

STUDIO TECNICO Geometra BASTIANELLO GIANLUCA

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO DEL TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA

Via Napoleone I°, n°9 - 37138 VERONA

Tel: 045/8103608

e-mail: info@studio-bastianello.it

Cod. Fisc. BST GLC 72M29 L781K

Partita IVA 02 754 580 237

mail pec: gianluca.bastianello@geopec.it

Verona 23/01/2023

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA

FALLIMENTO N°84/2022

“CENTRO CASA SRL”

(P.IVA 01263880237)

FALLIMENTO N°84/2022 - SENTENZA N°85/2022 DEL 27/06/2022

GIUDICE DELEGATO: **DOTT.SSA BOTTAZZI CRISTIANA**

CURATORE FALLIMENTARE: **DOTT. NONFARMALE FRANCESCO**

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: **GEOM. BASTIANELLO GIANLUCA**

* * * * *

Il sottoscritto Geometra Gianluca Bastianello, Perito del Tribunale Civile e Penale di Verona, a seguito d'incarico del Preg.mo Curatore Fallimentare Dott. Nonfarmale Francesco e successiva autorizzazione emessa dal Preg.mo G.I. Dott.ssa Bottazzi Cristiana in data 27/07/2022, redige la presente:

RELAZIONE PERITALE DI STIMA



INDICE CAPITOLI

N°	CAPITOLO	PAG.
1	Fallimento	3
2	Predisposizione dei singoli lotti	3
3	Descrizione dei beni immobili	4
4	Identificazione catastale beni immobili	27
5	Valutazione estimativa beni immobili	31
6	Conclusioni tecniche peritali	37
	Elenco allegati	37



1) FALLIMENTO

Come da sentenza dichiarativa di fallimento n°85/2022 del 27/06/2022 emessa dal Tribunale di Verona a favore della massa dei creditori, si redige la presente stima giudiziaria cui ai beni immobili di proprietà della ditta "CENTRO CASA SRL", nonché dell'Amministratore Unico [REDACTED]

2) PREDISPOSIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

A seguito di sopralluoghi peritali effettuati in data 15/09/2022, si ritiene idoneo predisporre la seguente relazione suddividendo il compendio "de quo" in N°11 LOTTI, data la tipologia, caratura ed ubicazione degli stessi, ovvero:

- LOTTO N°01: immobili in Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR), Via Giosuè Carducci n°20/22 (proprietà 1/2 CENTRO CASA SRL);
- LOTTO N°02: immobili in Comune di Pescantina (VR), località Ospedaletto, Via Corno d'Aquilio (proprietà 1/1 CENTRO CASA SRL);
- LOTTO N°03: immobili in Comune di Villafranca di Verona (VR), località Dossobuono, Via Don Giovanni Bosco (proprietà 1/1 CENTRO CASA SRL);
- LOTTO N°04: immobili in Comune di Villafranca di Verona (VR), località Dossobuono, Via Stazione n°71/73 (proprietà 1/1 CENTRO CASA SRL);



- LOTTO N°05: immobili in Comune di Verona (VR), località San Massimo, Via della Spianà (proprietà 1/1 [redacted]);
- LOTTO N°06: immobili in Comune di Verona (VR), zona Stadio, Via Adriano Cristofoli (proprietà 1/1 [redacted]);
- LOTTO N°07: immobili in Comune di Verona (VR), zona Stadio, Via Luigi Negrelli (proprietà 1/1 [redacted]);
- LOTTO N°08: immobili in Comune di Verona (VR), località Cadidavid, Via della Libertà (proprietà 1/1 CENTRO CASA SRL);
- LOTTO N°09: immobili in Comune di Villafranca di Verona (VR), località Dossobuono, Via Enrico Federico n°14 (comproprietà indivisa 1/1 CENTRO CASA SRL + [redacted]);
- LOTTO N°10: immobili in Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR), località Ospedaletto, Via Oppenheim n°3 (proprietà 1/1 CENTRO CASA SRL);
- LOTTO N°11: immobili in Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR), Via Giosuè Carducci n°20/22 (proprietà 1/1 CENTRO CASA SRL).

3) DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

- LOTTO N°01: immobili in Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR), Via Giosuè Carducci n°20/22

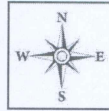
Trattasi di compendio composto da n°01 mappale catastale (mn°1874) ad uso "camminamento esterno condominiale",



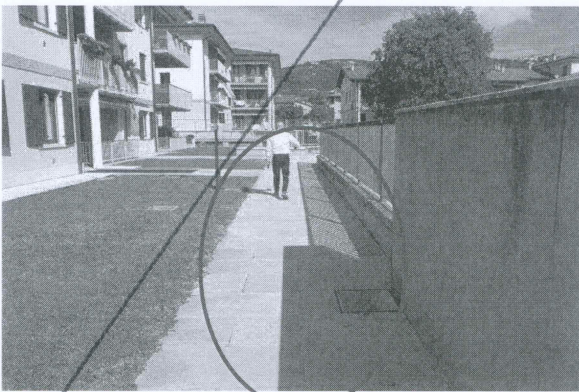
facente parte di un fabbricato condominiale sito in
Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR), Via Giosuè
Carducci n°20/22.

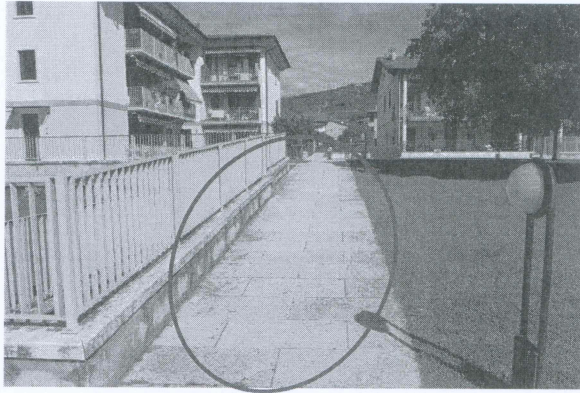


vista satellitare
Google Maps



Detto mappale, corrispondente al camminamento
condominiale, denota superficie complessiva di mq
159,00.





A seguito di analisi, eseguite le opportune sovrapposizioni tra mappe catastali vigenti e mappe satellitari, si è evinto che il mappale in oggetto risulta attualmente in possesso condominiale.

