

---

Tribunale di Verona Cause Civile n. 230/2020 relativa alla E.I. n. 230/2020 R.E.  
Giudice: dott. Attilio Burti  
Collegio Peritale: ing. Luigi Cipriani, arch. Matteo Faustini, Ing. Giovanni Montresor

**TRIBUNALE CIVILE/PENALE DI VERONA**

Causa Civile N. **230/2020** R.G.

Riferita all'E.I. n. 230/2020 R.E.

Giudice dott. **Attilio Burti**

---

*Attori:*

---

*convenuti:*

---

**Nota di integrazione  
alla relazione di consulenza tecnica d'ufficio**



---

Con Ordinanza dell'Ill.mo Signor Giudice del Tribunale di Verona gli scriventi:

- **Ing. Cipriani Luigi**, con studio in Verona in via Ugo Zannoni n. 8 iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Verona al n AA4489
- **Arch. Faustini Matteo**, con studio in via G. Campostrini n.28/D a San Pietro in Cariano, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Verona al n. 1285;
- **Ing. Montresor Giovanni**, con studio in Verona in via Fama n. 11 iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Verona al n. 1454/A.

sono stati nominati quali Consulenti Tecnici d'Ufficio nella Causa Civile emarginata ed all'udienza del 02.12.2022.

la relazione di consulenza tecnica è stata depositata in data in data 05.09.2023.

In data 18.09.2023 i curatori fallimentari del "Fallimento" hanno trasmesso al collegio peritale una comunicazione con la quale veniva segnalato quanto segue (cfr. allegato):

**Causa civile n. 230/2020 relativa all'esecuzione immobiliare RE 230/2020**

Egregi periti,

esaminata la relazione di consulenza tecnica d'ufficio del 1° settembre 2023, teniamo a precisare che quanto indicato a pagina 38 relativamente alle autorizzazioni commerciali dei fabbricati non è aggiornato, essendo stato chiarito con i competenti uffici che l'autorizzazione e classificazione alberghiera è stata regolarmente rinnovata dai sottoscritti curatori del Fallimento a seguito di comunicazione inviata in data 26.4.2023, ossia prima della scadenza (che si allega).

La Regione ha confermato il rinnovo della classificazione della struttura sino al 2030 con comunicazione prot. 0307027 del 7.6.2023 (che si allega).



---

Tribunale di Verona R.G. 230/2020 riferita all'E.I. n. 230/2020 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Collegio Peritale: Ing. Luigi Cipriani, arch. Matteo Faustini, Ing. Giovanni Montresor



Con l'occasione Vi chiediamo un chiarimento, necessario al fine di valutare eventuali azioni nell'ambito della procedura fallimentare (n. 169/2021 RF del Tribunale di Verona).

In particolare, si richiama quanto da Voi indicato a pagina 24: "l'impianto idrico risulta collegato alla struttura destinata ad hotel non oggetto della presente relazione" e che "la centrale termica principale è collocata nella struttura destinata ad hotel non oggetto della presente relazione" (mentre la centrale termica presente nell'immobile dell'Architetto sarebbe soltanto "una sub-centrale di distribuzione"). A pagina 25 si precisa, riassuntivamente, che "l'impianto idrotermosantitario dell'intera struttura oggetto di valutazione è collegato direttamente con la struttura alberghiera non oggetto della presente relazione".

Non è chiaro se (come sembra risultare dalle pagine 14, 15, 17, 18, 20) la comunanza dell'impianto idrico riguardi solo le suites ovvero anche l'abitazione di né se l'abitazione sia dotata di un autonomo impianto di riscaldamento, ovvero se sia servita esclusivamente dalla centrale termica presente presso la struttura alberghiera.

In attesa di chiarimenti si porgono cordiali saluti

In ordine a quanto segnalato nella comunicazione ricevuta si riportano di seguito alcune considerazioni che per facilità di riscontro vengono esposte per punti:

1. In ordine alle autorizzazioni commerciali, come descritte a pag. 38 dell'elaborato peritale depositato, si segnala che l'istanza di accesso agli atti effettuata dal collegio peritale presso l'ufficio commercio del Comune di San Pietro in Cariano è del **02/03/2023**; la documentazione è stata estratta e messa a disposizione del collegio peritale il **29.03.2023** e, quindi, in data anteriore rispetto alla comunicazione del 26.04.2023 trasmessa dall'ufficio della curatela al comune di San Pietro in Cariano.

