



DOTT. ING. GIOVANNI NICOLÒ
Corso Porta Nuova, 92 - 37122 VERONA
telefono: 0458766710 - cellulare: 3476659110
e-mail: nicolo@t4engineering.it

Verona, addì 07 dicembre 2023

TRIBUNALE ORDINARIO CIVILE DI VERONA
SEZIONE FALLIMENTARE
FALLIMENTO ARCOPALL S.N.C. DI
N. 5/2021 R.F.

GIUDICE DELEGATO: DOTT. PIER PAOLO LANNI
CURATORE FALLIMENTARE: DOTT.SSA LEILA MARIA CASERTA

INTEGRAZIONE ALL'ELABORATO PERITALE

PREMESSA

Lo scrivente Ing. Giovanni Nicolò, con recapito a Verona in Corso Porta Nuova n. 92, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Verona e Provincia al n° A2081, socio tecnico al n. 175 dell'Istituto di Estimo e Valutazioni E-Valuations, presenta una integrazione all'elaborato peritale già emesso.

L'integrazione si riferisce agli immobili ricadenti nel Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella, ubicati in via Brennero n. 107, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella al Foglio 22 Particella 921, Subalterni 1, 2 e 3, di cui la Sig.ra _____ risulta proprietaria per la quota di 500/1000.

OGGETTO DELL'INTEGRAZIONE

Oggetto dell'integrazione è la porzione di fabbricato evidenziata nella figura seguente, al grezzo allo stato attuale, inizialmente non compresa nell'elenco degli immobili da peritare, perché non presente nella planimetria accatastata nel Foglio 22, Particella 921, Subalterno 1.

Agli Atti al Comune di Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella non sono stati inizialmente reperibili atti relativi al fabbricato in questione.

Solo una successiva impegnativa indagine, condotta con il recupero di ortofoto acquisite in successivi periodi temporali, ha permesso di scoprire che esistevano alcuni documenti, archiviati su un differente indirizzo.

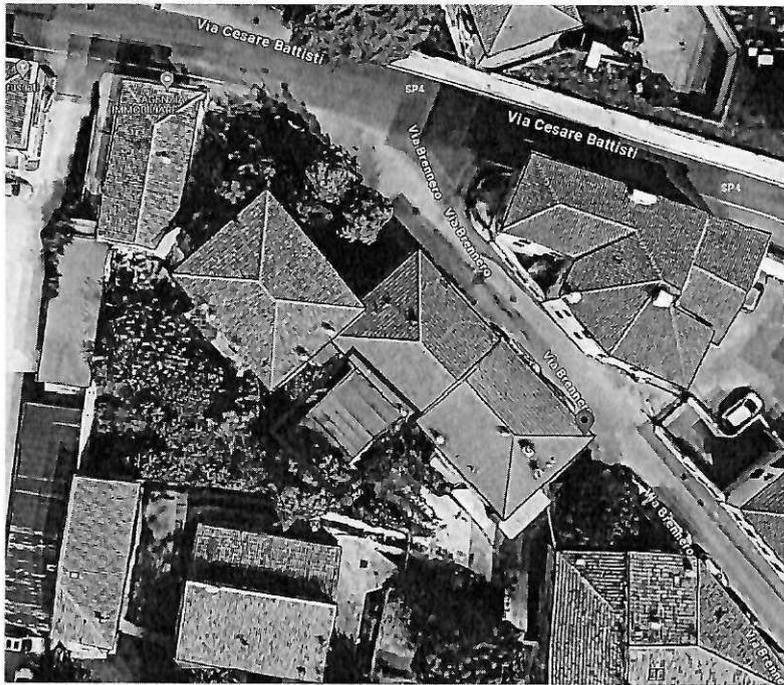
Dall'esame di questi ultimi è stato possibile ricostruire quanto segue.

La porzione di fabbricato fu realizzata abusivamente; in un secondo tempo venne sanata, con concessione in sanatoria in data 16 marzo 2022.

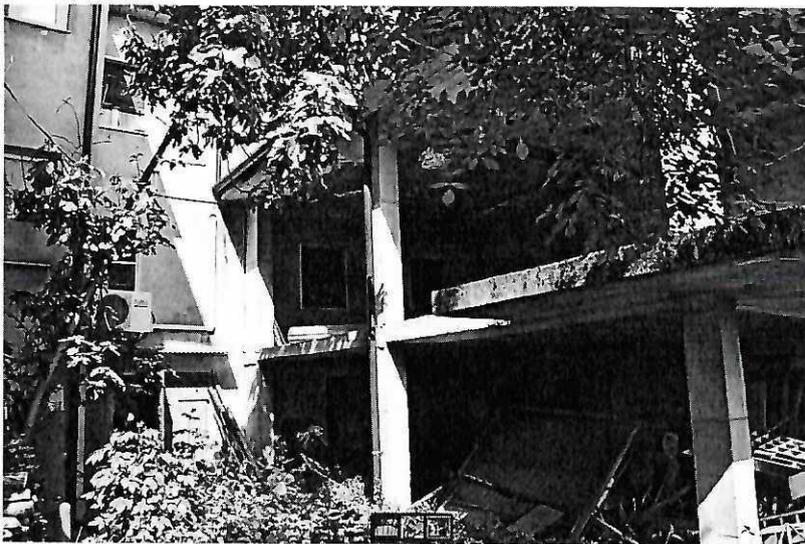
La concessione in sanatoria era riferita al progetto "Ricostruzione di un fabbricato con uso da definirsi mediante nuovo progetto di completamento delle opere" depositato in data 29 marzo 1986.

L'immobile in questione presenta una pianta rettangolare di circa 50 metri quadrati, si sviluppa al piano terra e al piano primo.

Allo stato attuale è al grezzo, privo di tamponamenti e di qualunque opera di finitura, con la sola impermeabilizzazione della copertura.



Individuazione dell'immobile oggetto di integrazione



Vista dell'immobile oggetto di integrazione allo stato attuale

L'immobile insiste su di un'area verde (corte comune al piano terra) censita al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella al Foglio 22

Particella 921, Subalterno 4; costituisce un bene non censibile comune ai subalterni 1, 2 e 3 ed è quindi di proprietà della Sig.ra [redacted] solo per la quota di 500/1000.

Si riporta di seguito uno stralcio dell'elaborato planimetrico catastale dove si rileva la presenza del fabbricato sanato con configurazione planimetrica non corrispondente allo stato di fatto. Si può notare inoltre la presenza del bene comune non censibile, accatastato come subalterno 4.



Stralcio dell'elaborato planimetrico catastale

VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI INTEGRAZIONE

I beni oggetto della presente integrazione non costituiscono unità immobiliari indipendenti: l'area verde, in quanto bene comune agli altri subalterni, e l'immobile sanato, in quanto facente parte del medesimo subalterno dell'abitazione.

Tenuto conto di quanto sopra, delle condizioni e dello stato di conservazione

di questi ulteriori beni, non si ritiene che essi possano determinare un maggior valore di stima rispetto a quello già precedentemente valutato.

In conclusione, si ritiene congrua per l'abitazione la stima complessiva di euro 276.400 di cui **euro 138.200** (centotrentottomiladuecento) per la quota di proprietà della

Inoltre, si ritiene congrua per i negozi la stima complessiva di euro 142.400 di cui **euro 71.200** (settantunomiladuecento) per la quota di proprietà della

Dott. Ing. Giovanni Nicolò



