €/mq arrotondati a €/mq 10,00.

UNITA' IMMOBILIARE	DESTINAZIONE	SUP.	€/mq	IMPORTO €
Mappale 62	Area Urbana	290	10,00	2.900,00
Mappale 68	Frutt Irrig cl 2	519	10,00	5.190,00
Mappale 70	Frutt Irrig cl 2	2.220	10,00	22.200,00
			TOTALE	30.290,00

Valore totale 58.232,00 € arrotondato a € 60.000,00

3 BENI IMMOBILI IN VERONA PROPRIETA' DEI SOCI FALLITI PERSONALMENTE

3.1 Descrizione e la consistenza

Il fabbricato ad uso residenziale si compone di tre appartamenti da piano terra a piano secondo, mansardato, oltre a vano ad uso cantina al piano interrato con accesso dall'esterno

Geom. Aldo Astolfi

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B - Cell. 3292611678
E-MAIL info@studiotecnicoastolfi.it PEC aldo.astolfi@geopec.it
Iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Bergamo al n. 4320

con scala esclusiva che insiste sull'area esclusiva del mappale 64 sub 1 (non rappresentata sulla scheda catastale in banca dati dell'Agenzia delle Entrate della provincia di Verona mapp. 64 sub 1). Il fabbricato di remota costruzione è stato oggetto di manutenzione straordinaria nel 1976. L'edificio seppur in buono stato di conservazione è comunque da ritenersi da ristrutturare. Le rifiniture sono di tipo economico con serramenti e persiane in legno e pavimentazioni in graniglia di marmo o ceramica per la zona giorno ed i bagni e parquet per le camere da letto. Tutte le unità immobiliari hanno accesso sul vano scale comune. L'abitazione a piano terra si compone di soggiorno, cucina, un ripostiglio, due camere da letto ed un bagno oltre a disimpegno nella zona notte. Completa la prima unità la cantina esclusiva a piano interrato, rappresentata solo su scheda catastale, ma che non trova riscontro nella pratica recuperata in fase di accesso agli atti. Si precisa che è stata inoltrata richiesta di accesso agli atti per tutti i permessi relativi all'immobile, ma che allo scrivente è pervenuto il solo elaborato grafico e relativa pratica edilizia del 29/12/1976 p.g. 17035, pp 497sk. Nel permesso citato vengono rappresentati i piani terra, primo e secondo, non trovano riscontro la scala esterna e la cantina interrata. Sempre nello stesso permesso veniva dichiarato un nuovo balcone sia a piano primo che a secondo sottotetto con timbro "ANNULLATO" sia in pianta che in prospetto, in realtà sono stati realizzati due balconi per, praticamente, tutta la lunghezza della facciata così come dichiarato nella successiva pratica del 1977. Lo scrivente rileva che le altezze interne di tutti i piani dichiarati nel permesso edilizio sopra citato sono differenti da quanto rilevato sul posto e in scheda catastale. Nello specifico viene dichiarata altezza di m2,70 per i piani terra e primo contro i 2,85m delle schede catastali. Per il piano sottotetto (secondo) nel permesso edilizio venivano definite le altezze 2,50 al perimetrale con una porzione a metri 3,00 centrale con sovrastante sottotetto isolato. In realtà lo scrivente, non trovando riscontro con l'altezza di 2,66m dichiarata in scheda catastale ha provveduto alla misurazione delle altezze in fase di sopralluogo, rilevando altezza al perimetrale 2,14m ed al colmo 3,00m, senza porzione centrale piana. A fronte di quanto constatato incrociando la grafica delle schede catastali, con errata indicazione dell'orientamento ruotata di 180° per il sub 1, e della tavola a corredo del titolo edilizio lo scrivente deve dichiarare l'immobile non conforme per i seguenti motivi:

1. Cantina e scala esterna di accesso alla stessa non rappresentate nel titolo edilizio abilitativo, da verificare se parte della pratica originaria, assenza del tavolato interno divisorio rappresentato sulla scheda catastale.
2. Diversa distribuzione degli spazi interni per l'appartamento a piano terra con modifica della consistenza, nello specifico non è rappresentato in pratica comunale il ripostiglio (sottoscala) con relativo accesso dalla cucina. Sostanzialmente, la scheda catastale è

Geom. Aldo Astolfi

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B - Cell. 3292611678
E-MAIL info@studiotecnicoastolfi.it PEC aldo.astolfi@geopec.it
Iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Bergamo al n. 4320