L'istanza di richiesta di mantenimento validità dei titoli autorizzativi a cura della curatela del fallimento è del 26/04/2023, quindi prima della scadenza delle autorizzazioni che erano del 02/05/2023.

Allegato alla comunicazione dell'ufficio della curatela vi è anche la comunicazione della Direzione Turismo della Regione del Veneto avente ad oggetto "L.R. 11/2013 art. 32 – D.G.R. n. 807/2014. Rinnovo della classificazione della struttura ricettiva alberghiera denominata ' \_\_\_\_\_ ', situata nel Comune di San Pietro in Cariano, via \_\_\_\_\_

Indirizzata proprio all'ufficio della curatela con data **07.06.2023**.



L'invio della comunicazione all'ufficio della curatela è del **08.06.2023**.

Entrambi i provvedimenti sono successivi all'accesso atti sopra richiamato.

Nella comunicazione della Regione Veneto viene inoltre dato atto che la procedura di rinnovo della classificazione è stata "attivata" dalla curatela del fallimento in data 06.06.2023 con prot. n. 302827:

Si comunica che la procedura di rinnovo di classificazione, attivata dalla S.V. tramite PEC in data 06/06/2023 prot. 302827, si è conclusa, ai sensi dell'art. 32, secondo e quarto comma, della L.R. 11/2013.

La data di "attivazione della procedura per il rinnovo di classificazione", la data della comunicazione della regione veneto per il rinnovo della classificazione sono tutte successive alla scadenza della validità della classificazione (02/05/2023).

Nella comunicazione della direzione del Turismo della Regione del Veneto viene indicato che, a seguito della procedura di rinnovo, è stato concesso il mantenimento dell'autorizzazione sino al 02/05/2030:

Ai sensi dell'art. 32, sesto comma, della L.R. 11/2013 e della legge regionale n. 15 del 25/05/2021, la durata di validità della classificazione della struttura ricettiva è di sette anni. Pertanto, in continuità con la precedente, la presente classificazione sarà valevole sino alla data del 02/05/2030.

Dalla lettura dell'autorizzazione Regionale si può confermare quanto esposto nella perizia dell'esecuzione, cioè che l'autorizzazione all'esercizio dell'attività alberghiera è unica e comprende anche la parte delle suites oggetto dell'esecuzione come citato anche nelle autorizzazioni originarie.

Ad ogni buon conto si prende atto di quanto segnalato evidenziando che comunque la circostanza non influisce sul valore assegnato dalla perizia sull'esecuzione, anzi pone in evidenza ulteriori problematiche essendo due procedure diverse.

2. In ordine agli impianti si è già esposto in relazione.

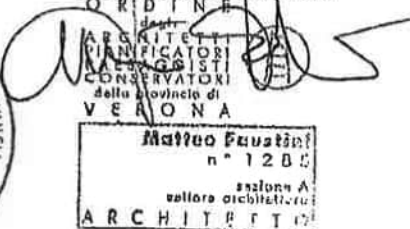
Con osservanza,

Ing. Luigi Cipriani



**ALLEGATI**

arch. Matteo Faustini



Ing. Giovanni Montresor



- Comunicazione ricevuta dal Fallimento Villa del Quar

Tribunale di Verona R.G. 230/2020 riferita all'E.I. n. 230/2020 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Collegio Peritale: Ing. Luigi Cipriani, arch. Matteo Faustini, ing. Giovanni Montresor



## FALLIMENTO

R.F. n. 169/2021 sentenza n. 176 del 4.11.2021 – Tribunale di Verona –  
Giudice Delegato: Dott. Luigi Pagliuca  
PEC: [f169.2021verona@pecfallimenti.it](mailto:f169.2021verona@pecfallimenti.it)

Curatori:

Verona, 14 settembre 2023

Mail: [studio@luigicipriani.it](mailto:studio@luigicipriani.it)

Egregio Signor  
Ing. Luigi Cipriani

Mail: [matteo.faustini@yahoo.it](mailto:matteo.faustini@yahoo.it)

Egregio Signor  
Arch. Matteo Faustini

Mail: [montesor1949@gmail.com](mailto:montesor1949@gmail.com)

Egregio Signor  
Ing. Giovanni Montesor

Mail: [attilio.burti@giustizia.it](mailto:attilio.burti@giustizia.it)

E p.c.  
Egregio Signor  
Giudice Dott. Attilio Burti

### Causa civile n. 230/2020 relativa all'esecuzione immobiliare RE 230/2020

Egregi periti,

esaminata la relazione di consulenza tecnica d'ufficio del 1° settembre 2023, teniamo a precisare che quanto indicato a pagina 38 relativamente alle autorizzazioni commerciali dei fabbricati non è aggiornato, essendo stato chiarito con i competenti uffici che l'autorizzazione e classificazione alberghiera è stata regolarmente rinnovata dai sottoscritti curatori del Fallimento , a seguito di comunicazione inviata in data 26.4.2023, ossia prima della scadenza (che si allega).

