

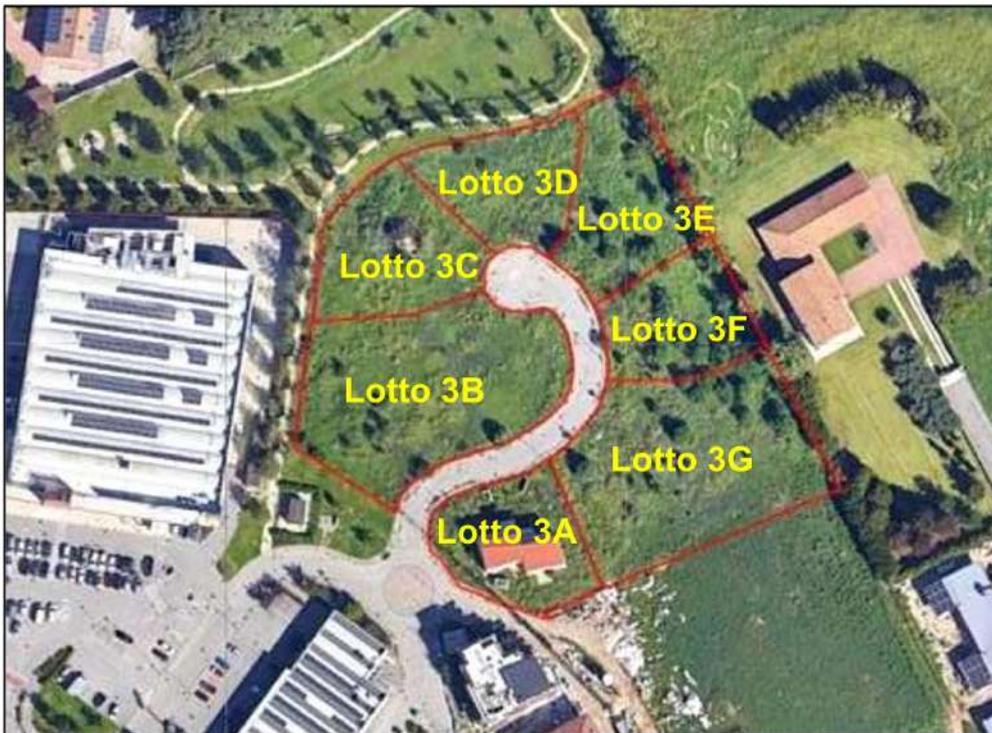
**TRIBUNALE DI VICENZA
FALLIMENTI**

Fallimento

N. Gen. Rep. **28/2022 R.F.**

Giudice Delegato dott. [REDACTED]

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 3A-3B-3C-3D-3E-3F-3G**



Tecnico incaricato: arch. SCILLA ZALTRON



**SCHEDA SINTETICA
E INDICE**

Fallimento n. 28/2022 RF – Tribunale di Vicenza

FALLIMENTO

[REDACTED] in Liquidazione

Diritto (pag. 4): Piena Proprietà 1/1 di [REDACTED] in Liquidazione

Bene (pag. 5): **n. 7 lotti** che costituiscono l'intera porzione residenziale libera di una lottizzazione denominata "Palazzina" (UMI nn. 6-7-8-9-10-11-12), con opere di urbanizzazione e standard collaudati e ceduti alla PA

Ubicazione (pag. 5): in Verona, frazione Palazzina, via San Giovanni Lupatoto

Stato (pag. 6-16): sufficiente

Lotti (pag. 7-16):

LOTTO 3A: terreno di mq 1219 con edificio bifamiliare al grezzo, in corso di costruzione
 LOTTO 3B: terreno di mq 2.797 cat con SUL totale di 664 mq per n. 2 edifici trifamiliari
 LOTTO 3C: terreno di mq 1.458 cat con SUL totale di 332 mq per n. 1 edificio bifamiliare
 LOTTO 3D: terreno di mq 1.177 cat con SUL totale di 332 mq per n. 1 edificio bifamiliare
 LOTTO 3E: terreno di mq 1.461 cat con SUL totale di 332 mq per n. 1 edificio bifamiliare
 LOTTO 3F: terreno di mq 1.145 cat con SUL totale di 332 mq per n. 1 edificio bifamiliare
 LOTTO 3G: terreno di mq 2.955 cat con SUL totale di 664 mq per n. 2 edifici trifamiliari

Dati Catastali attuali (pag. 17-19):

LOTTO 3A:

Comune di Verona - Sez. Verona Sud - Catasto Terreni - Fg. 334 - m.n. 191

Comune di Verona - Catasto Fabbricati - Fg. 334 - m.n. 253 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4

LOTTO 3B:

Comune di Verona - Sez. Verona Sud - Catasto Terreni - Fg. 334 - m.n. 258 e m.n. 247

LOTTO 3C:

Comune di Verona - Sez. Verona Sud - Catasto Terreni - Fg. 334 - m.n. 248, m.n. 254 e m.n. 257

LOTTO 3D:

Comune di Verona - Sez. Verona Sud - Catasto Terreni - Fg. 334 - m.n. 249 e m.n. 255

LOTTO 3E:

Comune di Verona - Sez. Verona Sud - Catasto Terreni - Fg. 334 - m.n. 250 e m.n. 256

LOTTO 3F:

Comune di Verona - Sez. Verona Sud - Catasto Terreni - Fg. 334 - m.n. 251

LOTTO 3G:

Comune di Verona - Sez. Verona Sud - Catasto Terreni - Fg. 334 - m.n. 252

Irregolarità/abusi (pag. 19-24): non rilevati

Valore di stima (pag. 29-37):

| LOTTO | valore di mercato | valore di pronto realizzo |
|---------|-------------------|---------------------------|
| 3A | € 517.300,00 | € 440.000,00 |
| 3B | € 531.000,00 | € 451.000,00 |
| 3C | € 295.000,00 | € 251.000,00 |
| 3D | € 246.000,00 | € 209.000,00 |
| 3E | € 310.000,00 | € 264.000,00 |
| 3F | € 239.000,00 | € 203.000,00 |
| 3G | € 561.000,00 | € 477.000,00 |
| sommano | € 2.182.000,00 | € 1.855.000,00 |

Giudice D. Dott. [REDACTED]

Curatore: dott. [REDACTED] - Perito: arch. Scilla Zaltron



Vendibilità (pag. 37): modesta

Motivo (pag. 37): caratteristiche degli immobili, offerta e andamento del mercato

Pubblicità (pag. 37): operatori settore, annuncio vendita legale, agenzie specializzate

Occupazione (pag. 25): liberi

Oneri (pag. 25): nessuno

APE (pag. 17): APE non necessari per la vendita

CDU (pag. 20): rilasciato il 9/5/2022, da rinnovare, allegato

Elenco delle formalità che saranno cancellate/ristrette:

- iscrizione AE Verona 21/12/2012 ai nn. 43334/5908
- iscrizione AE Verona 3/10/2018 ai nn. 39903/6679

ALLEGATI:

allegato 3A - documentazione fotografica;

allegato 3B - estratto di mappa, visure catastali, elab. planim. ed elenco sub mn 253;

allegato 3C - CDU, estratti pratiche urbanistiche e nta, convenzioni urb.;

allegato 3D - estratti pratiche edilizie;

allegato 3E - AE elenchi agg. delle formalità, note di trascrizione per provenienza.



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

INCARICO

Valutazione dei beni immobili di competenza dell'emarginato Fallimento, come da nomina.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

L'incarico di esperto estimatore dei beni immobili è stato comunicato dal Curatore in data 29/4/2022 - confermato dal Giudice D. dott. [REDACTED] il 28/4/2022.

Per eseguire le valutazioni richieste si sono svolte ricerche presso:

- Agenzia delle Entrate di Verona - Catasto: estratti di mappa, visure attuali e storiche, planimetria catastale e per verificare la regolarità catastale (visure 3/5/22-23/2/23 e seg.);
- Ufficio Tecnico del Comune di Verona: documentazione urbanistica e richiesta di CDU, pratiche urbanistiche ed edilizie (richiesta accesso agli atti 3/5/2022; visura pratiche e copie 21/10/22-5/12/22-28/2/23 - Urbanistica 15/9/22-27/2/23-22/9/23);
- Agenzia delle Entrate di Verona - Conservatoria: per verifica trascrizioni, pregiudizievoli e iscrizioni ipotecarie, provenienze (visure 1/9/2023 e succ.);
- agenzie immobiliari e operatori locali, Astalegale, fonti informative statistiche.

Il sopralluogo è stato eseguito il 15/2/2023 alla presenza del sig. [REDACTED]

In data 26/9/2023 sono state anticipate al Curatore le schede di valutazione degli immobili.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI E SOMMARIA DESCRIZIONE

Diritto:

Piena Proprietà 1/1 di [REDACTED] in Liq. sede Vicenza CF [REDACTED]



ubicazione generale dei beni

Giudice D. Dott. [REDACTED]
Curatore: dott. [REDACTED] - Perito: arch. Scilla Zaltron



Fallimento n. 28/2022 RG – Rapporto di valutazione - Lotti 3A-3B-3C-3D-3E-3F-3G

Bene e ubicazione:

in Comune di Verona, frazione Palazzina, via San Giovanni Lupatoto, **n. 7 lotti** che costituiscono l'**intera porzione residenziale libera di una lottizzazione** realizzata a sud-est del centro di Verona, in zona pianeggiante vicina al quartiere Borgo Roma, che fa parte del "PUA Palazzina - Schede norma 269+122".

Il PUA, approvato nel 2012 con variante 2016-17, è collaudato e le aree a standard e opere di urbanizzazione sono già state cedute. Sono state eseguite le opere di urbanizzazione e sottoservizi (luce, gas, telefono, fognature e illuminazione pubblica) e i lotti sono pronti per l'edificazione.

La valutazione comprende i lotti PUA individuati con le UMI 06-07-08-09-10-11-12 nei quali è prevista la realizzazione di cinque bifamiliari e quattro trifamiliari, con progetto edilizio decaduto e da rinnovare.

Sul **lotto 3A** è già stata realizzata una "casa tipo" (identificata con UMI 12) che è allo stato grezzo; si tratta dell'edificio "campione" costruito per mostrare la tipologia bifamiliare prevista nella lottizzazione, per le vendite.

I terreni edificabili **lotti 3B-3C-3D-3E-3F-3G** di complessivi mq 10.993, a destinazione residenziale libera e individuati con le UMI 06-07-08-09-10-11, sono predisposti per l'edificazione diretta.



individuazione area di valutazione

Caratteristiche zona:

frazione di Palazzina, semicentro sud di Verona e ad est della zona di Borgo Roma, con limitrofe aree residenziali, commerciali ed agricole; in particolare l'area si trova a fianco del centro Migross e dello store Tigotà, e confina con un parco pubblico e con servizi scolastici. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici (Km): SS 12 (1,9) per Verona centro, SR11 Padana Superiore (3,6) per San Martino Buon Albergo, casello autostrada A4 Verona Sud (4,1), SS434 Transpolesana (2,6), centro di Verona (3,7), ospedale Borgo Roma (1,5).

Giudice D. Dott. [REDACTED]
Curatore: dott. [REDACTED] - Perito: arch. Scilla Zaltron

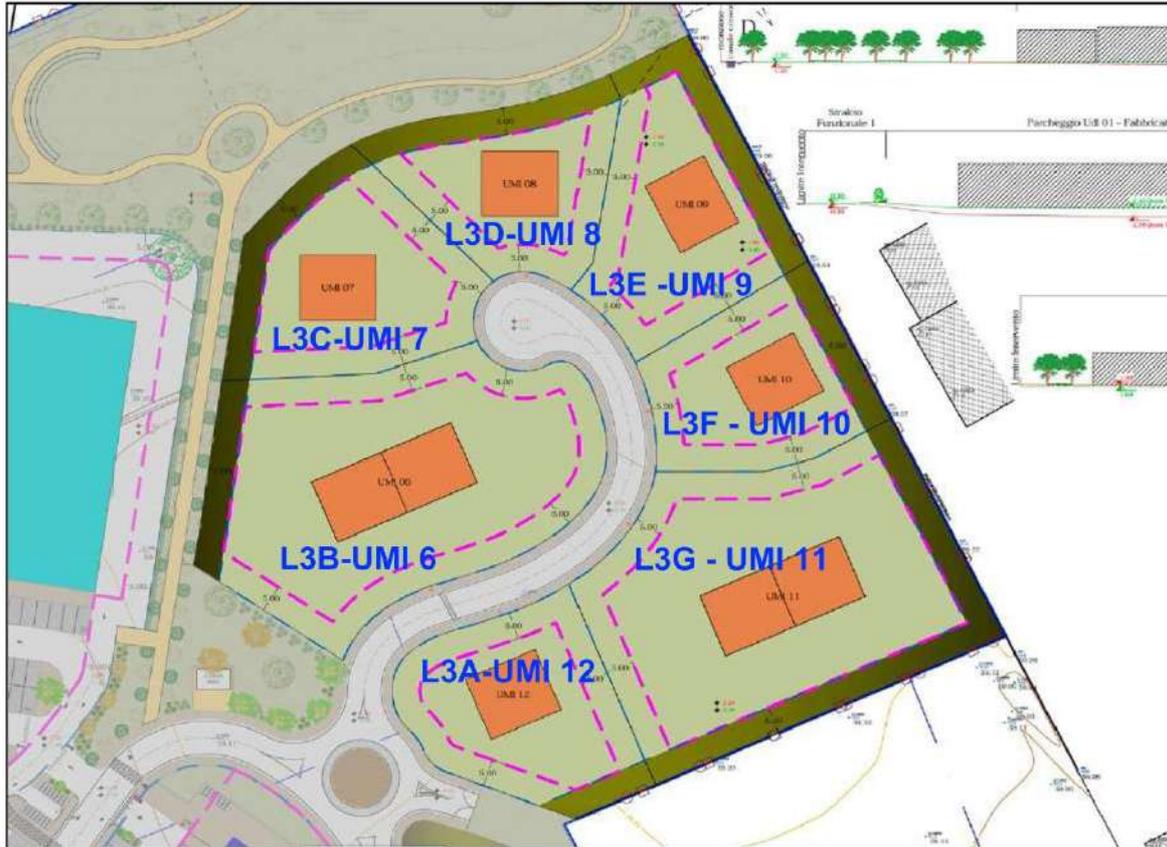


Fallimento n. 28/2022 RG – Rapporto di valutazione - Lotti 3A-3B-3C-3D-3E-3F-3G

Descrizione:

Si tratta della piena proprietà di un'area edificabile a destinazione residenziale ubicata in Verona, frazione Palazzina, via San Giovanni Lupatoto, di complessivi mq 12.214 catastali, che comprende n. 7 lotti edificabili identificati nel PdL vigente dalle UMI 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 e che costituiscono l'intero ambito per edilizia residenziale libera del più ampio "PUA Palazzina".