- conforme a quanto riscontrato sul posto anche se la distribuzione degli spazi interni è totalmente difforme al permesso del 1977. Difformi anche le aperture, invertita l'indicazione di finestre e porte finestre, si segnala anche un'apertura mai dichiarata a piano terra lato est, in corrispondenza della camera da letto matrimoniale.
3. Appartamento piano primo, distribuzione spazi interni conforme alla scheda catastale e totalmente difforme dal titolo edilizio del 1977. Si segnala che le aperture di lato sud sono difformi al titolo edilizio con indicazione di porta finestra per il ripostiglio invece che finestra come da concessione e indicazione di finestra in camera da letto anziché porta finestra in difformità edilizia. Nel titolo edilizio sono invertite le indicazioni anche di cucina e soggiorno. Da titolo edilizio nel soggiorno dovrebbe esserci una porta finestra, mentre in realtà c'è una finestra come correttamente rappresentato nell'elaborato di agenzia delle entrate.
 4. Appartamento a piano secondo oltre alla difformità delle altezze interne e dello sviluppo della copertura, si segnala la difforme distribuzione degli spazi interni rispetto al titolo edilizio del 1977.
 5. Si segnala anche per il prospetto nord sono difformi le aperture di piano terra e primo.
 6. Difforme anche lo sviluppo della scala di collegamento tra i piani.

Lo scrivente precisa che con sentenza di Corte di Cassazione, Sentenza civile sezione 2 num. 31172 dell'anno 2017, è stata intimata la demolizione di porzione di piano secondo a causa del contestato aumento di altezza in ragione 0,50 metri. Lo scrivente verificate le pratiche edilizie ha riscontrato una difformità tra l'altezza totale e la somma delle altezze parziali dichiarate nel permesso del 1977. Mentre lo stato di fatto riportava una quota totale di 8.00m a fronte della sommatoria delle parziali di 7,95m, lo stato di progetto aveva a fronte della medesima quota totale, 8,50m di sommatoria delle parziali (ipotizzando altezza solette di 0,30m come per lo stato di fatto). Lo scrivente, vista la sentenza conterà la superficie di piano secondo come abitativo, in quanto concessa come destinazione d'uso con permesso del 1977, scontando le spese di demolizione, rifacimento e sanatoria (per tutti i piani). Completa il "lotto di immobili" il mappale 106, parte del piazzale, non incluso nelle precedenti unità immobiliari in quanto non di proprietà della fallita. Successivamente al deposito della perizia originale in data 30/07/2025 con variazione VR0208914 ed in data 01/08/2025 con variazione numero VR0210980 del 01/08/2025 la Geom. Filippozzi Arianna provvedeva alla sostituzione della planimetria catastale del subalterno 2 e del subalterno 3 allineando di fatto la situazione dello stato di fatto a quella catastale. Si ribadisce comunque che andrà predisposto idoneo titolo edilizio ai fini della sanatoria edilizia, in quanto l'immobile risulta non conforme ai titoli depositati e visionati.

Geom. Aldo Astolfi

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B - Cell. 3292611678
E-MAIL info@studiotecnicoastolfi.it PEC aldo.astolfi@geopec.it
Iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Bergamo al n. 4320

Vista aerea

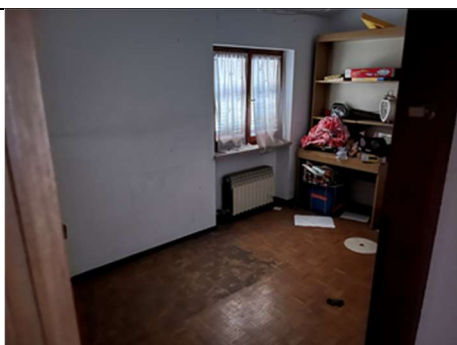


Documentazione fotografica



Geom. Aldo Astolfi

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B - Cell. 3292611678
E-MAIL info@studiotecnicoastolfi.it PEC aldo.astolfi@geopec.it
Iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Bergamo al n. 4320



Geom. Aldo Astolfi

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B - Cell. 3292611678
E-MAIL info@studiotecnicoastolfi.it PEC aldo.astolfi@geopec.it
Iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Bergamo al n. 4320



12/18 nata l c.f.

2/18 nata a c.f.

2/9 nata a c.f.

Comune di VERONA Sez B

NCEU, foglio 364, strada della Genovesa:

- **mappale 63, sub. 1**, piano S1-T, Zona 3, categoria A/3 classe 04, cons 5,5 RC Euro 624,91;

- **mappale 63, sub. 2**, piano 1, Zona 3, categoria A/3 classe 04, cons 6 RC Euro 681,72;

- **mappale 63, sub. 3**, piano 2, Zona 3, categoria A/3 classe 04, cons 5,5 RC Euro 624,91;

Comune di VERONA Sez B

CT, foglio 364,

-**mappale 106**, FRUTT IRRIG, cl 02, cons. 68mq, RD Euro 1,05, RA Euro 0,68.

