

STUDIO TECNICO Geometra BASTIANELLO GIANLUCA

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO DEL TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA

Via Napoleone I°, n°9 - 37138 VERONA

Tel: 045/8103608

e-mail: info@studio-bastianello.it

Cod. Fisc. BST GLC 72M29 L781K

Partita IVA 02 754 580 237

mail pec: gianluca.bastianello@geopec.it

Verona 01/06/2021

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA

FALLIMENTO N°64/2019

“TRE FIORI SRL IN LIQUIDAZIONE”

(P.IVA 03102360231)

FALLIMENTO N°64/2019 - SENTENZA N°66/2019 DEL 27/03/2019

GIUDICE DELEGATO: **DOTT. LANNI PIER PAOLO**

CURATORE FALLIMENTARE: **RAG. BORELLA GIOVANNA**

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: **GEOM. BASTIANELLO GIANLUCA**

* * * * *

Il sottoscritto Geometra Gianluca Bastianello, Perito del Tribunale Civile e Penale di Verona, a seguito d'incarico del Preg.^{mo} Curatore Fallimentare Rag. Borella Giovanna, redige la presente

RELAZIONE PERITALE DI STIMA

INDICE CAPITOLI

N°	CAPITOLO	PAG.
1	Fallimento	3
2	Predisposizione dei singoli lotti	3
3	Descrizione dei beni immobili	3
4	Identificazione catastale	7
5	Situazione urbanistica immobili	10
6	Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	11
7	Valutazione estimativa beni immobili	17
8	Conclusioni tecniche peritali	19
	Elenco allegati	20

1) FALLIMENTO

Come da sentenza dichiarativa di fallimento n°66/2019 del 27/03/2019 emessa dal Tribunale di Verona a favore della massa dei creditori, si redige la presente stima giudiziaria cui ai beni immobili di proprietà della ditta "Tre Fiori Srl in liquidazione", quali cespiti siti in Comune di Verona (VR), Via Bernini Buri n°30. Per quanto sopra, lo scrivente CTU dichiara che vi è corrispondenza tra i beni sopraccitati e le quote di proprietà, come descritte nella sentenza di fallimento "de quo".

2) PREDISPOSIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

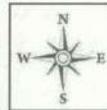
A seguito di sopralluogo peritale effettuato in data 12/11/2019, alla presenza del Curatore Fallimentare Rag. Borella Giovanna, si ritiene idoneo predisporre la seguente relazione suddividendo il compendio "de quo" in LOTTO UNICO, data la tipologia, caratura ed ubicazione degli stessi, ovvero immobili in Comune di Verona (VR), Via Bernini Buri n°30.

3) DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

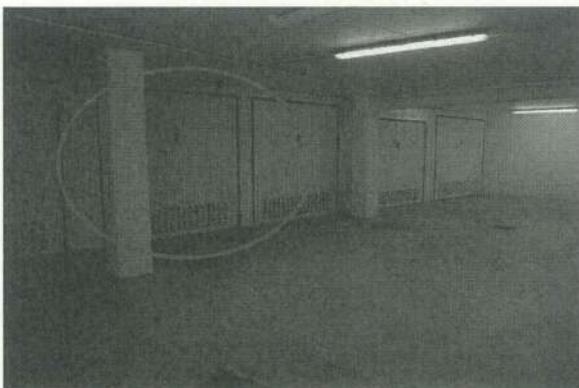
Trattasi di compendio composto da complessive n°10 unità immobiliari, di cui n°02 unità ad uso autorimesse (box auto) e n°08 unità ad "uso posti auto scoperti", facenti parte di un fabbricato condominiale sito in Comune di Verona (VR), Via Bernini Buri n°30.



vista satellitare
Google Maps



posti auto scoperti



zona autorimesse

- Quanto alle autorimesse interraste:

Le due autorimesse, aventi pianta geometrica quadrilatera regolare e superficie lorda commerciale

