

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

N°12/2020 R.G.

Perito estimatore: --- Omissis ---

Liquidatore: --- Omissis ---Nomina del:

26/05/2020

Procedura di liquidazione del patrimonio ex L. 3/2021:

--- Omissis ---

All'Ill.mo Giudice Delegato Dott. PAGLIUCA Luigi

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE

La presente relazione è redatta dal sottoscritto Dott. Arch. --- Omissis ---, con studio in Verona, -----, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Verona al n°-----.

Nominato Consulente Tecnico d'Ufficio con provvedimento del Giudice Delegato Dott. Pagliuca Luigi dopo aver presentato giuramento di rito, ed assunto l'incarico di individuare e procedere alla stima dei beni di proprietà del signor --- Omissis --- espone come appreso la seguente relazione peritale.

IDENTIFICAZIONE DI TUTTI I BENI

Identificazione catastale al Nuovo Catasto Urbano:

I fabbricati sono così descritti, giuste le risultanze catastali, al N.C.E.U. del Comune di Sommacampagna:

Foglio 12 - mappale 244 - sub.12 - Via Rimembranza piano 2-3 - cat. A/2 - cl. 3 - 3,5 vani - sup. cat. 78 m² - R.C. €225,95.

Intestatario:

--- Omissis ---, C.F. --- OMISSIS ---, nato a ----- (VR) il ---
Omissis ---, proprietà per 1/1.

Provenienza dei beni secondo RR.II.

Il bene è riconducibile all'atto di compravendita del 03/08/2004 n°4022 di rep. e n°1066 di racc. del Notaio Bonaiuto Alba e trascritto a Verona il 05/08/2004 al n°35832 R.G. e n°21380 R.P.

QUOTA

QUOTA 1/1 PROPRIETÀ --- OMISSIS ---

Comune di Sommacampagna:

- N.C.E.U. foglio 12; mappale 244; sub.12; p.1-2; cat. A/2; 3,5 vani.

PREDISPOSIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

Dati catastali identificativi dei lotti:

LOTTO UNICO - N.C.E.U. del Comune di Sommacampagna:

Foglio 12 - mappale 244 - sub.12 - Via Rimembranza piano 1-2 - cat. A/2 - cl. 3 - 3,5 vani - sup. cat. 78 m² - R.C. €225,95.

Confini, come risulta dalla mappa catastale N.C.T., confina in senso NESO: mappale 243; mappale 281; Via Rimembranza; Via IV Novembre. Salvo più precisi.

DESCRIZIONE DEL CESPITE OGGETTO DI STIMA

Sopralluogo eseguito il 16/02/2021 e 09/07/2021. Presente il Liquidatore.

LOTTO UNICO.

Trattasi un compendio immobiliare a destinazione abitativa costituito da un appartamento al piano secondo facente parte di un unico edificio elevato a tre piani fuori terra.

L'accesso all'appartamento avviene da Via Rimembranza al civico n°3, e attraversata il vialetto, si accede al vano scala condominiale, senza ascensore, che porta al piano secondo per poi entrare nell'abitazione da portoncino.

L'immobile si compone di ingresso, cucina, bagno, disimpegno, camera e di un soppalco con adiacente sottotetto non utilizzabile.

Le superfici murarie sono intonacate e tinteggiate con pavimentazione in parquet e battiscopa in legno.

Le finestre sono in legno dotate di doppio vetro con ante esterne in legno cieche.

Le porte interne sono in legno lisce e specchiate in vetro.

Il bagno presenta una pavimentazione in piastrelle così come i rivestimenti murari ed è dotato di tutti i sanitari con doccia.

La scala di collegamento al soppalco è realizzata in acciaio con pedate in legno e ringhiera in acciaio a corsi verticali.

Il solaio e il tetto sono in travi e assito in legno faccia a vista.

Una porta sottomisura permette l'ispezione al sottotetto non praticabile.

Tutte le finiture risultano, al momento del sopralluogo, in un normale stato manutentivo e non si riscontrano nei locali danni, muffe o infiltrazioni ad eccezione delle ante esterne che necessitano di riparazioni.

	superficie	altezza	esposiz.	coefficiente	manutenz.
ingresso/disimp.	10,4	2,65		100%	buona
cucina	12,2	2,65	ovest	100%	buona
bagno	4,7	2,51	ovest	100%	buona
camera/sogg.	17,7	3,36	sud	100%	buona
balcone	1,4		sud	35%	buona
soppalco	18,3	1,62		100%	buona
sottotetto	10,5			35%	normale

ottima, buona, normale, scarsa, pessima

Il compendio sopra individuato risulta complessivamente in un normale stato manutentivo compatibile con la vetustà dell'edificio simile a diciassette anni.

Caratteristiche edilizie:

La struttura principale dell'abitazione è in muratura portante con tramezze interne in laterizio mentre il solaio interpiano e il tetto sono realizzati in legno faccia a vista.