Estratto di mappa



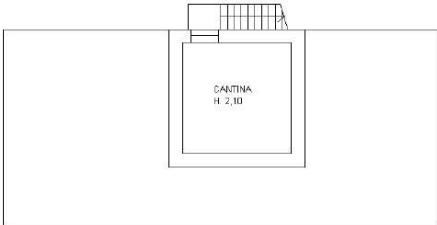
Geom. Aldo Astolfi

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B - Cell. 3292611678
E-MAIL info@studiotecnicoastolfi.it PEC aldo.astolfi@geopec.it
Iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Bergamo al n. 4320

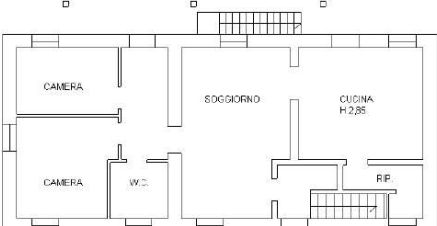
PLANIMETRIA CATASTALE MAPP. 63 SUB 1

Data: 22/02/2023 - n. T34092 - Richiedente: STLLD81P11A246X			
Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Verona	Dichiarazione protocollo n. 000099979 del 11/03/2003		
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Verona		
	Strada Della Genovesa	civ. 88	
Identificativi Catastali:		Compilata da:	
Sezione:		Perbellini Alessandro	
Foglio: 364		Iscritto all'albo:	
Particella: 63		Architetti	
Subalterno: 1		Prov. Verona	N. 1331
Scheda n. 1	Scala 1:200		

PIANTA PIANO SCANTINATO



PIANTA PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/02/2023 - Comune di VERONA (L781) - < Foglio 364 - Particella 63 - Subalterno 1 >
STRADA DELLA GENOVESA n. 88 Piano S1-T

Ultima planimetria in atti

Data: 22/02/2023 - n. T34092 - Richiedente: STLLD81P11A246X

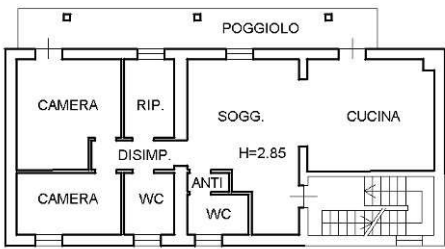
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

nord

Geom. Aldo Astolfi

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B - Cell. 3292611678
E-MAIL info@studiotecnicoastolfi.it PEC aldo.astolfi@geopec.it
Iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Bergamo al n. 4320

PLANIMETRIA CATASTALE MAPP. 63 SUB 2

Data: 07/05/2026 - n. T127424 - Richiedente: STLLDA81P11A246X		
Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Verona	Dichiarazione protocollo n. VR0210980 del 01/08/2025	
	Comune di Verona	
	Strada Della Genovese	civ. 88
Planimetria Scheda n. 1 Scala 1:200	Identificativi Catastali:	Compilata da: Filippozzi Arianna
	Sezione: Foglio: 364	Iscritto all'albo: Geometri
	Particella: 63	Prov. Verona N. 2971
	Subalterno: 2	
PIANO PRIMO  Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/05/2026 - Comune di VERONA (L781) - < Foglio 364 - Particella 63 - Subalterno 2 > STRADA DELLA GENOVESA n. 88 Piano 1		
Ultima planimetria in atti		
Data: 07/05/2026 - n. T127424 - Richiedente: STLLDA81P11A246X		
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)		

Geom. Aldo Astolfi

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B - Cell. 3292611678
E-MAIL info@studiotecnicoastolfi.it PEC aldo.astolfi@geopec.it
Iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Bergamo al n. 4320

PLANIMETRIA CATASTALE MAPP. 63 SUB 3

Data: 07/05/2026 - n. T127425 - Richiedente: STLLDA81P11A246X		
Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Verona	Dichiarazione protocollo n. VR0208914 del 30/07/2025	
	Comune di Verona	
	Strada Della Genovese	civ. 88
Planimetria Scheda n. 1 Scala 1:200	Identificativi Catastali:	Compilata da: Filippozzi Arianna
	Sezione: Foglio: 364	Iscritto all'albo: Geometri
	Particella: 63	Prov. Verona N. 2971
	Subalterno: 3	

PIANO SECONDO

Ultima planimetria in atti

Data: 07/05/2026 - n. T127425 - Richiedente: STLLDA81P11A246X

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/05/2026 - Comune di VERONA (L.781) - < Foglio 364 - Particella 63 - Subalterno 3 >
STRADA DELLA GENOVESA n. 88 Piano 2

Geom. Aldo Astolfi

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B - Cell. 3292611678
E-MAIL info@studiotecnicoastolfi.it PEC aldo.astolfi@geopec.it
Iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Bergamo al n. 4320

3.2 Le autorizzazioni edilizie e l'inquadramento urbanistico

Dalla richiesta di accesso agli atti non sono stati reperiti i titoli abilitativi originari per il fabbricato al numero di mappa 63. Le sole pratiche edilizie inviate dal Comune di Verona sono la manutenzione straordinaria del 1976 approvata 1977 e la relativa variante approvata nel 1978. Nello specifico titoli edilizi:

- Pratica Edilizia 497sk del 25/03/1977 pg 17035;
- Pratica Edilizia 2057sk del 06/02/1978 pg 26805.

