

TRIBUNALE di MANTOVA

Dott. [REDACTED]

*

Relazione di stima dei beni immobili di pertinenza della
Liquidazione Giudiziale n. **36/2024**, a carico di:

[REDACTED].

Giudice Delegato: Dott. [REDACTED]

Curatore: Avv. [REDACTED]

Stimatore: Geom. [REDACTED]

*

PREMESSE

L'Avv. [REDACTED] si compiaceva di conferire al
sottoscritto l'incarico di esperto stimatore con provvedimento
del 28/11/2024, per la valutazione del compendio immobiliare
della liquidazione giudiziale.

Il medesimo Curatore formulava i quesiti che di seguito si
trascrivono.

...

*“Esaminati gli atti ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria,
compiute le opportune ispezioni e verifiche catastali ed ipotecarie, provveda
l'esperto:*

*1) All'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più
precisamente all'esatta individuazione dei beni in oggetto ed alla formazione,
ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e*

provvedendo, previa autorizzazione, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

2) Ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A.;

3) Ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente al 2 settembre 1967, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

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

5) Ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della L. 47/1985;

6) Ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati quali risultano negli atti della sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale e della procedura con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento o per l'atto di vendita 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. 124/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettive impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

7) Ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della dichiarazione di liquidazione giudiziale era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi;

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al liquidazione, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno

cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi ovvero connessi con il loro carattere storico artistico oppure derivanti da interventi di bonifica ambientale;

9) A determinare il valore degli immobili;

10) Ad accertare 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 alla esistenza di contratti registrati in data antecedente all'apertura della liquidazione giudiziale; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

11) Ad accertare se i beni siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

12) Ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

13) A depositare una separata e succinta descrizione dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dei soci o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicato, tra l'altro, anche il contesto in cui essi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

*

Risposta ai quesiti

1) All'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni in oggetto ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

La società in liquidazione è titolare della quota di 1000/1000 del diritto di proprietà superficaria di 4 unità immobiliari (posti auto coperti) site nel Condominio "Erica Lessinia House", in località Branchetto del Comune di Bosco Chiesanuova della provincia di Verona (**doc. 1**).

Dalle verifiche ipo-catastali la medesima società in liquidazione risulta anche titolare della quota di 1000/1000 del diritto di proprietà superficaria di 1 unità immobiliare censita al catasto terreni del Comune di Bosco Chiesanuova al fg. 4 p.lla 221 di mq. 26.119 suddiviso in mq. 5.637 in qualità pascolo di classe 3 e mq. 20.482 in qualità pascolo arborato di classe unica. Dati derivanti da atto di compravendita rep. 59092 del 12/05/2006 a firma Notaio [REDACTED] (VR) (doc. 2).

Ripercorrendo l'atto suddetto si legge "..... *si conviene e si stipula quanto segue:*

PARTE PRIMA

1) *I signori* [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] *per la quota indivisa di 10/3780 ciascuno, la sig.ra* [REDACTED] *per la quota indivisa di 35/3780, i signori* [REDACTED] [REDACTED] *per la quota indivisa di 1512/3780 ciascuno, il sig.* [REDACTED] *per la quota indivisa di 147/3780 ed il sig.* [REDACTED] *per la quota indivisa di 504/3780 e complessivamente per l'intera piena proprietà, congiuntamente cedono e vendono ogni diritto alle stesse spettanze come sotto precisato, alla società "[REDACTED]" che, a mezzo del suo legale rappresentante acquista ed accetta la titolarità dei seguenti diritti:*

A) Piene proprietà di appezzamento di terreno agricolo

B) Il diritto di superficie sul sottosuolo di porzione di terreno

agricolo, avente la destinazione urbanistica descritta nel certificato più avanti citato, sito in Comune di Bosco Chiesanuova (VR) Località Branchetto, censito insieme a maggior consistenza al C.T. come segue:

Comune di Bosco Chiesanuova – fg. 4

Mapp. 214 – Ha 02.62.19 – R.D. € 40,62 R.A. € 18,96

e precisamente il diritto di costruire e mantenere un'autorimessa con posti auto al piano interrato avente la superficie complessiva di mq. 100 (cento), come evidenziato in color giallo nella tavola del progetto, che previa approvazione e sottoscrizione delle parti contraenti si allega al presente atto sotto la lettera "C".

....."

A seguito dell'atto summenzionato il Notaio [REDACTED] ha proceduto alla sua trascrizione presso la Conservatoria dei pubblici registri immobiliari di Verona in data 24/05/2006 RP n. 14585 RG n. 25026 (**doc. 3**), indicando per l'unità fg. 4 p.lla 214 una consistenza di 2 ettari 62 are 19 centiare, cioè la superficie dell'intero mappale, e nel contempo è stata effettuata la voltura catastale.

Con frazionamento del 24/04/2007 prot. n. 80214 il mappale 214 del fg. 4 di mq. 26.219 veniva frazionato nel mapp. 221 di mq. 26.119 e nel mapp. 223 di mq. 100.

L'attuale p.lla 221 del fg. 4, risulta erroneamente allibrata alla società "[REDACTED] s.r.l." per la quota di 1000/1000 del diritto

di proprietà superficiaria, in quanto non risulta essere stata oggetto di compravendita nell'atto a firma Notaio [REDACTED] rep. 59092 del 12/05/2006 (**doc. 2**), nel quale si fa espressamente riferimento ad una porzione di mq. 100 come sopra riportato.

Tale errore è dovuto al fatto che il frazionamento al catasto terreni del 24/04/2007 prot. n. 80214 è stato eseguito successivamente all'esecuzione della voltura catastale.

Pertanto a parere dello scrivente l'attuale unità censita al fg. 4 mapp. 221 non rientra nella disponibilità della liquidazione giudiziale.

Si suggerisce di acquisire un parere legale per regolarizzare la situazione sopradescritta.

Si ritiene più opportuno dividere la vendita in **QUATTRO LOTTI**, in quanto il compendio, costituito da quattro posti auto coperti, può essere suddiviso senza ridurne l'appetibilità.

LOTTO 1

All'Agenzia del Territorio di Verona in base alla visura 26/11/2024, il cespite **risulta allibrato come segue (doc. 1):**

Catasto fabbricati del Comune di Bosco Chiesanuova

- **alla intestazione** [REDACTED]

[REDACTED] diritto di proprietà superficiaria per 1000/1000;

- **alla intestazione** [REDACTED]

[REDACTED]

diritto di proprietà per l'area per 1512/3780;

- **alla intestazione** [REDACTED]

[REDACTED] diritto di proprietà per l'area per 1512/3780;

- **alla intestazione** [REDACTED]

[REDACTED] diritto di proprietà per l'area per 147/3780;

- **alla intestazione** [REDACTED]

[REDACTED] diritto di proprietà per l'area per 504/3780;

- **alla intestazione** [REDACTED]

[REDACTED] diritto di proprietà per l'area per 1/252;

- **alla intestazione** [REDACTED]

[REDACTED] diritto di proprietà per l'area per 1/252;

- **alla intestazione** [REDACTED]

[REDACTED] diritto di proprietà per l'area per 1/252;

- **alla intestazione** [REDACTED]

[REDACTED] diritto di proprietà per l'area per 1/252;

- **alla intestazione** [REDACTED]

[REDACTED] diritto di proprietà [REDACTED]

- alla intestazione [REDACTED]
[REDACTED] diritto di proprietà per
l'area per 1/252;

- alla intestazione [REDACTED]
[REDACTED] diritto di proprietà per
l'area per 1/252;

- **fg. 4, p.lla 223, sub. 1, cat. C/6**, cl. 1, consistenza 12 mq.,
sup. catastale totale mq. 13, rendita € 30,99, Località
Branchetto, piano interrato.

