

TRIBUNALE DI VERONA
Sezione Fallimentare

Fallimento n°218/2019: R.F.
Sentenza n°225/2019 del 30/12/2019
Giudice Delegato: **dr.ssa** [REDACTED]
Curatore: **dott.** [REDACTED]

FALLIMENTO: [REDACTED]

INTEGRAZIONE DI STIMA IMMOBILI
di proprietà della fallita

Indice della perizia

Incarico	1
Sopralluogo	2
Individuazione dei beni immobili.....	2
Dati catastali ed identificativi. Suddivisione in lotti.....	2
Stato di possesso	4
Descrizione degli immobili	4
Difformità urbanistico-amministrative riscontrate	8
Considerazioni tecniche alla stima	8
Prezzo di vendita	11
Riepilogo-Conclusioni	12

Incarico

Il Curatore fallimentare Dott. [REDACTED] dopo avere incaricato la sottoscritta Ing. Emanuela Favalli, con studio [REDACTED] iscritta presso l'Ordine degli Ingegneri di Verona e Provincia al n°A2017, quale perito estimatore dei beni immobili di pertinenza della procedura fallimentare, in seguito a successiva istanza n°46 del 04.05.2022 a firma della Dott.ssa [REDACTED] ha autorizzato la scrivente al fine di procedere al frazionamento catastale dei lotti n°9 (sub 23) e n°10 (sub 24), già stimati come "autorimesse collettive", addivenendo alla suddivisione dei singoli posti auto.

Sopralluogo

Allo scopo di assolvere all'incarico conferito, in data 11.05.2022 la scrivente ha effettuato un ulteriore sopralluogo presso gli immobili oggetto della corrente relazione tecnica ubicati nel Comune di Verona in via Alberto Dominutti n°6 (piano primo seminterrato del Condominio [REDACTED])

Individuazione dei beni immobili

Gli immobili oggetto della presente perizia sono di proprietà della ditta [REDACTED]
In particolare, facendo riferimento alla suddivisione in lotti di cui alla precedente perizia di stima in data 25.01.2021 a firma della sottoscritta, la stessa riportava:

LOTTO N°9

Si tratta

** della quota di 1/1 della piena proprietà di una unità immobiliare sita al piano primo seminterrato di un complesso condominiale in via Dominutti n°6.*

In allegato A1 si riporta l'individuazione geografica dell'immobile e l'estratto mappa catastale in scala 1:2000 con evidenziato in colore rosso il Mappale 241 a cui appartiene la suddetta unità immobiliare ed in allegato A2 la copia dell'elaborato planimetrico del 16/10/2017 prot. VR0146234 con indicato in colore rosso l'autorimessa in questione identificata con il subalterno 23.

LOTTO N°10

Si tratta

** della quota di 1/1 della piena proprietà di una unità immobiliare sita al piano primo seminterrato di un complesso condominiale in via Dominutti n°6.*

In allegato A1 si riporta l'individuazione geografica dell'immobile e l'estratto mappa catastale in scala 1:2000 con evidenziato in colore rosso il Mappale 241 a cui appartiene la suddetta unità immobiliare ed in allegato A2 la copia dell'elaborato planimetrico del 16/10/2017 prot. VR0146234 con indicato in colore rosso l'autorimessa in questione identificata con il subalterno 24.

Dati catastali ed identificativi. Suddivisione in lotti.

In seguito al frazionamento approvato in data 31.10.2022 Prot. n° VR 0159336 e Prot. n° 0159337 dall'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di VERONA – Ufficio Provinciale - Territorio, gli immobili sono ora così identificati:

Catasto Fabbricati - Comune di Verona (VR) – piano primo seminterrato
Fig. 267, part. 241, zona censuaria 3

1) l'ex sub 23 (ex LOTTO N°9) ha dato origine ai sub 29÷49, ovvero:

sub 29, categoria C/6 (posto auto), rendita Euro 44.00, cons. mq 12 – **LOTTO N°12**
sub 30, categoria C/6 (posto auto), rendita Euro 47.67, cons. mq 13 – **LOTTO N°13**
sub 31, categoria C/6 (posto auto), rendita Euro 51.34, cons. mq 14 – **LOTTO N°14**
sub 32, categoria C/6 (posto auto), rendita Euro 47.67, cons. mq 13 – **LOTTO N°15**
sub 33, categoria C/6 (posto auto), rendita Euro 62,34, cons. mq 17 – **LOTTO N°16**
sub 34, categoria C/6 (posto auto), rendita Euro 66.00, cons. mq 18 – **LOTTO N°17**
sub 35, categoria C/6 (posto auto), rendita Euro 62.34, cons. mq 17 – **LOTTO N°18**
sub 36, categoria C/6 (posto auto), rendita Euro 58.67, cons. mq 16 – **LOTTO N°19**
sub 37, categoria C/6 (posto auto), rendita Euro 62.34, cons. mq 17 – **LOTTO N°20**
sub 38, categoria C/6 (posto auto), rendita Euro 62,34, cons. mq 17 – **LOTTO N°21**
sub 39, categoria C/6 (posto auto), rendita Euro 66.00, cons. mq 18 – **LOTTO N°22**
sub 40, categoria C/6 (posto auto), rendita Euro 62.34, cons. mq 17 – **LOTTO N°23**
sub 41, categoria C/6 (posto auto), rendita Euro 62.34, cons. mq 17 – **LOTTO N°24**
sub 42, categoria C/6 (posto auto), rendita Euro 66.00, cons. mq 18 – **LOTTO N°25**
sub 43, categoria C/6 (posto auto), rendita Euro 44.00, cons. mq 12 – **LOTTO N°26**
sub 44, categoria C/6 (posto auto), rendita Euro 51.34, cons. mq 14 – **LOTTO N°27**
sub 45, categoria C/6 (posto auto), rendita Euro 58.67, cons. mq 16 – **LOTTO N°28**
sub 46, categoria C/6 (posto auto), rendita Euro 51.34, cons. mq 14 – **LOTTO N°29**
sub 47, categoria C/6 (posto auto), rendita Euro 44.00, cons. mq 12 – **LOTTO N°30**
sub 48, categoria C/6 (posto auto), rendita Euro 44.00, cons. mq 12 – **LOTTO N°31**
sub 49, categoria C/6 (posto auto), rendita Euro 58.67, cons. mq 16 – **LOTTO N°32**

2) l'ex sub 24 (ex LOTTO N°10) ha dato origine ai sub 51÷76, ovvero:

sub 51, categoria C/6 (posto auto), rendita Euro 51.34, cons. mq 14 – **LOTTO N°33**
sub 52, categoria C/6 (posto auto), rendita Euro 51.34, cons. mq 14 – **LOTTO N°34**
sub 53, categoria C/6 (posto auto), rendita Euro 80.67, cons. mq 22 – **LOTTO N°35**
sub 54, categoria C/6 (posto auto), rendita Euro 58.67, cons. mq 16 – **LOTTO N°36**
sub 55, categoria C/6 (posto auto), rendita Euro 62,34, cons. mq 17 – **LOTTO N°37**
sub 56, categoria C/6 (posto auto), rendita Euro 66.00, cons. mq 18 – **LOTTO N°38**
sub 57, categoria C/6 (posto auto), rendita Euro 62.34, cons. mq 17 – **LOTTO N°39**
sub 58, categoria C/6 (posto auto), rendita Euro 58.67, cons. mq 16 – **LOTTO N°40**
sub 59, categoria C/6 (posto auto), rendita Euro 62.34, cons. mq 17 – **LOTTO N°41**
sub 60, categoria C/6 (posto auto), rendita Euro 62,34, cons. mq 17 – **LOTTO N°42**
sub 61, categoria C/6 (posto auto), rendita Euro 66.00, cons. mq 18 – **LOTTO N°43**
sub 62, categoria C/6 (posto auto), rendita Euro 62.34, cons. mq 17 – **LOTTO N°44**
sub 63, categoria C/6 (posto auto), rendita Euro 62.34, cons. mq 17 – **LOTTO N°45**
sub 64, categoria C/6 (posto auto), rendita Euro 66.00, cons. mq 18 – **LOTTO N°46**
sub 65, categoria C/6 (posto auto), rendita Euro 44.00, cons. mq 12 – **LOTTO N°47**
sub 66, categoria C/6 (posto auto), rendita Euro 51.34, cons. mq 14 – **LOTTO N°48**
sub 67, categoria C/6 (posto auto), rendita Euro 58.67, cons. mq 16 – **LOTTO N°49**

sub 68, categoria C/6 (posto auto), rendita Euro 51.34, cons. mq 14 – **LOTTO N°50**
sub 69, categoria C/6 (posto auto), rendita Euro 44.00, cons. mq 12 – **LOTTO N°51**
sub 70, categoria C/6 (posto auto), rendita Euro 44.00, cons. mq 12 – **LOTTO N°52**
sub 71, categoria C/6 (posto auto), rendita Euro 44.00, cons. mq 12 – **LOTTO N°53**
sub 72, categoria C/6 (posto auto), rendita Euro 58.67, cons. mq 16 – **LOTTO N°54**
sub 73, categoria C/6 (posto auto), rendita Euro 58.67, cons. mq 16 – **LOTTO N°55**
sub 74, categoria C/6 (posto auto), rendita Euro 51.34, cons. mq 14 – **LOTTO N°56**
sub 75, categoria C/6 (posto auto), rendita Euro 44.00, cons. mq 12 – **LOTTO N°57**
sub 76, categoria C/6 (posto auto), rendita Euro 44.00, cons. mq 12 – **LOTTO N°58**

N.B. Si precisa che il *sub 78* (da sempre *vano tecnico* in cui si trovano i contatori elettrici di tutte le unità immobiliari del condominio, mai accatastato prima) è stato accatastato nell'unico modo possibile, ovvero come "BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 51÷76". Sarebbe opportuno, a parere della scrivente, che diventasse *sub 15* (parti condominiali) a seguito di atto notarile e di successiva variazione catastale.

N.B. Si precisa che i proprietari dei sub 51÷76 non potranno impedire ai proprietari di tutte le unità immobiliari del condominio di accedere al *sub 78* (*vano tecnico*).

N.B. Si precisa che i precedenti LOTTO N°9 e LOTTO N°10 sono stati soppressi.

Stato di possesso

La scrivente ha analizzato altresì i contratti di locazione in essere, in particolare quello con la ditta [REDACTED] e con [REDACTED] evidenziando quanto segue:

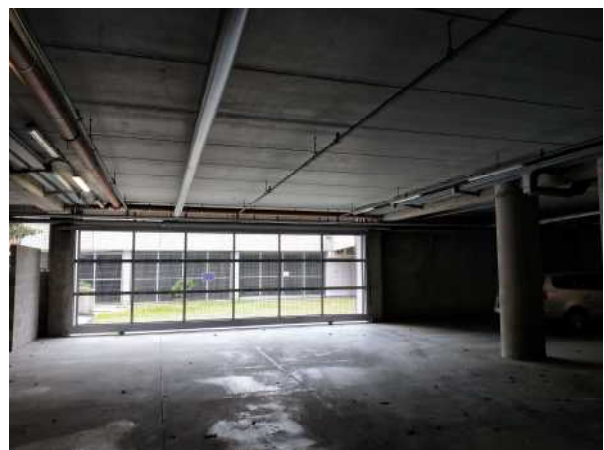
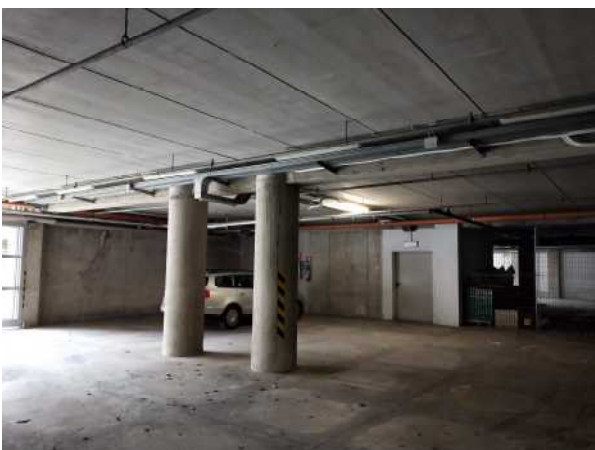
- 1) la ditta [REDACTED] al piano primo seminterrato ha in uso n°6 posti auto e precisamente i sub 29÷33 e il sub 45, così come univocamente individuati nel contratto di locazione (LOTTI N°12÷16 e LOTTO N°28)
- 2) [REDACTED] al piano primo seminterrato ha in uso n°2 posti auto non univocamente individuati nel contratto di locazione, ma che per consuetudine di utilizzo si individuano nei sub 48 e 49 (LOTTI N°31÷32).

Descrizione degli immobili

L'autorimessa di cui fanno parte i posti auto sub 29÷49 oggetto della presente stima si sviluppa al piano primo seminterrato del fabbricato denominato Condominio [REDACTED] ed è composta da un ampio vano privo di divisioni fisiche, con pavimentazione in battuto di cemento e impianto elettrico. Si può accedere all'autorimessa dalla scala condominiale

interna provvista di ascensore o dalla corsia di manovra esterna. I singoli posti auto sono delimitati da una segnaletica a terra (linea gialla) appena visibile e già numerati.

Si riportano di seguito alcune riprese fotografiche che consentono un più agevole riscontro visivo di quanto attualmente esistente:





L'autorimessa di cui fanno parte i posti auto sub 51÷76 oggetto della presente stima si sviluppa al piano primo seminterrato del fabbricato denominato Condominio [REDACTED] ed è composta da un ampio vano privo di divisioni fisiche, con pavimentazione in battuto di cemento e impianto elettrico. Si può accedere all'autorimessa dal vallo condominiale esterno. I singoli posti auto sono delimitati da una segnaletica a terra (linea gialla) appena visibile già numerati.