3.3 La provenienza

500/1000 della signora _____ dei beni con il signor _____ nato a _____ La quota di 500/1000 divisa pro quota tra gli eredi del signor _____ in forza di denuncia di successione apertasi in data 5.06.1999, registrata presso l'Ufficio del Registro di Verona il 15.03.2001 al n. 55 Vol. 18 e trascritta, a Verona, in data 6.04.2001 ai n.ri 13203/9212. Successivamente in causa morte del signor _____ la quota di 2/18 è stata divisa tra gli eredi in forza di denuncia di successione apertasi in data 25.04.2006, registrata presso l'Ufficio del Registro di Verona il 10.07.2008 al n. 58 Vol. 154 e trascritta, a Verona, in data 19.08.2008 ai n.ri 36962/23420. Con successivo atto al repertorio 5944 e di raccolta 4741 della Notaio Ludovica Piro, stipulato in data 26/02/2026 e registrato a Verona il 3 marzo 2026 al numero 6601 serie 1T, trascrizione del 4 marzo 2026 ai numeri 5878/801, le quote in capo agli eredi del sig _____ sono state trasferite al fallimento della signora _____

3.4 I gravami e le formalità pregiudizievoli

Si rilevano le seguenti trascrizioni pregiudizievoli e/o iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria in rinnovazione** n.ri 6799/1009 del 7.03.2014 in rinnovazione di ipoteca volontaria n.ri 8120/1250 del 16.03.1994 (atto del 8.03.1994 nr. 40614 Repertorio Notaio Alberto Androvetto di Verona);

a favore: _____ " con sede in _____
domiciliata c/o ' _____ , Via _____
contro: _____

somma iscritta:

somma capitale

- **Ipoteca giudiziale** n.ri 14110/2208 del 12.04.2018 (decreto ingiuntivo del 25.11.2017 nr. 1016 emesso dal Tribunale di Verona);

Geom. Aldo Astolfi

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B - Cell. 3292611678
E-MAIL info@studiotecnicoastolfi.it PEC aldo.astolfi@geopec.it
Iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Bergamo al n. 4320

a favore:) domiciliato c/o i, Via

contro:

somma iscritta:

somma capitale

grava anche in capo a beni dei soci falliti personalmente;

- **Ipoteca giudiziale** n.ri 42028/7072 del 17.10.2018 (sentenza di condanna del 12.02.2002 nr. 2044 emesso dal Tribunale di Verona);

a favore: e domiciliati c/o

Piazza Bra, 26/D, Verona;

contro:

somma iscritta:

somma capitale

grava limitatamente in capo ai mappali 63/1, 63/2 e 63/3 del Catasto Fabbricati;

- **Ipoteca giudiziale** n.ri 33526/5653 del 5.10.2020 (sentenza di condanna del 30.06.2020 nr. 943 emessa dal Tribunale di Verona);

a favore: domiciliato c/o Avv.

contro:

somma iscritta:

somma capitale

grava anche in capo a beni dei soci falliti personalmente;

- **Sentenza dichiarativa di fallimento** n.ri 46774/33893 del 4.11.2022 (atto giudiziario del 2.02.2022 nr. 26 emesso dal Tribunale di Verona);

a favore:

contro:

grava anche in capo a beni dei soci falliti personalmente.

3.5 La ricerca del più probabile valore di mercato

Espletate le ricerche opportune e fatta un'indagine di mercato si riportano i valori riscontrati diversificati per tipologia:

Geom. Aldo Astolfi

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B - Cell. 3292611678
E-MAIL info@studiotecnicoastolfi.it PEC aldo.astolfi@geopec.it
Iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Bergamo al n. 4320

Il borsino immobiliare fissa valori per le abitazioni di seconda fascia compresi tra i 767,00 €/mq e 1.145,00 €/mq. Tenuto conto dell'indagine di mercato fatta, visto l'immobile e fatte le dovute considerazioni lo scrivente ritiene opportuno attestarsi ai 1.350,00 €/mq.

UNITA' IMMOBILIARE	DESTINAZIONE	SUP.	COEFF.	SUP. RAGG	€/mq	IMPORTO €
mapp 63 sub 1	Abitazione	108,95	1,00	108,93	1.350,00	147.086,00
	Cantina	25,40	0,35	8,89	1.350,00	12.001,50
mapp 63 sub 2	Abitazione	102,25	1,00	102,25	1.350,00	138.039,00
	Balcone	18,80	0,25	4,70	1.350,00	6.345,00
mapp 63 sub 3	Abitazione	116,60	1,00	116,69	1.350,00	157.531,50
	Balcone	18,80	0,25	4,70	1.350,00	6.345,00
					TOTALE	467.348,00

Mappale 106, come da C.D.U. del capitolo precedente, pagina 2, art. 26 Fasce di rispetto stradale.