Dati derivanti da atto di compravendita rep. 59092 del
12/05/2006 a firma Notaio [REDACTED] (VR) (**doc. 2**).

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria
catastale esistente (**doc. 4**).

Vedasi anche estratto di mappa dell'intero fabbricato (**doc. 5**)
tutt'ora valido.

Precisazioni parti comuni

Si precisa che l'unità è dotata di parti comuni quali lo scivolo e
la corsia di manovra censite al fg. 4 p.lla 150 sub. 112 come da
elaborato planimetrico (e relativo elenco subalterni) prot. n.
VR0127158 del 16/09/2020 (**doc. 6**), e la corsia di manovra
censita al fg. 4 p.lla 223 sub. 5 come da elaborato planimetrico
(e relativo elenco subalterni) prot. N. VR0038683 del
30/01/2008 (**doc. 7**).

Confini

- ad ovest con corsia di manovra comune p.lla 223 sub. 5;

- a nord con unità a medesima ditta intestata p.lla 223 sub. 2;
- ad est con terrapieno;
- a sud con unità ad altra ditta intestata p.lla 150 sub. 109.

LOTTO 2

All'Agenzia del Territorio di Verona in base alla visura 26/11/2024, il cespite risulta allibrato come segue (doc. 1):

Catasto fabbricati del Comune di Bosco Chiesanuova

- **alla intestazione** [REDACTED]
[REDACTED] diritto di proprietà superficaria per 1000/1000;
- **alla intestazione** [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] diritto di proprietà per l'area per 1512/3780;
- **alla intestazione** [REDACTED]
[REDACTED] diritto di proprietà per l'area per 1512/3780;
- **alla intestazione** [REDACTED]
[REDACTED] diritto di proprietà per l'area per 147/3780;
- **alla intestazione** [REDACTED]
[REDACTED] diritto di proprietà per l'area per 504/3780;
- **alla intestazione** [REDACTED]
[REDACTED] diritto di proprietà per

l'area per 1/252;

- **alla intestazione** [REDACTED]
[REDACTED] diritto di proprietà per
l'area per 1/252;

- **alla intestazione** [REDACTED]
[REDACTED]
diritto di proprietà per l'area per 1/252;

- **alla intestazione** [REDACTED]
[REDACTED] diritto di
proprietà per l'area per 1/252;

- **alla intestazione** [REDACTED]
[REDACTED] diritto di proprietà
per l'area per 1/252;

- **alla intestazione** [REDACTED]
[REDACTED] diritto di proprietà per
l'area per 1/252;

- **alla intestazione** [REDACTED]
[REDACTED] diritto di proprietà per
l'area per 1/252;

- **fg. 4, p.lla 223, sub. 2, cat. C/6, cl. 1, consistenza 16 mq.,
sup. catastale totale mq. 19, rendita € 41,32, Località
Branchetto, piano interrato.**

Dati derivanti da atto di compravendita rep. 59092 del
12/05/2006 a firma Notaio [REDACTED] (VR) (**doc. 2**).

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria

catastale esistente (**doc. 8**).

Vedasi anche estratto di mappa dell'intero fabbricato (**doc. 5**) tutt'ora valido.

Precisazioni parti comuni

Si precisa che l'unità è dotata di parti comuni quali lo scivolo e la corsia di manovra censite al fg. 4 p.lla 150 sub. 112 come da elaborato planimetrico (e relativo elenco subalterni) prot. n. VR0127158 del 16/09/2020 (**doc. 6**), e la corsia di manovra censita al fg. 4 p.lla 223 sub. 5 come da elaborato planimetrico (e relativo elenco subalterni) prot. N. VR0038683 del 30/01/2008 (**doc. 7**).

Confini

- ad ovest con corsia di manovra comune p.lla 223 sub. 5;
- a nord ed est terrapieno;
- a sud con unità a medesima ditta intestata p.lla 223 sub. 1.

LOTTO 3

All'Agenzia del Territorio di Verona in base alla visura 26/11/2024, il cespite **risulta allibrato come segue (doc. 1)**:

Catasto fabbricati del Comune di Bosco Chiesanuova

- **alla intestazione** [REDACTED]
[REDACTED] diritto di proprietà superficaria per 1000/1000;
- **alla intestazione** [REDACTED]
[REDACTED]

diritto di proprietà per l'area per 1512/3780;

- **alla intestazione** [REDACTED]

[REDACTED] diritto di proprietà per l'area per 1512/3780;

- **alla intestazione** [REDACTED]

[REDACTED] diritto di proprietà per l'area per 147/3780;

- **alla intestazione** [REDACTED]

[REDACTED] diritto di proprietà per l'area per 504/3780;

- **alla intestazione** [REDACTED]

[REDACTED] diritto di proprietà per l'area per 1/252;

- **alla intestazione** [REDACTED]

[REDACTED] diritto di proprietà per l'area per 1/252;

- **alla intestazione** [REDACTED]

[REDACTED] diritto di proprietà per l'area per 1/252;

- **alla intestazione** [REDACTED]

[REDACTED] diritto di proprietà per l'area per 1/252;

- **alla intestazione** [REDACTED]

[REDACTED] diritto di proprietà per l'area per 1/252;

- alla intestazione [REDACTED]
[REDACTED] diritto di proprietà per
l'area per 1/252;

- alla intestazione [REDACTED]
[REDACTED] diritto di proprietà per
l'area per 1/252;

- **fg. 4, p.lla 223, sub. 3, cat. C/6**, cl. 1, consistenza 16 mq.,
sup. catastale totale mq. 20, rendita € 41,32, Località
Branchetto, piano interrato.

Dati derivanti da atto di compravendita rep. 59092 del
12/05/2006 a firma Notaio [REDACTED] (VR) (**doc. 2**).

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria
catastale esistente (**doc. 9**).

Vedasi anche estratto di mappa dell'intero fabbricato (**doc. 5**)
tutt'ora valido.

Precisazioni parti comuni

Si precisa che l'unità è dotata di parti comuni quali lo scivolo e
la corsia di manovra censite al fg. 4 p.lla 150 sub. 112 come da
elaborato planimetrico (e relativo elenco subalterni) prot. n.
VR0127158 del 16/09/2020 (**doc. 6**), e la corsia di manovra
censita al fg. 4 p.lla 223 sub. 5 come da elaborato planimetrico
(e relativo elenco subalterni) prot. N. VR0038683 del
30/01/2008 (**doc. 7**).

Confini

- ad est con corsia di manovra comune p.lla 223 sub. 5;

- a sud con unità a medesima ditta intestata p.lla 223 sub. 4;
- ad ovest e nord con terrapieno.