Sono già state eseguite, collaudate e cedute alla PA le aree destinate a standard e per opere di urbanizzazione: strade, parcheggi pubblici, verde, pista ciclabile, marciapiedi, con impianti e sottoservizi di allacciamento alle reti principali e ai singoli lotti.



Estratto da tavola 6.3 planivolumetrico di progetto, con individuazione delle UMI e lotti di perizia



vista render lottizzazione - da tavole di progetto 2012

Giudice D. Dott. [REDACTED]
Curatore: dott. [REDACTED] - Perito: arch. Scilla Zaltron



LOTTO 3A:

Lotto di **terreno con Edificio Bifamiliare** identificato con l'UMI 12.

L'immobile "casa tipo" m.n. 253 sub 1-2-3-4-5 è al grezzo, in corso di costruzione con lavori fermi da anni, composto da due corpi di fabbrica sfalsati, e si sviluppa ai piani terra e primo. Ogni unità abitativa sviluppa circa 218 mq ca di residenza, con garage al piano terra, corte esclusiva di mq 470 ca, con posto auto esterno, e area di ingresso di mq 39 ca comune ad entrambe le unità.

Le abitazioni sono pressoché speculari e composte al piano terra da ingresso, soggiorno/cucina con zona cottura, bagno e vano tecnico, ripostiglio sottoscala e al piano primo da corridoio, due bagni, tre camere e due terrazzi a loggia, serviti da una scala interna; il progetto approvato prevede un portico esterno, ancora da realizzare.

Esternamente l'immobile risulta quasi ultimato, con parteti intonacate a civile e tinteggiate, copertura, oscuri, parapetti, ecc.; all'interno è al grezzo, privo di massetti, intonaci, e di tutti gli impianti e di qualsiasi tipo di finitura. Allacci alla lottizzazione solo predisposti. Non è stato possibile accedere all'interno dell'unità ad est.

Il lotto, di mq 1219 cat., è delimitato da muretto in cls con recinzione da completare per la parte fronte strada, in stanti e rete metallica per i lati a sud est e a nord-est; l'area scoperta è attualmente incolta e le porzioni esclusive non sono divise.

Nota: nello scoperto è presente una struttura prefabbricata in metallo ad uso cantiere.

Il m.n. 191 è una porzione di circa 2 mq che ricade in strada/marciapiede.



fronte nord "casa tipo"



vista da nord ovest

Giudice D. Dott. [REDACTED]

Curatore: dott. [REDACTED] - Perito: arch. Scilla Zaltron





vista lato sud-ovest



Estratto dal PdC 10923-2014 – casa bifamiliare tipo

Giudice D. Dott. [REDACTED]
Curatore: dott. [REDACTED] - Perito: arch. Scilla Zaltron

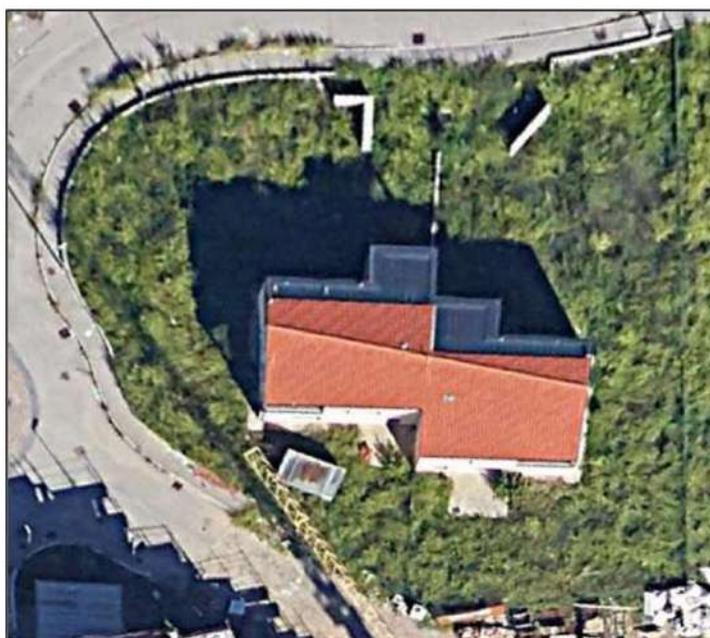


CARATTERISTICHE DESCRITTIVE: trattasi di unità al grezzo

| | |
|----------------------|--|
| Fondazioni: | tipologia continue con vespaio aerato; materiale in c.a.; condizioni: non verificabili; |
| Travi: | travi in c.a.; legno per la copertura; condizioni: non verificabili; |
| Strutture verticali: | pilastrini in ca con tamponamenti in laterizio; condizioni: sufficienti/non verificabili; |
| Solaio | in laterocemento; condizioni: sufficienti/non verificabili; |
| Scala interna: | scale in c.a. al grezzo; condizioni: sufficienti; |
| Copertura: | a falde con struttura con travi e assito in legno a vista per il sottotetto, manto in lamiera, lattonerie in lamiera, (da completare); condizioni: non verificabili; il progetto prevede l'installazione di pannelli fotovoltaici e pannelli solari termici, tubi solari; due portici al piano terra da realizzare con struttura in legno; |
| Pareti esterne: | muratura in laterizio intonacata e tinteggiata solo all'esterno; condizioni: sufficienti, alcune porzioni con tracce di umidità; terrazze con ringhiere in ferro; il progetto prevede alcune porzioni rivestite in lamiera, non realizzate; |
| Infissi esterni: | fabbricato privo dei serramenti, sono posati gli oscuri in legno; posati bancali e soglie in pietra; condizioni: sufficienti; |
| Portone di ingresso: | portoncino di sicurezza per l'ingresso alle abitazioni da completare, portoni sezionali per i garage; condizioni sufficienti/da verificare; |
| Pareti interne: | pareti in laterizio, al grezzo; condizioni: sufficienti; |
| Infissi interni: | non presenti; |
| Pavim. interna: | massetti in cemento al grezzo; condizioni: sufficienti/da verificare; |
| Cancello: | area scoperta priva di cancelli; |
| Recinzione | muretto in cls fronte strada, rete metallica sui lati sud e ovest; |
| Pavim. esterna: | non ancora realizzata, porzioni di marciapiede perimetrale; terreno circostante incolto con cumuli di terra e materiali di risulta e vari; |

IMPIANTI

predisposti impianto fognario, scarichi, canne fumarie; da eseguire tutti gli altri; condizioni: da verificare.



Ortofoto Lotto 3A



Fallimento n. 28/2022 RG – Rapporto di valutazione - Lotti 3A-3B-3C-3D-3E-3F-3G

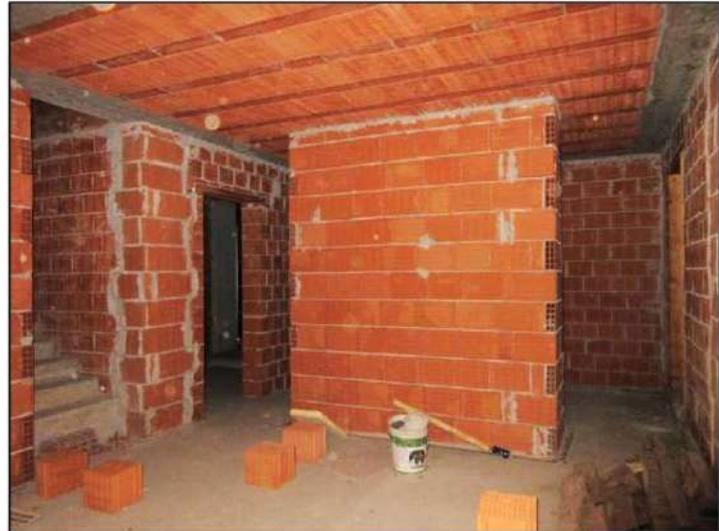
Foto interne Lotto 3A ovest:



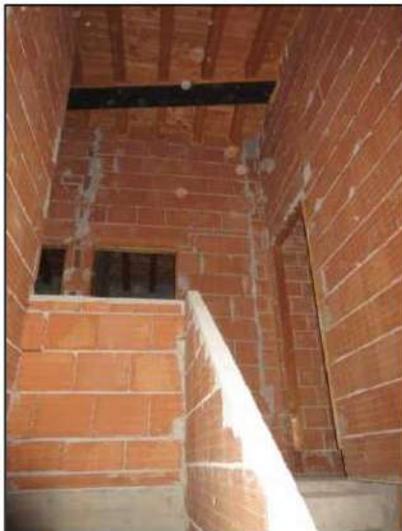
garage



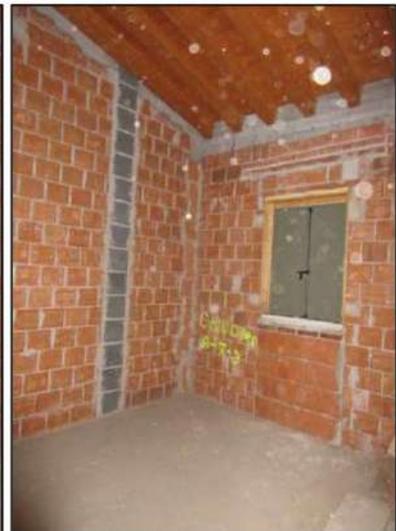
Ingresso



zona giorno



scala al p1



camere P1

Giudice D. Dott. [REDACTED]
Curatore: dott. [REDACTED] - Perito: arch. Scilla Zaltron



LOTTI 3B-3C-3D-3E-3F-3G:

Lotti di **terreno edificabile residenziale** identificati con le UMI 06-07-08-09-10-11.

Si tratta di n. 6 lotti di terreno edificabili (n. 11 mappali catastali) di complessivi mq 10.993 cat., a destinazione residenziale libera, che fanno parte del PUA "Palazzina" - Schede norma 269+122. L'area comprende i lotti con progetto edilizio per realizzare n. 4 bifamiliari e n. 4 trifamiliari, decaduto e da rinnovare.

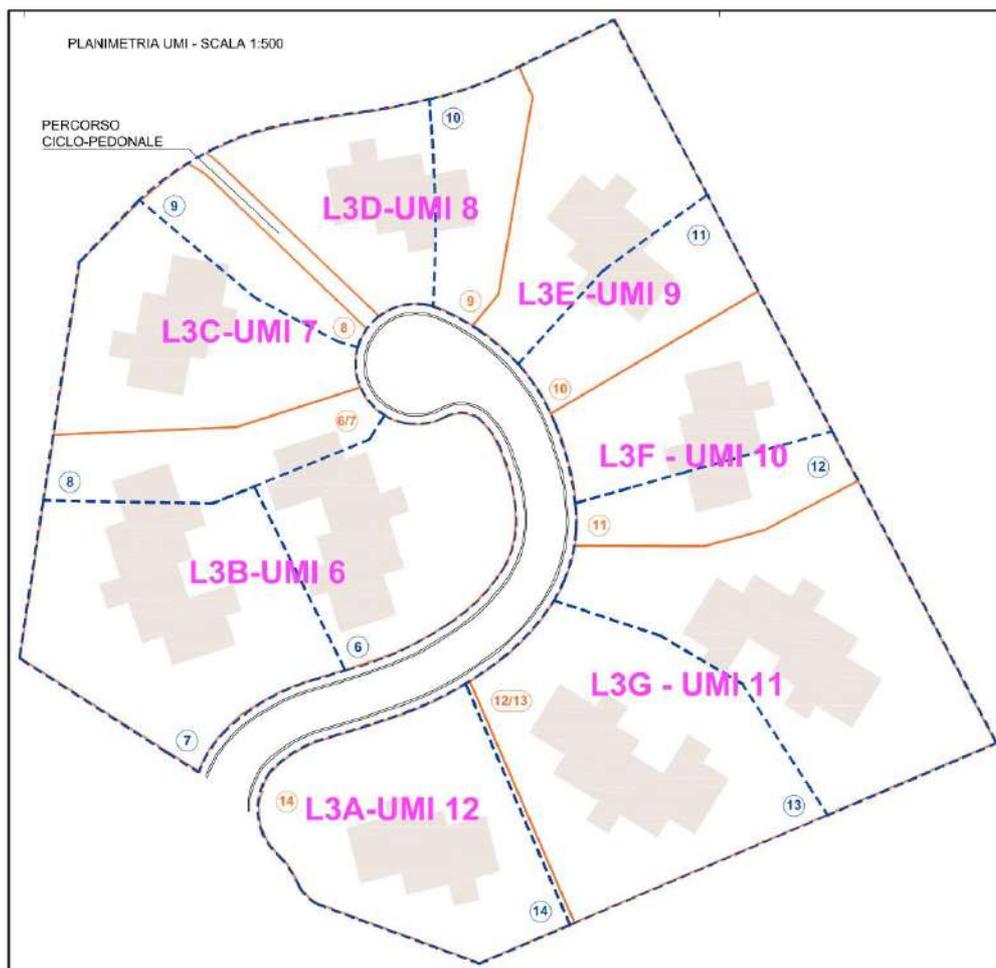
L'area ha forma quasi regolare ed andamento pianeggiante, si presenta con eseguiti i lavori relativi alle opere di urbanizzazione primaria, di realizzazione delle aree a standard e degli impianti a servizio della lottizzazione, con la nuova strada di lottizzazione già ceduta al Comune di Verona; sul posto sono perimetrati con i marciapiedi i lati dei lotti edificabili verso la strada, mentre i restanti sono indivisi, delimitati da rete su stanti solo verso le proprietà esterne al PdL.