L'impianto termico è indipendente con elementi radianti costituiti da fan-coil.

Una caldaia, installata in cucina, provvede alla fornitura dell'acqua calda sanitaria.

Al momento del sopralluogo la caldaia risulta spenta e non funzionante.

L'immobile è allacciato alla fornitura elettrica, alla rete del gas e alla fognatura pubblica.

Conformità edilizia:

Lo stato dei luoghi risulta conforme rispetto alla planimetria catastale ma difforme rispetto alle concessioni edilizie reperite in Comune.

La porzione di solaio nell'ingresso e nella cucina risulta realizzato con un'altezza inferiore (2,50m) rispetto al progetto approvato (2,90m).

La porta del bagno non è a norma essendo larga 70cm e non 75cm (minimo di legge).

La porzione di solaio destinata a “soppalco” risulta accessibile per mezzo di una scala interna mentre tale spazio era indicata, sulle tavole grafiche dell’ultima pratica edilizia, come interclusa e destinata a vano tecnico.

La camera non rispetta il rapporto aeroilluminante di 1/8 pertanto sarà necessario indicare e realizzare un armadio fisso per diminuire la superficie utile calpestabile indispensabile per rientrare in tale parametro.

Da indagini presso l’Ufficio Tecnico il balcone non risulta indicato nell’elaborato progettuale della Licenza del 1952 ed avendo ottenuto l’agibilità dopo il 13/03/1954 (entrata in vigore del primo piano urbanistico) tale elemento dovrà essere sanato previa richiesta di compatibilità paesaggistica così come per le forometrie presenti.

Tale sanatoria prevede l’oblazione del doppio del costo di costruzione oltre alla sanzione paesaggistica.

Tutte queste difformità, meglio individuate sull’elaborato grafico allegato, sono sanabili previa opere edili, pratiche edilizie e pagamento delle sanzioni.

L’immobile risulta dotato di certificato di abitabilità e di attestato di prestazione energetica.

Per quanto concerne la conformità di tutti gli impianti sopradescritti si ricorda che sulla G.U. n. 147 del 25.6.2008 è stato pubblicato il D.L. 25.6.2008, n.112 che all’articolo 35, comma 2 recita: “L’articolo 13 del D.M. n. 37/08 è soppresso”.

SITUAZIONE URBANISTICA ED AUTORIZZATA

Da ricerche effettuate dallo scrivente presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Sommacampagna è stato appurato la seguente documentazione edilizia.

- Edificato ante 01/09/1967.

- Licenza di Costruire n°34 del 11/07/1952 per “trasformazione e ampliamento di un fabbricato ad uso colonico in abitazione civile”.
- Permesso di Abitabilità rilasciata il 10/12/1954.
- D.I.A. n°10503 di prot. presentata il 24/05/2002 per “opere interne”.

SITUAZIONE DI POSSESSO – DIRITTI REALI

L'appartamento risulta disabitato.

Altre informazioni per l'acquirente

Non vi è amministratore condominiale.

Il vialetto con il vano scala, pur non essendo individuato catastalmente con un subalterno, è da considerarsi un bene comune non censito ai sub.8, 9, 10, 11, 12, 13, 14.

I subalterni 13, 14 e 15 sono aree urbane che risultano in quota a tutti i condomini quindi sono da ritenersi dei beni comuni (giardino, corte).

Si precisa che dopo aver ottenuto la sanatoria (cfr. elaborato grafico) è possibile presentare una pratica edilizia per il recupero del vano tecnico come accessorio diretto (soffitta). Ciò permetterà di poter installare una scala e un parapetto.

Tale pratica prevede il pagamento del costo di costruzione e il costo di urbanizzazione primaria e secondaria oltre a tutti gli adempimenti del caso da versare e presentare all'Ufficio Tecnico per il rilascio del nulla osta salvo diversa interpretazione della P.A..

DETERMINAZIONE DI STIMA

Considerato lo scopo della presente relazione, finalizzata alla ricerca dei più probabili valori di mercato del compendio immobiliare in esame, considerate

le esposte caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio stesso, con particolare riferimento all'ubicazione, alla tipologia, all'epoca di costruzione, alla situazione urbanistica regolamentare, si ritiene, quanto alla metodologia, di privilegiare la stima sintetica-comparativa assumendo come parametro di superficie il "metro quadro" lordo vendibile ed i fattori incrementativi e decrementativi atti a calibrare i valori di riferimento alla realtà in esame.

I valori determinati, anche sulla scorta di informazioni assunte presso il Catasto, l'Ufficio Tecnico del Comune di Sommacampagna, gli osservatori del mercato immobiliare della zona, gli operatori del settore edilizio ed immobiliare della Provincia di Verona, si riferiscono a quelli esistenti di mercato per immobili analoghi, sia per ubicazione che per tipologia, a quello oggetto della presente stima, facendo riferimento per il valore, a trattazioni e compravendite al periodo centrale dell'anno 2021.