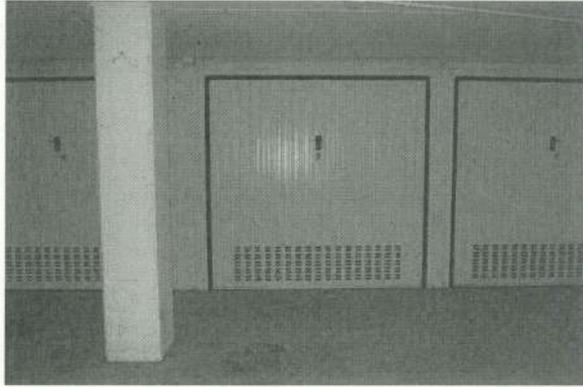
simile a rispettivi mq 17,00 e mq 30,00, sono poste al Piano Seminterrato del fabbricato condominiale, con accesso pedonale dal vano scale condominiale ed accesso carraio dal cortile condominiale, ovvero dalla Pubblica Via Bernini Buri per mezzo di cancello metallico scorrevole ad apertura automatizzata.



Si precisa che in sede di sopralluogo peritale non è stato possibile accedere all'autorimessa sub 33 e pertanto le valutazioni dimesse sono basate sul grado di finitura e vetustà del box auto sub 29.

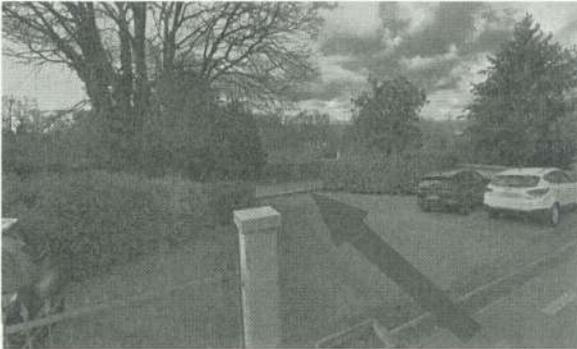
Le finiture dell'autorimessa ispezionata (sub 29) sono considerate di "normale dotazione" per la destinazione d'uso attribuita, in "sufficienti" condizioni manutentive, apparentemente non abbisognevole di interventi manutentivi straordinari, consistenti in:

- basculante metallica ad apertura verticale manuale;
- tinteggiatura pareti interne;
- pavimentazione interna in battuto di cemento lisciato al quarzo;
- impianto elettrico costituito da punto illuminante a soffitto e presa a parete.



- Quanto ai posti auto scoperti:

I posti auto scoperti, aventi pianta geometrica quadrilatera regolare e superficie lorda commerciale simile rispettivi mq 12,00 cadauno, sono posti al Piano Terra del fabbricato condominiale, nella zona Sud del cortile, con accesso dal cortile condominiale, ovvero dalla Pubblica Via Bernini Buri, per mezzo di cancello metallico scorrevole ad apertura automatizzata.



Le finiture dei citati posti auto scoperti sono considerate di "scarsa dotazione" per la destinazione d'uso attribuita, in "mediocri" condizioni manutentive, abbisognevole di interventi manutentivi ordinari e straordinari (asportazione vegetazione spontanea e ripristino pavimentazione), aventi pavimentazione di tipo "drenante" con maglia in PVC, non delimitati sui luoghi.

4) IDENTIFICAZIONE CATASTALE BENI IMMOBILI

A seguito di ricerche catastali effettuate presso l'Agenzia del Territorio del Comune di Verona (VR), si è evinto che i cespiti "de quo" denotano la seguente identificazione catastale:

<u>LOTTO UNICO</u>
Comune di Verona (VR) - Catasto Fabbricati

Foglio 313 - mn°83					
SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSIST.	SUPERF. CAT.	RENDITA
29	C/6	4	15 mq	17 mq	€ 55,00
33	C/6	4	28 mq	30 mq	€ 102,67
41	C/6	1	14 mq	14 mq	€ 31,81
42	C/6	1	12 mq	12 mq	€ 27,27
43	C/6	1	12 mq	12 mq	€ 27,27
44	C/6	1	12 mq	12 mq	€ 27,27
45	C/6	1	12 mq	12 mq	€ 27,27
46	C/6	1	12 mq	12 mq	€ 27,27
47	C/6	1	12 mq	12 mq	€ 27,27
48	C/6	1	12 mq	12 mq	€ 27,27

