

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA

Sezione fallimentare

PROCEDURA FALLIMENTARE

N° 112 R.F. del 12/06/2015

Società: --- OMISSIS --- di --- Omissis --- in. Liquidazione per il socio --- Omissis ---

Giudice delegato: Dott.ssa Cristiana Bottazzi

Curatore: --- Omissis ---

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: --- Omissis ---

.....

.....

INDICE:

<u>PREMESSA</u>	3
1. <u>IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA</u>	3
2. <u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	3
3. <u>IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI DI VENDITA</u>	5
4. <u>DESCRIZIONE SOMMARIA</u>	5
5. <u>STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO</u>	5
6. <u>ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</u>	6
6.1 Attuali proprietari	6
6.2 Precedenti proprietari	6
7. <u>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</u>	6
7.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	6
7.2 Storia ipotecaria	6
8. <u>ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</u>	7
9. <u>PRATICHE EDILIZIE</u>	7
9.1 Disciplina urbanistica e altre disposizioni	7
9.2 Documentazione esaminata	8
9.3 Verifica della conformità edilizia	8
9.4 Regolarizzazione delle difformità edilizie	10
9.5 Verifica della conformità catastale	11
9.6 Regolarizzazione delle difformità catastali	11
10. <u>CARATTERISTICHE DEI BENI OGGETTO DI STIMA</u>	12
10.1 Caratteristiche generali	12
10.2 A - Appartamento	12
10.3 B - Autorimessa	15
11. <u>CALCOLO SUPERFICI LOTTO UNICO</u>	17
12. <u>STIMA DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA</u>	18
11.1 Scopo della stima	18
11.2 Criteri della stima	18
11.3 Parametri di valutazione	18
11.4 Indagine presso fonti indirette	19
11.5 Indagine presso fonti dirette	19
11.6 Prezzo base d'asta del lotto	19
13. <u>RIEPILOGO CONCLUSIVO</u>	20
14. <u>ELENCO ALLEGATI</u>	20

PREMESSA

Soggetto incaricato della perizia

Il sottoscritto --- Omissis ---, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Verona al n° -----, con studio professionale a Verona -----, è stato nominato in data 07/10/2020, dal Curatore della procedura --- Omissis ---, come perito estimatore dei beni immobili oggetto di procedimento fallimentare n° 112 R.F. del 12/06/2015.

In assolvimento a tale incarico viene depositata la presente perizia.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

I beni oggetto di perizia si trovano all'interno del Comune di Pescantina, frazione di Arcè, lungo la via Piazzola al civico n° 10 e si identificano in una costruzione terra - cielo contigua con altre unità. Il bene è composto da un'abitazione disposta su due livelli con annessi locali accessori e un'autorimessa posizionata al piano terra.



Individuazione dei beni oggetto di perizia - fonte forMaps

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

La situazione catastale degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico dal 30/06/1987 aggiornati al 07/10/2020 è la seguente:

Catasto fabbricati del Comune di Pescantina (VR):



Foglio 19 - Particella 87

2.1 A - ABITAZIONE

FOGLIO 19 - PARTICELLA 87 - SUB. 5 - Categoria A/2 - Classe 2 - Consistenza 7 vani - Superficie catastale tot. 134 mq. Totale escluse aree scoperte 122 mq. - Rendita 451,90 €.

Storia catastale:

- **Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.**
FOGLIO 19 - PARTICELLA 87 - SUB. 5 - Categoria A/2 - Classe 2 - Consistenza 7 vani - Superficie catastale tot. 134 mq. Totale escluse aree scoperte 122 mq. - Rendita 451,90 €.
- **Variazione nel classamento del 13/05/2009 protocollo n. VR0171890 in atti dal 13/05/2009**
Variazione di classamento (n. 19019.1/2009)
FOGLIO 19 - PARTICELLA 87 - SUB. 5 - Categoria A/2 - Classe 2 - Consistenza 7 vani - Rendita 451,90 €.
- **Frazionamento del 13/05/2008 protocollo n. VR0182463 in atti dal 13/05/2008 Frazionamento per trasferimento di diritti (n. 10766.1/2008)**
FOGLIO 19 - PARTICELLA 87 - SUB. 5 - Categoria A/2 - Classe 2 - Consistenza 7 vani - Rendita 451,90 €.
- **Variazione del 20/05/2003 protocollo n. 175749 in atti dal 20/05/2003 Diversa distribuzione degli spazi interni- frazionamento e fusione (n. 6815.1/2003)**
FOGLIO 19 - PARTICELLA 87 - SUB. 3 - Categoria A/2 - Classe 2 - Consistenza 7 vani - Rendita 451,90 €.

