

## **TRIBUNALE DI MANTOVA**

Geom. --- OMISSIS ---

Viale F.lli Cervi, 28

46034 – Borgo Virgilio (MN)

C.F. --- OMISSIS ---

P.IVA --- OMISSIS ---

**Liquidazione Giudiziale**

**--- OMISSIS ---**

**con sede in Curtatone (MN)**

**C.F. --- OMISSIS ---**

All'attenzione dell'Ill.mo

Liquidatore Giudiziale

Dott. --- OMISSIS ---

### 1.PREMESSE

In data 17/10/2023 il sottoscritto Geom. --- OMISSIS ---, nato a Mantova il --- OMISSIS ---, C.F.: -- OMISSIS ---, libero professionista con Studio in Borgo Virgilio (MN), Viale F.lli --- OMISSIS ---, iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Mantova al n. --- OMISSIS ---, ed a quello degli Esperti Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Mantova, veniva nominato perito estimatore dal Curatore, Dottor --- OMISSIS ---, con l'incarico di valutare i beni immobili ed immateriali, residui, di proprietà della Società “ --- OMISSIS ---”, al fine di presentare una relazione peritale di stima relativa allo stesso giuramento presentato, e rispondere ai seguenti quesiti:

#### ***1° incarico (beni immobili):***

*“Esaminati gli atti della liquidazione giudiziale, effettuati gli opportuni sopralluoghi, acquisiti gli ulteriori documenti ritenuti utili allo scopo ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, provveda lo stimatore a determinare il valore dei beni immobili che, in esito all'inventario ex art. 195 c.c.i.i. ed alle verifiche presso i competenti uffici, risulteranno essere in proprietà o altro diritto reale della società in liquidazione giudiziale o ad essa concessi in locazione finanziaria, con le seguenti precisazioni:*

*1) i singoli beni dovranno essere identificati mediante indicazione dei confini e dei dati 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 L 1249/39, inoltre acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene, si dovrà provvedere alla sua correzione o redazione, indicando le eventuali ragioni di oggettiva impossibilità;*

- 2) dovrà essere stabilito un valore per ciascun bene;*
  - 3) i beni dovranno essere raggruppati in lotti in funzione della loro commerciabilità;*
  - 4) i valori si intenderanno al netto di I.V.A. ed altre imposte comunque gravanti sulla futura vendita;*
  - 5) di ciascun bene dovrà essere fornita una sommaria descrizione, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 per consentire al momento opportuno di stabilire il regime I.V.A. da applicare alla vendita;*
  - 6) dovrà essere descritto lo stato degli impianti fissi, acquisendo copia della documentazione esistente, accertando la loro conformità alla normativa vigente e quantificando approssimativamente i costi per gli eventuali interventi di messa a norma degli stessi;*
  - 7) dovrà essere indicata, per gli edifici costruiti con inizio anteriore al 2/9/1967, la data di inizio della costruzione stessa, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 L. 47/1985;*
  - 8) dovranno essere accertati, per gli edifici costruiti con inizio dal 2/9/1967 in avanti, gli estremi della licenza o concessione edilizia; dovranno essere evidenziate in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa, in tali casi indicando se è stata presentata la domanda di condono edilizio e se è stata versata la relativa oblazione ai sensi della L. 47/1985 e della L. 724/1994; nell'ipotesi che queste ultime circostanze non si fossero verificate, dovranno essere quantificati i corrispondenti costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;*
  - 9) per i terreni dovrà essere allegato il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 L. 47/1985;*
-

- 10) dovrà essere appurato il titolo che attribuisce la proprietà o altro diritto reale sia stato regolarmente trascritto, indicando gli eventuali contitolari di diritti reali indivisi; nell'ipotesi siano state acquisite alla liquidazione giudiziale quote indivise dovrà essere indicato se i compendi indivisi siano comodamente divisibili e se possano essere assegnati alla società in liquidazione giudiziale interi diritti su singoli beni;
- 11) dovranno essere verificate l'esatta provenienza dei beni (mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente alla liquidazione giudiziale) nonché la sussistenza di oneri, di pesi, di servitù attive e/o passive, di altri diritti reali di terzi (usufrutto, uso, abitazione, superficie), di formalità, di vincoli, anche di natura pubblica, condominiale o negoziale;
- 12) dovrà essere accertato lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato 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 giudiziale; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di locazione, dovranno essere verificati la data di registrazione e la scadenza del contratto, il termine per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
- 13) dovrà essere accertato se i beni acquisiti alla liquidazione giudiziale siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- 14) dovranno essere allegate le planimetrie degli immobili, una loro visura catastale aggiornata ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- 15) dovranno essere allegati, ove necessari per la vendita, gli attestati di prestazione energetica in conformità alle norme vigenti (D.Lgs. 192/2005 come modificato dal D.Lgs. 311/2006 n. 311 e Deliberazione Regione Lombardia 5733/2007);
- 16) dovrà essere predisposta una separata e succinta descrizione dei singoli beni (o lotti ove formati), con indicazione dello stato di occupazione e del valore di stima, da utilizzarsi per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.”
- 17) Dovrà essere predisposta la modulistica di natura informatica necessaria per trascrivere la
-

*liquidazione giudiziale nei Registri Immobiliari.*

*La relazione di stima dovrà essere consegnata al Curatore entro il 27/12/2023 con allegato cd o dvd contenente la relazione in formato digitale (“.pdf”, “.gif”, “.jpg”). **Entro il 20/11/2023 dovrà essere consegnata al Liquidatore una relazione preliminare sintetica contenente stime sommarie ed approssimative dei beni ed elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che gravano sui beni oggetto di stima. Lo Stimatore dichiara di accettare l’incarico alle condizioni di cui sopra e viene autorizzato ad avvalersi di mezzo proprio, nonché ad accedere ai pubblici uffici quale delegato del Liquidatore giudiziale al fine di chiedere dati e documenti di qualunque tipo necessari per l’esecuzione dell’incarico.***

In adempimento dell’incarico il sottoscritto, in data 10/11/2023, 13/11/2023, 06/12/2023, si è recato nei luoghi oggetto di stima nel comune di:

**I. Arcole (VR);**

– indirizzi da visura catastale - ed ha preso visione dei beni immobili ad inventario da stimare, dall’esterno e dall’interno.

I cespiti oggetto della presente relazione constano di:

1. Comune di Arcole

- ✓ un’abitazione articolata su due livelli di cui uno f. t., piani S1-T, con annesso garage indipendente al piano seminterrato, terrazzo e cortile esclusivo. L’edificio è parte di un fabbricato condominiale sito in via Crosara n° 107 (abitazione) e Via Rovere CM (Autorimessa) e di cui al N.C.E.U. Fg. 3, mapp. 949/15 e 949/27 – **Bene 1;**
  - ✓ un’abitazione articolata su due livelli di cui uno f. t., piani S1-T , con annesso garage indipendente al piano seminterrato, balcone, corte esclusiva, tettoia e ripostiglio. L’edificio è parte di un fabbricato condominiale sito in via Crosara n° 105 (abitazione) e Via Rovere CM (Autorimessa) e di cui al N.C.E.U. Fg. 3, mapp. 949/16 e 949/30 – **Bene 2;**
  - ✓ un’abitazione articolata su tre livelli di cui uno f. t., piani S1-T-1, con annesso garage indipendente al piano seminterrato, balcone, corte esclusiva, terrazzo e cantina. L’edificio è
-

- parte di un fabbricato condominiale sito in via Crosara n° 109 (abitazione) e Via Rovere CM (Autorimessa) e di cui al N.C.E.U. Fg. 3, mapp. 949/20 e 949/29 – **Bene 3**;
- ✓ un'abitazione articolata su due livelli di cui uno f. t., piani S1-T, con annesso garage indipendente al piano seminterrato, balcone, corte esclusiva, terrazzo e cantina. L'edificio è parte di un fabbricato condominiale sito in via Crosara n° 36 (abitazione) e Via Crosara n°36 (Autorimessa) e di cui al N.C.E.U. Fg. 3, mapp. 950/1 e 950/14 – **Bene 4**;
  - ✓ un'abitazione articolata su due livelli di cui uno f. t., piani S1-T, con annesso garage indipendente al piano seminterrato, balcone, corte esclusiva, terrazzo e cantina. L'edificio è parte di un fabbricato condominiale sito in via Crosara n° 36 (abitazione) e Via Crosara n°36 (Autorimessa) e di cui al N.C.E.U. Fg. 3, mapp. 950/11 e 950/25 – **Bene 5**;
  - ✓ un'abitazione articolata su tre livelli di cui uno f. t., piani S1-T-1, con annesso garage indipendente al piano seminterrato, balcone, corte esclusiva, terrazzo e cantina. L'edificio è parte di un fabbricato condominiale sito in via Crosara n° 36 (abitazione) e Via Crosara n°36 (Autorimessa) e di cui al N.C.E.U. Fg. 3, mapp. 950/5 e 950/19 – **Bene 6**;
  - ✓ un'abitazione articolata su tre livelli di cui uno f. t., piani S1-T-1, con annesso garage indipendente al piano seminterrato, balcone, corte esclusiva, terrazzo e cantina. L'edificio è parte di un fabbricato condominiale sito in via Crosara n° 36 (abitazione) e Via Crosara n°36 (Autorimessa) e di cui al N.C.E.U. Fg. 3, mapp. 950/12 e 950/24 – **Bene 7**;
  - ✓ un'abitazione articolata su tre livelli di cui uno f. t., piani S1-T-1, con annesso garage indipendente al piano seminterrato, balcone, corte esclusiva, terrazzo e cantina. L'edificio è parte di un fabbricato condominiale sito in via Crosara n° 36 (abitazione) e Via Crosara n°36 (Autorimessa) e di cui al N.C.E.U. Fg. 3, mapp. 950/3 e 950/16 – **Bene 8**;
  - ✓ un'abitazione articolata su tre livelli di cui uno f. t., piani S1-T-1, con annesso garage indipendente al piano seminterrato, balcone, corte esclusiva, terrazzo e cantina. L'edificio è parte di un fabbricato condominiale sito in via Crosara n° 36 (abitazione) e Via Crosara n°36 (Autorimessa) e di cui al N.C.E.U. Fg. 3, mapp. 950/8 e 950/21 – **Bene 9**;
  - ✓ un'abitazione articolata su tre livelli di cui uno f. t., piani S1-T-1, con annesso garage
-

- indipendente al piano seminterrato, balcone, corte esclusiva, terrazzo e cantina. L'edificio è parte di un fabbricato condominiale sito in via Crosara n° 36 (abitazione) e Via Crosara n°36 (Autorimessa) e di cui al N.C.E.U. Fg. 3, mapp. 950/2 e 950/15 – **Bene 10**;
- ✓ un'abitazione articolata su due livelli di cui uno f. t., piani S1-T, con annesso garage indipendente al piano seminterrato, balcone, corte esclusiva, terrazzo e cantina. L'edificio è parte di un fabbricato condominiale sito in via Crosara n° 36 (abitazione) e Via Crosara n°36 (Autorimessa) e di cui al N.C.E.U. Fg. 3, mapp. 950/4 e 950/17 – **Bene 11**;
  - ✓ un'abitazione articolata su due livelli di cui uno f. t., piani S1-T, con annesso garage indipendente al piano seminterrato, balcone, corte esclusiva, terrazzo e cantina. L'edificio è parte di un fabbricato condominiale sito in via Crosara n° 36 (abitazione) e Via Crosara n°36 (Autorimessa) e di cui al N.C.E.U. Fg. 3, mapp. 950/10 e 950/23 – **Bene 12**;
  - ✓ un'abitazione articolata su due livelli di cui uno f. t., piani S1-T, con annesso garage indipendente al piano seminterrato, balcone, corte esclusiva, terrazzo e cantina. L'edificio è parte di un fabbricato condominiale sito in via Crosara n° 36 (abitazione) e Via Crosara n°36 (Autorimessa) e di cui al N.C.E.U. Fg. 3, mapp. 950/7 e 950/20 – **Bene 13**;
  - ✓ un'abitazione articolata su tre livelli di cui uno f. t., piani S1-T-1, con annesso garage indipendente al piano seminterrato, balcone, corte esclusiva, terrazzo e cantina. L'edificio è parte di un fabbricato condominiale sito in via Crosara n° 36 (abitazione) e Via Crosara n°36 (Autorimessa) e di cui al N.C.E.U. Fg. 3, mapp. 950/6 e 950/18 – **Bene 14**;
  - ✓ un'abitazione articolata su tre livelli di cui uno f. t., piani S1-T-1, con annesso garage indipendente al piano seminterrato, balcone, corte esclusiva, terrazzo e cantina. L'edificio è parte di un fabbricato condominiale sito in via Crosara n° 36 (abitazione) e Via Crosara n°36 (Autorimessa) e di cui al N.C.E.U. Fg. 3, mapp. 950/9 e 950/22 – **Bene 15**;
  - ✓ Appezamento di terreno, facente parte del complesso edificatorio identificato come terzo fabbricato condominiale, allo stato digrezzo molto arretrato, con solo la realizzazione della soletta di fondazione, uri perimetrali in c.a, e pilastri sempre in c.a., costituenti locale seminterrato, e di cui al N.C.E.U. Fg. 3 mapp. 950/13 – **Bene 16**;
-

- ✓ Bene Comune Non Censito (B.C.N.C.) Fg. 3, Mapp. 950, sub.26, Cat. F1, consistenza 147 mq.;
- ✓ Bene Comune Non Censito (B.C.N.C.) Fg. 3, Mapp. 950, sub.29, Cat. F1, consistenza 43 mq.;
- ✓ Bene Comune Non Censito (B.C.N.C.) Fg. 3, Mapp. 950, sub.13, Cat. F1, consistenza 0,00 mq.;

Le uu. ii. in questione formeranno successivamente lotti di stima per le quote di proprietà in carico alla ditta --- OMISSIS ---, sede in Curtatone (MN) – C.F. --- OMISSIS ---.

Di seguito si fornisce risposta ai quesiti da 1 a 17, di cui al Verbale di Conferimento dell’Incarico allo Stimatore del 17/10/2023, così come disposto dal Ill.mo Liquidatore giudiziale Dott. --- OMISSIS ---, per i lotti da 1 a 15 di cui sopra.

---

**TRIBUNALE DI MANTOVA**

\*\*\*\*\*

**Liquidazione Giudiziale**

**--- OMISSIS ---**

**con sede in Curtatone (MN)**

**Liquidatore Giudiziale**

**DOTT. --- OMISSIS ---**

\*\*\*\*\*

**BENI IMMOBILI**

**CRITERIO DI STIMA**

**IDENTIFICAZIONE BENI e SOMMARIA DESCRIZIONE**

**RELAZIONE DI STIMA**

**CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE**

**ALLEGATI**

\*\*\*\*\*





## Criterio di stima

Il presente atto peritale è stato redatto secondo il seguente criterio di stima:

1. identificazione, in fase preliminare, degli elementi che originano il quesito di valutazione e ne consentono la risoluzione;
2. raccolta e analisi di dati ed informazioni rilevanti, applicazione dei criteri economici e delle tecniche di valutazione mediante:
  - a) presa visione della natura dei beni immobili da stimare, nel corso di molteplici sopralluoghi e ispezioni;
  - b) reperimento dei documenti ufficiali e visure presso gli Uffici competenti (Ss.Uu. del Comune di Arcole (VR) / Ag. del Territorio della Provincia di Verona: Catasto e Conservatoria dei RR.II.), per l'immobile di cui al quesito;
  - c) verifica della corrispondenza dei documenti con i beni oggetto di stima;
  - d) verifica di regolarità e conformità degli immobili ai documenti depositati presso gli Uffici competenti;
  - e) determinazione del valore ordinario dei beni riferito all'attualità, previa elaborazione dei dati raccolti, reperimento di prezzi di beni simili supportati dalla consulenza di operatori del settore ed adottando criteri analitici e sintetico - comparativi;
  - f) calcolo del valore reale mediante aggiunte o detrazioni al valore ordinario;
3. elaborazione dei dati finali – considerazioni conclusive.

**Si informa che la sottostante perizia di stima riguardante beni immobili, comprende informazioni previste dall'art. 173-bis in merito alle disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile**

Alla luce della metodologia descritta si espone la seguente perizia di stima per i beni immobili di proprietà della ditta --- OMISSIS ---, sede in Curtatone (MN) – C.F. --- OMISSIS ---.

---

## **Bene 1 – Stima**

**Comune di Arcole - Abitazione (porzione di edificio inserito in contesto condominiale) con annessi garage, terrazzo e cortile esclusivo (proprietà 1/1: --- OMISSIS ---)**

1. Il compendio consta di porzione di edificio inserito in contesto condominiale, articolato su due livelli di cui uno f. t., dell'annesso garage indipendente e cortile esclusivo.

Le unità immobiliari sono site in via Crosara n. 107 (abitazione) e Via Rovere CM (autorimessa), nel Comune di Arcole (VR); così individuate al Catasto provinciale:

N.C.E.U. Comune di Arcole - Provincia di Verona;

Fg.3, part. 949/15 in via Crosara n. 107, cat. A/2, Cl. 2, Consistenza 3,5 vani, rendita c.le € 225,95;

Fg.3, part. 949/27 in via Rovere n. CM, cat. C/6, Cl. 3, Consistenza 43 mq., rendita c.le € 39,97.

Gli immobili sono confinanti nell'insieme da nord e nel senso n.e.s.o.: abitazione con sub. 13 e sub. 32, con sub. 14, con sub 16, con sub. 32, autorimessa con sub. 26, con sub. 19, con sub.28, con sub. 32, e come meglio in mappa e di fatto.

Nel corso del sopralluogo è stata verificata la corrispondenza tra i beni e le relative schede catastali.

2. Alle unità immobiliari individuate e descritte, tenuto conto della consistenza, età, condizioni e stato, avuto riguardo a tutte le circostanze che possono influire sul giudizio di stima, in un andamento normale del mercato immobiliare, considerate altresì le altre condizioni generali e particolari che influiscono sulla formazione del prezzo, si può attribuire un valore più probabile di stima di € 700,00/mq. (euro settecento virgola zerozero/mq.), IVA esclusa. A completamento della valutazione attribuita, si chiarisce che tale prezzo/Mq. è determinato dalla vetustà, dalle diverse tracce di umidità rilevate sui muri perimetrali e da problemi di allagamento e ristagno di acqua nella zona delle scale in comunicazione del pianoterra/piano primo e scala di collegamento ai locali garage

E' quindi possibile formulare il seguente valore complessivo:

a. area cortiva esclusiva:

---

€ 700,00\* 19,71 mq.\*20%= € 2.759,40+ (area cortiva esclusiva)

b. Residenza (commerciale al lordo delle murature)

b.1 – (commerciale al lordo delle murature):

€ 700\* 72,36 mq.\*100%= € 50.652,00+ (residenza)

€ 700,00\* 33,13 mq.\*50%= € 11.595,50+ (garage p. interrato)

€ 700,00\* 22,37 mq.\*20%= € 3.131,80+ (terrazzo)

€ 700,00\* 17,98 mq.\*20%= € 2.517,20+ (cantina)

€ 700,00\* 1,98 mq.\*20%= € 277,20+ (ripostiglio)

arrotondati a euro 70.933,00 diconsi euro settantamilanovecentotrentatre virgola zerozero.

3. Il compendio per le sue caratteristiche tipologiche e per motivi funzionali che non ne favorirebbero la comoda divisibilità costituisce lotto unico di vendita.

4. I valori proposti al punto 2, come già precisato, sono al netto di I.V.A. ed altre imposte (comunque gravanti sulla futura vendita).

5. Il cespite, sito in via Crosara al n.107 a Arcole (VR), costituisce porzione di edificio inserito in contesto condominiale, di recente costruzione (2009/2011), che si sviluppa su due piani, di cui uno f.t. I prospetti esterni del compendio immobiliare inserito nel contesto condominiale sono caratterizzati da aperture disposte in modo simmetrico e dalla presenza, sul fronte principale, di una scala che da acceso al garage sottostante, da una scala comune che permette l'accesso all'unità abitativa posta al piano primo e da una tettoia con. Il tetto, a due falde, é rivestito da manto di tegole. Ciascuna abitazione é dotata di accessi indipendenti, autorimessa e porzione di spazio cortivo di pertinenza esclusiva.

Per quanto riguarda specificamente il compendio in esame, l'abitazione consta, al piano terra, di ingresso, soggiorno/cucina, bagno/lavanderia, disimpegno, guardaroba e camera da letto. La stessa

---

unità abitativa ha in dotazione una autorimessa collegata dalla scala di pertinenza prima menzionata e da corte esclusiva per l'accesso all'abitazione stessa.

Gli ambienti sono illuminati ed aerati naturalmente ed hanno un'altezza interna pari a ml. 2,70.

Le finiture sono di normale qualità. Il compendio ha pavimenti e rivestimenti di materiale ceramico, pareti intonacate e dipinte, serramenti esterni ed interni di legno verniciato, finestre e porte finestra con oscuri a doghe, vetrocamera e zanzariere.

Lo spazio cortivo esterno, di pertinenza esclusiva, è lastricato in mattonelle per esterni antigelive, ed é delimitato da una recinzione.

Gli immobili presentano, ai sensi dell'art. 10 DPR 633/1972, le caratteristiche oggettive di residenza unifamiliare ed annessa autorimessa, alla futura vendita l'atto non sarà quindi presumibilmente assoggettato ad imposizione IVA.