Catastralmente, i beni immobili tutti sopraccitati risultano intestati alla società "TRE FIORI SRL" per l'intera piena proprietà (dati derivanti da atto pubblico del 09/12/2009, nota presentata con modello unico in atti dal 28/12/2019, n°76393/Rep. notaio Alessio Giulio, registrato a Verona al n°29716.1/2009).

N.		DATI IDENTIFICATIVI							DATI DI CLASSAMENTO				ALTRA INFORMAZIONI	
Sistema Urban		Foglio	Particella	Sub. Cens.	Area Tot.	Superf. Cons.	Classe	Compartim.	Superficie Catastrale	Rendita	Indirizzo		Dir. catast.	
1		313	83	28	3		C/4	4	15 m²	€ 55,00	VIA BERGAMI BERGAMI, CN piano T1 - Accantonamento del 09/12/2009 - Accantonamento in corso del dir. di superficie.		Amministr.	
2		313	83	31	3		C/4	4	28 m²	€ 102,67	VIA BERGAMI BERGAMI, CN piano T1 - Accantonamento del 09/12/2009 - Accantonamento in corso del dir. di superficie.		Amministr.	
3		313	83	41	2		C/8	1	14 m²	€ 31,81	VIA BERGAMI BERGAMI, CN piano T1 - Accantonamento del 09/12/2009 - Accantonamento in corso del dir. di superficie.		Amministr.	
4		313	83	42	3		C/8	1	12 m²	€ 27,27	VIA BERGAMI BERGAMI, CN piano T1 - Accantonamento del 09/12/2009 - Accantonamento in corso del dir. di superficie.		Amministr.	
5		313	83	43	2		C/8	1	12 m²	€ 27,27	VIA BERGAMI BERGAMI, CN piano T1 - Accantonamento del 09/12/2009 - Accantonamento in corso del dir. di superficie.		Amministr.	
6		313	83	44	2		C/8	1	12 m²	€ 27,27	VIA BERGAMI BERGAMI, CN piano T1 - Accantonamento del 09/12/2009 - Accantonamento in corso del dir. di superficie.		Amministr.	
7		313	83	45	2		C/8	1	12 m²	€ 27,27	VIA BERGAMI BERGAMI, CN piano T1 - Accantonamento del 09/12/2009 - Accantonamento in corso del dir. di superficie.		Amministr.	
8		313	83	46	2		C/8	1	12 m²	€ 27,27	VIA BERGAMI BERGAMI, CN piano T1 - Accantonamento del 09/12/2009 - Accantonamento in corso del dir. di superficie.		Amministr.	
9		313	83	47	2		C/8	1	12 m²	€ 27,27	VIA BERGAMI BERGAMI, CN piano T1 - Accantonamento del 09/12/2009 - Accantonamento in corso del dir. di superficie.		Amministr.	

Visura catastale (pag.1/2)

Visura per soggetto
 Situazione degli atti informatizzati al 30/10/2019

Data: 30/10/2019 - Ora: 15:46:05 File:
 Visura n. 737356 Pag. 2

19		33	47	48	1		C.6	1	13 m²	13 m²	Esse 27,27	VIA VERDEGGIOLI n.174 piano 7, Regione del 09/12/2015. Determinazione n. 20050/2015 di approvazione	Assessorato
----	--	----	----	----	---	--	-----	---	-------	-------	------------	---	-------------

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
 Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
 Immobile 3: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
 Immobile 4: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
 Immobile 5: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
 Immobile 6: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
 Immobile 7: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
 Immobile 8: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
 Immobile 9: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
 Immobile 10: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Totale: n° 141 Rendite: Euro 390,37