LOTTO 4

All'Agenzia del Territorio di Verona in base alla visura 26/11/2024, il cespite **risulta allibrato come segue (doc. 1):**

Catasto fabbricati del Comune di Bosco Chiesanuova

- **alla intestazione** [REDACTED]
[REDACTED] diritto di proprietà superficaria per 1000/1000;
- **alla intestazione** [REDACTED]
[REDACTED] diritto di proprietà per l'area per 1512/3780;
- **alla intestazione** [REDACTED]
[REDACTED] diritto di proprietà per l'area per 1512/3780;
- **alla intestazione** [REDACTED]
[REDACTED] diritto di proprietà per l'area per 147/3780;
- **alla intestazione** [REDACTED]
[REDACTED] diritto di proprietà per l'area per 504/3780;
- **alla intestazione** [REDACTED]
[REDACTED] diritto di proprietà per l'area per 1/252;

- alla intestazione [REDACTED]
[REDACTED] diritto di proprietà per
l'area per 1/252;

- alla intestazione [REDACTED]
[REDACTED]
diritto di proprietà per l'area per 1/252;

- alla intestazione [REDACTED]
[REDACTED] diritto di
proprietà per l'area per 1/252;

- alla intestazione [REDACTED]
[REDACTED] diritto di proprietà
per l'area per 1/252;

- alla intestazione [REDACTED]
[REDACTED] diritto di proprietà per
l'area per 1/252;

- alla intestazione [REDACTED]
[REDACTED] diritto di proprietà per
l'area per 1/252;

- **fg. 4, p.lla 223, sub. 4, cat. C/6, cl. 1**, consistenza 12 mq.,
sup. catastale totale mq. 14, rendita € 30,99, Località
Branchetto, piano interrato.

Dati derivanti da atto di compravendita rep. 59092 del
12/05/2006 a firma Notaio [REDACTED] (VR) (**doc. 2**).

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria
catastale esistente (**doc. 10**).

Vedasi anche estratto di mappa dell'intero fabbricato (**doc. 5**) tutt'ora valido.

Precisazioni parti comuni

Si precisa che l'unità è dotata di parti comuni quali lo scivolo e la corsia di manovra censite al fg. 4 p.lla 150 sub. 112 come da elaborato planimetrico (e relativo elenco subalterni) prot. n. VR0127158 del 16/09/2020 (**doc. 6**), e la corsia di manovra censita al fg. 4 p.lla 223 sub. 5 come da elaborato planimetrico (e relativo elenco subalterni) prot. N. VR0038683 del 30/01/2008 (**doc. 7**).

Confini

- ad est con corsia di manovra comune p.lla 223 sub. 5;
- a sud con unità a diversa ditta intestata p.lla 150 sub. 110;
- ad ovest con terrapieno;
- a nord con unità a medesima ditta intestata p.lla 223 sub. 3.

*

2) Ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive degli stessi in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A.;

LOTTO 1

Si tratta del compendio costituito da un posto auto coperto della superficie lorda di circa mq. 13 sito al piano interrato del Condominio "Erica Lessinia House" in località Branchetto, Starda Provinciale 6, facente parte di una struttura interrata costituita da altri posti auto coperti e da autorimesse "chiuse" con pareti e basculanti.

L'accesso al posto auto coperto avviene dallo scivolo comune (fg. 4 p.lla 150 sub. 112), attraverso l'apertura di una basculante sezionale motorizzata e dalla corsia di manovra comune (fg. 4 p.lla 223 sub. 5).

Il fabbricato interrato ha una struttura portante in cemento armato e prefabbricata in c.a.p., dotato di basculante sezionale motorizzata e di porta d'accesso pedonale adiacente e di impianto elettrico con punti luci al neon.

L'unità ha una pavimentazione in battuto di calcestruzzo lisciato come tutta la costruzione.

Per la vendita il bene è esente IVA ai sensi dell'art. 10 del DPR 633/72 (in quanto trattasi di cessione da effettuarsi da parte dell'impresa che, anche tramite appaltatrici, ha costruito il fabbricato o vi ha eseguito interventi di recupero e ristrutturazione e la cessione è effettuata oltre i 5 anni) in assenza di opzione per l'imponibilità espressa in atto. Se invece si opta per l'imponibilità, l'IVA è esposta in fattura se il futuro acquirente è un consumatore finale, oppure in reverse charge se il futuro acquirente è un soggetto con partita IVA.

LOTTO 2

Si tratta del compendio costituito da un posto auto coperto della superficie lorda di circa mq. 19 sito al piano interrato del Condominio "Erica Lessinia House" in località Branchetto, Starda Provinciale 6, facente parte di una struttura interrata

costituita da altri posti auto coperti e da autorimesse “chiuse” con pareti e basculanti.

L'accesso al posto auto coperto avviene dallo scivolo comune (fg. 4 p.lla 150 sub. 112), attraverso l'apertura di una basculante sezionale motorizzata e dalla corsia di manovra comune (fg. 4 p.lla 223 sub. 5).

Il fabbricato interrato ha una struttura portante in cemento armato e prefabbricata in c.a.p., dotato di basculante sezionale motorizzata e di porta d'accesso pedonale adiacente e di impianto elettrico con punti luci al neon.

L'unità ha una pavimentazione in battuto di calcestruzzo lisciato come tutta la costruzione.

Per la vendita il bene è esente IVA ai sensi dell'art. 10 del DPR 633/72 (in quanto trattasi di cessione da effettuarsi da parte dell'impresa che, anche tramite appaltatrici, ha costruito il fabbricato o vi ha eseguito interventi di recupero e ristrutturazione e la cessione è effettuata oltre i 5 anni) in assenza di opzione per l'imponibilità espressa in atto. Se invece si opta per l'imponibilità, l'IVA è esposta in fattura se il futuro acquirente è un consumatore finale, oppure in reverse charge se il futuro acquirente è un soggetto con partita IVA.

LOTTO 3

Si tratta del compendio costituito da un posto auto coperto della superficie lorda di circa mq. 19 sito al piano interrato del

Condominio “Erica Lessinia House” in località Branchetto, Starda Provinciale 6, facente parte di una struttura interrata costituita da altri posti auto coperti e da autorimesse “chiuse” con pareti e basculanti.

L’accesso al posto auto coperto avviene dallo scivolo comune (fg. 4 p.lla 150 sub. 112), attraverso l’apertura di una basculante sezionale motorizzata e dalla corsia di manovra comune (fg. 4 p.lla 223 sub. 5).

Il fabbricato interrato ha una struttura portante in cemento armato e prefabbricata in c.a.p., dotato di basculante sezionale motorizzata e di porta d’accesso pedonale adiacente e di impianto elettrico con punti luci al neon.

L’unità ha una pavimentazione in battuto di calcestruzzo lisciato come tutta la costruzione.

Per la vendita il bene è esente IVA ai sensi dell’art. 10 del DPR 633/72 (in quanto trattasi di cessione da effettuarsi da parte dell’impresa che, anche tramite appaltatrici, ha costruito il fabbricato o vi ha eseguito interventi di recupero e ristrutturazione e la cessione è effettuata oltre i 5 anni) in assenza di opzione per l’imponibilità espressa in atto. Se invece si opta per l’imponibilità, l’IVA è esposta in fattura se il futuro acquirente è un consumatore finale, oppure in reverse charge se il futuro acquirente è un soggetto con partita IVA.

LOTTO 4

Si tratta del compendio costituito da un posto auto coperto della superficie lorda di circa mq. 13 sito al piano interrato del Condominio "Erica Lessinia House" in località Branchetto, Starda Provinciale 6, facente parte di una struttura interrata costituita da altri posti auto coperti e da autorimesse "chiuse" con pareti e basculanti.

L'accesso al posto auto coperto avviene dallo scivolo comune (fg. 4 p.lla 150 sub. 112), attraverso l'apertura di una basculante sezionale motorizzata e dalla corsia di manovra comune (fg. 4 p.lla 223 sub. 5).

Il fabbricato interrato ha una struttura portante in cemento armato e prefabbricata in c.a.p., dotato di basculante sezionale motorizzata e di porta d'accesso pedonale adiacente e di impianto elettrico con punti luci al neon.

L'unità ha una pavimentazione in battuto di calcestruzzo lisciato come tutta la costruzione.

