

A carico di:

-

nonché dei soci illimitatamente responsabili e amministratori:

-

-

Giudice Delegato: **Dott. Andrea Gibelli**

Curatore: **Dott. Antonio Pavesi**

STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Conferimento dell'incarico

In data 04 dicembre 2023, il Dott. ANTONIO PAVESI avente studio professionale in Viale Italia n. 19 a Mantova, in qualità di Curatore, ha conferito l'incarico alla geom. MARIA RITA STANCARI, nata a Bigarello il 08/04/1968, geometra libero professionista, iscritta all'Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Mantova al n. 2019, con studio professionale in Via F.lli Cervi n. 44 a San Giorgio di Bigarello, la quale accetta, l'incarico di Perito estimatore del compendio immobiliare e mobiliare dei beni di proprietà della società in liquidazione giudiziaria e dei soci illimitatamente responsabili.

QUESITO

"Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa acquisizione della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, provveda:

1. all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, e più precisamente all'esatta individuazione dei beni immobili ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini;
2. ad una sommaria descrizione dei beni, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive degli immobili in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A.;
3. ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
4. ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3), gli estremi della licenza o della concessione edilizia; l'esperto evidenzi l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi indichi se il proprietario dell'immobile abbia provveduto a presentare la domanda di condono edilizio ed a versare la relativa oblazione ai sensi delle L. 47/1985 e 724/1994; nell'ipotesi che queste ultime circostanze non si fossero verificate, quantifichi il consulente i costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
5. ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

6. ad identificare catastalmente gli immobili, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nella trascrizione della sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria dei beni, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;
7. ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia dell'Entrate Servizio Territorio, se alla dichiarazione di liquidazione giudiziale (la società ed il socio) erano intestatari degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi; nell'ipotesi in cui sia assoggettata a liquidazione una quota indivisa, indichi l'esperto se il compendio sia comodamente divisibile e se possa essere assegnata al liquidazione l'intera proprietà di un singolo cespite;
8. a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al liquidazione, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi ovvero connessi con il loro carattere storico artistico oppure derivanti da interventi di bonifica ambientale;
9. a determinare il valore degli immobili e mobili;
10. ad accertare lo stato di possesso dei beni, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all' esistenza di contratti registrati in data antecedente alla liquidazione; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto; la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
11. ad accertare se i beni siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
12. ad allegare le planimetrie degli immobili, una loro visura aggiornata ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
13. a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dei soci o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.
14. ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

Terminata la relazione, vorrà consegnare al sottoscritto Curatore una copia cartacea e in formato digitale della perizia integrale e una in formato digitale della perizia redatta in conformità del precedente punto 14.

RISPOSTE AI QUESITI**Quesito n. 1 – Identificazione dei beni, formazione dei lotti e confini**

“all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, e più precisamente all'esatta individuazione dei beni immobili ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini;”

La società in liquidazione è proprietaria di diversi immobili siti in Comune di Cologna Veneta, Veronella, San Bonifacio in provincia di Verona, mentre la socia Sig.ra Adriana Fiorio è proprietaria di immobili siti in Comune di Arcole e Zimella sempre nella medesima provincia di Verona.

I beni immobiliari oggetto della presente valutazione sono unicamente quelli non già ricompresi nelle esecuzioni immobiliari n. 55/2021 cui è riunita la n. 307/2022, da intendersi quindi già stralciati dal compendio immobiliare oggetto a procedura L.G. 23/2023.

BENI DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA'

Trattasi di autorimesse insistenti al piano interrato di un complesso abitativo, costituito da tre palazzine, che si sviluppano su cinque piani di cui quattro fuori terra, sito nel Comune di Cologna Veneta, in Piazza Torino.

Lotti 1 – 6 Cologna Veneta

Beni immobili in piena proprietà costituiti da autorimesse e area urbana siti nel Condominio “Residenza dei Dogi” in Viale Verona / Piazza Torino n. 7 a Cologna Veneta (VR), così individuati all'Ufficio Catasto Urbano dell'Agenzia delle Entrate di Verona:

Lotto N°	Foglio	P.Ila	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza m ²	Sup. Cat. m ²	Rendita €.	Indirizzo
1	37	1238	22	C/6	3	16	18	33,88	Via Verona - S1
2	37	1238	26	C/6	3	22	25	46,58	Via Verona - S1
3	37	1238	27	C/6	3	25	29	52,94	Via Verona - S1
4	37	1238	28	C/6	3	27	30	57,17	Via Verona - S1
5	37	1238	29	C/6	3	28	30	59,29	Via Verona - S1
6	37	1238	44	F/1		24		0,00	Piazza Torino - T

Si precisa altresì che:

- i sub. 22, 26, 27, 28, 29 della particella n. 1238 del foglio 37 sono autorimesse realizzate nel Condominio “Residenza dei Dogi” il cui accesso carraio è da Viale Verona e l'accesso pedonale è da Piazza Torino n. 7;

- il sub. 44 della particella n. 1238 del foglio 37 è area urbana meglio definibile come lastrico condominiale.

Le schede planimetriche redatte dal geom. Frediano Dabellan, di cui al protocollo n° VR0221580 del 06/06/2008, sono coerenti con lo stato attuale delle unità, mentre non è esistente la scheda planimetrica relativa al sub. 44 in quanto area urbana. (vedasi schede planimetriche nel compendio “Documentazione Catastale – Beni in Cologna Veneta”)

Precisazioni – parti comuni

Si precisa che tra le parti comuni al fabbricato condominiale rientrano beni non censibili consistenti in passaggi pedonali, vano scala e vano ascensore, passaggio carraio e spazio di manovra, come individuato nell'elaborato planimetrico di cui al prot. VR0221580 del 06/06/2008 e nel relativo elenco dei subalterni.

TRIBUNALE DI MANTOVA

N. 23/2023 Liquidazione Giudiziale

Ogni unità immobiliare è comproprietaria degli enti comuni e/o condominiali e dell'area cortiva comune a servizio di tutte le unità del condominio

Confini

Lotto N°	Foglio	P.Illa	Sub.	Confini in un solo corpo, tutto attorno, in senso orario, da Nord con
1	37	1238	22	sub. 23, corsello comune identificato con sub. 42, sub. 21, terrapieno
2	37	1238	26	terrapieno, corsello comune identificato con sub. 42, sub. 25
3	37	1238	27	corsello comune identificato con sub. 42, terrapieno, sub. 28
4	37	1238	28	sub. 27, terrapieno, sub. 29 e corsello comune identificato, sub. 42
5	37	1238	29	sub. 28, terrapieno, sub. 30, corsello comune identificato con sub. 42,
6	37	1238	44	p.Illa 871, p.Illa 1235, p.Illa 1232, area comune non censibile - lastrico

 Vedasi visura, estratto di mappa, elenco subalterni e schede planimetriche nel compendio "Documentazione Catastale – Beni in Cologna Veneta"

Lotto 7 Cologna Veneta

Bene immobile, in piena proprietà, costituito da autorimessa sita nel Condominio "La Piazza" in Viale Verona / Piazza Torino n 4 a Cologna Veneta (VR), così individuato all'Ufficio Catasto Urbano dell'Agenzia delle Entrate di Verona:

Lotto N°	Foglio	P.Illa	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza m2	Sup. Cat. m2	Rendita €.	Indirizzo
7	37	1226	28	C/6	3	40	46	84,70	Via Verona - S1

Si precisa altresì che:

- sub. 28 della particella n. 1226 del foglio 37 è autorimessa realizzata nel Condominio "La Piazza" il cui accesso carraio è da Viale Verona e l'accesso pedonale è da Piazza Torino n. 4;

La scheda planimetrica redatta dal geom. Frediano Dabellan, di cui al protocollo n° VR0326152 del 29/12/2005, è coerente con lo stato attuale dell'unità.

Precisazioni – parti comuni

Si precisa che tra le parti comuni al fabbricato condominiale rientrano beni comuni non censibili consistenti in passaggi pedonali, vano scala e vano ascensore, passaggio carraio e spazio di manovra, come individuato nell'elaborato planimetrico di cui al prot. VR0326152 del 29/12/2005 e nel relativo elenco dei subalterni.

L'unità immobiliare è comproprietaria degli enti comuni e/o condominiali e dell'area cortiva comune a servizio di tutte le unità del condominio.

Confini

Lotto N°	Foglio	P.Illa	Sub.	Confini in un solo corpo, tutto attorno, in senso orario, da Nord con
1	37	1226	28	p.Illa 1238 sub. 37, corsello comune identificato con sub. 65, sub. 29, terrapieno

 vedasi visura, estratto di mappa, elenco subalterni e scheda planimetrica nel compendio "Documentazione Catastale – Beni in Cologna Veneta"

TRIBUNALE DI MANTOVA

N. 23/2023 Liquidazione Giudiziale

BENI DI PROPRIETA'

Lotto 8 Zimella

Beni immobili in proprietà, per la quota di 50/100, costituiti da lotti di terreno contigui siti in Zimella (VR), così individuati all'Ufficio Catasto dei Terreni dell'Agenzia delle Entrate di Verona:

Lotto N°	Foglio	P.Ila	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
8	5	258	Seminativo	03	0517	4,25	2,27
	5	1036	Seminativo	03	0013	0,11	0,06

Trattasi di lotto di terreno, di forma rettangolare aventi lato 85,00 ml circa x 6,15 ml circa, accessibile a nord per passaggi pedonali per altre proprietà prospicienti Via Martiri della Libertà, intercluso a ovest per muretta di recinzione e per altri lati in confine con altre proprietà.