Intestazione degli immobili individuati al n. 1

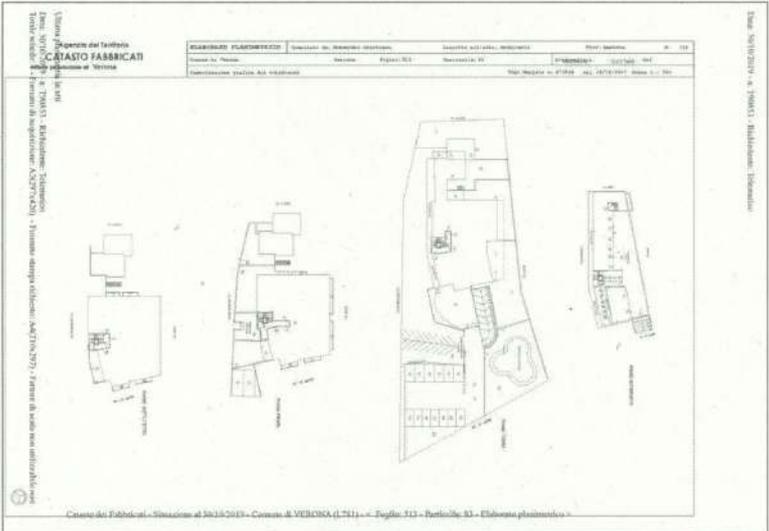
N	RAZIONAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	TEL. FONI S.V.A. con sede a VERONA	0155452030	(1) Pratiche per 10

USATI DEDICATI ALLA: PUBBLICITÀ (art. 1012/1098) sono presentati con Modulo Unico ai art. del 26/12/2009 Approvato n. 10747 Acquisito ALBERTO GIULIO Sesto VERONA Registrato Atto: 200/20090 n. 2019.1.2.000

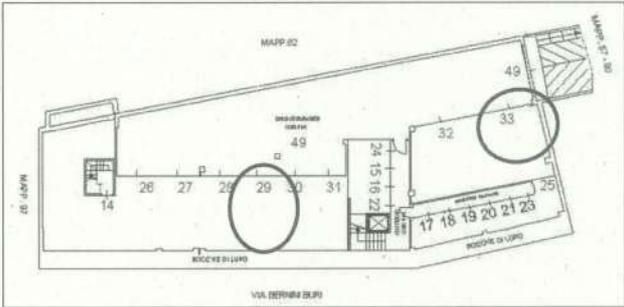
Usati immobiliari n. 10 Totale: Euro 0,90

Visura telematica
 * Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

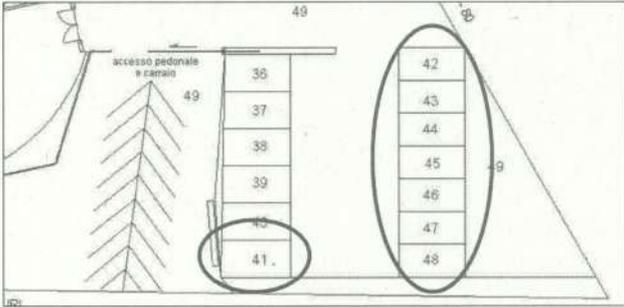
Visura catastale
 (pag.2/2)



Elaborato planimetrico
 catastale



Estratto elaborato
 planimetrico (P°S1)



Estratto elaborato
 planimetrico (P°T)

Secondo l'art. 75 del D.P.R. N°445/2000 e seguenti, si rileva che vi è conformità globale tra lo "status quo" dei luoghi e le planimetrie catastali depositate presso l'Ufficio del Territorio del Comune di Verona (VR). Tuttavia, si precisa che in sede di operazioni peritali, non è stata visionata l'autorimessa sub 33 e, pertanto, non vi è la possibilità di certificare la conformità catastale di detta unità immobiliare.