Per la vendita il bene è esente IVA ai sensi dell'art. 10 del DPR 633/72 (in quanto trattasi di cessione da effettuarsi da parte dell'impresa che, anche tramite appaltatrici, ha costruito il fabbricato o vi ha eseguito interventi di recupero e ristrutturazione e la cessione è effettuata oltre i 5 anni) in assenza di opzione per l'imponibilità espressa in atto. Se invece si opta per l'imponibilità, l'IVA è esposta in fattura se il futuro acquirente è un consumatore finale, oppure in reverse charge se il futuro acquirente è un soggetto con partita IVA.

*

3) Ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente al 2 settembre 1967, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

LOTTO 1

Dalle indagini espletate dal sottoscritto è emerso che la costruzione è successiva al 02 settembre 1967.

LOTTO 2

Dalle indagini espletate dal sottoscritto è emerso che la costruzione è successiva al 02 settembre 1967.

LOTTO 3

Dalle indagini espletate dal sottoscritto è emerso che la costruzione è successiva al 02 settembre 1967.

LOTTO 4

Dalle indagini espletate dal sottoscritto è emerso che la costruzione è successiva al 02 settembre 1967.

*

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

LOTTO 1

A seguito della richiesta di accesso agli atti, il Comune di Bosco Chiesanuova ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- **Licenza di costruzione n. 122/974** del 16/04/1976 per la costruzione di un complesso residenziale;
- **Permesso Di Costruire n. 74/2005 del 08/02/2006** inerente la ristrutturazione del condominio "Erica Lessinia House" sito in Loc. Branchetto con realizzazione di autorimessa interrata;
- **Permesso Di Costruire n. 215/2005 del 22/12/2006** inerente la variante al PDC n. 74/2005;
- **Permesso Di Costruire n. 29/2007 del 19/03/2008** inerente la variante al PDC n. 215/2005;
- **Denuncia Inizia Attività prot. n. 2112 del 03/03/2008** inerente la variante al PDC n. 29/2007;
- **Richiesta di certificato di agibilità parziale prot. n. 6235 del 25/06/2009**, di cui l'unità in parola rientra nella richiesta.

Dall'esame dei titoli autorizzativi e delle tavole progettuali allegare si sono riscontrate delle difformità con lo stato dei luoghi, ma esse rientrano nelle tolleranze costruttive ai sensi dell'art. 34-bis del DPR 380/01.

LOTTO 2

A seguito della richiesta di accesso agli atti, il Comune di Bosco Chiesanuova ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- **Licenza di costruzione n. 122/974** del 16/04/1976 per la costruzione di un complesso residenziale;
- **Permesso Di Costruire n. 74/2005 del 08/02/2006** inerente la ristrutturazione del condominio “Erica Lessinia House” sito in Loc. Branchetto con realizzazione di autorimessa interrata;
- **Permesso Di Costruire n. 215/2005 del 22/12/2006** inerente la variante al PDC n. 74/2005;
- **Permesso Di Costruire n. 29/2007 del 19/03/2008** inerente la variante al PDC n. 215/2005;
- **Denuncia Inizia Attività prot. n. 2112 del 03/03/2008** inerente la variante al PDC n. 29/2007;
- **Richiesta di certificato di agibilità parziale prot. n. 6235 del 25/06/2009**, di cui l’unità in parola rientra nella richiesta.

Dall’esame dei titoli autorizzativi e delle tavole progettuali allegare si sono riscontrate delle difformità con lo stato dei luoghi, ma esse rientrano nelle tolleranze costruttive ai sensi dell’art. 34-bis del DPR 380/01.

LOTTO 3

A seguito della richiesta di accesso agli atti, il Comune di Bosco Chiesanuova ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- **Licenza di costruzione n. 122/974** del 16/04/1976 per la costruzione di un complesso residenziale;
- **Permesso Di Costruire n. 74/2005 del 08/02/2006** inerente

la ristrutturazione del condominio “Erica Lessinia House” sito in Loc. Branchetto con realizzazione di autorimessa interrata;

- **Permesso Di Costruire n. 215/2005 del 22/12/2006** inerente la variante al PDC n. 74/2005;

- **Permesso Di Costruire n. 29/2007 del 19/03/2008** inerente la variante al PDC n. 215/2005;

- **Denuncia Inizia Attività prot. n. 2112 del 03/03/2008** inerente la variante al PDC n. 29/2007;

- **Richiesta di certificato di agibilità parziale prot. n. 6235 del 25/06/2009**, di cui l’unità in parola rientra nella richiesta.

Dall’esame dei titoli autorizzativi e delle tavole progettuali allegate si sono riscontrate delle difformità con lo stato dei luoghi, ma esse rientrano nelle tolleranze costruttive ai sensi dell’art. 34-bis del DPR 380/01.

LOTTO 4

A seguito della richiesta di accesso agli atti, il Comune di Bosco Chiesanuova ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- **Licenza di costruzione n. 122/974** del 16/04/1976 per la costruzione di un complesso residenziale;

- **Permesso Di Costruire n. 74/2005 del 08/02/2006** inerente la ristrutturazione del condominio “Erica Lessinia House” sito in Loc. Branchetto con realizzazione di autorimessa interrata;

- **Permesso Di Costruire n. 215/2005 del 22/12/2006** inerente

la variante al PDC n. 74/2005;

- **Permesso Di Costruire n. 29/2007 del 19/03/2008** inerente la variante al PDC n. 215/2005;

- **Denuncia Inizia Attività prot. n. 2112 del 03/03/2008** inerente la variante al PDC n. 29/2007;

- **Richiesta di certificato di agibilità parziale prot. n. 6235 del 25/06/2009**, di cui l'unità in parola rientra nella richiesta.

Dall'esame dei titoli autorizzativi e delle tavole progettuali allegare si sono riscontrate delle difformità con lo stato dei luoghi, ma esse rientrano nelle tolleranze costruttive ai sensi dell'art. 34-bis del DPR 380/01.

*

5) Ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della L. 47/1985;

LOTTO 1

Non trattandosi di un terreno, la produzione di tale certificato diviene superflua.

LOTTO 2

Non trattandosi di un terreno, la produzione di tale certificato diviene superflua.

LOTTO 3

Non trattandosi di un terreno, la produzione di tale certificato diviene superflua.

LOTTO 4

Non trattandosi di un terreno, la produzione di tale certificato diviene superflua.

*

6) Ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati quali risultano negli atti della sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale e della procedura con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento o per l'atto di vendita 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. 124/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettive impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

LOTTO 1

A tal proposito si ripetono gli estremi catastali menzionati in precedenza.