I terreni sono liberi e si presentano attualmente incolti, con residui di materiali edili e vari. L'accesso ai beni avviene dalla strada pubblica via San Giovanni Lupatoto; i lotti sono distribuiti dalla nuova strada di lottizzazione e sono pronti per l'edificazione, salvo verifica dei sottoservizi predisposti. È prevista la realizzazione di un percorso ciclopedonale privato che collega la strada di lottizzazione al parco pubblico Borgo Roma, posto a nord-ovest della lottizzazione.

L'ingresso alla strada di lottizzazione era chiuso da una rete da cantiere come cancello, in parte aperta.

Sono riportati i dati tecnici dei singoli lotti di valutazione con le relative UMI attuali, ciascuno con superficie catastale, superficie fondiaria Sf totale e superficie utile lorda SUL totale.

Con riferimento agli elaborati del PUA, l'identificazione dei lotti oggetto di valutazione è la seguente:



schema con individuazione delle UMI (in blu PUA 2013 – in rosso Variante 2016) e dei lotti di perizia





Estratto dal PdC 10923-14 Elab III

LOTTO 3B:

si tratta del primo lotto a sinistra entrando dalla strada di lottizzazione, di mq 2.797 catastali e 2.871,90 fondiari, identificato dai m.nn. 258 e 247, nel quale è prevista la realizzazione di n. 2 edifici trifamiliari per una SUL totale di 664 mq, con area di accesso privata comune, comprensiva di n. 6 posti auto.

E' attualmente incolto e delimitato dalla strada di PdL, da uno degli ingressi al lotto a verde sul retro del centro Migross, con una fascia di mitigazione prevista, e aperto verso il confine con il lotto 3C sul lato nord.

LOTTO 3C:

si tratta del secondo lotto a sinistra entrando sul cul de sac della strada di lottizzazione, di mq 1.458 catastali e 1405,80 fondiari, identificato dai m.nn. 248-254-257, nel quale è prevista la realizzazione di n. 1 edificio bifamiliare per una SUL totale di 332 mq, con area di accesso privata comune con n. 1 posto auto.

E' attualmente incolto e delimitato dalla strada di PdL, dal lotto a verde/parco, con prevista una fascia di mitigazione, e aperto verso i confini con i lotti 3B sul lato sud e 3D sul lato nordest, lungo il quale è previsto un percorso ciclo pedonale di accesso al parco pubblico.

LOTTO 3D:

si tratta del terzo lotto a nord entrando sul cul-de-sac della strada di lottizzazione, di mq 1.177 catastali e 1.117,89 fondiari, identificato dai m.nn. 249 e 255, nel quale è prevista la realizzazione di n. 1 edificio bifamiliare per una SUL totale di 332 mq, con area di accesso privata comune.

E' attualmente incolto e delimitato dalla strada di PdL, dal lotto a parco con una fascia di mitigazione prevista, e aperto verso i confini con i lotti 3C sul lato ovest e 3E sul lato est.

Giudice D. Dott. [REDACTED]

Curatore: dott. [REDACTED] - Perito: arch. Scilla Zaltron



Fallimento n. 28/2022 RG – Rapporto di valutazione - Lotti 3A-3B-3C-3D-3E-3F-3G

LOTTO 3E:

si tratta del quarto lotto a destra entrando dalla strada di lottizzazione, di mq 1.461 catastali e 1.409,26 fondiari, identificato dai m.nn. 250 e 256, nel quale è prevista la realizzazione di n. 1 edificio bifamiliare per una SUL totale di 332 mq, con area di accesso privata comune, comprensiva di n. 4 posti auto. E' attualmente incolto e delimitato dalla strada di PdL, dal lotto a parco e proprietà esterna privata, con una fascia di mitigazione prevista, e aperto verso i confini con i lotti 3D sul lato ovest e 3F sul lato sud.

LOTTO 3F:

si tratta del terzo lotto a destra entrando dalla strada di lottizzazione, di mq 1.145 catastali e 1.136,33 fondiari, identificato dal m.n. 251, nel quale è prevista la realizzazione di n. 1 edificio bifamiliare per una SUL totale di 332 mq, con area di accesso privata comune, comprensiva di n. 4 posti auto.

E' attualmente incolto e delimitato dalla strada di PdL, da proprietà esterna privata, con una fascia di mitigazione prevista, e aperto verso i confini con i lotti 3E sul lato nord e 3G sul lato sud.

LOTTO 3G:

si tratta del secondo lotto a destra entrando dalla strada di lottizzazione, di mq 2.955 catastali e 3.084.16 fondiari, identificato dal m.n. 252, nel quale è prevista la realizzazione di n. 2 edifici trifamiliari per una SUL totale di 664 mq, con area di accesso privata comune, comprensiva di n. 9 posti auto. E' attualmente incolto e delimitato dalla strada di PdL, da proprietà esterne private, con prevista una fascia di mitigazione, e aperto verso i confini con i lotti 3F sul lato nord e 3A sul lato ovest.

Viste generali area di lottizzazione



ingresso

Giudice D. Dott. [REDACTED]
Curatore: dott. [REDACTED] - Perito: arch. Scilla Zaltron



Fallimento n. 28/2022 RG – Rapporto di valutazione - Lotti 3A-3B-3C-3D-3E-3F-3G



Giudice D. Dott. [redacted]
Curatore: dott. [redacted] - Perito: arch. Scilla Zaltron





| DATI TECNICI | | (in base ai dati catastali ed urbanistici-edilizi) | | |
|---|--------------------------|--|-----------------------------|--------------------------|
| <i>Descrizione</i> | <i>Sup. Lorda mq</i> | <i>H finita m</i> | <i>rapp. mercantili</i> | <i>Sup. Comm. mq</i> |
| LOTTO 3A - UMI 12 | | | | |
| m.n. 253 sub 1: | | | | |
| abitazione PT | 78,00 | 2,70 | 1,00 | 78,00 |
| portico PT | 14,00 | / | 0,50 | 7,00 |
| abitazione P1 | 78,00 | 2,70-3,70 | 1,00 | 78,00 |
| terrazzi P1 | 24,00 | / | 0,33 | 7,92 |
| m.n. 253 sub 2: garage PT | 24,00 | 2,70 | 0,66 | 15,84 |
| sommano | 218,00 | | | 186,76 |
| corte esclusiva scoperta ca. | 470,00 | / | 0,10 | 47,00 |
| area ingresso sub 5 bcnc per 1/2 | 39,00 | | 0,10 | 1,95 |
| sommano | 727,00 | | | 235,71 |
| m.n. 253 sub 3: | | | | |
| abitazione PT | 78,00 | 2,70 | 1,00 | 78,00 |
| portico PT | 14,00 | / | 0,50 | 7,00 |
| abitazione P1 | 78,00 | 2,70-3,70 | 1,00 | 78,00 |
| terrazzi P1 | 24,00 | / | 0,33 | 7,92 |
| m.n. 253 sub 4: garage PT | 24,00 | 2,70 | 0,66 | 15,84 |
| sommano | 218,00 | | | 186,76 |
| corte esclusiva scoperta ca. | 478,00 | / | 0,10 | 47,80 |
| area ingresso sub 5 bcnc per 1/2 | 39,00 | | 0,10 | 1,95 |
| sommano | 735,00 | | | 234,56 |
| m.n. 191- area esterna - strada | 2,00 | / | - | - |
| Il fabbricato insiste sul terreno_m.n. 253, ente urbano di are 12.19. | | | | |



| Descrizione | mq catastali | mq UMI PUA | differenza mq cat/umi | SUL mq | Indice fondiario If |
|--|--|------------------|--------------------------|-----------------|------------------------|
| LOTTO 3B - UMI 6 | <i>previsti due edifici trifamiliari</i> | | | | |
| m.n. 258 | 1386 | | | | |
| m.n. 247 | 1411 | | | | |
| TOTALE | 2797 | 2871,90 | - 74,90 | 664,00 | 0,23 |
| LOTTO 3C - UMI 7 | <i>previsto un edificio bifamiliare</i> | | | | |
| m.n. 248 | 299 | | | | |
| m.n. 254 | 1094 | | | | |
| m.n. 257 | 65 | | | | |
| percorso ciclo-pedonale tra UMI 7 e 8 | di mq | 99,74 | | | |
| TOTALE | 1458 | 1405,80 | + 52,20 | 332,00 | 0,24 |
| LOTTO 3D - UMI 8 | <i>previsto un edificio bifamiliare</i> | | | | |
| m.n. 249 | 108 | | | | |
| m.n. 255 | 1069 | | | | |
| TOTALE | 1177 | 1117,89 | + 59,11 | 332,00 | 0,30 |
| LOTTO 3E - UMI 9 | <i>previsto un edificio bifamiliare</i> | | | | |
| m.n. 250 | 886 | | | | |
| m.n. 256 | 575 | | | | |
| TOTALE | 1461 | 1409,26 | + 51,74 | 332,00 | 0,24 |
| LOTTO 3F - UMI 10 | <i>previsto un edificio bifamiliare</i> | | | | |
| m.n. 251 | 1145 | | | | |
| TOTALE | 1145 | 1136,33 | + 8,67 | 332,00 | 0,29 |
| LOTTO 3G - UMI 11 | <i>previsti due edifici trifamiliari</i> | | | | |
| m.n. 252 | 2955 | | | | |
| TOTALE | 2955 | 3084,16 | -129,16 | 664,00 | 0,22 |
| TOTALE lotti 3B-C-D-E-F-G | 10.993 | 11.025,34 | | 2.656,00 | 0,24 |

Il PUA Palazzina indica superfici fondiarie delle UMI di progetto differenti dalle superfici catastali, come riportato in tabella; ai fini della valutazione viene considerata prudenzialmente per ogni lotto la superficie inferiore tra le due.

Necessità di interventi manutentivi urgenti:

Non sono state segnalate opere di manutenzione straordinaria urgenti.

Al sopralluogo si sono visti nella strada pubblica e in alcuni lotti alcuni cumuli di terra e resti di materiali di cantiere edile e vario e la presenza di un manufatto precario.

L'ufficio tecnico ha confermato il collaudo e la cessione alla PA della strada con relativi sottoservizi nel 2015.

Eventuali adeguamenti degli immobili e degli impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica e in generale alle disposizioni di legge vigenti sono a carico esclusivo dell'acquirente.



Fallimento n. 28/2022 RG – Rapporto di valutazione - Lotti 3A-3B-3C-3D-3E-3F-3G

Certificazione energetica: APE non necessari per la vendita

Si tratta di terreni e di un fabbricato allo stato di grezzo, privo di serramenti e impianti, ai sensi del D.lgs. 192/05 smi, ancora "al rustico", in cui non sono in opera i materiali per il risparmio energetico e gli impianti.

STORIA CATASTALE

Dati catastali attuali:

in ditta a:

██████████ con sede in Vicenza, CF ██████████ propr. 1/1

LOTTO 3A:

Comune di Verona - Sez. Verona Sud - Catasto Terreni - Fg. 334

- **m.n. 191**, frutt irrig, cl. 2, are 00.02, RD€ 0,04 - RA€ 0,02

Comune di Verona - Catasto Fabbricati - Fg. 334

- **m.n. 253 sub 1**, via San Giovanni Lupatoto n. snc, Piano T-1, cat. F/3

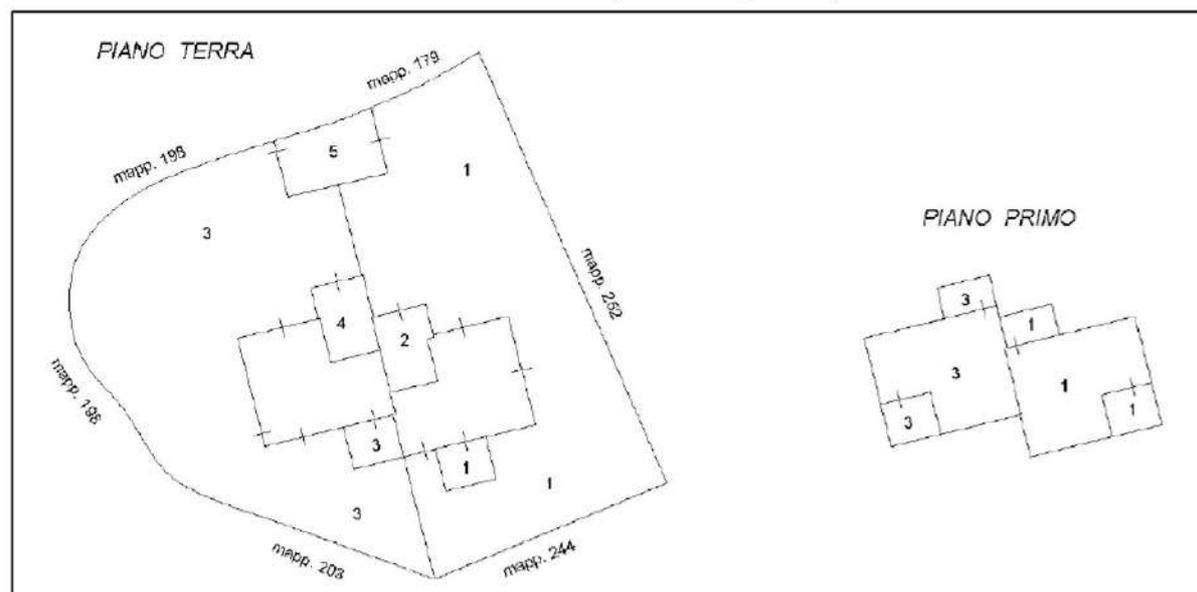
- **m.n. 253 sub 2**, via San Giovanni Lupatoto n. snc, Piano T, cat. F/3

- **m.n. 253 sub 3**, via San Giovanni Lupatoto n. snc, Piano T-1, cat. F/3

- **m.n. 253 sub 4**, via San Giovanni Lupatoto n. snc, Piano T, cat. F/3

Il fabbricato insiste sul terreno CT - Sez. Verona Sud, m.n. 253, ente urbano di are 12.19.

Le unità hanno diritto al m.n. **253 sub 5**, bcnc (area di ingresso).



