

Tribunale di VERONA
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Guido Bianchi & C. s.r.l.

Largo Maroncelli 7/D, Verona

n. 2/2023 R.F.

Giudice Delegato: Dott. Pier Paolo LANNI

Curatore fallimentare: Avv. Riccardo CINTI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
BENI IMMOBILI IN
VERONA
Verona Largo Maroncelli 7/D

Geom. Aldo Astolfi

Tribunale di Bergamo
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
n. 2/2023 R.F.
GUIDO BIANCHI & C. s.r.l.

Indice

1.	GENERALITA' E PREMESSE.....	4
1.3	La natura e i limiti dell'incarico.....	4
1.4	I documenti, i dati e le fonti utilizzate	5
1.5	L'individuazione dei beni oggetto di valutazione.....	5
2.	BENI IMMOBILI VERONA.....	6
2.1	Descrizione e la consistenza	6
2.2	Dati catastali:.....	8
2.3	Confini	9
2.4	Stato di possesso	9
2.5	La provenienza	9
2.6	Le autorizzazioni edilizie e l'inquadramento urbanistico	21
2.7	I gravami e le formalità pregiudizievoli.....	21
2.8	La ricerca del più probabile valore di mercato	22
3.	LE CONCLUSIONI E LA FIRMA DELLA RELAZIONE.....	23

1. GENERALITA' E PREMESSE

1.3 La natura e i limiti dell'incarico

Nell'ambito delle normali attività di inventario e valutazione dell'attivo, che la normativa pone in capo al Curatore Fallimentare, Avv. Riccardo Cinti, ha ritenuto di affidare allo scrivente l'incarico di provvedere alla corretta rilevazione e valutazione delle unità immobiliari in capo alla società **GUIDO BIANCHI s.r.l.** con sede in Verona, Circonvallazione Maroncelli 7/D, P.I. 01285430235. Il sottoscritto, Geom. Astolfi Aldo, ha provveduto ad espletare tutte le ricerche e le indagini necessarie al fine della determinazione del più probabile valore di stima. I dati, le informazioni acquisite e i risultati a cui sono pervenuto, costituiscono il presente "rapporto di valutazione", redatto in conformità agli standard previsti dal "**Codice delle Valutazioni Immobiliari**" edito da Tecnoborsa, quarta *edizione* del luglio 2011 e in aderenza alle "**Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie**" di cui alla Circolare ABI del Maggio 2011, secondo il disposto di Basilea III, in modo da risultare utile all'operato del Curatore fallimentare nel fornire tutte le indicazioni e la documentazione necessaria ed indispensabile per le possibili future incombenze di cessione.

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

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

soggettivi, quali l'imprevedibile mutevole situazione del mercato e la differente capacità negoziale delle parti;

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

1.4 I documenti, i dati e le fonti utilizzate

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

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

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

1.5 L'individuazione dei beni oggetto di valutazione

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

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

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

Geom. Aldo Astolfi

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B

E-MAIL aldo.astolfi@virgilio.it PEC aldo.astolfi@geopec.it

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

2. BENI IMMOBILI VERONA

2.1 Descrizione e la consistenza

La presente ha come oggetto la valutazione degli immobili siti in Comune di Verona, zona San Zeno, sede della Guido Bianchi s.r.l.. Le unità immobiliari, parte di grande condominio a destinazione mista edificato a metà degli anni sessanta, costituiscono il punto vendita della società in liquidazione giudiziale e si compongono di un ampio spazio espositivo, di una parte amministrativa con due uffici e una parte adibita a magazzino ed officina riparazioni. Sei le vetrine con affaccio su Circonvallazione Maroncelli, tre quelle su via Angelo Scarsellini, oltre a due di accesso ad un locale adibito a magazzino e parte commerciale intestato ad altra proprietà, nello specifico il subalterno 205. Ai fini della presente la promiscuità delle unità immobiliari è penalizzata in quanto i quadri elettrici del punto vendita sono ubicati in proprietà di terzi e non sarà sufficiente dividere gli immobili in corrispondenza dei confini, che peraltro comprendono anche della parte espositiva, nello specifico quella relativa a forni, piani cottura e climatizzatori. La porzione degli uffici e il magazzino hanno quadro elettrico generale indipendente. Lo scrivente effettuato il sopralluogo segnala piccole difformità relative alla distribuzione interna, porzioni di tavolati. Impossibile controllare la presenza delle aperture e dei tavolati del ripostiglio di fronte all'ingresso (altezza da scheda catastale 1,49) e del wc e relativo disimpegno d'accesso dello stesso su lato sud (zona televisori), le pareti sono totalmente rivestite con pannelli che ne hanno chiuso l'ingresso. Il magazzino limitrofo al sopracitato wc ha accesso da una piccola porta in legno ed ha altezza interna di circa 1,00 metro, su scheda catastale è segnalato un altro accesso ma risulta impossibile verificarne la reale presenza. Ad oggi questo magazzino è utilizzato solo nella parte immediatamente prospiciente l'apertura come deposito di materiale edile: mattoni, piastrelle e sacchi di cemento. A sinistra del magazzino contenente i materiali edili una piccola scala da 5 alzate consente l'accesso ad un altro magazzino con altezza da 1,90 m a 2,38m. La difformità più "importante" a parere dello scrivente è l'assenza del muro divisorio tra archivio ed ufficio di lato sud est. La parete rappresentata sia nei disegni del condono edilizio 2450/2005 protocollo 168235 presentato in Comune di Verona che sulla scheda catastale, non è presente sul posto. Lo spessore di quanto rappresentato fa pensare ad una porzione di muratura portante, che però non trova riscontro nemmeno nel permesso originario del 1963. Sulla scheda catastale catastale del sub 4 è rappresentato un muro divisorio di fronte all'apertura di collegamento con il sub 217 che in realtà non si trova sul posto. Si segnala che sulla scheda catastale del sub 4 non è rappresentata l'apertura che collega la u.i. al subalterno 217 (sulla scheda del 217 è rappresentato l'ingombro della porta) Il muro non esiste sul posto. Alla data del