6. Gli impianti fissi, d'installazione recente, sono presumibilmente a norma. Non si prevedono, quindi, costi d'adeguamento degli stessi.

Dagli atti reperiti il fabbricato in oggetto, risulta provvisto di Agibilità, quindi sono state pertanto reperite le dichiarazioni di conformità che vengono prodotte di prassi a corredo della Domanda di Agibilità stessa. (All.6)

7. =====;

8. Con accesso agli atti presso l'U.T. del Comune di Arcole (VR) in data 06/12/2023 si è potuto accertare quanto segue:

✓ Permesso di Costruire 1/2008 del 25/03/2009 comprendente:

- Inizio Lavori in data 13/05/2009;
  - Permesso di costruire 1/2008 del 25/03/2009 con Prot. 4072;
-

- ✓ Permesso di Costruire 39/2010 del 11/07/2011 comprendente:
  - Permesso di costruire 39/2010 del 1/07/2011 con Prot. 9752 avente al suo interno:
    - I. Piano interrato;
    - II. Piano terra;
    - III. Piano Primo;
    - IV. Prospetti;
    - V. Sezioni;
    - VI. Copertura;
- ✓ Permesso di costruire 20/2012 del 28/08/2013 comprendente:
  - Permesso di costruire 20/2012 del 28/08/2013 con Prot. 11447;
  - Proroga validità temporale del Permesso di Costruire 20/2012 del 28/08/2013, notificata il 20/09/2013;
  - Inizio Lavori del 18/09/2015 avente al suo interno:
    - I. Piano interrato;
    - II. Piano terra;
    - III. Piano Primo;
    - IV. Prospetti;
    - V. Sezioni;
    - VI. Copertura;
    - VII. Planimetrie e mappe;
- ✓ Agibilità con Prot. 15422 del 09/11/2011

9. =====.

10. La società “--- OMISSIS ---”, con sede in Curtatone (MN) risulta proprietaria del compendio in forza della stipula dell’atto relativo alla compravendita dei terreni edificabili del Notaio Dott. Guido Magrelli, in S. Bonifacio, Largo Alpone n. 40 (VR), tra i sig. --- OMISSIS ---, e --- OMISSIS ---,

---

rispettivamente Presidente e Vicepresidente della Società “--- OMISSIS ---”, con sede in Montebello Vicentino (VI), Via Vaccari Generale, n. 119 e tra --- OMISSIS --- Legale Rappresentante dell’”--- OMISSIS --- di --- OMISSIS --- e --- OMISSIS ---o”, con sede in Zimella(VR), via E. Pertini, n. 4 il sig. --- OMISSIS ---, amministratore unico di “--- OMISSIS ---” con sede in Curtatone (MN), via Dante Alighieri, n. 74, in data 09/07/2008, trascritto presso Agenzia delle Entrate di Verona il 16/07/2008,avente n. di Rep. 23.104 e n. di Racc. 11.164.

11. Per la verifica dell’esatta provenienza dei beni nonché la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, di altri diritti reali di terzi (usufrutto, uso, abitazione, superficie), di formalità e vincoli, si rimanda, quindi, alla Relazione Notarile Storica Ventennale Ipotecaria di cui sopra. (All.3)

Il cespite costituisce unità condominiale.

12. I beni come da relazione ventennale ipotecaria sono in piena proprietà della società “--- OMISSIS ---”, con sede in Curtatone (MN) e risultano occupati dalla sig.ra --- OMISSIS --- in forza della promessa di compravendita immobiliare tra il sig. --- OMISSIS ---, Amministratore unico della Soc.--- OMISSIS --- e la medesima sig. ra --- OMISSIS ---, stipulata in data 14/02/2014. (All. 9)

13. Il bene acquisito al fallimento non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

14. Si provvede ad allegare le planimetrie degli immobili, loro visura catastale aggiornata e congrua documentazione fotografica che li raffiguri in modo idoneo (All. 1 e 2).

15. Il Giudice Delegato Dott.Mauro Pietro Bernardi, con decreto 07/12/2023, che si allega, ha autorizzato il Liquidatore Giudiziale, Dott. --- OMISSIS ---, ad avvalersi dell’opera professionale Geom. --- OMISSIS --- per l’ottenimento delle Attestazioni di Certificazione Energetica, necessarie per la vendita in conformità alle norme vigenti; per tali documenti si rimanda, quindi, a quanto depositato dal certificatore stesso. (All. 8)

---

16. Si deposita una separata e succinta descrizione del lotto formato, con indicazione dello stato d'occupazione e del prezzo di stima attribuito, e con indicazione del contesto in cui lo stesso è ubicato, secondo lo schema per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

## **Bene 2 – Stima**

**Comune di Arcole - Abitazione (porzione di edificio inserito in contesto condominiale) con annessi garage, terrazzo e cortile esclusivo** (proprietà 1/1: --- OMISSIS ---)

1. Il compendio consta di porzione di edificio inserito in contesto condominiale, articolato su due livelli di cui uno f. t., dell'annesso garage indipendente e cortile esclusivo.

Le unità immobiliari sono site in via Crosara n. 105 (abitazione) e Via Rovere CM (autorimessa), nel Comune di Arcole (VR); così individuate al Catasto provinciale:

N.C.E.U. Comune di Arcole - Provincia di Verona;

Fg.3, part. 949/16 in via Crosara n. 107, cat. A/2, Cl. 2, Consistenza 3,5 vani, rendita c.le € 225,95;

Fg.3, part. 949/30 in via Rovere n. CM, cat. C/6, Cl. 3, Consistenza 36 mq., rendita c.le € 29,75.

Gli immobili sono confinanti nell'insieme da nord e nel senso n.e.s.o.: abitazione con sub. 15 e sub. 32, con sub. 15, con via Crosara, con sub. 32, autorimessa con sub. 29, con sub. 20, con via Crosara, con sub. 32, e come meglio in mappa e di fatto.

Nel corso del sopralluogo è stata verificata la corrispondenza tra i beni e le relative schede catastali.

2. Alle unità immobiliari individuate e descritte, tenuto conto della consistenza, età, condizioni e stato, avuto riguardo a tutte le circostanze che possono influire sul giudizio di stima, in un andamento normale del mercato immobiliare, considerate altresì le altre condizioni generali e particolari che influiscono sulla formazione del prezzo, si può attribuire un valore più probabile di stima di € 700,00/mq. (euro settecento virgola zerozero/mq.), IVA esclusa. A completamento della valutazione attribuita, si chiarisce che tale prezzo/Mq. è determinato dalla vetustà, dalle diverse tracce di umidità rilevate sui

---

muri perimetrali e da problemi di allagamento e ristagno di acqua nella zona delle scale in comunicazione del pianoterra/piano primo e scala di collegamento ai locali garage

E' quindi possibile formulare il seguente valore complessivo:

a. area cortiva esclusiva:

$$€ 700,00 * 75,06 \text{ mq.} * 20\% = € 10.508,40+ \text{ (area cortiva esclusiva)}$$

b. Residenza (commerciale al lordo delle murature)

b.1 – (commerciale al lordo delle murature):

$$€ 700,00 * 57,90 \text{ mq.} * 100\% = € 40.530,00+ \text{ (residenza)}$$

$$€ 700,00 * 33,70 \text{ mq.} * 50\% = € 11.795,50+ \text{ (garage p. interrato)}$$

$$€ 700,00 * 8,28 \text{ mq.} * 20\% = € 1.159,20+ \text{ (balcone)}$$

$$€ 700,00 * 3,11 \text{ mq.} * 20\% = € 435,40+ \text{ (ripostiglio)}$$

arrotondati a euro 64.428,00 diconsi euro sessantaquattromilaquattrocentoventotto virgola zerozero.

3. Il compendio per le sue caratteristiche tipologiche e per motivi funzionali che non ne favorirebbero la comoda divisibilità costituisce lotto unico di vendita.

4. I valori proposti al punto 2, come già precisato, sono al netto di I.V.A. ed altre imposte (comunque gravanti sulla futura vendita).

5. Il cespite, sito in via Crosara al n.105 a Arcole (VR), costituisce porzione di edificio inserito in contesto condominiale, di recente costruzione (2009/2011), che si sviluppa su due piani, di cui uno f.t. I prospetti esterni del compendio immobiliare inserito nel contesto condominiale sono caratterizzati da aperture disposte in modo simmetrico e dalla presenza, su uno dei fronti principali, di una scala che da accesso al garage sottostante, da una scala comune che permette l'accesso all'unità abitativa posta al

---



piano primo. Il tetto, a due falde, é rivestito da manto di tegole.

Ciascuna abitazione é dotata di accessi indipendenti, autorimessa e porzione di spazio cortivo di pertinenza esclusiva.

Per quanto riguarda specificamente il compendio in esame, l'abitazione consta, al piano terra, di ingresso che porta direttamente al soggiorno/cucina, bagno/lavanderia, disimpegno, bagno padronale e due camere da letto. La stessa unità abitativa ha in dotazione una autorimessa collegata dalla scala di pertinenza prima menzionata e da corte esclusiva per l'accesso all'abitazione stessa.

Gli immobili presentano, ai sensi dell'art. 10 DPR 633/1972, le caratteristiche oggettive di residenza unifamiliare ed annessa autorimessa, alla futura vendita l'atto non sarà quindi presumibilmente assoggettato ad imposizione IVA.

Gli immobili presentano, ai sensi dell'art. 10 DPR 633/1972, le caratteristiche oggettive di residenza unifamiliare ed annessa autorimessa, alla futura vendita l'atto non sarà quindi presumibilmente assoggettato ad imposizione IVA.

6. Gli impianti fissi, d'installazione recente, sono presumibilmente a norma. Non si prevedono, quindi, costi d'adeguamento degli stessi.

Dagli atti reperiti il fabbricato in oggetto, risulta provvisto di Agibilità, quindi sono state pertanto reperite le dichiarazioni di conformità che vengono prodotte di prassi a corredo della Domanda di Agibilità stessa. (All. 6)

7. =====;

8. Con accesso agli atti presso l'U.T. del Comune di Arcole (VR) in data 06/12/2023 si è potuto accertare quanto segue:

✓ Permesso di Costruire 1/2008 del 25/03/2009 comprendente:

- Inizio Lavori in data 13/05/2009;
  - Permesso di costruire 1/2008 del 25/03/2009 con Prot. 4072;
-

- ✓ Permesso di Costruire 39/2010 del 11/07/2011 comprendente:
  - Permesso di costruire 39/2010 del 1/07/2011 con Prot. 9752 avente al suo interno:
    - I. Piano interrato;
    - II. Piano terra;
    - III. Piano Primo;
    - IV. Prospetti;
    - V. Sezioni;
    - VI. Copertura;
- ✓ Permesso di costruire 20/2012 del 28/08/2013 comprendente:
  - Permesso di costruire 20/2012 del 28/08/2013 con Prot. 11447;
  - Proroga validità temporale del Permesso di Costruire 20/2012 del 28/08/2013, notificata il 20/09/2013;
  - Inizio Lavori del 18/09/2015 avente al suo interno:
    - I. Piano interrato;
    - II. Piano terra;
    - III. Piano Primo;
    - IV. Prospetti;
    - V. Sezioni;
    - VI. Copertura;
    - VII. Planimetrie e mappe;
- ✓ Agibilità con Prot. 15422 del 09/11/2011

9. =====.

10. La società “--- OMISSIS ---”, con sede in Curtatone (MN) risulta proprietaria del compendio in forza della stipula dell’atto relativo alla compravendita dei terreni edificabili del Notaio Dott. Guido Magrelli, in S. Bonifacio, Largo Alpone n. 40 (VR), tra i sig. --- OMISSIS ---, e --- OMISSIS ---, rispettivamente Presidente e Vicepresidente della Società “--- OMISSIS ---”, con sede in

---

Montebello Vicentino (VI), Via Vaccari Generale, n. 119 e tra --- OMISSIS --- Legale Rappresentante dell'--- OMISSIS --- di --- OMISSIS --- e --- OMISSIS ---o", con sede in Zimella(VR), via E. Pertini, n. 4 il sig. --- OMISSIS ---, amministratore unico di "--- OMISSIS ---" con sede in Curtatone (MN), via Dante Alighieri, n. 74, in data 09/07/2008, trascritto presso Agenzia delle Entrate di Verona il 16/07/2008, avente n. di Rep. 23.104 e n. di Racc. 11.164.

11. Per la verifica dell'esatta provenienza dei beni nonché la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, di altri diritti reali di terzi (usufrutto, uso, abitazione, superficie), di formalità e vincoli, si rimanda, quindi, alla Relazione Notarile Storica Ventennale Ipotecaria di cui sopra. (All.3)

Il cespite costituisce unità condominiale.

12. I beni come da relazione ventennale ipotecaria sono in piena proprietà della società "--- OMISSIS ---", con sede in Curtatone (MN) e risultano occupati da affittuari dei Sig.ri --- OMISSIS --- e --- OMISSIS --- in forza del Contratto Preliminare di vendita ad effetti anticipati stipulato tra il sig. --- OMISSIS ---, Amministratore unico della Società --- OMISSIS --- e i sig. ri --- OMISSIS --- e --- OMISSIS ---, in data 24/04/2012 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Verona- Sez. territoriale di Legnago in data 07/05/2012. Unitamente a tale documentazione si allega Proroga dei termini contratto ad effetti anticipati stipulato in data 28/04/2012 sempre tra i sig.ri --- OMISSIS --- e --- OMISSIS --- e il sig. --- OMISSIS ---.

13. Il bene acquisito al fallimento non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

14. Si provvede ad allegare le planimetrie degli immobili, loro visura catastale aggiornata e congrua documentazione fotografica che li raffiguri in modo idoneo. (All. 1 e 2).

15. Il Giudice Delegato Dott.Mauro Pietro Bernardi, con decreto 07/12/2023, che si allega, ha autorizzato il Liquidatore Giudiziale, Dott. --- OMISSIS ---, ad avvalersi dell'opera professionale

---

Geom. --- OMISSIS --- per l'ottenimento delle Attestazioni di Certificazione Energetica, necessarie per la vendita in conformità alle norme vigenti; per tali documenti si rimanda, quindi, a quanto depositato dal certificatore stesso. (All. 8)

16. Si deposita una separata e succinta descrizione del lotto formato, con indicazione dello stato d'occupazione e del prezzo di stima attribuito, e con indicazione del contesto in cui lo stesso è ubicato, secondo lo schema per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

### **Bene 3 – Stima**

**Comune di Arcole - Abitazione (porzione di edificio inserito in contesto condominiale) con annessi garage, terrazzo e cortile esclusivo (proprietà 1/1: --- OMISSIS ---)**

1. Il compendio consta di porzione di edificio inserito in contesto condominiale, articolato su tre livelli di cui uno f. t., dell'annesso garage indipendente e cortile esclusivo.

Le unità immobiliari sono site in via Crosara n. 109 (abitazione) e Via Rovere CM (autorimessa), nel Comune di Arcole (VR); così individuate al Catasto provinciale:

N.C.E.U. Comune di Arcole - Provincia di Verona;

Fg.3, part. 949/20 in via Crosara n. 109, cat. A/2, Cl. 2, Consistenza 3,5 vani, rendita c.le € 225,95;

Fg.3, part. 949/29 in via Rovere n. CM, cat. C/6, Cl. 3, Consistenza 31 mq., rendita c.le € 28,82.

Gli immobili sono confinanti nell'insieme da nord e nel senso n.e.s.o.: abitazione con sub. 15 e sub. 19, con sub. 19 e sub. 20, con via Crosara, con sub. 15, autorimessa con sub. 28, con sub. 20 e sub. 28, con sub. 30, con sub. 32, e come meglio in mappa e di fatto.

Nel corso del sopralluogo è stata verificata la corrispondenza tra i beni e le relative schede catastali.

2. Alle unità immobiliari individuate e descritte, tenuto conto della consistenza, età, condizioni e stato, avuto riguardo a tutte le circostanze che possono influire sul giudizio di stima, in un andamento

---

normale del mercato immobiliare, considerate altresì le altre condizioni generali e particolari che influiscono sulla formazione del prezzo, si può attribuire un valore più probabile di stima di € 700,00/mq. (euro settecento virgola zerozero/mq.), IVA esclusa. A completamento della valutazione attribuita, si chiarisce che tale prezzo/Mq. è determinato dalla vetustà, dalle diverse tracce di umidità rilevate sui muri perimetrali e da problemi di allagamento e ristagno di acqua nella zona delle scale in comunicazione del pianoterra/piano primo e scala di collegamento ai locali garage

E' quindi possibile formulare il seguente valore complessivo:

a. area cortiva esclusiva:

$$€ 700,00 * 21,80 \text{ mq.} * 20\% = € 3.052,00+ \text{ (area cortiva esclusiva)}$$

b. Residenza (commerciale al lordo delle murature)

b.1 – (commerciale al lordo delle murature):

$$€ 700 * 50,07 \text{ mq.} * 100\% = € 35.049,00+ \text{ (residenza)}$$

$$€ 700,00 * 38,51 \text{ mq.} * 50\% = € 13.478,50+ \text{ (garage p. interrato)}$$

$$€ 700,00 * 8,28 \text{ mq.} * 20\% = € 1.159,20+ \text{ (balcone)}$$

$$€ 700,00 * 26,16 \text{ mq.} * 20\% = € 3.662,40+ \text{ (terrazzo)}$$

$$€ 700,00 * 18,10 \text{ mq.} * 20\% = € 2.534,00+ \text{ (cantina)}$$

arrotondati a euro 58.935,00 diconsi euro cinquantaottomilanovecentotrentacinque virgola zerozero.

3. Il compendio per le sue caratteristiche tipologiche e per motivi funzionali che non ne favorirebbero la comoda divisibilità costituisce lotto unico di vendita.

4. I valori proposti al punto 2, come già precisato, sono al netto di I.V.A. ed altre imposte (comunque gravanti sulla futura vendita).

5. Il cespite, sito in via Crosara al n.109 a Arcole (VR), costituisce porzione di edificio inserito in

---

contesto condominiale, di recente costruzione (2009/2011), che si sviluppa su due piani, di cui uno f.t. I prospetti esterni del compendio immobiliare inserito nel contesto condominiale sono caratterizzati da aperture disposte in modo simmetrico e dalla presenza, su uno dei fronti principali, di una scala che da accesso al garage sottostante, da una scala comune che permette l'accesso all'unità abitativa posta al piano primo. Il tetto, a due falde, é rivestito da manto di tegole.

Ciascuna abitazione é dotata di accessi indipendenti, autorimessa e porzione di spazio cortivo di pertinenza esclusiva.

Per quanto riguarda specificamente il compendio in esame, l'abitazione consta, al piano terra, di ingresso che porta direttamente al soggiorno/cucina, bagno/lavanderia, disimpegno, e una camera da letto. La stessa unità abitativa ha in dotazione una autorimessa collegata dalla scala di pertinenza prima menzionata e da corte esclusiva per l'accesso all'abitazione stessa.

Gli immobili presentano, ai sensi dell'art. 10 DPR 633/1972, le caratteristiche oggettive di residenza unifamiliare ed annessa autorimessa, alla futura vendita l'atto non sarà quindi presumibilmente assoggettato ad imposizione IVA.

Gli immobili presentano, ai sensi dell'art. 10 DPR 633/1972, le caratteristiche oggettive di residenza unifamiliare ed annessa autorimessa, alla futura vendita l'atto non sarà quindi presumibilmente assoggettato ad imposizione IVA.

6. Gli impianti fissi, d'installazione recente, sono presumibilmente a norma. Non si prevedono, quindi, costi d'adeguamento degli stessi.

Dagli atti reperiti il fabbricato in oggetto, risulta provvisto di Agibilità, quindi sono state pertanto reperite le dichiarazioni di conformità che vengono prodotte di prassi a corredo della Domanda di Agibilità stessa. (All. 6)

7. =====;

8. Con accesso agli atti presso l'U.T. del Comune di Arcole (VR) in data 06/12/2023 si è potuto

---

accertare quanto segue:

- ✓ Permesso di Costruire 1/2008 del 25/03/2009 comprendente:
  - Inizio Lavori in data 13/05/2009;
  - Permesso di costruire 1/2008 del 25/03/2009 con Prot. 4072;
- ✓ Permesso di Costruire 39/2010 del 11/07/2011 comprendente:
  - Permesso di costruire 39/2010 del 1/07/2011 con Prot. 9752 avente al suo interno:
    - I. Piano interrato;
    - II. Piano terra;
    - III. Piano Primo;
    - IV. Prospetti;
    - V. Sezioni;
    - VI. Copertura;
- ✓ Permesso di costruire 20/2012 del 28/08/2013 comprendente:
  - Permesso di costruire 20/2012 del 28/08/2013 con Prot. 11447;
  - Proroga validità temporale del Permesso di Costruire 20/2012 del 28/08/2013, notificata il 20/09/2013;
  - Inizio Lavori del 18/09/2015 avente al suo interno:
    - I. Piano interrato;
    - II. Piano terra;
    - III. Piano Primo;
    - IV. Prospetti;
    - V. Sezioni;
    - VI. Copertura;
    - VII. Planimetrie e mappe;
- ✓ Agibilità con Prot. 15422 del 09/11/2011

9. =====.