Per quanto sopra, da attenta disamina dei luoghi, data la conformazione del mappale in oggetto, nonché uso e possesso comune condominiale, considerando che - di fatto - trattasi di porzione di area esterna condominiale intestata per la quota di 1/2 in capo a **CENTRO CASA SRL**, il relativo valore di mercato della quota è sostanzialmente nullo, laddove lo stesso risulta privo di possibilità di autonoma compravendita a "libero mercato", ovvero rendita immobiliare.

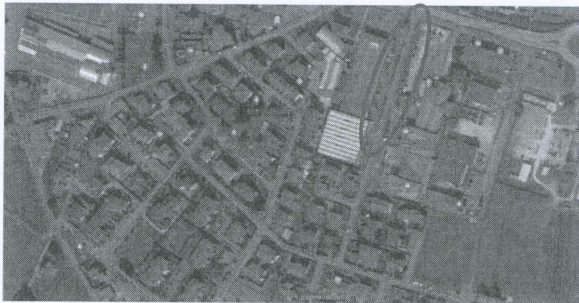
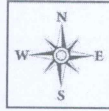
- LOTTO N°02: immobili in Comune di Pescantina (VR), località Ospedaletto, Via Corno d'Aquilio

Trattasi di compendio composto complessivamente da n°03 mappali catastali, di cui n°01 mappale (mn°358) ad uso "strada pubblica" e n°02 mappali (mn°610-845) ad uso "terreno incolto", il tutto sito in **Comune di Pescantina (VR), località Ospedaletto, Via Corno d'Aquilio**.





vista satellitare
Google Maps



Strada
Mn°358



Terreno incolto
Mn°610-845

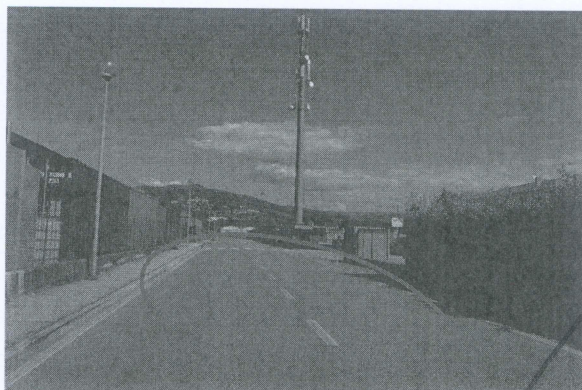
I citati mappali denotano le seguenti carature e destinazioni d'uso effettive:

- mn°358 ad uso "strada pubblica", superficie mq 1.174,00;
- mn°610 e mn°845 ad uso "terreno incolto", superficie complessiva mq 587,00.

A seguito di analisi, eseguite le opportune sovrapposizioni tra mappe catastali vigenti e mappe satellitari, si è evinto che il mn°358 risulta di fatto ad uso pubblico e pertanto, data la sua conformazione, nonché uso e possesso, intestata tuttavia per la quota

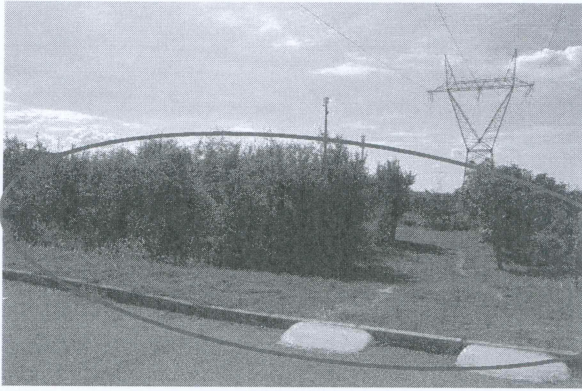


di 1/1 in capo a **CENTRO CASA SRL**, il relativo valore di mercato è sostanzialmente nullo, laddove lo stesso risulta privo di possibilità di autonoma compravendita a "libero mercato", bensì allineabile quale "strada pubblica" a favore del Comune di Pescantina.



Per quanto attiene ai mn°610-845, intestati per la quota di 1/1 in capo a **CENTRO CASA SRL**, attesa la presenza di traliccio di alta tensione passante sopra il terreno, il quale ne impedisce di fatto, l'utilizzo del terreno ai fini "edificabili" e/o agricoli, si evince che la sola destinazione d'uso attuabile è quella in essere, ovvero "incolto".

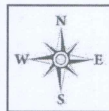




- LOTTO N°03: immobili in Comune di Villafranca di Verona (VR), località Dossobuono, Via Don Giovanni Bosco
Trattasi di compendio composto da n°01 mappale catastale ad uso "strada pubblica", il tutto sito in **Comune di Villafranca di Verona (VR), località Dossobuono, Via Don Giovanni Bosco.**



vista satellitare
Google Maps





Il citato mn°786 risulta ad uso "strada pubblica /
parcheggi", avente superficie di mq 1.500,00.



A seguito di analisi, eseguite le opportune
sovrapposizioni tra mappe catastali vigenti e mappe
satellitari, si è evinto che il mappale in oggetto
(mn°786) risulta di fatto ad uso pubblico e pertanto,
data la sua conformazione, nonché uso e possesso,
intestata tuttavia per la quota di 1/1 in capo a **CENTRO
CASA SRL**, il relativo valore di mercato è
sostanzialmente nullo, laddove lo stesso risulta privo



di possibilità di autonoma compravendita a "libero mercato", bensì allineabile quale "strada pubblica" a favore del Comune di Villafranca di Verona.

- LOTTO N°04: immobili in Comune di Villafranca di Verona (VR), località Dossobuono, Via Stazione n°71/73

Trattasi di compendio composto da n°01 mappale catastale ad uso "porzione corte privata", facente parte di fabbricato ad uso residenziale in ditta a terzi, il tutto sito in **Comune di Villafranca di Verona (VR), località Dossobuono, Via Stazione n°71/73.**



vista satellitare
Google Maps



Il citato mn°734 risulta ad uso "porzione corte", ovvero facente parte di compendio immobiliare in ditta a terzi, avente superficie di mq 154,00.