sopralluogo si segnala la presenza di soppalchi che però sono stati oggetto di valutazione nella perizia dei beni mobili in capo alla liquidazione giudiziale, pertanto non vengono considerati come difformità. L'immobile è in buono stato di conservazione ai fini della presente verrà dedotto comunque un ipotetico costo per lo spostamento dei quadri elettrici del punto vendita e per la realizzazione delle opere murarie ai fini del rendere indipendente l'unità immobiliare. La zona molto vicina al centro della città di Verona è di ampio passaggio e discretamente servita con parcheggi pubblici a pagamento. Si precisa che il punto vendita comprensivo degli uffici ha categoria catastale ordinaria C/1 malgrado la consistenza che imporrebbe la destinazione catastale speciale. Il locale utilizzato come magazzino ha categoria speciale D/8, categoria attribuita a grandi negozi, centri commerciali.

Vista aerea

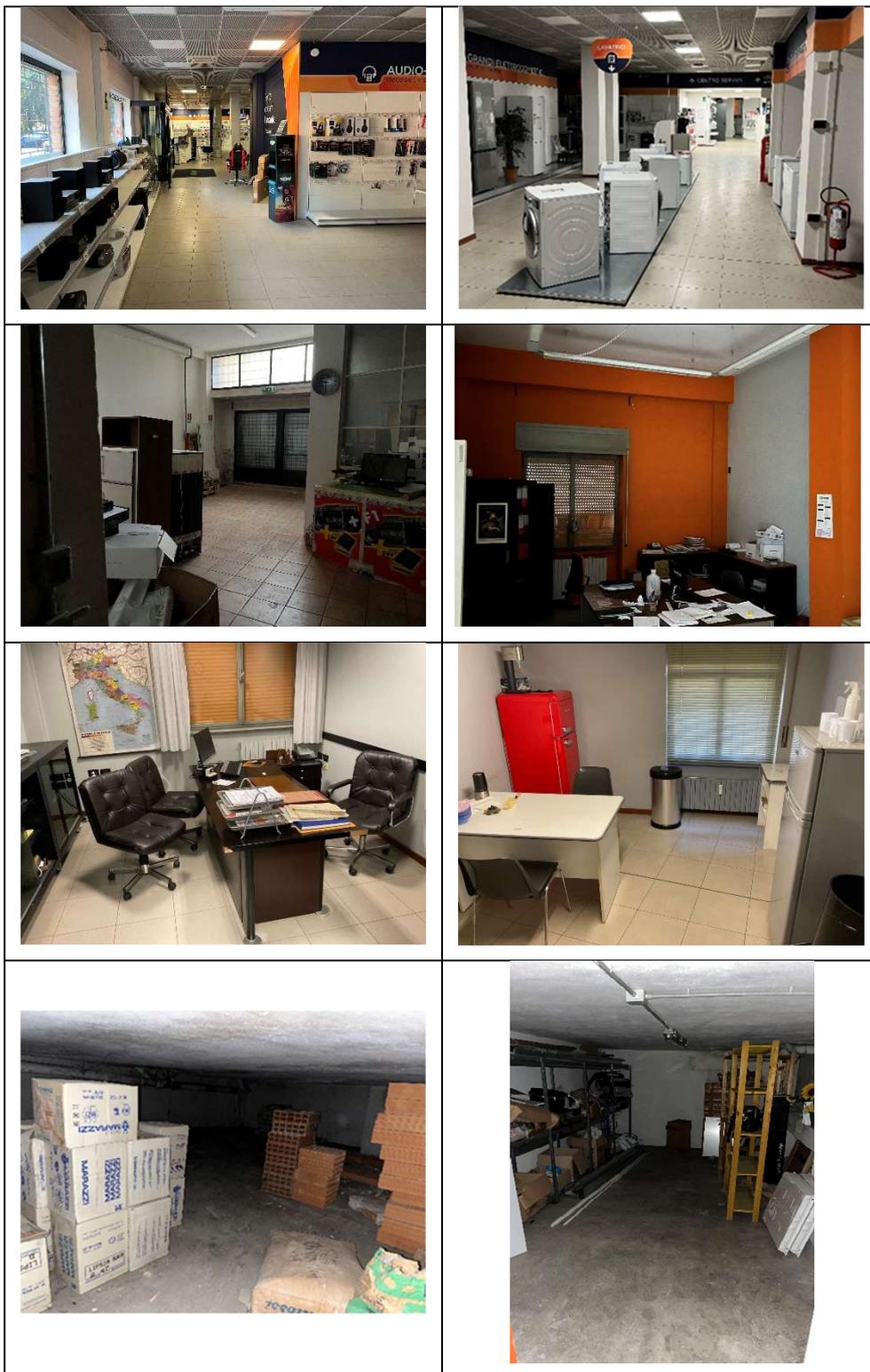


Documentazione fotografica



Geom. Aldo Astolfi

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B



2.2 Dati catastali:

Quota 1/1 di piena proprietà

NCEU, foglio 160, Circonvallazione Pietro Maroncelli n. 7/D:

- mappale 426/217, piano T, Zona Censuaria 2, categoria C/1, classe 10, consistenza mq.