Confini

Confini in un solo corpo, tutto attorno, in senso orario, da Nord con p.Ila 458, p.Ila 681, p.Ila 277, limiti di foglio, p.Ila 1035 e p.Ila 252.

👉 vedasi visura e estratto di mappa nel compendio "Documentazione Catastale – Beni in Zimella"

Lotto 9 Arcole

Villa padronale insistente su lotto di proprietà completamente recintato, sito in Via Piazza Gazzolo n. 52 a Arcole (VR), costituito da corpo di fabbrica principale, pianta rettangolare, che si sviluppa su cinque piani, di cui tre fuori terra, un seminterrato e un piano mansardato, oltre a ulteriore corpo di fabbrica posto in aderenza sul lato nord, disposto su un unico piano.

Le unità immobiliari insistenti nel suddetto fabbricato padronale, sito in Via Piazza Gazzolo n. 52 a Arcole (VR) sono così individuate nel Catasto dei fabbricati dell'Agenzia delle Entrate di Verona.

Lotto N°	Foglio	P.Ila	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza vani - m ²	Sup. Cat. m ²	Rendita €.	Indirizzo
9	4	109	8	A/2	3	3,5 vani	102	271,14	Piazza Gazzolo, 52 Arcole (VR)
	4	109	9	C/2	1	11	12	7,39	
	4	109	10	A/2	3	5,0 vani	138	387,34	
	4	109	11	C/2	1	17	20	11,41	
	4	109	12	C/2	1	11	15	7,39	
	4	109	13	A/2	3	3,0 vani	74	232,41	
	4	109	14	C/2	1	49	86	32,90	
	4	109	15	A/2	3	3,5	106	271,14	
	4	109	16	A/2	3	5,0	151	387,34	
	4	109	17	A/2	3	8,5	278	658,48	
	4	109	18	C/2	1	26	22	17,46	
	4	109	19	C/2	1	67	65	44,98	

TRIBUNALE DI MANTOVA

N. 23/2023 Liquidazione Giudiziale

	4	109	20	C/2	1	36	31	24,17	
--	---	-----	----	-----	---	----	----	-------	--

L'area di sedime e pertinenza di cui al foglio n° 4 mappale n° 109 è di 2328 mq.

Con la sola eccezione dei subalterni n° 15 e n° 16 lo stato attuale non è coerente con quanto rappresentato nelle schede planimetriche redatte dall'ing. Daniele Furia, di cui al protocollo n° VR0192804 del 18/12/2022, si rilevano infatti diverse anomalie circa il posizionamento di tramezzi, aperture / chiusure porte interne, destinazioni dei locali e definizione planimetrica e funzionale di unità.

Pertanto, in risposta al quesito n. 6 dell'incarico, il Perito scrivente ha provveduto ad effettuare i necessari aggiornamenti catastali, ridefinendo le unità per disposizione e composizione così come si presentano effettivamente.

L'intero compendio immobiliare insistente nella casa padronale sita in Via Piazza Gazzolo n. 52 a Arcole (VR) è così costituito:

Lotto N°	Foglio	P.IIa	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza vani - m ²	Sup. Cat. m ²	Rendita €.	Indirizzo
9	4	109	15	A/2	3	3,5 vani	106	271,14	Piazza Gazzolo, 52 Arcole (VR)
	4	109	16	A/2	3	5,0 vani	151	387,34	
	4	109	22 (*)	A/2	3	9,0 vani	253	697,22	
	4	109	23 (**)	A/2	3	14,5 vani	444	1.123,29	
	4	109	24 (***)	C/2	1	146 mq	193 mq	98,02	

Dichiarazione Protocollo DOCFA n° VR0071779 del 05/04/2024 - soppressione del sub. 6 e costituzione del sub. 21 per ridefinizione del B.C.N.C.

(*) – Dichiarazione Protocollo DOCFA n° VR0071780 del 05/04/2024 – fusione con soppressione dei subb. 8, 9 e 10 e costituzione del sub. 22

(**) – Dichiarazione Protocollo DOCFA n° VR0071793 del 05/04/2024 – fusione con soppressione dei subb. 17, 18, 19 e 20 e costituzione del sub. 23

(***) – Dichiarazione Protocollo DOCFA n° VR0071796 del 05/04/2024 – fusione con cambio di destinazione dei subb. 11, 12, 13 e 14 e costituzione del sub. 24.

Si precisa che tra le parti comuni rientrano beni comuni non censibili consistenti in passaggi pedonali, vano scala, passaggio carraio e spazio di manovra, come individuato nell'elaborato planimetrico di cui al prot. VR0071779 del 05/04/2024 e nel relativo elenco dei subalterni.

Ogni unità immobiliare è comproprietaria degli enti comuni e/o condominiali e dell'area cortiva comune a servizio di tutte le unità del condominio.

Confini

Lotto N°	Foglio	Numero	Sub.	Confini in un solo corpo, tutto attorno, in senso orario, da Nord con
9	4	109	15	Vuoto su cortile comune di cui al sub. 7, sub. 16 e vano scala comune di cui al sub. 21
	4	109	16	Vuoto su cortile comune di cui al sub. 7, vano scala comune su cui al sub. 21, sub. 23, sub. 15 e nuovamente vuoto su cortile comune
	4	109	22 (*)	cortile comune di cui al sub. 7, vano scala comune sub. 21, sub. 24 e nuovamente cortile comune
	4	109	23 (**)	Vuoto su cortile comune di cui al sub. 7

TRIBUNALE DI MANTOVA

N. 23/2023 Liquidazione Giudiziale

	4	109	24 (***)	Cortile comune di cui al sub. 7 e sub. 22
--	---	-----	----------	---

 Vedasi visura, estratto di mappa, elenco subalterni e schede planimetriche nel compendio “Documentazione Catastale – Beni in Arcole”

Si propone di costituire un unico lotto di vendita, in quanto si ritiene più appetibile una vendita a corpo anziché una vendita delle singole unità immobiliari, per almeno tre motivazioni: trattasi di immobile di pregio che non si presta a una soluzione “condominiale” peraltro priva di ascensore, non vi sono allo stato attuale delle autorimesse o dei locali da rendere pertinenziali alle unità, vi è un giardino, che seppure di superficie generosa, un eventuale frazionamento lo renderebbe complessivamente privo di significato rispetto all’immobile principale.

Quesito n. 2 – Descrizione dei beni – stato degli impianti – assoggettamento IVA

“ad una sommaria descrizione dei beni, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive degli immobili in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A.”

BENI DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA'

Trattasi di autorimesse insistenti al piano interrato di un complesso abitativo costituito da tre palazzine, che si sviluppano su cinque piani di cui quattro fuori terra – il complesso è sito nel Comune di Cologna Veneta, in Piazza Torino.

Trattasi di complesso immobiliare realizzato negli anni duemila, e ancora oggi non ultimato, risultano realizzate unicamente tre palazzine sulle cinque previste, l'edificato è del tipo tradizionale con struttura portante in murature di laterizio e pilastri in cemento armato, solai in latero cemento, tramezzature di divisione in laterizio ovvero in blocchi di calcestruzzo. Solaio di copertura in latero cemento e manto di coperture in tegole, intonaci interni e esterni tinteggiati. Il complesso ha ingressi pedonali diretti dall'antistante piazza Torino e accessi carrai dalla retrostante Via Verona.

Lotti 1 – 6 Beni siti presso il Condominio “Residenza dei Dogi” – Via Verona/Piazza Torino n. 7 – Cologna Veneta (VR)

I lotti da 1 a 5, individuati al catasto rispettivamente con i sub. 22, 26, 27, 28 e 29 della p.lla 1238 del foglio 37, sono costituiti da autorimesse site al piano interrato del Condominio “Residenza dei Dogi” ai quali vi si accede da Via Verona per tramite di un ampio cancello carraio elettrificato quindi tramite rampa e corsello comune.

Il lotto 6, individuato con il sub. 44 della p.la 1238 del foglio 37 è costituito da area urbana che identifica più precisamente una porzione di lastrico. Quest'area dovrà considerarsi area condominiale in quanto priva di significato commerciale considerata nella sua conformazione, quale porzione di lastrico a copertura delle sottostanti autorimesse, pertanto è così giustificato, d'ora innanzi, l'esclusione da ogni ulteriore descrizione e valutazione.

Trattasi di autorimesse di diverse metrature, come riportato nella tabella sottostante:

Lotto N°	Foglio	P.la	Sub.	Superficie rilevata sulle tavole di progetto (mq)
1	37	1238	22	Sup. pavimento 15,81 mq – forma regolare - con larghezza di 3,06 ml e lunghezza 5,41 ml –
2	37	1238	26	Sup. pavimento 21,51 mq – forma trapezoidale – con profondità di 4,99 ml
3	37	1238	27	Sup. pavimento 25,04 mq – forma trapezoidale – con profondità di 4,75 ml
4	37	1238	28	Sup. pavimento 26,50 mq – forma regolare - con larghezza di 3,05 ml e lunghezza 8,65 ml –
5	37	1238	29	Sup. pavimento 27,30 mq – forma regolare - con larghezza di 3,10 ml e lunghezza 8,83 ml –
6	37	1238	44	-

Le superfici e le misure indicate sono state desunte dalla tavola grafica dell'ultimo progetto presentato. Le altezze interne delle autorimesse e dei corselli è di 2,40 ml.