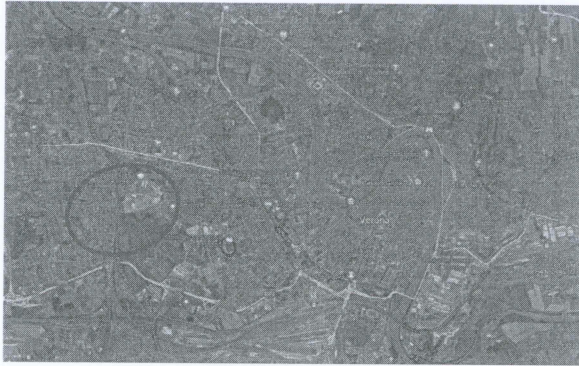


A seguito di analisi, eseguite le opportune sovrapposizioni tra mappe catastali vigenti e mappe satellitari, si è evinto che il mappale in oggetto (mn°734) risulta di fatto in uso e possesso a terzi (porzione di corte esclusiva) e pertanto, data la sua conformazione, nonché uso e possesso esercitato da altri, intestato tuttavia per la quota di 1/1 in capo a **CENTRO CASA SRL**, il relativo valore di mercato è sostanzialmente nullo, laddove lo stesso risulta privo di possibilità di autonoma compravendita a "libero mercato", bensì allineabile agli utilizzatori / possessori (mn°677).

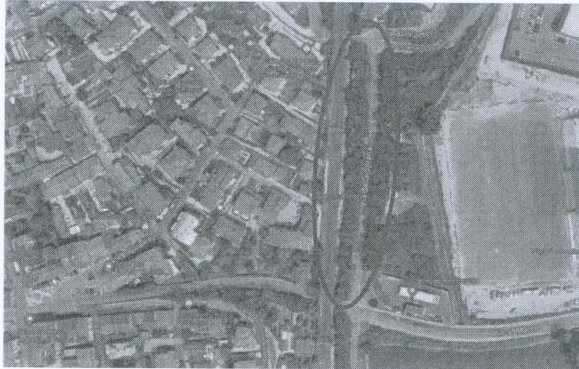
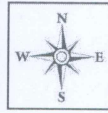
- LOTTO N°05: immobili in Comune di Verona (VR),
località San Massimo, Via della Spianà

Trattasi di compendio composto complessivamente da n°03 mappali catastali ad uso "verde / scarpata ferrovia", il tutto sito in **Comune di Verona (VR), località San Massimo, Via della Spianà**.





vista satellitare
Google Maps



I citati mn°443-485-486 risultano ad uso "verde / scarpata ferrovia", di fatto ad uso pubblico, avente superficie complessiva di mq 2.310,00.



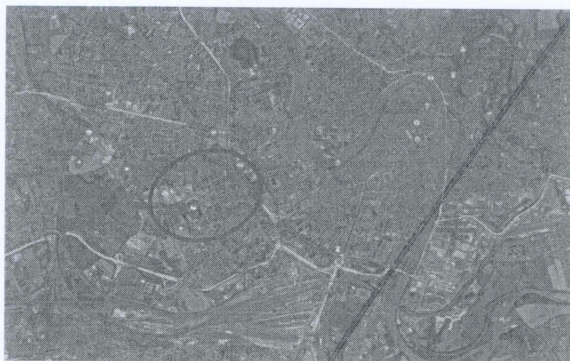
A seguito di analisi, eseguite le opportune sovrapposizioni tra mappe catastali vigenti e mappe satellitari, si è evinto che i mappali in oggetto (mn°443-485-486) risultano di fatto ad uso pubblico (scarpata ferrovia) e pertanto, data la loro conformazione, nonché uso e possesso, intestati tuttavia per la quota di 1/1 in capo a [redacted], il



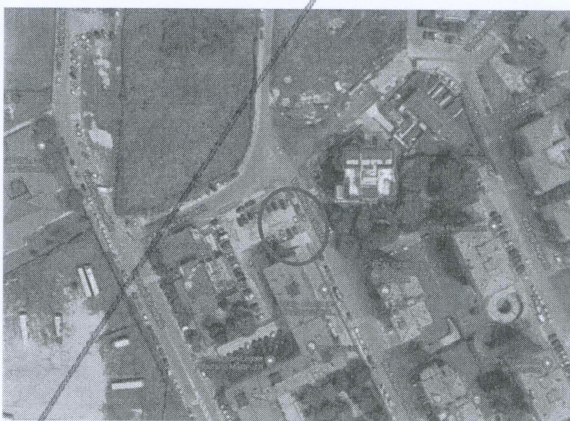
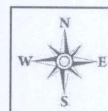
relativo valore di mercato è sostanzialmente nullo, laddove lo stesso risulta privo di possibilità di autonoma compravendita a "libero mercato", bensì allineabile quale a favore del Comune di Verona, ovvero dell'Ente ferroviario.

- LOTTO N°06: immobili in Comune di Verona (VR), zona Stadio, Via Adriano Cristofoli

Trattasi di compendio composto da n°01 mappale catastale ad uso "porzione parcheggio uso pubblico", sito in Comune di Verona (VR), Via Adriano Cristofoli (Stadio).



vista satellitare
Google Maps



Il mappale in oggetto risulta ad uso "porzione parcheggio privato ad uso pubblico", avente modesta superficie di mq 5,00.





A seguito di analisi, eseguite le opportune sovrapposizioni tra mappe catastali vigenti e mappe satellitari, si è evinto che il mappale in oggetto (mn°184) risulta di fatto ad uso pubblico e pertanto, data la sua conformazione, nonché uso e possesso, intestata tuttavia per la quota di 1/1 in capo a [REDACTED], il relativo valore di mercato è sostanzialmente nullo, laddove lo stesso risulta privo



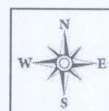
di possibilità di autonoma compravendita a "libero mercato", bensì allineabile quale "porzione parcheggio" a favore del Comune di Verona, ovvero del Condominio.

- LOTTO N°07: immobili in Comune di Verona (VR), zona Stadio, Via Luigi Negrelli

Trattasi di compendio composto da n°01 mappale catastale ad uso "porzione parcheggio uso pubblico", sito in **Comune di Verona (VR), Via Adriano Cristofoli (Stadio).**



vista satellitare
Google Maps



Il mappale in oggetto risulta parte ad uso "strada / parcheggio uso pubblico", parte ad uso "corte privata" in ditta a terzi, avente complessivamente modesta superficie di mq 12,00.