Geom. Aldo Astolfi
24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B

804, RC Euro 12.789,12;

Quota 1/1 di piena proprietà

NCEU, foglio 160, Vicolo Fossetto n. 3:

- mappale 426/4, piano T, Zona Censuaria 2, categoria D/8, RC Euro 1.668,16.

2.3 Confini

Si descrivono i confini dedotti dall'elaborato planimetrico:

Nord subalterno 218 e parti comuni, est parti comuni e subalterni 222 e 216, sud mappale 430 e via Angelo Scarsellini, ovest Circonvallazione Pietro Maroncelli.

2.4 Stato di possesso

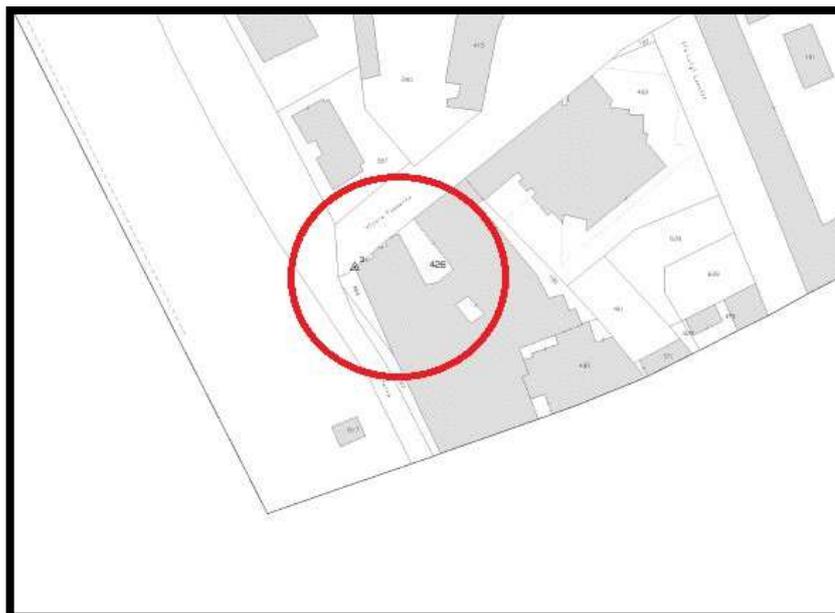
L'immobile attualmente contiene i prodotti, gli arredi e le attrezzature della Liquidazione Giudiziale. Si ribadisce che parte indivisa dell'immobile è il subalterno 215 intestato ad altro soggetto, anche in questa unità immobiliare sono contenuti cespiti e rimanenze in capo alla Guido Bianchi & c. s.r.l.

2.5 La provenienza

Il subalterno 217 è stato acquistato con atto del 9.02.1996 nr. 46762 Repertorio Notaio Maurizio Marino di Verona, trascritto, a Verona, in data 23.02.1996 ai n.ri 5452/4187.

Il subalterno 4 è stato acquistato con Atto di compravendita del 5.07.1999 nr. 53373 Repertorio Notaio Maurizio Marino di Verona, trascritto, a Verona, in data 14.07.1999 ai n.ri 25059/16295.

ESTRATTO DI MAPPA

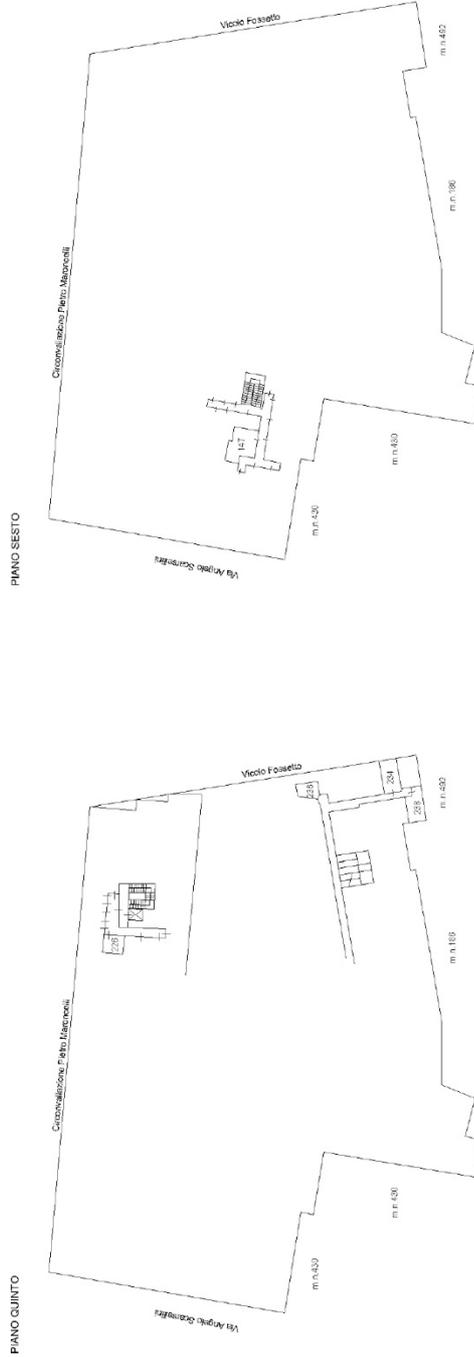


Data: 12/10/2023 - n. T185883 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO	Compiato da: Salvagno Ferruccio	Iscritto all'Albo: Geometri	Prov. Verona	N. 1736
Comune di Verona	Foglio: 160	Particella: 426	Protocollo n. VR0003956	del 13/01/2023
Dimostrazione grafica dei subaltri	Tipo Mappale n. del			
Scala 1 : 500				