UNITA' IMMOBILIARE	DESTINAZIONE	SUP.	€/mq	IMPORTO €
Mappale 106	Frutt Irrig	68,00	10,00	680,00
			TOTALE	680,00

Valore totale 468.028,00 € arrotondato a € 468.000,00

Da dedurre spese di ripristino per Demolizione e rifacimento copertura = 150.000,00 €

Valore al netto del ripristino = 318.000,00€

3.6 Descrizione e la consistenza immobile in Corso di costruzione in Verona

Fabbricato in corso di costruzione con pratica edilizia abilitativa che include anche la sistemazione del mappale 65 come già detto al capitolo 2. Il fabbricato è adibito ad autorimessa a piano terra, Piano Primo e piano ammezzato sono stati dichiarati nei titoli edilizi come deposito. A piano interrato, raggiungibile con rampa in cemento un altro deposito. I piani sono collegati tra loro da scala interna. Lo scrivente rileva che l'autorimessa, priva di serramento d'ingresso, ha un'apertura su lato sud dichiarata come finestra. La parte a ridosso dell'ampia rimessa viene in realtà utilizzata come officina ed è rappresentata in scheda catastale come deposito. Sopra l'ingresso dell'officina un'apertura che da accesso al deposito di piano primo. A piano interrato un vano con murature in cemento e bocche di lupo, come dichiarato nell'ultimo permesso del 1996, a fianco del vano scale un'apertura consente l'ingresso ad un altro vano, mai dichiarato, utilizzato come deposito di misure nette interne di circa 12,75m x 10,16m, che dovrà essere chiuso o oggetto di sanatoria. L'unità immobiliare è

Geom. Aldo Astolfi

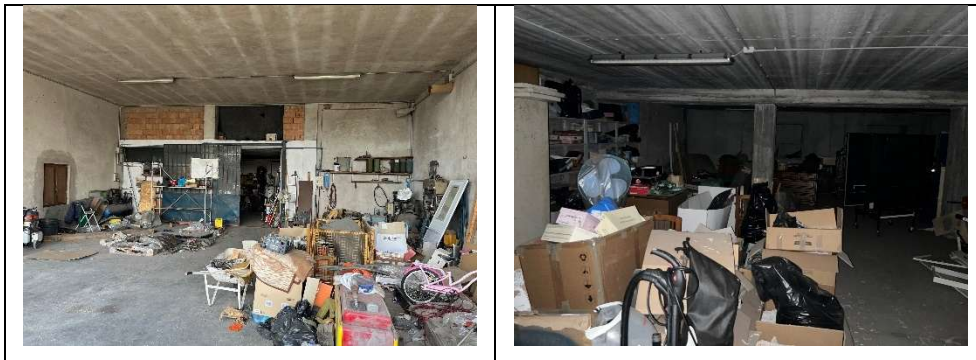
24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B - Cell. 3292611678
E-MAIL info@studiotecnicoastolfi.it PEC aldo.astolfi@geopec.it
Iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Bergamo al n. 4320

stata oggetto di variazione di tipo Docfa protocollata al numero VR0210958 del 01/08/2025, pertanto la situazione catastale è conforme allo stato di fatto con la rappresentazione dell'ampio vano interrato aggiuntivo, rimane disallineata la situazione urbanistica. La variazione catastale è stata correttamente presentata con causale ampliamento, comportando la modifica dell'identificativo catastale da sub 1 a sub. 3 in allegato la nuova scheda catastale. La scala al rustico consente l'accesso a piano primo con murature in laterizio non intonacato internamente, la porta finestra di lato sud da accesso al terrazzo, pavimentato. A sinistra la scala per il soppalco, piano ammezzato, anch'esso al rustico. Completano la proprietà l'area esclusiva di lato nord confinante con il mappale 63 e l'area che circonda il fabbricato da lato est a sud fino al raggiungimento del mappale 85.