Finiture

Le autorimesse sono dotate di impianto interno di illuminazione, sezionale in alluminio ad azionamento manuale, pavimenti in piastrelle di ceramica, pareti in calcestruzzo o in blocchi di calcestruzzo, solaio in lastre di calcestruzzo.



vedasi compendio Documentazione fotografica – Beni in Cologna Veneta”

TRIBUNALE DI MANTOVA

N. 23/2023 Liquidazione Giudiziale

Lotto 7 Bene sito presso il Condominio “La Piazza” – Via Verona/Piazza Torino n. 4 – Cologna Veneta (VR)

Il lotto 7 è Individuato al catasto con il sub. 28 della p.lla 1226 del foglio 37, ed è costituito da autorimessa sita al piano interrato del Condominio “La Piazza” al quale vi si accede da Via Verona per tramite di un ampio cancello carraio elettrificato quindi tramite rampa e corsello comune.

Trattasi di autorimessa di generosa metratura, come riportato nella tabella sottostante:

Lotto N°	Foglio	P.lla	Sub.	Superficie rilevata sulle tavole di progetto (mq)
1	37	1226	28	Sup. pavimento 40,15 mq – forma regolare - con larghezza di 3,93 ml e lunghezza 11.14 ml –

Le superfici e le misure indicate sono state desunte dalla tavola grafica dell'ultimo progetto presentato. Le altezze interne delle autorimesse e dei corselli è di 2,40 ml.

Finiture

L'autorimessa è di impianto interno di illuminazione, sezionale in alluminio ad azionamento manuale, pavimenti in piastrelle di ceramica, pareti in calcestruzzo e solaio in lastre di calcestruzzo.

 vedasi compendio Documentazione fotografica – Beni in Cologna Veneta”

Stato di accesso e occupazione

All'atto del sopralluogo si rilevava:

- l'autorimessa di cui al lotto 2 risultava inaccessibile per rottura della sezionale (vedasi foto nel relativo compendio fotografico);
- l'autorimessa di cui al lotto 3 risultava parzialmente occupata da rifiuti, che dovranno essere smaltiti dall'aggiudicatario;
- l'autorimessa di cui al lotto 7 risultava aperta ma occupata da due autovetture senza alcun titolo;
- le autorimesse di cui ai lotti 4 e 5 risultavano inaccessibili in quanto le sezionali erano chiuse con lucchetto e le chiavi non erano a disposizione del custode.

Il Custode in sede di sopralluogo ha dichiarato di non essere in possesso delle chiavi dei lucchetti, pertanto non è stato possibile accertare se all'interno delle unità vi fossero depositati dei materiali. Sarà cura della procedura rendere accessibile tali beni tramite intervento di un fabbro per apertura forzata.

Accessibilità

Precisazione che vale per tutte le autorimesse: il piano interrato, ove insistono le autorimesse, è collegato direttamente tramite scale e ascensore ai piani del soprastante Condominio, ma è accessibile direttamente anche dall'esterno tramite rampa, questo particolare rendono appetibili i garages sia ai residenti del Condominio e sia a eventuali soggetti terzi rispetto ai condomini residenti.

Inquadramento urbanistico

Il complesso, ove insistono le unità oggetto d'interesse, insiste in ambito urbanizzato consolidato ove i processi di trasformazione urbanistica sono sostanzialmente completati, art. 29 delle N.T.A. riferito alla Carta della trasformabilità n. 4 del Piano di Assetto del territorio di cui alla C.C. n. 31 del 04/07/2008.

 vedasi compendio Documentazione Urbanistica – Beni in Cologna Veneta”

Assoggettamento fiscale

Il soggetto sottoposto a procedura liquidatoria è titolare degli immobili, nella sua qualità di persona giuridica esercente attività imprenditoriale e date le sopracitate caratteristiche oggettive degli immobili, la vendita immobiliare inerente i medesimi è da ritenersi non soggetta ad I.V.A. ai sensi del D.P.R. 633/1972 in quanto trattasi di unità la cui fine lavori è avvenuta da oltre cinque anni, fatte salve le altre diverse imposte dovute.

 vedasi compendio Documentazione fotografica – Beni in Cologna Veneta”

BENI DI PROPRIETA'

Lotto 8 – Bene sito in località Zimella (VR)

Trattasi di proprietà, per la quota indivisa di 50/100, di lotto di terreno piano, di forma rettangolare aventi lato 85,00 ml circa x 6,15 ml circa, posto nel centro abitato di Zimella, accessibile a nord per passaggi pedonali per altre proprietà prospicienti la centrale Via Martiri della Libertà, intercluso a ovest per muretta di recinzione e per altri lati in confine con altre proprietà.

Il lotto di terreno si presenta incolto, coperto da vegetazione spontanea, nella sua conformazione e superficie è privo di un interesse agricolo intrinseco e o edificatorio, suscettibile d'interesse quale pertinenza agli immobili confinanti .

Non sono presenti attraversamenti di linee aeree, non risultano trascritte servitù per cavidotti interrati.

Sotto il profilo urbanistico il lotto nella sua interezza, per circa metà della superficie ha destinazione agricola, è infatti indicato come “zona E” nel Certificato di destinazione Urbanistica, la restante parte ha destinazione C2 – indicato come ATO n. 6b del Piano di assetto del territorio Intercomunale – insediativo misto a dominanza residenziale.

Risulta, dalle ispezioni ipocatastali effettuate, che il lotto è ricompreso in un più ampio lotto soggetto a convenzione edilizia redatta avanti il Notaio dott. Itri Beniamino in data 26/07/2007 n° di rep. 123864/20510, trascritta in data 03/08/2007 n° reg. part. 22462 e n° di reg. generale 38810, alla quale allo stato del sopralluogo è evidente che vi è stato dato seguito solo in parte in anni precedenti e ora versa in una situazione di stallo e abbandono.



vedasi compendio Documentazione fotografica – Beni in Zimella”

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto d'interesse insiste in parte in zona “C2” residenziale e in parte in zona “E” agricola generica, individuata nel Piano di Assetto del Territorio come Ambito Territoriale Omogeneo n. 6b “insediativo misto a dominanza residenziale” e in minor parte in n. 2b “pianura occidentale – con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico insediativo misto a dominanza residenziale”.



vedasi CDU nel compendio “Documentazione Urbanistica – Beni in Zimella”

Assoggettamento fiscale

Il soggetto sottoposto a procedura liquidatoria è titolare degli immobili, nella sua qualità di persona fisica, la vendita immobiliare inerente i medesimi è da ritenersi non soggetta ad I.V.A. ai sensi del D.P.R. 633/1972, fatte salve le altre diverse imposte dovute.

Lotto 9 – Casa padronale sita in Via Piazza Gazzolo a Gazzolo di Arcole (VR)

Villa padronale insistente su lotto di proprietà completamente recintato, sito in Via Piazza Gazzolo n. 52 a Arcole (VR), costituito da corpo di fabbrica principale, a pianta rettangolare, che si sviluppa su cinque piani, di cui tre fuori terra, oltre a interrato e piano mansardato, e ulteriore corpo di fabbrica posto in aderenza sul lato nord, disposto su un unico piano.

Trattasi di fabbricato realizzato verosimilmente nei primi anni del novecento, a pianta rettangolare e come si desume dalle tavole grafiche di progetto le caratteristiche dimensionali sono di 15,70 ml x 16,28 ml in pianta e altezza in gronda di 11,80 ml. In parte adiacente, sul lato posto a est di codesto fabbricato, vi è un ulteriore fabbricato rustico a pianta rettangolare delle dimensioni di 13,60 ml x 9,10 ml e altezza all'estradosso del solaio piano di copertura pari a 3,70 ml.

L'area di sedime e pertinenza di cui al foglio n° 4 particella n° 109 è di 2328 mq.

Conformazione strutturale e finiture

Il fabbricato padronale insiste su un ampio giardino recintato con importante muro di faccia vista sui lati prospicienti la Via Piazza Gazzolo e Via Cimitero, mentre con semplice rete plastificata verso il confine est; purtroppo porzione del muro posto verso Via Cimitero risulta crollato.

L'accesso avviene da ampio cancello in ferro battuto da Via Cimitero e da un piccolo accesso pedonale da Via Piazza Gazzolo.

Come già detto, il fabbricato si sviluppa su diversi piani il cui accesso è per tramite un importante scalinata esterna quindi per vano scala interno. Il piano terra è altresì accessibile direttamente dal giardino tramite portone in legno.

Il piano interrato è accessibile unicamente da vano scala presente le fabbricato rustico pertinenziale al fabbricato padronale.