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Verona

Data: 12/10/2023 - n. T185883 - Richiedente: Telematico
 Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420) - Fattore di scala non utilizzabile
 Ultima planimetria in atti



Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/10/2023 - Comune di VERONA(L781) - < Foglio 160 Particella 426 >



Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 12/10/2023
Ora: 12:17:50
Numero Pratica: T185885
Pag: 1 - Segue

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
VERONA		160	426		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	VICOLO FOSSETTO	3	T			NEGOZI E BOTTEGHE
2	VICOLO FOSSETTO	3	T			NEGOZI E BOTTEGHE
3	VICOLO FOSSETTO	3	T			NEGOZI E BOTTEGHE
4	VICOLO FOSSETTO	3	T			FABBRICATI COSTRUITI O ADATTATI PER SPECIALI ESIGENZE DI UNA ATTIVITA' COMMERCIALE E NON SUSCETTIBILI DI DESTINAZIONE DIVERSA SENZA RADICALI TRASFORMAZIONI
5	VICOLO FOSSETTO	3	1 - 5			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
6	VICOLO FOSSETTO	3	S2-1			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
7	VICOLO FOSSETTO	3	S2-1			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
8	VICOLO FOSSETTO	3	1-5			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
9	VICOLO FOSSETTO	3	1-5			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
10	VICOLO FOSSETTO	3	1			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
11						Immobile Soppresso
12	VICOLO FOSSETTO	3	2 - 5			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
13	VICOLO FOSSETTO	3	S2-2			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
14	VICOLO FOSSETTO		S2-2			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
15	VICOLO FOSSETTO	3	2 - 5			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
16	VICOLO FOSSETTO	3	2 - 5			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
17	VICOLO FOSSETTO	3	3-5			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
18	VICOLO FOSSETTO	3	3 - 5			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
19	VICOLO FOSSETTO	3	3 - 5			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
20	VICOLO FOSSETTO	3	S2-3			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
21	VICOLO FOSSETTO	3	3 - 5			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
22	VICOLO FOSSETTO	3	3 - S2			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
23	VICOLO FOSSETTO	3	4 - 5			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
24						Immobile Soppresso
25	VICOLO FOSSETTO	3	4 - 5			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
26						Immobile Soppresso
27	VICOLO FOSSETTO	3	4 - 5			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
28	VICOLO FOSSETTO	A	4 - 5	A0	19	ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
29	VIA ANGELO SCARSELLINI	36	5			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
30	VICOLO FOSSETTO	3	5			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
31	VICOLO FOSSETTO	3	5 - T			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE



Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 12/10/2023
Ora: 12:17:50
Numero Pratica: T185885
Pag: 2 - Segue

33	VICOLO FOSSETTO	3	S2		STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
34	VICOLO FOSSETTO	3	S2		STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
35	VICOLO FOSSETTO	3	S2		STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
36	VICOLO FOSSETTO	3	S2		STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
37	VICOLO FOSSETTO	3	S2		STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
38	VICOLO FOSSETTO		S2		MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO
39	VICOLO FOSSETTO	3	S2		STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
40	VICOLO FOSSETTO	3	S2		STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
41	VICOLO FOSSETTO	3	S2		STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
42	VICOLO FOSSETTO	3	S2		STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
43	VICOLO FOSSETTO	3	S2		STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
44	VICOLO FOSSETTO	3	S2		STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
45	VICOLO FOSSETTO	3	S2		STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
46	VICOLO FOSSETTO	3	S2		STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
47	VICOLO FOSSETTO	3	2S		MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO
48	VICOLO FOSSETTO	3	S2		STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
51	VICOLO FOSSETTO	3	S2		STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
52	VICOLO FOSSETTO	3	S2		STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
53	VICOLO FOSSETTO	3	S2		STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
54	VICOLO FOSSETTO	3	T		NEGOZI E BOTTEGHE
56	VICOLO FOSSETTO	3	1 - S2		ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
57					Immobile Soppresso
58					Immobile Soppresso
59	VICOLO FOSSETTO	3	1 - S2		ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
60	VICOLO FOSSETTO	3	1 - S2		ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
61					Immobile Soppresso
62	VICOLO FOSSETTO	3	2 - S2		ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
63	VICOLO FOSSETTO	3	2 - 5		ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
64					Immobile Soppresso
65					Immobile Soppresso
66	VICOLO FOSSETTO	3	3 - S2		ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
67	VICOLO FOSSETTO	3	3 - 5		ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
68	VICOLO FOSSETTO	3	3		ABITAZIONI DI TIPO CIVILE



Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 12/10/2023
Ora: 12:17:50
Numero Pratica: T185885
Pag: 3 - Segue

