LORENZO
MARCONATO
ARCHITETTO

via Cà di Cozzi n° 41 Verona
studio.marconato@libero.it
Tel ufficio 045 8344571
Mobile 340 7320767

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA

PROCEDURA FALLIMENTARE N° 27_2022 R.E.

C.T.U.	Dott. Arch. Lorenzo Marconato
FALLIMENTO	Quality Living srl
GIUDICE DELEGATO	Dott.ssa Silvia Rizzuto
CURATORE	Dott. Renzo Panozzo
SENTENZA FALLIM.	15.02.2018

All'Ill.mo Giudice Delegato Dott.ssa Silvia Rizzuto

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE – PARTE 1

La presente relazione è redatta dal sottoscritto Dott. Arch. Lorenzo Marconato, con studio in Verona, via Cà di Cozzi n° 41, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Verona al n° 1822, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio con provvedimento del Giudice Delegato Dott.ssa Silvia Rizzuto, su indicazione del Curatore Fallimentare Dott. Renzo Panozzo, dopo aver assunto l'incarico di individuare e procedere alla stima dei beni di proprietà della Ditta Quality Living srl, espone come appresso la seguente relazione di accertamento peritale.

PREMESSA

LORENZO
MARCONATO
ARCHITETTO

via Cà di Cozzi n° 41 Verona
studio.marconato@libero.it
Tel ufficio 045 8344571
Mobile 340 7320767

Trattando la relazione peritale di beni immobili collocati in due distinti comuni della Provincia di Verona: ovvero nel Comune di Castelnuovo del Garda e nel comune di Verona, il perito incaricato sceglie di trattare in due separate parti della relazione dei beni siti in uno e nell'altro comune innanzi menzionati. La scelta di suddividere la stesura della perizia, oltre che essere finalizzata a renderne più chiare la lettura e l'interpretazione, è giustificata dal fatto che i beni collocati nel comune di Verona sono di più difficile identificazione e le operazioni peritali di analisi e stima si sono rivelate assai più complesse del previsto. Dunque la presente Patre 1 della stima tratta esclusivamente dei beni collocati nel Comune di Castelnuovo del Garda (VR).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI E PROVENIENZA

Identificazione catastale al Catasto Fabbricati

I fabbricati sono così descritti, giuste le risultanze catastali, al C.F. del Comune di Castelnuovo del Garda (VR):

Foglio n° 13

particella m n° 667 – sub 38 – via Don Lorenzo Milani n. 3 – P.S1.T.1 – cat. A/2 – classe 3 – cons. 7,5 vani – sup. cat. 166 mq – R.C. € 774,69

particella m n° 667 – sub 168 – via Don Lorenzo Milani n. 5 – P.S1 – cat. C/6 – classe 6 – cons. 33 mq – sup. cat. 40 mq – R.C. € 98,85

particella m n° 667 – sub 284 – via Don Lorenzo Milani n. 1 – P.S1 – cat. C/6 – classe 4 – cons. 15 mq – sup. cat. 16 mq – R.C. € 28,20

particella m n° 667 – sub 285 – via Don Lorenzo Milani n. 1 – P.S1 – cat. C/6 – classe 4 – cons. 13 mq – sup. cat. 14 mq – R.C. € 28,20

LORENZO
MARCONATO
ARCHITETTO

via Cà di Cozzi n° 41 Verona
studio.marconato@libero.it
Tel ufficio 045 8344571
Mobile 340 7320767

particella m n° 667 – sub 286 – via Don Lorenzo Milani n. 1 – P.S1 – cat. C/6 – classe 4 – cons. 13 mq – sup. cat. 15 mq – R.C. € 28,20

particella m n° 667 – sub 288 – via Don Lorenzo Milani n. 1 – P.S1 – cat. C/6 – classe 4 – cons. 13 mq – sup. cat. 14 mq – R.C. € 28,20

particella m n° 667 – sub 289 – via Don Lorenzo Milani n. 1 – P.S1 – cat. C/6 – classe 4 – cons. 13 mq – sup. cat. 14 mq – R.C. € 28,20

Intestazione:

Quality Living srl – C.F. 03986040230 – con sede in Verona – proprietario per 1/1

Provenienza dei beni secondo RR.II.

I terreni sui quali sono stati edificati i beni innanzi descritti ed individuati catastalmente al C.F. del Comune di Castelnuovo del Garda (VR) Fg. 13 Mapp. 572,574,576, sono pervenuti alla ditta Quality Living srl mediante la sottoscrizione dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Maurizio Marino di Verona, stipulato in data 23.05.2012 – rep. 69782 – racc. 19933 – registrato all'Agenzia delle Entrate di Verona 1 il 01.06.2012 al n° 10284 A.P. – Serie 1T – e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Verona il 05.06.2012 al n° 19061 R.G. e al n° 13591 R.P.

PREDISPOSIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

...OMISSIS...

LORENZO
MARCONATO
ARCHITETTO

via Cà di Cozzi n° 41 Verona
studio.marconato@libero.it
Tel ufficio 045 8344571
Mobile 340 7320767

Lotto 2 – C.F. Comune di Castelnuovo del Garda (VR):

Foglio n° 13

particella m n° 667 – sub 284 – via Don Lorenzo Milani n. 1 – P.S1 – cat. C/6 – classe 4 – cons. 15 mq – sup. cat. 16 mq – R.C. € 28,20 – **posto auto scoperto**

Lotto 3 – C.F. Comune di Castelnuovo del Garda (VR):

Foglio n° 13

particella m n° 667 – sub 285 – via Don Lorenzo Milani n. 1 – P.S1 – cat. C/6 – classe 4 – cons. 13 mq – sup. cat. 14 mq – R.C. € 28,20 – **posto auto scoperto**

Lotto 4 – C.F. Comune di Castelnuovo del Garda (VR):

Foglio n° 13

particella m n° 667 – sub 286 – via Don Lorenzo Milani n. 1 – P.S1 – cat. C/6 – classe 4 – cons. 13 mq – sup. cat. 15 mq – R.C. € 28,20 – **posto auto scoperto**

Lotto 5 – C.F. Comune di Castelnuovo del Garda (VR):

LORENZO
MARCONATO
ARCHITETTO

via Cà di Cozzi n° 41 Verona
studio.marconato@libero.it
Tel ufficio 045 8344571
Mobile 340 7320767

Foglio n° 13

particella m n° 667 – sub 288 – via Don Lorenzo Milani n. 1 – P.S1 – cat. C/6 – classe 4 – cons. 13 mq – sup. cat. 14 mq – R.C. € 28,20 – **posto auto scoperto**

Lotto 6 – C.F. Comune di Castelnuovo del Garda (VR):

Foglio n° 13

particella m n° 667 – sub 289 – via Don Lorenzo Milani n. 1 – P.S1 – cat. C/6 – classe 4 – cons. 13 mq – sup. cat. 14 mq – R.C. € 28,20 – **posto auto scoperto**

DESCRIZIONE SOMMARIA DEL CESPITE OGGETTO DI STIMA

Sopralluogo sui beni collocati nel Comune di Castelnuovo del Garda (VR) eseguito dal C.T.U. in data 29.09.2022. Presenti le occupanti

...OMISSIS...

LORENZO
MARCONATO
ARCHITETTO

via Cà di Cozzi n° 41 Verona
studio.marconato@libero.it
Tel ufficio 045 8344571
Mobile 340 7320767

Lotto 2 – Trattasi di un compendio immobiliare costituito unicamente da un posto auto scoperto di proprietà esclusiva. Il bene è collocato internamente al perimetro del complesso edilizio descritto per il lotto 1, in area cortiva dedicata alla circolazione degli automezzi e dei pedoni ed al posteggio delle auto in esterno, collocata nella porzione est della lottizzazione. Gli immobili costituenti il lotto sono siti nel Comune di Castelnuovo del Garda (VR), frazione Sandrà, in via Don Lorenzo Milani al civico numero 1.

Catastalmente il livello ove il posto auto è collocato viene definito come "piano primo sottostrada", poiché collocato a una quota inferiore rispetto al piano terra delle abitazioni che compongono il complesso; l'area comunque risulta completamente scoperta.

Il posto auto può ospitare una sola autovettura. E' pavimentato con blocchi in calcestruzzo vibrato posati direttamente sul terreno ed è delimitato perimetralmente da un cordolo di pavimentazione, da un

LORENZO
MARCONATO
ARCHITETTO

via Cà di Cozzi n° 41 Verona
studio.marconato@libero.it
Tel ufficio 045 8344571
Mobile 340 7320767

muretto in calcestruzzo con parapetto metallico verso la strada e da delle linee tratteggiate sulla pavimentazione lateralmente (vedi relazione fotografica). Ciascun posto auto è identificato da un numero dipinto sul suolo stradale della viabilità interna e corrispondente al numero di subalterno catastale.

La pavimentazione del posto auto, come quella della via d'accesso risultano in buone condizioni di manutenzione e sono accessibili da un cancello metallico automatizzato posto sul fronte nord della lottizzazione.

Composizione e dislocazione delle unità immobiliari e relativa superficie commerciale – Lotto 2

B1 P.S. posto auto scoperto 13,50 mq.

Lotto 3,4,5,6 – Per la descrizione dei lotti 3,4,5,6 si rimanda a quanto riportato precedentemente nella descrizione del Lotto 2, agli elaborati grafici ed alla relazione fotografica allegati.