A seguito di analisi, eseguite le opportune sovrapposizioni tra mappe catastali vigenti e mappe satellitari, si è evinto che il mappale in oggetto (mn°350) risulta di fatto parte uso verde privato, parte ad uso pubblico (strada / parcheggio) e pertanto, data la sua conformazione, nonché uso e possesso, intestata tuttavia per la quota di 1/1 in capo a



il relativo valore di mercato è sostanzialmente nullo, laddove lo stesso risulta privo di possibilità di autonoma compravendita a "libero mercato", bensì allineabile quale "porzione verde privato" a favore di terzi, ovvero quale "strada pubblica" a favore del Comune di Verona.

- LOTTO N°08: immobili in Comune di Verona (VR), località Cadidavid, Via della Libertà

Trattasi di compendio composto complessivamente da n°03 mappali catastali, di cui n°01 mappale (mn°2117) ad uso "parcheggio uso pubblico", n°01 mappale (mn°2119) ad uso "parco giochi privato" e n°01 mappale (mn°2122) ad uso "incolto con sovrastante passaggio strada sterrata", il tutto sito in **Comune di Verona (VR), località Cadidavid, Via della Libertà.**



vista satellitare
Google Maps



I citati mappali denotano le seguenti carature e destinazioni d'uso effettive:

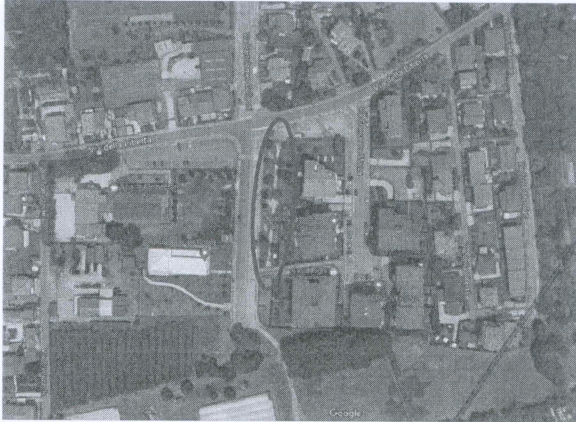
- mn°2117 ad uso "parcheggio uso pubblico", superficie mq 736,00;
- mn°2119 ad uso "parco uso pubblico", superficie mq 1.144,00.



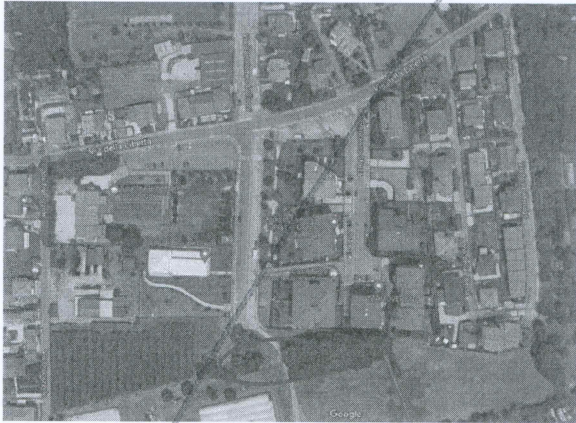
- mn°2122 ad uso "terreno incolto", superficie mq 599,00.



Parcheggio
Mn°2117



Giardino / parco
Mn°2119



Terreno/Strada
Mn°2122

Firmato Da: BASTIANELLO GIANLUCA Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3996fb2504ecf50c34ed696511c96143





Parcheggio
Mn°2117



Parcheggio
Mn°2117

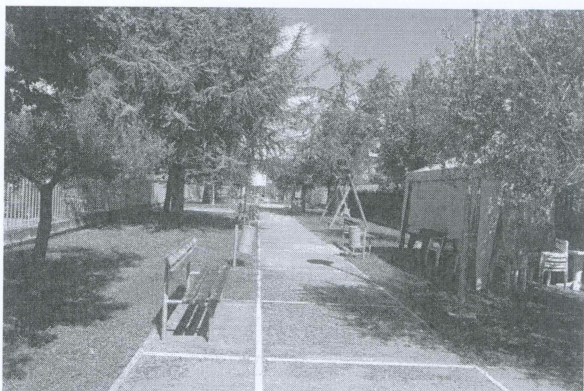


Giardino / parco
Mn°2119



Giardino / parco
Mn°2119





Giardino / parco
Mn°2119



Terreno/Strada
Mn°2122

Si precisa inoltre che i mn°2117 (parcheggio) ed il mn°2119 (parco) risultano proprietà privata gravata da "uso pubblico", ovvero aree con vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona.

Per quanto sopra, atteso il vincolo d'uso a favore del Comune di Verona dei mn°2117 e mn°2122, data la loro conformazione, nonché uso e possesso, intestati tuttavia per la quota di 1/1 in capo a **CENTRO CASA SRL**, il relativo valore di mercato è sostanzialmente nullo, laddove gli stessi risultano privi di possibilità di autonoma compravendita a "libero mercato", bensì allineabili a favore del Comune di Verona.

Per quanto attiene al mn°2122 (terreno agricolo con passaggio sterrato), intestato per la quota di 1/1 in capo a **CENTRO CASA SRL**, attesa la presenza dello

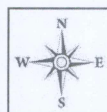
stradello (il quale divide di fatto il mappale in due parti), considerata altresì la conformazione del terreno (forma triangolare) e mancato accesso diretto dalla Pubblica Via, poiché viene di fatto limitato l'utilizzo del terreno ai fini edificabili e/o agricoli, si evince che **la sola destinazione d'uso attuabile è quella in essere, ovvero "incolto"**, eventualmente cedibile ai confinanti (situazione che ne diminuisce notevolmente il valore di mercato ed appetibilità commerciale del bene).