Estratto da elaborato planimetrico prot. VR0007261 del 17/01/2018

LOTTO 3B:

Comune di Verona - Sez. Verona Sud - Catasto Terreni - Fg. 334

- **m.n. 258**: seminativo, cl. 2, are 13.86, RD€ 11,81 - RA€ 6,44

- **m.n. 247**: seminativo, cl. 2, are 14.11, RD€ 12,02 - RA€ 6,56

LOTTO 3C:

Comune di Verona - Sez. Verona Sud - Catasto Terreni - Fg. 334

- **m.n. 248**: seminativo, cl. 2, are 02.99, RD€ 2,55 - RA€ 1,39

- **m.n. 254**: frutt irrig, cl. 2, are 10.94, RD€ 17,12 - RA€ 11,02

- **m.n. 257**: seminativo, cl. 2, are 00.65, RD€ 0,55 - RA€ 0,30

LOTTO 3D:

Comune di Verona - Sez. Verona Sud - Catasto Terreni - Fg. 334

- **m.n. 249**: seminativo, cl. 2, are 01.08, RD€ 0,92 - RA€ 0,50

- **m.n. 255**: frutt irrig, cl. 2, are 10.69, RD€ 16,73 - RA€ 10,77

Giudice D. Dott. ██████████

Curatore: dott. ██████████ - Perito: arch. Scilla Zaltron



Fallimento n. 28/2022 RG – Rapporto di valutazione - Lotti 3A-3B-3C-3D-3E-3F-3G

LOTTO 3E:

Comune di Verona - Sez. Verona Sud - Catasto Terreni - Fg. 334

- m.n. 250: seminativo, cl. 2, are 08.86, RD€ 7,55 - RA€ 4,12

- m.n. 256: frutt irrig, cl. 2, are 05.75, RD€ 9,00 - RA€ 5,79

LOTTO 3F:

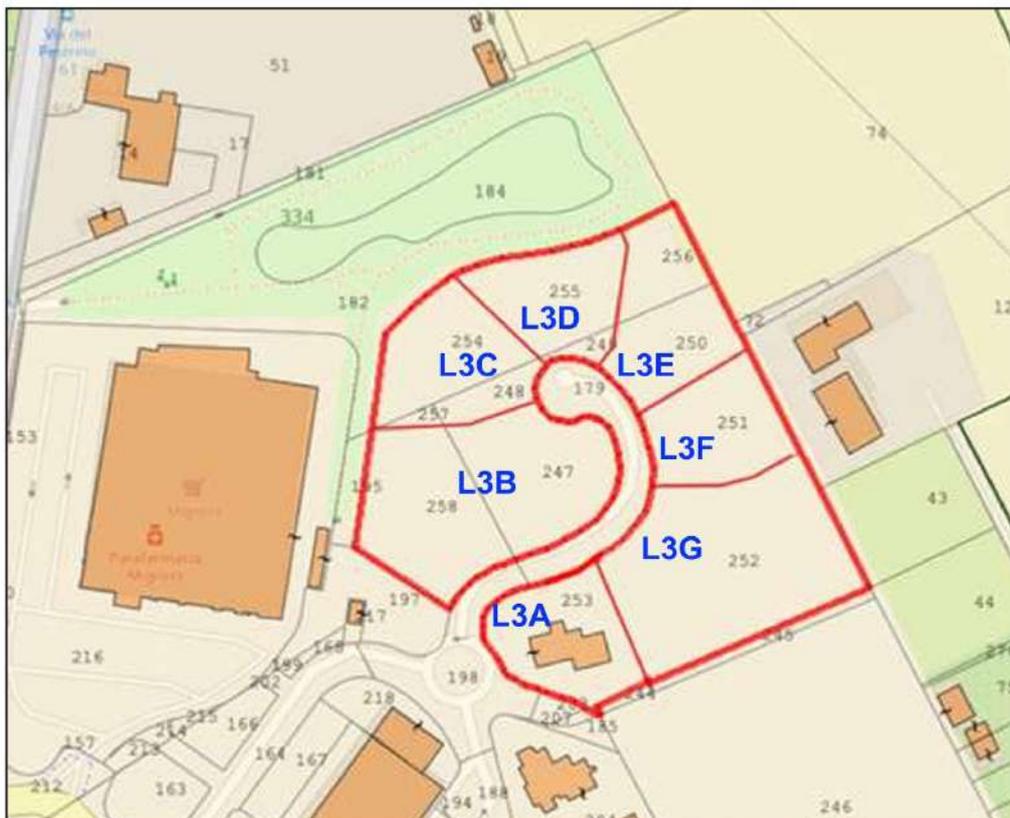
Comune di Verona - Sez. Verona Sud - Catasto Terreni - Fg. 334

- m.n. 251: seminativo, cl. 2, are 11.45, RD€ 9,76 - RA€ 5,32

LOTTO 3G:

Comune di Verona - Sez. Verona Sud - Catasto Terreni - Fg. 334

- m.n. 252: seminativo, cl. 2, are 29.55, RD€ 25,18 - RA€ 13,74



Estratto mappa catastale con individuazione beni e lotti di perizia

Confini:

in senso NESO secondo la mappa C.T:

LOTTO 3A: i terreni m.nn. 253-191 confinano con m.nn. 179, 252, 244, 185, 207, 203, 198;**LOTTO 3B:** i terreni m.nn. 258-247 confinano con m.nn. 257, 248, 179, 198, 197, 195;**LOTTO 3C:** i terreni m.nn. 248-254-257 confinano con m.nn. 182, 255, 179, 247, 258;**LOTTO 3D:** i terreni m.nn. 249-255 confinano con m.nn. 182, 256, 250, 179, 248, 254;**LOTTO 3E:** i terreni m.nn. 250-256 confinano con m.nn. 182, 74, 72, 121, 251, 179, 249, 255;**LOTTO 3F:** il terreno m.n. 251 confina con m.nn. 250, 121, 252, 179;**LOTTO 3G:** il terreno m.n. 252 confina con m.nn. 251, 121, 43, 245, 253, 179.**Variazioni storiche:**

Il fabbricato in corso di costruzione m.n. 253 sub 1-2-3-4-5 è stato denunciato in Catasto Fabbricati con prot. VR0007261 del 17/01/2018.

Il terreno m.n. 253, ente urbano di are 12.19 è tale per:

- Tipo Mappale del 5/12/2017 pratica n. VR0179230 con cui il precedente m.n. 253 di are 07.07 veniva fuso con il m.n. 201 e passava all'urbano.



I terreni m.n. 247, 248, 249, 250, 251, 252, 254, 255, 256, 257, 258 sono tali per:

- tipo di frazionamento del 5/12/2017 pratica n. VR0179230 con cui venivano soppressi i dei m.n. 178, 183, 196, 201 e venivano variati i m.nn. 244, 245, 246, **247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258**;

Il PdC originale per la porzione di residenza libera interessava i m.nn. 178-196- 201-183, derivati dai m.nn. 124-147-131:

- il m.n. **178** di are 75.11, il m.n. **196** di are 14.51, il m.n. **201** di are 5.12 e il m.n. **183** di are 27.38 erano tali per frazionamento del 20/10/2014 pratica n. VR0357586, con cui venivano soppressi i m.nn. 91, 101, 107, 109, 115, **124**, 129, **131**, 140, 141, 142, 143, **147**, 148, 154, 156, 159 e variati i m.nn. 162, 163, 164, 165, 166, 170, 171, 172, 173, 174, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 187, 188, 189, 190, 191, 195, 196, 197, 198, 199, 203, 204, 205, 206, 207, 211, 212, 213, 214, 215.

- il m.n. **124** di are 84.51 e il m.n. **131** di are 93.93 erano tali per frazionamento del m.n. 89 e del m.n. del 18/06/2012 prot n. VR0184579 (con atto di aggiornamento a rettifica n. VR0162253 del 10/11/2017).

- il m.n. **147** di are 45.25 era tale per frazionamento del m.n. 136 del 16/11/2012 prot n. VR0351401.

Conformità catastale: conforme

Spese tecniche e oneri AE presunti per la vendita

€ 0,00

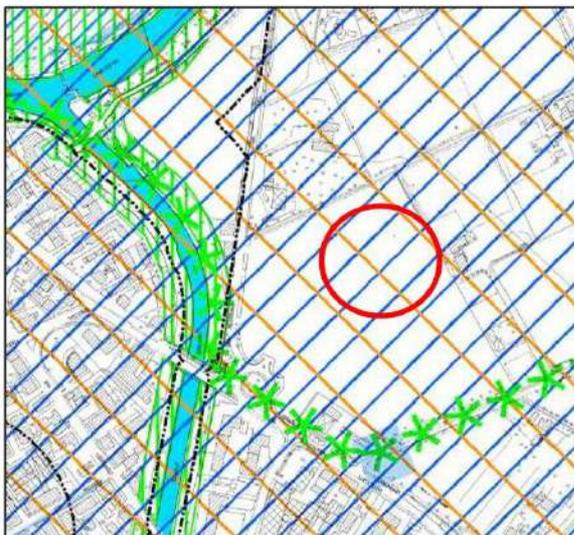
REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

Titoli urbanistici:

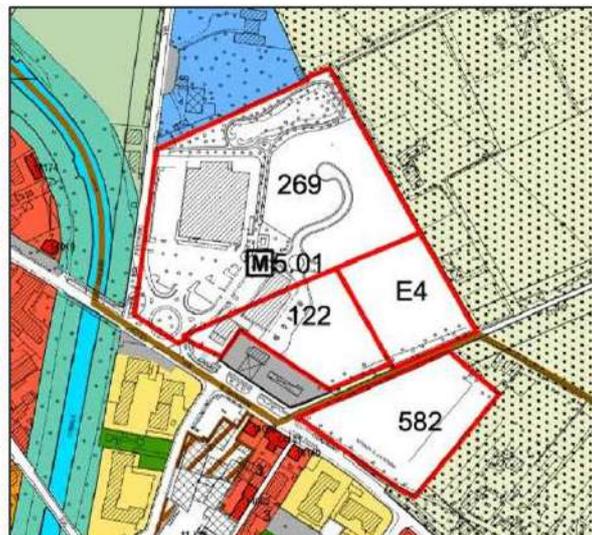
Il **PAT** - Piano di Assetto del Territorio del Comune di Verona, approvato con D.G.R.V. n. 41848 del 18/12/2007, classifica l'area in cui ricadono i beni in "ATO 5 - Ambito rurale est, Circoscrizione: 05, 07; Borgo Porto San Pancrazio, Pestrino, Lazzaretto, nuclei rurali sparsi".

Il **PI** - Piano degli Interventi del Comune di Verona, approvato con DCC n. 91 del 23/12/2011, **Variante n. 29** approvata con Del.CC efficace dal 14/5/22, nella Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale (Var. 23) classifica l'area in "Ambiti d'interesse paesaggistico ambientale del PAQE, art. 32"; "Area a rischio idraulico del bacino dell'Adige e del bacino Interregionale del fiume Fissero - Tartaro – Canalbianco: moderata, art. 34"; "Tutela delle vulnerabilità intrinseca degli acquiferi - Unità A: vulnerabilità intrinseca alta" art 43.

La disciplina operativa – zonizzazione ricomprende l'area negli Ambiti soggetti a Scheda Norma con Accordi ai sensi art. 6 LR 11/04 nn. 269-122



Estratto dal PI Carta dei Vincoli Tav 1.04



Tav 5.015 disciplina operativa - zonizzazione

Giudice D. Dott. [REDACTED]

Curatore: dott. [REDACTED] - Perito: arch. Scilla Zaltron



Il CdU - Certificato di Destinazione Urbanistica, richiesto dal perito e rilasciato dal competente ufficio del Comune di Verona il 9/5/2022, da rinnovare e al quale si rimanda comunque, riporta (All. 3C) :

“le aree... ricadono nella disciplina del PUA n° 719 0269 122 denominato “Palazzina” ..., ai sensi dell’art. 181 comma 3 NTO/PI:

“Fermi i casi di decadenza di cui ai precedenti commi 1. e 2., gli Accordi di Programma, i PIRUEA, i PUA ed i PEEP approvati e convenzionati nei termini di cui al precedente comma 2 o anteriormente alla data di efficacia del presente PI:

a) conservano efficacia per il tempo previsto dalle leggi vigenti che li disciplinavano al momento dell’approvazione o restano disciplinati dalle condizioni o dai termini eventualmente più brevi inseriti negli accordi o nelle clausole pattizie inserite nelle convenzioni stipulate;

b) rimane fermo a tempo indeterminato l’obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti, le prescrizioni urbanistico-edilizie, gli standard, gli indici stereometrici e le eventuali clausole pattizie stabilite nell’accordo e/o nella convenzione o nel piano;

g) possono essere oggetto di variante nei termini di efficacia di cui al precedente punto a); in tal caso se la variante non incide sulle previsioni quantitative originariamente approvate, alla medesima si applica la disciplina urbanistica previgente.

4. Restano disciplinate dalle norme speciali che li riguardano le convenzioni, gli atti unilaterali d’obbligo e le clausole pattizie stipulate per effetto di disposizioni speciali in materia di edilizia economica popolare, ERS, ERP, piani per gli insediamenti produttivi, Consorzio ZAI, ecc.

5. Nei casi di decadenza o di inefficacia di cui ai commi 1 e 2, si applicano le previsioni regolative del PI. In mancanza di previsioni specifiche del PI regolativo, sugli edifici esistenti si applicano le disposizioni dell’art. 114...”