Si riportano di seguito alcune riprese fotografiche che consentono un più agevole riscontro visivo di quanto attualmente esistente:





Difformità urbanistico-amministrative riscontrate

In relazione alle unità immobiliari al piano primo seminterrato del fabbricato sito in via Dominutti n°6 di cui trattasi, denominato Condominio ██████████ durante i sopralluoghi esperiti non sono state evidenziate difformità dello stato dei luoghi rispetto alla documentazione amministrativa presentata presso i competenti uffici.

Considerazioni tecniche alla stima

Considerato lo scopo della presente relazione, finalizzata alla ricerca dei più probabili valori di mercato delle unità immobiliari in questione (posti auto), considerate le esposte caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, con particolare riferimento all'ubicazione, alla tipologia edilizia, allo stato di conservazione e di manutenzione, al grado di finitura, si ritiene, quanto a metodologia, di privilegiare la stima sintetica-comparativa assumendo come parametro di superficie il "metro quadro" commerciale per i posti auto coperti, con eventuali fattori incrementativi e decrementativi atti a calibrare i valori di riferimento alla realtà in esame. La superficie commerciale degli immobili è stata desunta secondo i criteri di computo riportati nel Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa) sulla base di un rilievo compiuto sul luogo dalla scrivente; i valori determinati, sulla scorta di informazioni assunte presso gli osservatori del mercato immobiliare della zona, la banca dati delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio e la banca dati dei valori immobiliari NOMISMA dei beni nel Comune di Verona, si riferiscono a quelli esistenti sul mercato per immobili analoghi, sia per ubicazione che per tipologia, a quelli oggetto della presente stima. Nella determinazione del valore a "metro quadro" dei beni, si è conglobata l'incidenza del valore dei servizi condominiali comuni (ove presenti). Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad un'eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Nella tabella seguente, si espongono i risultati ottenuti:

PROSPETTO RIASSUNTIVO CONSISTENZA COMMERCIALE

<i>n.</i>	<i>LOTTE</i>	<i>destinazione amm.va</i>	<i>Fg.</i>	<i>mapp.</i>	<i>sub</i>	<i>piano</i>	<i>Sup. lorda</i>	<i>coefficiente</i>	<i>Sup. commerciale</i>
1	LOTTO 12	posto auto	267	241	29	S1	12,00	1,00	12,00
2	LOTTO 13	posto auto	267	241	30	S1	13,00	1,00	13,00
3	LOTTO 14	posto auto	267	241	31	S1	14,00	1,00	14,00
4	LOTTO 15	posto auto	267	241	32	S1	13,00	1,00	13,00
5	LOTTO 16	posto auto	267	241	33	S1	17,00	1,00	17,00
6	LOTTO 17	posto auto	267	241	34	S1	18,00	1,00	18,00
7	LOTTO 18	posto auto	267	241	35	S1	17,00	1,00	17,00
8	LOTTO 19	posto auto	267	241	36	S1	16,00	1,00	16,00
9	LOTTO 20	posto auto	267	241	37	S1	17,00	1,00	17,00
10	LOTTO 21	posto auto	267	241	38	S1	17,00	1,00	17,00
11	LOTTO 22	posto auto	267	241	39	S1	18,00	1,00	18,00
12	LOTTO 23	posto auto	267	241	40	S1	17,00	1,00	17,00
13	LOTTO 24	posto auto	267	241	41	S1	17,00	1,00	17,00
14	LOTTO 25	posto auto	267	241	42	S1	18,00	1,00	18,00
15	LOTTO 26	posto auto	267	241	43	S1	12,00	1,00	12,00
16	LOTTO 27	posto auto	267	241	44	S1	14,00	1,00	14,00
17	LOTTO 28	posto auto	267	241	45	S1	16,00	1,00	16,00
18	LOTTO 29	posto auto	267	241	46	S1	14,00	1,00	14,00
19	LOTTO 30	posto auto	267	241	47	S1	12,00	1,00	12,00
20	LOTTO 31	posto auto	267	241	48	S1	12,00	1,00	12,00
21	LOTTO 32	posto auto	267	241	49	S1	16,00	1,00	16,00
22	LOTTO 33	posto auto	267	241	51	S1	14,00	1,00	14,00
23	LOTTO 34	posto auto	267	241	52	S1	14,00	1,00	14,00
24	LOTTO 35	posto auto	267	241	53	S1	22,00	1,00	22,00
25	LOTTO 36	posto auto	267	241	54	S1	16,00	1,00	16,00
26	LOTTO 37	posto auto	267	241	55	S1	13,00	1,00	13,00
27	LOTTO 38	posto auto	267	241	56	S1	13,00	1,00	13,00
28	LOTTO 39	posto auto	267	241	57	S1	13,00	1,00	13,00
29	LOTTO 40	posto auto	267	241	58	S1	13,00	1,00	13,00
30	LOTTO 41	posto auto	267	241	59	S1	13,00	1,00	13,00

PROSPETTO RIASSUNTIVO CONSISTENZA COMMERCIALE

<i>n.</i>	<i>LOTTE</i>	<i>destinazione amm.va</i>	<i>Fg.</i>	<i>mapp.</i>	<i>sub</i>	<i>piano</i>	<i>Sup. lorda</i>	<i>coefficiente</i>	<i>Sup. commerciale</i>
31	LOTTO 42	posto auto	267	241	60	S1	14,00	1,00	14,00
32	LOTTO 43	posto auto	267	241	61	S1	13,00	1,00	13,00
33	LOTTO 44	posto auto	267	241	62	S1	13,00	1,00	13,00
34	LOTTO 45	posto auto	267	241	63	S1	13,00	1,00	13,00
35	LOTTO 46	posto auto	267	241	64	S1	13,00	1,00	13,00
36	LOTTO 47	posto auto	267	241	65	S1	13,00	1,00	13,00
37	LOTTO 48	posto auto	267	241	66	S1	13,00	1,00	13,00
38	LOTTO 49	posto auto	267	241	67	S1	13,00	1,00	13,00
39	LOTTO 50	posto auto	267	241	68	S1	13,00	1,00	13,00
40	LOTTO 51	posto auto	267	241	69	S1	13,00	1,00	13,00
41	LOTTO 52	posto auto	267	241	70	S1	14,00	1,00	14,00
42	LOTTO 53	posto auto	267	241	71	S1	14,00	1,00	14,00
43	LOTTO 54	posto auto	267	241	72	S1	14,00	1,00	14,00
44	LOTTO 55	posto auto	267	241	73	S1	13,00	1,00	13,00
45	LOTTO 56	posto auto	267	241	74	S1	13,00	1,00	13,00
46	LOTTO 57	posto auto	267	241	75	S1	13,00	1,00	13,00
47	LOTTO 58	posto auto	267	241	76	S1	13,00	1,00	13,00

Prezzo di vendita

n.	LOTTO	destinazione amm.va	Fg.	mapp.	sub	piano	Sup. commerciale	prezzo unitario	importo totale
1	LOTTO 12	posto auto	267	241	29	S1	12,00	€ 640,00	€ 7.680,00
2	LOTTO 13	posto auto	267	241	30	S1	13,00	€ 590,00	€ 7.670,00
3	LOTTO 14	posto auto	267	241	31	S1	14,00	€ 590,00	€ 8.260,00
4	LOTTO 15	posto auto	267	241	32	S1	13,00	€ 640,00	€ 8.320,00
5	LOTTO 16	posto auto	267	241	33	S1	17,00	€ 640,00	€ 10.880,00
6	LOTTO 17	posto auto	267	241	34	S1	18,00	€ 640,00	€ 11.520,00
7	LOTTO 18	posto auto	267	241	35	S1	17,00	€ 590,00	€ 10.030,00
8	LOTTO 19	posto auto	267	241	36	S1	16,00	€ 590,00	€ 9.440,00
9	LOTTO 20	posto auto	267	241	37	S1	17,00	€ 590,00	€ 10.030,00
10	LOTTO 21	posto auto	267	241	38	S1	17,00	€ 640,00	€ 10.880,00
11	LOTTO 22	posto auto	267	241	39	S1	18,00	€ 590,00	€ 10.620,00
12	LOTTO 23	posto auto	267	241	40	S1	17,00	€ 590,00	€ 10.030,00
13	LOTTO 24	posto auto	267	241	41	S1	17,00	€ 640,00	€ 10.880,00
14	LOTTO 25	posto auto	267	241	42	S1	18,00	€ 590,00	€ 10.620,00
15	LOTTO 26	posto auto	267	241	43	S1	12,00	€ 590,00	€ 7.080,00
16	LOTTO 27	posto auto	267	241	44	S1	14,00	€ 590,00	€ 8.260,00
17	LOTTO 28	posto auto	267	241	45	S1	16,00	€ 640,00	€ 10.240,00
18	LOTTO 29	posto auto	267	241	46	S1	14,00	€ 590,00	€ 8.260,00
19	LOTTO 30	posto auto	267	241	47	S1	12,00	€ 590,00	€ 7.080,00
20	LOTTO 31	posto auto	267	241	48	S1	12,00	€ 640,00	€ 7.680,00
21	LOTTO 32	posto auto	267	241	49	S1	16,00	€ 640,00	€ 10.240,00
22	LOTTO 33	posto auto	267	241	51	S1	14,00	€ 590,00	€ 8.260,00
23	LOTTO 34	posto auto	267	241	52	S1	14,00	€ 590,00	€ 8.260,00
24	LOTTO 35	posto auto	267	241	53	S1	22,00	€ 590,00	€ 12.980,00
25	LOTTO 36	posto auto	267	241	54	S1	16,00	€ 590,00	€ 9.440,00
26	LOTTO 37	posto auto	267	241	55	S1	13,00	€ 590,00	€ 7.670,00
27	LOTTO 38	posto auto	267	241	56	S1	13,00	€ 590,00	€ 7.670,00
28	LOTTO 39	posto auto	267	241	57	S1	13,00	€ 590,00	€ 7.670,00
29	LOTTO 40	posto auto	267	241	58	S1	13,00	€ 590,00	€ 7.670,00
30	LOTTO 41	posto auto	267	241	59	S1	13,00	€ 590,00	€ 7.670,00
31	LOTTO 42	posto auto	267	241	60	S1	14,00	€ 590,00	€ 8.260,00

<i>n.</i>	<i>LOTTE</i>	<i>destinazione amm.va</i>	<i>Fg.</i>	<i>mapp.</i>	<i>sub</i>	<i>piano</i>	<i>Sup. commerciale</i>	<i>prezzo unitario</i>	<i>importo totale</i>
32	LOTTO 43	posto auto	267	241	61	S1	13,00	€ 590,00	€ 7.670,00
33	LOTTO 44	posto auto	267	241	62	S1	13,00	€ 540,00	€ 7.020,00
34	LOTTO 45	posto auto	267	241	63	S1	13,00	€ 540,00	€ 7.020,00
35	LOTTO 46	posto auto	267	241	64	S1	13,00	€ 590,00	€ 7.670,00
36	LOTTO 47	posto auto	267	241	65	S1	13,00	€ 590,00	€ 7.670,00
37	LOTTO 48	posto auto	267	241	66	S1	13,00	€ 590,00	€ 7.670,00
38	LOTTO 49	posto auto	267	241	67	S1	13,00	€ 590,00	€ 7.670,00
39	LOTTO 50	posto auto	267	241	68	S1	13,00	€ 590,00	€ 7.670,00
40	LOTTO 51	posto auto	267	241	69	S1	13,00	€ 590,00	€ 7.670,00
41	LOTTO 52	posto auto	267	241	70	S1	14,00	€ 590,00	€ 8.260,00
42	LOTTO 53	posto auto	267	241	71	S1	14,00	€ 590,00	€ 8.260,00
43	LOTTO 54	posto auto	267	241	72	S1	14,00	€ 540,00	€ 7.560,00
44	LOTTO 55	posto auto	267	241	73	S1	13,00	€ 540,00	€ 7.020,00
45	LOTTO 56	posto auto	267	241	74	S1	13,00	€ 590,00	€ 7.670,00
46	LOTTO 57	posto auto	267	241	75	S1	13,00	€ 590,00	€ 7.670,00
47	LOTTO 58	posto auto	267	241	76	S1	13,00	€ 590,00	€ 7.670,00

TOTALE € 403.090,00

Il sottoscritto perito estimatore, nel dichiarare di aver redatto la presente relazione nel pieno rispetto dell'etica professionale, ritiene di aver espletato il suo compito tenendo debito conto di tutte le circostanze e nella massima obiettività.