Vista aerea

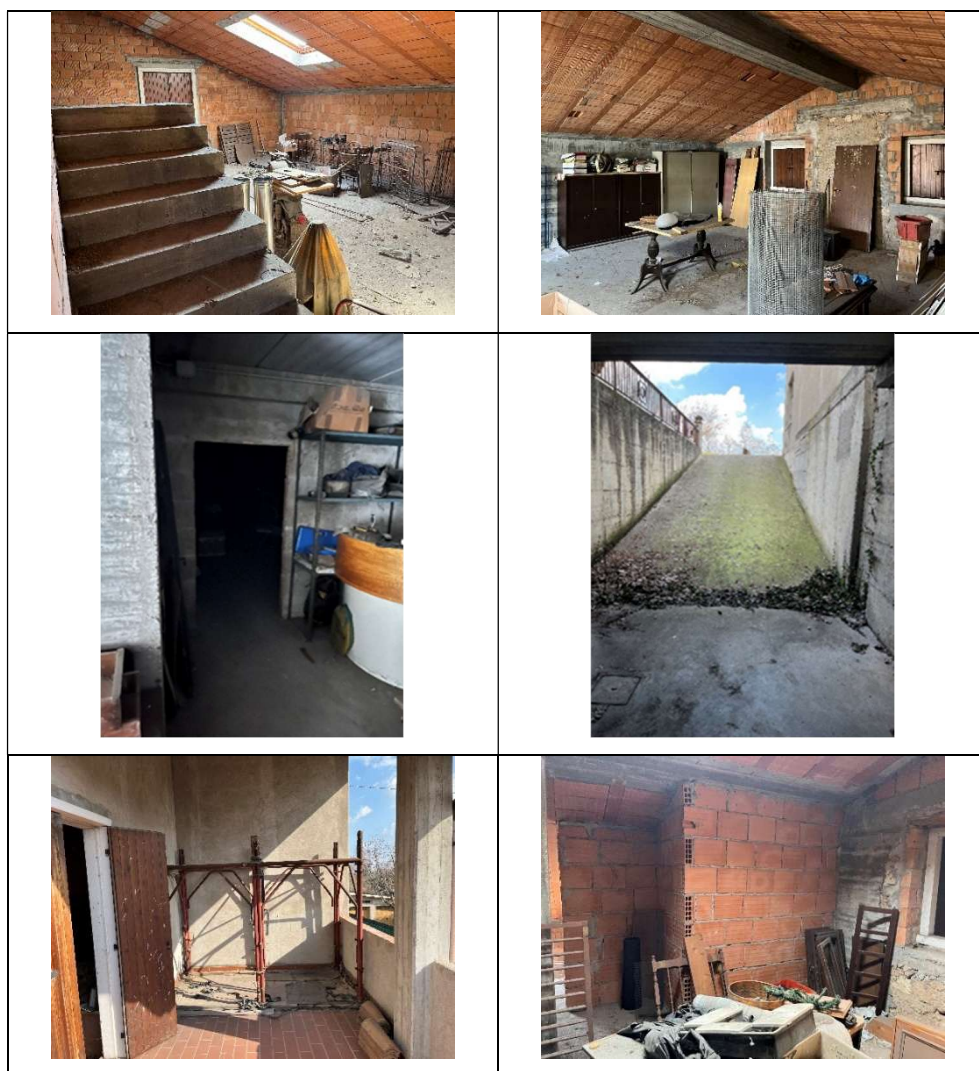


Documentazione fotografica



Geom. Aldo Astolfi

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B - Cell. 3292611678
E-MAIL info@studiotecnicoastolfi.it PEC aldo.astolfi@geopec.it
Iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Bergamo al n. 4320



12/18 nata a c.f.

2/18 i nata a c.f.

2/9 nata a c.f.

Comune di VERONA Sez B

NCEU, foglio 364, Strada della Genovese n. 88:

- mappale 64, sub. 2, piano T, Zona 3, categoria C/6 classe 04,cons 130mq RC Euro 476,69;

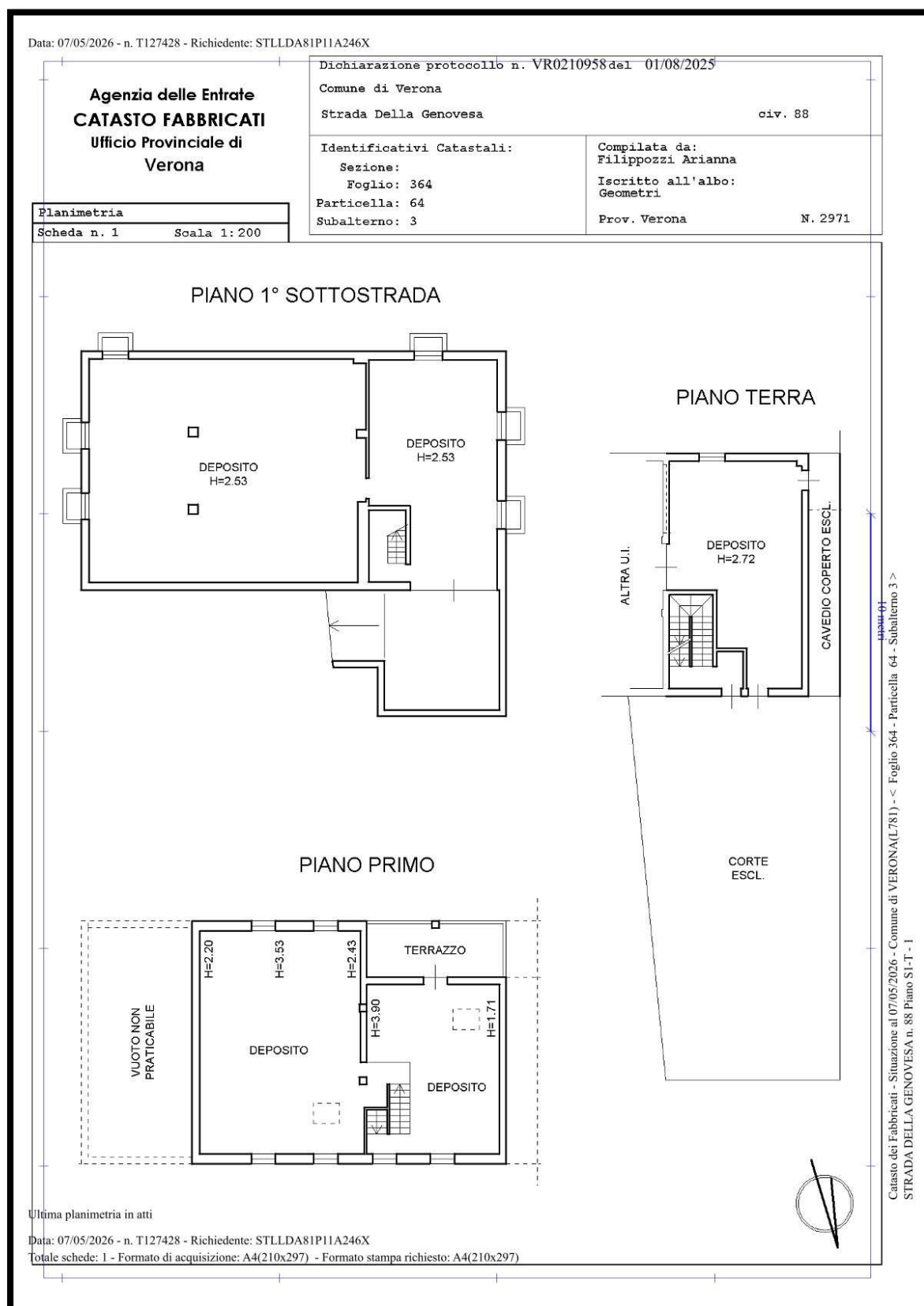
- mappale 64, sub. 3, piano S1-T-1, Zona 3, categoria C/2 classe 03,cons 4131mq RC Euro 1.109,14.