Si precisa che, nella determinazione del valore a "metro quadrato", si è valutata l'incidenza di tutti i beni comuni (censiti e non censiti).

Lo scrivente, quindi procede alla seguente valutazione:

LOTTO 1

Piena proprietà del compendio costituito dal mappale 244 sub.12.

	mq	%		totale superficie ragguagliata	€/mq	€
abitazione	62,0	100%	62,0	69,6	€ 1.200,00	€ 83.508,00
balcone	1,4	35%	0,5			
vano tecnico	14,2	50%	7,1			
vano non access.	0,0	0%	0,0			

Valore arrotondato: € 83.500,00.

A tale valore bisogna sottrarre le seguenti voci.

Demolizione di porzione di solaio, come meglio individuato sull'elaborato grafico, con realizzazione di controsoffitto alla quota di 2,70m oltre allo smontaggio della scala e ringhiera interna e chiusura del vano "soppalco" con

parete in cartongesso oltre l'allargamento della porta del bagno a 75cm e tutti i necessari ripristini del caso viene quantificato in € 6.500,00.

Presentazione pratica edilizia "Compatibilità Paesaggistica" per diverse dimensioni delle forometrie estere e della realizzazione del balcone (non indicato nell'elaborato del 1952) redatto da un tecnico abilitato, salvo diversa interpretazione della P.A., viene quantificato in € 1.500,00 sanzioni escluse.

Presentazione pratica edilizia "Permesso di Costruire in sanatoria" per opere interne ed esterne già eseguite corredato da certificato di idoneità statica redatto da un tecnico abilitato, salvo diversa interpretazione della P.A., viene quantificato in € 3.500,00 (compresa la sanzione di €1.000).

Presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità a conclusione della pratica edilizia sopramenzionata corredata della conformità degli impianti dal redatto da un tecnico abilitato e dall'aggiornamento catastale, salvo diversa interpretazione della P.A., viene quantificato in € 1.500,00.

La sistemazione di tutte le ante viene quantificato in € 2.500,00

Valore arrotondato finale del **Lotto 1: € 68.000,00.**

L'immobile non è divisibile secondo gli art.470 e succ. c.p.c.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Elenco iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni di pignoramento gravanti sui beni descritti nella presente perizia:

Trascrizioni:

- Nessuna.

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta a Verona il 05/08/2004 al n°35833 R.G. e n°7967 R.P. a

favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA Soc. Coop. A.r.l. con sede a
Vicenza (VI) per la somma complessiva di € 260.000,00 (euro
duecentosessantamila) a garanzia di un capitale di € 130.000,00 (euro
centotrentamila) a carico di --- Omissis --- sopra generalizzato. Annotazione a
iscrizione, surrogazione ai sensi dell'art.8 comma 2 del D.L. 7/2007 registrata
a Verona il 21/01/2009 al n°2589 R.G. e n°557 R.P. a favore di CASSA DI
RISPARMIO DEL VENTO S.p.a. con sede a Padova (PD).

RIEPILOGO LOTTO

Descrizione sintetica del bene

Trattasi di un compendio immobiliare sito nel Comune di Sommacampagna
essenzialmente costituito da un appartamento al piano secondo.

Dati catastali attuali

N.C.E.U. del Comune di Sommacampagna:

- Foglio 12 - mappale 244 - sub.12 - Via Rimembranza piano 2-3 - cat. A/2
- cl. 3 - 3,5 vani - sup. cat. 78 m² - R.C. €225,95.

Intestatario dei beni e quote di proprietà

--- Omissis ---, C.F. --- OMISSIS ---, nato a --- Omissis --- il -
-- Omissis ---, proprietà per 1/1.

Valore del bene e quindi della quota

LOTTO	Valore	Quota	Esecutato	Valore quota
UNICO	€ 68.000,00	1/1	--- Omissis ---	€ 68.000,00

N.C.E.U. del Comune di Sommacampagna Foglio 12 mappale 244 sub.12.

Tanto il sottoscritto Architetto --- Omissis --- espone in esito all'incarico
ricevuto precisando che l'elaborato comprende, oltre alla presente relazione,
anche i seguenti allegati che ne fanno parte integrante, precisando che la

presente perizia è stata redatta conformemente e ai soli fini dei paragrafi nn°1, 2, 3, 4, 5, 6 dell'art. 173/bis del c.p.c.:

1. Elaborato grafico
2. Documentazione fotografica
3. Documentazione catastale
4. Documentazione ipotecaria
5. Atto di compravendita
6. Licenza di Costruzione del 1954 con Agibilità
7. D.I.A. del 2002
8. Attestato di Certificazione Energetica

Viene depositato in cancelleria.

Verona, 27/07/2021

Il perito estimatore
arch. --- Omissis ---