Riepilogo – Conclusioni

In definitiva, la presente relazione, basata sulle ricognizioni dell'immobile descritte nei paragrafi che precedono, assunte le opportune informazioni, consente di determinare il più probabile valore di mercato - teorico - delle unità immobiliari (posti auto) site nel Comune di Verona in via Dominutti n°6 al piano primo seminterrato del Condominio ██████ in complessivi **€ 403.090,00** ovvero:

LOTTO 12	€	7.680,00
LOTTO 13	€	7.670,00
LOTTO 14	€	8.260,00
LOTTO 15	€	8.320,00
LOTTO 16	€	10.880,00
LOTTO 17	€	11.520,00
LOTTO 18	€	10.030,00
LOTTO 19	€	9.440,00
LOTTO 20	€	10.030,00
LOTTO 21	€	10.880,00
LOTTO 22	€	10.620,00
LOTTO 23	€	10.030,00
LOTTO 24	€	10.880,00
LOTTO 25	€	10.620,00
LOTTO 26	€	7.080,00
LOTTO 27	€	8.260,00
LOTTO 28	€	10.240,00
LOTTO 29	€	8.260,00
LOTTO 30	€	7.080,00

LOTTO 31	€	7.680,00
LOTTO 32	€	10.240,00
LOTTO 33	€	8.260,00
LOTTO 34	€	8.260,00
LOTTO 35	€	12.980,00
LOTTO 36	€	9.440,00
LOTTO 37	€	7.670,00
LOTTO 38	€	7.670,00
LOTTO 39	€	7.670,00
LOTTO 40	€	7.670,00
LOTTO 41	€	7.670,00
LOTTO 42	€	8.260,00
LOTTO 43	€	7.670,00
LOTTO 44	€	7.020,00
LOTTO 45	€	7.020,00
LOTTO 46	€	7.670,00
LOTTO 47	€	7.670,00
LOTTO 48	€	7.670,00
LOTTO 49	€	7.670,00

LOTTO 50	€	7.670,00
LOTTO 51	€	7.670,00
LOTTO 52	€	8.260,00
LOTTO 53	€	8.260,00
LOTTO 54	€	7.560,00
LOTTO 55	€	7.020,00
LOTTO 56	€	7.670,00
LOTTO 57	€	7.670,00
LOTTO 58	€	7.670,00

Con osservanza

Isola della Scala (VR), 02.11.2022

Il perito estimatore

Ing. Emanuela Favalli

Allegati

- 1) All. 1 : individuazione geografica dei LOTTI N°9 e N°10 (ora soppressi) come da stima in data 25.01.2021 ed estratto di mappa catastale in scala 1:2000
- 2) All. 2 : planimetria posti auto singoli
- 3) All. 3 : copia dell'elaborato planimetrico
- 4) All. 4 : planimetrie N.C.E.U. (sub 29÷49 e sub 51÷76)
- 5) All. 5 : ricevute di avvenuta variazione catastale in data 31.10.2022

TRIBUNALE DI VERONA
Sezione Fallimentare

Fallimento n°218/2019: R.F.
Sentenza n°225/2019 del 30/12/2019

[REDACTED]
dott. Stefano TONELATO

STIMA IMMOBILI
di proprietà della fallita

Indice della perizia

Incarico	1
Sopralluoghi	1
Individuazione dei beni immobili e suddivisione in lotti.....	2
Dati catastali ed identificativi	5
Formalità pregiudizievoli	7
Stato di possesso	12
Descrizione degli immobili	13
Situazione urbanistica	33
Documentazione amministrativa	34
Esame dei progetti di cui ai citati titoli autorizzativi.....	37
Difformità urbanistico-amministrative riscontrate	39
Considerazioni tecniche alla stima	40
Prezzo di vendita	42
Riepilogo-Conclusioni	43

Incarico

Il Curatore fallimentare dott. Stefano Tonelato ha incaricato la sottoscritta Ing. Emanuela Favalli, [REDACTED]
[REDACTED] quale perito estimatore dei beni immobili di pertinenza della procedura fallimentare .

Sopralluoghi

Allo scopo di assolvere all'incarico conferito, in data 25.09.2020 - 28.09.2020 - 30.09.2020 la scrivente ha effettuato i sopralluoghi presso gli immobili oggetto della corrente relazione tecnica ubicati nel Comune di Verona, accertando la conformazione e lo stato attuale degli stessi.

Nell'occasione, è stata quindi realizzata idonea documentazione fotografica che consente un più agevole riscontro visivo di quanto attualmente esistente:



Individuazione dei beni immobili e suddivisione in lotti

Gli immobili oggetto della presente perizia sono di proprietà della ditta [REDACTED] gli stessi immobili si trovano tutti nel Comune di Verona, e precisamente:

AREE URBANE in Corso Milano
FABBRICATI in via Alberto Dominutti n°6
TERRENI in Strada Bresciana

Vista la tipologia dei beni, la consistenza e la distribuzione, si ritiene, agli effetti della stima e successiva vendita, di identificare gli stessi in n°11 distinti lotti.

LOTTO N°1

Si tratta

*** della quota di 1/1 della piena proprietà** di n°2 aree urbane site in Corso Milano.

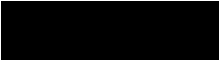
In allegato A1 si riporta l'individuazione geografica dei beni in questione e l'estratto mappa catastale in scala 1:2000 con evidenziati in colore rosso i Mappali 547 e 563 (aree urbane ad uso promiscuo).

LOTTO N°2

Si tratta

*** della quota di 1/1 della piena proprietà** di una unità immobiliare sita al piano primo di un complesso condominiale in via Dominutti n°6.

In allegato A1 si riporta l'individuazione geografica dell'immobile e l'estratto mappa catastale in scala 1:2000 con evidenziato in colore rosso il Mappale 241 a cui appartiene la suddetta unità immobiliare ed in allegato A2 la copia dell'elaborato planimetrico del 16/10/2017 prot. VR0146234 con indicato in colore rosso l'ufficio in questione identificato con il subalterno 28.

Stato di possesso: in affitto alla ditta 

LOTTO N°3

Si tratta

*** della quota di 1/1 della piena proprietà** di una unità immobiliare sita al piano primo di un complesso condominiale in via Dominutti n°6.

In allegato A1 si riporta l'individuazione geografica dell'immobile e l'estratto mappa catastale in scala 1:2000 con evidenziato in colore rosso il Mappale 241 a cui appartiene la suddetta unità immobiliare ed in allegato A2 la copia dell'elaborato planimetrico del 16/10/2017 prot. VR0146234 con indicato in colore rosso il magazzino/deposito in questione identificato con il subalterno 7.

Stato di possesso: non sussiste per la suddetta unità alcun contratto di affitto.

LOTTO N°4

Si tratta

*** della quota di 1/1 della piena proprietà** di una unità immobiliare sita al piano primo di un complesso condominiale in via Dominutti n°6.

In allegato A1 si riporta l'individuazione geografica dell'immobile e l'estratto mappa catastale in scala 1:2000 con evidenziato in colore rosso il Mappale 241 a cui appartiene la suddetta unità immobiliare ed in allegato A2 la copia dell'elaborato planimetrico del 16/10/2017 prot. VR0146234 con indicato in colore rosso l'ufficio in questione identificato con il subalterno 9.

Stato di possesso: non sussiste per la suddetta unità alcun contratto di affitto.

LOTTO N°5

Si tratta

*** della quota di 1/1 della piena proprietà** di una unità immobiliare sita al piano secondo di un complesso condominiale in via Dominutti n°6.

In allegato A1 si riporta l'individuazione geografica dell'immobile e l'estratto mappa catastale in scala 1:2000 con evidenziato in colore rosso il Mappale 241 a cui appartiene la

suddetta unità immobiliare ed in allegato A2 la copia dell'elaborato planimetrico del 16/10/2017 prot. VR0146234 con indicato in colore rosso l'ufficio in questione identificato con il subalterno 10.

Stato di possesso: in affitto alla ditta [REDACTED]

LOTTO N°6

Si tratta

* **della quota di 1/1 della piena proprietà** di una unità immobiliare sita al piano secondo di un complesso condominiale in via Dominutti n°6.

In allegato A1 si riporta l'individuazione geografica dell'immobile e l'estratto mappa catastale in scala 1:2000 con evidenziato in colore rosso il Mappale 241 a cui appartiene la suddetta unità immobiliare ed in allegato A2 la copia dell'elaborato planimetrico del 16/10/2017 prot. VR0146234 con indicato in colore rosso l'ufficio in questione identificato con il subalterno 11.

Stato di possesso: in affitto alla ditta [REDACTED]

LOTTO N°7

Si tratta

* **della quota di 1/1 della piena proprietà** di una unità immobiliare sita al piano secondo di un complesso condominiale in via Dominutti n°6.

In allegato A1 si riporta l'individuazione geografica dell'immobile e l'estratto mappa catastale in scala 1:2000 con evidenziato in colore rosso il Mappale 241 a cui appartiene la suddetta unità immobiliare ed in allegato A2 la copia dell'elaborato planimetrico del 16/10/2017 prot. VR0146234 con indicato in colore rosso l'ufficio in questione identificato con il subalterno 12.

Stato di possesso: in affitto alla ditta [REDACTED]

LOTTO N°8

Si tratta

* **della quota di 1/1 della piena proprietà** di una unità immobiliare sita al piano secondo di un complesso condominiale in via Dominutti n°6.

In allegato A1 si riporta l'individuazione geografica dell'immobile e l'estratto mappa catastale in scala 1:2000 con evidenziato in colore rosso il Mappale 241 a cui appartiene la suddetta unità immobiliare ed in allegato A2 la copia dell'elaborato planimetrico del 16/10/2017 prot. VR0146234 con indicato in colore rosso l'ufficio in questione identificato con il subalterno 13.

Stato di possesso: in affitto alla ditta [REDACTED]

LOTTO N°9

Si tratta

* **della quota di 1/1 della piena proprietà** di una unità immobiliare sita al piano primo seminterrato di un complesso condominiale in via Dominutti n°6.

In allegato A1 si riporta l'individuazione geografica dell'immobile e l'estratto mappa catastale in scala 1:2000 con evidenziato in colore rosso il Mappale 241 a cui appartiene la suddetta unità immobiliare ed in allegato A2 la copia dell'elaborato planimetrico del 16/10/2017 prot. VR0146234 con indicato in colore rosso l'autorimessa in questione identificata con il subalterno 23.

Stato di possesso: non sussiste per la suddetta unità alcun contratto di affitto.

LOTTO N°10

Si tratta

* **della quota di 1/1 della piena proprietà** di una unità immobiliare sita al piano primo seminterrato di un complesso condominiale in via Dominutti n°6.

In allegato A1 si riporta l'individuazione geografica dell'immobile e l'estratto mappa catastale in scala 1:2000 con evidenziato in colore rosso il Mappale 241 a cui appartiene la suddetta unità immobiliare ed in allegato A2 la copia dell'elaborato planimetrico del 16/10/2017 prot. VR0146234 con indicato in colore rosso l'autorimessa in questione identificata con il subalterno 24.

Stato di possesso: non sussiste per la suddetta unità alcun contratto di affitto.

LOTTO N°11

Si tratta

* **della quota di 1/16 della proprietà** di n°2 terreni siti in Strada Bresciana.

In allegato A1 si riporta l'individuazione geografica dei beni in questione e l'estratto mappa catastale in scala 1:2000 con evidenziati in colore rosso i Mappali 244 e 245 (terreni ad uso promiscuo).

Dati catastali ed identificativi

Presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di VERONA– Ufficio Territorio Servizi Catastali, gli immobili sono così identificati:

LOTTO N°1

Dati catastali: Catasto **Fabbricati** - Comune di Verona (VR) - Corso Milano

Fg. **202**, part.lla **547** (consistenza 60 mq) e **563** (consistenza 2 mq), zona censuaria 3, categoria area urbana;

Ditte intestatarie catastali:

██████████ proprietà per 1/1.

██████████, nel seguito elaborato planimetrico rif. tipo mappale n°17492 del 27.03.1996 (vedere All. A3), con indicati i beni di pertinenza della procedura fallimentare (m.n.° 547 e 563), le planimetrie N.C.E.U. (vedere All. A4) e le visure catastali (vedere All. A5).

LOTTO N°2

Dati catastali: Catasto **Fabbricati** - Comune di Verona (VR) - via Alberto Dominutti n°6 – piano 1°

Fg. 267, part. 241 sub 28, zona censuaria 3, categoria A/10 (ufficio), classe 1, consistenza 14 vani, superficie catastale 303 mq, rendita Euro 6.181,99;

Ditte intestatarie catastali:

██████████ proprietà per 1/1.
to, le visure catastali (vedere All. A6).

LOTTO N°3

Dati catastali: Catasto **Fabbricati** - Comune di Verona (VR) - via Alberto Dominutti n°6 – piano 1°

Fg. 267, part. 241 sub 7, zona censuaria 3, categoria C/2 (magazzino/deposito), classe 3, consistenza 368 mq, superficie catastale 368 mq, rendita Euro 988,29;

Ditte intestatarie catastali:

██████████ proprietà per 1/1.
to, le visure catastali (vedere All. A6).

LOTTO N°4

Dati catastali: Catasto **Fabbricati** - Comune di Verona (VR) - via Alberto Dominutti n°6 – piano 1°

Fg. 267, part. 241 sub 9, zona censuaria 3, categoria A/10 (ufficio), classe 1, consistenza 8,5 vani, superficie catastale 196 mq, rendita Euro 3.753,35;

Ditte intestatarie catastali:

██████████ proprietà per 1/1.
to, le visure catastali (vedere All. A6).

LOTTO N°5

Dati catastali: Catasto **Fabbricati** - Comune di Verona (VR) - via Alberto Dominutti n°6 – piano 2°

Fg. 267, part. 241 sub 10, zona censuaria 3, categoria A/10 (ufficio), classe 1, consistenza 7 vani, superficie catastale 184 mq, rendita Euro 3.090,99;

Ditte intestatarie catastali:

██████████ proprietà per 1/1.
to, le visure catastali (vedere All. A6).

LOTTO N°6

Dati catastali: Catasto **Fabbricati** - Comune di Verona (VR) - via Alberto Dominutti n°6 – piano 2°

Fg. 267, part. 241 sub 11, zona censuaria 3, categoria A/10 (ufficio), classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 99 mq, rendita Euro 1.987,07;

Ditte intestatarie catastali:

██████████ proprietà per 1/1.
to, le visure catastali (vedere All. A6).