La Regione ha confermato il rinnovo della classificazione della struttura sino al 2030 con comunicazione prot. 0307027 del 7.6.2023 (che si allega).

\*



Con l'occasione Vi chiediamo un chiarimento, necessario al fine di valutare eventuali azioni nell'ambito della procedura fallimentare (n. 169/2021 RF del Tribunale di Verona).

In particolare, si richiama quanto da Voi indicato a pagina 24: "l'impianto idrico risulta collegato alla struttura destinata ad hotel non oggetto della presente relazione" e che "la centrale termica principale è collocata nella struttura destinata ad hotel non oggetto della presente relazione" (mentre la centrale termica presente nell'immobile dell'Architetto sarebbe soltanto "una sub-centrale di distribuzione"). A pagina 25 si precisa, riassuntivamente, che "l'impianto idrotermosanitario dell'intera struttura oggetto di valutazione è collegato direttamente con la struttura alberghiera non oggetto della presente relazione".

Non è chiaro se (come sembra risultare dalle pagine 14, 15, 17, 18, 20) la comunanza dell'impianto idrico riguardi solo le suites ovvero anche l'abitazione di \_\_\_\_\_ né se l'abitazione sia dotata di un autonomo impianto di riscaldamento, ovvero se sia servita esclusivamente dalla centrale termica presente presso la struttura alberghiera.

In attesa di chiarimenti si porgono cordiali saluti

I Curatori

All.: c.s.



## FALLIMENTO

R.F. n. 169/2021 sentenza n. 176 del 4.11.2021 – Tribunale di Verona –

Giudice Delegato: Dott. Luigi Pagliuca

PEC: [f169.2021verona@pecfallimenti.it](mailto:f169.2021verona@pecfallimenti.it)

Curatori:

Verona, 26 aprile 2023

Spettabile  
Comune di San Pietro in Cariano  
Servizio Sportello Unico Attività  
Produttive (SUAP), Commercio  
Via Chopin, 3  
37029 San Pietro in Cariano (VR)

PEC: [sanpietroincariano.vr@cert.ip-veneto.net](mailto:sanpietroincariano.vr@cert.ip-veneto.net)

Fallimento Villa  
autorizzativi

– Richiesta mantenimento validità titoli

Con la presente, premesso che:

- il Tribunale di Verona con sentenza n. 176 del 4.11.2021 - R.F. n. 169/2021, ha dichiarato il fallimento della società Villa (già , C.F. , nominando Giudice Delegato il Dott. Luigi Pagliuca e Curatori i sottoscritti ;
- la società fallita è titolare di autorizzazioni all'esercizio delle attività di Ristorante (Licenza per l'esercizio di Tipo A n. 263 del 01/12/1993, codice di esercizio 26301129323076, intestata a , successivamente volturato in Autorizzazione sanitaria n. 95 del 11/05/1993, intestata a , successivamente volturato in di pubblico esercizio n. 255 del 02/10/1992, intestata a ; Autorizzazione sanitaria prot. n. 2382 del 07/02/2005, intestata a , per 20 stanze; Integrazione Autorizzazione sanitaria prot. n. 9538 del 16/05/2008, intestata a er l'aumento di 4 stanze; Classificazione per adeguamento della ricettività pratica n.



STU\_18\_2\_04\_00\_018993 del 14/05/2018 con scadenza il 02/05/2023,  
intestata a

- che sono attualmente in corso le operazioni di vendita del compendio immobiliare di proprietà della società fallita sito in Via Quar, 12 in località Quar -Pedemonte;
  - che si rende necessario mantenere la validità dei sopra richiamati titoli autorizzativi, e degli eventuali altri titoli non espressamente indicati, fino al subingresso dell'aggiudicatario dell'immobile;
- ciò premesso, i sottoscritti Curatori del Fallimento

**chiedono**

che venga mantenuta la validità dei titoli autorizzativi indicati in premessa e degli eventuali ulteriori titoli già rilasciati in precedenza in favore della società (già V e, prima ancora, fino all'aggiudicazione del compendio immobiliare di proprietà della società fallita.