Composizione e dislocazione delle unità immobiliari e relativa superficie commerciale – Lotto 3

C1 P.S. posto auto scoperto 12,30 mq.

Composizione e dislocazione delle unità immobiliari e relativa superficie commerciale – Lotto 4

D1 P.S. posto auto scoperto 12,80 mq.

LORENZO
MARCONATO
ARCHITETTO

via Cà di Cozzi n° 41 Verona
studio.marconato@libero.it
Tel ufficio 045 8344571
Mobile 340 7320767

Composizione e dislocazione delle unità immobiliari e relativa superficie commerciale – Lotto 5

E1 P.S. posto auto scoperto 12,80 mq.

Composizione e dislocazione delle unità immobiliari e relativa superficie commerciale – Lotto 6

F1 P.S. posto auto scoperto 12,80 mq.

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI

Lotto 1,2,3,4,5,6 – Il fabbricato ospitante l'abitazione e le pertinenze (Lotto 1), oltre che tutte le parti comuni esterne ed i posti auto di proprietà esclusiva (Lotto 2,3,4,5,6) sono stati edificati in base alla normativa urbanistica ed al progetto approvato dal Comune di Castelnuovo del Garda (VR), per il quale sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni:

- Permesso di Costruire n° 15/13 I stralcio – prot. 14801 – rilasciato dal Comune di Castelnuovo in data 12.08.2013
- Permesso di Costruire n° 10/14 II stralcio – prot. 7484 – rilasciato dal Comune di Castelnuovo in data 15.04.2014
- SCIA in variante alle precedenti autorizzazioni depositata presso il Comune di Castelnuovo in data 22.10.2014
- Attestazione di Agibilità prot. n° 24366 depositata presso il Comune di Castelnuovo in data 14.11.2014

LORENZO
MARCONATO
ARCHITETTO

via Cà di Cozzi n° 41 Verona
studio.marconato@libero.it
Tel ufficio 045 8344571
Mobile 340 7320767

Gli immobili risultano solo parzialmente conformi agli elaborati grafici allegati alle sovra citate autorizzazioni e così dicasi per le planimetrie catastali.

L'unica difformità rispetto al progetto autorizzato che si è riscontrata in situ è la realizzazione di contropareti isolanti nel vano cantina e nel ripostiglio del piano interrato (vedi elaborati grafici allegati), poste in opera dalle promissarie acquirenti contestualmente alla realizzazione dei lavori di finitura dell'appartamento. Pur trattandosi di difformità di lieve entità, queste hanno modificato le quote interne dei due locali innanzi menzionati oltre il limite di tolleranza del 2% concesso dall'Art. 34-bis del DPR 380/2001. Al fine di regolarizzare queste difformità dunque è necessario inoltrare al Comune di Castelnuovo del Garda una richiesta di autorizzazione in sanatoria per opere interne (CILA), con contestuale corresponsione della sanzione amministrativa di € 1.000.

Per quanto riguarda le planimetrie catastali, le difformità da regolarizzare sono davvero minime. Buona prassi comunque vorrebbe che, a seguito della presentazione della CILA in sanatoria, anche queste venissero aggiornate con presentazione di variazione catastale Docfa. Si lascia comunque discrezionalità al Giudice Delegato ed al Notaio Delegato della vendita, se operare o meno l'aggiornamento catastale delle planimetrie e ci si rende disponibili ad eseguire questo aggiornamento su eventuale richiesta.

SITUAZIONE DI POSSESSO E DIRITTI REALI DEI BENI

LORENZO
MARCONATO
ARCHITETTO

via Cà di Cozzi n° 41 Verona
studio.marconato@libero.it
Tel ufficio 045 8344571
Mobile 340 7320767

... OMISSIS...

I beni afferenti ai lotti 2,3,4,5,6, ovvero i posti auto scoperti, sono invece nella piena disponibilità della ditta Quality Living srl, benché si sia notato come saltuariamente siano utilizzati per il posteggio delle auto di qualche condomino, essendo gli stessi facilmente accessibili da area di circolazione interna condominiale.

Altre informazioni utili per l'acquirente

LORENZO
MARCONATO
ARCHITETTO

via Cà di Cozzi n° 41 Verona
studio.marconato@libero.it
Tel ufficio 045 8344571
Mobile 340 7320767

L'amministrazione del condominio di via Don Milani, denominato "Condominio Easy Home Sandrà", è affidata alla società Amministrazioni srl, con sede in corso Milano n° 110/A a Verona – tel. 045/2051369 – mail: matteo.tecnocondominio.it. Le quote millesimali relative al Lotto 1 ammontano a 12,438/1000, quelle del Lotto 2 a 0,470/1000, quelle dei Lotti 3,4,5,6 a 0,411/1000 ciascuno.