Il fabbricato principale, preesistente alla data del 1939, data del primo accatastamento, presenta un sistema costruttivo costituito da murature portante in mattoni pieni, solai intermedi in latero cemento, tramezzi divisori in laterizio, solaio di copertura in travi principali e secondarie in legno e tavelle in cotto. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, con cornici in rilievo a definizione delle aperture e della cornice di gronda. Le lattronerie sono in rame e il manto di copertura è in coppi in laterizio. Si completa la descrizione delle caratteristiche esterne citando la scala in marmo con ringhiera in ferro e il marciapiede in marmo.

Il fabbricato "rustico" posto in adiacenza presenta le medesime peculiarità costruttive, salvo trovarsi in pessime condizioni manutentive.

Il giardino è perlopiù sistemato a prato, rileva la realizzazione di un patio, privo di copertura, delimitato da quattro pilastri e pavimentato in lastre di marmo.

Il vano scala interno, in parte comune a tutte le unità abitative, presenta scala in marmo, pianerottoli in graniglia, ringhiera in ferro battuto con corrimano in legno e pareti tinteggiate con effetto spatolato. Tutte le porte d'ingresso alle varie unità sono in legno laccate a più specchiature.

Il fabbricato è dotato di impianto citofonico, telefonico e antenna tv, risulta servito di rete del gas e acquedotto.



vedasi compendio Documentazione fotografica – Arcole”

Individuazione delle unità

Nel complesso padronale insistono le seguenti unità:

- unità abitativa occupante l'intero piano terra identificata con foglio n. 4 p.IIa 109 sub. 22
- unità abitativa posta a piano primo identificata con foglio n. 4 p.IIa 109 sub. 15
- unità abitativa "allo stato grezzo" posta a piano primo identificata con foglio n. 4 p.IIa 109 sub. 16
- un unità abitativa occupante l'intero piano secondo e piano terzo (mansarda) identificata con foglio n. 4 p.IIa 109 sub. 23
- locali rustici e cantina posti rispettivamente al piano terra e interrato identificati con foglio n. 4 p.IIa 109 sub. 24

Descrizione delle unità

unità abitativa occupante l'intero piano terra identificata con foglio n. 4 p.IIa 109 sub. 22

Appartamento sito a piano terra costituito da: ampio salone, ampia cucina con camino, tre disimpegni, un bagno, una lavanderia/bagno, tre stanze e cantina sottoscala.

TRIBUNALE DI MANTOVA

N. 23/2023 Liquidazione Giudiziale

L'accesso all'unità può avvenire da ingresso diretto dal giardino oppure da vano scala comune. L'altezza interna è di 3,20 ml e la superficie lorda è di 255 mq circa.

Finiture e dotazioni

Pavimenti in piastrelle di graniglia, rivestimento in ceramica in bagno e in lavanderia, pareti interne tinteggiate ove si ravvisano in più punti efflorescenze per umidità di risalita con conseguente distacco della pittura e dell'intonaco. Porte interne in legno. Serramenti esterni in legno con vetrocamera e in alluminio con vetrocamera in bagno. Il soffitto del salone presenta decorazioni pittoriche.

Impianto elettrico sottotraccia con quadro elettrico dedicato, impianto idrotermosanitario alimentato da caldaia murale a gas, marca Savio, posta nel sottoscala e ventilconvettori Aermec.

Stato

Lo stato dell'unità è mediocre necessità in alcune stanze di manutenzione, non è conosciuto lo stato manutentivo e di funzionamento della caldaia, non sono state rinvenute le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico e idrotermosanitario, trattasi di fatto di un'unità non utilizzata al momento per fini abitativi.

unità abitativa posta a piano primo identificata con foglio n. 4 p.la 109 sub. 15

Appartamento posto a piano primo costituito da: ingresso – soggiorno – cucina, disimpegno, bagno, guardaroba e camera da letto. Dal locale soggiorno cucina è possibile accedere al terrazzo, al momento non fruibile per mancanza della ringhiera, quindi con possibilità di caduta dall'alto.

L'accesso all'unità avviene per vano scala comune ad altre unità. L'altezza interna è di 2,95 ml e la superficie lorda è di 91 mq circa. La terrazza, comunque non fruibile, ha una superficie di 114 mq circa

Finiture e dotazioni

Pavimenti in ceramica, rivestimento in ceramica in bagno, pareti interne intonacate e tinteggiate. Porte interne in legno laccate. Serramenti esterni in legno laccato con vetrocamera.

Impianto elettrico sottotraccia con quadro elettrico dedicato, impianto idrotermosanitario alimentato da caldaia murale a gas, marca Vaillant, posta in cucina e ventilconvettori alcuni dei quali racchiusi in una nicchia in legno.

Stato

L'appartamento si presenta in buone condizioni manutentive essendo stato presumibilmente oggetto di intervento di sistemazione nei primi anni del 2000. L'impianto idrotermosanitario e elettrico risultavano funzionanti, tuttavia non sono state rinvenute le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico e idrotermosanitario.

L'unità risulta occupata dalla socia Sig.ra Adriana Fiorio.

unità abitativa posta a piano primo identificata con foglio n. 4 p.la 109 sub. 16

Appartamento con finiture allo stato "grezzo" posto a piano primo costituito da: ingresso – soggiorno – cucina, disimpegno, bagno, letto, stanza da letto con bagno e ulteriore stanza da letto.

L'accesso all'unità avviene per vano scala comune ad altre unità. L'altezza interna è di 3,70 ml e la superficie lorda è di 155 mq circa.

Finiture e dotazioni

L'appartamento risulta ristrutturato in parte mancano pavimenti in tutte le stanze tranne una camera da letto, mancano rivestimenti, porte interne, sanitari e rubinetterie, caldaia e radiatori.

Risulta l'infilaggio dei cavi dell'impianto elettrico e vi è il quadro, mancano tuttavia i frutti con la sola eccezione del videocitofono. Vi sono i serramenti esterni in legno laccato con vetrocamera e porta d'ingresso anch'essa in legno.

Stato

Trattasi di unità non abitabile nella quale occorre, previa inoltro di pratica urbanistica, realizzare le opere di completamento edile e impiantistico.

unità abitativa posta a piano primo identificata con foglio n. 4 p.IIa 109 sub. 23

Appartamento occupante due piani, così distribuito: salone, cucina, stanza guardaroba, stanza da letto, bagno e lavanderia posti al piano secondo, locale dispensa, spogliatoio, ulteriore camera da letto, bagno e grande salone centrale posti al piano terzo – mansarda sottotetto.

L'accesso all'unità avviene per vano scala comune ad altre unità, ma che vede l'ultimo giro di scala in proprietà esclusiva. L'altezza interna è di 2,85 ml al piano secondo e altezze variabili al piano sottotetto, ove si rilevano un'altezza di 1,34 ml in corrispondenza della gronda e 4,10 ml in corrispondenza del colmo. La superficie lorda è di 264 mq circa per piano, per complessivi 528 mq circa compresi i vani scala.

Finiture e dotazioni

L'intervento di ristrutturazione è terminato nel 2008, ottenendone l'agibilità formatasi per silenzio assenso, presenta finiture di pregio quali: pavimenti in piastrelle di marmo, pareti finite a intonachino spatolato, porte interne in legno laccate e serramenti esterni in legno laccato con vetrocamera. Di pregio sono le pareti del salone posto al secondo piano, prive d'intonaco, con pietra e cocci a faccia vista e l'orditura in legno e le tavelle in cotto del solaio di copertura ben conservate.

Impianto elettrico sottotraccia con quadro elettrico dedicato e frutti di buona qualità, impianto idrotermosanitario alimentato da caldaia murale a gas, marca Vaillant, posta in lavanderia e ventilconvettori racchiusi in nicchia di legno.

Stato

L'appartamento si presenta in ottime condizioni manutentive essendo stato oggetto di recente intervento di ristrutturazione. L'impianto idrotermosanitario e elettrico risultavano funzionanti, sono state rinvenute le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico e idrotermosanitario, risulta inoltre formatasi per silenzio-assenso l'agibilità.

L'unità risulta occupata dal socio € 1.000,00 mensili.

unità abitativa posta a piano primo identificata con foglio n. 4 p.IIa 109 sub. 24

Trattati di tre locali rustici e cantine posti rispettivamente al piano terra e interrato del fabbricato adiacente alla villa.

I locali posti a piano terra hanno altezza variabile di 3,24 ml e 3,42 ml e una superficie lorda di circa 123 mq compreso il vano scala di accesso al piano interrato ove vi sono le cantine, quest'ultime con altezza utile di 2,15 ml e una superficie lorda di 88 mq circa.

Il fabbricato versa in pessime condizioni manutentive, alcuni locali presentano pavimento in terra battuta, alcune pareti sono prive d'intonaco, mancano i serramenti interni e esterni, è presente solo una basculante di accesso. Manca l'impianto di elettrico e di illuminazione.

E' necessario, previa inoltro di pratica urbanistica, realizzare le opere di ristrutturazione edile e impiantistica per poter fruire dei sopraddetti locali.

Ulteriori manufatti

Risulta realizzata in confine con la recinzione posta a est e in aderenza al muro divisorio del giardino, una tettoia sorretta da pilastri, travetti e arcarecci in ferro, con sovrastante copertura verosimilmente in lastre contenenti fibrocementoamianto, utilizzata quale ricovero per i cani di proprietà.