Geom. Aldo Astolfi

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B - Cell. 3292611678
E-MAIL info@studiotecnicoastolfi.it PEC aldo.astolfi@geopec.it
Iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Bergamo al n. 4320

Geom. Aldo Astolfi
24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B - Cell. 3292611678
E-MAIL info@studiotecnicoastolfi.it PEC aldo.astolfi@geopec.it
Iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Bergamo al n. 4320

PLANIMETRIA CATASTALE MAPP. 64 SUB 3

**Geom. Aldo Astolfi**

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B - Cell. 3292611678
E-MAIL info@studiotecnicoastolfi.it PEC aldo.astolfi@geopec.it
Iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Bergamo al n. 4320

3.7 Le autorizzazioni edilizie e l'inquadramento urbanistico

Di seguito l'elenco delle pratiche edilizie reperite con accesso agli atti presso il Comune di Verona:

- Pratica Edilizia 8114sk del 18/02/1992 pg 45641;
- Pratica Edilizia 3094sk del 22/02/1994 pg 59125;
- Pratica Edilizia 4912sk del 09/03/1995 pg 57120;
- Pratica Edilizia 8123sk del 03/04/1997pg 118078.

3.8 La provenienza

500/1000 della signora _____ comunione legale dei beni con il signor _____ nato a _____ il _____. La quota di 500/1000 divisa pro quota tra gli eredi del signor _____ in forza di denuncia di successione apertasi in data 5.06.1999, registrata presso l'Ufficio del Registro di Verona il 15.03.2001 al n. 55 Vol. 18 e trascritta, a Verona, in data 6.04.2001 ai n.ri 13203/9212. Successivamente in causa morte del signor _____ la quota di 2/18 è stata divisa tra gli eredi in forza di denuncia di successione apertasi in data 25.04.2006, registrata presso l'Ufficio del Registro di Verona il 10.07.2008 al n. 58 Vol. 154 e trascritta, a Verona, in data 19.08.2008 ai n.ri 36962/23420. Con successivo atto al repertorio 5944 e di raccolta 4741 della Notaio Ludovica Piro, stipulato in data 26/02/2026 e registrato a Verona il 3 marzo 2026 al numero 6601 serie 1T, trascrizione del 4 marzo 2026 ai numeri 5878/801, le quote in capo agli eredi del sig. _____ sono state trasferite al fallimento della signora _____.

3.9 I gravami e le formalità pregiudizievoli

Si rilevano le seguenti trascrizioni pregiudizievoli e/o iscrizioni:

- Ipoteca volontaria in rinnovazione n.ri 6799/1009 del 7.03.2014 in rinnovazione di ipoteca volontaria n.ri 8120/1250 del 16.03.1994 (atto del 8.03.1994 nr. 40614 Repertorio Notaio Alberto Androvetto di Verona);

a favore: _____ - _____ ." con sede in _____), domiciliata c/o _____ ", Via _____
contro: _____

somma iscritta:

somma capitale

grava anche in capo a beni dei soci falliti personalmente;

Geom. Aldo Astolfi

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B - Cell. 3292611678
E-MAIL info@studiotecnicoastolfi.it PEC aldo.astolfi@geopec.it
Iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Bergamo al n. 4320