Dal rapporto consuntivo fornito dall'amministrazione, aggiornato al 19.10.2021, risulta che vi siano totali € 5.730,14 di spese condominiali arretrate a carico della proprietà.

Le spese condominiali di pertinenza delle unità afferenti al Lotto 1 risultano di circa € 1.700,00 annui (inclusa fornitura acqua), mentre non sono al momento previste spese straordinarie. Le spese annue di pertinenza delle unità afferenti ai lotti 2,3,4,5,6 invece ammontano a circa € 60,00 annui per ciascun lotto.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Considerando lo scopo della presente relazione di accertamento peritale, finalizzata all'individuazione del più probabile "valore di mercato" ("Market Value" negli standards nazionali ed internazionali) del bene immobile in esame, secondo quanto previsto dall'Art. 568 c.p.c., in base a tutte le considerazioni sopraesposte e tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, con particolare riferimento all'ubicazione, alla tipologia, all'epoca di costruzione, alla situazione urbanistica regolamentare, il sottoscritto perito

LORENZO
MARCONATO
ARCHITETTO

via Cà di Cozzi n° 41 Verona
studio.marconato@libero.it
Tel ufficio 045 8344571
Mobile 340 7320767

incaricato ritiene di procedere alla stima mediante il metodo di stima sintetica-comparativa, assumendo quale parametro di superficie "metro quadro" lordo vendibile ed i fattori incrementativi e decrementativi atti a calibrare i valori di riferimento alla realtà in esame.

Per "valore di mercato" si intende l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto, alla data della valutazione, tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambe i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di contrattazione, durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

I valori determinati sulla scorta delle informazioni assunte presso l'Agenzia del Territorio, gli Uffici Tecnici del Comune di Castelnuovo del Garda, gli Osservatori del mercato immobiliare della zona e della Provincia di Verona, si riferiscono a quelli esistenti per immobili analoghi, sia per ubicazione che per tipologia, a quello oggetto della presente stima, facendo riferimento per il "valore di mercato" a trattazioni e compravendite del primo semestre 2022. In fine, laddove gli elementi di confronto siano stati riscontrati difformi, si è provveduto a determinare gli aggiustamenti e le correzioni da apportare al prezzo del comparabile in funzione della differenza tra le caratteristiche peculiari delle proprietà che causano le variazioni dei prezzi corrisposti per le proprietà immobiliari.

A titolo di confronto sono stati assunti i seguenti dati:

LORENZO
MARCONATO
ARCHITETTO

via Cà di Cozzi n° 41 Verona
studio.marconato@libero.it
Tel ufficio 045 8344571
Mobile 340 7320767

Osservatorio quotazioni immobiliari del Borsino immobiliare:

Castelnuovo del Garda (VR) frazione Sandrà

Civili abitazioni (fascia1): min €/mq. 1.508 max €/mq. 2.477

Agenzia delle Entrate banca dati quotazioni immobiliari:

Castelnuovo del Garda (VR) frazione Sandrà

Civili abitazioni: min €/mq. 1.450 max €/mq. 2.150

- valore medio minimo €/mq. 1.479
- valore medio massimo €/mq. 2.313

Per quanto riguarda la ricerca dei valori attuali di mercato (VAM) comparabili, secondo quanto stabilito dalle linee guida edite dal CSM con delibera 11.10.2017 e da ABI nel 2018, in riferimento ai disposti degli IVS (International Valuation Standards), si allega apposito prospetto di calcolo dei valori reperiti con verifica dei seguenti atti di compravendita:

1. atto di compravendita notaio Gavras Michele repertorio n° 4398 del 04.05.2022 (immobile A/2 classe 3 vani 7,5)
2. atto di compravendita del notaio Broccoli Paolo repertorio n° 26036 del 24.05.2022 (immobile A/2 classe 3 vani 5,5)

Quanto emerge da tali verifiche è che il valore di mercato più probabile (sugli ultimi 12 mesi) per immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di stima (cat. A/2 – classe 3 – stato di conservazione normale) è pari a € 2.449,23 per metro quadro.

LORENZO
MARCONATO
ARCHITETTO

via Cà di Cozzi n° 41 Verona
studio.marconato@libero.it
Tel ufficio 045 8344571
Mobile 340 7320767

Al fine della determinazione del valore corrente medio degli immobili oggetto di stima, il perito ritiene anche utile tenere in debita considerazione il prezzo e le condizioni della promessa di vendita stipulata nel 2018 tra Quality Living srl e le attuali occupanti.

...OMISSIS...