LOTTO N°7

Dati catastali: Catasto **Fabbricati** - Comune di Verona (VR) - via Alberto Dominutti n°6 – piano 2°

Fg. 267, part. 241 sub 12, zona censuaria 3, categoria A/10 (ufficio), classe 1, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 159 mq, rendita Euro 2.870,21;

Ditte intestatarie catastali:

[REDACTED], proprietà per 1/1.
ato, le visure catastali (vedere All. A6).

LOTTO N°8

Dati catastali: Catasto **Fabbricati** - Comune di Verona (VR) - via Alberto Dominutti n°6 – piano 2°

Fg. **267**, part. **241 sub 13**, zona censuaria 3, categoria A/10 (ufficio), classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 113 mq, rendita Euro 1.987,07;

Ditte intestatarie catastali:

[REDACTED], proprietà per 1/1.
ato, le visure catastali (vedere All. A6).

LOTTO N°9

Dati catastali: Catasto **Fabbricati** - Comune di Verona (VR) - via Alberto Dominutti n°6 – piano primo seminterrato

Fg. **267**, part. **241 sub 23**, zona censuaria 3, categoria D/1 (autorimessa collettiva), rendita Euro 1.856,00;

Ditte intestatarie catastali:

[REDACTED], proprietà per 1/1.
ato, le visure catastali (vedere All. A6).

LOTTO N°10

Dati catastali: Catasto **Fabbricati** - Comune di Verona (VR) - via Alberto Dominutti n°6 – piano primo seminterrato

Fg. **267**, part. **241 sub 24**, zona censuaria 3, categoria D/1 (autorimessa collettiva), rendita Euro 1.820,00;

Ditte intestatarie catastali:

[REDACTED], proprietà per 1/1.
ato, le visure catastali (vedere All. A6).

Si precisa che l'immobile sito in via Dominutti n°6, nel quale si trovano le unità soggette alla presente procedura fallimentare, è confinante:

- a Sud-Est con via Basso Acquar
- a Sud-Ovest con il mappale n°177
- a Nord-Ovest con via Dominutti
- a Nord-Est con il mappale n°8.

LOTTO N°11

Dati catastali: Catasto **Terreni** - Comune di Verona (VR) – Strada Bresciana

Fg. **234**, part. **244**, qualità classe incolt. prod.- U, superficie mq 9, reddito dom. Euro 0,01 , reddito agr. Euro 0,01

Fg. **234**, part. **245**, qualità classe incolt. prod.- U, superficie mq 555, reddito dom. Euro 0,17 , reddito agr. Euro 0,06

Ditte intestatarie catastali:

[REDACTED] proprietà per 1/16.
to, le visure catastali (vedere All. A7).

Formalità pregiudizievoli e provenienza dei beni

Sono state effettuate visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona (per nominativo della ditta e per codice fiscale – non costituisce certificazione ventennale) al fine di verificare le iscrizioni e le trascrizioni gravanti sugli immobili oggetto della presente stima. Dalle indagini sono emerse le seguenti formalità pregiudizievoli, le cui note risultano trascritte tutte dopo il 1987:

Servizio di Pubblicità Immobiliare di: VERONA

Dati della ricerca

Ispezione Numero: **T 86851** del: **23/06/2020** Importo addebitato: **6,30 euro**
Comune di: **VERONA(VR)**
Catasto: **F Foglio: 202 Particella: 563**
Restrizioni: Periodo dal **01/01/1987** al **23/06/2020**

Elenco Immobili

NESSUN IMMOBILE REPERITO A FRONTE DEI DATI RICHIESTI

Stampa Negativa

Indietro

Dati della ricerca

Ispezione Numero: **T 53874** del: **23/06/2020** Importo addebitato: **6,30 euro**
Immobili individuati: **27** Comune di: **VERONA(VR)**
Catasto: **F Foglio: 267 Particella: 241**
Restrizioni: Periodo dal **01/01/1987** al **23/06/2020**

Elenco Immobili

Identificativo Definitivo						Identificativo Provvisorio		
	Sezione Censuaria	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Subalterno	Tipo denuncia	Numero	Anno
<input type="checkbox"/>	1		0267	00241	0001			
<input type="checkbox"/>	2		0267	00241	0002			
<input type="checkbox"/>	3		0267	00241	0003			
<input type="checkbox"/>	4		0267	00241	0004			
<input type="checkbox"/>	5		0267	00241	0005			
<input type="checkbox"/>	6		0267	00241	0006			
<input checked="" type="checkbox"/>	7		0267	00241	0007			
<input type="checkbox"/>	8		0267	00241	0008			
<input checked="" type="checkbox"/>	9		0267	00241	0009			
<input checked="" type="checkbox"/>	10		0267	00241	0010			
<input checked="" type="checkbox"/>	11		0267	00241	0011			
<input checked="" type="checkbox"/>	12		0267	00241	0012			
<input checked="" type="checkbox"/>	13		0267	00241	0013			

<input checked="" type="checkbox"/>	7		0267	00241	0007			
<input type="checkbox"/>	8		0267	00241	0008			
<input checked="" type="checkbox"/>	9		0267	00241	0009			
<input checked="" type="checkbox"/>	10		0267	00241	0010			
<input checked="" type="checkbox"/>	11		0267	00241	0011			
<input checked="" type="checkbox"/>	12		0267	00241	0012			
<input checked="" type="checkbox"/>	13		0267	00241	0013			
<input type="checkbox"/>	14		0267	00241	0014			
<input type="checkbox"/>	15		0267	00241	0015			
<input type="checkbox"/>	16		0267	00241	0016			
<input type="checkbox"/>	17		0267	00241	0017			
<input type="checkbox"/>	18		0267	00241	0018			
<input type="checkbox"/>	19		0267	00241	0019			
<input type="checkbox"/>	20		0267	00241	0020			
<input type="checkbox"/>	21		0267	00241	0021			
<input type="checkbox"/>	22		0267	00241	0022			
<input checked="" type="checkbox"/>	23		0267	00241	0023			
<input checked="" type="checkbox"/>	24		0267	00241	0024			
<input type="checkbox"/>	25		0267	00241	0025			
<input type="checkbox"/>	26		0267	00241	0027			
<input type="checkbox"/>	27		0267	00241	0028			

Servizio di Pubblicità Immobiliare di: VERONA

Dati della ricerca

Ispezione Numero: **T 53874** del: **23/06/2020** Importo addebitato: **6,30 euro**

Note individuate: **9**

Annotamenti in calce individuati: **3**

Comune di **VERONA(VR)**

Catasto: **F** Foglio: **267** Particella: **241**

Restrizioni: Periodo dal **01/01/1987** al **23/06/2020**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	Ordina per tipo nota	Ordina per data
1	<input checked="" type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 27/06/2001 - Registro Particolare 4664 Registro Generale 25097 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 110831 del 12/06/2001 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 3262 del 28/06/2005 (RESTRIZIONE DI BENI) 2 - Annotazione n. 9534 del 24/10/2007 (MODIFICA DURATA DI AMMORTAMENTO) 3 - Comunicazione n. 1719 del 10/03/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 04/12/2007. Cancellazione totale eseguita in data 11/03/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
2	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 07/12/2007 - Registro Particolare 14452 Registro Generale 57176 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 12621/5223 del 04/12/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 6429 del 17/12/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
3	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 04/11/2015 - Registro Particolare 25480 Registro Generale 38981 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 107560/23803 del 21/10/2015 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico Servente

2	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 07/12/2007 - Registro Particolare 14452 Registro Generale 57176 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 12621/5223 del 04/12/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 6429 del 17/12/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
3	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 04/11/2015 - Registro Particolare 25480 Registro Generale 38981 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 107560/23803 del 21/10/2015 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico Servente
4	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 07/06/2016 - Registro Particolare 3526 Registro Generale 21240 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 1075/12216 del 01/06/2016 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
5	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 22/08/2016 - Registro Particolare 5513 Registro Generale 33569 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 1150/12216 del 19/08/2016 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
6	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 07/03/2017 - Registro Particolare 1405 Registro Generale 8719 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 24539/2017 del 23/12/2016 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE Nota disponibile in formato elettronico
7	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 02/11/2017 - Registro Particolare 7373 Registro Generale 44805 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 1822/12217 del 27/10/2017 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
8	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 16/05/2018 - Registro Particolare 2969 Registro Generale 19100 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 1943/12218 del 14/05/2018 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
9	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 23/05/2018 - Registro Particolare 13756 Registro Generale 19957 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 320/2018 del 22/05/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - PIGNORAMENTO ESATTORIALE Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

Dati della ricerca

Ispezione Numero: **T 370222** del **02/12/2020** Importo addebitato: **6,30 euro**
 Note individuate: **2**
 Annotamenti in calce individuati: **0**
 Comune di **VERONA(VR)**
 Catasto **F** Foglio: **267** Particella: **241** Subalterno: **28**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	Ordina per tipo nota	Ordina per data
1	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 16/05/2018 - Registro Particolare 2969 Registro Generale 19100 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 1943/12218 del 14/05/2018 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
2	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 23/05/2018 - Registro Particolare 13756 Registro Generale 19957 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 320/2018 del 22/05/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - PIGNORAMENTO ESATTORIALE Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

Servizio di Pubblicità Immobiliare di: VERONA

Dati della ricerca

Ispezione Numero: **T 87818** del: **23/06/2020** Importo addebitato: **6,30 euro**
Immobili individuati: **2** Comune di: **VERONA(VR)**
Catasto: **T Foglio: 234 Particella: 244**
Restrizioni: Periodo dal **01/01/1987** al **23/06/2020**

Elenco Immobili

	Identificativo Definitivo					Identificativo Provvisorio		
	Sezione Censuaria	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Subalterno	Tipo denuncia	Numero	Anno
<input type="checkbox"/>	1		0234	00244				
<input type="checkbox"/>	2	B	0234	00244				

Dati della ricerca

Ispezione Numero: **T 87818** del: **23/06/2020** Importo addebitato: **6,30 euro**
Note individuate: **4**
Annotamenti in calce individuati: **0**
Comune di: **VERONA(VR)**
Catasto: **T Foglio: 234 Particella: 244**
Restrizioni: Periodo dal **01/01/1987** al **23/06/2020**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	Ordina per tipo nota Ordina per data
1	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 06/06/1996 - Registro Particolare 11662 Registro Generale 16109 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 29939 del 22/05/1996 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato immagine
2	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 09/03/2007 - Registro Particolare 6968 Registro Generale 11937 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 100525/13526 del 02/03/2007 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
3	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 08/01/2008 - Registro Particolare 717 Registro Generale 913 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 101176/13971 del 20/12/2007 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
4	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 10/07/2015 - Registro Particolare 15920 Registro Generale 24038 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 151916/8486 del 23/06/2015 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA' Nota disponibile in formato elettronico

Servizio di Pubblicità Immobiliare di: VERONA

Dati della ricerca

Ispezione Numero: **T 89339** del: **23/06/2020** Importo addebitato: **6,30 euro**
Immobili individuati: **2** Comune di: **VERONA(VR)**
Catasto: **T Foglio: 234 Particella: 245**
Restrizioni: Periodo dal **01/01/1987** al **23/06/2020**

Elenco Immobili

Identificativo Definitivo					Identificativo Provvisorio			
	Sezione Censuaria	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Subalterno	Tipo denuncia	Numero	Anno
<input type="checkbox"/>	1		0234	00245				
<input type="checkbox"/>	2	B	0234	00245				

[Ricerca](#) [Restrizioni](#) [Produci Elenco](#) [Indietro](#)

Dati della ricerca

Ispezione Numero: **T 89339** del: **23/06/2020** Importo addebitato: **6,30 euro**
Note individuate: **4**
Annotamenti in calce individuati: **0**
Comune di: **VERONA(VR)**
Catasto: **T Foglio: 234 Particella: 245**
Restrizioni: Periodo dal **01/01/1987** al **23/06/2020**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	Ordina per tipo nota	Ordina per data
1	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 06/06/1996 - Registro Particolare 11662 Registro Generale 16109 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 29939 del 22/05/1996 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato immagine
2	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 09/03/2007 - Registro Particolare 6968 Registro Generale 11937 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 100525/13526 del 02/03/2007 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
3	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 08/01/2008 - Registro Particolare 717 Registro Generale 913 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 101176/13971 del 20/12/2007 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
4	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 10/07/2015 - Registro Particolare 15920 Registro Generale 24038 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 151916/8486 del 23/06/2015 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA' Nota disponibile in formato elettronico

Stato di possesso

La scrivente ha analizzato altresì i contratti di locazione in essere, in particolare quello con la [REDACTED] (LOTTO 6-7-8), [REDACTED] (LOTTO 2) e [REDACTED]

(LOTTO 5), ritenendoli conformi ai prezzi di mercato per beni di
liche e ubicazione.

Descrizione degli immobili

LOTTO N°1

Trattasi di due aree urbane site in Corso Milano (Fig. 202 - mapp.le n°563) e in via Licata (Fig. 202 - mapp.le n°547) di cui è stata chiesta al Comune di Verona regolare “Certificazione di destinazione Urbanistica - CDU” (vedere All. n° A8) dalla quale risulta che si è in presenza di sedi stradali di cui all’art. 102 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi.

Si riportano di seguito alcune riprese fotografiche dell’immobile:





LOTTE da N°2 a N°10

Gli immobili oggetto di perizia, come indicato nell'identificazione catastale, sono situati nel comune di Verona, in particolare all'interno di un condominio in via Dominutti n°6. Vi si accede attraverso un vano scala dotato di ascensore.