All'Agenzia del Territorio di Verona in base alla visura 26/11/2024, il cespite **risulta allibrato come segue:**

Catasto fabbricati del Comune di Bosco Chiesanuova

- **alla intestazione** [REDACTED]
[REDACTED] diritto di proprietà superficiaria per 1000/1000;
- **alla intestazione** [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] diritto di proprietà per l'area per 1512/3780;
- **alla intestazione** [REDACTED]
[REDACTED] diritto di proprietà per l'area per 1512/3780;

- alla intestazione [REDACTED]
[REDACTED] diritto di proprietà per
l'area per 147/3780;

- alla intestazione [REDACTED]
[REDACTED]
diritto di proprietà per l'area per 504/3780;

- alla intestazione [REDACTED]
[REDACTED] diritto di proprietà per
l'area per 1/252;

- alla intestazione [REDACTED]
[REDACTED] diritto di proprietà per
l'area per 1/252;

- alla intestazione [REDACTED]
[REDACTED]
diritto di proprietà per l'area per 1/252;

- alla intestazione [REDACTED]
[REDACTED] diritto di
proprietà per l'area per 1/252;

- alla intestazione [REDACTED]
[REDACTED] diritto di proprietà
per l'area per 1/252;

- alla intestazione [REDACTED]
[REDACTED] diritto di proprietà per
l'area per 1/252;

- alla intestazione [REDACTED]

l'area per 147/3780;

- **alla intestazione** [REDACTED]
[REDACTED]

diritto di proprietà per l'area per 504/3780;

- **alla intestazione** [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] diritto di proprietà per

l'area per 1/252;

- **alla intestazione** [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] diritto di proprietà per

l'area per 1/252;

- **alla intestazione** [REDACTED]
[REDACTED]

diritto di proprietà per l'area per 1/252;

- **alla intestazione** [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] diritto di

proprietà per l'area per 1/252;

- **alla intestazione** [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] diritto di proprietà

per l'area per 1/252;

- **alla intestazione** [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] diritto di proprietà per

l'area per 1/252;

- **alla intestazione** [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] diritto di proprietà per

l'area per 1/252;

- **fg. 4, p.lla 223, sub. 2, cat. C/6**, cl. 1, consistenza 16 mq., sup. catastale totale mq. 19, rendita € 41,32, Località Branchetto, piano interrato.

Sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale esistente agli atti (**doc. 8**) e lo stato dei luoghi.

LOTTO 3

A tal proposito si ripetono gli estremi catastali menzionati in precedenza.

All'Agenzia del Territorio di Verona in base alla visura 26/11/2024, il cespite **risulta allibrato come segue:**

Catasto fabbricati del Comune di Bosco Chiesanuova

- **alla intestazione** [REDACTED]
[REDACTED] diritto di proprietà superficaria per 1000/1000;

- **alla intestazione** [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] diritto di proprietà per l'area per 1512/3780;

- **alla intestazione** [REDACTED]
[REDACTED] diritto di proprietà per l'area per 1512/3780;

- **alla intestazione** [REDACTED]
[REDACTED] diritto di proprietà per l'area per 147/3780;

- **alla intestazione** [REDACTED]

[REDACTED]
diritto di proprietà per l'area per 504/3780;

- alla intestazione [REDACTED]

[REDACTED] diritto di proprietà per l'area per 1/252;

- alla intestazione [REDACTED]

[REDACTED] diritto di proprietà per l'area per 1/252;

- alla intestazione [REDACTED]

[REDACTED]
diritto di proprietà per l'area per 1/252;

- alla intestazione [REDACTED]

[REDACTED] diritto di proprietà per l'area per 1/252;

- alla intestazione [REDACTED]

[REDACTED] diritto di proprietà per l'area per 1/252;

- alla intestazione [REDACTED]

[REDACTED] diritto di proprietà per l'area per 1/252;

- alla intestazione [REDACTED]

[REDACTED] diritto di proprietà per l'area per 1/252;

- **fig. 4, p.lla 223, sub. 3, cat. C/6, cl. 1, consistenza 16 mq., sup. catastale totale mq. 20, rendita € 41,32, Località**

Branchetto, piano interrato.

Sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale esistente agli atti (**doc. 9**) e lo stato dei luoghi.

LOTTO 4

A tal proposito si ripetono gli estremi catastali menzionati in precedenza.

All'Agenzia del Territorio di Verona in base alla visura 26/11/2024, il cespite **risulta allibrato come segue:**

Catasto fabbricati del Comune di Bosco Chiesanuova

- **alla intestazione** [REDACTED]
[REDACTED] diritto di proprietà superficaria per 1000/1000;

- **alla intestazione** [REDACTED]
[REDACTED] diritto di proprietà per l'area per 1512/3780;

- **alla intestazione** [REDACTED]
[REDACTED] diritto di proprietà per l'area per 1512/3780;

- **alla intestazione** [REDACTED]
[REDACTED] diritto di proprietà per l'area per 147/3780;

- **alla intestazione** [REDACTED]
[REDACTED] diritto di proprietà per l'area per 504/3780;

- alla intestazione [REDACTED]
[REDACTED] diritto di proprietà per
l'area per 1/252;

- alla intestazione [REDACTED]
[REDACTED] diritto di proprietà per
l'area per 1/252;

- alla intestazione [REDACTED]
[REDACTED]
diritto di proprietà per l'area per 1/252;

- alla intestazione [REDACTED]
[REDACTED] diritto di
proprietà per l'area per 1/252;

- alla intestazione [REDACTED]
[REDACTED] diritto di proprietà
per l'area per 1/252;

- alla intestazione [REDACTED]
[REDACTED] diritto di proprietà per
l'area per 1/252;

- alla intestazione [REDACTED]
[REDACTED] diritto di proprietà per
l'area per 1/252;

- **fg. 4, p.lla 223, sub. 4, cat. C/6, cl. 1, consistenza 12 mq.,
sup. catastale totale mq. 14, rendita € 30,99, Località
Branchetto, piano interrato.**

Sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale esistente

firma Notaio [REDACTED], trascritto a Verona il 06/06/1977 ai nn. 8355/10711; al Sig. [REDACTED] i beni sono pervenuti parte per successione testamentaria in morte di [REDACTED] [REDACTED] deceduto il 12/11/1932, denuncia registrata a Verona il 12/03/1949 n. 81 Vol. 738, parte per atto di cessione di quote in data 11/05/1968 rep. n. 39139 a firma Notaio [REDACTED] [REDACTED], trascritto a Verona il 03/06/1968 ai nn. 7879/9999, e parte per atto di divisione e permuta di quota in data 15/04/1988 rep. n. 89089 a firma Notaio [REDACTED], trascritto a Verona il 16/05/1988 ai nn. 9637/13455.

LOTTO 2

Al quesito si può rispondere in termini affermativi in quanto la società in liquidazione giudiziale risulta legittimamente intestataria, del terreno su cui poi è stata realizzata l'unità in parola, per il diritto di superficie del sottosuolo (in quota di 1000/1000) tramite atto di compravendita a firma del Notaio [REDACTED] rep. n. 59092/ del 12/05/2006, trascritto a Verona il 24/05/2006 ai nn. 14585/25026, contro i Sigg. [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

identificazione catastale in data 24/03/2006 rep. n. 58783 a firma Notaio [REDACTED] trascritto a Verona il 06/04/2006 ai nn. 9741/16078; al Sig. [REDACTED] i beni sono pervenuti in parte per atto di cessione di quote in data 31/05/1968 rep. n. 39139 a firma Notaio [REDACTED], trascritto a Verona il 03/06/1968 ai nn. 7879/9999, ed in parte per atto di cessione di quote in data 07/05/1977 rep. n. 84070 a firma Notaio [REDACTED], trascritto a Verona il 06/06/1977 ai nn. 8355/10711; al Sig. [REDACTED] i beni sono pervenuti parte per successione testamentaria in morte di [REDACTED] [REDACTED] deceduto il 12/11/1932, denuncia registrata a Verona il 12/03/1949 n. 81 Vol. 738, parte per atto di cessione di quote in data 11/05/1968 rep. n. 39139 a firma Notaio [REDACTED] [REDACTED], trascritto a Verona il 03/06/1968 ai nn. 7879/9999, e parte per atto di divisione e permuta di quota in data 15/04/1988 rep. n. 89089 a firma Notaio [REDACTED], trascritto a Verona il 16/05/1988 ai nn. 9637/13455.