LORENZO
MARCONATO
ARCHITETTO

via Cà di Cozzi n° 41 Verona
studio.marconato@libero.it
Tel ufficio 045 8344571
Mobile 340 7320767

Lotto 2

Piena proprietà per 1000/1000 del compendio costituito da posto auto scoperto (C.F. Fg. 13 Mapp. 667 sub 284), sito nel Comune di Castelnuovo del Garda (VR), in via Don Milani n° 1.

Attribuito il valore corrente medio, per unità aventi caratteristiche analoghe, di € 1.950,00 (millenovecentocinquanta/00 euro) per mq., si ottiene il seguente valore di stima:

	destinazione	**sup.**	**%**	**sup. ragg.**
B1	posto auto scoperto	13,50	15%	2,03
	sup. totale ragguagliata			2,03
	valore unitario €/mq.			€ 1.950,00
	valore complessivo Lotto 1			**€ 3.948,75**

LORENZO
MARCONATO
ARCHITETTO

via Cà di Cozzi n° 41 Verona
studio.marconato@libero.it
Tel ufficio 045 8344571
Mobile 340 7320767

In conseguenza di quanto sopra argomentato il valore dell'intero Lotto 2 viene stimato con arrotondamento in **€ 4.000,00** (quattromila/00 euro).

Lotto 3

Piena proprietà per 1000/1000 del compendio costituito da posto auto scoperto (C.F. Fg. 13 Mapp. 667 sub 285), sito nel Comune di Castelnuovo del Garda (VR), in via Don Milani n° 1.

Attribuito il valore corrente medio, per unità aventi caratteristiche analoghe, di € 1.950,00 (millenovecentocinquanta/00 euro) per mq., si ottiene il seguente valore di stima:

	destinazione	**sup.**	**%**	**sup. ragg.**
C1	posto auto scoperto	12,30	15%	1,85
	sup. totale ragguagliata			1,85
	valore unitario €/mq.			€ 1.950,00
	valore complessivo Lotto 1			**€ 3.597,75**

In conseguenza di quanto sopra argomentato il valore dell'intero Lotto 3 viene stimato con arrotondamento in **€ 3.600,00** (tremilaseicento/00 euro).

Lotto 4

Piena proprietà per 1000/1000 del compendio costituito da posto auto scoperto (C.F. Fg. 13 Mapp. 667 sub 286), sito nel Comune di Castelnuovo del Garda (VR), in via Don Milani n° 1.

LORENZO
MARCONATO
ARCHITETTO

via Cà di Cozzi n° 41 Verona
studio.marconato@libero.it
Tel ufficio 045 8344571
Mobile 340 7320767

Attribuito il valore corrente medio, per unità aventi caratteristiche analoghe, di € 1.950,00 (millenovecentocinquanta/00 euro) per mq., si ottiene il seguente valore di stima:

	destinazione	sup.	%	sup. ragg.
D1	posto auto scoperto	12,80	15%	1,92
	sup. totale ragguagliata			1,92
	valore unitario €/mq.		€	1.950,00
	valore complessivo Lotto 1		**€**	**3.744,00**

In conseguenza di quanto sopra argomentato il valore dell'intero Lotto 4 viene stimato con arrotondamento in **€ 3.800,00** (tremilaottocento/00 euro).

Lotto 5

Piena proprietà per 1000/1000 del compendio costituito da posto auto scoperto (C.F. Fg. 13 Mapp. 667 sub 288), sito nel Comune di Castelnuovo del Garda (VR), in via Don Milani n° 1.

Attribuito il valore corrente medio, per unità aventi caratteristiche analoghe, di € 1.950,00 (millenovecentocinquanta/00 euro) per mq., si ottiene il seguente valore di stima:

	destinazione	sup.	%	sup. ragg.
E1	posto auto scoperto	12,80	15%	1,92
	sup. totale ragguagliata			1,92
	valore unitario €/mq.		€	1.950,00
	valore complessivo Lotto 1		**€**	**3.744,00**

LORENZO
MARCONATO
ARCHITETTO

via Cà di Cozzi n° 41 Verona
studio.marconato@libero.it
Tel ufficio 045 8344571
Mobile 340 7320767

In conseguenza di quanto sopra argomentato il valore dell'intero Lotto 5 viene stimato con arrotondamento in **€ 3.800,00** (tremilaottocento/00 euro).

Lotto 6

Piena proprietà per 1000/1000 del compendio costituito da posto auto scoperto (C.F. Fg. 13 Mapp. 667 sub 289), sito nel Comune di Castelnuovo del Garda (VR), in via Don Milani n° 1.