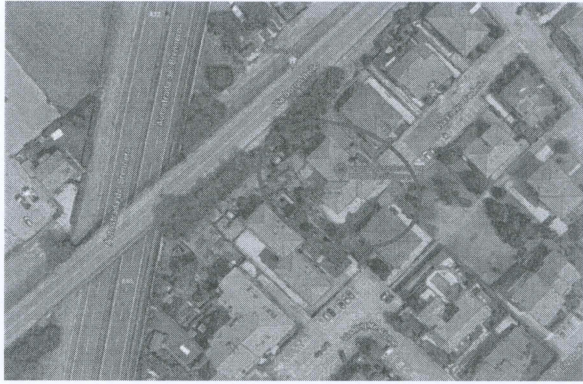
LOTTO N°09: immobili in Comune di Villafranca di Verona (VR), località Dossobuono, Via Enrico Federico

Trattasi di compendio composto da n°01 unità immobiliare ad uso "autorimessa", posta al Piano Seminterrato di un edificio condominiale, con accesso dal cortile condominiale, il tutto sito in **Comune di Villafranca di Verona (VR), località Dossobuono, Via Enrico Federico n°14.**

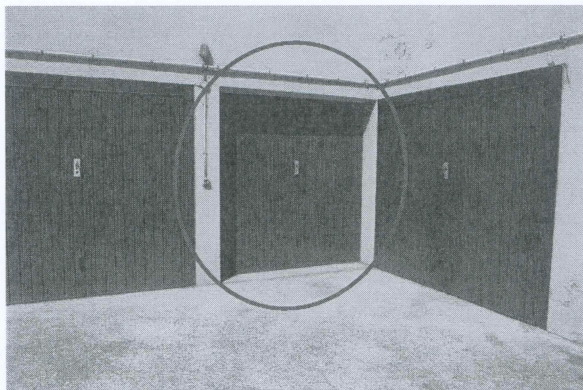
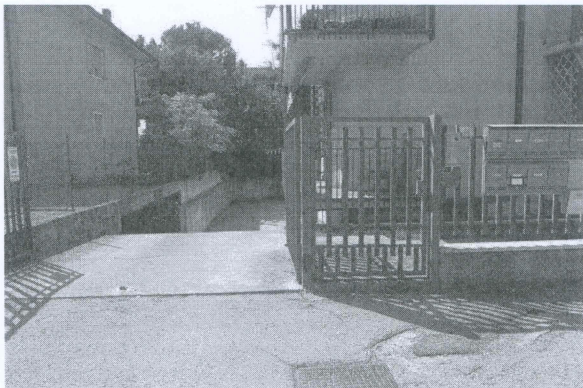


vista satellitare
Google Maps





L'autorimessa, avente pianta geometrica quadrilatera regolare e superficie lorda commerciale simile a mq 16,00, è posta al Piano Seminterrato del fabbricato condominiale, con accesso diretto dal cortile condominiale munito - a sua volta - di varco carraio dalla Pubblica Via Enrico Federico.



L'autorimessa in oggetto risulta in comproprietà e complessivamente per l'intera quota di 1/1 tra [redacted]

ENTRO CASA SRL.

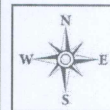


- **LOTTO N°10: immobili in Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR), località Ospedaletto, Via Oppenheim**

Trattasi di compendio composto da n°01 unità immobiliare ad uso "autorimessa", posta al Piano Seminterrato di un edificio condominiale, con accesso dal cortile condominiale, il tutto sito in **Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR), località Domegliara, Via Oppenheim n°3.**

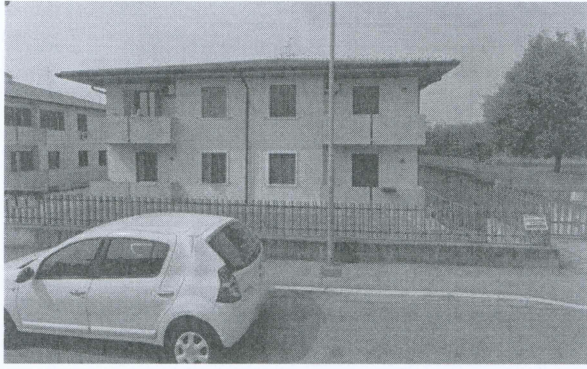


vista satellitare
Google Maps



L'autorimessa, avente pianta geometrica quadrilatera regolare e superficie lorda commerciale simile a mq 13,00, è posizionata al Piano Seminterrato del fabbricato condominiale, con accesso diretto dal cortile condominiale, munito a sua volta, di varco carraio dalla Pubblica Via Oppenheim.



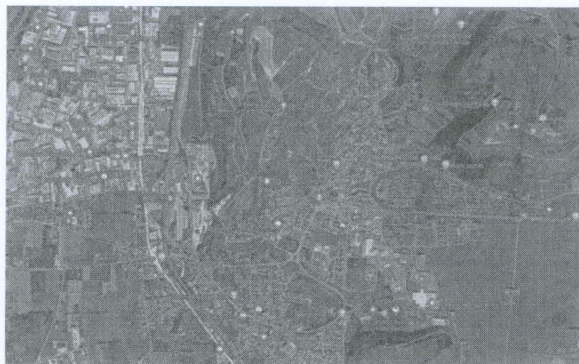


L'autorimessa in oggetto risulta per l'intera piena proprietà in ditta **CENTRO CASA SRL**.

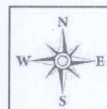
LOTTO N°11: immobili in Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR), Via Giosuè Carducci

Trattasi di compendio composto da n°01 unità immobiliare ad uso "posto auto coperto", posizionato al Piano Seminterrato di un edificio condominiale, il tutto sito in **Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR), Via Giosuè Carducci n°20/22**.