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

I terreni ricadono all’interno dell’area soggetta a **PUA, denominato “Palazzina” 269+122**”:

- in data 31/7/2012 è stato stipulato l’accordo di pianificazione ex art. 6 L.R. n. 11/2004 - Scheda norma n. 269 - 122, ATO 5, con atto rep. n. 24289 notaio ██████████ registrato a Verona 1 al n. 16128 serie 1T, trascritto il 29/08/2012;

- in data 6/8/2013 il PUA n. 7190269-122 è stato definitivamente approvato con DGC n 245;

- in data 29/10/2013 è stata stipulata la Convenzione con atto rep. n. 9900 notaio ██████████ ██████████ registrato a Verona il 7/11/2013 al n. 19897, trascritto a Verona l’8/11/2013 ai nn. 37207/25355;

- in data 24/12/2013 PG 355383 è stata rilasciata l’Autorizzazione a Lottizzare;

- in data 24/12/2014 sono state collaudate le opere di urbanizzazione e le opere a contributo aggiuntivo, con Certificato di Collaudo PG 361083 del 24/12/2014 e Determina Dirigenziale n. 871 - 875 del 24/02/2015;

- in data 30/11/2016 P.G. 353092 è stata depositata istanza per la Variante al PUA per il solo Comparto 4 a destinazione residenziale libera delle originarie UMI 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14 del PUA convenzionato;

- in data 5/12/2016 PG 357577 è stato comunicato il relativo avvio del procedimento;

- in data 7/12/2016 PG 361753 è stato richiesto parere di competenza alla 5^a Circoscrizione e alla Direzione Edilizia Privata;

- in data 16/1/2017 PG 13160 è pervenuto il Parere della Direzione Attività Edilizia SUAP - SUEP, in relazione al quale il 21/2/2017 PG 57056 veniva inoltrata nota di chiarimento;

- il parere della 5^a Circoscrizione non è pervenuto nei termini e pertanto si ritiene assentito;



Fallimento n. 28/2022 RG – Rapporto di valutazione - Lotti 3A-3B-3C-3D-3E-3F-3G

- in data 14/3/2017 PG 82547 è stata depositata l'integrazione dei documenti della Variante PUA Palazzina, in particolare la tav. DOC.E.01.04 Norme Tecniche Attuative del PUA;

- in data 10/5/2017 PG 145872 il progettista ha consegnato dichiarazione integrativa;

- in data 19/05/2017 la Variante al PUA 7190269-122 è stata adottata con prescrizioni con DGC n. 185;

- in data 2/10/2017 la Variante al PUA 7190269-122 è stata approvata con prescrizioni con DCC n. 297.

I paramenti urbanistici generali del PUA sono i seguenti:



estratto da tav. 1.0 PdC 10923-14

La scheda progettuale "SCHEDA NORMA n. 269" del "PUA Palazzina prevede:

SUL di mq. 8.250,00 a destinazione d'uso:

- mq. 5.850 U1 abitativo
- mq. 1.200 U2 commerciale
- mq. 1.200 U3 terziario

per il Sub Ambito per Edilizia Residenziale Libera (UNIONE UMI 6,7,8,9,10,11,12,13,14) :

- U.I. di mq 12.289
- SUL totale di mq 2.288
- di cui residenziale ERS U1 mq 2.988

| DATI DI VARIANTE | UMI | | DESCRIZIONE | SUL | SF | L | P | S | T | V | E | R | S | |
|-------------------------|------------------|-----------------|------------------------|-----------------|----------|---|----------------|------------|------------|------|------|------|-------|-----------------|
| | Area | Costo | | | | | | | | | | | | |
| 06 | 2.671,90 | 664,00 | U1 residenziale libero | 664,00 | ≤ 50% SF | 4 | ≥ 1,176 | 116 | 103 | 5,00 | 5,00 | 5,00 | 10,00 | 310,00 |
| 07 | 1.405,80 | 332,00 | U1 residenziale libero | 332,00 | ≤ 50% SF | 4 | ≥ 5,75 | 57 | 51 | 5,00 | 5,00 | 5,00 | 10,00 | 254,00 |
| 08 | 1.117,99 | 332,00 | U1 residenziale libero | 332,00 | ≤ 50% SF | 4 | ≥ 4,50 | 45 | 41 | 5,00 | 5,00 | 5,00 | 10,00 | 240,00 |
| 09 | 1.409,28 | 332,00 | U1 residenziale libero | 332,00 | ≤ 50% SF | 4 | ≥ 5,75 | 57 | 51 | 5,00 | 5,00 | 5,00 | 10,00 | 290,00 |
| 10 | 1.136,33 | 332,00 | U1 residenziale libero | 332,00 | ≤ 60% SF | 4 | ≥ 4,65 | 46 | 41 | 5,00 | 5,00 | 5,00 | 10,00 | 162,00 |
| 11 | 3.084,16 | 664,00 | U1 residenziale libero | 664,00 | ≤ 50% SF | 4 | ≥ 1,264 | 124 | 110 | 5,00 | 5,00 | 5,00 | 10,00 | 637,00 |
| 12 | 1.263,66 | 332,00 | U1 residenziale libero | 332,00 | ≤ 50% SF | 4 | ≥ 5,12 | 51 | 46 | 5,00 | 5,00 | 5,00 | 10,00 | 199,00 |
| Totale UMI 06-12 | 12.289,00 | 2.988,00 | | 2.988,00 | | | ≥ 5,020 | 495 | 440 | | | | | 1.992,00 |

Giudice D. Dott. [REDACTED]
Curatore: dott. [REDACTED] - Perito: arch. Scilla Zaltron



Il comparto oggetto di Variante era interessato dal Permesso di Costruire n. 10923/2014 rep. n. 125 del 28/04/2015 (decaduto) che attua il Comparto di PUA attraverso un'unica UMI, come previsto dalle NTA del PUA originario.

La variante ammette il frazionamento dei lotti per la realizzazione delle singole UMI con Interventi diretti con la richiesta di singoli Permessi di Costruire.



Estratto da Tav. 06.02 PUA Palazzina 269+122

Pratiche edilizie:

Per la regolarità edilizia, presso il competente UTC del Comune di Verona sono state messe a disposizione le seguenti pratiche edilizie di interesse:

Per l'intera area soggetta al PUA denominato "Palazzina 269+122", con specifica convenzione e approvato con D.G.C. n. 245 del 6/8/2013, è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 06.03/10923/2014 del 28/04/2015, che attua il Comparto di PUA attraverso un'unica UMI. È stato iniziato a costruire il solo fabbricato Lotto 3A (UMI 12).

LOTTO 3A:

- PdC 06.03/010923/2014 del 28/4/2015

per "realizzazione e tinteggiatura di fabbricati residenziali in applicazione dell'art. 26 del RE all'interno del PUA Palazzina UMI da 6 a 14"

relativo alla nuova edificazione a destinazione residenziale del comparto per edilizia residenziale libera del PUA sui m.nn. 196-183-178-201 fg. 334

richiesta presentata in data 15/12/2014 da [REDACTED] prot. 348802, progettista e dd.II. arch. [REDACTED] di Verona

- richiesta integrazioni in data 9/1/2015, depositate in data 16/01/2015

- dichiarazione in data 16/01/2015 del progettista di coerenza con il piano di azione per l'energia sostenibile del Comune di Verona 2012 e con la LR 17/2009

- atto notorio della proprietà in data 16/01/2015 "che si impegna a produrre l'atto di vincolo del verde di mitigazione "VM" prima del rilascio del certificato di agibilità"

Giudice D. Dott. [REDACTED]

Curatore: dott. [REDACTED] - Perito: arch. Scilla Zaltron



Fallimento n. 28/2022 RG – Rapporto di valutazione - Lotti 3A-3B-3C-3D-3E-3F-3G

- dichiarazione di conformità a L. 13/89-DM 236/89 e LR 16/07 (*barriere arch*)
- relazione tecnica L 10/91 smi redatta in data 9/7/2014
- parere favorevole accessi carrai Coordinamento Mobilità e Traffico Comune di Verona in data 09/01/2015 prot. 2015/5344 ;
- denuncia opere in c.a. depositata al Comune di Verona in data 16/7/2015 pos n. 210320/2015 dep n. 245/2015; inizio lavori strutturali indicato in data 17/7/2015
- deposito progetto impianti DM 37/08 in data 16/01/2015

- oneri di urbanizzazione (art. 16 D.P.R. n. 380/01) :

urb. primaria € 178.372,70 (*assolti in convenzione*)

urb. secondaria € 123.239,32 (*assolti in convenzione*)

- contributo costo di costruzione totale € 76.213,79 (*fidejussione 17/3/2015; 1^ rata 15.242,76 pag 9/7/2015*)

- monetizzazione standard: Da € 33.440,00 - Dar € 4.068,00 (*pagati 23/4/2015*)

inizio lavori in data 20/7/2015

- comunicazione cambio dell'impresa esecutrice in data 22/12/2017, da [redacted] di Roma a [redacted] di Verona.

- richiesta proroga del termine di fine lavori presentata in data 14/6/2018

- termine per l'esecuzione prorogato fino al 20/7/2019 con provvedimento del 27/6/2018

Risultano altre pratiche edilizie non proseguite:

- richiesta di PdC n. 6216/2014 presentata il 11/7/2014 per la realizzazione di una sola unità bifamiliare (*casa tipo, lotto UMI 12*), che è stata rinunciata con istanza 1/12/2014

- richiesta di PdC n. 6221/2014 presentata il 11/7/2014 per la realizzazione di una sola unità bifamiliare (*casa tipo, lotto UMI 12*), che è stata rinunciata perché era ammessa solo la progettazione unitaria.

- richiesta di PdC n. 2812/2019 presentata il 28/3/2019 per la modifica del progetto con ampliamento dei fabbricati trifamiliari con Piano Casa e realizzazione di due palazzine di appartamenti, che non è stata conclusa.

Sui lotti 3B-3C-3D-3E-3F-3G non è stata iniziata nessuna costruzione.

L'ufficio Tecnico competente si è riservato di verificare le nuove pratiche e di quantificare gli oneri definitivi al momento della presentazione.



Estratto dal PdC 10923-2014
– casa trifamiliare tipo (All. 3D)

Giudice D. Dott. [redacted]
Curatore: dott. [redacted] - Perito: arch. Scilla Zaltron



Conformità urbanistico-edilizia/CdU:

CdU art 30 DPR 380/01 rilasciato il 9/5/2022, da rinnovare per la vendita (All. 3C)

LOTTI 3B-3C-3D-3E-3F-3G: per le nuove costruzioni necessitano nuove richieste di PdC.

LOTTO 3A: fabbricato al grezzo, per il completamento delle opere è necessaria una nuova pratica edilizia.

Al sopralluogo si sono viste alcune differenze rispetto al progetto autorizzato, che andranno regolarizzate a cura e spese dell'acquirente, anche in sede di rinnovo del PdC o SCIA:

- nel prospetto nord-ovest ci sono due finestre invece delle previste portefinestre
- nel prospetto sud-est c'è una finestra invece della prevista portafinestra
- in copertura i pannelli solari e fotovoltaici, previsti con esposizione nord-ovest, hanno il sedime predisposto con esposizione sud-est, come prevedeva il progetto del termotecnico.



Estratto dal PdC 10923-2014 – casa bifamiliare- con evidenziate differenze Lotto 3A

Abusi: non risulta nessun provvedimento di abuso; il fabbricato è al grezzo e i terreni sono lotti fondiari con opere di urbanizzazione concluse e già cedute.

Sanabilità e costi:

spese tecniche e oneri presunti per la vendita

€ 0,00 +iva

Eventuali costi per difformità edilizie o urbanistiche o materiali non rilevati si considerano a carico acquirente e compresi nell'assenza di garanzia per vizi; l'eventuale regolarizzazione è differita post vendita ai sensi dell'art. 46 co. 5 DPR 380/01 e a cura e spese dell'acquirente.



Nota: si precisa che quanto sopra esposto è indicato ai soli fini di determinare un prezzo a base d'asta dell'immobile (commerciabilità) e non di fornire una certificazione comprovante gli abusi sugli immobili e/o l'attestazione di conformità degli stessi, che potranno risultare a seguito di un rilievo puntuale e conseguente sovrapposizione tra quanto realizzato e quanto autorizzato.

Non sono stati eseguiti un rilievo topografico delle aree né la verifica dei confini, ma si è provveduto a quantificare la consistenza fisica di massima del fabbricato e catastale/urbanistica delle aree oggetto di stima.

STATO DI POSSESSO: liberi

Debitore: beni in proprietà di [REDACTED] in liq.

Locazione: /

Comodato: /

Assegnazione al coniuge: /

Affitto azienda: /

Sine titolo: /

Opponibilità (art. 2923 c.c.): /

VINCOLI E ONERI

Pertinenze: /

Usufrutto, uso, abitazione: /

Servitù: a favore

in atto 6/12/2012 notaio G. Iorini n. 12599 rep., trascritto AE Verona il 17/12/2012 ai nn. 42489/3031 è indicato che "l'accesso dalla via Palazzina al terreno trasferito avverrà tramite la contermine proprietà della acquirente, a mezzo di esistente passaggio".

Convenzioni edilizie:

- accordo definitivo di pianificazione ex art. 6 LR 11/2004 stipulato a favore del Comune di Verona di cui all'atto 31/7/2012 n. 24289 rep. notaio [REDACTED] trascritto a Verona il 30/8/2012 ai nn. 29591/21280 (in virtù del quale i terreni oggetto dell'atto di cpv 6/12/2012 ricadono nell'ambito del comparto urbanistico soggetto a scheda norma n. 269-122)

- convenzione edilizia con atto in data 29/10/2013 n. 9900 rep notaio [REDACTED] registrato a Verona il 7/11/2013 al n. 19897 serie 1T, trascritto AE di Verona in data 8/11/2013 ai nn. 37207/25355; tra il Comune di Verona e le società [REDACTED] con sede in Verona e [REDACTED] "con sede in Vicenza, per l'attuazione del PUA; immobili in Comune di Verona così censiti: sez. Verona Sud, C.T. fg. 334 per 1/1 m.nn. 91, 101, 107, 124, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 137, 139, 141, 142, 143, 145, 147; in proprietà superficaria m.nn. 96, 103, 109, 115, oltre ad altri beni in proprietà della società "Caterina Srl".

- atto modificativo di convenzione edilizia - convenzione urbanistica con atto in data 1/2/2018 n. 24836 rep. notaio [REDACTED] trascritto AE di Verona in data 13/02/2018 ai nn. 5648/3855; tra il Comune di Verona e la società [REDACTED] con sede in Vicenza (per modifica previsioni PUA comparto 4).