Attribuito il valore corrente medio, per unità aventi caratteristiche analoghe, di € 1.950,00 (millenovecentocinquanta/00 euro) per mq., si ottiene il seguente valore di stima:

	destinazione	**sup.**	**%**	**sup. ragg.**
F1	posto auto scoperto	12,80	15%	1,92
	sup. totale ragguagliata			1,92
	valore unitario €/mq.			€ 1.950,00
	valore complessivo Lotto 1			**€ 3.744,00**

In conseguenza di quanto sopra argomentato il valore dell'intero Lotto 6 viene stimato con arrotondamento in **€ 3.800,00** (tremilaottocento/00 euro).

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Di seguito si riporta l'elenco delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni di pignoramento gravanti sugli immobili descritti nella presente stima:

LORENZO
MARCONATO
ARCHITETTO

via Cà di Cozzi n° 41 Verona
studio.marconato@libero.it
Tel ufficio 045 8344571
Mobile 340 7320767

Trascrizioni

- nessuna

Iscrizioni

- Ipoteca giudiziale derivante da atto giudiziario del Tribunale di Verona (decreto ingiuntivo) del 17.03.2017 rep. n° 4742, iscritta a Verona in data 24.04.2017 al n° 16413 R.G. e al n° 2568 R.P. a favore della ditta Parolini Giannantonio spa – C.F. 03236790238 – per la somma complessiva di € 430.000,00 a carico di Quality Living srl, innanzi identificata. L'ipoteca di cui sopra riguarda per intero tutte le unità negoziali qui identificate come Lotto 1,2,3,4,5,6.
    a. annotazione n° 3451 del 15.05.2017 per restrizione dei beni
    b. annotazione n° 3701 del 23.05.2017 per restrizione dei beni
    c. annotazione n° 6990 del 05.10.2017 per restrizione dei beni
    d. annotazione n° 7086 del 09.10.2017 per restrizione dei beni
    e. annotazione n° 7348 del 17.10.2017 per restrizione dei beni
    f. annotazione n° 9084 del 27.12.2017 per restrizione dei beni
    g. annotazione n° 9153 del 29.12.2017 per restrizione dei beni
    h. annotazione n° 8175 del 24.12.2018 per restrizione dei beni
    i. annotazione n° 1396 del 01.04.2020 per restrizione dei beni
- Ipoteca giudiziale derivante da atto giudiziario del Tribunale di Verona (decreto ingiuntivo) del 01.08.2017 rep. n° 3158/2017, iscritta a Verona in data 30.10.2017 al n° 44279 R.G. e al n° 7273 R.P. a favore di Paparella Simonetta – C.F. PPR SNT 68B53 L781Y – per la somma complessiva di € 35.000,00 a carico di Quality Living srl, innanzi identificata. L'ipoteca di cui sopra riguarda per

LORENZO
MARCONATO
ARCHITETTO

via Cà di Cozzi n° 41 Verona
studio.marconato@libero.it
Tel ufficio 045 8344571
Mobile 340 7320767

intero tutte le unità negoziali qui identificate come Lotto 1,2,3,4,5,6.

a. annotazione n° 9083 del 27.12.2017 per restrizione dei beni
b. annotazione n° 9154 del 29.12.2017 per restrizione dei beni
c. annotazione n° 8093 del 19.12.2018 per restrizione dei beni
d. annotazione n° 1395 del 01.04.2020 per restrizione dei beni

- Ipoteca giudiziale derivante da atto giudiziario del Tribunale di Verona (decreto ingiuntivo) del 01.08.2017 rep. n° 3163/2017, iscritta a Verona in data 30.10.2017 al n° 44280 R.G. e al n° 7274 R.P. a favore di Paparella Atalo – C.F. PPR TLA 35P13 L396K – per la somma complessiva di € 37.000,00 a carico di Quality Living srl, innanzi identificata. L'ipoteca di cui sopra riguarda per intero tutte le unità negoziali qui identificate come Lotto 1,2,3,4,5,6.
    a. annotazione n° 9082 del 27.12.2017 per restrizione dei beni
    b. annotazione n° 9155 del 29.12.2017 per restrizione dei beni
    c. annotazione n° 8092 del 19.12.2018 per restrizione dei beni
    d. annotazione n° 1397 del 01.04.2020 per restrizione dei beni
- Ipoteca giudiziale derivante da atto giudiziario del Tribunale di Verona (decreto ingiuntivo) del 14.03.2018 rep. n° 1034, iscritta a Verona in data 16.03.2018 al n° 10309 R.G. e al n° 1564 R.P. a favore di Zago Alberto – C.F. ZGA LRT 40E29 L781P – per la somma complessiva di € 60.000,00 a carico di Quality Living srl, innanzi identificata. L'ipoteca di cui sopra riguarda per intero tutte le unità negoziali qui identificate come Lotto 1,2,3,4,5,6.
    a. annotazione n° 8177 del 24.12.2018 per restrizione dei beni

LORENZO
MARCONATO
ARCHITETTO

via Cà di Cozzi n° 41 Verona
studio.marconato@libero.it
Tel ufficio 045 8344571
Mobile 340 7320767