69	VICOLO FOSSETTO	3	3			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
70	VICOLO FOSSETTO	3	3 - 5			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
71	VICOLO FOSSETTO	3	4 - 5			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
72	VICOLO FOSSETTO	3	4 - 5			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
73	VICOLO FOSSETTO	3	4-5			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
74	VICOLO FOSSETTO	3	4 - 5			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
75	VICOLO FOSSETTO	3	4-5			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
76	VICOLO FOSSETTO	3	5			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
77	VICOLO FOSSETTO	3	5			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
78						Immobile Soppresso
79	VICOLO FOSSETTO	3	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
80	VICOLO FOSSETTO	3	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
81	VICOLO FOSSETTO	3	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
82	VICOLO FOSSETTO	3	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
83	VICOLO FOSSETTO	3	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
84	VICOLO FOSSETTO	3	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
85	VICOLO FOSSETTO	3	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
86	VICOLO FOSSETTO	3	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
87	VICOLO FOSSETTO	3	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
88	VICOLO FOSSETTO	3	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
89	VICOLO FOSSETTO	3	S2			MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO
90	VICOLO FOSSETTO		5			MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO
92	VICOLO FOSSETTO		5			MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO
93	VICOLO FOSSETTO		S			MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO
94	VICOLO FOSSETTO	3	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
95	VICOLO FOSSETTO	3	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
96	VICOLO FOSSETTO	3	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
97	VICOLO FOSSETTO	3	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
99	VIA ANGELO SCARSELLINI	36	T			ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
100	VIA ANGELO SCARSELLINI	36	S2-1			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
101	VIA ANGELO SCARSELLINI	36	1 - 6			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
102	VIA ANGELO SCARSELLINI	36	1-5			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
103	VIA ANGELO SCARSELLINI	36	2-6	A0	7	ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
104	VIA ANGELO SCARSELLINI	36	2-6			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
105						Immobile Soppresso



Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 12/10/2023
Ora: 12:17:50
Numero Pratica: T185885
Pag: 4 - Segue

107	VIA ANGELO SCARSELLINI	36	3 - S2			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
108	VIA ANGELO SCARSELLINI	36	3 - 5			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
109						Immobile Soppresso
110	VIA ANGELO SCARSELLINI	36	3-6			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
111	VIA ANGELO SCARSELLINI	36	4-5			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
112	VIA ANGELO SCARSELLINI	36	4 - S2			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
113	VIA ANGELO SCARSELLINI	36	4 - 5			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
114	VIA ANGELO SCARSELLINI	36	4 - 6			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
115	VIA ANGELO SCARSELLINI	36	5-6			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
116	VIA ANGELO SCARSELLINI	36	2 - 5 - S1			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
117	VIA ANGELO SCARSELLINI	36	1 - S2			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
118	VIA ANGELO SCARSELLINI	36	1 - S2			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
119	VIA ANGELO SCARSELLINI	36	1 - S2			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
120	VIA ANGELO SCARSELLINI	36	1 - S2			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
121	VIA ANGELO SCARSELLINI	36	1-6	B0		ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
122	VIA ANGELO SCARSELLINI	36	1 - S2			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
123	VIA ANGELO SCARSELLINI	36	2-6	B0	10	ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
124	VIA ANGELO SCARSELLINI	36	2-6			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
125	VIA ANGELO SCARSELLINI	36	2 - 6			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
126	VIA ANGELO SCARSELLINI	36	2 - S2			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
127	VIA ANGELO SCARSELLINI	36	2-6	B0	8	ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
128	VIA ANGELO SCARSELLINI	36	3 - 6			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
129	VIA ANGELO SCARSELLINI	36	3 - 6 - S2			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
130	VIA ANGELO SCARSELLINI	36	3 - 6			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
131	VIA ANGELO SCARSELLINI	36	3 - 6			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
132	VIA ANGELO SCARSELLINI	36	3 - 6			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
133	VIA ANGELO SCARSELLINI	36	3 - 6			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
134	VIA ANGELO SCARSELLINI	36	3 - 6			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
135	VIA ANGELO SCARSELLINI	36	4 - 6 - S2			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
136	VIA ANGELO SCARSELLINI	36	4 - 6			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
137	VIA ANGELO SCARSELLINI	36	4-6			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
138	VIA ANGELO SCARSELLINI	36	4 - 6			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
139	VIA ANGELO SCARSELLINI	4	4 - 6			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
140	VIA ANGELO SCARSELLINI	36	S2-5			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
141	VIA ANGELO SCARSELLINI	36	5 - 6			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
142	VIA ANGELO SCARSELLINI	36	5 - 6			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
143	VIA ANGELO SCARSELLINI	36	5-6			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
144	VIA ANGELO SCARSELLINI	36	5 - 6			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
145	VIA ANGELO SCARSELLINI	36	5-6			ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
146	VIA ANGELO SCARSELLINI	36	6			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
147	VIA ANGELO SCARSELLINI	36	6			Bene comune censibile ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
149	VIA ANGELO SCARSELLINI	36	S1			MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO



Direzione Provinciale di Verona
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