---

10. La società “--- OMISSIS ---”, con sede in Curtatone (MN) risulta proprietaria del compendio in forza della stipula dell’atto relativo alla compravendita dei terreni edificabili del Notaio Dott. Guido Magrelli, in S. Bonifacio, Largo Alpone n. 40 (VR), tra i sig. --- OMISSIS ---, e --- OMISSIS ---, rispettivamente Presidente e Vicepresidente della Società “--- OMISSIS ---”, con sede in Montebello Vicentino (VI), Via Vaccari Generale, n. 119 e tra --- OMISSIS --- Legale Rappresentante dell’”--- OMISSIS --- di --- OMISSIS --- e --- OMISSIS ---o”, con sede in Zimella(VR), via E. Pertini, n. 4 il sig. --- OMISSIS ---, amministratore unico di “--- OMISSIS ---” con sede in Curtatone (MN), via Dante Alighieri, n. 74, in data 09/07/2008, trascritto presso Agenzia delle Entrate di Verona il 16/07/2008,avente n. di Rep. 23.104 e n. di Racc. 11.164.

11. Per la verifica dell’esatta provenienza dei beni nonché la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, di altri diritti reali di terzi (usufrutto, uso, abitazione, superficie), di formalità e vincoli, si rimanda, quindi, alla Relazione Notarile Storica Ventennale Ipotecaria di cui sopra. (All. 3)

Il cespite costituisce unità condominiale.

12. I beni come da relazione ventennale ipotecaria sono in piena proprietà della società “--- OMISSIS ---”, con sede in Curtatone (MN) e risultano occupati da affittuari dei Sig.ri --- OMISSIS --- e --- OMISSIS ---in forza del Contratto Preliminare di vendita ad effetti anticipati stipulato tra il sig. --- OMISSIS ---, Amministratore unico della Società --- OMISSIS --- e i sig. ri --- OMISSIS --- e --- OMISSIS ---, in data 21/01/2016 e registrato presso l’Agenzia delle Entrate di Verona- Sez. territoriale di Legnago in data 22/01/2016. Unitamente a tale documentazione si allega Proroga dei termini contratto ad effetti anticipati stipulato in data 10/01/2019 sempre tra i sig.ri --- OMISSIS --- e --- OMISSIS --- e il sig. --- OMISSIS ---.

13. Il bene acquisito al fallimento non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

14. Si provvede ad allegare le planimetrie degli immobili, loro visura catastale aggiornata e congrua

---



documentazione fotografica che li raffiguri in modo idoneo. (All. 1 e 2)

15. Il Giudice Delegato Dott.Mauro Pietro Bernardi, con decreto 07/12/2023, che si allega, ha autorizzato il Liquidatore Giudiziale, Dott. --- OMISSIS ---, ad avvalersi dell'opera professionale Geom. --- OMISSIS --- per l'ottenimento delle Attestazioni di Certificazione Energetica, necessarie per la vendita in conformità alle norme vigenti; per tali documenti si rimanda, quindi, a quanto depositato dal certificatore stesso. (All. 8)

16. Si deposita una separata e succinta descrizione del lotto formato, con indicazione dello stato d'occupazione e del prezzo di stima attribuito, e con indicazione del contesto in cui lo stesso è ubicato, secondo lo schema per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

#### **Bene 4 – Stima**

**Comune di Arcole - Abitazione (porzione di edificio inserito in contesto condominiale) con annessi garage, terrazzo e cortile esclusivo** (proprietà 1/1: --- OMISSIS ---)

1. Il compendio consta di porzione di edificio inserito in contesto condominiale, articolato su due livelli di cui uno f. t., dell'annesso garage indipendente e cortile esclusivo.

Le unità immobiliari sono site in via Crosara n. 36 (abitazione) e Via Rovere CM (autorimessa), nel Comune di Arcole (VR); così individuate al Catasto provinciale:

N.C.E.U. Comune di Arcole - Provincia di Verona;

Fg.3, part. 950/1 in via Crosara n. 36, probabile cat. A/2;

Fg.3, part. 950/14 in via Rovere n. CM, probabile cat. C/6;

Gli immobili sono confinanti nell'insieme da nord e nel senso n.e.s.o.: probabile abitazione con P.lla 864, con sub. 26 e sub. 2, con sub.4 e sub.3, con sub. 28, autorimessa con sub. 1, con altra galleria autorimesse, con sub. 15, con sub. 28, e come meglio in mappa e di fatto.

---

Nel corso del sopralluogo non è stato possibile verificare la corrispondenza tra i beni e le relative schede catastali, in quanto tutt'ora mancanti.

2. Alle unità immobiliari individuate e descritte, tenuto conto della consistenza, età, condizioni e stato, avuto riguardo a tutte le circostanze che possono influire sul giudizio di stima, in un andamento normale del mercato immobiliare, considerate altresì le altre condizioni generali e particolari che influiscono sulla formazione del prezzo, si può attribuire un valore più probabile di stima di € 360,00/mq. (euro trecentosessanta virgola zerozero/mq.), essendo l'edificio in stato di grezzo non avanzato IVA esclusa. A completamento della valutazione attribuita, si chiarisce che tale prezzo/Mq. è determinato dallo stato di grezzo non avanzato, dalle opere di risanamento da eseguire al piano seminterrato visto il persistente allagamento dei locali, dalle mancate finiture degli spazi comuni, e dalle verifiche statiche da eseguire obbligatoriamente, oltre alla parte documentale mancante per poter dare la pratica finita.

E' quindi possibile formulare il seguente valore complessivo:

a. area cortiva esclusiva:

$$€ 360,00 * 21,50 \text{ mq.} * 20\% = € 1.548,00+ \text{ (area cortiva esclusiva)}$$

b. Residenza (commerciale al lordo delle murature)

b.1 – (commerciale al lordo delle murature):

$$€ 360 * 99,85 \text{ mq.} * 100\% = € 35.946,00+ \text{ (residenza)}$$

$$€ 360,00 * 56,76 \text{ mq.} * 50\% = € 10.216,80+ \text{ (garage p. interrato)}$$

$$€ 360,00 * 12,17 \text{ mq.} * 20\% = € 876,24+ \text{ (balcone)}$$

$$€ 360,00 * 3,54 \text{ mq.} * 20\% = € 254,88+ \text{ (ripostiglio)}$$

arrotondati a euro 48.842,00 diconsi euro quarantottomilaottocentoquarantadue virgola zerozero.

3. Il compendio per le sue caratteristiche tipologiche e per motivi funzionali che non ne

---

favorirebbero la comoda divisibilità non può costituire lotto unico di vendita ma verrà raggruppato in lotto articolato e omogeneo.

4. I valori proposti al punto 2, come già precisato, sono al netto di I.V.A. ed altre imposte (comunque gravanti sulla futura vendita).

5. Il cespite, sito in via Crosara al n.109 a Arcole (VR), costituisce porzione di edificio inserito in contesto condominiale, di recente costruzione (2009/2011), che si sviluppa su due piani, di cui uno f.t. I prospetti esterni del compendio immobiliare inserito nel contesto condominiale sono caratterizzati da aperture disposte in modo simmetrico e dalla presenza, su uno dei fronti principali, di una scala che da accesso al garage sottostante, da una scala comune che permette l'accesso all'unità abitativa posta al piano primo. Il tetto, a due falde, é rivestito da manto di tegole.

Ciascuna abitazione é dotata di accessi indipendenti, autorimessa e porzione di spazio cortivo di pertinenza esclusiva.

Per quanto riguarda specificamente il compendio in esame, l'abitazione consta, al piano terra, di ingresso che porta direttamente al soggiorno/cucina, bagno/lavanderia, disimpegno, bagno padronale e due camere da letto. La stessa unità abitativa ha in dotazione una autorimessa collegata dalla scala di pertinenza prima menzionata e da corte esclusiva per l'accesso all'abitazione stessa.

Gli immobili presentano, ai sensi dell'art. 10 DPR 633/1972, le caratteristiche oggettive di residenza unifamiliare ed annessa autorimessa, alla futura vendita l'atto non sarà quindi presumibilmente assoggettato ad imposizione IVA.

6. Gli impianti fissi, d'installazione recente, sono presumibilmente a norma. Non si prevedono, quindi, costi d'adeguamento degli stessi.

Dagli atti reperiti il fabbricato in oggetto (fg. 3, partt. 950/1 e 950/14) risulta sprovvisto di Agibilità, non sono state pertanto reperite le dichiarazioni di conformità che vengono prodotte di prassi a corredo della Domanda di Agibilità stessa.

---

7. =====;

8. Con accesso agli atti presso l'U.T. del Comune di Arcole (VR) in data 06/12/2023 si è potuto accertare quanto segue:

- ✓ Permesso di Costruire 1/2008 del 25/03/2009 comprendente:
    - Inizio Lavori in data 13/05/2009;
    - Permesso di costruire 1/2008 del 25/03/2009 con Prot. 4072;
  - ✓ Permesso di Costruire 39/2010 del 11/07/2011 comprendente:
  - ✓ Permesso di costruire 39/2010 del 1/07/2011 con Prot. 9752 avente al suo interno:
    - I. Piano interrato;
    - II. Piano terra;
    - III. Piano Primo;
    - IV. Prospetti;
    - V. Sezioni;
    - VI. Copertura;
  - ✓ Permesso di costruire 20/2012 del 28/08/2013 comprendente:
    - Permesso di costruire 20/2012 del 28/08/2013 con Prot. 11447;
    - Proroga validità temporale del Permesso di Costruire 20/2012 del 28/08/2013, notificata il 20/09/2013;
    - Inizio Lavori del 18/09/2015 avente al suo interno:
      - I. Piano interrato;
      - II. Piano terra;
      - III. Piano Primo;
      - IV. Prospetti;
      - V. Sezioni;
      - VI. Copertura;
      - VII. Planimetrie e mappe;
-

- ✓ Richiesta di Permesso di costruire comprendente:
- Istanza edilizia senza Permesso di Costruire – Decadenza del titolo Permesso di Costruire 31/2013 il quale non ha mai avuto corso;
  - Permesso di Costruire in data 11/11/2013;

Dagli atti reperiti il fabbricato in oggetto (fg. 3, partt. 950/1 e 949/14) risulta sprovvisto di Agibilità. I costi presumibili per l'acquisizione di tale Certificato sono stimabili in € 3.500,00 circa.

9. =====.

10. La società “--- OMISSIS ---”, con sede in Curtatone (MN) risulta proprietaria del compendio in forza della stipula dell'atto relativo alla compravendita dei terreni edificabili del Notaio Dott. Guido Magrelli, in S. Bonifacio, Largo Alpone n. 40 (VR), tra i sig. --- OMISSIS ---, e --- OMISSIS ---, rispettivamente Presidente e Vicepresidente della Società “--- OMISSIS ---”, con sede in Montebello Vicentino (VI), Via Vaccari Generale, n. 119 e tra --- OMISSIS --- Legale Rappresentante dell'”--- OMISSIS --- di --- OMISSIS --- e --- OMISSIS ---o”, con sede in Zimella(VR), via E. Pertini, n. 4 il sig. --- OMISSIS ---, amministratore unico di “--- OMISSIS ---” con sede in Curtatone (MN), via Dante Alighieri, n. 74, in data 09/07/2008, trascritto presso Agenzia delle Entrate di Verona il 16/07/2008,avente n. di Rep. 23.104 e n. di Racc. 11.164.

11. Per la verifica dell'esatta provenienza dei beni nonché la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, di altri diritti reali di terzi (usufrutto, uso, abitazione, superficie), di formalità e vincoli, si rimanda, quindi, alla Relazione Notarile Storica Ventennale Ipotecaria di cui sopra. (All. 3)

Il cespite costituisce unità condominiale.

12. I beni come da relazione ventennale ipotecaria sono in piena proprietà della società “--- OMISSIS ---”, con sede in Curtatone (MN) e risultano non occupati, visto lo stato delle opere edili e di

---

finitura che versano in uno stato di grezzo più o meno avanzato.

13. Il bene acquisito al fallimento non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

14. Si provvede ad allegare le planimetrie degli immobili, loro visura catastale aggiornata e congrua documentazione fotografica che li raffiguri in modo idoneo. (All. 1 e 2)

15. Il Giudice Delegato Dott.Mauro Pietro Bernardi, con decreto 07/12/2023, che si allega, ha autorizzato il Liquidatore Giudiziale, Dott. --- OMISSIS ---, ad avvalersi dell'opera professionale Geom. --- OMISSIS --- per l'ottenimento delle Attestazioni di Certificazione Energetica, necessarie per la vendita in conformità alle norme vigenti; per tali documenti si rimanda, quindi, a quanto depositato dal certificatore stesso. (All. 8)

16. Si deposita una separata e succinta descrizione del lotto formato, con indicazione dello stato d'occupazione e del prezzo di stima attribuito, e con indicazione del contesto in cui lo stesso è ubicato, secondo lo schema per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

### **Bene 5 – Stima**

**Comune di Arcole - Abitazione (porzione di edificio inserito in contesto condominiale) con annessi garage, terrazzo e cortile esclusivo** (proprietà 1/1: --- OMISSIS ---)

1. Il compendio consta di porzione di edificio inserito in contesto condominiale, articolato su due livelli di cui uno f. t., dell'annesso garage indipendente e cortile esclusivo.

Le unità immobiliari sono site in via Crosara n. 36 (abitazione) e Via Rovere CM (autorimessa), nel Comune di Arcole (VR); così individuate al Catasto provinciale:

N.C.E.U. Comune di Arcole - Provincia di Verona;

---

Fg.3, part. 950/11 in via Crosara n. 36, probabile cat. A/2;

Fg.3, part. 950/25 in via Rovere n. CM, probabile cat. C/6;

Gli immobili sono confinanti nell'insieme da nord e nel senso n.e.s.o.: probabile abitazione con sub. 10 e sub. 30, con sub. 30 e sub. 29, con sub.12 e sub.29, con sub. 26, autorimessa con sub. 24, con sub. 30, con sub. 11 e con sub. 12 e con sub.29, con sub. 24, e come meglio in mappa e di fatto.

Nel corso del sopralluogo non è stato possibile verificare la corrispondenza tra i beni e le relative schede catastali, in quanto tutt'ora mancanti.

2. Alle unità immobiliari individuate e descritte, tenuto conto della consistenza, età, condizioni e stato, avuto riguardo a tutte le circostanze che possono influire sul giudizio di stima, in un andamento normale del mercato immobiliare, considerate altresì le altre condizioni generali e particolari che influiscono sulla formazione del prezzo, si può attribuire un valore più probabile di stima di € 450,00/mq. (euro quattrocentocinquanta virgola zerozero/mq.), essendo l'edificio in stato di grezzo avanzato IVA esclusa. A completamento della valutazione attribuita, si chiarisce che tale prezzo/Mq. è determinato dallo stato di grezzo avanzato, dalle opere di risanamento da eseguire al piano seminterrato visto il persistente allagamento dei locali, dalle mancate finiture degli spazi comuni, e dalle verifiche statiche da eseguire obbligatoriamente, oltre alla parte documentale mancante per poter dare la pratica finita.

E' quindi possibile formulare il seguente valore complessivo:

a. area cortiva esclusiva:

$$€ 450,00 * 21,50 \text{ mq.} * 20\% = € 1.935,00+ \text{ (area cortiva esclusiva)}$$

b. Residenza (commerciale al lordo delle murature)

b.1 – (commerciale al lordo delle murature):

$$€ 450,00 * 99,85 \text{ mq.} * 100\% = € 44.932,50+ \text{ (residenza)}$$

$$€ 450,00 * 56,76 \text{ mq.} * 50\% = € 12.771,00+ \text{ (garage p. interrato)}$$

$$€ 450,00 * 26,34 \text{ mq.} * 20\% = € 2.370,60+ \text{ (terrazzo)}$$

---

€ 450,00\* 12,17 mq.\*20%= € 1.095,30+ (balcone)

€ 450,00\* 3,54 mq.\*20%= € 318,60+ (ripostiglio)

arrotondati a euro 63.423,00 diconsi euro sessantatremilaquattrocentoventitre virgola zerozero.

3. Il compendio per le sue caratteristiche tipologiche e per motivi funzionali che non ne favorirebbero la comoda divisibilità non può costituire lotto unico di vendita ma verrà raggruppato in lotto articolato e omogeneo.

4. I valori proposti al punto 2, come già precisato, sono al netto di I.V.A. ed altre imposte (comunque gravanti sulla futura vendita).

5. Il cespite, sito in via Crosara al n.109 a Arcole (VR), costituisce porzione di edificio inserito in contesto condominiale, di recente costruzione (2009/2011), che si sviluppa su due piani, di cui uno f.t. I prospetti esterni del compendio immobiliare inserito nel contesto condominiale sono caratterizzati da aperture disposte in modo simmetrico e dalla presenza, su uno dei fronti principali, di una scala che da accesso al garage sottostante, da una scala comune che permette l'accesso all'unità abitativa posta al piano primo. Il tetto, a due falde, è rivestito da manto di tegole.

Ciascuna abitazione è dotata di accessi indipendenti, autorimessa e porzione di spazio cortivo di pertinenza esclusiva.

Per quanto riguarda specificamente il compendio in esame, l'abitazione consta, al piano terra, di ingresso che porta direttamente al soggiorno/cucina, bagno, disimpegno, e due camere da letto. La stessa unità abitativa ha in dotazione una autorimessa collegata dalla scala di pertinenza prima menzionata e da corte esclusiva per l'accesso all'abitazione stessa.

Gli immobili presentano, ai sensi dell'art. 10 DPR 633/1972, le caratteristiche oggettive di residenza unifamiliare ed annessa autorimessa, alla futura vendita l'atto non sarà quindi presumibilmente assoggettato ad imposizione IVA.

---



6. Gli impianti fissi, d'installazione recente, sono presumibilmente a norma. Non si prevedono, quindi, costi d'adeguamento degli stessi.

Dagli atti reperiti il fabbricato in oggetto (fg. 3, partt. 950/11 e 950/25) risulta sprovvisto di Agibilità, non sono state pertanto reperite le dichiarazioni di conformità che vengono prodotte di prassi a corredo della Domanda di Agibilità stessa.

7. =====;

8. Con accesso agli atti presso l'U.T. del Comune di Arcole (VR) in data 06/12/2023 si è potuto accertare quanto segue:

✓ Permesso di Costruire 1/2008 del 25/03/2009 comprendente:

- Inizio Lavori in data 13/05/2009;
- Permesso di costruire 1/2008 del 25/03/2009 con Prot. 4072;

✓ Permesso di Costruire 39/2010 del 11/07/2011 comprendente:

- Permesso di costruire 39/2010 del 1/07/2011 con Prot. 9752 avente al suo interno:

I. Piano interrato;

II. Piano terra;

III. Piano Primo;

IV. Prospetti;

V. Sezioni;

VI. Copertura;

✓ Permesso di costruire 20/2012 del 28/08/2013 comprendente:

- Permesso di costruire 20/2012 del 28/08/2013 con Prot. 11447;
- Proroga validità temporale del Permesso di Costruire 20/2012 del 28/08/2013, notificata il 20/09/2013;
- Inizio Lavori del 18/09/2015 avente al suo interno:

I. Piano interrato;

---

- II. Piano terra;
- III. Piano Primo;
- IV. Prospetti;
- V. Sezioni;
- VI. Copertura;
- VII. Planimetrie e mappe;

✓ Richiesta di Permesso di costruire comprendente:

- Istanza edilizia senza Permesso di Costruire – Decadenza del titolo Permesso di Costruire 31/2013 il quale non ha mai avuto corso;
- Permesso di Costruire in data 11/11/2013;

Dagli atti reperiti il fabbricato in oggetto (fg. 3, partt. 949/11 e 949/25) risulta sprovvisto di Agibilità.

I costi presumibili per l'acquisizione di tale Certificato sono stimabili in € 3.500,00 circa.

9. =====.

10. La società “--- OMISSIS ---”, con sede in Curtatone (MN) risulta proprietaria del compendio in forza della stipula dell'atto relativo alla compravendita dei terreni edificabili del Notaio Dott. Guido Magrelli, in S. Bonifacio, Largo Alpone n. 40 (VR), tra i sig. --- OMISSIS ---, e --- OMISSIS ---, rispettivamente Presidente e Vicepresidente della Società “--- OMISSIS ---”, con sede in Montebello Vicentino (VI), Via Vaccari Generale, n. 119 e tra --- OMISSIS --- Legale Rappresentante dell'”--- OMISSIS --- di --- OMISSIS --- e --- OMISSIS ---o”, con sede in Zimella(VR), via E. Pertini, n. 4 il sig. --- OMISSIS ---, amministratore unico di “--- OMISSIS ---” con sede in Curtatone (MN), via Dante Alighieri, n. 74, in data 09/07/2008, trascritto presso Agenzia delle Entrate di Verona il 16/07/2008,avente n. di Rep. 23.104 e n. di Racc. 11.164.

11. Per la verifica dell'esatta provenienza dei beni nonché la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive

---

e/o passive, di altri diritti reali di terzi (usufrutto, uso, abitazione, superficie), di formalità e vincoli, si rimanda, quindi, alla Relazione Notarile Storica Ventennale Ipotecaria di cui sopra. (All. 3)

Il cespite costituisce unità condominiale.

12. I beni come da relazione ventennale ipotecaria sono in piena proprietà della società “--- OMISSIS ---”, con sede in Curtatone (MN) e risultano non occupati, visto lo stato delle opere edili e di finitura che versano in uno stato di grezzo più o meno avanzato.