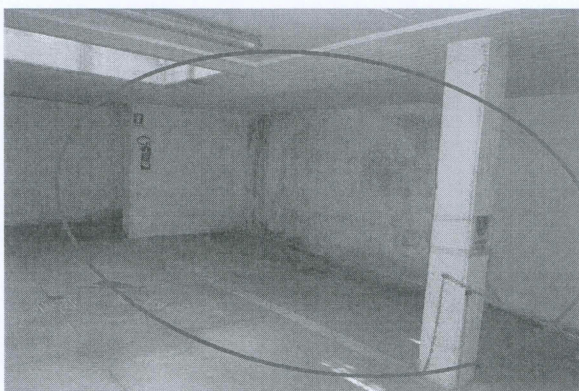


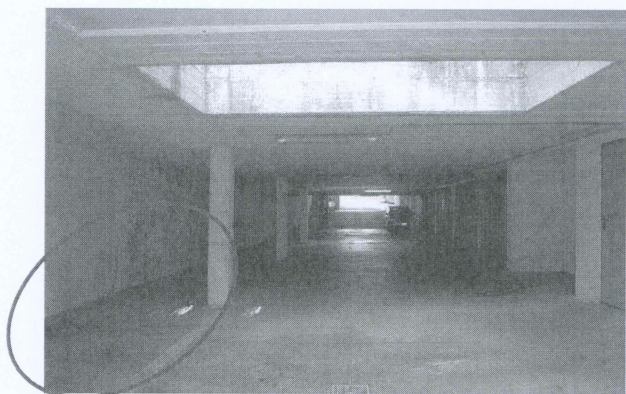
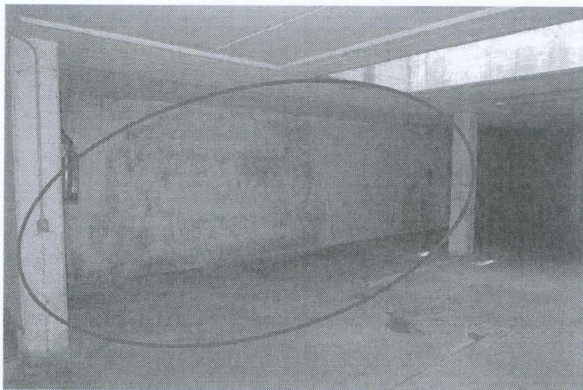


vista satellitare
Google Maps



Il posto auto, avente pianta geometrica quadrilatera regolare e superficie lorda commerciale simile a mq 15,00, posizionato al Piano Seminterrato del fabbricato condominiale, aderente al tunnel dedicato a "spazio di manovra", è delimitato fisicamente da muratura e pilastri in cls.





Il posto auto in oggetto risulta per l'intera piena proprietà in ditta **CENTRO CASA SRL**.

4) IDENTIFICAZIONE CATASTALE BENI IMMOBILI

A seguito di ricerche catastali effettuate presso l'Agenzia del Territorio dei rispettivi Comuni di appartenenza, si è evinto che i cespiti "de quo" denotano la seguente identificazione catastale:

<u>LOTTO N°01 - Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR),</u>						
<u>Via Giosué Carducci</u>						
Sant'Ambrogio di Valpolicella - Catasto Terreni						
F°	MN°	QUALITA'	CL.	SUP.	R.D.	R.A.
18	1874	vigneto	1	159 mq	2,30	1,23
Intestazione catastale:						
- Centro Casa Srl (proprietà 48/96)						
- [redacted] (proprietà 2/96)						
- [redacted] (proprietà 2/96)						



- [redacted] lla (proprietà 2/96)
- [redacted] ta (proprietà 1/96)
- [redacted] ea (proprietà 2/96)
- [redacted] Vanda (proprietà 8/579)
- [redacted] (proprietà 1/96)
- [redacted] proprietà 1/96)
- [redacted] ta (proprietà 2/576)
- [redacted] a (proprietà 2/576)
- [redacted] (proprietà 1/96)
- [redacted] (proprietà 2/96)
- [redacted] (proprietà 1/96)
- [redacted] lv (proprietà 1/96)
- [redacted] (proprietà 1/96)
- [redacted] itta (proprietà 1/96)
- [redacted] A [redacted] na (proprietà 1/96)
- [redacted] nico (proprietà 1/96)
- [redacted] proprietà 10/96)
- [redacted] (proprietà 2/96)
- [redacted] (proprietà 2/96)
- [redacted] Enrique (proprietà 1/96)
- [redacted] Alessandaro (proprietà 2/96)
- [redacted] (proprietà 2/96)
- [redacted] (proprietà 1/96)
- [redacted] o (proprietà 1/96)
- [redacted] (proprietà 1/96)
- [redacted] (proprietà 2/96)

* * *

<u>LOTTO N°02 - Pescantina (VR), loc. Ospedaletto,</u>						
<u>Via Corno d'Aquilio</u>						
Pescantina - Catasto Terreni						
F°	MN°	QUALITA'	CL.	SUP.	R.D.	R.A.
6	358	semin.irrig.	2	1.174 mq	8,61	6,37
6	610	semin.irr.arb.	2	64 mq	0,47	0,35
6	845	semin.irr.arb.	2	523 mq	3,84	2,84
Intestazione catastale:						
- Centro Casa Srl (proprietà 1/1)						



* * *

<u>LOTTO N°03 - Villafranca di Verona (VR),</u> <u>loc. Dossobuono, Via Don Giovanni Bosco</u>						
Villafranca di Verona - Catasto Terreni						
F°	MN°	QUALITA'	CL.	SUP.	R.D.	R.A.
27	786	semin.irr.arb.	2	1.500 mq	11,47	8,13
Intestazione catastale: - Centro Casa Srl (proprietà 1/1)						

* * *

<u>LOTTO N°04 - Villafranca di Verona (VR),</u> <u>loc. Dossobuono, Via Stazione</u>						
Villafranca di Verona - Catasto Terreni						
F°	MN°	QUALITA'	CL.	SUP.	R.D.	R.A.
27	734	semin.irr.arb.	2	154 mq	1,18	0,84
Intestazione catastale: - Centro Casa Srl (proprietà 1/1)						

* * *

<u>LOTTO N°05 - Verona (VR),</u> <u>loc. San Massimo, Via Spianà</u>						
Verona - Catasto Terreni						
F°	MN°	QUALITA'	CL.	SUP.	R.D.	R.A.
241	443	incolt.prod.	U	54 mq	0,02	0,01
241	485	incolt.prod.	U	56 mq	0,02	0,01
241	486	incolt.prod.	U	2.200 mq	0,68	0,23
Intestazione catastale: - [redacted] (proprietà 1/1)						

* * *

<u>LOTTO N°06 - Verona (VR), Via Cristofoli</u>						
Verona - Catasto Terreni						
F°	MN°	QUALITA'	CL.	SUP.	R.D.	R.A.
251	184	semin.irr.arb.	1	5 mq	0,06	0,03
Intestazione catastale: - [redacted] (proprietà 1/1)						



* * *

<u>LOTTO N°07 - Verona (VR), Via Luigi Negrelli</u>						
Verona - Catasto Fabbricati						
F°	MN°	SUB	CAT.	CL.	CONS.	RENDITA
251	350	-	F/1	-	12 mq	-
Intestazione catastale: - [redacted] (proprietà 1/1)						