Distinti saluti

I Curatori



**Da:** f169.2021verona@pecfallimenti.it

**A:** sanpietroincariano.vr@cert.ip-veneto.net;

**C:**

**Inviato:** 20/04/2023 alle 12:55

**Oggetto:** FALL.

**Allegati:** 2023 04 26 fall                      pec a comune x suap.pdf (105 KB)

Egredi Signori,

si prega di prendere visione della comunicazione allegata.

Cordiali saluti.

**Fall.**

**Il Curatore**



Ricevute

**Da:** posta-certificata@sicurezzapostale.it  
**A:** sanpietroincariano.vr@cert.ip-veneto.net  
**Ricevuto:** 26/04/2023 alle 12:55  
**Oggetto:** ACCETTAZIONE: FAI

Ricevuta di accettazione Ricevuta di accettazione

Il giorno 26/04/2023 alle ore 12:55:10 (+0200) il messaggio  
"FALL" proveniente da "f169.2021verona@pecfallimenti.it"  
ed indirizzato a:

- sanpietroincariano.vr@cert.ip-veneto.net ("posta certificata")

è stato accettato dal sistema di messaggia.

Identificativo messaggio: opec2115.20230426125510.30865.36.1.51@sicurezzapostale.it

**Da:** posta-certificata@legalmail.it  
**A:** sanpietroincariano.vr@cert.ip-veneto.net  
**Ricevuto:** 26/04/2023 alle 12:55  
**Oggetto:** CONSEGNA: FALL.

Ricevuta breve di avvenuta consegna : FALL

Ricevuta breve di avvenuta consegna

Il giorno 26/04/2023 alle ore 12:55:13 (+0200) il messaggio "FALL" proveniente da  
"f169.2021verona@pecfallimenti.it" ed indirizzato a "sanpietroincariano.vr@cert.ip-veneto.net" è stato consegnato nella casella di  
destinazione.

Identificativo messaggio: opec2115.20230426125510.30865.36.1.51@sicurezzapostale.it

Brief delivery receipt

The message "FALL" sent by "f169.2021verona@pecfallimenti.it", on 26/04/2023 at 12:55:13 (+0200)  
and addressed to "sanpietroincariano.vr@cert.ip-veneto.net", was delivered by the certified email system.

Message ID: opec2115.20230426125510.30865.36.1.51@sicurezzapostale.it

**Da:** posta-certificata@sicurezzapostale.it  
**A:** sanpietroincariano.vr@cert.ip-veneto.net  
**Ricevuto:** 26/04/2023 alle 12:55  
**Oggetto:** ACCETTAZIONE: FALL.

Ricevuta di accettazione Ricevuta di accettazione

Il giorno 26/04/2023 alle ore 12:55:10 (+0200) il messaggio  
"FA" proveniente da "f169.2021verona@pecfallimenti.it"  
ed indirizzato a:

- sanpietroincariano.vr@cert.ip-veneto.net ("posta certificata")

è stato accettato dal sistema di messaggia.

Identificativo messaggio: opec2115.20230426125510.30865.36.1.51@sicurezzapostale.it

**Da:** sanpietroincariano.vr@cert.ip-veneto.net

**A:** f169.2021verona@pecfallimenti.it;

**Ricevuto:** 26/04/2023 alle 16:24

**Oggetto:** Notifica avvenuta registrazione protocollo n. 11464 del 26-04-2023 - FALL. '

Si comunica che la documentazione da lei inviataci con oggetto: 'POSTA CERTIFICATA: FALL  
protocollata con N° 11464 del 26-04-2023

' è stata



p.simeoni

---

**Da:** turismo@pec.regione.veneto.it  
**Inviato:** giovedì 8 giugno 2023 11:32  
**A:** f169.2021verona@pecfallimenti.it  
**Oggetto:** VR - L.R. 11/2013 art. 32 – D.G.R. n. 807/2014 Rinnovo della classificazione della struttura ricettiva alberghiera denominata \_\_\_\_\_, situata nel comune di San Pietro in Cariano, Via Quar n. 12.  
**Allegati:** Ricla \_\_\_\_\_:pdf.p7m; printable\_version.pdf; segnatura.xml





# REGIONE DEL VENETO

giunta regionale

Data 07/06/2023

Protocollo N° 0307027 Class: | 1.850.02.5 | Fasc. | 4 |

Allegati N° | 0 per tot.pag. 0

Oggetto: L.R. 11/2013 art. 32 – D.G.R. n. 807/2014. Rinnovo della classificazione della struttura ricettiva alberghiera denominata "Hote' .....", situata nel comune di San Pietro in Cariano, Via Quar n. 12.