13. Il bene acquisito al fallimento non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

14. Si provvede ad allegare le planimetrie degli immobili, loro visura catastale aggiornata e congrua documentazione fotografica che li raffiguri in modo idoneo. (All. 1 e 2)

15. Il Giudice Delegato Dott.Mauro Pietro Bernardi, con decreto 07/12/2023, che si allega, ha autorizzato il Liquidatore Giudiziale, Dott. --- OMISSIS ---, ad avvalersi dell’opera professionale Geom. --- OMISSIS --- per l’ottenimento delle Attestazioni di Certificazione Energetica, necessarie per la vendita in conformità alle norme vigenti; per tali documenti si rimanda, quindi, a quanto depositato dal certificatore stesso. (All. 8)

16. Si deposita una separata e succinta descrizione del lotto formato, con indicazione dello stato d’occupazione e del prezzo di stima attribuito, e con indicazione del contesto in cui lo stesso è ubicato, secondo lo schema per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare. (All.10)

### **Bene 6 – Stima**

**Comune di Arcole - Abitazione (porzione di edificio inserito in contesto condominiale) con annessi garage, terrazzo e cortile esclusivo (proprietà 1/1: --- OMISSIS ---)**

---

1. Il compendio consta di porzione di edificio inserito in contesto condominiale, articolato su tre livelli di cui uno f. t., dell'annesso garage indipendente e cortile esclusivo.

Le unità immobiliari sono site in via Crosara n. 36 (abitazione) e Via Rovere CM (autorimessa), nel Comune di Arcole (VR); così individuate al Catasto provinciale:

N.C.E.U. Comune di Arcole - Provincia di Verona;

Fg.3, part. 950/5 in via Crosara n. 36, probabile cat. A/2;

Fg.3, part. 950/19 in via Rovere n. CM, probabile cat. C/6;

Gli immobili sono confinanti nell'insieme da nord e nel senso n.e.s.o.: probabile abitazione con sub. 4, con sub. 26, con sub.26 e sub.27, con sub. 27 e sub. 28, probabile autorimessa con sub. 18, con altra galleria autorimesse, con sub. 5 e con sub. 6, con sub. 28, e come meglio in mappa e di fatto.

Nel corso del sopralluogo non è stato possibile verificare la corrispondenza tra i beni e le relative schede catastali, in quanto tutt'ora mancanti.

2. Alle unità immobiliari individuate e descritte, tenuto conto della consistenza, età, condizioni e stato, avuto riguardo a tutte le circostanze che possono influire sul giudizio di stima, in un andamento normale del mercato immobiliare, considerate altresì le altre condizioni generali e particolari che influiscono sulla formazione del prezzo, si può attribuire un valore più probabile di stima di € 360,00/mq. (euro trecentosessanta virgola zerozero/mq.), essendo l'edificio in stato di grezzo avanzato IVA esclusa.

E' quindi possibile formulare il seguente valore complessivo:

a. area cortiva esclusiva:

$$\text{€ } 360,00 * 34,79 \text{ mq.} * 20\% = \text{€ } 2.504,88+ \text{ (area cortiva esclusiva)}$$

b. Residenza (commerciale al lordo delle murature)

b.1 – (commerciale al lordo delle murature):

$$\text{€ } 360,00 * 77,26 \text{ mq.} * 100\% = \text{€ } 27.813,60+ \text{ (residenza)}$$

$$\text{€ } 360,00 * 40,99 \text{ mq.} * 50\% = \text{€ } 7.378,20+ \text{ (garage p. interrato)}$$

---

€ 360,00\* 26,34 mq.\*20%= € 1.896,48+ (terrazzo)

€ 360,00\* 10,27 mq.\*20%= € 739,44+ (balcone)

€ 360,00\* 3,54 mq.\*20%= € 254,88+ (ripostiglio)

arrotondati a euro 40.587,00 diconsi euro quarantamilacinquecentoottantasette virgola zerozero.

3. Il compendio per le sue caratteristiche tipologiche e per motivi funzionali che non ne favorirebbero la comoda divisibilità non può costituire lotto unico di vendita ma verrà raggruppato in lotto articolato e omogeneo.

4. I valori proposti al punto 2, come già precisato, sono al netto di I.V.A. ed altre imposte (comunque gravanti sulla futura vendita).

5. Il cespite, sito in via Crosara al n.109 a Arcole (VR), costituisce porzione di edificio inserito in contesto condominiale, di recente costruzione (2009/2011), che si sviluppa su due piani, di cui uno f.t. I prospetti esterni del compendio immobiliare inserito nel contesto condominiale sono caratterizzati da aperture disposte in modo simmetrico e dalla presenza, su uno dei fronti principali, di una scala che da accesso al garage sottostante, da una scala comune che permette l'accesso all'unità abitativa posta al piano primo. Il tetto, a due falde, é rivestito da manto di tegole.

Ciascuna abitazione é dotata di accessi indipendenti, autorimessa e porzione di spazio cortivo di pertinenza esclusiva.

Per quanto riguarda specificamente il compendio in esame, l'abitazione consta, al piano terra, di ingresso che porta direttamente al soggiorno/cucina, bagno, disimpegno, e due camere da letto. La stessa unità abitativa ha in dotazione una autorimessa collegata dalla scala di pertinenza prima menzionata e da corte esclusiva per l'accesso all'abitazione stessa.

Gli immobili presentano, ai sensi dell'art. 10 DPR 633/1972, le caratteristiche oggettive di residenza unifamiliare ed annessa autorimessa, alla futura vendita l'atto non sarà quindi presumibilmente

---

assoggettato ad imposizione IVA.

Gli immobili presentano, ai sensi dell'art. 10 DPR 633/1972, le caratteristiche oggettive di residenza unifamiliare ed annessa autorimessa, alla futura vendita l'atto non sarà quindi presumibilmente assoggettato ad imposizione IVA.

Gli immobili presentano, ai sensi dell'art. 10 DPR 633/1972, le caratteristiche oggettive di residenza unifamiliare ed annessa autorimessa, alla futura vendita l'atto non sarà quindi presumibilmente assoggettato ad imposizione IVA.

6. Gli impianti fissi, d'installazione recente, sono presumibilmente a norma. Non si prevedono, quindi, costi d'adeguamento degli stessi.

Dagli atti reperiti il fabbricato in oggetto (fg. 3, partt. 950/5 e 950/19) risulta sprovvisto di Agibilità, non sono state pertanto reperite le dichiarazioni di conformità che vengono prodotte di prassi a corredo della Domanda di Agibilità stessa.

7. =====;

8. Con accesso agli atti presso l'U.T. del Comune di Arcole (VR) in data 06/12/2023 si è potuto accertare quanto segue:

- ✓ Permesso di Costruire 1/2008 del 25/03/2009 comprendente:
    - Inizio Lavori in data 13/05/2009;
    - Permesso di costruire 1/2008 del 25/03/2009 con Prot. 4072;
  - ✓ Permesso di Costruire 39/2010 del 11/07/2011 comprendente:
    - Permesso di costruire 39/2010 del 1/07/2011 con Prot. 9752 avente al suo interno:
      - I. Piano interrato;
      - II. Piano terra;
      - III. Piano Primo;
      - IV. Prospetti;
-

V. Sezioni;

VI. Copertura;

✓ Permesso di costruire 20/2012 del 28/08/2013 comprendente:

- Permesso di costruire 20/2012 del 28/08/2013 con Prot. 11447;
- Proroga validità temporale del Permesso di Costruire 20/2012 del 28/08/2013, notificata il 20/09/2013;
- Inizio Lavori del 18/09/2015 avente al suo interno:

I. Piano interrato;

II. Piano terra;

III. Piano Primo;

IV. Prospetti;

V. Sezioni;

VI. Copertura;

VII. Planimetrie e mappe;

✓ Richiesta di Permesso di costruire comprendente:

- Istanza edilizia senza Permesso di Costruire – Decadenza del titolo Permesso di Costruire 31/2013 il quale non ha mai avuto corso;
- Permesso di Costruire in data 11/11/2013;

Dagli atti reperiti il fabbricato in oggetto (fg. 3, partt. 949/5 e 949/19) risulta sprovvisto di Agibilità.

I costi presumibili per l'acquisizione di tale Certificato sono stimabili in € 3.500,00 circa.

9. =====.

10. La società “--- OMISSIS ---”, con sede in Curtatone (MN) risulta proprietaria del compendio in forza della stipula dell'atto relativo alla compravendita dei terreni edificabili del Notaio Dott. Guido Magrelli, in S. Bonifacio, Largo Alpone n. 40 (VR), tra i sig. --- OMISSIS ---, e --- OMISSIS ---,

---

rispettivamente Presidente e Vicepresidente della Società “--- OMISSIS ---”, con sede in Montebello Vicentino (VI), Via Vaccari Generale, n. 119 e tra --- OMISSIS --- Legale Rappresentante dell’”--- OMISSIS --- di --- OMISSIS --- e --- OMISSIS ---o”, con sede in Zimella(VR), via E. Pertini, n. 4 il sig. --- OMISSIS ---, amministratore unico di “--- OMISSIS ---” con sede in Curtatone (MN), via Dante Alighieri, n. 74, in data 09/07/2008, trascritto presso Agenzia delle Entrate di Verona il 16/07/2008,avente n. di Rep. 23.104 e n. di Racc. 11.164.

11. Per la verifica dell’esatta provenienza dei beni nonché la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, di altri diritti reali di terzi (usufrutto, uso, abitazione, superficie), di formalità e vincoli, si rimanda, quindi, alla Relazione Notarile Storica Ventennale Ipotecaria di cui sopra. (All. 3)

Il cespite costituisce unità condominiale.

12. I beni come da relazione ventennale ipotecaria sono in piena proprietà della società “--- OMISSIS ---”, con sede in Curtatone (MN) e risultano non occupati, visto lo stato delle opere edili e di finitura che versano in uno stato di grezzo più o meno avanzato.

13. Il bene acquisito al fallimento non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

14. Si provvede ad allegare le planimetrie degli immobili, loro visura catastale aggiornata e congrua documentazione fotografica che li raffiguri in modo idoneo. (All. 1 e 2)

15. Il Giudice Delegato Dott.Mauro Pietro Bernardi, con decreto 07/12/2023, che si allega, ha autorizzato il Liquidatore Giudiziale, Dott. --- OMISSIS ---, ad avvalersi dell’opera professionale Geom. --- OMISSIS --- per l’ottenimento delle Attestazioni di Certificazione Energetica, necessarie per la vendita in conformità alle norme vigenti; per tali documenti si rimanda, quindi, a quanto depositato dal certificatore stesso. (All. 8)

---



16. Si deposita una separata e succinta descrizione del lotto formato, con indicazione dello stato d'occupazione e del prezzo di stima attribuito, e con indicazione del contesto in cui lo stesso è ubicato, secondo lo schema per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

### **Bene 7 – Stima**

**Comune di Arcole - Abitazione (porzione di edificio inserito in contesto condominiale) con annessi garage, terrazzo e cortile esclusivo (proprietà 1/1: --- OMISSIS ---)**

1. Il compendio consta di porzione di edificio inserito in contesto condominiale, articolato su tre livelli di cui uno f. t., dell'annesso garage indipendente e cortile esclusivo.

Le unità immobiliari sono site in via Crosara n. 36 (abitazione) e Via Rovere CM (autorimessa), nel Comune di Arcole (VR); così individuate al Catasto provinciale:

N.C.E.U. Comune di Arcole - Provincia di Verona;

Fg.3, part. 950/12 in via Crosara n. 36, probabile cat. A/2;

Fg.3, part. 950/24 in via Rovere n. CM, probabile cat. C/6;

Gli immobili sono confinanti nell'insieme da nord e nel senso n.e.s.o.: probabile abitazione con sub. 9, con area esterna, con area esterna, con area esterna, probabile autorimessa con sub. 23 e sub.10, con sub.30, con sub. 25 e con sub. 12, con altra galleria autorimesse, e come meglio in mappa e di fatto.

Nel corso del sopralluogo non è stato possibile verificare la corrispondenza tra i beni e le relative schede catastali, in quanto tutt'ora mancanti.

2. Alle unità immobiliari individuate e descritte, tenuto conto della consistenza, età, condizioni e stato, avuto riguardo a tutte le circostanze che possono influire sul giudizio di stima, in un andamento normale del mercato immobiliare, considerate altresì le altre condizioni generali e particolari che influiscono sulla formazione del prezzo, si può attribuire un valore più probabile di stima di €

---

450,00/mq. (euro quattrocentocinquanta virgola zerozero/mq.), essendo l'edificio in stato di grezzo avanzato IVA esclusa.

E' quindi possibile formulare il seguente valore complessivo:

b. Residenza (commerciale al lordo delle murature)

b.1 – (commerciale al lordo delle murature):

€ 450,00\* 61,37 mq.\*100%= € 27.616,50+ (residenza)

€ 450,00\* 61,99 mq.\*50%= € 13.947,75+ (garage p. interrato)

€ 450,00\* 19,12 mq.\*20%= € 1.720,80+ (terrazzo)

€ 450,00\* 14,54 mq.\*20%= € 1.308,60+ (balcone)

€ 450,00\* 6,36 mq.\*20%= € 572,40+ (disimpegno)

arrotondati a euro 45.166,00 diconsi euro quarantacinquemilacentosessantasei virgola zerozero.

3. Il compendio per le sue caratteristiche tipologiche e per motivi funzionali che non ne favorirebbero la comoda divisibilità non può costituire lotto unico di vendita ma verrà raggruppato in lotto articolato e omogeneo.

4. I valori proposti al punto 2, come già precisato, sono al netto di I.V.A. ed altre imposte (comunque gravanti sulla futura vendita).

5. Il cespite, sito in via Crosara al n.109 a Arcole (VR), costituisce porzione di edificio inserito in contesto condominiale, di recente costruzione (2009/2011), che si sviluppa su tre piani, di cui uno f.t. I prospetti esterni del compendio immobiliare inserito nel contesto condominiale sono caratterizzati da aperture disposte in modo simmetrico e dalla presenza, su uno dei fronti principali, di una scala che da acceso al garage sottostante, da una scala comune che permette l'accesso all'unità abitativa posta al piano primo. Il tetto, a due falde, é rivestito da manto di tegole.

Ciascuna abitazione é dotata di accessi indipendenti, autorimessa e porzione di pertinenza esclusiva.

---

Per quanto riguarda specificamente il compendio in esame, l'abitazione consta, al piano primo, di ingresso che porta direttamente al soggiorno/cucina, bagno, disimpegno, e due camere da letto. La stessa unità abitativa ha in dotazione una autorimessa collegata dalla scala di pertinenza prima menzionata e da corte esclusiva per l'accesso all'abitazione stessa.

Gli immobili presentano, ai sensi dell'art. 10 DPR 633/1972, le caratteristiche oggettive di residenza unifamiliare ed annessa autorimessa, alla futura vendita l'atto non sarà quindi presumibilmente assoggettato ad imposizione IVA.

6. Gli impianti fissi, d'installazione recente, sono presumibilmente a norma. Non si prevedono, quindi, costi d'adeguamento degli stessi.

Dagli atti reperiti il fabbricato in oggetto (fg. 3, partt. 950/12 e 950/24) risulta sprovvisto di Agibilità, non sono state pertanto reperite le dichiarazioni di conformità che vengono prodotte di prassi a corredo della Domanda di Agibilità stessa.

7. =====;

8. Con accesso agli atti presso l'U.T. del Comune di Arcole (VR) in data 06/12/2023 si è potuto accertare quanto segue:

✓ Permesso di Costruire 1/2008 del 25/03/2009 comprendente:

- Inizio Lavori in data 13/05/2009;
- Permesso di costruire 1/2008 del 25/03/2009 con Prot. 4072;

✓ Permesso di Costruire 39/2010 del 11/07/2011 comprendente:

- Permesso di costruire 39/2010 del 1/07/2011 con Prot. 9752 avente al suo interno:
    - I. Piano interrato;
    - II. Piano terra;
    - III. Piano Primo;
-

IV. Prospetti;

V. Sezioni;

VI. Copertura;

✓ Permesso di costruire 20/2012 del 28/08/2013 comprendente:

- Permesso di costruire 20/2012 del 28/08/2013 con Prot. 11447;
- Proroga validità temporale del Permesso di Costruire 20/2012 del 28/08/2013, notificata il 20/09/2013;
- Inizio Lavori del 18/09/2015 avente al suo interno:

I. Piano interrato;

II. Piano terra;

III. Piano Primo;

IV. Prospetti;

V. Sezioni;

VI. Copertura;

VII. Planimetrie e mappe;

✓ Richiesta di Permesso di costruire comprendente:

- Istanza edilizia senza Permesso di Costruire – Decadenza del titolo Permesso di Costruire 31/2013 il quale non ha mai avuto corso;
- Permesso di Costruire in data 11/11/2013;

Dagli atti reperiti il fabbricato in oggetto (fg. 3, partt. 949/12 e 949/24) risulta sprovvisto di Agibilità.

I costi presumibili per l'acquisizione di tale Certificato sono stimabili in € 3.500,00 circa.

9. =====.

10. La società “--- OMISSIS ---”, con sede in Curtatone (MN) risulta proprietaria del compendio in forza della stipula dell'atto relativo alla compravendita dei terreni edificabili del Notaio Dott.

Guido

---

Magrelli, in S. Bonifacio, Largo Alpone n. 40 (VR), tra i sig. --- OMISSIS ---, e --- OMISSIS ---, rispettivamente Presidente e Vicepresidente della Società “--- OMISSIS ---”, con sede in Montebello Vicentino (VI), Via Vaccari Generale, n. 119 e tra --- OMISSIS --- Legale Rappresentante dell’”--- OMISSIS --- di --- OMISSIS --- e --- OMISSIS ---o”, con sede in Zimella(VR), via E. Pertini, n. 4 il sig. --- OMISSIS ---, amministratore unico di “--- OMISSIS ---” con sede in Curtatone (MN), via Dante Alighieri, n. 74, in data 09/07/2008, trascritto presso Agenzia delle Entrate di Verona il 16/07/2008,avente n. di Rep. 23.104 e n. di Racc. 11.164.

11. Per la verifica dell’esatta provenienza dei beni nonché la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, di altri diritti reali di terzi (usufrutto, uso, abitazione, superficie), di formalità e vincoli, si rimanda, quindi, alla Relazione Notarile Storica Ventennale Ipotecaria di cui sopra. (All.3)

Il cespite costituisce unità condominiale.

12. I beni come da relazione ventennale ipotecaria sono in piena proprietà della società “--- OMISSIS ---”, con sede in Curtatone (MN) e risultano non occupati, visto lo stato delle opere edili e di finitura che versano in uno stato di grezzo più o meno avanzato.

13. Il bene acquisito al fallimento non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

14. Si provvede ad allegare le planimetrie degli immobili, loro visura catastale aggiornata e congrua documentazione fotografica che li raffiguri in modo idoneo. (All. 1 e 2)

15. Il Giudice Delegato Dott.Mauro Pietro Bernardi, con decreto 07/12/2023, che si allega, ha autorizzato il Liquidatore Giudiziale, Dott. --- OMISSIS ---, ad avvalersi dell’opera professionale Geom. --- OMISSIS --- per l’ottenimento delle Attestazioni di Certificazione Energetica, necessarie per la vendita in conformità alle norme vigenti; per tali documenti si rimanda, quindi, a quanto depositato dal certificatore stesso. (All. 8)

---

16. Si deposita una separata e succinta descrizione del lotto formato, con indicazione dello stato d'occupazione e del prezzo di stima attribuito, e con indicazione del contesto in cui lo stesso è ubicato, secondo lo schema per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

### **Bene 8 – Stima**

**Comune di Arcole - Abitazione (porzione di edificio inserito in contesto condominiale) con annessi garage, terrazzo e cortile esclusivo (proprietà 1/1: --- OMISSIS ---)**

1. Il compendio consta di porzione di edificio inserito in contesto condominiale, articolato su tre livelli di cui uno f. t., dell'annesso garage indipendente e cortile esclusivo.

Le unità immobiliari sono site in via Crosara n. 36 (abitazione) e Via Rovere CM (autorimessa), nel Comune di Arcole (VR); così individuate al Catasto provinciale:

N.C.E.U. Comune di Arcole - Provincia di Verona;

Fg.3, part. 950/3 in via Crosara n. 36, probabile cat. A/2;

Fg.3, part. 950/16 in via Rovere n. CM, probabile cat. C/6;

Gli immobili sono confinanti nell'insieme da nord e nel senso n.e.s.o.: probabile abitazione con sub. 2, con area esterna, con area esterna, con area esterna, probabile autorimessa con sub. 15 , con sub.3, con sub. 17, con sub.28, e come meglio in mappa e di fatto.

Nel corso del sopralluogo non è stato possibile verificare la corrispondenza tra i beni e le relative schede catastali, in quanto tutt'ora mancanti.

2. Alle unità immobiliari individuate e descritte, tenuto conto della consistenza, età, condizioni e stato, avuto riguardo a tutte le circostanze che possono influire sul giudizio di stima, in un andamento normale del mercato immobiliare, considerate altresì le altre condizioni generali e particolari che influiscono sulla formazione del prezzo, si può attribuire un valore più probabile di stima di € 360,00/mq. (euro trecentosessanta virgola zerozero/mq.), essendo l'edificio in stato di grezzo avanzato IVA esclusa.