LOTTO 3

Al quesito si può rispondere in termini affermativi in quanto la società in liquidazione giudiziale risulta legittimamente intestataria, del terreno su cui poi è stata realizzata l'unità in parola, per il diritto di superficie del sottosuolo (in quota di 1000/1000) tramite atto di compravendita a firma del Notaio [REDACTED] rep. n. 59092/ del 12/05/2006, trascritto a Verona

██████████ i beni sono pervenuti per successione in morte di ██████████, deceduto il 04/03/1987, denuncia registrata all'Ufficio del Registro di Roma il 30/12/1996 n. 12/16888; ai Sigg. ██████████ i beni sono pervenuti per successione in morte di ██████████, deceduto il 22/03/2000, denuncia registrata all'Agenzia delle Entrate di Verona il 12/09/2001 n. 38 Vol. 85 e successivo atto di identificazione catastale in data 24/03/2006 rep. n. 58783 a firma Notaio ██████████ trascritto a Verona il 06/04/2006 ai nn. 9741/16078; al Sig. ██████████ i beni sono pervenuti in parte per atto di cessione di quote in data 31/05/1968 rep. n. 39139 a firma Notaio ██████████, trascritto a Verona il 03/06/1968 ai nn. 7879/9999, ed in parte per atto di cessione di quote in data 07/05/1977 rep. n. 84070 a firma Notaio ██████████, trascritto a Verona il 06/06/1977 ai nn. 8355/10711; al Sig. ██████████ i beni sono pervenuti parte per successione testamentaria in morte di ██████████ deceduto il 12/11/1932, denuncia registrata a Verona il 12/03/1949 n. 81 Vol. 738, parte per atto di cessione di quote in data 11/05/1968 rep. n. 39139 a firma Notaio ██████████, trascritto a Verona il 03/06/1968 ai nn. 7879/9999, e parte per atto di divisione e permuta di quota in data 15/04/1988 rep. n. 89089 a firma Notaio ██████████, trascritto a Verona il 16/05/1988 ai nn. 9637/13455.

LOTTO 4

Al quesito si può rispondere in termini affermativi in quanto la società in liquidazione giudiziale risulta legittimamente intestataria, del terreno su cui poi è stata realizzata l'unità in parola, per il diritto di superficie del sottosuolo (in quota di 1000/1000) tramite atto di compravendita a firma del Notaio [REDACTED] rep. n. 59092/ del 12/05/2006, trascritto a Verona il 24/05/2006 ai nn. 14585/25026, contro i Sigg. [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per
la quota indivisa di 35/3780, i Sigg. [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per la quota indivisa di
1512/3780 ciascuno, il Sig. [REDACTED]

il 12/03/1949 n. 81 Vol. 738, parte per atto di cessione di quote in data 11/05/1968 rep. n. 39139 a firma Notaio [REDACTED], trascritto a Verona il 03/06/1968 ai nn. 7879/9999, e parte per atto di divisione e permuta di quota in data 15/04/1988 rep. n. 89089 a firma Notaio [REDACTED], trascritto a Verona il 16/05/1988 ai nn. 9637/13455.

*

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

LOTTO 1

Si evidenzia che nei documenti presenti nelle pratiche edilizie viene riportato che l'accesso al complesso edilizio direttamente dalla Strada Provinciale 6 avverrà tramite accesso carraio e pedonale esistente in virtù di diritto di passo. Tale servitù viene riportata nell'atto di compravendita a firma Notaio [REDACTED] rep. n. 151549 del 09/02/1976 trascritto a Verona il 19/02/1976 ai nn. 2555/3360, nella quale si scrive che "... il terreno ha accesso dalla strada attraverso l'accesso attualmente esistente e quindi gode di servitù di passaggio attraverso il mapp. 54/a ed il mapp. 58 stessa sezione e stesso foglio. Il terreno venduto ha diritto e servitù per le condutture di

energia, acquedotto, fognatura, telefono, gas e gli altri servizi attraverso la zona assoggettata a servitù di passo ...". Il terreno in questione è quello su cui poi verrà edificato l'edificio tramite il rilascio della Licenza di costruzione n. 122/974 del 16/04/1976 e poi successivamente ristrutturato.

Anche nell'atto di compravendita a firma del Notaio [REDACTED] [REDACTED] rep. n. 59092 del 12/05/2006, trascritto a Verona il 24/05/2006 ai nn. 14585/25026, si riportano le medesime servitù presenti nell'atto di compravendita sopramenzionato.

In data 26/10/2024 si è tenuta l'assemblea condominiale col seguente ordine del giorno:

- 1) Nomina consiglio di condominio;
- 2) approvazione bilancio consuntivo 2023/2024 e relativo riparto;
- 3) ripristino sbarra condominiale a seguito del danno creato dal bestiame;
- 4) delibera eventuale fondo per lavori straordinari;
- 5) approvazione bilancio preventivo 2024/2025 e relativo riparto;
- 6) discussione e delibera revisione tabelle millesimali (come da richiesta di un condomino).

Ripercorrendo il verbale dell'assemblea (**doc. 11**) si è approvato solamente il punto 1 ed il punto 6, quest'ultimo per un importo di € 100,00 per ogni unità principale (comprensivo dei locali accessori, autorimesse e relative tabelle derivate). Il

medesimo costo verrà applicato anche ai condomini che possiedono esclusivamente autorimesse.

La delibera sui punti 2, 3, 4 e 5 all'ordine del giorno è rimandata alla prossima assemblea.

Resteranno a carico del futuro acquirente solo le somme della gestione in corso, al momento dell'acquisto, e di quella precedente.

A seguito delle indagini svolte per risalire ai reali beni immobili nella disponibilità della liquidazione giudiziale, ed evitare aggravii di costi alla liquidazione la trascrizione dell'apertura della liquidazione giudiziale è in fase di deposito in Conservatoria e verrà successivamente integrata la presente relazione con i dati della nota di trascrizione.

LOTTO 2

Si evidenzia che nei documenti presenti nelle pratiche edilizie viene riportato che l'accesso al complesso edilizio direttamente dalla Strada Provinciale 6 avverrà tramite accesso carraio e pedonale esistente in virtù di diritto di passo. Tale servitù viene riportata nell'atto di compravendita a firma Notaio [REDACTED] [REDACTED] rep. n. 151549 del 09/02/1976 trascritto a Verona il 19/02/1976 ai nn. 2555/3360, nella quale si scrive che *"... il terreno ha accesso dalla strada attraverso l'accesso attualmente esistente e quindi gode di servitù di passaggio attraverso il mapp. 54/a ed il mapp. 58 stessa sezione e stesso*

foglio. Il terreno venduto ha diritto e servitù per le condutture di energia, acquedotto, fognatura, telefono, gas e gli altri servizi attraverso la zona assoggettata a servitù di passo ...". Il terreno in questione è quello su cui poi verrà edificato l'edificio tramite il rilascio della Licenza di costruzione n. 122/974 del 16/04/1976 e poi successivamente ristrutturato.

Anche nell'atto di compravendita a firma del Notaio [REDACTED] [REDACTED] rep. n. 59092 del 12/05/2006, trascritto a Verona il 24/05/2006 ai nn. 14585/25026, si riportano le medesime servitù presenti nell'atto di compravendita sopramenzionato.

In data 26/10/2024 si è tenuta l'assemblea condominiale col seguente ordine del giorno:

- 1) Nomina consiglio di condominio;
- 2) approvazione bilancio consuntivo 2023/2024 e relativo riparto;
- 3) ripristino sbarra condominiale a seguito del danno creato dal bestiame;
- 4) delibera eventuale fondo per lavori straordinari;
- 5) approvazione bilancio preventivo 2024/2025 e relativo riparto;
- 6) discussione e delibera revisione tabelle millesimali (come da richiesta di un condomino).