TRIBUNALE DI MANTOVA

N. 23/2023 Liquidazione Giudiziale

Trattasi di fabbricato per il quale non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia autorizzativa o concessoria, senza alcuna evidenza negli atti catastali pregressi, che dovrà essere rimossa ovvero sanata a spese e onere dell'aggiudicatario, ricordando che nei casi di aggiudicazione all'asta il termine per presentare la domanda di sanatoria edilizia è di 120 giorni dal decreto di trasferimento.

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto d'interesse insiste in zona "A" Centro Storico, e il fabbricato è individuato quale "Elemento puntuale di valore architettonico – culturale, area individuata in ATO n° 5 con prevalenza di caratteri del sistema insediativo misto a dominanza residenziale.



vedasi CDU nel compendio "Documentazione Urbanistica – Beni in Arcole"

Assoggettamento fiscale

Il soggetto sottoposto a procedura liquidatoria è titolare degli immobili, nella sua qualità di persona fisica, la vendita immobiliare inerente i medesimi è da ritenersi non soggetta ad I.V.A. ai sensi del D.P.R. 633/1972, fatte salve le altre diverse imposte dovute.

Quesito n. 3 – Costruzioni iniziate anteriormente al 02/09/1967

“ ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985”

BENI DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA'

Trattasi di autorimesse insistenti al piano interrato di un complesso abitativo costituito da tre palazzine, che si sviluppano su cinque piani di cui quattro fuori terra – il complesso è sito nel Comune di Cologna Veneta, in Piazza Torino.

Lotti 1 – 7 – Cologna Veneta

Beni immobili in piena proprietà costituiti da autorimesse e area urbana siti nel Condomino “Residenza dei Dogi” e Condominio “La Piazza” in Viale Verona / Piazza Torino a Cologna Veneta (VR).

L'immobile è stato realizzato successivamente alla data del 02/09/1967 – vedasi risposta al successivo quesito n. 4 – nel quale si esplicitano gli atti autorizzativi relativi alla costruzione del complesso.

BENI DI PROPRIETA'

Lotto 8 - Zimella

Trattasi di lotto di terreno sul quale non insistono costruzioni.

Lotto 9 - Arcole

Villa padronale e fabbricato pertinenziale insistente su lotto di proprietà completamente recintato, sito in Via Piazza Gazzolo n. 52 a Arcole (VR).

La realizzazione del fabbricato risulta preesistente alla data del 01/09/1967 come si evince dalla scheda planimetrica catastale di prima dichiarazione del dicembre del 1939 a firma dell'ing. Alberto Bevilacqua Lazise.

Quesito n. 4 – Costruzioni iniziate successivamente al 02/09/1967

“ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3), gli estremi della licenza o della concessione edilizia; l'esperto evidenzi l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi indichi se il proprietario dell'immobile abbia provveduto a presentare la domanda di condono edilizio ed a versare la relativa oblazione ai sensi delle L. 47/1985 e 724/1994; nell'ipotesi che queste ultime circostanze non si fossero verificate, quantifichi il consulente i costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;”

BENI DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA'

Autorimesse insistenti al piano interrato, di un complesso abitativo costituito da tre palazzine, che si sviluppano su cinque piani di cui quattro fuori terra, sito nel Comune di Cologna Veneta, in Piazza Torino.

Lotti 1 – 6 – Cologna Veneta

A seguito di richiesta di accesso atti presentata in data 22/01/2024 protocollo n° REP_PROV_VR/VR-SUPRO/0035146 sono stati inviati al Perito scrivente, dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cologna Veneta, a mezzo di posta elettronica certificata in data 13/02/2024, i file dei titoli autorizzativi relativi ai beni oggetto d'interesse.

Il complesso ove, insistono i lotti da 1 a 6, risulta realizzato in forza dei seguenti atti:

- Permesso di Costruire n. 37/2007 rilasciato in data 18/06/2007 in rinnovo alle PdC 202/2022 e PdC 04/2005;
- Permesso di Costruire n. 27/2008 rilasciato in data 23/06/2008 in variante al Pdc 37/2007;
- Certificato di Agibilità protocollo n. 11324/2008 rilasciato in data 14/07/2008;

Dall'esame dei titoli autorizzativi e dalle planimetrie di progetto allegate è possibile attestare che lo stato dei luoghi, oggetto d'interesse, è conforme a quanto riportato nell'ultimo titolo abilitativo .



vedasi compendio “Documentazione Urbanistica – Beni in Cologna Veneta”

Lotto 7 – Cologna Veneta

A seguito di richiesta di accesso atti presentata in data 22/01/2024 protocollo n° REP_PROV_VR/VR-SUPRO/0035146 sono stati inviati al Perito scrivente, dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cologna Veneta, a mezzo di posta elettronica certificata in data 13/02/2024, i file dei titoli autorizzativi relativi ai beni oggetto d'interesse.

Il complesso ove, insiste il lotto 7, risulta realizzato in forza dei seguenti atti:

- Permesso di Costruire n. 201/2002 rilasciato in data 27/07/2003;
- Permesso di Costruire n. 04/2005 rilasciato in data 16/06/2005 in variante al PdC n. 201/2002;
- Certificato di Agibilità protocollo n. 10475/2006 rilasciato in data 07/08/2006,

Dall'esame dei titoli autorizzativi e dalle planimetrie di progetto allegate è possibile attestare che lo stato dei luoghi, oggetto d'interesse, è conforme a quanto riportato nell'ultimo titolo abilitativo .



vedasi compendio “Documentazione Urbanistica – Beni in Cologna Veneta”

BENI DI PROPRIETA'

Lotto 8 Zimella

Lotto di terreno sul quale non insistono costruzioni.

Lotto 9 Arcole

Villa padronale e fabbricato pertinenziale insistente su lotto di proprietà completamente recintato, sito in Via Piazza Gazzolo n. 52 a Arcole (VR).

A seguito di richiesta di accesso atti presentata in data 22/01/2024 protocollo n° REP_PROV_VR/VR-SUPRO/0035261, il Perito ha potuto effettuare l'accesso presso l'Ufficio tecnico del Comune di Arcole in data 30/01/2024 al fine di reperire le pratiche e i titoli autorizzativi relativi all'immobile oggetto d'interesse.

Risultano presentate le seguenti pratiche:

- Concessione Edilizia n. 5007 del 22/10/1988 – per realizzazione opere interne,
- Concessione Edilizia n. 187 del 13/03/1991 – variante alla C.E. 5007/1988 - varianti interne e esterne di fabbricato di civile abitazione e spostamento passo carraio;
- Concessione Edilizia n. 6078 del 06/07/1994 – variante alla C.E. 187/1991- varianti interne e realizzazione accesso carraio;
- Precisazione a irreperibilità della pratica CE 69/1994;
- Permesso di Costruire n. 21/2004 del 05/08/2004 – intervento di ristrutturazione di edificio residenziale;
- Permesso di Costruire n. 44/2005 del 19/10/2006 – variante in corso d'opera del PdC n. 21/2004 relative a modifiche interne, parapetti terrazza;
- Permesso di Costruire n. 9/2008 – rinnovo del PdC n. 21 del 08/08/2004 e PdC n. 44 del 19/10/2006 per intervento di ristrutturazione edificio;
- Richiesta di Agibilità protocollata in data 22/03/2008 relativa al sub. 5 (ora sub. 23) – agibilità formatasi per silenzio assenso in data 21/05/2008;
- Permesso di Costruire n. 7/2012 – rinnovo del PdC n. 09/2008 e cambio di destinazione d'uso da residenziale a direzionale;
- Segnalazione certificata di Inizio Attività – prot. SUPRO/0601074 del 28/12/2022 – per opere di sanatoria per modifiche prospettiche e interne;
- CILAS n. 02/2003 del 29/12/2022 – intervento di efficientamento energetico di un edificio residenziale condominiale;
- CILAS n. 03/2023 del 29/12/2022 – preavviso e denuncia dei lavori in zona sismica;

E' stata inoltre rinvenuta una nota della Soprintendenza del 02/02/1991, indirizzata al Comune di Arcole, nella quale a seguito di accertamenti, l'edificio risulta non rivestire caratteri di interesse storico o artistico pertanto non inserito nell'elenco di cui alla Legge 1089/39;

Dalla visione delle sopracitate pratiche, con riferimento allo stato dei luoghi, il Perito precisa quanto segue:

- Non è stato dato corso ai lavori di cui alle pratiche CILAS n° 02 e 03 del 29/12/2022;
- Risulta presentata una Sanatoria edilizia per modifiche prospettiche e interne con Segnalazione certificata di Inizio Attività – prot. SUPRO/0601074 del 28/12/2022, ove tuttavia lo stato "sanato" rappresentato non coincide con lo stato "di fatto".

Infatti in corso di sopralluogo si è potuto accertare che:

- Non risulta realizzato il monolocale con bagno e le cantine nel fabbricato pertinenziale – lo stato attuale come già descritto in risposta al quesito n. 2 è quello di immobile da ristrutturare, non coincidono le indicazioni di chiusure/aperture di porte interne e la realizzazione della tramezza a definizione delle cantine;
- Non risultano coerenti le indicazioni di aperture e chiusure di porte interne e indicazione di tramezze riportate nel piano terra;
- Non risultano realizzate le tramezze indicate nell'appartamento (sub. 16) posto al piano primo, oltre a essere ancora allo stato “grezzo” come già indicato in precedenza;
- Non risultano coerenti le indicazioni di aperture e chiusure di porte interne e indicazione di tramezze riportate nel piano secondo e mansarda.