5) SITUAZIONE URBANISTICA IMMOBILI

A seguito di accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Verona, attese le difficoltà di accesso ed esercizio della "visione dei documenti" causate dall'epidemia COVID-19 in corso, nonché mancata possibilità di estrarre copie della documentazione urbanistica rinvenuta, si sono potuti esclusivamente visionare "in loco" presso l'ufficio Comunale, i faldoni contenenti documentazione cartacea inerente il compendio immobiliare "de quo".

Tuttavia, stante il tempo limitato di permanenza presso il locale messo a disposizione del personale dell'Ufficio Tecnico, non è stato possibile effettuare "in loco" le necessarie verifiche della documentazione al fine di verificare la complessiva conformità dei luoghi rispetto allo "status quo"; inoltre, atteso che è stato possibile esclusivamente scattare fotografie della documentazione visionata, le stesse risultano "non pienamente idonee" per l'espletamento dell'incarico, con riferimento all'identificazione urbanistica dei cespiti.

Si riportano di seguito gli identificativi delle concessioni edilizie visionate presso gli uffici comunali:

- D.I.A. n°2273/2005;
- D.I.A. n°3906/2007;
- D.I.A. n°4285/2006;
- D.I.A. n°5358/2005;
- D.I.A. n°6452/2007;
- D.I.A. n°6532/2006;
- D.I.A. n°10428/2007;
- P.d.C. in Sanatoria n°622/2002;
- concessione SK n°653/1961;
- concessione SK 6398/1967;
- concessione SK 8545/1991.

Per quanto sopra, lo scrivente precisa che vi è la necessità (a cura dei diretti interessati) provvedere ulteriormente alla verifica della situazione urbanistica, in condizioni di "normale esercizio" dell'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Verona, ovvero cessata l'emergenza socio-sanitaria COVID-19 tuttora in corso.

6) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

A seguito di ricerche ipocatastali effettuate presso la Conservatoria del Registri Immobiliari della Provincia di Verona, si è evinto che le unità immobiliari "de quo" **non sono gravate da iscrizioni pregiudizievoli.**

Si riportano di seguito gli elenchi delle formalità trascritte ed iscritte, a seguito di ricerche aggiornate alla data 01/06/2021.

Ricerca per codice fiscale società TRE FIORI SRL:

1	TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/03/2001 - Registro Particolare 5592 Registro Generale 7921 Pubblico ufficiale) Repertorio 71384 del 22/02/2001 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in SAN MARTINO BUON ALBERGO (VR) Nota disponibile in formato elettronico
2	TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/04/2002 - Registro Particolare 8960 Registro Generale 12884 Pubblico ufficiale) Repertorio 72279 del 28/03/2002 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in SAN MARTINO BUON ALBERGO (VR) Nota disponibile in formato elettronico
3	TRASCRIZIONE CONTRO del 23/12/2002 - Registro Particolare 36993 Registro Generale 53655 Pubblico ufficiale) Repertorio 72784 del 16/12/2002 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in SAN MARTINO BUON ALBERGO (VR) Nota disponibile in formato elettronico
4	TRASCRIZIONE CONTRO del 10/06/2003 - Registro Particolare 14920 Registro Generale 22826 Pubblico ufficiale) Repertorio 5552/727 del 20/05/2003 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in SAN MARTINO BUON ALBERGO (VR) Nota disponibile in formato elettronico
5	TRASCRIZIONE CONTRO del 10/06/2003 - Registro Particolare 14926 Registro Generale 22832 Pubblico ufficiale) Repertorio 5665/745 del 29/05/2003 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in SAN MARTINO BUON ALBERGO (VR) Nota disponibile in formato elettronico
6	TRASCRIZIONE CONTRO del 07/05/2004 - Registro Particolare 12018 Registro Generale 20146 Pubblico ufficiale) Repertorio 92551/19666 del 27/04/2004 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in SAN MARTINO BUON ALBERGO (VR) Nota disponibile in formato elettronico
7	TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/06/2004 - Registro Particolare 16520 Registro Generale 27788 Pubblico ufficiale Repertorio 73857/12014 del 16/06/2004 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in BREZZONE SUL GARDA (VR) Nota disponibile in formato elettronico
8	TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/06/2004 - Registro Particolare 16521