Vincoli storico-artistici: /

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: /

Prelazione agraria: /

Altri vincoli o oneri: /

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni: non fa parte di condominio

Spese medie ordinarie annue di gestione o manutenzione: non indicate

Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: non indicate

Spese condominiali scadute/insolute negli ultimi due anni anteriori alla perizia: non indicate

Amministratore condominiale: /

Giudice D. Dott. [REDACTED]

Curatore: dott. [REDACTED] - Perito: arch. Scilla Zaltron



Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.): /**TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI****Titolo di acquisto del debitore:**

proprietaria dal 18/6/2013 ad oggi

- con atto del 18/6/2013 n. rep. 119437 notaio [redacted] trascritto AE Verona il 15/7/2013 ai nn. 24848/16792,

atto di **fusione di società per incorporazione** delle società [redacted] con sede in Vicenza e [redacted] con sede in Vicenza nella società [redacted]

Del patrimonio della società incorporata [redacted] unipersonale fanno parte gli immobili in Comune di Verona così censiti: sez. Verona Sud, C.T. fg. 334 m.nn. 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 137, 124, 147, 91, 139, 141, 142, 143, 101, 145, 107 per 1/1; in proprietà superficaria m.nn. 109, 115, 96, 103.

Nota: i m.nn. 191, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258 oggetto di valutazione sono stati originati dai m.nn. 147, 124, 131.

Regime patrimoniale: srl

Con successivi atti di compravendita sono stati ceduti a terzi:

- con atto in data 31/1/2014 n. 3373 rep. notaio [redacted] trascritto AE Verona il 13/2/2014 ai nn. 4150/3052, **compravendita** a favore di [redacted] sede in Bussolengo cf [redacted] beni in Verona, CT sez. Verona Sud, fg. 334 m.nn. 154, 156, 160, 161;

- con atto in data 29/01/2015 n. 13053 rep. notaio [redacted] trascritto AE Verona il 30/01/2015 ai nn. 3005/ 2070, **cessione di diritti reali a titolo gratuito** a favore di Comune di Verona cf [redacted] beni ceduti in Verona - CT sez. Verona Sud - fg. 334 m.nn. 96, 176, 103, 174 in proprietà superficaria e m.nn. 157, 133, 134, 153, 180, 130, 172, 188, 194, 212, 214, 155, 164, 162, 179, 198, 199, 202, 171, 145, 139, 189, 193, 213, 215, 158, 163, 167, 166, 168, 181, 182, 197, 195, 184 e CF fg. 334 217 per 1/1;

- con atto in data 29/01/2015 rep. n. 13051 notaio [redacted], trascritto AE Verona il 13/2/2015 ai nn. 4556/3061, **compravendita** a favore di [redacted] sede Verona cf [redacted] beni in Verona, CT sez. Verona Sud, fg. 334 m.nn. 190, 142, 203, 147.

- con atto in data 2/7/2015 rep. n. 11459 notaio [redacted] trascritto AE Verona il 7/7/2015 ai nn. 23513/15570, **compravendita** a favore di [redacted] sede Milano cf [redacted] beni in Verona - CF fg. 334 m.n. 243 e CT sez. Verona Sud fg. 334 m.nn. 243, 225, 221 per 1/1 e m.nn. 175, 177 in proprietà superficaria.

- con atto in data 9/9/2015 rep. n. 31054 notaio [redacted] trascritto AE Verona il 15/9/2015 ai nn. 32046/21157, **compravendita** a favore di [redacted]; beni in Verona - CF fg. 334 m.n. 219.

e pertanto alla data attuale la proprietà comprende i beni identificati:

CT/CF Comune di Verona sez. B, Fg 334 m.n. 218 (LOTTO 2) e m.nn. 191, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258 (LOTTI 3).

Elenco precedenti proprietari nel ventennio:

provenienza a [redacted]

a) proprietaria dal 29/11/2012 al 17/6/2013

con atto in data 29/11/2012 notaio [redacted] n. 24443 rep., trascritto AE Verona il 5/12/2012 ai nn. 40817/29261

compravendita contro [redacted] n. a San Giovanni Lupatoto il 14/6/1925 CF

Giudice D. Dott. [redacted]

Curatore: dott. [redacted] - Perito: arch. Scilla Zaltron



Fallimento n. 28/2022 RG – Rapporto di valutazione - Lotti 3A-3B-3C-3D-3E-3F-3G

██████████ per di 18/216 in com leg e 6/216 pers; ██████████, n. a San Giovanni Lupatoto il 7/5/1930 CF ██████████ per 18/216 in com leg; ██████████ n. a Verona il 21/1/1926 CF ██████████ per 12/216; ██████████ n. a Verona il 23/8/1953 CF ██████████ per 12/216; ██████████ n. a Verona il 27/7/1956 CF ██████████ per 12/216; ██████████ n. a Verona l'1/8/1938 CF ██████████ per 12/216; ██████████ n. a Verona il 19/7/1933

Riferito a: beni in Verona, sez. Verona Sud, fg. 334 m.nn. 129, **131**, 132, 130.

b) proprietaria dal 30/11/2012 al 17/6/2013

con atto del 30/11/2012 notaio ██████████ n. 24448 rep., trascritto AE Verona il 6/12/2012 ai nn. 40938/29349

compravendita contro ██████████

con sede in Verona c/██████████

Riferito a: beni in Verona, sez. Verona Sud, fg. 334 m.nn. 101, 107, 145 per 1/1 e m.nn. 109, 96, 103, 115 per 1/1 in proprietà superficaria.

c) proprietaria dal 30/11/2012 al 17/6/2013

con atto del 30/11/2012 notaio F. Tinazzo n. 24449 rep., trascritto AE Verona il 7/12/2012 ai nn. 41112/29459

compravendita contro ██████████ con sede in Zevio cf ██████████

Riferito a: beni in Verona, sez. Verona Sud, fg. 334 m.nn. 139, 141, 142, 143.

d) proprietaria dal 6/12/2012 al 17/6/2013

con atto del 6/12/2012 n. 12599 rep. notaio ██████████ trascritto AE Verona il 17/12/2012 ai nn. 42489/30301

compravendita contro ██████████, nato a Verona il 14/9/62 CF ██████████

per la quota di 25/42 e ██████████ nata a Verona il 13/12/58 CF ██████████

per la quota di 17/42 a seguito di:

- preliminare di compravendita in data 31/5/2011 n. 11776 rep. notaio ██████████ registrato a Verona 2 il 23/6/2011 al n. 2376 serie 1T e trascritto a Verona il 24/6/2011 ai nn. 24188/14789

- variazione del contratto preliminare in data 24/12/2012 n. 12301 rep. notaio ██████████, registrato a Verona 2 il 16/5/2012 al n. 1536 serie 1T, trascritto a Verona il 23/5/2012 ai nn. 17217/12255

- stipula accordo definitivo con atto in data 31/7/12 n. 24289 rep. notaio ██████████ registrato a Verona 1 il 28/8/12 al n. 16128 serie 1T, trascritto a Verona il 30/8/2012 ai nn. 29591/21280

Riferito a: beni in Verona, sez. Verona Sud, fg. 334 m.nn. 91, **124** (ex 89/B), 135 (ex 88/A), **147** (già 88/B) 137 (ex 88/C), 133 (ex 41/A), 134 (ex 41/B) di totali ha 2.38.86

provenienza a ██████████ n. a Verona il 19/5/1957, ██████████ n. a Verona l'1/10/1944 e ██████████ n. a Verona il 5/5/1946; per la quota di 6/216 per

- successione di ██████████ nata a San Giovanni Lupatoto (VR) il 17/3/1922 e

Giudice D. Dott. ██████████

Curatore: dott. ██████████ - Perito: arch. Scilla Zaltron



Fallimento n. 28/2022 RG – Rapporto di valutazione - Lotti 3A-3B-3C-3D-3E-3F-3G

deceduta il 5/11/2008, denuncia di successione Voltura n. 20077.1/2008 ;

provenienza a [REDACTED] n. a Verona il 18/10/1947, [REDACTED] n. a Verona il 27/2/1944, [REDACTED] n. a Verona il 12/3/19 [REDACTED] n. a Verona il 16/8/1938; per la quota di 24/216 per

- successione di [REDACTED] nata a San Giovanni Lupatoto (VR) il 04/11/1914 e deceduta il 14/2/2005, denuncia di successione reg. Verona il 11/11/2005 al n. 53 vol. 108;

provenienza a [REDACTED] n. a Verona il 31/1/1964 per 10/216; [REDACTED] n. a Verona il 18/1/1960 per 10/216; [REDACTED] n. a Verona il 2/8/1955 per 10/216; [REDACTED] n. a Verona il 6/11/1950 per 3/216 [REDACTED] n. a Verona il 6/9/1947 per 3/216 [REDACTED] n. a San Giovanni Lupatoto il 14/6/1925 per 6/216; per

- successione di [REDACTED] nato a San Giovanni Lupatoto (VR) il 23/10/1915 e deceduto il 13/3/2001, denuncia di successione reg. Verona il 5/9/2001 al n. 44 vol. 49;

provenienza a [REDACTED] n. a Verona il 26/2/1957 per 18/216; [REDACTED] n. a Verona il 23/9/1946 per 18/216; [REDACTED] n. a Verona il 27/7/1956 per 12/216; [REDACTED] n. a Verona il 23/8/1953 per 12/216; [REDACTED] n. a Verona il 21/1/1926 per 12/216; [REDACTED] n. a Verona il 19/7/1933 per 12/216; [REDACTED] n. a Verona l'1/8/1938 per 12/216; [REDACTED] n. a Verona il 25/4/1950 per 24/216; [REDACTED] n. a San Giovanni Lupatoto il 14/6/1925 in com. leg. con [REDACTED] n. a San Giovanni Lupatoto il 7/5/1930 per 18/216; per

- Atto del 28/09/1998 rep. n. 70265 notaio [REDACTED] – Reg. UR Verona n. 6576 in data 09/10/1998 - DONAZIONE

- Atto del 12/11/1996 rep. n. 241308 notaio [REDACTED] – Reg. UR Verona n. 3565 registrato in data 13/11/1996 – Scrittura privata

- denuncia nei passaggi per causa di morte del 23/07/1996 – Reg. UR Verona Volume 749 n. 95 in data 22/10/1996 - Voltura n. 10416.1/1996

- denuncia nei passaggi per causa di morte del 16/3/1996 – Reg. UR Verona Volume 745 n. 70 in data 12/9/1996 - Voltura n. 8699.1/1996

- denuncia nei passaggi per causa di morte del 19/06/1990 – Reg. UR Verona Volume 749 n. 94 in data 22/10/1996 - Voltura n. 10415.1/1996

- denuncia nei passaggi per causa di morte del 04/05/1984 – Reg. UR Verona Volume 422 n. 73 in data 12/11/1984 - Voltura n. 2215.1/1985

- Atto del 12/01/1978 rep. n. 173838 notaio [REDACTED] reg. UR Verona n. 1553 in data 01/02/1978 - n. 1552.2/1978

- riunione di usufrutto d'ufficio del 04/07/1967 di [REDACTED] Ved Fumanelli nata a Siena il 27/12/1881. *salvi i più precisi*

provenienza a [REDACTED] con sede in Verona

- trasformazione di società da [REDACTED] con atto del 23/12/2002 n. 3906 rep. notaio [REDACTED] Trascrizione n. 1411.1/2003 AE di Verona;

- atto di **compravendita** in data 4/3/1998 n. 18581 rep. notaio [REDACTED] reg. a Verona il 16/3/1998 n. 1715 da [REDACTED] nato a Boscochiesanuova (VR) il 29/8/1933.

provenienza a [REDACTED] con sede in Zevio

- trasferimento sede sociale da Verona con atto del 7/12/2001 n. 24002 rep. notaio [REDACTED];

- atto di **compravendita** in data 27/07/1998 n. 19309 rep. notaio [REDACTED] reg. a Verona il 29/07/1998 n. 5360 da [REDACTED] nato a Boscochiesanuova (VR) il 29/8/1933.

provenienza a [REDACTED]

* per la quota indivisa di 6/42 per

- **successione** di [REDACTED], nato a Boscochiesanuova (VR) il 29/8/1933 e deceduto il 16/10/98 (denuncia di successione reg. Verona 1 il 1/4/99 al n. 18 vol. 7, trascritta a Verona il 15/6/00 ai nn. 22861/15465 preceduta da rinuncia ad eredità da parte di [REDACTED], nata a Boscochiesanuova (VR) il 4/1/1925 con atto in data 25/11/1998 n. 100508 rep.

Giudice D. Dott. [REDACTED]

Curatore: dott. [REDACTED] - Perito: arch. Scilla Zaltron



Fallimento n. 28/2022 RG – Rapporto di valutazione - Lotti 3A-3B-3C-3D-3E-3F-3G

notaio [REDACTED] reg. a Verona il 30/11/1998 al n. 30284 serie 1;

* per la quota indivisa di 12/42 per

- atto di **compravendita** in data 10/3/2004 n. 4960 rep. notaio [REDACTED] reg. a Verona 1 il 22/3/2004 n. 3259 serie 1T, trascritto a Verona il 23/3/2004 ai nn. 12655/7617-12656/7618;

* per la quota di 6/42 per

- atto di **compravendita** in data 28/7/2004 n. 5364 rep. notaio [REDACTED] reg. a Verona 1 il 9/8/2004 n. 11167 serie 1T, trascritto a Verona il 10/8/2004 ai nn. 37106/22014-37199/22084;

* per la quota indivisa di 4/42 per

- atto di **compravendita** del 26/9/2005 n. 6400 rep. notaio [REDACTED] reg. a Verona 1 il 29/9/2005 n. 13817 serie 1T, trascritto a Verona il 29/9/2005 ai nn. 41151/25618-41152/25619;

* per la quota indivisa di 6/42 per

- atto di **compravendita** del 11/12/2006 n. 8543 rep. notaio [REDACTED] registrato a Verona 2 il 21/12/2006 al n. 4077 serie 1T, trascritto a Verona il 22/12/2006 ai nn. 64342/37309;

* per la quota indivisa di 8/42 per

- atto di **compravendita** del 16/2/2007 n. 8750 rep. notaio [REDACTED] registrato a Verona 2 il 12/3/2007 n. 726 serie 1T, trascritto a Verona il 13/3/2007 ai nn. 12695-12696/7398-7399.**Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:**

- iscrizione **ipoteca volontaria** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**, atto del 20/12/2012 n. rep. 24501 notaio [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede in Montebelluna, iscritta AE Verona il 21/12/2012 ai nn. 43334/5908

contro [REDACTED] sede in Vicenza, CF [REDACTED]