---

E' quindi possibile formulare il seguente valore complessivo:

b. Residenza (commerciale al lordo delle murature)

b.1 – (commerciale al lordo delle murature):

€ 360,00\* 86,80 mq.\*100%= € 31.248,00+ (residenza)

€ 360,00\* 44,41 mq.\*50%= € 7.993,80+ (garage p. interrato)

€ 360,00\* 19,96 mq.\*20%= € 1.437,12+ (terrazzo)

€ 360,00\* 11,85 mq.\*20%= € 853,20+ (balcone)

€ 360,00\* 4,48 mq.\*20%= € 322,56+ (disimpegno)

arrotondati a euro 41.855,00 diconsi euro quarantunomilaottocentocinquantacinque virgola zerozero.

3. Il compendio per le sue caratteristiche tipologiche e per motivi funzionali che non ne favorirebbero la comoda divisibilità non può costituire lotto unico di vendita ma verrà raggruppato in lotto articolato e omogeneo.

4. I valori proposti al punto 2, come già precisato, sono al netto di I.V.A. ed altre imposte (comunque gravanti sulla futura vendita).

5. Il cespite, sito in via Crosara al n.109 a Arcole (VR), costituisce porzione di edificio inserito in contesto condominiale, di recente costruzione (2009/2011), che si sviluppa su tre piani, di cui uno f.t. I prospetti esterni del compendio immobiliare inserito nel contesto condominiale sono caratterizzati da aperture disposte in modo simmetrico e dalla presenza, su uno dei fronti principali, di una scala che da acceso al garage sottostante, da una scala comune che permette l'accesso all'unità abitativa posta al piano primo. Il tetto, a due falde, é rivestito da manto di tegole.

Ciascuna abitazione é dotata di accessi indipendenti, autorimessa e porzione di pertinenza esclusiva.

Per quanto riguarda specificamente il compendio in esame, l'abitazione consta, al piano primo, di

---

ingresso che porta direttamente al soggiorno/cucina, bagno, disimpegno, e due camere da letto. La stessa unità abitativa ha in dotazione una autorimessa collegata dalla scala di pertinenza prima menzionata e da corte esclusiva per l'accesso all'abitazione stessa.

Gli immobili presentano, ai sensi dell'art. 10 DPR 633/1972, le caratteristiche oggettive di residenza unifamiliare ed annessa autorimessa, alla futura vendita l'atto non sarà quindi presumibilmente assoggettato ad imposizione IVA.

6. Gli impianti fissi, d'installazione recente, sono presumibilmente a norma. Non si prevedono, quindi, costi d'adeguamento degli stessi.

Dagli atti reperiti il fabbricato in oggetto (fg. 3, partt. 950/3 e 950/16) risulta sprovvisto di Agibilità, non sono state pertanto reperite le dichiarazioni di conformità che vengono prodotte di prassi a corredo della Domanda di Agibilità stessa.

7. =====;

8. Con accesso agli atti presso l'U.T. del Comune di Arcole (VR) in data 06/12/2023 si è potuto accertare quanto segue:

- ✓ Permesso di Costruire 1/2008 del 25/03/2009 comprendente:
    - Inizio Lavori in data 13/05/2009;
    - Permesso di costruire 1/2008 del 25/03/2009 con Prot. 4072;
  - ✓ Permesso di Costruire 39/2010 del 11/07/2011 comprendente:
    - Permesso di costruire 39/2010 del 1/07/2011 con Prot. 9752 avente al suo interno:
      - I. Piano interrato;
      - II. Piano terra;
      - III. Piano Primo;
      - IV. Prospetti;
      - V. Sezioni;
-



VI. Copertura;

✓ Permesso di costruire 20/2012 del 28/08/2013 comprendente:

- Permesso di costruire 20/2012 del 28/08/2013 con Prot. 11447;
- Proroga validità temporale del Permesso di Costruire 20/2012 del 28/08/2013, notificata il 20/09/2013;
- Inizio Lavori del 18/09/2015 avente al suo interno:

I. Piano interrato;

II. Piano terra;

III. Piano Primo;

IV. Prospetti;

V. Sezioni;

VI. Copertura;

VII. Planimetrie e mappe;

✓ Richiesta di Permesso di costruire comprendente:

- Istanza edilizia senza Permesso di Costruire – Decadenza del titolo Permesso di Costruire 31/2013 il quale non ha mai avuto corso;
- Permesso di Costruire in data 11/11/2013;

Dagli atti reperiti il fabbricato in oggetto (fg. 3, partt. 949/3 e 949/16) risulta sprovvisto di Agibilità.

I costi presumibili per l'acquisizione di tale Certificato sono stimabili in € 3.500,00 circa.

9. =====.

10. La società “--- OMISSIS ---”, con sede in Curtatone (MN) risulta proprietaria del compendio in forza della stipula dell'atto relativo alla compravendita dei terreni edificabili del Notaio Dott. Guido Magrelli, in S. Bonifacio, Largo Alpone n. 40 (VR), tra i sig. --- OMISSIS ---, e --- OMISSIS ---, rispettivamente Presidente e Vicepresidente della Società “--- OMISSIS ---”, con sede in

---

Montebello Vicentino (VI), Via Vaccari Generale, n. 119 e tra --- OMISSIS --- Legale Rappresentante dell'--- OMISSIS --- di --- OMISSIS --- e --- OMISSIS ---o", con sede in Zimella(VR), via E. Pertini, n. 4 il sig. --- OMISSIS ---, amministratore unico di "--- OMISSIS ---" con sede in Curtatone (MN), via Dante Alighieri, n. 74, in data 09/07/2008, trascritto presso Agenzia delle Entrate di Verona il 16/07/2008,avente n. di Rep. 23.104 e n. di Racc. 11.164.

11. Per la verifica dell'esatta provenienza dei beni nonché la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, di altri diritti reali di terzi (usufrutto, uso, abitazione, superficie), di formalità e vincoli, si rimanda, quindi, alla Relazione Notarile Storica Ventennale Ipotecaria di cui sopra. (All. 3)

Il cespite costituisce unità condominiale.

12. I beni come da relazione ventennale ipotecaria sono in piena proprietà della società "--- OMISSIS ---", con sede in Curtatone (MN) e risultano non occupati, visto lo stato delle opere edili e di finitura che versano in uno stato di grezzo più o meno avanzato.

13. Il bene acquisito al fallimento non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

14. Si provvede ad allegare le planimetrie degli immobili, loro visura catastale aggiornata e congrua documentazione fotografica che li raffiguri in modo idoneo (All. 1 e 2).

15. Il Giudice Delegato Dott.Mauro Pietro Bernardi, con decreto 07/12/2023, che si allega, ha autorizzato il Liquidatore Giudiziale, Dott. --- OMISSIS ---, ad avvalersi dell'opera professionale Geom. --- OMISSIS --- per l'ottenimento delle Attestazioni di Certificazione Energetica, necessarie per la vendita in conformità alle norme vigenti; per tali documenti si rimanda, quindi, a quanto depositato dal certificatore stesso. (All. 8)

16. Si deposita una separata e succinta descrizione del lotto formato, con indicazione dello stato d'occupazione e del prezzo di stima attribuito, e con indicazione del contesto in cui lo stesso è ubicato,

---

secondo lo schema per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

### **Bene 9 – Stima**

**Comune di Arcole - Abitazione (porzione di edificio inserito in contesto condominiale) con annessi garage, terrazzo e cortile esclusivo (proprietà 1/1: --- OMISSIS ---)**

1. Il compendio consta di porzione di edificio inserito in contesto condominiale, articolato su tre livelli di cui uno f. t., dell'annesso garage indipendente e cortile esclusivo.

Le unità immobiliari sono site in via Crosara n. 36 (abitazione) e Via Rovere CM (autorimessa), nel Comune di Arcole (VR); così individuate al Catasto provinciale:

N.C.E.U. Comune di Arcole - Provincia di Verona;

Fg.3, part. 950/8 in via Crosara n. 36, probabile cat. A/2;

Fg.3, part. 950/21 in via Rovere n. CM, probabile cat. C/6;

Gli immobili sono confinanti nell'insieme da nord e nel senso n.e.s.o.: probabile abitazione con area esterna, con area esterna, con sub.9, con area esterna, probabile autorimessa con sub. 20, con sub.30, con sub. 22, con sub.8, e come meglio in mappa e di fatto.

Nel corso del sopralluogo non è stato possibile verificare la corrispondenza tra i beni e le relative schede catastali, in quanto tutt'ora mancanti.

2. Alle unità immobiliari individuate e descritte, tenuto conto della consistenza, età, condizioni e stato, avuto riguardo a tutte le circostanze che possono influire sul giudizio di stima, in un andamento normale del mercato immobiliare, considerate altresì le altre condizioni generali e particolari che influiscono sulla formazione del prezzo, si può attribuire un valore più probabile di stima di € 450,00/mq. (euro quattrocentocinquanta virgola zerozero/mq.), essendo l'edificio in stato di grezzo avanzato IVA esclusa.

E' quindi possibile formulare il seguente valore complessivo:

---

b. Residenza (commerciale al lordo delle murature)

b.1 – (commerciale al lordo delle murature):

€ 450,00* 97,27 mq.*100%=	€ 43.771,50+ (residenza)
€ 450,00* 53,35 mq.*50%=	€ 12.003,75+ (garage p. interrato)
€ 450,00* 3,71 mq.*20%=	€ 333,90+ (terrazzo)
€ 450,00* 12,17 mq.*20%=	€ 1.095,30+ (balcone)
€ 450,00* 4,48 mq.*20%=	€ 403,20+ (disimpegno)
€ 450,00* 10,33 mq.*20%=	€ 929,70+ (balcone)
€ 450,00* 6,27 mq.*20%=	€ 564,30+ (balcone)

arrotondati a euro 59.102,00 diconsi euro cinquantanovemilacentodue virgola zerozero.

3. Il compendio per le sue caratteristiche tipologiche e per motivi funzionali che non ne favorirebbero la comoda divisibilità non può costituire lotto unico di vendita ma verrà raggruppato in lotto articolato e omogeneo.

4. I valori proposti al punto 2, come già precisato, sono al netto di I.V.A. ed altre imposte (comunque gravanti sulla futura vendita).

5. Il cespite, sito in via Crosara al n.109 a Arcole (VR), costituisce porzione di edificio inserito in contesto condominiale, di recente costruzione (2009/2011), che si sviluppa su tre piani, di cui uno f.t. I prospetti esterni del compendio immobiliare inserito nel contesto condominiale sono caratterizzati da aperture disposte in modo simmetrico e dalla presenza, su uno dei fronti principali, di una scala che da acceso al garage sottostante, da una scala comune che permette l'accesso all'unità abitativa posta al piano primo. Il tetto, a due falde, è rivestito da manto di tegole.

Ciascuna abitazione è dotata di accessi indipendenti, autorimessa e porzione di pertinenza esclusiva.

Per quanto riguarda specificamente il compendio in esame, l'abitazione consta, al piano primo, di

---

ingresso che porta direttamente al soggiorno/cucina, bagno/lavanderia, disimpegno, bagno padronale e due camere da letto. La stessa unità abitativa ha in dotazione una autorimessa collegata dalla scala di pertinenza prima menzionata e da corte esclusiva per l'accesso all'abitazione stessa.

Gli immobili presentano, ai sensi dell'art. 10 DPR 633/1972, le caratteristiche oggettive di residenza unifamiliare ed annessa autorimessa, alla futura vendita l'atto non sarà quindi presumibilmente assoggettato ad imposizione IVA.

Gli immobili presentano, ai sensi dell'art. 10 DPR 633/1972, le caratteristiche oggettive di residenza unifamiliare ed annessa autorimessa, alla futura vendita l'atto non sarà quindi presumibilmente assoggettato ad imposizione IVA.

6. Gli impianti fissi, d'installazione recente, sono presumibilmente a norma. Non si prevedono, quindi, costi d'adeguamento degli stessi.

Dagli atti reperiti il fabbricato in oggetto (fg. 3, partt. 950/8 e 950/21) risulta sprovvisto di Agibilità, non sono state pertanto reperite le dichiarazioni di conformità che vengono prodotte di prassi a corredo della Domanda di Agibilità stessa.

7. =====;

8. Con accesso agli atti presso l'U.T. del Comune di Arcole (VR) in data 06/12/2023 si è potuto accertare quanto segue:

- ✓ Permesso di Costruire 1/2008 del 25/03/2009 comprendente:
    - Inizio Lavori in data 13/05/2009;
    - Permesso di costruire 1/2008 del 25/03/2009 con Prot. 4072;
  - ✓ Permesso di Costruire 39/2010 del 11/07/2011 comprendente:
    - Permesso di costruire 39/2010 del 1/07/2011 con Prot. 9752 avente al suo interno:
      - I. Piano interrato;
      - II. Piano terra;
-

III. Piano Primo;

IV. Prospetti;

V. Sezioni;

VI. Copertura;

✓ Permesso di costruire 20/2012 del 28/08/2013 comprendente:

- Permesso di costruire 20/2012 del 28/08/2013 con Prot. 11447;
- Proroga validità temporale del Permesso di Costruire 20/2012 del 28/08/2013, notificata il 20/09/2013;
- Inizio Lavori del 18/09/2015 avente al suo interno:

I. Piano interrato;

II. Piano terra;

III. Piano Primo;

IV. Prospetti;

V. Sezioni;

VI. Copertura;

VII. Planimetrie e mappe;

✓ Richiesta di Permesso di costruire comprendente:

- Istanza edilizia senza Permesso di Costruire – Decadenza del titolo Permesso di Costruire 31/2013 il quale non ha mai avuto corso;
- Permesso di Costruire in data 11/11/2013;

Dagli atti reperiti il fabbricato in oggetto (fg. 3, partt. 949/8 e 949/21) risulta sprovvisto di Agibilità.

I costi presumibili per l'acquisizione di tale Certificato sono stimabili in € 3.500,00 circa.

9. =====.

10. La società “--- OMISSIS ---”, con sede in Curtatone (MN) risulta proprietaria del compendio in

---

forza della stipula dell'atto relativo alla compravendita dei terreni edificabili del Notaio Dott. Guido Magrelli, in S. Bonifacio, Largo Alpone n. 40 (VR), tra i sig. --- OMISSIS ---, e --- OMISSIS ---, rispettivamente Presidente e Vicepresidente della Società “--- OMISSIS ---”, con sede in Montebello Vicentino (VI), Via Vaccari Generale, n. 119 e tra --- OMISSIS --- Legale Rappresentante dell'”--- OMISSIS --- di --- OMISSIS --- e --- OMISSIS ---o”, con sede in Zimella(VR), via E. Pertini, n. 4 il sig. --- OMISSIS ---, amministratore unico di “--- OMISSIS ---” con sede in Curtatone (MN), via Dante Alighieri, n. 74, in data 09/07/2008, trascritto presso Agenzia delle Entrate di Verona il 16/07/2008,avente n. di Rep. 23.104 e n. di Racc. 11.164.

11. Per la verifica dell'esatta provenienza dei beni nonché la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, di altri diritti reali di terzi (usufrutto, uso, abitazione, superficie), di formalità e vincoli, si rimanda, quindi, alla Relazione Notarile Storica Ventennale Ipotecaria di cui sopra. (All. 3)

Il cespite costituisce unità condominiale.

12. I beni come da relazione ventennale ipotecaria sono in piena proprietà della società “--- OMISSIS ---”, con sede in Curtatone (MN) e risultano non occupati, visto lo stato delle opere edili e di finitura che versano in uno stato di grezzo più o meno avanzato.

13. Il bene acquisito al fallimento non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

14. Si provvede ad allegare le planimetrie degli immobili, loro visura catastale aggiornata e congrua documentazione fotografica che li raffiguri in modo idoneo. (All. 1 e 2)

15. Il Giudice Delegato Dott.Mauro Pietro Bernardi, con decreto 07/12/2023, che si allega, ha autorizzato il Liquidatore Giudiziale, Dott. --- OMISSIS ---, ad avvalersi dell'opera professionale Geom. --- OMISSIS --- per l'ottenimento delle Attestazioni di Certificazione Energetica, necessarie per la vendita in conformità alle norme vigenti; per tali documenti si rimanda, quindi, a quanto depositato dal certificatore stesso. (All. 8)

---

16. Si deposita una separata e succinta descrizione del lotto formato, con indicazione dello stato d'occupazione e del prezzo di stima attribuito, e con indicazione del contesto in cui lo stesso è ubicato, secondo lo schema per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

### **Bene 10 – Stima**

**Comune di Arcole - Abitazione (porzione di edificio inserito in contesto condominiale) con annessi garage, terrazzo e cortile esclusivo (proprietà 1/1: --- OMISSIS ---)**

1. Il compendio consta di porzione di edificio inserito in contesto condominiale, articolato su tre livelli di cui uno f. t., dell'annesso garage indipendente e cortile esclusivo.

Le unità immobiliari sono site in via Crosara n. 36 (abitazione) e Via Rovere CM (autorimessa), nel Comune di Arcole (VR); così individuate al Catasto provinciale:

N.C.E.U. Comune di Arcole - Provincia di Verona;

Fg.3, part. 950/2 in via Crosara n. 36, probabile cat. A/2;

Fg.3, part. 950/15 in via Rovere n. CM, probabile cat. C/6;

Gli immobili sono confinanti nell'insieme da nord e nel senso n.e.s.o.: probabile abitazione con sub.1 e con area esterna, con sub. 26 e con area esterna, con sub.3, con sub. 1 e con area esterna, probabile autorimessa con sub. 14, con altra galleria autorimesse, con sub. 16 e con sub. 3, con sub.28, e come meglio in mappa e di fatto.

Nel corso del sopralluogo non è stato possibile verificare la corrispondenza tra i beni e le relative schede catastali, in quanto tutt'ora mancanti.

2. Alle unità immobiliari individuate e descritte, tenuto conto della consistenza, età, condizioni e stato, avuto riguardo a tutte le circostanze che possono influire sul giudizio di stima, in un andamento normale del mercato immobiliare, considerate altresì le altre condizioni generali e particolari che influiscono sulla formazione del prezzo, si può attribuire un valore più probabile di stima di €

---



360,00/mq. (euro trecentosessanta virgola zerozero/mq.), essendo l'edificio in stato di grezzo avanzato IVA esclusa.

E' quindi possibile formulare il seguente valore complessivo:

b. Residenza (commerciale al lordo delle murature)

b.1 – (commerciale al lordo delle murature):

€ 360,00\* 97,27 mq.\*100%= €35.017,20+ (residenza)

€ 360,00\* 53,35 mq.\*50%= €9.603,00+ (garage p. interrato)

€ 360,00\* 3,71 mq.\*20%= € 267,12+ (terrazzo)

€ 360,00\* 12,17 mq.\*20%= € 876,24+ (balcone)

€ 360,00\* 4,48 mq.\*20%= € 322,56+ (disimpegno)

€ 360,00\* 10,33 mq.\*20%= € 743,76+ (balcone)

€ 360,00\* 6,27 mq.\*20%= € 451,44+ (balcone)

arrotondati a euro 47.281,00 diconsi euro quarantasettemiladuecentoottantuno virgola zerozero.

3. Il compendio per le sue caratteristiche tipologiche e per motivi funzionali che non ne favorirebbero la comoda divisibilità non può costituire lotto unico di vendita ma verrà raggruppato in lotto articolato e omogeneo.

4. I valori proposti al punto 2, come già precisato, sono al netto di I.V.A. ed altre imposte (comunque gravanti sulla futura vendita).

5. Il cespite, sito in via Crosara al n.109 a Arcole (VR), costituisce porzione di edificio inserito in contesto condominiale, di recente costruzione (2009/2011), che si sviluppa su tre piani, di cui uno f.t. I prospetti esterni del compendio immobiliare inserito nel contesto condominiale sono caratterizzati da aperture disposte in modo simmetrico e dalla presenza, su uno dei fronti principali, di una scala che da acceso al garage sottostante, da una scala comune che permette l'accesso all'unità abitativa

---

posta al piano primo. Il tetto, a due falde, é rivestito da manto di tegole.

Ciascuna abitazione é dotata di accessi indipendenti, autorimessa e porzione di pertinenza esclusiva. Per quanto riguarda specificamente il compendio in esame, l'abitazione consta, al piano primo, di ingresso che porta direttamente al soggiorno/cucina, bagno/lavanderia, disimpegno, bagno padronale e due camere da letto. La stessa unità abitativa ha in dotazione una autorimessa collegata dalla scala di pertinenza prima menzionata e da corte esclusiva per l'accesso all'abitazione stessa.

Gli immobili presentano, ai sensi dell'art. 10 DPR 633/1972, le caratteristiche oggettive di residenza unifamiliare ed annessa autorimessa, alla futura vendita l'atto non sarà quindi presumibilmente assoggettato ad imposizione IVA.

Gli immobili presentano, ai sensi dell'art. 10 DPR 633/1972, le caratteristiche oggettive di residenza unifamiliare ed annessa autorimessa, alla futura vendita l'atto non sarà quindi presumibilmente assoggettato ad imposizione IVA.

6. Gli impianti fissi, d'installazione recente, sono presumibilmente a norma. Non si prevedono, quindi, costi d'adeguamento degli stessi.

Dagli atti reperiti il fabbricato in oggetto (fg. 3, partt. 950/2 e 950/15) risulta sprovvisto di Agibilità, non sono state pertanto reperite le dichiarazioni di conformità che vengono prodotte di prassi a corredo della Domanda di Agibilità stessa.