* * *

<u>LOTTO N°08 - Verona (VR), loc. Cadidavid, Via della Libertà</u>						
Verona - Catasto Terreni						
F°	MN°	QUALITA'	CL.	SUP.	R.D.	R.A.
391	2117	semin.irr.arb.	2	736 mq	6,58	4,18
391	2119	semin.irr.arb.	2	1.144 mq	10,22	6,50
391	2122	semin.irr.arb.	2	599 mq	5,35	3,40
Intestazione catastale: - Centro Casa Srl (proprietà 1/1)						

* * *

<u>LOTTO N°09 - Villafranca di Verona (VR), loc. Dossobuono, Via Enrico Federico</u>						
Villafranca di Verona - Catasto Fabbricati						
F°	MN°	SUB	CAT.	CL.	CONS.	RENDITA
11	370	6	C/6	6	16 mq	57,84
Intestazione catastale: - [redacted] (comproprietario, quota non precisata) - Centro Casa Srl (comproprietario, quota non precisata) N.B. <i>L'intestazione sopracitata viene rilevata presso l'Ufficio Territoriale del Comune di Villafranca di Verona, senza la precisazione circa l'effettiva quota di spettanza di ciascun intestatario.</i>						

* * *

<u>LOTTO N°10 - Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR), loc. Domegliara, Via Oppenheim</u>						
--	--	--	--	--	--	--



Sant'Ambrogio di Valpolicella - Catasto Fabbricati						
F°	MN°	SUB	CAT.	CL.	CONS.	RENDITA
23	1162	11	C/6	3	13 mq	40,28
Intestazione catastale:						
- Centro Casa Srl (proprietà 1/1)						

* * *

LOTTO N°11 - Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR), Via Giosué Carducci						
Sant'Ambrogio di Valpolicella - Catasto Fabbricati						
F°	MN°	SUB	CAT.	CL.	CONS.	RENDITA
18	2083	49	C/6	1	15 mq	33,31
Intestazione catastale:						
- Centro Casa Srl (proprietà 1/1)						

Per la visione delle visure catastali e relative planimetrie catastali ed estratti di mappa, si rimanda alla lettura degli allegati.

5) VALUTAZIONE ESTIMATIVA BENI IMMOBILI

A giudizio dello scrivente Geometra, la stima più appropriata per gli immobili "de quo", è il valore risultante dalla STIMA SINTETICA PER COMPARAZIONE, utilizzando il metro quadro (mq) quale parametro tecnico, in riferimento a beni simili a quelli in oggetto.

- Con particolare riferimento al LOTTO N°01 (Sant'Ambrogio di Valpolicella, Via Giosué Carducci), si precisa che, trattandosi di porzione di corte condominiale in uso e possesso a tutto il condominio (camminamento condominiale), considerata la caratura commerciale e quota di spettanza del Fallimento (1/2



Centro Casa Srl), lo scrivente ritiene che il LOTTO N°01 abbia valore di mercato "nullo", laddove trattasi di quota non commerciabile a "libero mercato" e pertanto, privo di qualsivoglia appetibilità commerciale.

- Con particolare riferimento al LOTTO N°02 (Pescantina, loc. Ospedaletto, Via Corno d'Aquilio), e nello specifico, relativamente al mn°358 si precisa che, trattandosi di porzione di strada pubblica, considerata la caratura commerciale e quota di spettanza del Fallimento (1/1 Centro Casa Srl), lo scrivente ritiene che il mn°358 abbia valore di mercato "nullo", laddove trattasi di quota non commerciabile a "libero mercato" e pertanto, privo di qualsivoglia appetibilità commerciale; per quanto attiene ai mn°610 e mn°845 si precisa che gli stessi vengono valutati in considerazione della destinazione d'uso quale "spazio verde", non idoneo allo stanziamento di persone, attesa la presenza di linea elettrica ad alta tensione che attraversa i mappali, considerata la caratura commerciale e quota di spettanza del Fallimento (1/1 Centro Casa Srl), lo scrivente ritiene che i mn°610-845 abbiano valore di mercato pressoché nullo, laddove trattasi di superficie difficilmente commerciabile a "libero mercato" e pertanto, privo di qualsivoglia appetibilità commerciale.

- Con particolare riferimento al LOTTO N°03 (Villafranca di Verona, loc. Dossobuono, Via Don Giovanni Bosco) si precisa che, trattandosi di porzione di strada pubblica (mn°786), considerata la caratura



commerciale e quota di spettanza del Fallimento (1/1 Centro Casa Srl), lo scrivente ritiene che il LOTTO N°03 abbia valore di mercato "nullo", laddove trattasi di quota non commerciabile a "libero mercato" e pertanto, privo di qualsivoglia appetibilità commerciale.

- Con particolare riferimento al LOTTO N°04 (Villafranca di Verona, loc. Dossobuono, Via Stazione) si precisa che, trattandosi di porzione di corte privata in uso e possesso a terzi, considerata la caratura commerciale e quota di spettanza del Fallimento (1/1 Centro Casa Srl), lo scrivente ritiene che il LOTTO N°04 abbia valore di mercato "nullo", laddove trattasi di quota non commerciabile a "libero mercato" e pertanto, privo di qualsivoglia appetibilità commerciale.

- Con particolare riferimento al LOTTO N°05 (Verona, loc. San Massimo, Via Spianà) si precisa che, trattandosi di porzione di scarpata a ridosso della ferrovia (mn°443-485-486), considerata la caratura commerciale e quota di spettanza del Fallimento (1/1 [redacted]), lo scrivente ritiene che il LOTTO N°05 abbia valore di mercato "nullo", laddove trattasi di quota non commerciabile a "libero mercato" e pertanto, privo di qualsivoglia appetibilità commerciale.

- Con particolare riferimento al LOTTO N°06 (Verona, Via Cristofoli) si precisa che, trattandosi di porzione di area parcheggio ad uso pubblico, considerata la minimale caratura commerciale e quota di spettanza del Fallimento (1/1 [redacted]), lo scrivente ritiene che il LOTTO N°06 abbia valore di mercato



"nullo", laddove trattasi di quota non commerciabile a "libero mercato" e pertanto, privo di qualsivoglia appetibilità commerciale.

- Con particolare riferimento al LOTTO N°07 (Verona, Via Luigi Negrelli) si precisa che, trattandosi di porzione di area urbana corrispondente a porzione di corte privata in uso e possesso a terzi, nonché porzione di manto stradale ad uso pubblico, considerata la caratura commerciale e quota di spettanza del Fallimento (1/1 [redacted]), lo scrivente ritiene che il LOTTO N°07 abbia valore di mercato "nullo", laddove trattasi di quota non commerciabile a "libero mercato" e pertanto, privo di qualsivoglia appetibilità commerciale.