	<p>Registro Generale 27789 Pubblico ufficiale ...) Repertorio 73857/12014 del 16/06/2004 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in BRENZONE SUL GARDA (VR) Nota disponibile in formato elettronico</p>
9	<p>TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/06/2004 - Registro Particolare 16522 Registro Generale 27790 Pubblico ufficiale ALESSIO ...) Repertorio 73857/12014 del 16/06/2004 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Immobili siti in BRENZONE SUL GARDA (VR) Nota disponibile in formato elettronico</p>
10	<p>TRASCRIZIONE CONTRO del 09/08/2004 - Registro Particolare 21902 Registro Generale 36788 Pubblico ufficiale ...) Repertorio 93687/20123 del 29/07/2004 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in SAN MARTINO BUON ALBERGO (VR) Nota disponibile in formato elettronico</p>
11	<p>TRASCRIZIONE CONTRO del 28/12/2005 - Registro Particolare 35352 Registro Generale 57658 Pubblico ufficiale ...) Repertorio 74686/12620 del 22/12/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in BRENZONE SUL GARDA (VR) Nota disponibile in formato elettronico</p>
12	<p>TRASCRIZIONE CONTRO del 28/12/2005 - Registro Particolare 35353 Registro Generale 57659 Pubblico ufficiale ...) Repertorio 74687/12621 del 22/12/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in BRENZONE SUL GARDA (VR) Nota disponibile in formato elettronico</p>
13	<p>TRASCRIZIONE CONTRO del 16/02/2006 - Registro Particolare 4198 Registro Generale 6798 Pubblico ufficiale ...) Repertorio 74764/12680 del 13/02/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in BRENZONE SUL GARDA (VR) Nota disponibile in formato elettronico</p>
14	<p>TRASCRIZIONE CONTRO del 01/03/2006 - Registro Particolare 5586 Registro Generale 9080 Pubblico ufficiale N. ...) Repertorio 61749/15061 del 15/02/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in BRENZONE SUL GARDA (VR) Nota disponibile in formato elettronico</p>
15	<p>TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/03/2006 - Registro Particolare 7660 Registro Generale 12541 Pubblico ufficiale ...) Repertorio 74809/12713 del 13/03/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in BRENZONE SUL GARDA (VR) Nota disponibile in formato elettronico</p>
16	<p>TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 24/03/2006 - Registro Particolare 8364 Registro Generale 13607</p>