Lo stato attuale dell'immobile, fatto salvo per:

- l'appartamento posto al piano primo individuato catastalmente con il sub. 15 con l'esclusione della terrazza coerente con la tavola grafica allegata al PDC 21/04;
- l'appartamento posto al piano secondo e mansarda individuato catastalmente con il sub. 23 – per il quale risulta rilasciata per formazione di silenzio/assenso l'agibilità parziale in data 21/05/2008:

non è pienamente riconducibile ad alcuna delle pratiche presentate, nemmeno alla tavola di cui al PDC 21/04 citata quale ultimo “stato autorizzato”, trattasi di difformità relative alla diversa ripartizione interna e all'apertura / chiusura di porte interne. E' inoltre da considerarsi “sospesa” la conformità delle opere esterne realizzate (scala, terrazza, accesso carraio) in mancanza di una chiusura dei procedimenti.

Si ricorda inoltre la presenza di una tettoia che risulta non essere mai stata oggetto di alcuna autorizzazione edilizia.

Stante l'obbligatorietà della coerenza urbanistica rispetto al costruito sarà compito dei aggiudicatari, a loro cura e spese, presentare e ottenere un Permesso di Costruire in Sanatoria, a seguito del quale potranno essere computati gli eventuali oneri per spese tecniche, diritti e “sanzioni” per rendere il complesso immobiliare in regola con le norme edilizie e urbanistiche.

Si presumono indicativamente i seguenti costi: €. 6.000,00 per costi tecnici per presentazione pratiche edilizie, €. 5.000,00 per oneri urbanistici e €. 3.000,00 per redazione di Relazione di sicurezza e attestazioni /certificati di rispondenza.

Precisazioni

Il deposito della domanda della concessione in sanatoria deve avvenire entro centoventi (120) giorni dall'emissione del decreto di trasferimento, così come disposto dal DL 23 aprile 1985 n. 146 e dai successivi interventi legislativi che hanno lasciato fermo tale termine. Sulla decorrenza del termine, si segnala che il TAR Basilicata, con sentenza del 19 giugno 2001, n. 604, ha statuito che i centoventi giorni decorrono dalla data della notificazione del decreto di trasferimento.

👉 vedasi compendio “Documentazione Urbanistica – Beni in Arcole”

Quesito n. 5 – certificato di destinazione urbanistica dei terreni

“ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;”

Lotti 1 – 7 – Cologna Veneta

Data la natura del compendio immobiliare, e più precisamente dei lotti oggetto d'interesse, non necessita la richiesta e l'ottenimento del certificato di destinazione urbanistica.

Lotto 8 Zimella

Lotto di terreno sul quale non insistono costruzioni.

Il Perito ha inoltrato richiesta del Certificato di Destinazione urbanistica in data 25/01/2024, protocollo 1008; in data 31/01/2024 l'Ufficio del Comune di Zimella ha provveduto al rilascio.

 vedasi CDU nel compendio “Documentazione Urbanistica – Beni in Zimella”

Lotto 9 Arcole

Villa padronale insistente su lotto di proprietà completamente recintato, la cui area di sedime e pertinenza, individuata catastalmente con foglio n. 4 particella n. 109 è di 2328 mq.

Il Perito ha inoltrato richiesta del Certificato di Destinazione urbanistica in data 23/01/2024, protocollo 1043; in data 24/01/2024 l'Ufficio del Comune di Arcole ha provveduto al rilascio.

 vedasi CDU nel compendio “Documentazione Urbanistica – Beni in Arcole”

TRIBUNALE DI MANTOVA

N. 23/2023 Liquidazione Giudiziale

Quesito n. 6 – identificazione catastale

“ad identificare catastalmente gli immobili, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nella trascrizione della sentenza dichiarativa di liquidazione con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria dei beni, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;”

Lotti 1 – 6 Cologna Veneta

Beni immobili in piena proprietà costituiti da autorimesse e area urbana siti nel Condominio “Residenza dei Dogi” in Viale Verona / Piazza Torino n. 7 a Cologna Veneta (VR), così individuati all'Ufficio Catasto Urbano dell'Agenzia delle Entrate di Verona:

Lotto N°	Foglio	P.Illa	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza m ²	Sup. Cat. m ²	Rendita €.	Indirizzo
1	37	1238	22	C/6	3	16	18	33,88	Via Verona - S1
2	37	1238	26	C/6	3	22	25	46,58	Via Verona - S1
3	37	1238	27	C/6	3	25	29	52,94	Via Verona - S1
4	37	1238	28	C/6	3	27	30	57,17	Via Verona - S1
5	37	1238	29	C/6	3	28	30	59,29	Via Verona - S1
6	37	1238	44	F/1		24		0,00	Piazza Torino - T

☞ vedasi visura, elenco subalterni e scheda planimetrica nel compendio “Documentazione Catastale – Beni in Cologna Veneta”

Lotto 7 Cologna Veneta

Bene immobile, in piena proprietà, costituito da autorimessa sita nel Condominio “La Piazza” in Viale Verona / Piazza Torino n 4 a Cologna Veneta (VR), così individuato all'Ufficio Catasto Urbano dell'Agenzia delle Entrate di Verona:

Lotto N°	Foglio	P.Illa	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza m ²	Sup. Cat. m ²	Rendita €.	Indirizzo
7	37	1226	28	C/6	3	40	46	84,70	Via Verona - S1

☞ vedasi visura, elenco subalterni e scheda planimetrica nel compendio “Documentazione Catastale – Beni in Cologna Veneta”

Lotto 8 Zimella

Beni immobili in proprietà, per la quota di 50/100, costituiti da lotti di terreno contigui siti in Zimella (VR), così individuati all'Ufficio Catasto dei Terreni dell'Agenzia delle Entrate di Verona:

Lotto N°	Foglio	P.Illa	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
8	5	258	Seminativo	03	0517	4,25	2,27
	5	1036	Seminativo	03	0013	0,11	0,06

☞ vedasi visura nel compendio “Documentazione Catastale – Beni in Zimella”

TRIBUNALE DI MANTOVA

N. 23/2023 Liquidazione Giudiziale

Lotto 9 Arcole

Villa padronale insistente su lotto di proprietà completamente recintato, sito in Via Piazza Gazzolo n. 52 a Arcole (VR), costituito da corpo di fabbrica principale, pianta rettangolare, che si sviluppa su cinque piani, di cui tre fuori terra, un seminterrato e un piano mansardato, oltre a ulteriore corpo di fabbrica posto in aderenza sul lato nord, disposto su un unico piano.

Le unità immobiliari esistenti nella suddetta casa padronale, sita in Via Piazza Gazzolo n. 52 a Arcole (VR) sono così individuate nel Catasto dei fabbricati dell'Agenzia delle Entrate di Verona.

Lotto N°	Foglio	P.IIa	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza vani - m ²	Sup. Cat. m ²	Rendita €.	Indirizzo
9	4	109	15	A/2	3	3,5 vani	106	271,14	Piazza Gazzolo, 52 Arcole (VR)
	4	109	16	A/2	3	5,0 vani	151	387,34	
	4	109	22 (*)	A/2	3	9,0 vani	253	697,22	
	4	109	23 (**)	A/2	3	14,5 vani	444	1.123,29	
	4	109	24 (***)	C/2	1	146 mq	193 mq	98,02	

Dichiarazione Protocollo DOCFA n° VR0071779 del 05/04/2024 - soppressione del sub. 6 e costituzione del sub. 21 per ridefinizione del B.C.N.C.

(*) – Dichiarazione Protocollo DOCFA n° VR0071780 del 05/04/2024 – fusione con soppressione dei subb. 8, 9 e 10 e costituzione del sub. 22

(**) – Dichiarazione Protocollo DOCFA n° VR0071793 del 05/04/2024 – fusione con soppressione dei subb. 17, 18, 19 e 20 e costituzione del sub. 23

(***) – Dichiarazione Protocollo DOCFA n° VR0071796 del 05/04/2024 – fusione con cambio di destinazione dei subb. 11, 12, 13 e 14 e costituzione del sub. 24.

 Vedasi visura, elenco subalterni e schede planimetriche nel compendio “Documentazione Catastale – Beni in Arcole”

Quesito n. 7 – intestatari degli immobili

“ad appurare, sulla scorta della documentazione dell’Agenzia dell’Entrate Servizio Territorio, se alla dichiarazione di liquidazione giudiziale (la società ed il socio) erano intestatari degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi; nell’ipotesi in cui sia assoggettata a liquidazione una quota indivisa, indichi l’esperto se il compendio sia comodamente divisibile e se possa essere assegnata al liquidazione l’intera proprietà di un singolo cespite;”

Alla data di dichiarazione di liquidazione giudiziale, 27/10/2023, l’intestazione del patrimonio immobiliare erano le seguenti:

1) Beni di proprietà per la quota di 1/1 -

I beni siti in Cologna Veneta, identificati catastalmente all’NCEU con foglio n° 37 p.la 1238 subalterni nn° 22, 26, 27, 28, 29, 44 e foglio n° 37 p.la 1226 sub. 28, di cui ai **Lotti 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7**, insistono in complesso condominiale, costituito da più corpi d fabbrica, realizzati su terreni acquistati con atto Notaio Dott. Guido Magrelli, Notaio in Cologna Veneta, redatto in data 09/07/2002 n° di rep. 16087 e n° di racc. 6705, registrato a Legnago il 23/07/2002 al n° 1184 serie 1/V e trascritto a Verona il 25/07/2002 al n° di reg. gen. 30889 e n° di reg. part. 21268

2) Beni di proprietà per ½ -

I beni siti in Zimella, identificati catastalmente al NCT con foglio n° 5 p.lle 258 e 1036, di cui al **Lotto 8**, è in comproprietà con il Sig. _____ consistenti nell’insieme un lotto di terreno, detti beni a loro pervennero a seguito per successione testamentaria in morte della madre _____ registrato in data 24/11/2015 al n° 779/9990, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Verona in data 22/12/2015 ai n° reg. gen. 45664 e n° di reg. part. 30022.