7. =====;

8. Con accesso agli atti presso l'U.T. del Comune di Arcole (VR) in data 06/12/2023 si è potuto accertare quanto segue:

- ✓ Permesso di Costruire 1/2008 del 25/03/2009 comprendente:
    - Inizio Lavori in data 13/05/2009;
    - Permesso di costruire 1/2008 del 25/03/2009 con Prot. 4072;
  - ✓ Permesso di Costruire 39/2010 del 11/07/2011 comprendente:
-

- Permesso di costruire 39/2010 del 1/07/2011 con Prot. 9752 avente al suo interno:
  - I. Piano interrato;
  - II. Piano terra;
  - III. Piano Primo;
  - IV. Prospetti;
  - V. Sezioni;
  - VI. Copertura;
- ✓ Permesso di costruire 20/2012 del 28/08/2013 comprendente:
  - Permesso di costruire 20/2012 del 28/08/2013 con Prot. 11447;
  - Proroga validità temporale del Permesso di Costruire 20/2012 del 28/08/2013, notificata il 20/09/2013;
- ✓ Inizio Lavori del 18/09/2015 avente al suo interno:
  - I. Piano interrato;
  - II. Piano terra;
  - III. Piano Primo;
  - IV. Prospetti;
  - V. Sezioni;
  - VI. Copertura;
  - VII. Planimetrie e mappe;
- ✓ Richiesta di Permesso di costruire comprendente:
- ✓ Istanza edilizia senza Permesso di Costruire – Decadenza del titolo Permesso di Costruire 31/2013 il quale non ha mai avuto corso;
- ✓ Permesso di Costruire in data 11/11/2013;

Dagli atti reperiti il fabbricato in oggetto (fg. 3, partt. 949/2 e 949/15) risulta sprovvisto di Agibilità.  
I costi presumibili per l'acquisizione di tale Certificato sono stimabili in € 3.500,00 circa.

---

9. =====.

10. La società “--- OMISSIS ---”, con sede in Curtatone (MN) risulta proprietaria del compendio in forza della stipula dell’atto relativo alla compravendita dei terreni edificabili del Notaio Dott. Guido Magrelli, in S. Bonifacio, Largo Alpone n. 40 (VR), tra i sig. --- OMISSIS ---, e --- OMISSIS ---, rispettivamente Presidente e Vicepresidente della Società “--- OMISSIS ---”, con sede in Montebello Vicentino (VI), Via Vaccari Generale, n. 119 e tra --- OMISSIS --- Legale Rappresentante dell’”--- OMISSIS --- di --- OMISSIS --- e --- OMISSIS ---o”, con sede in Zimella(VR), via E. Pertini, n. 4 il sig. --- OMISSIS ---, amministratore unico di “--- OMISSIS ---” con sede in Curtatone (MN), via Dante Alighieri, n. 74, in data 09/07/2008, trascritto presso Agenzia delle Entrate di Verona il 16/07/2008,avente n. di Rep. 23.104 e n. di Racc. 11.164.

11. Per la verifica dell’esatta provenienza dei beni nonché la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, di altri diritti reali di terzi (usufrutto, uso, abitazione, superficie), di formalità e vincoli, si rimanda, quindi, alla Relazione Notarile Storica Ventennale Ipotecaria di cui sopra. (All. 3)

Il cespite costituisce unità condominiale.

12. I beni come da relazione ventennale ipotecaria sono in piena proprietà della società “--- OMISSIS ---”, con sede in Curtatone (MN) e risultano non occupati, visto lo stato delle opere edili e di finitura che versano in uno stato di grezzo più o meno avanzato.

13. Il bene acquisito al fallimento non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

14. Si provvede ad allegare le planimetrie degli immobili, loro visura catastale aggiornata e congrua documentazione fotografica che li raffiguri in modo idoneo. (All. 1 e 2)

15. Il Giudice Delegato Dott.Mauro Pietro Bernardi, con decreto 07/12/2023, che si allega, ha autorizzato il Liquidatore Giudiziale, Dott. --- OMISSIS ---, ad avvalersi dell’opera professionale

---

Geom. --- OMISSIS --- per l'ottenimento delle Attestazioni di Certificazione Energetica, necessarie per la vendita in conformità alle norme vigenti; per tali documenti si rimanda, quindi, a quanto depositato dal certificatore stesso. (All. 8)

16. Si deposita una separata e succinta descrizione del lotto formato, con indicazione dello stato d'occupazione e del prezzo di stima attribuito, e con indicazione del contesto in cui lo stesso è ubicato, secondo lo schema per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

### **Bene 11 – Stima**

**Comune di Arcole - Abitazione (porzione di edificio inserito in contesto condominiale) con annessi garage, terrazzo e cortile esclusivo (proprietà 1/1: --- OMISSIS ---)**

1. Il compendio consta di porzione di edificio inserito in contesto condominiale, articolato su due livelli di cui uno f. t., dell'annesso garage indipendente e cortile esclusivo.

Le unità immobiliari sono site in via Crosara n. 36 (abitazione) e Via Rovere CM (autorimessa), nel Comune di Arcole (VR); così individuate al Catasto provinciale:

N.C.E.U. Comune di Arcole - Provincia di Verona;

Fg.3, part. 950/4 in via Crosara n. 36, probabile cat. A/2;

Fg.3, part. 950/17 in via Rovere n. CM, probabile cat. C/6;

Gli immobili sono confinanti nell'insieme da nord e nel senso n.e.s.o.: probabile abitazione con sub.1 e con sub.3, con sub. 26 e con sub.3, con sub.5 e con sub.10, con sub. 28 e con area esterna, probabile autorimessa con sub. 16, con sub.4, con sub. 18, con sub.28, e come meglio in mappa e di fatto.

Nel corso del sopralluogo non è stato possibile verificare la corrispondenza tra i beni e le relative schede catastali, in quanto tutt'ora mancanti.

2. Alle unità immobiliari individuate e descritte, tenuto conto della consistenza, età, condizioni e stato, avuto riguardo a tutte le circostanze che possono influire sul giudizio di stima, in un andamento

---

normale del mercato immobiliare, considerate altresì le altre condizioni generali e particolari che influiscono sulla formazione del prezzo, si può attribuire un valore più probabile di stima di € 360,00/mq. (euro trecentosessanta virgola zerozero/mq.), essendo l'edificio in stato di grezzo avanzato IVA esclusa.

E' quindi possibile formulare il seguente valore complessivo:

b. Residenza (commerciale al lordo delle murature)

b.1 – (commerciale al lordo delle murature):

€ 360,00\* 82,74 mq.\*100%= € 29.786,40+ (residenza)

€ 360,00\* 43,35 mq.\*50%= € 7.803,00+ (garage p. interrato)

€ 360,00\* 8,28 mq.\*20%= € 596,16+ (terrazzo)

€ 360,00\* 11,85 mq.\*20%= € 853,20+ (balcone)

€ 360,00\* 10,96 mq.\*20%= € 789,12+ (disimpegno)

arrotondati a euro 39.828,00 diconsi euro trentanovemilaottocentoventotto virgola zerozero.

3. Il compendio per le sue caratteristiche tipologiche e per motivi funzionali che non ne favorirebbero la comoda divisibilità non può costituire lotto unico di vendita ma verrà raggruppato in lotto articolato e omogeneo.

4. I valori proposti al punto 2, come già precisato, sono al netto di I.V.A. ed altre imposte (comunque gravanti sulla futura vendita).

5. Il cespite, sito in via Crosara al n.109 a Arcole (VR), costituisce porzione di edificio inserito in contesto condominiale, di recente costruzione (2009/2011), che si sviluppa su due piani, di cui uno f.t. I prospetti esterni del compendio immobiliare inserito nel contesto condominiale sono caratterizzati da aperture disposte in modo simmetrico e dalla presenza, su uno dei fronti principali,

---

di una scala che da accesso al garage sottostante, da una scala comune che permette l'accesso all'unità abitativa posta al piano primo. Il tetto, a due falde, é rivestito da manto di tegole.

Ciascuna abitazione é dotata di accessi indipendenti, autorimessa e porzione di spazio cortivo di pertinenza esclusiva.

Per quanto riguarda specificamente il compendio in esame, l'abitazione consta, al piano terra, di ingresso che porta direttamente al soggiorno/cucina, bagno, disimpegno, e due camere da letto. La stessa unità abitativa ha in dotazione una autorimessa collegata dalla scala di pertinenza prima menzionata e da corte esclusiva per l'accesso all'abitazione stessa.

Gli immobili presentano, ai sensi dell'art. 10 DPR 633/1972, le caratteristiche oggettive di residenza unifamiliare ed annessa autorimessa, alla futura vendita l'atto non sarà quindi presumibilmente assoggettato ad imposizione IVA.

Gli immobili presentano, ai sensi dell'art. 10 DPR 633/1972, le caratteristiche oggettive di residenza unifamiliare ed annessa autorimessa, alla futura vendita l'atto non sarà quindi presumibilmente assoggettato ad imposizione IVA.

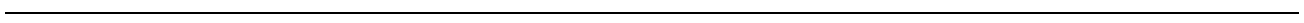
6. Gli impianti fissi, d'installazione recente, sono presumibilmente a norma. Non si prevedono, quindi, costi d'adeguamento degli stessi.

Dagli atti reperiti il fabbricato in oggetto (fg. 3, partt. 950/4 e 950/17) risulta sprovvisto di Agibilità, non sono state pertanto reperite le dichiarazioni di conformità che vengono prodotte di prassi a corredo della Domanda di Agibilità stessa.

7. =====;

8. Con accesso agli atti presso l'U.T. del Comune di Arcole (VR) in data 06/12/2023 si è potuto accertare quanto segue:

- ✓ Permesso di Costruire 1/2008 del 25/03/2009 comprendente:
  - Inizio Lavori in data 13/05/2009;



- Permesso di costruire 1/2008 del 25/03/2009 con Prot. 4072;
- ✓ Permesso di Costruire 39/2010 del 11/07/2011 comprendente:
  - Permesso di costruire 39/2010 del 1/07/2011 con Prot. 9752 avente al suo interno:
    - I. Piano interrato;
    - II. Piano terra;
    - III. Piano Primo;
    - IV. Prospetti;
    - V. Sezioni;
    - VI. Copertura;
- ✓ Permesso di costruire 20/2012 del 28/08/2013 comprendente:
  - Permesso di costruire 20/2012 del 28/08/2013 con Prot. 11447;
  - Proroga validità temporale del Permesso di Costruire 20/2012 del 28/08/2013, notificata il 20/09/2013;
  - Inizio Lavori del 18/09/2015 avente al suo interno:
    - I. Piano interrato;
    - II. Piano terra;
    - III. Piano Primo;
    - IV. Prospetti;
    - V. Sezioni;
    - VI. Copertura;
    - VII. Planimetrie e mappe;
- ✓ Richiesta di Permesso di costruire comprendente:
- ✓ Istanza edilizia senza Permesso di Costruire – Decadenza del titolo Permesso di Costruire 31/2013 il quale non ha mai avuto corso;
- ✓ Permesso di Costruire in data 11/11/2013;

Dagli atti reperiti il fabbricato in oggetto (fg. 3, partt. 949/4 e 949/17) risulta sprovvisto di Agibilità.

---



I costi presumibili per l'acquisizione di tale Certificato sono stimabili in € 3.500,00 circa.

9. =====.

10. La società “--- OMISSIS ---”, con sede in Curtatone (MN) risulta proprietaria del compendio in forza della stipula dell'atto relativo alla compravendita dei terreni edificabili del Notaio Dott. Guido Magrelli, in S. Bonifacio, Largo Alpone n. 40 (VR), tra i sig. --- OMISSIS ---, e --- OMISSIS ---, rispettivamente Presidente e Vicepresidente della Società “--- OMISSIS ---”, con sede in Montebello Vicentino (VI), Via Vaccari Generale, n. 119 e tra --- OMISSIS --- Legale Rappresentante dell'”--- OMISSIS --- di --- OMISSIS --- e --- OMISSIS ---o”, con sede in Zimella(VR), via E. Pertini, n. 4 il sig. --- OMISSIS ---, amministratore unico di “--- OMISSIS ---” con sede in Curtatone (MN), via Dante Alighieri, n. 74, in data 09/07/2008, trascritto presso Agenzia delle Entrate di Verona il 16/07/2008,avente n. di Rep. 23.104 e n. di Racc. 11.164.

11. Per la verifica dell'esatta provenienza dei beni nonché la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, di altri diritti reali di terzi (usufrutto, uso, abitazione, superficie), di formalità e vincoli, si rimanda, quindi, alla Relazione Notarile Storica Ventennale Ipotecaria di cui sopra. (All. 3)

Il cespite costituisce unità condominiale.

12. I beni come da relazione ventennale ipotecaria sono in piena proprietà della società “--- OMISSIS ---”, con sede in Curtatone (MN) e risultano non occupati, visto lo stato delle opere edili e di finitura che versano in uno stato di grezzo più o meno avanzato.

13. Il bene acquisito al fallimento non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

14. Si provvede ad allegare le planimetrie degli immobili, loro visura catastale aggiornata e congrua documentazione fotografica che li raffiguri in modo idoneo. (All. 1 e 2)

---

15. Il Giudice Delegato Dott.Mauro Pietro Bernardi, con decreto 07/12/2023, che si allega, ha autorizzato il Liquidatore Giudiziale, Dott. --- OMISSIS ---, ad avvalersi dell'opera professionale Geom. --- OMISSIS --- per l'ottenimento delle Attestazioni di Certificazione Energetica, necessarie per la vendita in conformità alle norme vigenti; per tali documenti si rimanda, quindi, a quanto depositato dal certificatore stesso. (All. 8)

16. Si deposita una separata e succinta descrizione del lotto formato, con indicazione dello stato d'occupazione e del prezzo di stima attribuito, e con indicazione del contesto in cui lo stesso è ubicato, secondo lo schema per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

### **Bene 12 – Stima**

**Comune di Arcole - Abitazione (porzione di edificio inserito in contesto condominiale) con annessi garage, terrazzo e cortile esclusivo (proprietà 1/1: --- OMISSIS ---)**

1. Il compendio consta di porzione di edificio inserito in contesto condominiale, articolato su due livelli di cui uno f. t., dell'annesso garage indipendente e cortile esclusivo.

Le unità immobiliari sono site in via Crosara n. 36 (abitazione) e Via Rovere CM (autorimessa), nel Comune di Arcole (VR); così individuate al Catasto provinciale:

N.C.E.U. Comune di Arcole - Provincia di Verona;

Fg.3, part. 950/10 in via Crosara n. 36, probabile cat. A/2;

Fg.3, part. 950/23 in via Rovere n. CM, probabile cat. C/6;

Gli immobili sono confinanti nell'insieme da nord e nel senso n.e.s.o.: probabile abitazione con sub.7 e con sub.9, con sub. 30, con sub.11, con sub. 26 e con sub.9 e con area esterna, probabile autorimessa con sub. 22, con sub.30, con sub. 24, con sub.10, e come meglio in mappa e di fatto.

Nel corso del sopralluogo non è stato possibile verificare la corrispondenza tra i beni e le relative schede catastali, in quanto tutt'ora mancanti.

---

2. Alle unità immobiliari individuate e descritte, tenuto conto della consistenza, età, condizioni e stato, avuto riguardo a tutte le circostanze che possono influire sul giudizio di stima, in un andamento normale del mercato immobiliare, considerate altresì le altre condizioni generali e particolari che influiscono sulla formazione del prezzo, si può attribuire un valore più probabile di stima di € 450,00/mq. (euro quattrocentocinquanta virgola zerozero/mq.), essendo l'edificio in stato di grezzo avanzato IVA esclusa.

E' quindi possibile formulare il seguente valore complessivo:

a. area cortiva esclusiva:

$$€ 450,00 * 27,76 \text{ mq.} * 20\% = € 2.498,40+ \text{ (area cortiva esclusiva)}$$

b. Residenza (commerciale al lordo delle murature)

b.1 – (commerciale al lordo delle murature):

$$€ 450,00 * 82,97 \text{ mq.} * 100\% = € 37.336,50+ \text{ (residenza)}$$

$$€ 450,00 * 43,35 \text{ mq.} * 50\% = € 9.753,75+ \text{ (garage p. interrato)}$$

$$€ 450,00 * 10,05 \text{ mq.} * 20\% = € 904,50+ \text{ (balcone)}$$

$$€ 450,00 * 10,96 \text{ mq.} * 20\% = € 986,40+ \text{ (disimpegno)}$$

arrotondati a euro 51.480,00 diconsi euro cinquantunomilaquattrocentottanta virgola zerozero.

3. Il compendio per le sue caratteristiche tipologiche e per motivi funzionali che non ne favorirebbero la comoda divisibilità non può costituire lotto unico di vendita ma verrà raggruppato in lotto articolato e omogeneo.

4. I valori proposti al punto 2, come già precisato, sono al netto di I.V.A. ed altre imposte (comunque gravanti sulla futura vendita).

5. Il cespite, sito in via Crosara al n.109 a Arcole (VR), costituisce porzione di edificio inserito in

---

contesto condominiale, di recente costruzione (2009/2011), che si sviluppa su due piani, di cui uno f.t. I prospetti esterni del compendio immobiliare inserito nel contesto condominiale sono caratterizzati da aperture disposte in modo simmetrico e dalla presenza, su uno dei fronti principali, di una scala che da accesso al garage sottostante, da una scala comune che permette l'accesso all'unità abitativa posta al piano primo. Il tetto, a due falde, é rivestito da manto di tegole.

Ciascuna abitazione é dotata di accessi indipendenti, autorimessa e porzione di pertinenza esclusiva. Per quanto riguarda specificamente il compendio in esame, l'abitazione consta, al piano primo, di ingresso che porta direttamente al soggiorno/cucina, bagno, disimpegno, e due camere da letto. La stessa unità abitativa ha in dotazione una autorimessa collegata dalla scala di pertinenza prima menzionata e da corte esclusiva per l'accesso all'abitazione stessa.

Gli immobili presentano, ai sensi dell'art. 10 DPR 633/1972, le caratteristiche oggettive di residenza unifamiliare ed annessa autorimessa, alla futura vendita l'atto non sarà quindi presumibilmente assoggettato ad imposizione IVA.

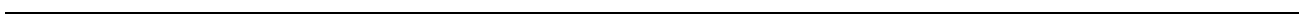
6. Gli impianti fissi, d'installazione recente, sono presumibilmente a norma. Non si prevedono, quindi, costi d'adeguamento degli stessi.

Dagli atti reperiti il fabbricato in oggetto (fg. 3, partt. 950/10 e 950/23) risulta sprovvisto di Agibilità, non sono state pertanto reperite le dichiarazioni di conformità che vengono prodotte di prassi a corredo della Domanda di Agibilità stessa.

7. =====;

8. Con accesso agli atti presso l'U.T. del Comune di Arcole (VR) in data 06/12/2023 si è potuto accertare quanto segue:

- ✓ Permesso di Costruire 1/2008 del 25/03/2009 comprendente:
  - Inizio Lavori in data 13/05/2009;



- Permesso di costruire 1/2008 del 25/03/2009 con Prot. 4072;
- ✓ Permesso di Costruire 39/2010 del 11/07/2011 comprendente:
- ✓ Permesso di costruire 39/2010 del 1/07/2011 con Prot. 9752 avente al suo interno:
  - I. Piano interrato;
  - II. Piano terra;
  - III. Piano Primo;
  - IV. Prospetti;
  - V. Sezioni;
  - VI. Copertura;
- ✓ Permesso di costruire 20/2012 del 28/08/2013 comprendente:
  - Permesso di costruire 20/2012 del 28/08/2013 con Prot. 11447;
  - Proroga validità temporale del Permesso di Costruire 20/2012 del 28/08/2013, notificata il 20/09/2013;
  - Inizio Lavori del 18/09/2015 avente al suo interno:
    - I. Piano interrato;
    - II. Piano terra;
    - III. Piano Primo;
    - IV. Prospetti;
    - V. Sezioni;
    - VI. Copertura;
    - VII. Planimetrie e mappe;
- ✓ Richiesta di Permesso di costruire comprendente:
  - Istanza edilizia senza Permesso di Costruire – Decadenza del titolo Permesso di Costruire 31/2013 il quale non ha mai avuto corso;
  - Permesso di Costruire in data 11/11/2013;

Dagli atti reperiti il fabbricato in oggetto (fg. 3, partt. 949/10 e 949/23) risulta sprovvisto di Agibilità.

---

I costi presumibili per l'acquisizione di tale Certificato sono stimabili in € 3.500,00 circa.

9. =====.

10. La società “--- OMISSIS ---”, con sede in Curtatone (MN) risulta proprietaria del compendio in forza della stipula dell'atto relativo alla compravendita dei terreni edificabili del Notaio Dott. Guido Magrelli, in S. Bonifacio, Largo Alpone n. 40 (VR), tra i sig. --- OMISSIS ---, e --- OMISSIS ---, rispettivamente Presidente e Vicepresidente della Società “--- OMISSIS ---”, con sede in Montebello Vicentino (VI), Via Vaccari Generale, n. 119 e tra --- OMISSIS --- Legale Rappresentante dell'”--- OMISSIS --- di --- OMISSIS --- e --- OMISSIS ---o”, con sede in Zimella(VR), via E. Pertini, n. 4 il sig. --- OMISSIS ---, amministratore unico di “--- OMISSIS ---” con sede in Curtatone (MN), via Dante Alighieri, n. 74, in data 09/07/2008, trascritto presso Agenzia delle Entrate di Verona il 16/07/2008,avente n. di Rep. 23.104 e n. di Racc. 11.164.