	<p>Pubblico ufficiale XXXXXXXXXX Repertorio 74812/12715 del 14/03/2006 ATTO TRA VIVI - PERMUTA Immobili siti in BRENZONE SUL GARDA (VR), CALDIERO (VR) Nota disponibile in formato elettronico</p>
17	<p>ISCRIZIONE CONTRO del 27/03/2006 - Registro Particolare 3548 Registro Generale 14012 Pubblico ufficiale XXXXXXXXXX Repertorio 74813/12716 del 14/03/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in CALDIERO (VR) Nota disponibile in formato elettronico</p>
18	<p>TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/08/2006 - Registro Particolare 25507 Registro Generale 43401 Pubblico ufficiale XXXXXXXXXX Repertorio 75034/12905 del 04/08/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in VERONA (VR) Nota disponibile in formato elettronico</p>
19	<p>ISCRIZIONE CONTRO del 09/11/2006 - Registro Particolare 14058 Registro Generale 55608 Pubblico ufficiale XXXXXXXXXX Repertorio 75134/12980 del 06/11/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in BRENZONE SUL GARDA (VR) Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 8073 del 15/09/2007 (RIDUZIONE DI SOMMA) 2 - Annotazione n. 8074 del 15/09/2007 (RESTRIZIONE DI BENI) 3 - Annotazione n. 8075 del 15/09/2007 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA) 4 - Annotazione n. 8076 del 15/09/2007 (RESTRIZIONE DI BENI) 5 - Annotazione n. 1765 del 08/03/2011 (MODIFICA DURATA DI QUOTA FRAZIONATA) 6 - Annotazione n. 601 del 25/01/2016 (RESTRIZIONE DI BENI) 7 - Annotazione n. 3540 del 17/05/2017 (RESTRIZIONE DI BENI) 8 - Comunicazione n. 623 del 03/02/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 14/01/2016. Cancellazione parziale non eseguibile. 9 - Comunicazione n. 1036 del 23/02/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 14/01/2016. Cancellazione parziale non eseguibile.</p>
20	<p>TRASCRIZIONE CONTRO del 13/02/2007 - Registro Particolare 4236 Registro Generale 7210 Pubblico ufficiale XXXXXXXXXX Repertorio 15670/11105 del 06/02/2007 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in CALDIERO (VR) Nota disponibile in formato elettronico</p>
21	<p>TRASCRIZIONE CONTRO del 20/06/2007 - Registro Particolare 17607 Registro Generale 30345 Pubblico ufficiale XXXXXXXXXX Repertorio 123484/8615 del 13/06/2007 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in BRENZONE SUL GARDA (VR) Nota disponibile in formato elettronico</p>
22	<p>TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 01/08/2007 - Registro Particolare 21714 Registro Generale 37622</p>

29	<p>TRASCRIZIONE CONTRO del 16/12/2008 - Registro Particolare 33189 Registro Generale 52493 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 19944/14582 del 10/12/2008 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in CALDIERO (VR) Nota disponibile in formato elettronico</p>
30	<p>TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 23/12/2009 - Registro Particolare 29716 Registro Generale 49286 Pubblico ufficiale _____) Repertorio 76393/13918 del 09/12/2009 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE Immobili siti in VERONA (VR) Nota disponibile in formato elettronico</p>
31	<p>TRASCRIZIONE CONTRO del 20/12/2013 - Registro Particolare 29467 Registro Generale 42849 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI TRIBUNALE DI VERONA Repertorio 10277 del 06/11/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in BREZZONE SUL GARDA (VR) Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 3541 del 17/05/2017 (RESTRIZIONE DEI BENI)</p>
32	<p>TRASCRIZIONE CONTRO del 08/05/2014 - Registro Particolare 9881 Registro Generale 14071 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI VERONA Repertorio 1650 del 26/03/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in VERONA (VR) Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 1965 del 17/03/2017 (RESTRIZIONE DEI BENI) 2 - Annotazione n. 1967 del 17/03/2017 (RESTRIZIONE DEI BENI) 3 - Annotazione n. 2451 del 03/04/2017 (RESTRIZIONE DEI BENI) 4 - Annotazione n. 2854 del 14/04/2017 (RESTRIZIONE DEI BENI) 5 - Annotazione n. 2856 del 14/04/2017 (RESTRIZIONE DEI BENI)</p>
33	<p>Rettifica a TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 16/12/2015 - Registro Particolare 29256 Registro Generale 44568 Pubblico ufficiale _____) Repertorio 75441 del 20/07/2007 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE Immobili siti in BREZZONE SUL GARDA (VR) Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Trascrizione n. 21714 del 2007</p>
34	<p>TRASCRIZIONE CONTRO del 29/11/2016 - Registro Particolare 30232 Registro Generale 46352 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE E PENALE Repertorio 1672 del 27/09/2016 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Immobili siti in VERONA (VR) Nota disponibile in formato elettronico</p>
35	<p>TRASCRIZIONE CONTRO del 29/11/2016 - Registro Particolare 30233 Registro Generale 46353</p>

CORPO", in riferimento a beni simili a quelli in oggetto.