Data: 12/10/2023
 Ora: 12:17:50
 Numero Pratica: T185885
 Pag: 5 - Segue

150	VIA ANGELO SCARSELLINI	36	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
151	VIA ANGELO SCARSELLINI	36	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
152	VIA ANGELO SCARSELLINI	36	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
153	VIA ANGELO SCARSELLINI	36	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
154	VIA ANGELO SCARSELLINI	36	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
155	VIA ANGELO SCARSELLINI	36	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
156	VIA ANGELO SCARSELLINI	36	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
157	VIA ANGELO SCARSELLINI	36	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
158	VIA ANGELO SCARSELLINI	36	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
159	VIA ANGELO SCARSELLINI	36	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
160	VIA ANGELO SCARSELLINI	36	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
161	VIA ANGELO SCARSELLINI	36	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
162	VIA ANGELO SCARSELLINI	36	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
163	VIA ANGELO SCARSELLINI	36	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
164	VIA ANGELO SCARSELLINI	36	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
165	VIA ANGELO SCARSELLINI	36	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
166	VIA ANGELO SCARSELLINI	36	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
167	VIA ANGELO SCARSELLINI	36	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
168	VIA ANGELO SCARSELLINI	36	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
169	VIA ANGELO SCARSELLINI	36	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
170	VIA ANGELO SCARSELLINI	36	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
171	VIA ANGELO SCARSELLINI	36	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
172	VIA ANGELO SCARSELLINI	36	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
173	VIA ANGELO SCARSELLINI	36	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
174	VIA ANGELO SCARSELLINI	36	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
175	VIA ANGELO SCARSELLINI	36	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
176	VIA ANGELO SCARSELLINI	36	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE



Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 12/10/2023
Ora: 12:17:50
Numero Pratica: T185885
Pag: 6 - Segue

177	VIA ANGELO SCARSELLINI	36	S2		STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
178	VIA ANGELO SCARSELLINI	36	S2		STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
179	VIA ANGELO SCARSELLINI	36	S2		STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
181	VIA ANGELO SCARSELLINI		P1		UNITA` IN CORSO DI DEFINIZIONE
182	VIA ANGELO SCARSELLINI	36	S2		MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO
183					Immobile Soppresso
185	VICOLO FOSSETTO	3	T		NEGOZI E BOTTEGHE
189					Immobile Soppresso
190					Immobile Soppresso
191	VIA ANGELO SCARSELLINI	36	S2		MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO
192					Immobile Soppresso
193					Immobile Soppresso
194					Immobile Soppresso
195					Immobile Soppresso
198	VICOLO FOSSETTO		S2		STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
199	VIA ANGELO SCARSELLINI		T-S1		MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO
201	VIA ANGELO SCARSELLINI	36	2		ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
202					Immobile Soppresso
203	VIA ANGELO SCARSELLINI	36	3 - 5		ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
204					Immobile Soppresso
205	VIA ANGELO SCARSELLINI		T		MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO
206	VIA ANGELO SCARSELLINI	36	S1		STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
207	VIA ANGELO SCARSELLINI	36	S1		STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
208	VIA ANGELO SCARSELLINI	36	S1		STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
209	VICOLO FOSSETTO	3	S1		STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
210	VICOLO FOSSETTO	3	S1		STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
211	VICOLO FOSSETTO	3	S1		STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
212					Immobile Soppresso
213	VIA ANGELO SCARSELLINI	36	S1		STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
214					Immobile Soppresso
215					Immobile Soppresso
216	VIA LUIGI LENOTTI		S1-T		Bene comune non censibile
217	CIRCONVALLAZIONE PIETRO MARONCELLI	7/D	T		NEGOZI E BOTTEGHE
218	CIRCONVALLAZIONE PIETRO MARONCELLI	7/B	T		NEGOZI E BOTTEGHE