- Ipoteca giudiziale n.ri 14110/2208 del 12.04.2018 (decreto ingiuntivo del 25.11.2017 nr. 1016 emesso dal Tribunale di Verona);

a favore: _____ domiciliato c/o _____, Via _____

contro _____

somma iscritta: | _____

somma capitale: _____

grava anche in capo a beni dei soci falliti personalmente;

- Ipoteca giudiziale n.ri 33526/5653 del 5.10.2020 (sentenza di condanna del 30.06.2020 nr. 943 emessa dal Tribunale di Verona);

a favore: _____), domiciliato c/o _____, Via _____

contro: _____

somma iscritta: _____

somma capitale _____

grava anche in capo a beni dei coobbligati;

- Sentenza dichiarativa di fallimento n.ri 46774/33893 del 4.11.2022 (atto giudiziario del 2.02.2022 nr. 26 emesso dal Tribunale di Verona);

a favore _____

contro: _____

grava anche in capo a beni dei soci falliti personalmente.

3.10 La ricerca del più probabile valore di mercato

Espletate le ricerche opportune e fatta un'indagine di mercato si riportano i valori riscontrati diversificati per tipologia:

Il borsino immobiliare fissa i valori per le autorimesse valori compresi tra i 389,00 €/mq e 570,00 €/mq e tra i 319,00 €/mq e 589,00 €/mq per i magazzini e locali di deposito. L'indagine di mercato fatta trova riscontro, indicativamente, con i valori del borsino immobiliare, visto l'immobile, lo scrivente ritiene opportuno attestarsi ai valori di 390,00 €/mq per le autorimesse, arrotondando per eccesso i valori massimi, e 200,00 €/mq per il locale di deposito. Non viene considerata nel calcolo la porzione interrata mai dichiarata, per la quale dovrà essere prevista

Geom. Aldo Astolfi

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B - Cell. 3292611678
E-MAIL info@studiotecnicoastolfi.it PEC aldo.astolfi@geopec.it
Iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Bergamo al n. 4320

la chiusura dell'apertura di collegamento. Lo scrivente si attesta ai 200,00 €/mq per il locale di deposito in quanto ancora al rustico.

UNITA' IMMOBILIARE	DESTINAZIONE	SUP.	COEFF.	SUP. RAGG	€/mq	IMPORTO €
mapp 64 sub 3	deposito PT	73,42	1,00	73,42	200,00	14.684,00
	deposito P1	135,66	1,00	135,66	200,00	27.132,00
	terrazzo P1	18,09	0,35	6,3315	200,00	1.266,30
	deposito PS1	221,65	1,00	221,65	200,00	44.330,00
	area manovra	31,32	0,10	3,132	200,00	626,40
	area esterna	188,40	0,10	18,84	200,00	3.768,00
mapp 64 sub 2	autorimessa	145,29	1,00	145,29	380,00	55.210,20
	area esterna	183,01	0,10	18,301	380,00	6.954,38
					TOTALE	153.971,28

Valore Totale arrotondato= 155.000,00 €

Spese di sanatoria per la porzione interrata solo allineata catastalmente stimate a corpo in € 15.000,00

Valore totale al netto della sanatoria = € **140.000,00**

4 RIEPILOGO VALORI

Di seguito si riportano i valori dei capitoli precedenti divisi per quote di proprietà:

IMMOBILI	INTESTATARIO	VALORE IMMOBILE	QUOTA	VALORE
cap.2	Autotrasporti Zorzi e figli s.n.c.	60.000,00 €	500/1000	30.000,00 €
			500/1000	30.000,00 €
cap. 3		318.000,00 €	12/18	212.000,00 €
			2/18	35.333,33 €
			2/9	70.666,66 €
cap. 4		140.000,00 €	12/18	93.333,33 €
			2/18	15.555,56 €
			2/9	31.111,11 €
			TOTALE	518.000,00 €

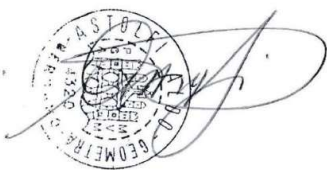
Geom. Aldo Astolfi

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B - Cell. 3292611678
E-MAIL info@studiotecnicoastolfi.it PEC aldo.astolfi@geopec.it
Iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Bergamo al n. 4320

5 LE CONCLUSIONI E LA FIRMA DELLA RELAZIONE

Il sottoscritto Geom. Aldo Astolfi, sulla base dei sopralluoghi effettuati, delle indagini di mercato condotte, nonché delle valutazioni economiche svolte, ha redatto il presente elaborato tecnico, tenuto conto delle nuove formalità che hanno parzialmente modificato l'identificazione delle unità immobiliari, le quote di proprietà ed il relativo valore ritenendo di aver adempiuto all'incarico conferito.

Albino, 16/06/2026

L'esperto incaricato 	AVACOS s.r.l. 
---	--

Geom. Aldo Astolfi

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B - Cell. 3292611678
E-MAIL info@studiotecnicoastolfi.it PEC aldo.astolfi@geopec.it
Iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Bergamo al n. 4320