Si procede di seguito alla descrizione delle singole unità immobiliari:

*LOTTO 2: Catasto **Fabbricati** - Comune di Verona (VR) - via Alberto Dominutti n°6 – piano 1°*

*Fg. **267**, part. **241 sub 28** – uffici e studi privati.*

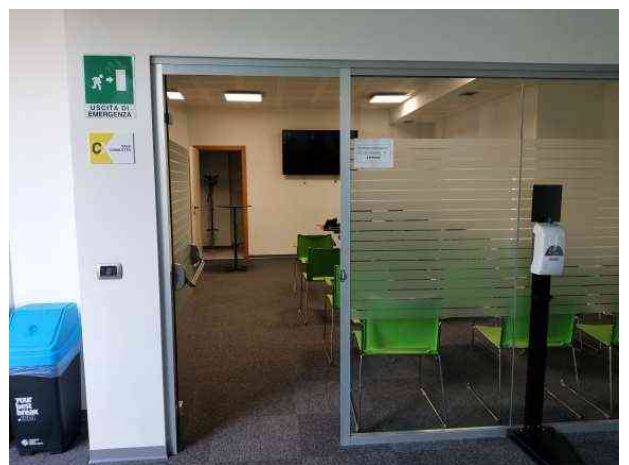
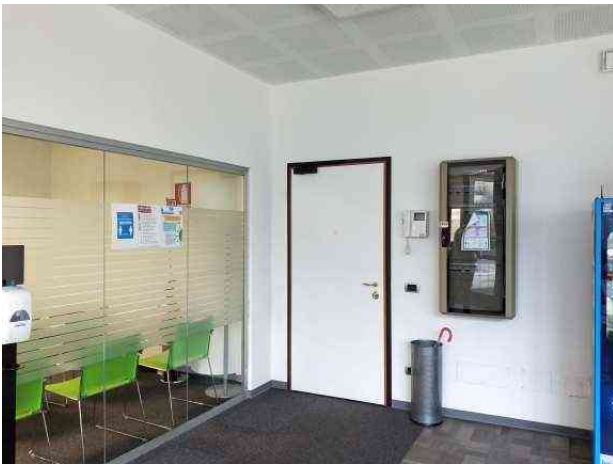
L'unità immobiliare si sviluppa al piano primo del fabbricato ed è composta da un ampio ufficio open space oltre che da una sala riunioni, da un ripostiglio e da un blocco servizi igienici.

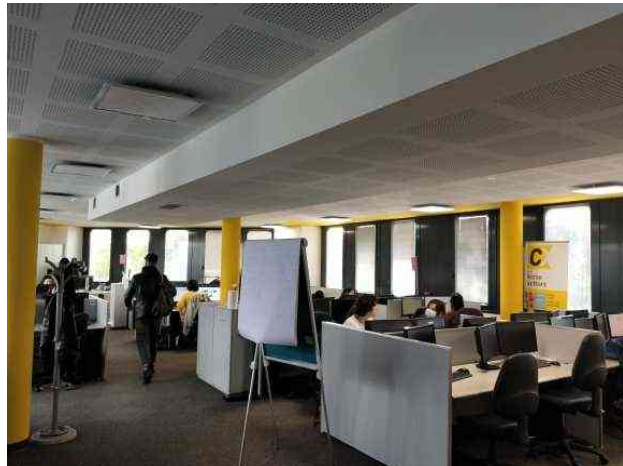
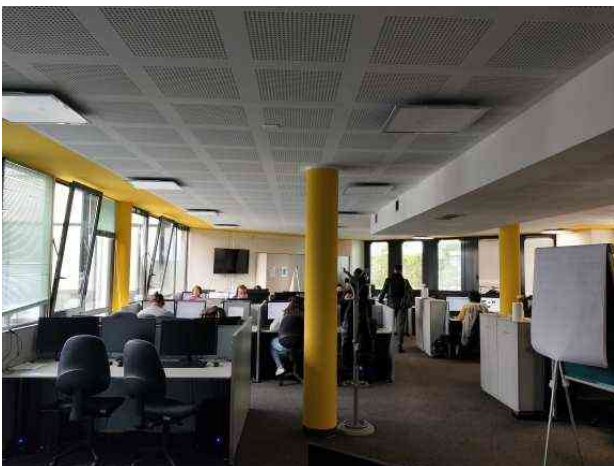
L'unità risulta in affitto alla [REDACTED] e presenta le seguenti finiture interne:

- pavimentazione sopraelevata in materiale resiliente tipo linoleum;
- serramenti in alluminio con vetrocamera;
- pavimenti e rivestimenti dei bagni in piastrelle di ceramica;
- porte interne in legno tamburato;
- impianto elettrico;
- linea dati;
- impianto idrico;
- impianto di climatizzazione con ricambio d'aria centralizzato (ventilconvettori con bocchette a controsoffitto).

Al momento del sopralluogo, l'unità era regolarmente utilizzata.

Si riportano di seguito alcune riprese fotografiche dell'immobile:





Salvo uno scanso con conseguente diverso posizionamento della parete vetrata della sala riunioni, non evidenziati, non sono state rilevate difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'ufficio.

LOTTO 3: Catasto **Fabbricati** - Comune di Verona (VR) - via Alberto Dominutti n°6 – piano 1°

Fg. **267**, part. **241 sub 7** – magazzini e locali di deposito.

L'unità immobiliare si sviluppa al piano primo del fabbricato ed è composta da una serie di locali, da due ripostigli e da due blocchi servizi igienici.

L'unità risulta libera e presenta le stesse finiture interne del lotto 2.

Si riportano di seguito alcune riprese fotografiche dell'immobile:





Salvo la presenza di alcune pareti vetrate nel locale d'ingresso, non evidenziate, e l'assenza di un ripostiglio, non sono state rilevate difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'unità in questione.

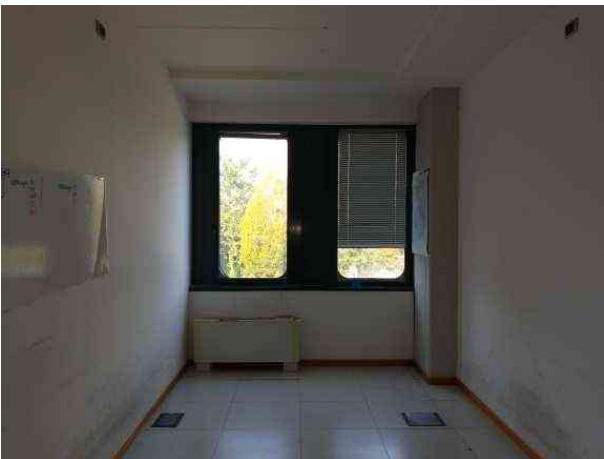
LOTTO 4: Catasto **Fabbricati** - Comune di Verona (VR) - via Alberto Dominutti n°6 – piano 1°

Fig. 267, part. 241 sub 9 – uffici e studi privati.

L'unità immobiliare si sviluppa al piano primo del fabbricato ed è composta da una serie di locali disposti lungo un corridoio e da un blocco servizi igienici.

L'unità risulta libera e presenta le stesse finiture interne del lotto 2.

Si riportano di seguito alcune riprese fotografiche dell'immobile:





Sono state rilevate difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'unità in questione, in particolare:

- presenza di una parete vetrata nel locale di fronte all'ingresso, non evidenziata;
- cambio d'uso del ripostiglio in w.c.;
- presenza di una porta che collega un ufficio al servizio igienico anzidetto.

LOTTO 5: Catasto **Fabbricati** - Comune di Verona (VR) - via Alberto Dominutti n°6 – piano 2°

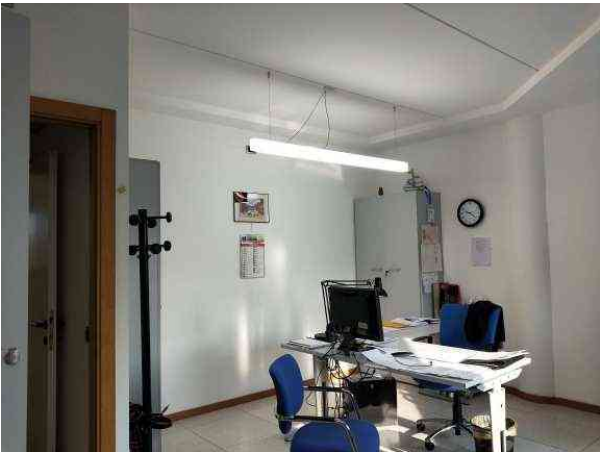
Fg. **267**, part. **241 sub 10** – uffici e studi privati.

L'unità immobiliare si sviluppa al piano secondo del fabbricato ed è composta da una serie di locali disposti lungo un corridoio e da un blocco servizi igienici.

L'unità risulta in affitto alla [REDACTED] e presenta le stesse finiture interne del lotto 2.

Al momento del sopralluogo, l'unità era regolarmente utilizzata.

Si riportano di seguito alcune riprese fotografiche dell'immobile:





Sono state rilevate difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'unità in questione, in particolare:

- presenza di una parete vetrata nel locale di fronte all'ingresso, non evidenziata;
- presenza di due pareti in cartongesso, una nello stesso vano e l'altra nella stanza in fondo al corridoio;
- presenza di una porta per accedere al vano tecnico attiguo ai servizi igienici.

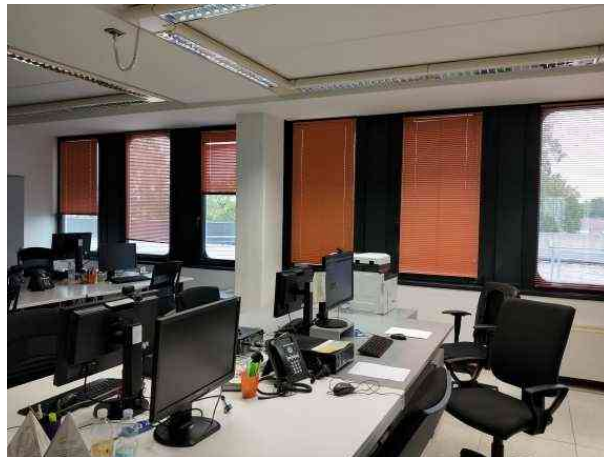
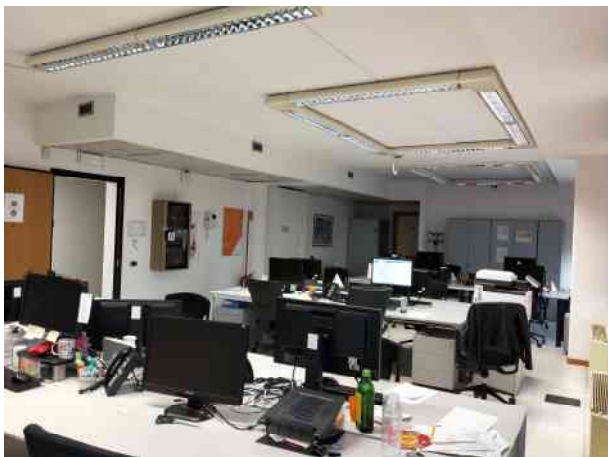
LOTTO 6: Catasto **Fabbricati** - Comune di Verona (VR) - via Alberto Dominutti n°6 – piano 2°
Fig. **267**, part. **241 sub 11** – uffici e studi privati.

L'unità immobiliare si sviluppa al piano secondo del fabbricato ed è composta da un ampio locale open-space oltre che da un vano chiuso e da un blocco servizi igienici.

L'unità risulta in affitto alla ditta [REDACTED] e presenta le stesse finiture interne del lotto 2.

Al momento del sopralluogo, l'unità era regolarmente utilizzata.

Si riportano di seguito alcune riprese fotografiche dell'immobile:





Sono state rilevate difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'unità in questione in quanto quest'ultima evidenzia la presenza di tre uffici al posto dell'unico vano open-space in cui non vi sono pareti divisorie.

LOTTO 7: Catasto **Fabbricati** - Comune di Verona (VR) - via Alberto Dominutti n°6 – piano 2°

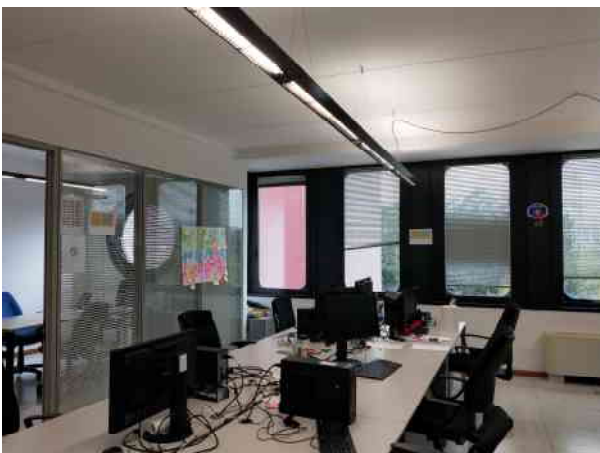
Fg. **267**, part. **241 sub 12** – uffici e studi privati.

L'unità immobiliare si sviluppa al piano secondo del fabbricato ed è composta da due ampi locali open-space oltre che da un blocco servizi igienici.

L'unità risulta in affitto alla [REDACTED] e presenta le stesse finiture interne del lotto 2.

Al momento del sopralluogo, l'unità era regolarmente utilizzata.

Si riportano di seguito alcune riprese fotografiche dell'immobile:







Sono state rilevate difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'unità in questione in quanto quest'ultima evidenzia la presenza di quattro uffici al posto dei due vani open-space privi di pareti divisorie. Inoltre, è diverso il posizionamento delle pareti divisorie del corridoio.