Importo ipoteca € 7.560.000,00 - Importo capitale € 4.200.000,00

Tasso interesse annuo 4,442% - Interessi € 3.360.000,00 - Importi variabili: SI

durata 4 anni 1 mesi

Immobili: in Verona - sez. Verona Sud - CT fg. 334 per 1/1 m.nn. 129, 130, **131**, 132, 133, 134, 135, 137, **124**, **147**, 91, 139, 141, 142, 143, 101, 145, 107, e per 1/1 proprietà superficaria m.nn. 109, 115, 96, 103

1. Annotazione n. 7114 RP del 22/11/2013 (erogazione parziale)

2. Annotazione n. 375 RP del 04/02/2014 (restrizione di beni)

con atto in data 31/1/2014 n. 3371 rep. notaio [REDACTED] rif. Immobili in Verona - sez. Verona Sud - CT fg. 334 m.nn. 154,156, 160, 161 (originati dai m.nn. 132, 135 e 137);

3. Annotazione n. 1021 RP del 10/03/2014 (riduzione di somma)

4. Annotazione n. 2290 RP del 14/05/2014 (proroga durata)

5. Annotazione n. 2291 RP del 14/05/2014 (erogazione parziale)

6. Annotazione n. 2551 RP del 28/05/2014 (erogazione parziale)

7. Annotazione n. 4269 RP del 29/08/2014 (erogazione parziale)

8. Annotazione n. 5060 RP del 16/10/2014 (erogazione parziale)

9. Annotazione n. 5061 RP del 16/10/2014 (proroga durata)

10. Annotazione n. 581 RP del 02/02/2015 (restrizione di beni)

con atto in data 29/01/2015 n. 13044 rep. notaio [REDACTED] rif. Immobili in Verona - sez. Verona Sud - CT fg. 334 m.nn. 96, 176 103, 174, 180, 181, 130, 182, 184, 153, 171, 172, 145, 139, 188, 189, 193, 194, 212, 213, 214, 215, 158, 157, 155, 163, 164, 166, 162, 167, 168, 179, 133, 134, 195, 197, 198, 199, 202, 217e CF fg. 334 m.n. 217; *nota: si tratta delle aree cedute al Comune di Verona a seguito della lottizzazione con atto 29/1/2015 n. 13053 rep. notaio [REDACTED] Verona 30/1/2015 nn. 3005/2070.*

11. Annotazione n. 1031 RP del 24/02/2015 (erogazione a saldo)

12. Annotazione n. 4518 RP del 17/07/2015 (restrizione di beni)

con atto in data 02/07/2015 n. 11457 rep. notaio [REDACTED], rif. Immobili in Verona - CF fg.

Giudice D. Dott. [REDACTED]

Curatore: dott. [REDACTED] - Perito: arch. Scilla Zaltron



Fallimento n. 28/2022 RG – Rapporto di valutazione - Lotti 3A-3B-3C-3D-3E-3F-3G

334 m.n. 243; CT sez. Verona Sud m.nn. 243, 225, 221 e m.nn. 175, 177;

13. Annotazione n. 5664 RP del 16/09/2015 (restrizione di beni) annotazione a iscrizione con atto in data 9/9/2015 n. 31053 rep. notaio [REDACTED] rif. Immobili in Verona - CF fg. 334 m.n. 219; CT sez. Verona Sud m.nn. 219, 190, 203.

- **convenzione urbanistica** trascritta AE Verona l'8/11/2013 ai nn. 37207/25355, sopra riportata (All. 3C)

- **convenzione urbanistica** trascritta AE Verona il 13/02/2018 ai nn. 5648/3855, sopra riportata (All. 3C)

- iscrizione **ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da **ruolo** n. rep. 2225/12418 del 2/10/2018 a firma Agenzia delle Entrate-Riscossione, iscritta AE Verona il 3/10/2018 ai nn. 39903/6679

Importo ipoteca € 2.333.409,58 - Importo capitale € 1.166.704,79 - Importi variabili: SI a favore Agenzia Delle Entrate-Riscossione

contro [REDACTED] sede in Vicenza, CF [REDACTED]
Immobili: in Verona CT sez. Verona Sud - fg. 334 m.n. **191, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258** e CF fg. 334 m.n. 218, **253 sub 1, 2, 3, 4.**

Pignoramenti: nessuno

Elenco delle formalità che saranno cancellate/ristrette:

- iscrizione AE Verona 21/12/2012 ai nn. 43334/5908
- iscrizione AE Verona 3/10/2018 ai nn. 39903/6679

VALORE E VENDIBILITA'

Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate (Catasto e Conservatoria di Verona - [REDACTED]), U.T.C. di Verona, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato locale, quotazioni borsa immobiliare OMI, FIAP, borsino immobiliare, Astalegale.

Metodo di valutazione:

Per esprimere la valutazione si è tenuto conto del valore intrinseco ed estrinseco del compendio immobiliare, comparato con i prezzi richiesti per immobili raffrontabili, corretti in relazione all'area geografica e urbanistica, per come rilevabili nell'attuale fase economica.

L'area su cui insistono i beni è ubicata in Comune di Verona, frazione Palazzina, via San Giovanni Lupatoto, in zona residenziale a est di Borgo Roma, comoda al centro di Verona e ben servita, con aree a parcheggio pubblico, aree verdi a parco, percorsi perdonali, scuole dell'infanzia, uffici e negozi; è facilmente individuabile e raggiungibile dalle principali vie di distribuzione. A circa 1,5 km più a sud si trovano l'ospedale di Borgo Roma e alcune sedi dell'Università.

I beni costituiscono la porzione relativa all'edilizia residenziale libera del PUA denominato "Palazzina" con opere di urbanizzazione primaria realizzate, collaudate e cedute alla PA; si tratta di n. 6 lotti pronti per l'edificazione libera e di n. 1 lotto dove è in corso di costruzione una casa bifamiliare "tipo".

Per la "casa tipo" si è considerato che l'immobile è di aspetto architettonico tradizionale per la tipologia bifamiliare odierna, con spazi di buona metratura, zona giorno aperta, tre bagni, scala a vista, tetto in legno in andamento, ampi terrazzi a loggia, portico (da realizzare), garage con accesso diretto e collegato con l'interno, con previsti l'utilizzo di energie rinnovabili e buone prestazioni energetiche, e area scoperta esclusiva con posti auto esterni. E' allo stato grezzo con esterni quasi finiti e presenta discrete modalità costruttive e condizioni di manutenzione generale sufficienti; per il completamento saranno da verificare anche le parti già realizzate tenuto conto del fermo lavori.

Giudice D. Dott. [REDACTED]
Curatore: dott. [REDACTED] - Perito: arch. Scilla Zaltron



Per i terreni lottizzati si sono considerati il contesto, destinazione, consistenza catastale e fondiaria e indici urbanistici, stato dei luoghi e la presenza delle opere di urbanizzazione già realizzate.

Si sono anche presi in considerazione per il valore dei terreni, con riferimento a possibili interventi edilizi per investimento, i costi per costruzioni con le caratteristiche medie attualmente richieste dal mercato (progetto, direzione lavori, prestazioni tecniche e sicurezza, catasto, lavori edili, impianti e finiture, oneri, commissioni di vendita, ecc.) e i presunti ricavi di vendita sulla base dei prezzi correnti rilevati, tenuto conto di un tempo ordinario di realizzazione degli interventi, dei tassi di sconto correnti e dell'utile dell'imprenditore.

La perizia è eseguita sugli immobili per come valutabili a vista, senza procedere ad indagini invasive e quindi senza considerare eventuali difetti o vizi occulti; non è stato possibile accedere all'interno della abitazione est.

I beni sono liberamente commerciabili per le norme del DPR 380/01 smi e della L. 122/10. L'APE - Attestato di Prestazione Energetica non è necessario per i terreni né per la "casa tipo" che è al grezzo, priva di serramenti e impianti.

Il CDU - Certificato di Destinazione Urbanistica è allegato, da rinnovare (All 3C).

Per la quotazione si è proceduto considerando le caratteristiche dei beni, la richiesta del mercato e l'offerta attuale, tenuto conto anche, per confronto, dei prezzi richiesti per gli immobili residenziali in zona, sia terreni che fabbricati, con l'analisi dei dati sotto richiamati.

L'andamento del mercato, la politica monetaria con i riflessi sui tassi di interesse, i mutui e le compravendite, l'attuale situazione di incertezza sugli incentivi per gli interventi nel settore edile, che privilegiano i lavori sui fabbricati esistenti, l'aumento generalizzato dei costi dei lavori, con le conseguenti ripercussioni sulle attività e sugli investimenti immobiliari, e l'esubero di offerta di immobili finiti, sono tali da comportare un'attribuzione prudentiale dei valori di stima.

Si sono analizzate le caratteristiche quantitative e qualitative dei beni da stimare e per il metodo di stima immobiliare MCA Market Comparison Approach, cioè il confronto su base multiparametrica con immobili raffrontabili ubicati nella medesima zona geografica e con caratteristiche simili, si sono ricercati immobili comparabili recentemente compravenduti: non si è reperito un numero di compravendite sufficiente alla valutazione.

Si è quindi proceduto prendendo in considerazione i seguenti dati:

██████████ il prezzo medio richiesto per gli immobili residenziali in vendita in Verona, è aumentato di ca. il 1,92 % a agosto 2023 rispetto a settembre 2022, con un valore medio di € 2.348 al metro quadro.



andamento mercato ██████████

Giudice D. Dott. ██████████

Curatore: dott. ██████████ - Perito: arch. Scilla Zaltron



Fallimento n. 28/2022 RG – Rapporto di valutazione - Lotti 3A-3B-3C-3D-3E-3F-3G

- Ufficio Studi Tecnocasa: il prezzo medio richiesto per gli immobili residenziali in vendita in Verona, è aumentato di ca. il 4,6 % nel 2 sem 2022 rispetto al 1 sem 2022 nel quartiere Borgo Roma – Golosine:



“Crescono del 4,6% i prezzi delle case nella macroarea di Borgo Roma - Golosine, dove si segnala la performance del quartiere di Santa Lucia. Si stanno muovendo prevalentemente acquirenti di abitazione principale, tra cui anche giovani coppie under 36. Da segnalare qualche acquisto per investimento che si concentra prevalentemente su bilocali. Si prediligono le soluzioni in buono stato. Chi è in cerca della prima casa si focalizza soprattutto su trilocali e quattro locali anche se, quest’ultima tipologia, è poco presente sul mercato. Brigate, area residenziale, resta sempre tra quelle più appetibili dove le case indipendenti e gli appartamenti degli anni '60-'70 presentano quotazioni intorno a 1500 € al mq se sono da ristrutturare. Nel quartiere Fiumi un immobile degli anni '80-'90, in buone condizioni, costa intorno a 1800 € al mq. La parte centrale del quartiere si sviluppa intorno a via Mantovana e piazza dei Caduti ed è caratterizzata da palazzine degli anni '60 e '70 che da ristrutturare si valutano circa 1200 € al mq. Sul mercato delle locazioni si registra una buona domanda ma una bassa offerta perché si praticano le locazioni turistiche.”

- Borsino Immobiliare: per il Comune di Verona per la zona di riferimento, nel periodo di giugno 2023 indica per “abitazioni in stabili di 1° fascia” valori compresi tra 1.108 e 1.807 €/mq e per “ville e villini” valori compresi tra 1.358 e 2.188 €/mq e per i garage valori compresi tra 450 e 650 €/mq

| | | |
|-------------------|--|---|
| | Abitazioni in stabili di 1° fascia | Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona |
| Valore minimo | Valore medio | Valore massimo |
| Euro 1.108 | Euro 1.458 | Euro 1.807 |
| | Abitazioni in stabili di fascia media | Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona |
| Valore minimo | Valore medio | Valore massimo |
| Euro 918 | Euro 1.205 | Euro 1.493 |
| | Abitazioni in stabili di 2° fascia | Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona |
| Valore minimo | Valore medio | Valore massimo |
| Euro 844 | Euro 1.033 | Euro 1.221 |
| | Ville & Villini | Quotazioni di Ville e Porzioni di villa |
| Valore minimo | Valore medio | Valore massimo |
| Euro 1.358 | Euro 1.773 | Euro 2.188 |

Giudice D. Dott. [REDACTED]

Curatore: dott. [REDACTED] - Perito: arch. Scilla Zaltron



Fallimento n. 28/2022 RG – Rapporto di valutazione - Lotti 3A-3B-3C-3D-3E-3F-3G

| Box auto & Autorimesse | | |
|--|-----------------|-----------------|
| Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi | | |
| Valore minimo | Valore medio | Valore massimo |
| Euro 450 | Euro 552 | Euro 654 |

- Osservatorio Mercato Immobiliare OMI dell'Agenzia Entrate: per il Comune di Verona, periodo 1° sem. 2023, per la zona periferica B.go Roma, Tomba, Tombetta, Cristo Lavoratore, Primo Maggio, Palazzina, per ville e villini "in stato normale" valori compresi tra 1.500 e 2.150 €/mq e per i garage valori compresi tra 500 e 700 €/mq:

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | NORMALE | 1150 | 1550 | L | 5,5 | 7,5 | L |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE | 950 | 1350 | L | 4,5 | 6 | L |
| Box | NORMALE | 500 | 700 | L | | | |
| Ville e Villini | NORMALE | 1500 | 2150 | L | | | |

- ricerca di mercato principali agenzie immobiliari on line: prezzo richiesto per immobili residenziali ubicati in zona; è da considerare una riduzione sul prezzo richiesta/vendita:

| terreni edificabili residenziali | | mq | prezzo rich. | sul | h | if |
|----------------------------------|---|------|--------------|-----|-----|------|
| 1 | | 450 | 175.000,00 € | 155 | 7,5 | 0,34 |
| 2 | | 850 | 275.000,00 € | 308 | 7,5 | 0,36 |
| 3 | | 605 | 160.000,00 € | 356 | 7 | 0,59 |
| 4 | | 1200 | 280.000,00 € | 340 | 10 | 0,28 |
| 5 | Terreno edificabile in zona Borgo Roma urbanizzato | 1207 | 270.000,00 € | 350 | / | 0,29 |
| 6 | Via S. Giovanni Lupatoto, Borgo Roma, x bifamiliare | 800 | 275.000,00 € | 308 | 1 | 0,39 |

| edifici residenziali | | mq | prezzo rich. | n. locali | garage/p.a. | giardino | €/mq |
|----------------------|---|-----|--------------|-----------|-------------|----------|------------|
| 1 | Villa a schiera via Palazzina 148, Borgo Roma | 140 | 340.000,00 € | 5 | 1 | si | 2.428,57 € |
| 2 | Appartamento in bifamiliare, villa liberty, Borgo Roma | 108 | 305.000,00 € | 5 | 2 | si | 2.824,07 € |
| 3 | Villa bifamiliare, nuova, Borgo Roma | 160 | 455.000,00 € | 5 | 2 | 180 | 2.843,75 € |
| 4 | Villa bifamiliare via Imola, Borgo Roma | 221 | 540.000,00 € | 5 | 1 | 280 | 2.443,44 € |
| 5 | Villa unifam via Palazzina 40, Borgo Roma, ristruttur. 2010 | 328 | 470.000,00 € | 5 | 1 | 500 | 1.432,93 € |
| 6 | Villa bifamiliare via Palazzina, Borgo Roma, in costruz | 250 | 580.000,00 € | 4 | 3 | si | 2.320,00 € |
| 7 | Villa bifamiliare via Imola, Borgo Roma, in costruz | 216 | 530.000,00 € | 5 | 1 | 650 | 2.453,70 € |
| 8 | Villa bifamiliare via Copparo, Borgo Roma, in costruz | 278 | 600.000,00 € | 5 | 1 | si | 2.158,27 € |
| 9 | Villa bifamiliare via Copparo, Borgo Roma, in costruz | 321 | 650.000,00 € | 5 | 1 | si | 2.024,92 € |
| 10 | Villa bifamiliare via Copparo, Borgo Roma, grezzo iniz | 364 | 490.000,00 € | 5 | 2 | 800 | 1.346,15 € |

Si sono anche acquisiti da [redacted] i dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni nella zona dove sono ubicati i beni da stimare. I dati forniti non riportano comparabili nel Comune di Verona.