- Ipoteca giudiziale derivante da atto giudiziario del Tribunale di Verona (decreto ingiuntivo) del 08.07.2018 rep. n° 2555, iscritta a Verona in data 16.07.2018 al n° 28950 R.G. e al n° 4691 R.P. a favore di Zago Alberto – C.F. ZGA LRT 40E29 L781P – per la somma complessiva di € 300.000,00 a carico di Quality Living srl, innanzi identificata. L'ipoteca di cui sopra riguarda per intero tutte le unità negoziali qui identificate come Lotto 1,2,3,4,5,6.
    a. annotazione n° 8178 del 24.12.2018 per restrizione dei beni

RIEPILOGO LOTTI

...OMISSIS...

LORENZO
MARCONATO
ARCHITETTO

via Cà di Cozzi n° 41 Verona
studio.marconato@libero.it
Tel ufficio 045 8344571
Mobile 340 7320767

Descrizione sintetica dei beni – Lotto 2

Trattasi della quota di proprietà pari a 1000/1000 di un compendio immobiliare sito nel Comune di Castelnuovo del Garda (VR), frazione Sandrà, in via Don Milani n° 1, costituito essenzialmente da un posto auto singolo scoperto.

Dati catastali attuali

C.F. Comune di Castelnuovo del Garda (VR) – Foglio n° 13

particella m n° 667 – sub 284 – via Don Lorenzo Milani n. 1 – P.S1 – cat. C/6 – classe 4 – cons. 15 mq – sup. cat. 16 mq – R.C. € 28,20 – posto auto scoperto

Intestazione dei beni e quote di proprietà

Quality Living srl – C.F. 03986040230 – con sede in Verona – proprietario per 1/1

Valore del bene

Il valore della quota di proprietà (1000/1000) del Lotto 1, costituito da un posto auto scoperto (C.F. Fg. 13 Mapp. 667 sub 284), sito nel Comune di Castelnuovo del Garda (VR) è pari a **€ 4.000,00** (quattromila/00 euro).

LORENZO
MARCONATO
ARCHITETTO

via Cà di Cozzi n° 41 Verona
studio.marconato@libero.it
Tel ufficio 045 8344571
Mobile 340 7320767

Descrizione sintetica dei beni – Lotto 3

Trattasi della quota di proprietà pari a 1000/1000 di un compendio immobiliare sito nel Comune di Castelnuovo del Garda (VR), frazione Sandrà, in via Don Milani n° 1, costituito essenzialmente da un posto auto singolo scoperto.

Dati catastali attuali

C.F. Comune di Castelnuovo del Garda (VR) – Foglio n° 13

particella m n° 667 – sub 285 – via Don Lorenzo Milani n. 1 – P.S1 – cat. C/6 – classe 4 – cons. 13 mq – sup. cat. 14 mq – R.C. € 28,20 – posto auto scoperto

Intestazione dei beni e quote di proprietà

Quality Living srl – C.F. 03986040230 – con sede in Verona – proprietario per 1/1

Valore del bene

Il valore della quota di proprietà (1000/1000) del Lotto 1, costituito da un posto auto scoperto (C.F. Fg. 13 Mapp. 667 sub 285), sito nel Comune di Castelnuovo del Garda (VR) è pari a **€ 3.600,00** (tremilaseicento/00 euro).

Descrizione sintetica dei beni – Lotto 4

Trattasi della quota di proprietà pari a 1000/1000 di un compendio immobiliare sito nel Comune di Castelnuovo del Garda (VR), frazione Sandrà, in via Don Milani n° 1, costituito essenzialmente da un posto auto singolo scoperto.

Dati catastali attuali

C.F. Comune di Castelnuovo del Garda (VR) – Foglio n° 13

LORENZO
MARCONATO
ARCHITETTO

via Cà di Cozzi n° 41 Verona
studio.marconato@libero.it
Tel ufficio 045 8344571
Mobile 340 7320767

particella m n° 667 – sub 286 – via Don Lorenzo Milani n. 1 – P.S1 – cat. C/6 – classe 4 – cons. 13 mq – sup. cat. 15 mq – R.C. € 28,20 – posto auto scoperto

Intestazione dei beni e quote di proprietà

Quality Living srl – C.F. 03986040230 – con sede in Verona – proprietario per 1/1

Valore del bene

Il valore della quota di proprietà (1000/1000) del Lotto 1, costituito da un posto auto scoperto (C.F. Fg. 13 Mapp. 667 sub 286), sito nel Comune di Castelnuovo del Garda (VR) è pari a **€ 3.800,00** (tremilaottocento/00 euro).