Per quanto attiene alle valutazioni dimesse, considerata la destinazione d'uso delle singole unità immobiliari e considerate le rispettive superfici commerciali, si ritiene opportuno valutare i beni "de quo" complessivamente "a corpo" e non anche "a misura".

Si precisa inoltre che nelle valutazioni dimesse risultano altresì ricomprese delle rispettive quote di spettanza sui beni comuni non censibili condominiali, quali corte, area di manovra e vano scale condominiale.

Da attenta analisi condotta sul mercato circostante il compendio "de quo", prendendo in esame recenti compravendite di beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelli in oggetto, si esprime di seguito il **più probabile "valore medio prudenziale"**, compatibile con l'attuale flessione del mercato immobiliare.

VALUTAZIONE ESTIMATIVA - LOTTO UNICO - VERONA, VIA BERNINI BURI N°30					
destinazione	piano	coeff	sup. mq	€uro/mq	€uro
autorimessa sub 29	P°S1	1,00	17,00	a corpo	€ 8.000,00
autorimessa sub 33	P°S1	1,00	17,00	a corpo	€ 8.000,00
posto auto scoperto sub 41	P°T	1,00	14,00	a corpo	€ 3.000,00
posto auto scoperto sub 42	P°T	1,00	12,00	a corpo	€ 3.000,00
posto auto scoperto sub 43	P°T	1,00	12,00	a corpo	€ 3.000,00
posto auto scoperto sub 44	P°T	1,00	12,00	a corpo	€ 3.000,00
posto auto scoperto sub 45	P°T	1,00	12,00	a corpo	€ 3.000,00
posto auto scoperto sub 46	P°T	1,00	12,00	a corpo	€ 3.000,00
posto auto scoperto sub 47	P°T	1,00	12,00	a corpo	€ 3.000,00
posto auto scoperto sub 48	P°T	1,00	12,00	a corpo	€ 3.000,00
TOTALE COMPLESSIVO COMPENDIO IMMOBILIARE					€ 40.000,00

Si esprime di seguito il **più probabile valore medio prudenziale di mercato del compendio immobiliare tutto**, costituito da n°02 autorimesse e n°08 posti auto scoperti, valutati "a corpo" e non anche "a misura",

nelle attuali condizioni e nello stato di fatto e diritto in cui trovasi, in complessivi €uro 40.000,00 (€uro Quarantamila/00), per l'intera piena proprietà in ditta alla società "TRE FIORI SRL IN LIQUIDAZIONE", cui al fallimento "de quo".

In considerazione delle caratteristiche tutte, intrinseche ed estrinseche dei beni costituenti l'intero **LOTTO UNICO**, valutata l'ubicazione, in contesto ambientale scarsamente appetibile, si valuta complessivamente "MEDIOCRE" il grado di commerciabilità dei beni.

8) CONCLUSIONI TECNICHE PERITALI

Trattasi di compendio immobiliare in ditta alla società "TRE FIORI SRL IN LIQUIDAZIONE" cui al fallimento n°64/2019 dichiarato con sentenza n°66/2019 emessa dal Tribunale di Verona in data 27/03/2019, consistente in **LOTTO UNICO** sito in Comune di Verona (VR), Via Bernini Buri n°30, composto da n°02 autorimesse e n°08 posti auto scoperti, il tutto avente più probabile "valore medio prudenziale" stimato in complessivi e totali **€uro 40.000,00**.

* * * * *

La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima dei beni ai sensi di Legge e sarà quindi onere di parte offerente - a propria cura - verificare previamente i beni tutti sotto ogni profilo.

* * * * *

Tanto, io sottoscritto Geometra, espongo in esito al pregevole incarico affidatomi, eseguito con la massima obiettività, con relazione di n°20 facciate e fin qui della ventesima.

ALLEGATI:

- *Documentazione catastale beni immobili;*
- *Ricerche ipotecarie Conservatoria RR.II;*
- *Documentazione urbanistica.*

Verona 01/06/2021

Con estrema osservanza.

Il C.T.U. Geom. Gianluca Bastianello