11. Per la verifica dell'esatta provenienza dei beni nonché la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, di altri diritti reali di terzi (usufrutto, uso, abitazione, superficie), di formalità e vincoli, si rimanda, quindi, alla Relazione Notarile Storica Ventennale Ipotecaria di cui sopra. (All. 3)

Il cespite costituisce unità condominiale.

12. I beni come da relazione ventennale ipotecaria sono in piena proprietà della società “--- OMISSIS ---”, con sede in Curtatone (MN) e risultano non occupati, visto lo stato delle opere edili e di finitura che versano in uno stato di grezzo più o meno avanzato.

13. Il bene acquisito al fallimento non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

14. Si provvede ad allegare le planimetrie degli immobili, loro visura catastale aggiornata e congrua documentazione fotografica che li raffiguri in modo idoneo (All. 1 e 2)

15. Il Giudice Delegato Dott.Mauro Pietro Bernardi, con decreto 07/12/2023, che si allega, ha

---

autorizzato il Liquidatore Giudiziale, Dott. --- OMISSIS ---, ad avvalersi dell'opera professionale Geom. --- OMISSIS --- per l'ottenimento delle Attestazioni di Certificazione Energetica, necessarie per la vendita in conformità alle norme vigenti; per tali documenti si rimanda, quindi, a quanto depositato dal certificatore stesso. (All. 8)

16. Si deposita una separata e succinta descrizione del lotto formato, con indicazione dello stato d'occupazione e del prezzo di stima attribuito, e con indicazione del contesto in cui lo stesso è ubicato, secondo lo schema per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

### **Bene 13 – Stima**

**Comune di Arcole - Abitazione (porzione di edificio inserito in contesto condominiale) con annessi garage, terrazzo e cortile esclusivo** (proprietà 1/1: --- OMISSIS ---)

1. Il compendio consta di porzione di edificio inserito in contesto condominiale, articolato su due livelli di cui uno f. t., dell'annesso garage indipendente e cortile esclusivo.

Le unità immobiliari sono site in via Crosara n. 36 (abitazione) e Via Rovere CM (autorimessa), nel Comune di Arcole (VR); così individuate al Catasto provinciale:

N.C.E.U. Comune di Arcole - Provincia di Verona;

Fg.3, part. 950/7 in via Crosara n. 36, probabile cat. A/2;

Fg.3, part. 950/20 in via Rovere n. CM, probabile cat. C/6;

Gli immobili sono confinanti nell'insieme da nord e nel senso n.e.s.o.: probabile abitazione con P.lla 875, con sub. 30, con sub.10 e con sub. 8, con sub. 26 e con sub.8, probabile autorimessa con sub. 7, con sub.30, con sub. 21, con altra galleria autorimesse, e come meglio in mappa e di fatto.

Nel corso del sopralluogo non è stato possibile verificare la corrispondenza tra i beni e le relative schede catastali, in quanto tutt'ora mancanti.

2. Alle unità immobiliari individuate e descritte, tenuto conto della consistenza, età, condizioni e

---

stato, avuto riguardo a tutte le circostanze che possono influire sul giudizio di stima, in un andamento normale del mercato immobiliare, considerate altresì le altre condizioni generali e particolari che influiscono sulla formazione del prezzo, si può attribuire un valore più probabile di stima di € 450,00/mq. (euro quattrocentocinquanta virgola zerozero/mq.), essendo l'edificio in stato di grezzo avanzato IVA esclusa.

E' quindi possibile formulare il seguente valore complessivo:

b. Residenza (commerciale al lordo delle murature)

b.1 – (commerciale al lordo delle murature):

€ 450,00\* 109,33 mq.\*100%= € 49.198,50+ (residenza)

€ 450,00\* 56,76 mq.\*50%= € 12.771,00+ (garage p. interrato)

€ 450,00\* 12,17 mq.\*20%= € 1.095,30+ (balcone)

€ 450,00\* 3,54 mq.\*20%= € 318,60+ (ripostiglio)

arrotondati a euro 63.383,00 diconsi euro sessantatremilatrecentottantatre virgola zerozero.

3. Il compendio per le sue caratteristiche tipologiche e per motivi funzionali che non ne favorirebbero la comoda divisibilità non può costituire lotto unico di vendita ma verrà raggruppato in lotto articolato e omogeneo.

4. I valori proposti al punto 2, come già precisato, sono al netto di I.V.A. ed altre imposte (comunque gravanti sulla futura vendita).

5. Il cespite, sito in via Crosara al n.109 a Arcole (VR), costituisce porzione di edificio inserito in contesto condominiale, di recente costruzione (2009/2011), che si sviluppa su due piani, di cui uno f.t. I prospetti esterni del compendio immobiliare inserito nel contesto condominiale sono caratterizzati da aperture disposte in modo simmetrico e dalla presenza, su uno dei fronti principali,

---



di una scala che da accesso al garage sottostante, da una scala comune che permette l'accesso all'unità abitativa posta al piano primo. Il tetto, a due falde, é rivestito da manto di tegole.

Ciascuna abitazione é dotata di accessi indipendenti, autorimessa e porzione di spazio cortivo di pertinenza esclusiva.

Per quanto riguarda specificamente il compendio in esame, l'abitazione consta, al piano terra, di ingresso che porta direttamente al soggiorno/cucina, bagno/lavanderia, disimpegno, bagno padronale e due camere da letto. La stessa unità abitativa ha in dotazione una autorimessa collegata dalla scala di pertinenza prima menzionata e da corte esclusiva per l'accesso all'abitazione stessa.

Gli immobili presentano, ai sensi dell'art. 10 DPR 633/1972, le caratteristiche oggettive di residenza unifamiliare ed annessa autorimessa, alla futura vendita l'atto non sarà quindi presumibilmente assoggettato ad imposizione IVA.

Gli immobili presentano, ai sensi dell'art. 10 DPR 633/1972, le caratteristiche oggettive di residenza unifamiliare ed annessa autorimessa, alla futura vendita l'atto non sarà quindi presumibilmente assoggettato ad imposizione IVA.

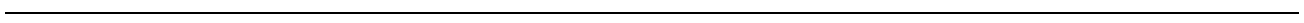
6. Gli impianti fissi, d'installazione recente, sono presumibilmente a norma. Non si prevedono, quindi, costi d'adeguamento degli stessi.

Dagli atti reperiti il fabbricato in oggetto (fg. 3, partt. 950/7 e 950/20) risulta sprovvisto di Agibilità, non sono state pertanto reperite le dichiarazioni di conformità che vengono prodotte di prassi a corredo della Domanda di Agibilità stessa.

7. =====;

8. Con accesso agli atti presso l'U.T. del Comune di Arcole (VR) in data 06/12/2023 si è potuto accertare quanto segue:

- ✓ Permesso di Costruire 1/2008 del 25/03/2009 comprendente:
  - Inizio Lavori in data 13/05/2009;



- Permesso di costruire 1/2008 del 25/03/2009 con Prot. 4072;
- ✓ Permesso di Costruire 39/2010 del 11/07/2011 comprendente:
  - Permesso di costruire 39/2010 del 1/07/2011 con Prot. 9752 avente al suo interno:
    - I. Piano interrato;
    - II. Piano terra;
    - III. Piano Primo;
    - IV. Prospetti;
    - V. Sezioni;
    - VI. Copertura;
- ✓ Permesso di costruire 20/2012 del 28/08/2013 comprendente:
  - Permesso di costruire 20/2012 del 28/08/2013 con Prot. 11447;
  - Proroga validità temporale del Permesso di Costruire 20/2012 del 28/08/2013, notificata il 20/09/2013;
  - Inizio Lavori del 18/09/2015 avente al suo interno:
    - I. Piano interrato;
    - II. Piano terra;
    - III. Piano Primo;
    - IV. Prospetti;
    - V. Sezioni;
    - VI. Copertura;
    - VII. Planimetrie e mappe;
- ✓ Richiesta di Permesso di costruire comprendente:
  - Istanza edilizia senza Permesso di Costruire – Decadenza del titolo Permesso di Costruire 31/2013 il quale non ha mai avuto corso;
  - Permesso di Costruire in data 11/11/2013;

Dagli atti reperiti il fabbricato in oggetto (fg. 3, partt. 949/7 e 949/20) risulta sprovvisto di Agibilità.

---

I costi presumibili per l'acquisizione di tale Certificato sono stimabili in € 3.500,00 circa.

9. =====.

10. La società “--- OMISSIS ---”, con sede in Curtatone (MN) risulta proprietaria del compendio in forza della stipula dell'atto relativo alla compravendita dei terreni edificabili del Notaio Dott. Guido Magrelli, in S. Bonifacio, Largo Alpone n. 40 (VR), tra i sig. --- OMISSIS ---, e --- OMISSIS ---, rispettivamente Presidente e Vicepresidente della Società “--- OMISSIS ---”, con sede in Montebello Vicentino (VI), Via Vaccari Generale, n. 119 e tra --- OMISSIS --- Legale Rappresentante dell'”--- OMISSIS --- di --- OMISSIS --- e --- OMISSIS ---o”, con sede in Zimella(VR), via E. Pertini, n. 4 il sig. --- OMISSIS ---, amministratore unico di “--- OMISSIS ---” con sede in Curtatone (MN), via Dante Alighieri, n. 74, in data 09/07/2008, trascritto presso Agenzia delle Entrate di Verona il 16/07/2008,avente n. di Rep. 23.104 e n. di Racc. 11.164.

11. Per la verifica dell'esatta provenienza dei beni nonché la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, di altri diritti reali di terzi (usufrutto, uso, abitazione, superficie), di formalità e vincoli, si rimanda, quindi, alla Relazione Notarile Storica Ventennale Ipotecaria di cui sopra. (All. 3)

Il cespite costituisce unità condominiale.

12. I beni come da relazione ventennale ipotecaria sono in piena proprietà della società “--- OMISSIS ---”, con sede in Curtatone (MN) e risultano non occupati, visto lo stato delle opere edili e di finitura che versano in uno stato di grezzo più o meno avanzato.

13. Il bene acquisito al fallimento non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

14. Si provvede ad allegare le planimetrie degli immobili, loro visura catastale aggiornata e congrua documentazione fotografica che li raffiguri in modo idoneo. (All. 1 e 2)

15. Il Giudice Delegato Dott.Mauro Pietro Bernardi, con decreto 07/12/2023, che si allega, ha

---

autorizzato il Liquidatore Giudiziale, Dott. --- OMISSIS ---, ad avvalersi dell'opera professionale Geom. --- OMISSIS --- per l'ottenimento delle Attestazioni di Certificazione Energetica, necessarie per la vendita in conformità alle norme vigenti; per tali documenti si rimanda, quindi, a quanto depositato dal certificatore stesso. (All. 8)

16. Si deposita una separata e succinta descrizione del lotto formato, con indicazione dello stato d'occupazione e del prezzo di stima attribuito, e con indicazione del contesto in cui lo stesso è ubicato, secondo lo schema per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

### **Bene 14 – Stima**

**Comune di Arcole - Abitazione (porzione di edificio inserito in contesto condominiale) con annessi garage, terrazzo e cortile esclusivo** (proprietà 1/1: --- OMISSIS ---)

1. Il compendio consta di porzione di edificio inserito in contesto condominiale, articolato su tre livelli di cui uno f. t., dell'annesso garage indipendente e cortile esclusivo.

Le unità immobiliari sono site in via Crosara n. 36 (abitazione) e Via Rovere CM (autorimessa), nel Comune di Arcole (VR); così individuate al Catasto provinciale:

N.C.E.U. Comune di Arcole - Provincia di Verona;

Fg.3, part. 950/6 in via Crosara n. 36, probabile cat. A/2;

Fg.3, part. 950/18 in via Rovere n. CM, probabile cat. C/6;

Gli immobili sono confinanti nell'insieme da nord e nel senso n.e.s.o.: probabile abitazione con sub. 5 e con sub. 3, con sub. 26 e con area esterna, con sub.26 e sub. 27, con sub. 26 e con sub.85 e area esterna, probabile autorimessa con sub. 17 e con sub. 4, con altra galleria autorimesse, con sub.19 e con sub.6, con sub. 28, e come meglio in mappa e di fatto.

Nel corso del sopralluogo non è stato possibile verificare la corrispondenza tra i beni e le relative schede catastali, in quanto tutt'ora mancanti.

---

2. Alle unità immobiliari individuate e descritte, tenuto conto della consistenza, età, condizioni e stato, avuto riguardo a tutte le circostanze che possono influire sul giudizio di stima, in un andamento normale del mercato immobiliare, considerate altresì le altre condizioni generali e particolari che influiscono sulla formazione del prezzo, si può attribuire un valore più probabile di stima di € 360,00/mq. (euro trecentosessanta virgola zerozero/mq.), essendo l'edificio in stato di grezzo avanzato IVA esclusa.

E' quindi possibile formulare il seguente valore complessivo:

b. Residenza (commerciale al lordo delle murature)

b.1 – (commerciale al lordo delle murature):

€ 360,00\* 71,77 mq.\*100%= € 25.837,20+ (residenza)

€ 360,00\* 52,54 mq.\*50%= € 9.457,20+ (garage p. interrato)

€ 360,00\* 14,54 mq.\*20%= € 1.046,88+ (balcone)

€ 360,00\* 10,27 mq.\*20%= € 739,44+ (balcone)

€ 360,00\* 19,12 mq.\*20%= € 1.376,64+ (terrazzo)

€ 360,00\* 5,39 mq.\*20%= € 388,08+ (disimpegno)

arrotondati a euro 38.845,00 diconsi euro trentottomilaottocentoquarantacinque virgola zerozero.

3. Il compendio per le sue caratteristiche tipologiche e per motivi funzionali che non ne favorirebbero la comoda divisibilità non può costituire lotto unico di vendita ma verrà raggruppato in lotto articolato e omogeneo.

4. I valori proposti al punto 2, come già precisato, sono al netto di I.V.A. ed altre imposte (comunque gravanti sulla futura vendita).

5. Il cespite, sito in via Crosara al n.109 a Arcole (VR), costituisce porzione di edificio inserito in

---

contesto condominiale, di recente costruzione (2009/2011), che si sviluppa su tre piani, di cui uno f.t. I prospetti esterni del compendio immobiliare inserito nel contesto condominiale sono caratterizzati da aperture disposte in modo simmetrico e dalla presenza, su uno dei fronti principali, di una scala che da accesso al garage sottostante, da una scala comune che permette l'accesso all'unità abitativa posta al piano primo. Il tetto, a due falde, é rivestito da manto di tegole.

Ciascuna abitazione é dotata di accessi indipendenti, autorimessa e porzione di pertinenza esclusiva. Per quanto riguarda specificamente il compendio in esame, l'abitazione consta, al piano primo, di ingresso che porta direttamente al soggiorno/cucina, bagno, disimpegno, e due camere da letto. La stessa unità abitativa ha in dotazione una autorimessa collegata dalla scala di pertinenza prima menzionata e da corte esclusiva per l'accesso all'abitazione stessa.

Gli immobili presentano, ai sensi dell'art. 10 DPR 633/1972, le caratteristiche oggettive di residenza unifamiliare ed annessa autorimessa, alla futura vendita l'atto non sarà quindi presumibilmente assoggettato ad imposizione IVA.

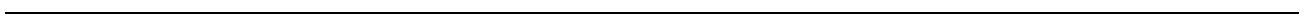
6. Gli impianti fissi, d'installazione recente, sono presumibilmente a norma. Non si prevedono, quindi, costi d'adeguamento degli stessi.

Dagli atti reperiti il fabbricato in oggetto (fg. 3, partt. 950/6 e 950/18) risulta sprovvisto di Agibilità, non sono state pertanto reperite le dichiarazioni di conformità che vengono prodotte di prassi a corredo della Domanda di Agibilità stessa.

7. =====;

8. Con accesso agli atti presso l'U.T. del Comune di Arcole (VR) in data 06/12/2023 si è potuto accertare quanto segue:

- ✓ Permesso di Costruire 1/2008 del 25/03/2009 comprendente:
  - Inizio Lavori in data 13/05/2009;



- Permesso di costruire 1/2008 del 25/03/2009 con Prot. 4072;
- ✓ Permesso di Costruire 39/2010 del 11/07/2011 comprendente:
  - Permesso di costruire 39/2010 del 1/07/2011 con Prot. 9752 avente al suo interno:
    - I. Piano interrato;
    - II. Piano terra;
    - III. Piano Primo;
    - IV. Prospetti;
    - V. Sezioni;
    - VI. Copertura;
- ✓ Permesso di costruire 20/2012 del 28/08/2013 comprendente:
  - Permesso di costruire 20/2012 del 28/08/2013 con Prot. 11447;
  - Proroga validità temporale del Permesso di Costruire 20/2012 del 28/08/2013, notificata il 20/09/2013;
  - Inizio Lavori del 18/09/2015 avente al suo interno:
    - I. Piano interrato;
    - II. Piano terra;
    - III. Piano Primo;
    - IV. Prospetti;
    - V. Sezioni;
    - VI. Copertura;
    - VII. Planimetrie e mappe;
- ✓ Richiesta di Permesso di costruire comprendente:
  - Istanza edilizia senza Permesso di Costruire – Decadenza del titolo Permesso di Costruire 31/2013 il quale non ha mai avuto corso;
  - Permesso di Costruire in data 11/11/2013;

Dagli atti reperiti il fabbricato in oggetto (fg. 3, partt. 949/6 e 949/18) risulta sprovvisto di Agibilità.

---

I costi presumibili per l'acquisizione di tale Certificato sono stimabili in € 3.500,00 circa.

9. =====.

10. La società “--- OMISSIS ---”, con sede in Curtatone (MN) risulta proprietaria del compendio in forza della stipula dell'atto relativo alla compravendita dei terreni edificabili del Notaio Dott. Guido Magrelli, in S. Bonifacio, Largo Alpone n. 40 (VR), tra i sig. --- OMISSIS ---, e --- OMISSIS ---, rispettivamente Presidente e Vicepresidente della Società “--- OMISSIS ---”, con sede in Montebello Vicentino (VI), Via Vaccari Generale, n. 119 e tra --- OMISSIS --- Legale Rappresentante dell'”--- OMISSIS --- di --- OMISSIS --- e --- OMISSIS ---o”, con sede in Zimella(VR), via E. Pertini, n. 4 il sig. --- OMISSIS ---, amministratore unico di “--- OMISSIS ---” con sede in Curtatone (MN), via Dante Alighieri, n. 74, in data 09/07/2008, trascritto presso Agenzia delle Entrate di Verona il 16/07/2008,avente n. di Rep. 23.104 e n. di Racc. 11.164.

11. Per la verifica dell'esatta provenienza dei beni nonché la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, di altri diritti reali di terzi (usufrutto, uso, abitazione, superficie), di formalità e vincoli, si rimanda, quindi, alla Relazione Notarile Storica Ventennale Ipotecaria di cui sopra. (All. 3)

Il cespite costituisce unità condominiale.

12. I beni come da relazione ventennale ipotecaria sono in piena proprietà della società “--- OMISSIS ---”, con sede in Curtatone (MN) e risultano non occupati, visto lo stato delle opere edili e di finitura che versano in uno stato di grezzo più o meno avanzato.

13. Il bene acquisito al fallimento non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

14. Si provvede ad allegare le planimetrie degli immobili, loro visura catastale aggiornata e congrua documentazione fotografica che li raffiguri in modo idoneo. (All. 1 e 2)

---



15. Il Giudice Delegato Dott.Mauro Pietro Bernardi, con decreto 07/12/2023, che si allega, ha autorizzato il Liquidatore Giudiziale, Dott. --- OMISSIS ---, ad avvalersi dell'opera professionale Geom. --- OMISSIS --- per l'ottenimento delle Attestazioni di Certificazione Energetica, necessarie per la vendita in conformità alle norme vigenti; per tali documenti si rimanda, quindi, a quanto depositato dal certificatore stesso. (All. 8)

16. Si deposita una separata e succinta descrizione del lotto formato, con indicazione dello stato d'occupazione e del prezzo di stima attribuito, e con indicazione del contesto in cui lo stesso è ubicato, secondo lo schema per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

### **Bene 15 – Stima**

**Comune di Arcole - Abitazione (porzione di edificio inserito in contesto condominiale) con annessi garage, terrazzo e cortile esclusivo** (proprietà 1/1: --- OMISSIS ---)

1. Il compendio consta di porzione di edificio inserito in contesto condominiale, articolato su tre livelli di cui uno f. t., dell'annesso garage indipendente e cortile esclusivo.

Le unità immobiliari sono site in via Crosara n. 36 (abitazione) e Via Rovere CM (autorimessa), nel Comune di Arcole (VR); così individuate al Catasto provinciale:

N.C.E.U. Comune di Arcole - Provincia di Verona;

Fg.3, part. 950/9 in via Crosara n. 36, probabile cat. A/2;

Fg.3, part. 950/22 in via Rovere n. CM, probabile cat. C/6;

Gli immobili sono confinanti nell'insieme da nord e nel senso n.e.s.o.: probabile abitazione con sub. 8, con sub. 10 e con area esterna, con sub.11 e sub. 12, con sub. 26, probabile autorimessa con sub. 21, con sub.30, con sub. 23, con sub.9 e come meglio in mappa e di fatto.

