

AVANTI IL TRIBUNALE DI VERONA

ISTANZA EX ART. 591 TER C.P.C.

Nella procedura esecutiva immobiliare n. **586/2018 R.E.** cui è unita la n. 15/2019 R.E. e con
l'intervento del Fallimento n. 49/2022 Fall. promossa da

contro

Giudice dell'esecuzione: Dott. Attilio Burti

Giudice Delegato Dott.ssa Monica Attanasio,

Notai delegati: Dott. Giacomo Gelmi e Dott. Giacomo Felli- delega n. 146/2023

Il sottoscritti Notai,

PREMESSO

- che nelle procedure in epigrafe è stata delegata la vendita, oltre a maggior consistenza, di un compendio immobiliare costituito da albergo suddiviso in due corpi di fabbrica adiacenti, tra loro comunicanti mediante scala al piano terra, (c.d. "albergo vecchio") e da n. 5 appartamenti, di cui 4 bilocali e 1 monolocale, posti al piano primo e ubicati in via San Vito n. 24 oltre a ulteriore fabbricato a destinazione alberghiera (c.d. "albergo nuovo"), fabbricato a destinazione enoteca, unità a destinazione negozio, piscina scoperta, vincolata ad uso pubblico, cabina elettrica, camminamento e area urbana scoperta pertinenziali;
- che in particolare i 5 miniappartamenti valutati nella perizia di stima dell' Arch. Francesco Bragantini depositata in data 6.11.2019 componevano l'allora Lotto Unico della procedura n. 586/2018 R.E. e sono successivamente stati delegati per la vendita in singoli lotti nell'ordinanza di delega emessa dal Giudice dell'Esecuzione in data 12 luglio 2023;

rilevato

- che nella perizia dell'Arch. Bragantini lo stesso Perito Stimatore aveva ritenuto di formare un **unico lotto composto dallo** (Catasto Fabbricati del Comune di Negrar di Valpolicella (VR) Fg. 40, mapp. 176 sub 4 graffato con i mapp. 258 sub. 16 e mapp. 380, Via San Vito, P. S1, cat. D/2 - R.C. Euro 59.626 e mapp. 16 sub 42 graffato con mapp. 175 sub. 5, mapp. 177 sub. 5 e mapp. 457 sub. 3, Via San Vito, P. S1, cat. D/8 - R.C. Euro 11.152) e dai **predetti miniappartamenti**, (Catasto Fabbricati del Comune di Negrar di Valpolicella (VR) Fg. 40, mapp. 176 sub 5, sub 6, sub 7, sub 8 e sub 9) non essendo gli stessi "comodamente divisibili, in quanto gli appartamenti risultano "legati" pertinenzialmente all'edificio albergo,



con la dimostrazione dello standard a parcheggio con n.5 posti auto posizionati sull'area di pertinenza scoperta dell'albergo di cui al permesso di costruire n. 003A/09 del 09.01.2009 e come indicato nella pratica edilizia n.195B/98 prot. 5198 del 08.05.2003 per "**Cambio d'uso da granaio a miniappartamenti annessi all'Hotel** ...";

- che anche la D.I.A. prot.2743 del 12.02.2004 ha ad oggetto la variante al progetto di cambio d'uso da granaio a **miniappartamenti annessi all'Hotel**;

- che, su richiesta degli scriventi notai, l'opportunità di porre in vendita un lotto unico veniva confermata verbalmente anche dalla dott.ssa Filippoizzi, ultimo Esperto che ha esaminato la documentazione urbanistico-edilizia del compendio oggetto di vendita,

ritenuto

- che, per quanto sopra rilevato, per la collocazione dei descritti appartamenti a ridosso dell'Hotel San Vito e per l'indicazione contenuta in tutti i provvedimenti autorizzativi dei suddetti miniappartamenti come "**annessi all'Hotel** ... sarebbe prudente porre in vendita tutti e 5 i miniappartamenti unitamente al compendio alberghiero costituente oggi il Lotto Unico - Lotti 1 e 2 di perizia dott.ssa Filippoizzi del 6.1.2023 (delega del 16.4.2023 e del 10.5.2023).

Tutto ciò premesso, rilevato e ritenuto

CHIEDONO

che il Giudice dell'Esecuzione, qualora lo ritenga opportuno, voglia:

1) accorpate i 5 miniappartamenti nel Lotto Unico (Lotti 1 e 2 di perizia dott.ssa Filippoizzi del 6.1.2023) al prezzo complessivo di Euro 10.325.000,00 (somma dei prezzi di delega dei Lotti 1 e 2 -Euro 10.075.000,00- e del valore dei miniappartamenti come da delega del 12.7.2023 -Euro 250.000,00);

oppure, qualora non aderisse alla richiesta alla richiesta sub 1)

2) confermare il valore dei singoli miniappartamenti, considerato che alla pagina 21 della perizia di stima dell'Arch. Bragantini sono indicati in questo ordine, e ciò anche al fine di non ingenerare confusione a beneficio dei possibili interessati all'acquisto:

Appartamento n. 1 (identificato a pag. 9 di stima con il mappale 176 sub 5) Euro 49.350,00

Appartamento n. 2 (identificato a pag. 9 di stima con il mappale 176 sub 9) Euro 54.600,00

Appartamento n. 3 (identificato a pag. 10 di stima con il mappale 176 sub 8) Euro 45.150,00

Appartamento n. 4 (identificato a pag. 10 di stima con il mappale 176 sub 7) Euro 53.550,00

Appartamento n. 5 (identificato a pag. 10 di stima con il mappale 176 sub 6) Euro 55.650,00;



- 3) confermare che per tutti i lotti oggetto di delega alla vendita possa essere versata la cauzione e/o il saldo del prezzo a mezzo assegni circolari non trasferibili o vaglia postali;
- 4) disporre i provvedimenti che riterrà altrimenti più opportuni.

Con osservanza.

Verona, 23 ottobre 2023

I notai delegati

Giacomo Gelmi e Giacomo Felli