Ripercorrendo il verbale dell'assemblea (**doc. 11**) si è approvato solamente il punto 1 ed il punto 6, quest'ultimo per un importo di € 100,00 per ogni unità principale (comprensivo

dei locali accessori, autorimesse e relative tabelle derivate). Il medesimo costo verrà applicato anche ai condomini che possiedono esclusivamente autorimesse.

La delibera sui punti 2, 3, 4 e 5 all'ordine del giorno è rimandata alla prossima assemblea.

Resteranno a carico del futuro acquirente solo le somme della gestione in corso, al momento dell'acquisto, e di quella precedente.

A seguito delle indagini svolte per risalire ai reali beni immobili nella disponibilità della liquidazione giudiziale, ed evitare aggravii di costi alla liquidazione la trascrizione dell'apertura della liquidazione giudiziale è in fase di deposito in Conservatoria e verrà successivamente integrata la presente relazione con i dati della nota di trascrizione.

LOTTO 3

Si evidenzia che nei documenti presenti nelle pratiche edilizie viene riportato che l'accesso al complesso edilizio direttamente dalla Strada Provinciale 6 avverrà tramite accesso carraio e pedonale esistente in virtù di diritto di passo. Tale servitù viene riportata nell'atto di compravendita a firma Notaio [REDACTED] [REDACTED] rep. n. 151549 del 09/02/1976 trascritto a Verona il 19/02/1976 ai nn. 2555/3360, nella quale si scrive che *"... il terreno ha accesso dalla strada attraverso l'accesso attualmente esistente e quindi gode di servitù di passaggio*

attraverso il mapp. 54/a ed il mapp. 58 stessa sezione e stesso foglio. Il terreno venduto ha diritto e servitù per le condutture di energia, acquedotto, fognatura, telefono, gas e gli altri servizi attraverso la zona assoggettata a servitù di passo ...". Il terreno in questione è quello su cui poi verrà edificato l'edificio tramite il rilascio della Licenza di costruzione n. 122/974 del 16/04/1976 e poi successivamente ristrutturato.

Anche nell'atto di compravendita a firma del Notaio [REDACTED] [REDACTED] rep. n. 59092 del 12/05/2006, trascritto a Verona il 24/05/2006 ai nn. 14585/25026, si riportano le medesime servitù presenti nell'atto di compravendita sopramenzionato.

In data 26/10/2024 si è tenuta l'assemblea condominiale col seguente ordine del giorno:

- 1) Nomina consiglio di condominio;
- 2) approvazione bilancio consuntivo 2023/2024 e relativo riparto;
- 3) ripristino sbarra condominiale a seguito del danno creato dal bestiame;
- 4) delibera eventuale fondo per lavori straordinari;
- 5) approvazione bilancio preventivo 2024/2025 e relativo riparto;
- 6) discussione e delibera revisione tabelle millesimali (come da richiesta di un condomino).

Ripercorrendo il verbale dell'assemblea (**doc. 11**) si è approvato solamente il punto 1 ed il punto 6, quest'ultimo per

un importo di € 100,00 per ogni unità principale (comprensivo dei locali accessori, autorimesse e relative tabelle derivate). Il medesimo costo verrà applicato anche ai condomini che possiedono esclusivamente autorimesse.

La delibera sui punti 2, 3, 4 e 5 all'ordine del giorno è rimandata alla prossima assemblea.

Resteranno a carico del futuro acquirente solo le somme della gestione in corso, al momento dell'acquisto, e di quella precedente.

A seguito delle indagini svolte per risalire ai reali beni immobili nella disponibilità della liquidazione giudiziale, ed evitare aggravii di costi alla liquidazione la trascrizione dell'apertura della liquidazione giudiziale è in fase di deposito in Conservatoria e verrà successivamente integrata la presente relazione con i dati della nota di trascrizione.

LOTTO 4

Si evidenzia che nei documenti presenti nelle pratiche edilizie viene riportato che l'accesso al complesso edilizio direttamente dalla Strada Provinciale 6 avverrà tramite accesso carraio e pedonale esistente in virtù di diritto di passo. Tale servitù viene riportata nell'atto di compravendita a firma Notaio [REDACTED] [REDACTED] rep. n. 151549 del 09/02/1976 trascritto a Verona il 19/02/1976 ai nn. 2555/3360, nella quale si scrive che "... il

terreno ha accesso dalla strada attraverso l'accesso attualmente esistente e quindi gode di servitù di passaggio attraverso il mapp. 54/a ed il mapp. 58 stessa sezione e stesso foglio. Il terreno venduto ha diritto e servitù per le condutture di energia, acquedotto, fognatura, telefono, gas e gli altri servizi attraverso la zona assoggettata a servitù di passo ...". Il terreno in questione è quello su cui poi verrà edificato l'edificio tramite il rilascio della Licenza di costruzione n. 122/974 del 16/04/1976 e poi successivamente ristrutturato.

Anche nell'atto di compravendita a firma del Notaio ██████████ ██████████ rep. n. 59092 del 12/05/2006, trascritto a Verona il 24/05/2006 ai nn. 14585/25026, si riportano le medesime servitù presenti nell'atto di compravendita sopramenzionato.

In data 26/10/2024 si è tenuta l'assemblea condominiale col seguente ordine del giorno:

- 1) Nomina consiglio di condominio;
- 2) approvazione bilancio consuntivo 2023/2024 e relativo riparto;
- 3) ripristino sbarra condominiale a seguito del danno creato dal bestiame;
- 4) delibera eventuale fondo per lavori straordinari;
- 5) approvazione bilancio preventivo 2024/2025 e relativo riparto;
- 6) discussione e delibera revisione tabelle millesimali (come da richiesta di un condomino).

Ripercorrendo il verbale dell'assemblea (**doc. 11**) si è approvato solamente il punto 1 ed il punto 6, quest'ultimo per un importo di € 100,00 per ogni unità principale (comprensivo dei locali accessori, autorimesse e relative tabelle derivate). Il medesimo costo verrà applicato anche ai condomini che possiedono esclusivamente autorimesse.

La delibera sui punti 2, 3, 4 e 5 all'ordine del giorno è rimandata alla prossima assemblea.

Resteranno a carico del futuro acquirente solo le somme della gestione in corso, al momento dell'acquisto, e di quella precedente.

A seguito delle indagini svolte per risalire ai reali beni immobili nella disponibilità della liquidazione giudiziale, ed evitare aggravii di costi alla liquidazione la trascrizione dell'apertura della liquidazione giudiziale è in fase di deposito in Conservatoria e verrà successivamente integrata la presente relazione con i dati della nota di trascrizione.

*

9) A determinare il valore degli immobili;

LOTTO 1

Per la determinazione del valore, il sottoscritto effettuerà una valutazione "sintetico-comparativa" che trova fondamento sui prezzi delle più recenti contrattazioni per immobili consimili nella zona.

Tenuto conto delle condizioni generali delle unità, delle loro finiture e quant'altro, il sottoscritto individua il seguente valore

unitario per **superficie lorda commerciale**, comprensiva cioè dello spessore dei muri sia perimetrali che interni.

Si ritiene congruo applicare un valore unitario, per mq. di superficie lorda commerciale, pari ad € 200,00.