LOTTO 8: Catasto **Fabbricati** - Comune di Verona (VR) - via Alberto Dominutti n°6 – piano 2°

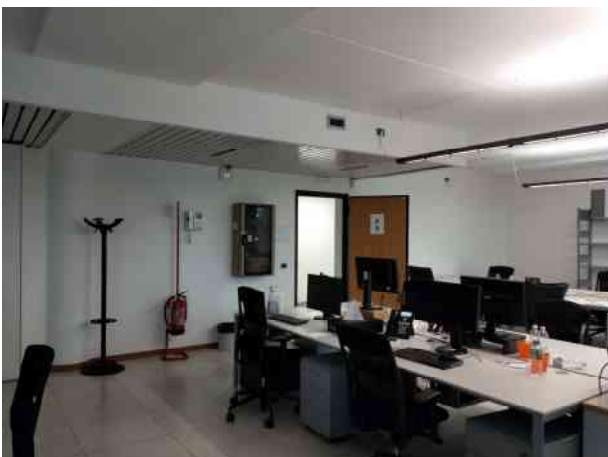
Fg. **267**, part. **241 sub 13** – uffici e studi privati.

L'unità immobiliare si sviluppa al piano secondo del fabbricato ed è composta da un ampio locale open-space oltre che da un vano chiuso e da un blocco servizi igienici.

L'unità risulta in locazione alla [REDACTED] e presenta le stesse finiture interne del lotto 2.

Al momento del sopralluogo, l'unità era regolarmente utilizzata.

Si riportano di seguito alcune riprese fotografiche dell'immobile:



Sono state rilevate difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'unità in questione in quanto quest'ultima evidenzia la presenza di tre uffici al posto dell'unico vano open-space in cui non vi sono pareti divisorie.

Si precisa che la [REDACTED], occupando in locazione i sub 11-12-13, con autorizzazione co [REDACTED] una porta nel corridoio comune a livello dei pilastri circolari al fine di avere un unico ingresso agli spazi utilizzati. La stessa ditta ha installato, a proprie spese, l'impianto di allarme.

LOTTO 9: Catasto **Fabbricati** - Comune di Verona (VR) - via Alberto Dominutti n°6 – piano primo seminterrato

Fg. 267, part. 241 sub 23 – autorimessa collettiva.

L'unità immobiliare si sviluppa al piano primo seminterrato del fabbricato ed è composta da un ampio vano privo di divisioni fisiche, con pavimentazione in battuto di cemento e impianto elettrico. Si può accedere dalla scala condominiale interna provvista di ascensore o dalla corsia di manovra esterna. I posti auto sono delimitati da una segnaletica a terra (linea gialla).

Al momento del sopralluogo, l'unità era libera.

Si riportano di seguito alcune riprese fotografiche dell'immobile:





Non sono state rilevate difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale del sub 23.

*LOTTO 10: Catasto **Fabbricati** - Comune di Verona (VR) - via Alberto Dominutti n°6 – piano primo seminterrato*

*Fg. **267**, part. **241 sub 24** – autorimessa collettiva.*

L'unità immobiliare si sviluppa al piano primo seminterrato del fabbricato ed è composta da un ampio vano privo di divisioni fisiche, con pavimentazione in battuto di cemento e impianto elettrico. Si può accedere dal vallo condominiale esterno. I posti auto sono delimitati da una segnaletica a terra (linea gialla).

Al momento del sopralluogo, l'unità era libera.

Si riportano di seguito alcune riprese fotografiche dell'immobile:





Sono state rilevate difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale del sub 24, in particolare:

- presenza sotto lo scivolo di alcuni vani tecnici condominiali.

LOTTO N°11

Trattasi di due terreni (Fig. 234 – mapp.li 244 e 245) siti in Strada Bresciana di cui è stata chiesta al Comune di Verona regolare “Certificazione di destinazione Urbanistica - CDU” (vedere All. n° A9) dalla quale risulta che si è in presenza di zone a prevalente destinazione agricola in fascia di rispetto stradale di cui agli artt. 26 e 141 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi.

Si riportano di seguito alcune riprese fotografiche dell’immobile:







Situazione urbanistica

Dalla consultazione telematica del vigente strumento urbanistico del Comune di Verona, si rilevano i seguenti ambiti urbanistici:

LOTTO 1:

Piano degli interventi Vigente (vedere All. A8):

Tavola 1- Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale

Tavola 2.2- Unità di Paesaggio

Tavola 4 Regolativa – Tavola 5 Operativa

LOTTE DA N°2 A N°10:

Tavola 1- Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale

Tavola 4 Regolativa – Tavola 5 Operativa

Trattasi di zona “D-completamento” adibita ad attività terziarie, direzionale, commerciali, turistiche (art. 112), con vincolo paesaggistico – corsi d’acqua (art. 27), idonea dal punto di vista geologico e idrogeologico.

LOTTO 11 (vedere All. A9):

Piano degli interventi Vigente:

Tavola 1- Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale

Tavola 2.2- Unità di Paesaggio

Tavola 4 Regolativa – Tavola 5 Operativa

Documentazione amministrativa

In relazione al complesso condominiale di via Dominutti n°6 (LOTTI da N°2 a N°10), si riporta di seguito la documentazione amministrativa acquisita presso la Pubblica Amministrazione e presso tecnici dalla scrivente contattati agli uffici (vedere All. 10). **Si sottolinea, a tale proposito, che le tempistiche per il recupero della necessaria documentazione si sono allungate in quanto, causa misure restrittive dovute alla pandemia in essere, non è stato possibile accedere personalmente presso gli uffici Edilizia Privata del Comune di Verona per prendere visione di quanto depositato agli atti ed estrarne direttamente copia; infatti, la documentazione inviata a mezzo mail non è risultata completa, costringendo la scrivente a rivolgersi personalmente ai tecnici che, negli anni, hanno presentato pratiche varie relative alle unità di cui trattasi.** L'ufficio tecnico del Comune di Verona ha messo a disposizione le seguenti pratiche edilizie:

SK 5040/89

1. domanda di Concessione Edilizia in data 29.12.89 P.G. 106471 presentata da [redacted] per "Ristrutturazione del complesso edilizio ad uso abitativo e vendita autoveicoli ed uffici in via Dominutti 6/8 - Basso Acquar" ([redacted]) con allegati vari;
2. n°16 tavole grafiche
3. concessione edilizia in data 27.09.91 rilasciata ad [redacted] per "Ristrutturazione del complesso edilizio ad uso magazzino e vendita autoveicoli ed uffici in via Dominutti 6/8 - Basso Acquar" ([redacted]) a firma del Dirigente del Settore X – Edilizia

ASS 5

1. Denuncia di Inizio Attività in data 26.05.95 P.G. 059267 presentata da [redacted] di [redacted] per "Variante alla ristrutturazione del complesso edilizio ad uso abitativo e vendita autoveicoli ed uffici in via Dominutti 6/8 - Basso Acquar" ([redacted]) con relazione tecnica a firma dell' [redacted]
2. n°8 tavole grafiche;
3. sospensione del Dirigente del Settore X – Edilizia Privata del procedimento in data 12.09.95 e richiesta integrazioni.

ASS 1582/95

1. integrazioni in data 25.10.95 P.G. 109179 alla Denuncia di Inizio Attività in data 26.05.95 P.G. 059267 presentata da [redacted] per "Variante alla ristrutturazione del complesso edilizio ad uso abitativo e vendita autoveicoli ed uffici in via Dominutti 6/8 - Basso Acquar";
2. "Relazione dettagliata asseverante la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie" con fotografie a firma dell' [redacted] in data 20.10.95.

ASS 245/9

1. Denuncia di Inizio Attività in data 04.03.97 P.G. 023431 presentata da [redacted] per "Variante in c.o. per realizzazione di [redacted]"

recinzione sul lato prospiciente via Dominutti" ([redacted]) con fotografie;

2.

SK 1023/97

1. domanda di "Rinnovo di Concessione Edilizia" in data 13.06.97 a firma di [redacted];
2. [redacted] alla Concessione Edilizia SK 5040/97 e alla Concessione Edilizia SK 1023/97 a firma di [redacted] in data 03.07.98;
3. n°18 tavole grafiche;
4. istruttoria tecnica del Capo Settore X in data 13.07.98;
5. concessione edilizia in data 06.02.99 n°1023/97 rilasciata ad [redacted] per "Sanatoria per le opere già realizzate ed il completamento [redacted] alla Concessione Edilizia n° 5040/89/SK con alcune varianti" a firma del Dirigente del Settore X – Edilizia Privata con allegati vari.

DIA 4497/01

1. Denuncia di Inizio Attività in data 29.01.01 P.G. 11461 presentata da [redacted] e da A.R.P.A.V. per "Varianti alla Concessione Edilizia SK 1023/97" ([redacted]);
2. "Relazione dettagliata asseverante [redacted] da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie" con fotografie a firma dell' [redacted] in data 29.01.01;
3. relazione [redacted] grafiche a firma dell' [redacted] in data 29.01.01;
4. n°8 tavole grafiche.

DIA 6167/01

1. richiesta presentata in data 20.07.01 da A.R.P.A.V. per "Subentro parziale di nuovo titolare con. ed. SK 1023/97 e DIA 4497/01 per la ristrutturazione di un complesso edilizio sito in via Dominutti";
2. ricevuta di presentazione di domanda di concessione edilizia, comunicazione nominativo responsabile del procedimento e contestuale comunicazione avvio del procedimento del Comune di Verona – Settore X Edilizia Privata in data 20.07.01;
3. Denuncia di Inizio Attività in data 20.07.01 P.G. 67972 presentata da [redacted] e da A.R.P.A.V. per "Subentro parziale di nuovo titolare con. ed. SK 1023/97 e DIA 4497/01 per la ristrutturazione di un complesso edilizio sito in via Dominutti" ([redacted]);
4. interruzione del [redacted] menti integrativi del Comune di Verona – Settore X Edilizia Privata in data 16.08.01;
5. dichiarazione di corrispondenza tra i dati catastali indicati in progetto e quelli dell'atto di proprietà a firma dell' [redacted] con visure e planimetrie catastali in data 27.08.01.

La scrivente ha recuperato presso lo studio tecnico dell' [redacted] la seguente documentazione relativa alla DIA 4497/2001 P.G. 11461 [redacted] to ricevuto dagli uffici Edilizia Privata del Comune di Verona:

- n° 15 tavole grafiche;
- richiesta di abitabilità/agibilità parziale (escluso sub 1) in data 25.05.2001;

- certificato di abitabilità/agibilità parziale (escluso sub 1) in data 07.06.2001 P.G. 51924.

Inoltre, per quanto riguarda il LOTTO 2 (sub 28) al piano primo, in affitto alla ditta [REDACTED], la scrivente ha recuperato, contattando personalmente la [REDACTED] pratica presentata dalla ditta stessa presso il Comune di Verona, su autorizzazione della proprietà [REDACTED], nella figura della legale rappresentante [REDACTED] costituiti [REDACTED] elaborati:

- Certificato di Agibilità in data 16.10.17 a firma dell' [REDACTED] per sub 9 e sub 28 (piano primo) relativo al Permesso di Costruzione n. 826/2012

- attestazione spedizione via SUAP dell'attestato di agibilità e dichiarazione di fine lavori in data 16.10.17 a firma dell' [REDACTED];
- ricevuta di avvenuta denuncia di variazione di destinazione d'uso da magazzino a ufficio (sub 28), presentata presso la Direzione Provinciale di Verona – Ufficio Provinciale Territorio in data 16.10.17;
- C.U.A. per interventi di edilizia libera in data 15.11.17 a firma dell' [REDACTED] nel sub 28 (piano primo) relativa alla demolizione di alcuni locali e alla realizzazione di un ufficio open space, alla realizzazione di un nuovo bagno disabili e di una sala riunioni;
- procura speciale alla firma e all'invio di pratiche digitali presso il Comune di Verona tramite [REDACTED], quale rappresentante della ditta [REDACTED] in data 15.11.17;
- progetto di modifica dell'immobile sito in via Alberto Dominutti n°6 a Verona – Pianta piano primo – Stato attuale e di progetto” per sub 28 (piano primo) a firma dell' [REDACTED];
- attestazione spedizione via SUAP dell'attestato di agibilità di edilizia libera in data 17.11.17 a firma dell' [REDACTED];
- modello D1-DOCFA con planimetria catastale in data 18.04.18 per sub 28 (piano primo) a firma dell' [REDACTED] con planimetria catastale;
- ricevuta di pagamento di Emissioni di Imposta Sostitutiva in data 11.05.18;
- ricevuta di avvenuta denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni, presentata presso la Direzione Provinciale di Verona – Ufficio Provinciale Territorio in data 11.05.18;

Infine, per quanto riguarda i LOTTI 6 (sub 11) – 7 (sub 12) – 8 (sub 13) al piano secondo, in affitto alla ditta [REDACTED], la scrivente ha recuperato, contattando personalmente l' [REDACTED] (ritornando il suo ritorno dall'estero), anche la pratica presentata presso il Comune di Verona, su autorizzazione della proprietà [REDACTED], nella figura della legale rappresentante [REDACTED], [REDACTED] elaborati:

- Comune di Verona – Attività Edilizia SUAP-SUEP: invio alla ditta [REDACTED] del parere dell'Azienda Ulss 9 – Pratica n. 06.03/003721/2017-Prot. Istanza n. 124220/2017;

- parere dell'Azienda Ulss 9 – Scaligera Prot. n. 88469 del 06.06.17 relativo alla Pratica n. 06.03/003721/2017;
- comunicazione di integrazione documenti a firma dell' [REDACTED] in data 19.06.17 per modifiche interne a tre unità n. 06.03/003721/2017);
- ricevuta di presentazione in Comune di Verona della pratica C.I.L.A. n. 06.03/003721/2017 per manutenzione straordinaria per opere interne in data 19.04.17 Prot. n. 124220.
- bonifici di [REDACTED] in data 19.04.17 per pratica Azienda Ulss 9 – Scaligera;
- documentazione fotografica in data 18.04.17 allegata alla C.I.L.A. per manutenzione straordinaria per opere interne nei sub 11-12-13 al piano secondo;
- istanza Azienda Ulss 9 – Scaligera semplificata in data 18.04.17;
- C.I.L.A. in data 18.04.17, a firma dell' [REDACTED] per realizzazione controsoffitto (sub 11-12-13), demolizione [REDACTED] visorie interne in cartongesso (sub 11-13), diversa partizione di spazi interni con pareti in cartongesso e pareti vetrate (sub 12);
- procura speciale alla firma e all'invio di pratiche digitali presso il Comune di Verona tramite [REDACTED] quale rappresentante della [REDACTED] in data 18.04.17;
- [REDACTED] ale in data 31.03.17 a firma del [REDACTED]
- [REDACTED] ica in data 18.04.17 allegata alla C.I.L.A. per manutenzione straordinaria per opere interne nei sub 11-12-13 al piano secondo;
- relazione tecnica allegata al progetto dell'impianto di areazione artificiale in data 12.04.17 a firma del P.I. Luciano Biolo;
- tavola grafica unica in data 18.04.17 a firma dell' [REDACTED] allegata alla C.I.L.A. per manutenzione straordinaria per [REDACTED] 12-13 al piano secondo,

oltre alla documentazione di seguito riportata, pervenuta direttamente dalla ADD VALUE s.p.a.:

- scrittura privata tra [REDACTED] in data 08.02.17 : autorizzazione alla [REDACTED] ori interni, previo ottenimento delle n [REDACTED] ni presso i competenti uffici, quali redistribuzione degli spazi interni in locazione, rimuovendo alcune tramezze e costruendone altre, installazione di una porta di accesso nel corridoio prima delle attuali porte di ingresso ai tre uffici (sub11-12-13), installazione di un selettore numerico per l'apertura del cancello esterno, installazione di un selettore numerico per l'apertura della porta di accesso all'immobile posta al piano terra.