- Con particolare riferimento al LOTTO N°08 (Verona, loc. Cadidavid, Via della Libertà) si precisa che, trattandosi di aree ad uso pubblico (mn°2117 ad uso parcheggio, mn°2119 ad uso parco giochi) gravate da vincolo urbanistico a favore del Comune di Verona, considerate le carature commerciali e quota di spettanza del Fallimento (1/1 Centro Casa Srl), lo scrivente ritiene che i mn°2117-2119 abbiano valore di mercato "nullo", laddove trattasi di quota non commerciabile a "libero mercato" e pertanto, privi di qualsivoglia appetibilità commerciale; per quanto attiene al mn°2122, in considerazione della destinazione d'uso quale "spazio verde", gravato da sovrastante passaggio (non accertato), considerata la forma triangolare irregolare, nonché caratura commerciale e quota di spettanza del



Fallimento (1/1 Centro Casa Srl), lo scrivente ritiene che il mn°2122 abbia valore di mercato pressoché nullo, laddove trattasi di superficie difficilmente commerciabile a "libero mercato" e pertanto, privo di qualsivoglia appetibilità commerciale.

- Con riferimento ai posti auto / autorimesse cui ai lotti LOTTO N°09 (Villafranca di Verona, loc. Dossobuono, Via Enrico Federico), LOTTO N°10 (Sant'Ambrogio di Valpolicella, loc. Domegliara, Via Oppenheim), LOTTO N°11 (Sant'Ambrogio di Valpolicella, Via Giosué Carducci), da attenta analisi condotta sui mercati circostanti i rispettivi cespiti "de quo", prendendo in esame recenti compravendite di beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelli in oggetto, si esprime di seguito il **più probabile "valore medio prudenziale"**, compatibile con la flessione del mercato immobiliare, considerando altresì il **mediocre grado di appetibilità** degli stessi.

VALUTAZIONE ESTIMATIVA - LOTTO N°09					
Villafranca di Verona (VR), loc. Dossobuono, Via Enrico Federico n°14					
destinazione	piano	coeff	sup.	€uro/mq	€uro
autorimessa	Seminterrato	0,40	16,00	€ 1.100,00	€ 7.040,00
TOTALE LOTTO N°09 (Dossobuono, Via Enrico Federico n°14)					€ 7.040,00

* * *

VALUTAZIONE ESTIMATIVA - LOTTO N°10					
Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR), loc. Domegliara, Via Oppenheim n°3					
destinazione	piano	coeff	sup.	€uro/mq	€uro
autorimessa	Seminterrato	0,50	13,00	€ 1.450,00	€ 9.425,00
TOTALE LOTTO N°09 (Domegliara, Via Oppenheim n°3)					€ 9.425,00

* * *



VALUTAZIONE ESTIMATIVA - LOTTO N°11					
Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR), Via Giosuè Carducci n°20/22					
destinazione	piano	coeff	sup.	€uro/mq	€uro
posto auto coperto	Seminterrato	0,25	15,00	€ 1.700,00	€ 6.375,00
TOTALE LOTTO N°09 (Dossobuono, Via Enrico Federico n°14)					€ 6.375,00

Si esprime di seguito il più probabile valore medio prudenziale di mercato del compendio immobiliare in ditta al Fallimento "de quo" (ovvero CENTRO CASA SRL e Legale Rappresentante [redacted]), costituito da complessivi n°11 lotti, valutati "a corpo" e non anche "a misura", nelle attuali condizioni e nello stato di fatto e diritto in cui trovasi:

LOTTO	UBICAZIONE	VALORE DI MERCATO	INTESTATARIO
LOTTO N°01	Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR), Via Giosuè Carducci n°20/22	nullo	Centro Casa Srl
LOTTO N°02	Pescantina (VR), loc. Ospedaletto, Via Corno d'Aquilio	nullo	Centro Casa Srl
LOTTO N°03	Villafranca di Verona (VR), loc. Dossobuono, Via Don G. Bosco	nullo	Centro Casa Srl
LOTTO N°04	Villafranca di Verona (VR), loc. Dossobuono, Via Stazione n°71/73	nullo	Centro Casa Srl
LOTTO N°05	Verona (VR), loc. San Massimo, Via della Spianà	nullo	
LOTTO N°06	Verona (VR), zona Stadio, Via Cristofoli	nullo	
LOTTO N°07	Verona (VR), zona Stadio, Via Luigi Negrelli	nullo	
LOTTO N°08	Verona (VR), loc. Cadidavid, Via della Libertà	nullo	Centro Casa Srl
LOTTO N°09	Villafranca di Verona (VR), loc. Dossobuono, Via E. Federico n°14	€ 7.040,00	Centro Casa Srl
LOTTO N°10	Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR), loc. Domegliara, Via Oppenheim n°3	€ 9.425,00	Centro Casa Srl
LOTTO N°11	Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR), Via Giosuè Carducci n°20/22	€ 6.375,00	Centro Casa Srl



6) CONCLUSIONI TECNICHE PERITALI

Trattasi di compendio immobiliare in ditta alla società **CENTRO CASA SRL** nonché al **Legale Rappresentante** [REDACTED], cui al fallimento n°84/2022 dichiarato con sentenza n°85/2022 emessa dal Tribunale di Verona in data 27/06/2022, suddiviso in complessivi **N°11 LOTTI**, il tutto avente più probabile "valore medio prudenziale" stimato in complessivi ed arrotondati **€uro 22.840,00**.

* * * * *

La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima dei beni ai sensi di Legge e sarà quindi onere di parte offerente / acquirente - a propria cura - verificare previamente i beni tutti sotto ogni profilo.

* * * * *

Tanto, io sottoscritto Geometra, espongo in esito al pregevole incarico affidatomi, eseguito con la massima obiettività, con relazione di n°37 facciate e fin qui della trentasettesima.

ALLEGATI:

- *Visure catastali immobili;*
- *Estratti di mappa terreni;*
- *Planimetrie catastali autorimesse.*

Verona 23/01/2023

Con estrema osservanza.

Geom. Gianluca Bastianello