Spett.le  
Curatore Fallimentare V

Domicilio elettronico  
[f169.2021@pecfallimenti.it](mailto:f169.2021@pecfallimenti.it)

e, p.c.: Al Comune di  
San Pietro in Cariano - Uff. Commercio  
[sanpietroincariano.vr@cert.ip-veneto.net](mailto:sanpietroincariano.vr@cert.ip-veneto.net)

Si comunica che la procedura di rinnovo di classificazione, attivata dalla S.V. tramite PEC in data 06/06/2023 prot. 302827, si è conclusa, ai sensi dell'art. 32, secondo e quarto comma, della L.R. 11/2013.

Pertanto, sulla scorta degli atti d'ufficio<sup>1</sup> e di quanto da Lei confermato, la struttura risulta così classificata:

Cognome e nome di chi presenta l'istanza	
Qualifica (titolare, legale rappresentante etc..)	Curatore fallimentare della ditta s.r.l.
Sede della struttura	San Pietro in Cariano, Via Quar n. 12
Denominazione dell'esercizio	1
Tipologia classificazione	Albergo
Categoria	5 stelle lusso
Periodo di apertura	stagionale

<sup>1</sup> Il precedente rinnovo di classificazione è stato assegnato dalla Provincia di Verona, allora Ente competente per materia, con Determinazione n. 1311 del 20/04/2018.

Area Marketing Territoriale, Cultura, Turismo, Agricoltura e Sport  
Direzione Turismo  
Palazzo Sceriman - Cannaregio, 168 – 30121 Venezia  
Tel. 0412792644 Fax 041/2792601  
[turismo@pec.regione.veneto.it](mailto:turismo@pec.regione.veneto.it)



# REGIONE DEL VENETO

giunta regionale

## Ricettività:

Tipologia	Camere	Posti letto
Camere a un posto letto con bagno privato	/	/
Camere a due posti letto con bagno privato	20	40
<b>Totale capacità ricettiva</b>	<b>20</b>	<b>40</b>
Posti letto temporanei	/	/
Bagni privati	20	
Bagni in comune	2	

Ai sensi dell'art. 32, sesto comma, della L.R. 11/2013 e della legge regionale n. 15 del 25/05/2021, la durata di validità della classificazione della struttura ricettiva è di sette anni. Pertanto, in continuità con la precedente, la presente classificazione sarà valevole sino alla data del 02/05/2030.

Si rammenta che le false dichiarazioni, la falsità negli atti e l'uso di atti falsi comportano l'applicazione delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R. 445/2000 e la decadenza dai benefici conseguenti.

Si ricorda che, in caso di prevista variazione dei dati di classificazione sopra indicati, codesto titolare della struttura ricettiva dovrà presentare preventivamente alla Regione, tramite SUAP, una domanda di modifica della classificazione, ai sensi dell'art.32 della L.R.n.11/2013.

Si informa, infine, che avverso il presente atto è ammesso ricorso al giudice amministrativo oppure ricorso straordinario al Presidente della Repubblica rispettivamente entro 60 giorni oppure entro 120 giorni dall'esecutività dello stesso.

Distinti saluti.

Il Responsabile P.O.  
Attività turistiche del territorio di Verona  
geom. Renato Rizzi  
(Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del  
D. Lgs. n. 82/2005)

U.O. Presidi Turistici Territoriali - Ufficio territoriale di Verona  
Direttore: dott. Stefano Sisto  
Responsabile del procedimento: Direttore dott. Stefano Sisto  
Referente pratica: Roberto Nicolosi - tel. 045 8676894  
e-mail: [roberto.nicolosi@regione.veneto.it](mailto:roberto.nicolosi@regione.veneto.it)

copla cartacea composta di 2 pagine, di documento amministrativo informatico firmato digitalmente da RENATO RIZZI, il cui originale viene conservato nel sistema di gestione informatica dei documenti della Regione del Veneto - art.22.23.23 ter D.Lgs 7/3/2005 n. 82

Area Marketing Territoriale, Cultura, Turismo, Agricoltura e Sport  
Direzione Turismo  
Palazzo Sceriman - Cannaregio, 168 - 30121 Venezia  
Tel. 0412792644 Fax 041/2792601  
[turismo@pec.regione.veneto.it](mailto:turismo@pec.regione.veneto.it)