Esame dei progetti di cui ai citati titoli autorizzativi

L'esame dell'originario progetto, di cui alla Concessione Edilizia SK5040/89, prevedeva la realizzazione di un complesso edilizio di quattro piani fuori terra e di un piano interrato al quale si accede attraverso uno spazio a cielo scoperto a mezzo due rampe in posizione

contrapposta attestata su un vallo largo ml 10. Il piano interrato e il piano terra erano utilizzati come deposito e vendita autoveicoli. In particolare, il piano terra era adibito a salone di esposizione degli autoveicoli. Al piano interrato era dislocata la centrale termica, alimentata dal teleriscaldamento della rete comunale A.G.S.M., oltre ad un altro locale adiacente adibito a centrale di condizionamento. Il piano primo conteneva quattro depositi di ricambi, costituiti da materiali metallici, e un deposito di accessori elettronici, oltre a due locali uso archivio, un locale uso centro meccanografico, un locale uso sala riunioni e alcuni uffici. I piani superiori erano destinati a contenere gli uffici commerciali ed amministrativi dell'azienda. E' stato installato anche un impianto idrico antincendio costituito da rete idrica derivata dalla condotta comunale e da n°6 idranti con attacco UNI 45, ubicati al piano interrato (n°4) e al piano primo (n°2), oltre ad un attacco esterno per autopompa VV.F., a n°2 idranti per ciascuno dei rimanenti piani e ad estintori portatili a polvere posizionati in ciascun piano.

- Con la Denuncia di Inizio Attività in data 26.05.95 P.G. 059267, sono state richieste alcune modifiche distributive e strutturali interne all'edificio e più precisamente:
piano interrato: modifiche della maglia strutturale dei pilastri e previsione di una centrale di trasformazione elettrica prospiciente su via Dominutti;
piano terra: modifiche della maglia strutturale; diverso posizionamento del verde e dei parcheggi esterni;
piano primo: diverso posizionamento dei bagni e aggiunta di n°4 servizi igienici;
piano secondo: diverso posizionamento dei pilastri e modeste varianti nei bagni;
piano terzo e vano macchina ascensore: modifica delle rampe scale per accesso zona vano macchine.

Sono state ridefinite anche le quote dei solai (in diminuzione rispetto al progetto originale).

- Con la Denuncia di Inizio Attività in data 04.03.97 P.G. 023431 è stata presentata una variante in c.o. per realizzazione di recinzione in muratura e ferro sul lato prospiciente via Dominutti, entro i limiti della proprietà.
- Con la concessione edilizia in data 06.02.99 n°1023/97 è stata rilasciata la sanatoria di alcune opere già realizzate, indicate in colore azzurro nelle tavole grafiche, ed il completamento delle opere di cui alla Concessione n° 5040/89 con alcune varianti consistenti in una diversa distribuzione interna delle tramezze e dei setti divisorii in tutti i livelli del fabbricato e un diverso utilizzo di alcuni locali al piano primo della parte originariamente destinata ad uffici ed ora a magazzini, oltre all'accorpamento dei due vani extracorsa ascensori con l'inserimento (in ampliamento) del nuovo locale destinato a contenere la centrale termica. Le opere da completare erano relative agli impianti ascensori, a pareti interne in tavolati di laterizio, agli impianti tecnologici per la raccolta e lo smaltimento delle acque piovane e dei reflui oleosi dell'autorimessa interrata, agli impianti elettrico e idrosanitario, agli intonaci interni, alle tinte e alla posa delle porte interne, ai pavimenti con relativi sottofondi e rivestimenti, alle coperture piane ed alla sistemazione delle aree scoperte.
- Con la Denuncia di Inizio Attività in data 29.01.01 P.G. 11461 è stata presentata una variante in c.o. per il frazionamento dell'immobile in due unità immobiliari, una di proprietà [REDACTED] e l'altra di proprietà [REDACTED] con alcune var

piano interrato: realizzazione di un muro divisorio di confine tra le proprietà, nonché di una cabina di trasformazione per l'energia da media a bassa tensione secondo l'esigenza dell'azienda municipalizzata erogatrice;

piano terra: definizione di un nuovo ponte pedonale in funzione di un nuovo accesso nonché dell'apertura in recinzione di un ulteriore passaggio protetto, con le medesime caratteristiche del precedente già in essere;

piano primo: oltre alla realizzazione del muro divisorio, nuova configurazione planimetrica, necessaria in funzione del frazionamento, modifica delle destinazioni d'uso;

piano secondo: oltre alla realizzazione del muro divisorio, nuova configurazione planimetrica, necessaria in funzione del frazionamento, modifica delle destinazioni d'uso;

piano terzo: oltre alla realizzazione del muro divisorio, nuova configurazione planimetrica, necessaria in funzione del frazionamento, modifica delle destinazioni d'uso;

piano quarto: realizzazione del muro divisorio di confine tra le due proprietà.

- Con la Denuncia di Inizio Attività in data 20.07.01 P.G. 67972 è stata presentata una richiesta di subentro parziale di nuovo titolare (A.R.P.A.V.) alla con. ed. SK 1023/97 e alla DIA 4497/01 per la ristrutturazione di un complesso edilizio sito in via Dominutti.
- Con la Segnalazione Certificata di Agibilità in data 16.10.17, l' [REDACTED] attesta l'agibilità per sub 9 e sub 28 (piano primo) relativa Prot. n. 06.03/002826/2012
- Con la C.I.L.A. per interventi di edilizia libera in data 15.11.17, l' [REDACTED] ha comunicato, nel sub 28 (piano primo), la demolizione di a [REDACTED] are un ufficio open space, la realizzazione di un nuovo bagno disabili e di una sala riunioni.
- Con la C.I.L.A. in data 18.04.17, l' [REDACTED] ha comunicato la realizzazione del controsoffitto (sub [REDACTED] parziale di pareti divisorie interne in cartongesso (sub 11-13), la diversa partizione di spazi interni con pareti in cartongesso e pareti vetrate (sub 12).

Difformità urbanistico-amministrative riscontrate

In relazione alle unità immobiliare interne al fabbricato sito in via Dominutti n°6, durante i sopralluoghi esperiti sono state evidenziate le seguenti difformità dello stato dei luoghi rispetto alla documentazione amministrativa presentata presso i competenti uffici:

LOTTO 2

- presenza di uno scanso con conseguente diverso posizionamento della parete vetrata della sala riunioni, non evidenziati.

LOTTO 3

- presenza di alcune pareti vetrate nel locale d'ingresso, non evidenziate;
- assenza di un ripostiglio attiguo al blocco servizi igienici.

LOTTO 4

- presenza di una parete vetrata nel locale di fronte all'ingresso, non evidenziata;
- cambio d'uso del ripostiglio in w.c.;
- presenza di una porta che collega un ufficio al servizio igienico anzidetto;
- presenza di una porta di accesso al vano tecnico (cavedio) attiguo ai servizi igienici (con solaio di calpestio).

LOTTO 5

- presenza di una parete vetrata nel locale di fronte all'ingresso, non evidenziata;
- presenza di due pareti in cartongesso, una nello stesso vano e l'altra nella stanza in fondo al corridoio;
- presenza di una porta per accedere al vano tecnico attiguo ai servizi igienici.

LOTTO 6

- al posto di n°3 uffici, presenza di unico vano open-space in cui non vi sono pareti divisorie.

LOTTO 7

- al posto di n°4 uffici, presenza di due vani open-space in cui non vi sono pareti divisorie;
- diverso posizionamento delle pareti divisorie del corridoio.

LOTTO 8

- al posto di n°3 uffici, presenza di unico vano open-space in cui non vi sono pareti divisorie.

LOTTO 10

- presenza sotto lo scivolo di alcuni vani tecnici condominiali.

Considerazioni tecniche alla stima

Considerato lo scopo della presente relazione, finalizzata alla ricerca dei più probabili valori di mercato dei compendi immobiliari in questione, considerate le esposte caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, con particolare riferimento all'ubicazione, alla tipologia edilizia, allo stato di conservazione e di manutenzione, al grado di finitura, si ritiene, quanto a metodologia, di privilegiare la stima sintetica-comparativa assumendo come parametro di superficie il "metro quadro" commerciale per uffici e per i posti auto coperti, con eventuali fattori incrementativi e decrementativi atti a calibrare i valori di riferimento alla realtà in esame. La superficie commerciale degli immobili è stata desunta secondo i criteri di computo riportati nel Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa) sulla base delle planimetrie catastali in proprio possesso ed un sommario controllo compiuto sul luogo dalla scrivente; i valori determinati, sulla scorta di informazioni assunte presso gli osservatori del mercato immobiliare della zona, la banca dati delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agazia del Territorio e la banca dati dei valori immobiliari NOMISMA dei beni

nel Comune di Verona, si riferiscono a quelli esistenti di mercato per immobili analoghi, sia per ubicazione che per tipologia, a quelli oggetto della presente stima. Nella determinazione del valore a "metro quadro" dei beni, si è conglobato l'incidenza del valore dei servizi condominiali comuni (ove presenti). Si sottolinea altresì che, in mancanza di una differente definizione catastale/amministrativa del LOTTO 3, seppure predisposto ad uffici, la sottoscritta ha ritenuto di valutarlo tenendo conto della sua attuale destinazione a magazzino/deposito. Si precisa, infine, che nella stima si sono tenute in debita considerazione le difformità catastali/amministrative elencate nei precedenti paragrafi relative alle unità immobiliari interne al fabbricato di via Dominutti n°6. Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad un'eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

PROSPETTO RIASSUNTIVO CONSISTENZA COMMERCIALE

n.	LOTTE	destinazione amm.va	Fg.	mapp.	sub.	piano	Sup. lorda	coefficiente	Sup. commerciale
1	LOTTO 1	allineamenti stradali - sedi stradali	202	547-563					non commercializzabile
2	LOTTO 2	ufficio	267	241	28	1	297,00	1,00	297,00
	BENE COMUNE NON CENSIBILE (CAVEDIO) AI SUB 7 E 28		264	241	17	1	45,00	0,10	4,50
3	LOTTO 3	magazzino/deposito	267	241	7	1	398,00	1,00	398,00
	BENE COMUNE NON CENSIBILE (CAVEDIO) AI SUB 7 E 28		264	241	17	1	45,00	0,10	4,50
4	LOTTO 4	ufficio	267	241	9	1	196,00	1,00	196,00
5	LOTTO 5	ufficio	267	241	10	2	190,00	1,00	190,00
6	LOTTO 6	ufficio	267	241	11	2	101,00	1,00	101,00
7	LOTTO 7	ufficio	267	241	12	2	164,00	1,00	164,00
8	LOTTO 8	ufficio	267	241	13	2	114,00	1,00	114,00
9	LOTTO 9	autorimessa collettiva	267	241	23	51	658,00	1,00	658,00
10	LOTTO 10	autorimessa collettiva	267	241	24	51	635,00	1,00	635,00
11	LOTTO 11	zona a prevalente destinazione agricola - fascia di rispetto stradale (parte)	234	244-245			564,00	0,05	33,25

Prezzo di vendita

In merito ai beni sopra descritti ed oggetto di perizia, la scrivente ritiene che qualora l'unità situata al primo piano, ad oggi autorizzata come magazzino/deposito sia catastalmente che dal punto di vista amministrativo, dovesse essere trasformata in uffici, la modifica nella destinazione d'uso comporterebbe un aumento di valore rispetto a quelli indicati in perizia; infatti, se nella presente perizia la scrivente ha attribuito all'unità in questione un valore di € 650,00/mq, in caso di cambio d'uso il valore unitario potrebbe essere equiparato al valore di vendita di uno spazio direzionale presente nello stesso edificio e sullo stesso piano (avente caratteristiche simili), quindi ad € 1.150/mq. Pertanto, a seguito dell'eventuale esito positivo del cambio d'uso, il probabile valore complessivo dei beni siti in via Dominutti n°6 diventerebbe di €2.141.578,75 anziché €1.940.328,75.