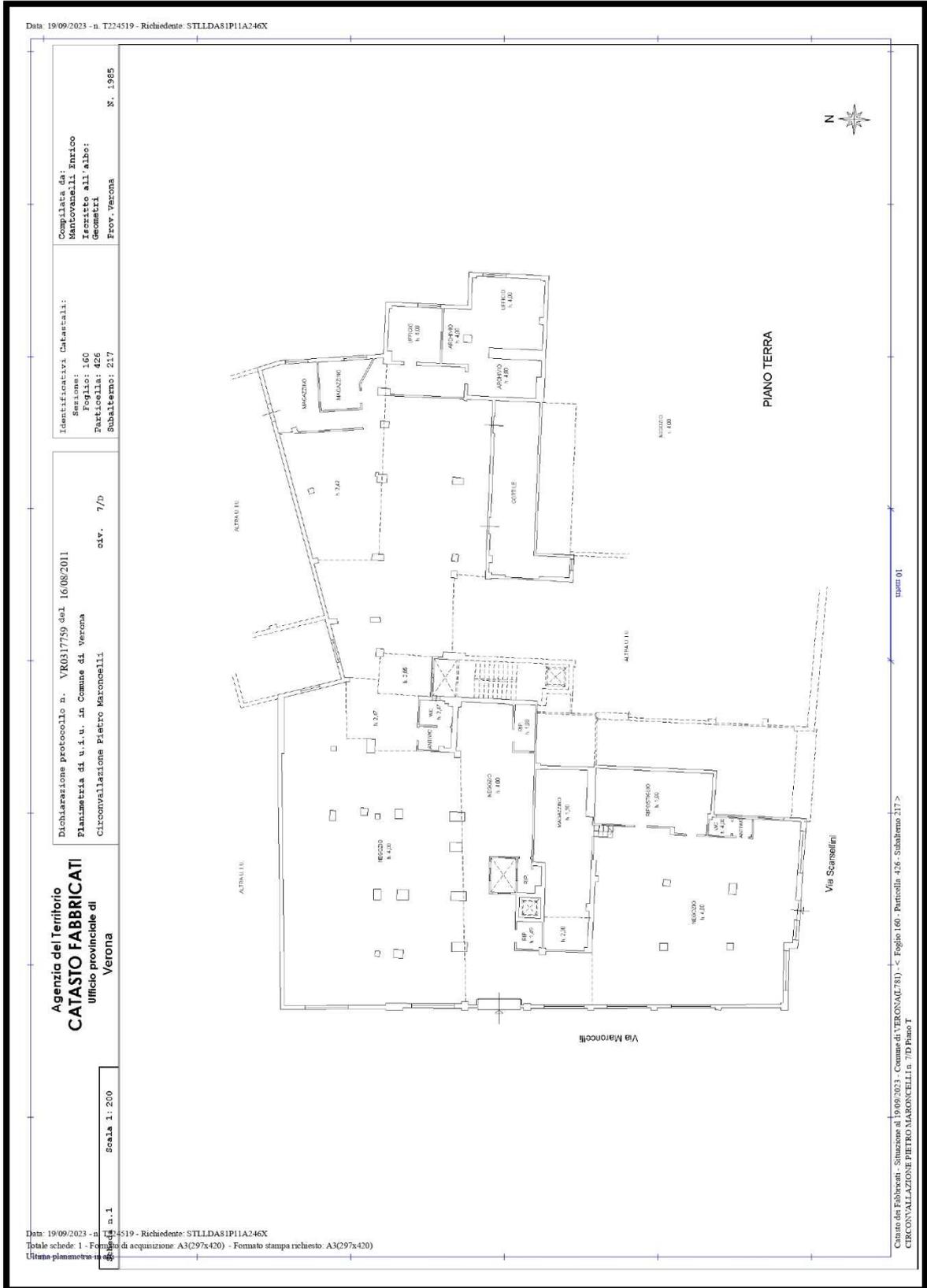
Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 12/10/2023
Ora: 12:17:50
Numero Pratica: T185885
Pag: 7 - Fine

219	CIRCONVALLAZIONE PIETRO MARONCELLI	7/A	S1-T		FABBRICATI COSTRUITI O ADATTATI PER SPECIALI ESIGENZE DI UNA ATTIVITA' COMMERCIALE E NON SUSCETTIBILI DI DESTINAZIONE DIVERSA SENZA RADICALI TRASFORMAZIONI
220	VIA ANGELO SCARSELLINI		S1		STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
221	VICOLO FOSSETTO		S1		STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
222	VIA LUIGI LENOTTI	1/B	S1-T		MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO
223	VICOLO FOSSETTO	3	5 - S2-1		ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
224	VICOLO FOSSETTO	3	2		ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
225	VICOLO FOSSETTO	3	2		ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
226	VICOLO FOSSETTO	3	5		MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO
227	VICOLO FOSSETTO	3	S2		MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO
228	VICOLO FOSSETTO	3	2		ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
229	VICOLO FOSSETTO	3	S2		MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO
230	VIA ANGELO SCARSELLINI	36	2		ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
231	VIA ANGELO SCARSELLINI	36	5		MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO
232	VICOLO FOSSETTO	3	4		ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
233	VICOLO FOSSETTO	3	S2		MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO
234	VICOLO FOSSETTO	3	5		MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO
235	VICOLO FOSSETTO	3	2		ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
236	VICOLO FOSSETTO	3	5		MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO
237	VICOLO FOSSETTO	3	4		ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
238	VICOLO FOSSETTO	3	5		MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO

Visura telematica

PLANIMETRIA CATASTALE MAPPALE 426 SUB 217



Geom. Aldo Astolfi

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B

E-MAIL aldo.astolfi@virgilio.it PEC aldo.astolfi@geopec.it

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

PLANIMETRIA CATASTALE MAPPALE 426 SUB 4

Data presentazione: 17/02/1962 - Data: 19/09/2023 - n. T224520 - Richiedente: STLLDA81P1A246X

MODULARIO
P. - Cat. S. T. - 215

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

Mon. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1959, N. 452)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VERONA Vicolo Fossetto 3
Ditta ZAMPINI CAV. ALBINO nato a CARRINO VER. il 27.6.1902
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VERONA

P.T.

prop. condom.

prop. Zampini

prop. sopra intestata

Vico Fossetto

corte comune

prop. ditta sopra intestata

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1.200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	
PROT. N°	

Compilata dal Aldo Astolfi
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de Architetti
della Provincia di Verona

DATA 19.9.2023 VR 8-2-1962

Firma: Aldo Astolfi

Data presentazione: 17/02/1962 - Data: 19/09/2023 - n. T224520 - Richiedente: STLLDA81P1A246X
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (252X359) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/09/2023 - Comune di VERONA (4781) - Foglio 160 - Particella 126 - Subalterno 426
VICOLO FOSSETTO n. 3 Piano T

2.6 Le autorizzazioni edilizie e l'inquadramento urbanistico

L'edificio esistente è stato realizzato in forza delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- Licenza Edilizia n. 8786 p.g., n. 2595 v. del 12/04/1963;
- Licenza Edilizia n. 14882 p.g., n. 3404 v. del 31/07/1964;
- Dichiarazione di Abitabilità del 15/12/1964 con citata licenza d'uso n. 02357 del 17/11/1964 della Prefettura;
- Condono Edilizio pratica n. 2450 del 06/03/2001 p.g. 168235.