Trattasi di bene non divisibile per conformazione e accessibilità.

3) Beni di proprietà per la quota di 1/1 -

I beni siti in Arcole, identificati catastalmente al NCEU con folio n° 4 p.la 109 subalterni nn° 15, 16, 22, 23, 24, di cui al **Lotto 9**, insistono nel medesimo fabbricato – villa padronale – che pervenne alla proprietà in forza di atto di compravendita per atto Notaio Dott. Nicodemo Zordan, Notaio in San Bonifacio, in data 12/05/1977 n° di rep. 52648 e n° di racc. 14476, registrato a Soave il 01/06/1977 al n° 1404 vo. 100 e trascritto a Verona il 06/06/1977 al n° reg. gen. 10684 e n° di reg. part. 8329.

Quesito n. 8 – provenienza degli immobili, trascrizioni e iscrizioni ipotecarie nel ventennio precedente, sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive

“a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al liquidazione, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi ovvero connessi con il loro carattere storico artistico oppure derivanti da interventi di bonifica ambientale;”

Ventennale ipotecario

1) Beni di proprietà per la quota di 1/1 -

I beni siti in Cologna Veneta, identificati catastalmente all'NCEU con foglio n° 37 p.la 1238 subalterni nn° 22, 26, 27, 28, 29, 44 e foglio n° 37 p.la 1226 sub. 28, di cui ai **Lotti 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7**, insistono in complesso condominiale, costituito da più corpi d fabbrica, realizzati su terreni acquistati con atto Notaio Dott. Guido Magrelli, Notaio in Cologna Veneta, redatto in data 09/07/2002 n° di rep. 16087 e n° di racc. 6705, registrato a Legnago il 23/07/2002 al n° 1184 serie 1/V e trascritto a Verona il 25/07/2002 al n° di reg. gen. 30889 e n° di reg. part. 21268

Patti e oneri trascritti nell'atto di provenienza:

- La Società acquirente si impegna, anche per i suoi successori ed aventi causa:
 - o *a non aprire pozzi di prelevamento di acqua nel sottosuolo sulla sua proprietà ed a non compiere altre opere che possono comunque turbare anche parzialmente lo stato idrogeologico della zona, nonché a mantenere a verde le aree che tali risultano dal progetto approvato dal Comune di Cologna Veneta;*
 - o *a concorrere pro quota nella spesa di gestione e manutenzione delle recinzioni che verranno erette sui confini delle rispettive proprietà;*
 - o *ad inserire il richiamo alla convenzione urbanistica ed al presente atto tra i patti dell'eventuale successiva vendita dell'immobile o di parte di esso a terzi;*
 - *Convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Cologna veneta con atto in data 13/10/1993 n. 3365 rep. Segretario Comunale di Cologna Veneta, atto registrato a Legnago il 29/10/1993 al n. 1969 Mod. 3 e successivo atto integrativo e ripetitivo in data 08/03/1995 n. 3527, Segretario Comunale di Cologna Veneta, atto registrato a Legnago il 16/03/1995 n. 231 vol. 1, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Verona in data 27/03/1995 ai n. 9874 R.G. e n. 6970 R.P. alla quale convenzione viene fatto espresso richiamo.*

Regolamento condominiale e attribuzione dei millesimi

In data 09/04/2024 l'Amministratrice di Condominio Arch. Marzia Genesini ha trasmesso a mezzo mail al Perito il regolamento condominiale, le tabelle millesimali e il bilancio consultivo per conto e tabella anno 2022-2023 relativi ai Condomini “Residenza dei Dogi” e “La Piazza” ove insistono le unità oggetto d'interesse.

 Vedasi compendi Regolamento condominiale e attribuzione dei millesimi “Condominio Residenza dei Dogi” e “Condominio La Piazza”

2) Beni di proprietà per $\frac{1}{2}$ -

I beni siti in Zimella, identificati catastalmente al NCT con foglio n° 5 p.lle 258 e 1036, di cui al **Lotto 8**, è in comproprietà con il Sig. _____ consistenti nell'insieme un lotto di terreno, detti beni a loro pervennero a seguito per successione testamentaria in morte della madre _____

_____, registrato in data 24/11/2015 al n° 779/9990, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Verona in data 22/12/2015 ai n° reg. gen. 45664 e n° di reg. part. 30022.

Al ventennio precedente la proprietà risultava intestata alla Sig.ra De Lorenzi Paolina.

Risulta trascritta la *Convenzione urbanistica per atto Notaio Itri Beniamino, con sede in Lonigo, stipulata il 26/07/2007 n° di Rep. 123864 di racc. 20510 trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Verona in data 03/08/2007 ai n. 38810 R.G. e n. 22462 R.P.*

3) Beni di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$ - /

I beni siti in Arcole, identificati catastalmente al NCEU con folio n° 4 p.la 109 subalterni nn° 15, 16, 22, 23, 24, di cui al **Lotto 9**, insistono nel medesimo fabbricato – villa padronale – che pervenne alla proprietà in forza di atto di compravendita per atto Notaio Dott. Nicodemo Zordan, Notaio in San Bonifacio, in data 12/05/1977 n° di rep. 52648 e n° di racc. 14476, registrato a Soave il 01/06/1977 al n° 1404 vo. 100 e trascritto a Verona il 06/06/1977 al n° reg. gen. 10684 e n° di reg. part. 8329.

Quesito n. 9 – Determinazione del valore degli immobili assoggettati al liquidazione

“a determinare il valore degli immobili e mobili assoggettati a liquidazione;”

Il valore di mercato degli immobili oggetto di procedura liquidatoria viene determinato attraverso un procedimento di stima sintetico – comparativo basato sulla considerazione e la valutazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi in rapporto a beni simili e all'orientamento valutativo espresso da fonti note.

Si è tenuto conto della posizione, della consistenza, dello stato di realizzazione e dello stato conservativo e manutentivo, vetustà, grado di finitura, della conformità edilizia ovvero delle spese necessarie per la regolarizzazione, accessibilità, destinazione urbanistica, dotazione di servizi, suscettibilità edificatorie future, commerciabilità, valore attuale di immobili simili posti nel medesimo comune e in comuni limitrofi.

Lotti 1 – 6 Cologna Veneta

Beni immobili in piena proprietà costituiti da autorimesse e area urbana siti nel Condominio “Residenza dei Dogi” in Viale Verona / Piazza Torino n. 7 a Cologna Veneta (VR), così individuati all'Ufficio Catasto Urbano dell'Agenzia delle Entrate di Verona:

Lotto N°	Foglio	P.Ila	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza Catastale m ²	Ubicazione	Valorizzazione
1	37	1238	22	C/6	3	16	Condominio “Residenza dei Dogi” Piazza Torino 7 Cologna Veneta	7.000,00
2	37	1238	26	C/6	3	22		8.600,00
3	37	1238	27	C/6	3	25		10.000,00
4	37	1238	28	C/6	3	27		12.000,00
5	37	1238	29	C/6	3	28		12.300,00
6	37	1238	44	F/1		24		0,00
Valore complessivo								€. 49.900,00

Lotto 7 Cologna Veneta

Bene immobile, in piena proprietà, costituito da autorimessa sita nel Condominio “La Piazza” in Viale Verona / Piazza Torino n 4 a Cologna Veneta (VR), così individuato all'Ufficio Catasto Urbano dell'Agenzia delle Entrate di Verona:

Lotto N°	Foglio	P.Ila	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza Catastale m ²	Ubicazione	Valorizzazione
7	37	1226	28	C/6	3	40	Condominio “La Piazza” - Piazza Torino 4 –	18.000,00
Valore complessivo								€. 18.000,00

TRIBUNALE DI MANTOVA

N. 23/2023 Liquidazione Giudiziale

Lotto 8 Zimella

Beni immobili in proprietà, per la quota di 50/100, costituiti da lotti di terreno contigui siti in Zimella (VR), così individuati all'Ufficio Catasto dei Terreni dell'Agenzia delle Entrate di Verona:

Lotto N°	Foglio	P.IIa	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Domenicale	Reddito Agrario	Valorizzazione
8	5	258	Seminativo	03	0517	4,25	2,27	€ 3.250,00
	5	1036	Seminativo	03	0013	0,11	0,06	
Valore complessivo								€ 3.250,00

Lotto 9 Arcole

Bene immobile di piena proprietà costituito da villa padronale insistente su lotto di proprietà completamente recintato, sito in Via Piazza Gazzolo n. 52 a Arcole (VR) sono così individuate nel Catasto dei fabbricati dell'Agenzia delle Entrate di Verona.