PROSPETTO RIASSUNTIVO VALORE COMPLESSIVO IMMOBILI

n.	LOTTE	designazione amm.va	Fg.	mapp.	sub	piano	Sup. commerciale	prezzo unitario	importo totale
1	LOTTO 1	allineamenti stradali - sedi stradali	202	547-563			non commercializzabile		non commercializzabile
2	LOTTO 2	ufficio	267	241	28	1	297,00	€ 1.150,00	€ 341.550,00
		BENE COMUNE NON CENSIBILE (CAVEDIO) AI SUB 7 E 28	264	241	17	1	4,50	€ 1.150,00	€ 5.175,00
3	LOTTO 3	magazzino/deposito	267	241	7	1	398,00	€ 650,00	€ 258.700,00
		BENE COMUNE NON CENSIBILE (CAVEDIO) AI SUB 7 E 28	264	241	17	1	4,50	€ 650,00	€ 2.925,00
4	LOTTO 4	ufficio	267	241	9	1	196,00	€ 1.250,00	€ 245.000,00
5	LOTTO 5	ufficio	267	241	10	1	180,00	€ 1.250,00	€ 225.000,00
6	LOTTO 6	ufficio	267	241	11	2	101,00	€ 1.250,00	€ 126.250,00
7	LOTTO 7	ufficio	267	241	12	2	164,00	€ 1.250,00	€ 205.000,00
8	LOTTO 8	ufficio	267	241	13	2	114,00	€ 1.250,00	€ 142.500,00
9	LOTTO 9	autorimessa collettiva	267	241	23	51	658,00	€ 300,00	€ 197.400,00
10	LOTTO 10	autorimessa collettiva	267	241	24	51	635,00	€ 280,00	€ 177.800,00
11	LOTTO 11	zona a prevalente destinazione agricola - fascia di rispetto stradale (parte)	234	244-245			35,25	€ 15,00	€ 528,75

VALORE COMPLESSIVO IMMOBILI

€ 1.940.328,75

Il sottoscritto perito estimatore, nel dichiarare di aver redatto la presente relazione nel pieno rispetto di etica professionale, ritiene di aver espletato il suo compito tenendo debito conto di tutte le circostanze e nella massima obiettività.

Riepilogo – Conclusioni

In definitiva, la presente relazione, basata sulla ricognizione degli immobili descritta nei paragrafi che precedono, assunte le opportune informazioni ed esaminata la documentazione, consente di determinare il più probabile valore di mercato - teorico - delle unità immobiliari site nel Comune di Verona in complessivi €1.940.328,75 ovvero:

LOTTO 1 – non commercializzabile
LOTTO 2 – €341.550,00 + €5.175,00 = €346.725,00
LOTTO 3 – €258.700,00 + €2.925,00 = €261.625,00
LOTTO 4 – €245.000,00
LOTTO 5 – €237.500,00
LOTTO 6 – €126.250,00
LOTTO 7 – €205.000,00
LOTTO 8 – €142.500,00
LOTTO 9 – €197.400,00
LOTTO 10 – €177.800,00
LOTTO 11 – €528,75

Con osservanza

Isola della Scala (VR), 20.01.2021

Il perito estimatore
Ing. Emanuela Favalli

Allegati

- 1) A1 : individuazione geografica dei beni in questione ed estratto mappa catastale in scala 1:2000
- 2) A2 : copia dell'elaborato planimetrico del 16/10/2017 prot. VR0146234
- 3) A3 : copia elaborato planimetrico rif. tipo mappale n°17492 del 27.03.1996 (m.n.° 547 e 563)
- 4) A4 : planimetrie N.C.E.U. (m.n.° 547 e 563)
- 5) A5 : visure catastali (m.n.° 547 e 563)

- 6) A6 : visure catastali (m.n.° 241)
- 7) A7 : visure catastali (m.n.° 244 e 245)
- 8) A8 : Certificazione di destinazione Urbanistica – CDU (m.n.° 547 e 563)
- 9) A9 : Certificazione di destinazione Urbanistica – CDU (m.n.° 244 e 245)
- 10) A10 : documentazione amministrativa

[REDACTED]

Egr. Sig.
[REDACTED]

Verona, 2 marzo 2020

[REDACTED]

Incarico per la predisposizione della perizia di stima del compendio immobiliare

Gentile ingegnere

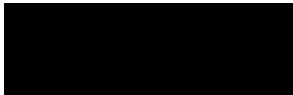
La disturbo perché, come Le ho già anticipato, sono stato nominato curatore del fallimento in oggetto. Questo fallimento è proprietario di un condominio con 7 uffici e diversi *garages* in Via Dominutti, n. 6. Questi immobili erano oggetto di una esecuzione immobiliare promossa dalla Agenzia delle Entrate che è stata interrotta a seguito del fallimento.

A questo punto, dunque, devo procedere con la stima dei beni di proprietà, secondo l'art. 173 bis delle disposizioni di attuazione del CPC e l'art. 87 L.F. attribuisce al curatore la facoltà di nominare lo "*stimatore*".

Con la presente, quindi, Le devo conferire l'incarico di individuare esattamente tutti gli immobili di proprietà del fallimento e di voler procedere alla stima degli stessi andando ad individuare tutti gli elementi necessari come previsti dall'art. 173 bis delle disposizioni di attuazione del CPC.

Dal sito dell'Agenzia delle Entrate la società fallita risulterebbe proprietaria degli immobili di seguito indicati e, parte degli stessi risultano attualmente locati. Con separata mail provvederò anche a trasmetterLe copia dei contratti di locazione che andranno debitamente descritti nella perizia da predisporre.

[REDACTED]



CATASTO FABBRICATI

Titolarità	Comune	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona e		Consistenza	Rendita	Locatore	Canone mensile
						Categoria	Classe				
Proprietà	VERONA	202	547		VERONA (VR) CORSO MILANO, Piano T	zona3 cat. F/1					
Proprietà	VERONA	202	563		VERONA (VR) CORSO MILANO, Piano T	cat. F/1					
Proprietà per 1/1	VERONA	267	241	23	VERONA (VR) VIA ALBERTO DOMINUTTI, 6 Piano S1	zona3 cat. D/1			Euro: 1.856,00		
Proprietà per 1/1	VERONA	267	241	24	VERONA (VR) VIA ALBERTO DOMINUTTI, 6 Piano S1	zona3 cat. D/1			Euro: 1.820,00		
Proprietà per 1/1	VERONA	267	241	28	VERONA (VR) VIA ALBERTO DOMINUTTI, 6 Piano 1	zona3 cat. A/10	1	14 vani	Euro:6.181,99		2.500,00
Proprietà per 1/1	VERONA	267	241	7	VERONA (VR) VIA ALBERTO DOMINUTTI, 6 Piano 1	zona3 cat. C/2	3	368 mq	Euro:988,29		
Proprietà per 1/1	VERONA	267	241	9	VERONA (VR) VIA ALBERTO DOMINUTTI, 6 Piano 1	zona3 cat. A/10	1	8,5 vani	Euro:3.753,35		1.900,00
Proprietà per 1/1	VERONA	267	241	10	VERONA (VR) VIA ALBERTO DOMINUTTI, 6 Piano 2	zona3 cat. A/10	1	7 vani	Euro:3.090,99		1.700,00
Proprietà per 1/1	VERONA	267	241	11	VERONA (VR) VIA ALBERTO DOMINUTTI, 6 Piano 2	zona3 cat. A/10	1	4,5 vani	Euro:1.987,07		1.500,00
Proprietà per 1/1	VERONA	267	241	12	VERONA (VR) VIA ALBERTO DOMINUTTI, 6 Piano 2	zona3 cat. A/10	1	6,5 vani	Euro:2.870,21		1.500,00
Proprietà per 1/1	VERONA	267	241	13	VERONA (VR) VIA ALBERTO DOMINUTTI, 6 Piano 2	zona3 cat. A/10	1	4,5 vani	Euro:1.987,07		1.500,00

CATASTO TERRENI

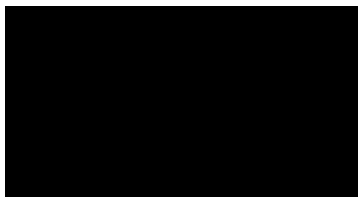
Titolarità	Comune	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha - are - ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
Proprietà per 1/16	VERONA Sez. B	234	244		INCOLT PROD	U	9 ca	Euro:0,01	Euro: 0,00
Proprietà per 1/16	VERONA Sez. B	234	245		INCOLT PROD	U	5 are 55 ca	Euro:0,17	Euro: 0,06

Al fine di consentirLe di svolgere al meglio questo incarico, in allegato provvedo a trasmettere:


- 1) la copia della sentenza dichiarativa di fallimento;
- 2) Il fascicolo storico della società fallita;

Oltre all'incarico sopra riportato, avrei anche la necessità di individuare il patrimonio personale dell'ex amministratrice della società, [REDACTED], con i relativi gravami esistenti, al fine di valutare la possibilità di svolgere l'eventuale azione di responsabilità. Le chiedo pertanto anche la cortesia di voler individuare i beni della stessa e gli eventuali gravami esistenti sui medesimi.

Resto a Sua disposizione per quanto altro possa servirLe e La saluto cordialmente.



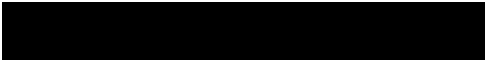





Verona, 18 giugno 2021



Oggetto: certificazione notarile ai sensi art. 567 c.p.c.



si invia la certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c. a nome , come da incarico da Lei ricevuto. Al tutto si allega altresì avviso di parcella.

Cordiali saluti.



PAGATO

BON 233100 19.07.2021

Spettabile

FALLIMENTO N. 218/2019 DI

DESCRIZIONE

DESCRIZIONE	IMPORTO	IVA	TOTALE
Certificazione Destinazione Urbanistica	112,87 €	Art. 15 DPR 633/72	112,87 €
Spese per visure ipo-catastali - spese visure Registro Imprese	759,45 €	22%	759,45 €
Compenso notarile	1.600,00 €	22%	1.600,00 €

Imposta di bollo assolta ai sensi del D.M. 28/12/2018.

Copia analogica (PDF) della fattura elettronica. L'originale della fattura elettronica è disponibile nell'area riservata del sito web Fatture e Corrispettivi dell'Agenzia delle entrate.

Aliquota	Imponibile	Ritenuta	Imposta	Escl. Art.15	Totale
22%	2.359,45 €	-471,89 €	519,08 €		2.878,53 €
Art. 15 DPR 633/72				112,87 €	112,87 €
	2.359,45 €	-471,89 €	519,08 €	112,87 €	2.991,40 €

Imponibile	2.359,45 €
Imposta	519,08 €
Escluso Art. 15	112,87 €
Totale	2.991,40 €
Ritenuta d'acconto	-471,89 €
Netto da pagare	2.519,51 €

Termini di pagamento

Scadenze:

2.519,51 € il 19/07/2021 - Bonifico

Note

Certificazione notarile

[REDACTED]

Verona, 16 giugno 2021

CERTIFICAZIONE NOTARILE AI SENSI DELL'ART. 567 C.P.C.

esente da imposta di bollo ai sensi dell'art. 18 d.p.r. n. 115/2002

Fallimento n. 218/2019 R.F.del Tribunale di Verona
nei confronti di [REDACTED]

La sottoscritta [REDACTED]

[REDACTED] iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Verona (VR), ha ricevuto incarico ai sensi della Legge 3 agosto 1998 n. [REDACTED] dal Dott. Stefano Tonelato [REDACTED] quale curatore fallimentare di [REDACTED] di redigere la certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 C.P.C., degli immobili di seguito descritti.

Esaminati i registri dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Verona (VR) - Territorio - Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare, quest'ultimo aggiornato al 15 giugno 2021,

HA RILEVATO
quanto segue:

A) - gli immobili facenti parte del complesso edilizio sito in Comune di Verona (VR) alla Via Dominutti n. 6, riportati al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al Foglio 267

m.n. 241 sub. 7 in Via Alberto Dominutti n. 6 - P. 1 ZC. 3 Cat. C/2 Cl. 3 mq. 368
Sup.Cat.mq. 396 R.C.Euro 988,29

m.n. 241 sub. 9 in Via Alberto Dominutti n. 6 - P. 1 ZC. 3 Cat. A/10 Cl. 1 vani 8,5
Sup.Cat.mq. 196 R.C.Euro 3.753,35

m.n. 241 sub. 10 in Via Alberto Dominutti n. 6 - P. 2 ZC. 3 Cat. A/10 Cl. 1 vani 7
Sup.Cat.mq. 184 R.C.Euro 3.090,99

m.n. 241 sub. 11 in Via Alberto Dominutti n. 6 - P. 2 ZC. 3 Cat. A/10 Cl. 1 vani 4,5
Sup.Cat.mq. 99 R.C.Euro 1.987,07

m.n. 241 sub. 12 in Via Alberto Dominutti n. 6 - P. 2 ZC. 3 Cat. A/10 Cl. 1 vani 6,5
Sup.Cat.mq. 159 R.C.Euro 2.870,21

m.n. 241 sub. 13 in Via Alberto Dominutti n. 6 - P. 2 ZC. 3 Cat. A/10 Cl. 1 vani 4,5
Sup.Cat.mq. 113 R.C.Euro 1.987,07

m.n. 241 sub. 23 in Via Alberto Dominutti n. 6 - P. S1 ZC. 3 Cat. D/1 R.C.Euro
1.856,00