2.7I gravami e le formalità pregiudizievoli

Gravami indicati in atto di provenienza per il subalterno 4:

Ipoteca volontaria nn. 6062/919 del 15.02.2018 (atto dell'8.02.2018 n. 74017 Repertorio Notaio Maurizio Marino di Verona);

a favore: [REDACTED]
[REDACTED]

contro: "GUIDO BIANCHI & C. S.R.L.";

somma iscritta: Euro [REDACTED]

somma capitale: Euro [REDACTED]

scadenza: [REDACTED]

- **Sentenza dichiarativa di fallimento** nn. 3579/2618 del 2.02.2023 (sentenza del 9.01.2023 n. 2 emessa dal Tribunale di Verona);

a favore: "MASSA DEI CREDITORI DI GUIDO BIANCHI & C. S.R.L."

contro: "GUIDO BIANCHI & C. S.R.L.".

Gravami indicati in atto di provenienza per il subalterno 217:

- **Ipoteca volontaria** nn. 53726/9095 del 28.12.2018 (atto del 21.12.2018 n. 74359 Repertorio Notaio Maurizio Marino di Verona);

a favore: [REDACTED]
[REDACTED]

contro: "GUIDO BIANCHI & C. S.R.L.";

somma iscritta: Euro [REDACTED]

somma capitale: Euro [REDACTED]

scadenza: [REDACTED]

- **Sentenza dichiarativa di fallimento** nn. 3579/2618 del 2.02.2023 (sentenza del 9.01.2023 n. 2 emessa dal Tribunale di Verona);

a favore: "MASSA DEI CREDITORI DI GUIDO BIANCHI & C. S.R.L."

contro: "GUIDO BIANCHI & C. S.R.L."

2.8 La ricerca del più probabile valore di mercato

In fase di sopralluogo lo scrivente ha provveduto alla verifica a campione delle misure interne del fabbricato ai fini dell'adeguamento della scheda catastale, dalla quale sono state dedotte le superfici utili al calcolo del valore del bene. L'indagine di mercato effettuata ha confermato, per la zona definita S. Zeno/ Porta Palio/ Valverde/ Porta Nuova Dentro Mura, valori oscillanti tra i 1.500,00 €/mq e i 3.500,00 €/mq per gli spazi commerciali, escludendo da detti valori quelli riconducibili ad attività di ristorazione. Il trend dei valori è comunque calibrato su spazi più ristretti rispetto a quelli dell'immobile oggetto della presente. La superficie più estesa può essere un fattore penalizzante ed il frazionamento dell'unità immobiliare farebbe incorrere in un aumento del carico urbanistico con le conseguenze imposte dal regolamento edilizio. Per tanto lo scrivente ritiene più adatto allinearsi al borsino immobiliare che per la zona e destinazione d'uso di cui sopra fissa valore minimo 1.381,00 €/mq ed il massimo a €/mq 3.015,00. Si utilizzerà un valore leggermente più basso del valore medio €/mq 1.700,00 che tiene conto sia dello stato dell'immobile che della sua promiscuità. Come anzidetto si dovrà procedere alla quantificazione delle opere necessarie a rendere l'unità immobiliare, ovvero alla formazione delle murature in corrispondenza del cambio di proprietà ed alla realizzazione di nuovo impianto elettrico per tutta l'esposizione. Le opere vengono indicativamente quantificate in € 60.000,00.

UNITA' IMMOBILIARE	DESTINAZIONE D'USO	SUP.	COEFF.	SUP. RAGG.	€/mq	VALORE €	
sub 4 e sub 217	Negozi	773,43	1,00	773,43	1.700,00	1.314.831,00	
	Uffici	81,26	1,00	81,26	1.700,00	138.142,00	
	Magazzino		40,33	0,30	12,10	1.700,00	20.570,00
			310,73	0,30	93,22	1.700,00	158.474,00
		<i>h=1,90m</i>	46,84	0,25	11,71	1.700,00	19.907,00
		<i>h=1,00m</i>	33,89	0,10	3,39	1.700,00	5.763,00
	Cortile	39,17	0,10	3,92	1.700,00	4.555,47	
TOTALE						1.664.351,00	

Opere murarie e di adeguamento impianti ipotizzate in € 60.000,00

Valore totale 1.664.351,00 € - 60.000,00 € = 1.604.351,00 €

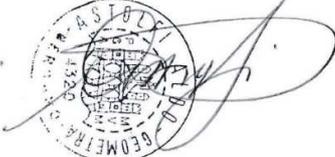
Valore approssimato per compensare le spese di sanatoria e rifacimento scheda catastale

Valore totale approssimato 1.605.000,00 €

3. LE CONCLUSIONI E LA FIRMA DELLA RELAZIONE

Il sottoscritto Geom. Aldo Astolfi, sulla base dei sopralluoghi effettuati, delle indagini di mercato condotte, nonché delle valutazioni economiche svolte, ha redatto il presente elaborato tecnico, ritenendo di aver adempiuto all'incarico conferito.

Bergamo, 23 ottobre 2023

L'esperto incaricato	Geom. Aldo Astolfi	
----------------------	--------------------	--