Lotto N°	Foglio	P.IIa	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza Catastale m ²	Ubicazione	Valorizzazione
9	4	109	15	A/2	3	3,5 vani	Piazza Gazzolo, 52 Arcole (VR)	680.000,00
	4	109	16	A/2	3	5,0 vani		
	4	109	22	A/2	3	9,0 vani		
	4	109	23	A/2	3	14,5		
	4	109	24	C/2	1	146 mq		
Valore complessivo								€ 680.000,00

TRIBUNALE DI MANTOVA

N. 23/2023 Liquidazione Giudiziale

RIEPILOGO DELLE VALORIZZAZIONI

Si riassumono di seguito le valorizzazioni dei beni immobili, di proprietà sia della società e sia dei soci illimitatamente responsabili

Lott	Foglio/particella/sub	Destinazion	Ubicazione	Valore
1	Foglio n. 37 particella 1238/22	Autorimessa	Condominio Residenza dei Dogi – Piazza Torino 7 Cologna Veneta	€. 7.000,00
2	Foglio n. 37 particella 1238/26	Autorimessa	Condominio Residenza dei Dogi – Piazza Torino 7 Cologna Veneta	€. 8.600,00
3	Foglio n. 37 particella 1238/27	Autorimessa	Condominio Residenza dei Dogi – Piazza Torino 7 Cologna Veneta	€. 10.000,00
4	Foglio n. 37 particella 1238/28	Autorimessa	Condominio Residenza dei Dogi – Piazza Torino 7 Cologna Veneta	€. 12.000,00
5	Foglio n. 37 particella 1238/29	Autorimessa	Condominio Residenza dei Dogi – Piazza Torino 7 Cologna Veneta	€. 12.300,00
6	Foglio n. 37 particella 1238/44	Area urbana	Condominio Residenza dei Dogi – Piazza Torino 7 Cologna Veneta	€. 0,00
7	Foglio n. 37 particella 1226/28	Autorimessa	Condominio La Piazza – Piazza Torino 4 Cologna Veneta	€. 18.000,00
8	Foglio n. 5 particelle 258 e 1036	Terreno	Via Martiri della Libertà – Zimella	€. 3.250,00
9	Foglio n. 4 p.la.109 sub 15, 16, 22, 23 e 24	Villa padronale	Via Piazza Gazzolo, 52 - Arcole	€. 680.000,00
Valore complessivo del compendio immobiliare				€. 751.150,00

Quesito n. 10 – accertamento dello stato di possesso dei beni, anche da parte di terzi

“ad accertare lo stato di possesso dei beni, con l’indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all’ esistenza di contratti registrati in data antecedente al liquidazione; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto; la data di scadenza per l’eventuale disdetta, l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;”

Tutti gli immobili risultano nella disponibilità della Società in liquidazione e dei soci.

Quesito n. 11 – accertamento di sussistenza di procedure espropriative

“ad accertare se i beni siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;”

In forza degli atti e delle documentazioni reperite relativi ai beni oggetto della procedura di liquidazione, non risulta esservi alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

Quesito n. 12 – planimetrie, visure catastali e documentazione fotografica

“ad allegare le planimetrie degli immobili, una loro visura aggiornata ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri”

Alla presente perizia si allegano le copie delle visure catastali e delle schede planimetriche, della documentazione fotografica e di altra documentazione relativa ai lotti identificati.

Al fine di migliorare la ricerca documentale si rimanda alla legenda degli allegati.

Quesito n. 13 – attestato di prestazione energetica APE

“ad allegare alla stima e a depositare presso gli organi competenti, l’attestato di certificazione energetica in conformità al disposto di cui al Decreto Legislativo 19.08.2005 n. 192, come modificato dal Decreto legislativo 29.12.2006 n. 311, ed alle ulteriori specificazioni di cui alla deliberazione n. 5733 del 31.10.2007 emessa dalla Regione Lombardia nonché in virtù della nuova normativa, D.Lgs. 192/2005 - D.L. 63 del 4/6/2013 convertito con modificazioni dalla Legge n. 90 del 3/8/2013 e successive integrazioni e modifiche;”

A seguito del provvedimento del D.G. ambiente, energia e sviluppo sostenibile D.d.u.o. n. 224 del 18 gennaio 2016 n. 224, che ha integrato le disposizioni in merito alla disciplina per l’efficienza energetica degli edifici approvate con decreto del 30/07/2015, è stato chiarito che sono esclusi dall’obbligo di allegazione dell’APE i trasferimenti di immobili conseguenti a procedure esecutive individuali e concorsuali.

Pertanto sulla base del sopracitato provvedimento il Perito, nell’interesse economico della Procedura, non produrrà gli Attestati di Prestazione Energetica mancanti.

Quesito n. 14 – separata e succinta descrizione dei lotti

“a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte del fallito o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l’altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.”

E’ altresì allegata una separata e succinta descrizione dei lotti, con indicazione dello stato di occupazione da parte del fallito o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale è indicata fra l’altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

Quesito n. 15 – Protezione dei dati personali

“ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell’elaborato senza l’indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l’identità di quest’ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita”

E’ altresì allegata una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell’elaborato senza l’indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l’identità di quest’ultimo e di eventuali soggetti terzi.

Lo scrivente Perito rassegna la presente perizia di stima rendendosi disponibile per fornire gli eventuali necessari chiarimenti.

RISERVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE

Al fine della presente valutazione non è stato possibile effettuare nessun tipo di indagine del sottosuolo volta ad individuare le caratteristiche chimico-fisiche dei terreni, l’eventuale presenza di sostanze inquinanti e/o presenza di materiale incompatibile con la destinazione urbanistica del suolo stesso; inoltre si precisa che non è stata effettuata alcuna rilevazione/misurazione atta a verificare la coincidenza fra la superficie reale e quella catastale e la corrispondenza dei confini se materializzati.

Riserve sulla descrizione degli immobili:

In merito alle caratteristiche delle strutture e degli impianti degli immobili oggetto della presente relazione, si precisa che le stesse, quando non direttamente verificabili in fase di sopralluogo, sono state desunte dalla documentazione reperita durante l’accesso atti presso i Comuni ove insistono i beni oggetto d’interesse.

Riserve sulla conformità urbanistica:

In merito alle verifiche di emendabilità delle eventuali difformità riscontrate sugli immobili oggetto di stima, pur nella precipua volontà da parte dello scrivente di fornire dati e informazioni completi nel rispetto dell’incarico ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi oblativi, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità di stima; pertanto è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell’elaborazione della presente relazione.

Nel ringraziare per la fiducia accordata, porge deferenti ossequi.

In fede

Il Perito Estimatore

Geom. Maria Rita Stancari

San Giorgio di Mantova, 27/04/2024

Gli allegati sono riuniti in compendio separato

SOMMARIO

Conferimento dell'incarico.....	1
Quesito	1
Quesito n. 1 – Identificazione dei beni, formazione dei lotti e confini	3
Quesito n. 2 – Descrizione dei beni – stato degli impianti – assoggettamento IVA.....	8
Quesito n. 3 – Costruzioni iniziate anteriormente al 02/09/1967	15
Quesito n. 4 – Costruzioni iniziate successivamente al 02/09/1967.....	17
Quesito n. 5 – Certificato di destinazione urbanistica dei terreni.....	20
Quesito n. 6 – Identificazione catastale.....	21
Quesito n. 7 – Intestatari degli immobili	23
Quesito n. 8 – Provenienza degli immobili, trascrizioni e iscrizioni ipotecarie nel ventennio precedente, sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive	24
Quesito n. 9 – Determinazione del valore degli immobili assoggettati al liquidazione.....	26
Quesito n. 10 – Accertamento dello stato di possesso dei beni, anche da parte di terzi	29
Quesito n. 11 – Accertamento di sussistenza di procedure espropriative	29
Quesito n. 12 – Planimetrie, visure catastali e documentazione fotografica	29
Quesito n. 13 – Attestato di prestazione energetica APE	29
Quesito n. 14 – Separata e succinta descrizione dei lotti.....	29
Quesito n. 15 – Protezione dei dati personali.....	30

ALLEGATI

Compendio n. 1 – Documentazione Catastale – beni in Cologna Veneta
Compendio n. 2 – Documentazione Catastale – beni in Zimella
Compendio n. 3 – Documentazione Catastale – beni in Arcole
Compendio n. 4 – Documentazione Urbanistica – beni in Cologna Veneta
Compendio n. 5 – Documentazione Urbanistica – beni in Zimella
Compendio n. 6 – Documentazione Urbanistica – beni in Arcole
Compendio n. 7 – Documentazione Fotografica – beni in Cologna Veneta
Compendio n. 8 – Documentazione Fotografica – beni in Zimella
Compendio n. 9 – Documentazione Fotografica – beni in Arcole
Compendio n. 10 - Regolamento condominiale e attribuzione dei millesimi “Condominio Residenza dei Dogi”
Compendio n. 11 - Regolamento condominiale e attribuzione dei millesimi “Condominio La Piazza”