Valutazioni porzioni immobiliari:

- posto auto coperto

mq. 13,50 x € 200,00/mq. = € 2.700,00

Sommano € **2.700,00**

Da arrotondarsi in € 2.700,00

(diconsi euro duemilasettecento/00)

LOTTO 2

Per la determinazione del valore, il sottoscritto effettuerà una valutazione “sintetico-comparativa” che trova fondamento sui prezzi delle più recenti contrattazioni per immobili consimili nella zona.

Tenuto conto delle condizioni generali delle unità, delle loro finiture e quant’altro, il sottoscritto individua il seguente valore unitario per **superficie lorda commerciale**, comprensiva cioè dello spessore dei muri sia perimetrali che interni.

Si ritiene congruo applicare un valore unitario, per mq. di superficie lorda commerciale, pari ad € 200,00.

Valutazioni porzioni immobiliari:

- posto auto coperto

mq. 18,90 x € 200,00/mq. = € 3.780,00Sommano € **3.780,00****Da arrotondarsi in € 3.800,00**

(diconsi euro tremilaottocento/00)

LOTTO 3

Per la determinazione del valore, il sottoscritto effettuerà una valutazione “sintetico-comparativa” che trova fondamento sui prezzi delle più recenti contrattazioni per immobili consimili nella zona.

Tenuto conto delle condizioni generali delle unità, delle loro finiture e quant’altro, il sottoscritto individua il seguente valore unitario per **superficie lorda commerciale**, comprensiva cioè dello spessore dei muri sia perimetrali che interni.

Si ritiene congruo applicare un valore unitario, per mq. di superficie lorda commerciale, pari ad € 200,00.

Valutazioni porzioni immobiliari:

- posto auto coperto

mq. 19,44 x € 200,00/mq. = € 3.888,00Sommano € **3.888,00**

Da arrotondarsi in € 3.900,00

(diconsi euro tremilanovecento/00)

LOTTO 4

Per la determinazione del valore, il sottoscritto effettuerà una valutazione “sintetico-comparativa” che trova fondamento sui prezzi delle più recenti contrattazioni per immobili consimili nella zona.

Tenuto conto delle condizioni generali delle unità, delle loro finiture e quant’altro, il sottoscritto individua il seguente valore unitario per **superficie lorda commerciale**, comprensiva cioè dello spessore dei muri sia perimetrali che interni.

Si ritiene congruo applicare un valore unitario, per mq. di superficie lorda commerciale, pari ad € 200,00.

Valutazioni porzioni immobiliari:

- posto auto coperto

mq. 13,50 x € 200,00/mq. = € 2.700,00

Sommano € **2.700,00**

Da arrotondarsi in € 2.700,00

(diconsi euro duemilasettecento/00)

*

10) Ad accertare 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 alla esistenza di contratti registrati in data antecedente all’apertura della liquidazione giudiziale; laddove gli immobili siano occupati in base ad un

contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

LOTTO 1

L'unità è libera.

LOTTO 2

L'unità è libera.

LOTTO 3

L'unità è libera da persone, ma è occupata da qualche attrezzo, una bicicletta ed un barbecue.

LOTTO 4

L'unità è libera.

*

11) Ad accertare se i beni siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

LOTTO 1

Non risulta alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

LOTTO 2

Non risulta alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

LOTTO 3

Non risulta alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

LOTTO 4

Non risulta alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

*

12) Ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

LOTTO 1

Vedasi allegati.

LOTTO 2

Vedasi allegati.

LOTTO 3

Vedasi allegati.

LOTTO 4

Vedasi allegati.

*

16) A depositare una separata e succinta descrizione dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dei soci o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicato, tra l'altro, anche il contesto in cui essi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

LOTTO 1

Vedasi allegati.

LOTTO 2

Vedasi allegati.

LOTTO 3

Vedasi allegati.

LOTTO 4

Vedasi allegati.

*

Si ringrazia e si porgono ossequi.

Mantova lì, 31/03/2025

L'esperto stimatore

Allegati:

- doc. 1: visure per soggetto del 26/11/2024;
- doc. 2: atto di compravendita rep. 59092 del 12/05/2006;
- doc. 3: nota di trascrizione nn. 14585/25026 del 24/05/2006;
- doc. 4: planimetria catastale LOTTO 1;
- doc. 5: estratto di mappa;
- doc. 6: elaborato planimetrico prot. n. VR0127158 del 16/09/2020;
- doc. 7: elaborato planimetrico prot. n. VR0038683 del 30/01/2008;
- doc. 8: planimetria catastale LOTTO 2;
- doc. 9: planimetria catastale LOTTO 3;
- doc. 10: planimetria catastale LOTTO 4;
- doc. 11: verbale assemblea condominiale;
- doc. 12: bando;
- doc. 13: cartella delle foto;
- doc. 14: perizia privacy.

Geom. Fiorenzo Gili

TRIBUNALE di MANTOVA

Dott. [REDACTED]

*

Integrazione alla Relazione di stima, depositata in data 01/04/2025 (accettazione di deposito in data 02/04/2025), dei beni immobili di pertinenza della Liquidazione Giudiziale n. **36/2024**, a carico di:

[REDACTED].

Giudice Delegato: Dott. [REDACTED]

Curatore: Avv. [REDACTED]

Stimatore: Geom. Fiorenzo Gili

*

PREMESSA

Come anticipato nella relazione di stima depositata in data 01/04/2025 (a pagina 45 per il LOTTO 1, a pagina 47 per il LOTTO 2, a pagina 49 per il LOTTO 3 ed a pagina 51 per il LOTTO 4), la medesima relazione sarebbe stata oggetto di integrazione con i dati della nota di trascrizione dell'apertura della liquidazione giudiziale.

*

A seguito del deposito presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Verona si trascriveva la seguente

formalità pregiudizievole.

LOTTO 1

TRASCRIZIONI

- **Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale (doc. 15)**, trascritta presso la Conservatoria di Verona in data 03/04/2025 ai numeri 9428/12945, a favore della massa dei creditori della liquidazione giudiziale [REDACTED], e contro [REDACTED], per il diritto di proprietà superficaria dell'unità immobiliare facente parte del LOTTO 1, oltre ad altre.

LOTTO 2

TRASCRIZIONI

- **Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale (doc. 15)**, trascritta presso la Conservatoria di Verona in data 03/04/2025 ai numeri 9428/12945, a favore della massa dei creditori della liquidazione giudiziale [REDACTED], e contro [REDACTED], per il diritto di proprietà superficaria dell'unità immobiliare facente parte del LOTTO 2, oltre ad altre.

LOTTO 3

TRASCRIZIONI

- **Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale (doc. 15)**, trascritta presso la Conservatoria di Verona in data 03/04/2025 ai numeri 9428/12945, a favore della massa dei creditori della

liquidazione giudiziale [REDACTED], e contro [REDACTED]
[REDACTED], per il diritto di proprietà superficaria dell'unità immobiliare
facente parte del LOTTO 3, oltre ad altre.

LOTTO 4

TRASCRIZIONI

- **Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale (doc. 15)**,
trascritta presso la Conservatoria di Verona in data 03/04/2025
ai numeri 9428/12945, a favore della massa dei creditori della
liquidazione giudiziale [REDACTED], e contro [REDACTED]
[REDACTED], per il diritto di proprietà superficaria dell'unità immobiliare
facente parte del LOTTO 4, oltre ad altre.

*

Si ringrazia e si porgono ossequi.

Mantova lì, 08/04/2025

L'esperto stimatore

Allegati:

- doc. 15: nota trascrizione sentenza apertura liquidazione giudiziale;
- doc. 16: integrazione perizia privacy.