Descrizione sintetica dei beni – Lotto 5

Trattasi della quota di proprietà pari a 1000/1000 di un compendio immobiliare sito nel Comune di Castelnuovo del Garda (VR), frazione Sandrà, in via Don Milani n° 1, costituito essenzialmente da un posto auto singolo scoperto.

Dati catastali attuali

C.F. Comune di Castelnuovo del Garda (VR) – Foglio n° 13

particella m n° 667 – sub 288 – via Don Lorenzo Milani n. 1 – P.S1 – cat. C/6 – classe 4 – cons. 13 mq – sup. cat. 14 mq – R.C. € 28,20 – posto auto scoperto

Intestazione dei beni e quote di proprietà

Quality Living srl – C.F. 03986040230 – con sede in Verona – proprietario per 1/1

Valore del bene

LORENZO
MARCONATO
ARCHITETTO

via Cà di Cozzi n° 41 Verona
studio.marconato@libero.it
Tel ufficio 045 8344571
Mobile 340 7320767

Il valore della quota di proprietà (1000/1000) del Lotto 1, costituito da un posto auto scoperto (C.F. Fg. 13 Mapp. 667 sub 288), sito nel Comune di Castelnuovo del Garda (VR) è pari a **€ 3.800,00** (tremilaottocento/00 euro).

Descrizione sintetica dei beni – Lotto 6

Trattasi della quota di proprietà pari a 1000/1000 di un compendio immobiliare sito nel Comune di Castelnuovo del Garda (VR), frazione Sandrà, in via Don Milani n° 1, costituito essenzialmente da un posto auto singolo scoperto.

Dati catastali attuali

C.F. Comune di Castelnuovo del Garda (VR) – Foglio n° 13

particella m n° 667 – sub 289 – via Don Lorenzo Milani n. 1 – P.S1 – cat. C/6 – classe 4 – cons. 13 mq – sup. cat. 14 mq – R.C. € 28,20 – posto auto scoperto

Intestazione dei beni e quote di proprietà

Quality Living srl – C.F. 03986040230 – con sede in Verona – proprietario per 1/1

Valore del bene

Il valore della quota di proprietà (1000/1000) del Lotto 1, costituito da un posto auto scoperto (C.F. Fg. 13 Mapp. 667 sub 289), sito nel Comune di Castelnuovo del Garda (VR) è pari a **€ 3.800,00** (tremilaottocento/00 euro).

Valore complessivo dei beni – Parte 1 Castelnuovo del Garda (VR)

LORENZO
MARCONATO
ARCHITETTO

via Cà di Cozzi n° 41 Verona
studio.marconato@libero.it
Tel ufficio 045 8344571
Mobile 340 7320767

Riepilogando il valore del Lotto 1 è pari a € 348.000,00 (trecentoquarantottomila/00 euro); il valore del Lotto 2 è pari a € 4.000,00 (quattromila/00 euro); il valore del Lotto 3 è pari a € 3.800,00 (tremilaottocento/00 euro); il valore del Lotto 4 è pari a € 3.600,00 (tremilaseicento/00 euro); il valore del Lotto 5 è pari a € 3.600,00 (tremilaseicento/00 euro); il valore del Lotto 6 è pari a € 3.600,00 (tremilaseicento/00 euro). Ne segue dunque che il ***valore complessivo dei beni oggetto della parte 1 della presente esecuzione immobiliare è pari a € 366.600,00*** (trecentosessantaseimilaseicento/00 euro).

Come detto in premessa, la presente Patre 1 della stima tratta esclusivamente dei beni collocati nel Comune di Castelnuovo del Garda (VR). Seguirà alla Parte 1 una seconda parte, che invece tratterà della valutazione dei beni in proprietà alla ditta Quality Living srl collocati nel Comune di Verona.

Tanto il sottoscritto Architetto Lorenzo Marconato espone in esito all'incarico ricevuto, precisando che l'elaborato comprende, oltre alla presente relazione, anche i seguenti allegati, che ne costituiscono parte integrante, precisando che la presente perizia è stata redatta in conformità a quanto disposto dai paragrafi n° 1,2,3,4,5,6 dell'Art. 13/bis del C.P.C.

- Planimetrie immobili
- Documentazione fotografica immobili
- Documentazione catastale

LORENZO
MARCONATO
ARCHITETTO

via Cà di Cozzi n° 41 Verona
studio.marconato@libero.it
Tel ufficio 045 8344571
Mobile 340 7320767

- Documentazione urbanistica ed edilizia
- Documentazione ipotecaria
- Copia atto di provenienza
- Copia contratto preliminare di compravendita
- Tabelle calcolo valori comparabili con atti allegati
- Prospetto spese condominiali

Viene depositato in cancelleria.

Verona, _____

Il C.T.U.

Dott. Arch. Lorenzo Marconato