Nel corso del sopralluogo non è stato possibile verificare la corrispondenza tra i beni e le relative schede catastali, in quanto tutt'ora mancanti.

---

2. Alle unità immobiliari individuate e descritte, tenuto conto della consistenza, età, condizioni e stato, avuto riguardo a tutte le circostanze che possono influire sul giudizio di stima, in un andamento normale del mercato immobiliare, considerate altresì le altre condizioni generali e particolari che influiscono sulla formazione del prezzo, si può attribuire un valore più probabile di stima di € 450,00/mq. (euro quattrocentocinquanta virgola zerozero/mq.), essendo l'edificio in stato di grezzo avanzato IVA esclusa.

E' quindi possibile formulare il seguente valore complessivo:

b. Residenza (commerciale al lordo delle murature)

b.1 – (commerciale al lordo delle murature):

€ 450,00\* 89,37 mq.\*100%= € 40.216,50+ (residenza)

€ 450,00\* 43,35 mq.\*50%= € 9.753,75+ (garage p. interrato)

€ 450,00\* 11,85 mq.\*20%= € 1.066,50+ (balcone)

€ 450,00\* 19,96 mq.\*20%= € 1.793,40+ (terrazzo)

€ 450,00\* 4,48 mq.\*20%= € 403,20+ (disimpegno)

arrotondati a euro 53.233,00 diconsi euro cinquantatremiladuecentotrentatre virgola zerozero.

3. Il compendio per le sue caratteristiche tipologiche e per motivi funzionali che non ne favorirebbero la comoda divisibilità non può costituire lotto unico di vendita ma verrà raggruppato in lotto articolato e omogeneo.

4. I valori proposti al punto 2, come già precisato, sono al netto di I.V.A. ed altre imposte (comunque gravanti sulla futura vendita).

5. Il cespite, sito in via Crosara al n.109 a Arcole (VR), costituisce porzione di edificio inserito in contesto condominiale, di recente costruzione (2009/2011), che si sviluppa su tre piani, di cui uno f.t.

---

I prospetti esterni del compendio immobiliare inserito nel contesto condominiale sono caratterizzati da aperture disposte in modo simmetrico e dalla presenza, su uno dei fronti principali, di una scala che da accesso al garage sottostante, da una scala comune che permette l'accesso all'unità abitativa posta al piano primo. Il tetto, a due falde, é rivestito da manto di tegole.

Ciascuna abitazione é dotata di accessi indipendenti, autorimessa e porzione di pertinenza esclusiva. Per quanto riguarda specificamente il compendio in esame, l'abitazione consta, al piano primo, di ingresso che porta direttamente al soggiorno/cucina, bagno, disimpegno, e due camere da letto. La stessa unità abitativa ha in dotazione una autorimessa collegata dalla scala di pertinenza prima menzionata e da corte esclusiva per l'accesso all'abitazione stessa.

Gli immobili presentano, ai sensi dell'art. 10 DPR 633/1972, le caratteristiche oggettive di residenza unifamiliare ed annessa autorimessa, alla futura vendita l'atto non sarà quindi presumibilmente assoggettato ad imposizione IVA.

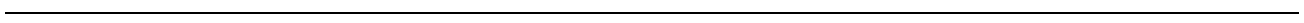
6. Gli impianti fissi, d'installazione recente, sono presumibilmente a norma. Non si prevedono, quindi, costi d'adeguamento degli stessi.

Dagli atti reperiti il fabbricato in oggetto (fg. 3, partt. 950/9 e 950/22) risulta sprovvisto di Agibilità, non sono state pertanto reperite le dichiarazioni di conformità che vengono prodotte di prassi a corredo della Domanda di Agibilità stessa.

7. =====;

8. Con accesso agli atti presso l'U.T. del Comune di Arcole (VR) in data 06/12/2023 si è potuto accertare quanto segue:

- ✓ Permesso di Costruire 1/2008 del 25/03/2009 comprendente:
  - Inizio Lavori in data 13/05/2009;
  - Permesso di costruire 1/2008 del 25/03/2009 con Prot. 4072;
- ✓ Permesso di Costruire 39/2010 del 11/07/2011 comprendente:



- Permesso di costruire 39/2010 del 1/07/2011 con Prot. 9752 avente al suo interno:
  - I. Piano interrato;
  - II. Piano terra;
  - III. Piano Primo;
  - IV. Prospetti;
  - V. Sezioni;
  - VI. Copertura;
- ✓ Permesso di costruire 20/2012 del 28/08/2013 comprendente:
  - Permesso di costruire 20/2012 del 28/08/2013 con Prot. 11447;
  - Proroga validità temporale del Permesso di Costruire 20/2012 del 28/08/2013, notificata il 20/09/2013;
  - Inizio Lavori del 18/09/2015 avente al suo interno:
    - I. Piano interrato;
    - II. Piano terra;
    - III. Piano Primo;
    - IV. Prospetti;
    - V. Sezioni;
    - VI. Copertura;
    - VII. Planimetrie e mappe;
- ✓ Richiesta di Permesso di costruire comprendente:
  - Istanza edilizia senza Permesso di Costruire – Decadenza del titolo Permesso di Costruire 31/2013 il quale non ha mai avuto corso;
  - Permesso di Costruire in data 11/11/2013;

Dagli atti reperiti il fabbricato in oggetto (fg. 3, partt. 949/9 e 949/22) risulta sprovvisto di Agibilità. I costi presumibili per l'acquisizione di tale Certificato sono stimabili in € 3.500,00 circa.

---

9. =====.

10. La società “--- OMISSIS ---”, con sede in Curtatone (MN) risulta proprietaria del compendio in forza della stipula dell’atto relativo alla compravendita dei terreni edificabili del Notaio Dott. Guido Magrelli, in S. Bonifacio, Largo Alpone n. 40 (VR), tra i sig. --- OMISSIS ---, e --- OMISSIS ---, rispettivamente Presidente e Vicepresidente della Società “--- OMISSIS ---”, con sede in Montebello Vicentino (VI), Via Vaccari Generale, n. 119 e tra --- OMISSIS --- Legale Rappresentante dell’”--- OMISSIS --- di --- OMISSIS --- e --- OMISSIS ---o”, con sede in Zimella(VR), via E. Pertini, n. 4 il sig. --- OMISSIS ---, amministratore unico di “--- OMISSIS ---” con sede in Curtatone (MN), via Dante Alighieri, n. 74, in data 09/07/2008, trascritto presso Agenzia delle Entrate di Verona il 16/07/2008,avente n. di Rep. 23.104 e n. di Racc. 11.164.

11. Per la verifica dell’esatta provenienza dei beni nonché la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, di altri diritti reali di terzi (usufrutto, uso, abitazione, superficie), di formalità e vincoli, si rimanda, quindi, alla Relazione Notarile Storica Ventennale Ipotecaria di cui sopra. (All. 3)

Il cespite costituisce unità condominiale.

12. I beni come da relazione ventennale ipotecaria sono in piena proprietà della società “--- OMISSIS ---”, con sede in Curtatone (MN) e risultano non occupati, visto lo stato delle opere edili e di finitura che versano in uno stato di grezzo più o meno avanzato.

13. Il bene acquisito al fallimento non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

14. Si provvede ad allegare le planimetrie degli immobili, loro visura catastale aggiornata e congrua documentazione fotografica che li raffiguri in modo idoneo. (All. 1 e 2)

15. Il Giudice Delegato Dott.Mauro Pietro Bernardi, con decreto 07/12/2023, che si allega, ha

---

autorizzato il Liquidatore Giudiziale, Dott. --- OMISSIS ---, ad avvalersi dell'opera professionale Geom. --- OMISSIS --- per l'ottenimento delle Attestazioni di Certificazione Energetica, necessarie per la vendita in conformità alle norme vigenti; per tali documenti si rimanda, quindi, a quanto depositato dal certificatore stesso. (All. 8)

16. Si deposita una separata e succinta descrizione del lotto formato, con indicazione dello stato d'occupazione e del prezzo di stima attribuito, e con indicazione del contesto in cui lo stesso è ubicato, secondo lo schema per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

### **Bene 16 – Stima**

Comune di Arcole – Seminterrato in fase di costruzione con presenti solamente strutture di fondazione, soletta del seminterrato, muri portanti perimetrali in c.a. del seminterrato, stesso, e pilastri in elevazione, (terzo complesso dei 4 previsti dal secondo intervento) di proprietà esclusiva per 1/1 di --- OMISSIS ---.

1. Il compendio consta di terzo complesso dei 4 previsti dal secondo intervento, inserito in contesto condominiale, articolato su solo livello seminterrato.

L'unità immobiliare in corso di costruzione, con indirizzo catastale in Via Crosara 36, ma con futuro ingresso carraio risultante in Via Rovere CM (autorimessa) dove da progetto una volta ultimato si accederà ai garage ubicati nel terzo complesso, nel Comune di Arcole (VR); così individuate al Catasto provinciale:

N.C.E.U. Comune di Arcole - Provincia di Verona;

Fg.3, part. 950/13 in via Crosara n. 36, Categoria F3,;

il compendio risulta confinante nell'insieme da nord e nel senso n.e.s.o.: sub. 27, con P.IIa. 866, con sub.26, con Via Crosara, e come meglio in mappa e di fatto.

Nel corso del sopralluogo è stato possibile verificare la corrispondenza del compendio terreno tra lo

---

stesso bene e le relative schede catastali.

2. Alla unità immobiliare individuata e descritta, tenuto conto della consistenza, età, condizioni e stato, avuto riguardo a tutte le circostanze che possono influire sul giudizio di stima, in un andamento normale del mercato immobiliare, considerate altresì le altre condizioni generali e particolari che influiscono sulla formazione del prezzo, si può attribuire un valore più probabile di stima di € 50,00/mq. (euro cinquanta virgola zerozero/mq.), essendo l'edificio in stato di costruzione appena iniziato, IVA esclusa.

E' quindi possibile formulare il seguente valore complessivo:

b. Seminterrato (commerciale al lordo delle murature)

b.1 – (commerciale al lordo delle murature):

$$€ 50,00 * 371,19 \text{ mq.} * 50\% = € 9.279,75 + (\text{garage p. interrato})$$

arrotondati a euro 9.280,00 diconsi euro novemiladuecentoottanta virgola zero zero.

3. Il compendio per le sue caratteristiche tipologiche e per motivi funzionali che non ne favorirebbero la comoda divisibilità non può costituire lotto unico di vendita ma verrà raggruppato in lotto articolato e omogeneo.

4. I valori proposti al punto 2, come già precisato, sono al netto di I.V.A. ed altre imposte (comunque gravanti sulla futura vendita).

5. Il cespite, sito in via Crosara al n.109 a Arcole (VR), costituisce parte integrante del complesso futuro e più precisamente risulterà essere il terzo complesso di quattro come previsti da progetto, di recente costruzione iniziale (2009/2011), che si sviluppa attualmente solo sul piano seminterrato. I prospetti esterni di questo seminterrato sono composti unicamente dalle murature perimetrali portando

---

del futuro piano seminterrato. Tale terzo complesso verrà a struttura ultimata inserito nel contesto condominiale. Da quanto presunto dalla visione documentale anche questo presenterà le stesse caratteristiche strutturali, architettoniche dei due già edificati e versanti in stato di grezzo più o meno avanzato.

Da segnalare la presenza di oltre mt 0,75 di acqua stagnante su tutta la superficie del compendio in questione, con chiare problematiche di verifica sia a livello strutturale che a livello di consistenza dei materiali stessi, con conseguenti spese accessorie.

Gli immobili presentano, ai sensi dell'art. 10 DPR 633/1972, le caratteristiche oggettive di residenza unifamiliare ed annessa autorimessa, alla futura vendita l'atto non sarà quindi presumibilmente assoggettato ad imposizione IVA.

6. Gli impianti fissi, visto lo stato attuale, non sono presenti.

Dagli atti reperiti il fabbricato in oggetto (fg. 3, part. 950/13) chiaramente risulta sprovvisto di Agibilità, e di conseguenza non sono state pertanto reperite le dichiarazioni di conformità che vengono prodotte di prassi a corredo della Domanda di Agibilità stessa.

7. =====;

8. Con accesso agli atti presso l'U.T. del Comune di Arcole (VR) in data 06/12/2023 si è potuto accertare quanto segue:

- ✓ Permesso di Costruire 1/2008 del 25/03/2009 comprendente:
    - Inizio Lavori in data 13/05/2009;
    - Permesso di costruire 1/2008 del 25/03/2009 con Prot. 4072;
  - ✓ Permesso di Costruire 39/2010 del 11/07/2011 comprendente:
    - Permesso di costruire 39/2010 del 1/07/2011 con Prot. 9752 avente al suo interno:
      - I. Piano interrato;
      - II. Piano terra;
-



III. Piano Primo;

IV. Prospetti;

V. Sezioni;

VI. Copertura;

✓ Permesso di costruire 20/2012 del 28/08/2013 comprendente:

- Permesso di costruire 20/2012 del 28/08/2013 con Prot. 11447;
- Proroga validità temporale del Permesso di Costruire 20/2012 del 28/08/2013, notificata il 20/09/2013;
- Inizio Lavori del 18/09/2015 avente al suo interno:

I. Piano interrato;

II. Piano terra;

III. Piano Primo;

IV. Prospetti;

V. Sezioni;

VI. Copertura;

VII. Planimetrie e mappe;

✓ Richiesta di Permesso di costruire comprendente:

- Istanza edilizia senza Permesso di Costruire – Decadenza del titolo Permesso di Costruire 31/2013 il quale non ha mai avuto corso;
- Permesso di Costruire in data 11/11/2013;

Dagli atti reperiti il fabbricato in oggetto (fg. 3, partt. 949/13) risulta sprovvisto di Agibilità, visto lo stato arretrato della pratica stessa.

9. =====.

10. La società “--- OMISSIS ---”, con sede in Curtatone (MN) risulta proprietaria del compendio in

---

forza della stipula dell'atto relativo alla compravendita dei terreni edificabili del Notaio Dott. Guido Magrelli, in S. Bonifacio, Largo Alpone n. 40 (VR), tra i sig. --- OMISSIS ---, e --- OMISSIS ---, rispettivamente Presidente e Vicepresidente della Società “--- OMISSIS ---”, con sede in Montebello Vicentino (VI), Via Vaccari Generale, n. 119 e tra --- OMISSIS --- Legale Rappresentante dell'”--- OMISSIS --- di --- OMISSIS --- e --- OMISSIS ---o”, con sede in Zimella(VR), via E. Pertini, n. 4 il sig. --- OMISSIS ---, amministratore unico di “--- OMISSIS ---” con sede in Curtatone (MN), via Dante Alighieri, n. 74, in data 09/07/2008, trascritto presso Agenzia delle Entrate di Verona il 16/07/2008,avente n. di Rep. 23.104 e n. di Racc. 11.164.

11. Per la verifica dell'esatta provenienza dei beni nonché la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, di altri diritti reali di terzi (usufrutto, uso, abitazione, superficie), di formalità e vincoli, si rimanda, quindi, alla Relazione Notarile Storica Ventennale Ipotecaria di cui sopra. (All. 3)

Il cespite costituirà, una volta terminate, unità condominiale.

12. I beni come da relazione ventennale ipotecaria sono in piena proprietà della società “--- OMISSIS ---”, con sede in Curtatone (MN) e risultano non occupati, visto lo stato delle opere edili e di finitura che versano in uno stato di grezzo più o meno avanzato.

13. Il bene acquisito al fallimento non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

14. Si provvede ad allegare le planimetrie degli immobili, loro visura catastale aggiornata e congrua documentazione fotografica che li raffiguri in modo idoneo. (All. 1 e 2)

15. Il Giudice Delegato Dott.Mauro Pietro Bernardi, con decreto 07/12/2023, che si allega, ha autorizzato il Liquidatore Giudiziale, Dott. --- OMISSIS ---, ad avvalersi dell'opera professionale Geom. --- OMISSIS --- per l'ottenimento delle Attestazioni di Certificazione Energetica, necessarie per la vendita in conformità alle norme vigenti; per tali documenti si rimanda, quindi, a quanto

---

depositato dal certificatore stesso. (All. 8)

16. Si deposita una separata e succinta descrizione del lotto formato, con indicazione dello stato d'occupazione e del prezzo di stima attribuito, e con indicazione del contesto in cui lo stesso è ubicato, secondo lo schema per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare. (All. 8)

- ✓ Considerato come Bene Comune Non Censito (B.C.N.C.) Fg. 3, Mapp. 950, sub.26, Cat. F1, consistenza 147 mq.;
- ✓ Bene Comune Non Censito (B.C.N.C.) Fg. 3, Mapp. 950, sub. 27;
- ✓ Bene Comune Non Censito (B.C.N.C.) Fg. 3, Mapp. 950, sub. 28;
- ✓ Considerato come Bene Comune Non Censito (B.C.N.C.) Fg. 3, Mapp. 950, sub.29, Cat. F1, consistenza 43 mq.;
- ✓ Bene Comune Non Censito (B.C.N.C.) Fg. 3, Mapp. 950, sub. 30;
  
- ✓ Le voci di cui sopra menzionate sono da considerarsi beni comuni non censibili, e quindi in quota parte facente parte degli stessi lotti e di conseguenza già compresi nel valore finale degli stessi, con valori pari a 0,00 e di conseguenza non è assoggettabile a vendita singola.
- ✓ *Si segnala inoltre che il lotto adiacente alla particella individuata catastalmente al Fg. 3, P.lla 950 , Sub. 26, risulta di proprietà della Società “ OMISSIS” con Sede in S. Giovanni Lupatoto (VR) C.F.-P.IVA.: OMISSIS.*

### **Considerazioni conclusive - valore complessivo più probabile**

Da quanto sopra si evince che il più probabile valore complessivo degli immobili così come descritti, è il seguente:

Bene 1

Valore di stima ..... euro70.933,00+

---

Bene 2

Valore di stima ..... euro 64.428,00+

Bene 3

Valore di stima ..... euro 58.935,00+

Bene 4

Valore di stima ..... euro 48.842,00+

Bene 5

Valore di stima ..... euro 63.423,00+

Bene 6

Valore di stima ..... euro 40.587,00+

Bene 7

Valore di stima ..... euro 45.166,00+

Bene 8

Valore di stima ..... euro 41.855,00+

Bene 9

Valore di stima ..... euro 59.102,00+

Bene 10

Valore di stima ..... euro 47.281,00+

Bene 11

Valore di stima ..... euro 39.828,00+

Bene 12

Valore di stima ..... euro 51.480,00+

Bene 13

Valore di stima ..... euro 63.383,00+

Bene 14

Valore di stima ..... euro 38.845,00+

Bene 15

---

Valore di stima ..... euro 53.233,00+  
Bene 16

Valore di stima ..... euro 9.280,00+

Per riprendere e concludere esaurientemente il quesito n.3 di seguito si riporta la suddivisione definitiva in lotti, naturalmente dopo aver preso in esame le caratteristiche proprie di tutti i beni e la loro affinità alla creazione di lotti, come sopra menzionato:

Lotto 1 – Bene 1: .....euro 70.933,00  
**Totale Lotto 1 – euro 70.933,00**

Lotto 2 – Bene 2: .....euro 64.428,00  
**Totale lotto 2 – euro 64.428,00**

Lotto 3 – Bene 3: .....euro 58.935,00  
**Totale lotto 3 – euro 58.935,00**

Lotto 4 – Bene 4: .....euro 48.842,00  
Bene 5: .....euro 63.423,00  
Bene 6: .....euro 40.587,00  
Bene 7: .....euro 45.166,00  
Bene 8: .....euro 41.855,00  
Bene 9: .....euro 59.102,00  
Bene 10: .....euro 47.281,00  
Bene 11: .....euro 39.828,00  
Bene 12: .....euro 51.480,00  
Bene 13: .....euro 63.383,00  
Bene 14: .....euro 38.845,00  
Bene 15: .....euro 53.233,00  
Bene 16: .....euro 9.280,00  
**Totale lotto 4 – euro 602.305,00**

---

**Per un totale complessivo di euro 796.601,00**

TOTALE VALORE DI STIMA BENI IMMOBILI --- OMISSIS ---: euro 796.601,00.

Salvo ogni ulteriore e più approfondita indagine, acquisizione di atti, sopralluoghi alle uu.ii. ed ogni altra azione ritenuta utile alla stima degli immobili.

A conclusione dell'iter procedurale di stima si può quindi dichiarare che più probabile valore di liquidazione per il complesso dei beni immobili di proprietà di --- OMISSIS --- è € 796.601.,00 diconsi eurosettecentonovantaseimilaseicentouno/00, IVA esclusa.

Mantova, lì 13/12/2023

Lo Stimatore Incaricato

Giulio

---

Allegati – Tomo II°:

1. Documentazione fotografica relativa ai beni immobili soggetti a liquidazione;
  2. Certificati catastali e planimetrie NCEU - Comuni di Arcole;
  3. Relazione ipocatastale ventennale;
  4. Certificati, autorizzazioni, concessioni, conformità U.T. Comune di Arcole;
  5. Attestati 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. 5773 del 31.10.2007 emessa dalla R.L.;
  6. Dichiarazioni di conformità impianti alloggi agibili;
  7. Tabella ripartizioni;
  8. Autorizzazione G.D. per incarico redazione Attestati di Prestazione Energetica;
  9. Contratti occupazione locali.
-