Valutazione

LOTTO 3A

Tenuto conto di quanto sopra riportato, si è definito per il **lotto 3A** il più probabile valore di mercato unitario di 1.100 €/mq commerciale, con un valore complessivo calcolato come segue:

| Descrizione | Sup.comm. mq | Prezzo €/mq | Valore Complessivo |
|--|--------------|-------------|--------------------|
| LOTTO 3A - bifamiliare al grezzo Due unità abitative con terreno pertinenziale | | | |

Giudice D. Dott. [redacted]
Curatore: dott. [redacted] - Perito: arch. Scilla Zaltron



Fallimento n. 28/2022 RG – Rapporto di valutazione - Lotti 3A-3B-3C-3D-3E-3F-3G

| | | | |
|--|---------------|------------|---------------------|
| CF Fg. 334 m.n. 253 | | | |
| abitazione sub 1, garage sub 2 corte escl. e area ingresso sub 5 bcnc per 1/2 | 235,71 | € 1.100,00 | € 259.281,00 |
| abitazione sub 3, garage sub 4 corte escl. e area ingresso sub 5 bcnc per 1/2 | 234,56 | € 1.100,00 | € 258.016,00 |
| m.n. 191: <i>strada</i> | 0,00 | / | € 0,00 |
| VALORE TOTALE fabbricato e terreno arr. | 470,00 | | € 517.300,00 |

Valore immobiliare: il valore attribuito è di € 517.300,00.

| | |
|--|---------------------|
| Adeguamenti e correzioni della stima: due diligence | |
| - oneri di regolarizzazione urbanistica: pratica edilizia da rinnovare | / |
| - oneri di regolarizzazione edilizia/catastale: | / |
| - spese redazione APE: non necessario per vendita al rustico | / |
| - stato di manutenzione e d'uso: al grezzo; in fermo lavori | / |
| - stato di possesso: libero | / |
| - vincoli e oneri giuridici non eliminabili in corso proced. esecutiva | / |
| - spese insolute: <i>no condominio</i> | / |
| VALORE DI MERCATO (OMV) al netto di adeguamenti e correzioni | € 517.300,00 |

Valore di pronto realizzo:

per la vendita a breve termine è indicato un "valore di pronto realizzo" determinato applicando una riduzione che considera l'assenza di garanzie per vizi o mancanza di qualità per vendita forzata e i tempi e i prezzi medi di vendita degli immobili nel periodo attuale:

| | |
|--|---------------------|
| - riduzione del valore per pronto realizzo e assenza di garanzia per vizi: da € 0,00 a € 1.000.000,00: - 15% arr. | - € 77.300,00 |
| PREZZO BASE D'ASTA - VALORE DI PRONTO REALIZZO | € 440.000,00 |

Il più probabile valore di mercato dei beni LOTTO 3A è stimato in € 517.300,00.

Il più probabile **valore di pronto realizzo** è stimato in € 440.000,00 (quattrocento-quarantamila/00).

LOTTO 3B-3C-3D-3E-3F-3G

Tenuto conto di quanto sopra riportato, si è definito per i lotti 3B-3C-3D-3E-3F-3G il più probabile valore di mercato unitario di 190-210-220 €/mq commerciale a seconda della posizione e della capacità edificatoria ammessa per i singoli lotti edificabili, che porta ad un valore complessivo calcolato come segue:

| Descrizione | Sup.cat. mq | mq UMI prog. | SUL mq | €/mq | Valore arr. |
|--|----------------|-----------------|-----------|----------|---------------------|
| LOTTO 3B - terreno edificabile | | | | | |
| UMI 06 - previsti due edifici trifamiliari | | | | | |
| m.n. 258 | 1386 | | | | |
| m.n. 247 | 1411 | | | | |
| | 2797 | 2871,90 | 664,00 | € 190,00 | € 531.000,00 |

Giudice D. Dott. ██████████
Curatore: dott. ██████████ - Perito: arch. Scilla Zaltron



| LOTTO 3C - terreno edificabile | | | | | |
|---|---------------|------------------|-----------------|----------|-----------------------|
| UMI 07 - <i>previsto un edificio bifamiliare</i> | | | | | |
| m.n. 248 | 299 | | | | |
| m.n. 254 | 1094 | | | | |
| m.n. 257 | 65 | | | | |
| | 1458 | 1405,80 | 332,00 | € 210,00 | € 295.000,00 |
| <i>percorso ciclo-pedonale tra le UMI 7 e 8 di mq 99,74</i> | | | | | |
| LOTTO 3D - terreno edificabile | | | | | |
| UMI 08 - <i>previsto un edificio bifamiliare</i> | | | | | |
| m.n. 249 | 108 | | | | |
| m.n. 255 | 1069 | | | | |
| | 1177 | 1117,89 | 332,00 | € 220,00 | € 246.000,00 |
| LOTTO 3E - terreno edificabile | | | | | |
| UMI 09 - <i>previsto un edificio bifamiliare</i> | | | | | |
| m.n. 250 | 886 | | | | |
| m.n. 256 | 575 | | | | |
| | 1461 | 1409,26 | 332,00 | € 220,00 | € 310.000,00 |
| LOTTO 3F - terreno edificabile | | | | | |
| UMI 10 - <i>previsto un edificio bifamiliare</i> | | | | | |
| m.n. 251 | 1145 | 1136,33 | 332,00 | € 210,00 | € 239.000,00 |
| LOTTO 3G - terreno edificabile | | | | | |
| UMI 11 - <i>previsti due edifici trifamiliari</i> | | | | | |
| m.n. 252 | 2955 | 3084,16 | 664,00 | € 190,00 | € 561.000,00 |
| VALORE TOTALE | 10.993 | 11.025,34 | 2.656,00 | | € 2.182.000,00 |

Valore immobiliare:

- il valore attribuito al LOTTO 3B è di **€ 531.000,00**
- il valore attribuito al LOTTO 3C è di **€ 295.000,00**
- il valore attribuito al LOTTO 3D è di **€ 246.000,00**
- il valore attribuito al LOTTO 3E è di **€ 310.000,00**
- il valore attribuito al LOTTO 3F è di **€ 239.000,00**
- il valore attribuito al LOTTO 3G è di **€ 561.000,00**

| | |
|--|-----------------------|
| <u>Adeguamenti e correzioni della stima:</u> due diligence | |
| - oneri di regolarizzazione urbanistica: | / |
| - oneri di regolarizzazione edilizia/catastale: | / |
| - spese redazione APE: <i>non necessario per i terreni</i> | / |
| - stato di manutenzione e d'uso: <i>sufficiente, da verificare</i> | / |
| - stato di possesso: libero | / |
| - vincoli e oneri giuridici non eliminabili in corso proced. esecutiva | / |
| - spese insolute: <i>no condominio</i> | / |
| VALORE DI MERCATO (OMV) al netto di adeguamenti e correzioni | € 2.182.000,00 |



Valore di pronto realizzo:

per la vendita a breve termine è indicato un “valore di pronto realizzo” determinato applicando una riduzione che considera l'assenza di garanzie per vizi o mancanza di qualità per vendita forzata e i tempi e prezzi medi degli immobili nel periodo attuale:

| | |
|--|---------------------|
| LOTTO 3B | |
| - riduzione del valore per pronto realizzo e assenza di garanzia per vizi: da € 0,00 a € 1.000.000,00: - 15% arr. | - € 80.000,00 |
| PREZZO BASE D'ASTA - VALORE DI PRONTO REALIZZO | € 451.000,00 |

Il più probabile valore di mercato dei beni **LOTTO 3B** è stimato in **€ 531.000,00**.

Il più probabile **valore di pronto realizzo** è stimato in **€ 451.000,00** (quattrocentocinquantunomila/00)

| | |
|--|---------------------|
| LOTTO 3C | |
| - riduzione del valore per pronto realizzo e assenza di garanzia per vizi: da € 0,00 a € 1.000.000,00: - 15% arr. | - € 44.000,00 |
| PREZZO BASE D'ASTA - VALORE DI PRONTO REALIZZO | € 251.000,00 |

Il più probabile valore di mercato dei beni **LOTTO 3C** è stimato in **€ 295.000,00**.

Il più probabile **valore di pronto realizzo** è stimato in **€ 251.000,00** (duecentocinquantunomila/00).

| | |
|--|---------------------|
| LOTTO 3D | |
| - riduzione del valore per pronto realizzo e assenza di garanzia per vizi: da € 0,00 a € 1.000.000,00: - 15% arr. | - € 37.000,00 |
| PREZZO BASE D'ASTA - VALORE DI PRONTO REALIZZO | € 209.000,00 |

Il più probabile valore di mercato dei beni **LOTTO 3D** è stimato in **€ 246.000,00**.

Il più probabile **valore di pronto realizzo** è stimato in **€ 209.000,00** (duecentonovemila/00).

| | |
|--|---------------------|
| LOTTO 3E | |
| - riduzione del valore per pronto realizzo e assenza di garanzia per vizi: da € 0,00 a € 1.000.000,00: - 15% arr. | - € 46.000,00 |
| PREZZO BASE D'ASTA - VALORE DI PRONTO REALIZZO | € 264.000,00 |

Il più probabile valore di mercato dei beni **LOTTO 3E** è stimato in **€ 310.000,00**.

Il più probabile **valore di pronto realizzo** è stimato in **€ 264.000,00** (duecentosessantaquattromila/00).

| | |
|--|---------------------|
| LOTTO 3F | |
| - riduzione del valore per pronto realizzo e assenza di garanzia per vizi: da € 0,00 a € 1.000.000,00: - 15% arr. | - € 36.000,00 |
| PREZZO BASE D'ASTA - VALORE DI PRONTO REALIZZO | € 203.000,00 |

Il più probabile valore di mercato dei beni **LOTTO 3F** è stimato in **€ 239.000,00**.

Il più probabile **valore di pronto realizzo** è stimato in **€ 203.000,00** (duecentotremila/00).



| | |
|--|---------------------|
| LOTTO 3G | |
| - riduzione del valore per pronto realizzo e assenza di garanzia per vizi: da € 0,00 a € 1.000.000,00: - 15% arr. | - € 84.000,00 |
| PREZZO BASE D'ASTA - VALORE DI PRONTO REALIZZO | € 477.000,00 |

Il più probabile valore di mercato dei beni **LOTTO 3G** è stimato in **€ 561.000,00**.

Il più probabile **valore di pronto realizzo** è stimato in **€ 477.000,00** (quattrocentosettanta-settemila/00).

Confronto con trasferimenti progressi: non significativo (acquisto di terreni da lottizzare).

Giudizio di vendibilità: modesta

tenuto conto delle caratteristiche degli immobili e dell'attuale andamento del mercato.

Forme di pubblicità: operatori settore, annuncio vendita legale, agenzie specializzate.

LOTTI

Opportunità di divisione in lotti: come indicati in perizia

Composizione e valore:

| LOTTO | valore di mercato | valore di pronto realizzo |
|---------|-------------------|---------------------------|
| 3A | € 517.300,00 | € 440.000,00 |
| 3B | € 531.000,00 | € 451.000,00 |
| 3C | € 295.000,00 | € 251.000,00 |
| 3D | € 246.000,00 | € 209.000,00 |
| 3E | € 310.000,00 | € 264.000,00 |
| 3F | € 239.000,00 | € 203.000,00 |
| 3G | € 561.000,00 | € 477.000,00 |
| sommano | € 2.182.000,00 | € 1.855.000,00 |

COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio: beni per intero

Separazione quota: /

Divisione totale: /

Valore quota: /

OSSERVAZIONI FINALI

Informazioni e note che il professionista ritiene rilevanti: /.

Vicenza, luglio-novembre 2023

il perito arch. Scilla Zaltron

Firmato digitalmente

ALLEGATI:

allegato 3A - documentazione fotografica;

allegato 3B - estratto di mappa, visure catastali, elab. planim. ed elenco sub mn 253;

allegato 3C - CDU, estratti pratiche urbanistiche e nta, convenzioni urb.;

allegato 3D - estratti pratiche edilizie;

allegato 3E - AE elenchi agg. delle formalità, note di trascrizione per provenienza.

Giudice D. Dott. [REDACTED]

Curatore: dott. [REDACTED] - Perito: arch. Scilla Zaltron