2.2 B - AUTORIMESSA

FOGLIO 19 - PARTICELLA 87 - SUB. 4 - Categoria C/6 - Classe 2 - Consistenza 54 mq. - Superficie catastale tot. 60 mq. - Rendita 100,40 €.

Storia catastale:

- **Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.**
FOGLIO 19 - PARTICELLA 87 - SUB. 4 - Categoria C/6 - Classe 2 - Consistenza 54 mq. - Superficie catastale tot. 60 mq. - Rendita 100,40 €.
- **Variazione del 20/05/2003 protocollo n. 175749 in atti dal 20/05/2003 Diversa distribuzione degli spazi interni- frazionamento e fusione (n. 6815.1/2003)**
FOGLIO 19 - PARTICELLA 87 - SUB. 4 - Categoria C/6 - Classe 2 - Consistenza 54 mq. - Rendita 100,40 €.

3. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI DI VENDITA

La quota in vendita è pari ad 1/1 della piena proprietà appartenente al sig. --- Omissis --- nato a--- Omissis --- (VR) il --- Omissis --- - --- OMISSIS ---.

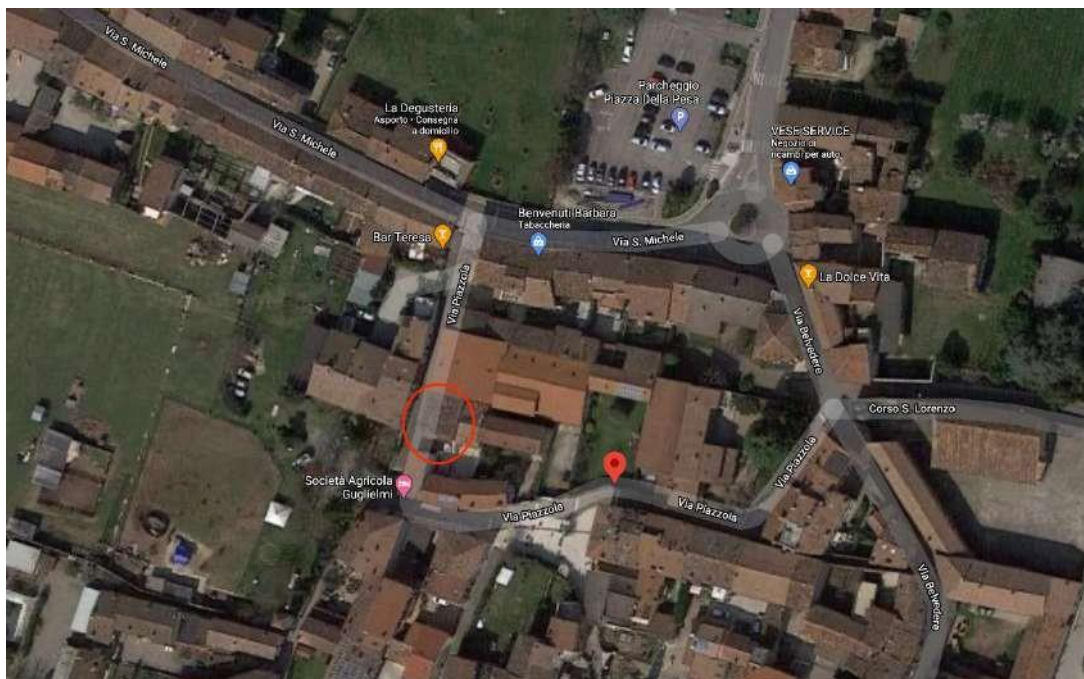
4. DESCRIZIONE SOMMARIA

I beni oggetto di vendita sono ubicati nel Comune di Pescantina - Località Arcè in via Piazzola n° 10 e si identificano in un'abitazione unifamiliare terra-cielo dotata di una corte interna di proprietà e locali accessori posizionati al piano terra. Completano i beni oggetto di vendita, un'ampia autorimessa dotata di due portoni in legno con accesso diretto dalla via Piazzola.

Caratteristiche di zona: Il bene, collocato in posizione pianeggiante, è situato a circa 2 km dal centro del Comune di Pescantina ed è circondato da edifici a destinazione residenziale di analoga fattura. Il traffico veicolare è piuttosto limitato e principalmente a servizio dei residenti.

La zona risulta sufficientemente servita sia dal punto di vista delle urbanizzazioni primarie che secondarie.

Principali collegamenti pubblici: Centro storico di Verona distante 15 km - Autostrada casello di Verona Nord distante 9 km - Aeroporto di Verona Valerio Catullo distante 15 km - Stazione ferroviaria di Verona distante 14 km - Lago di Garda circa 12 km.



Ortofoto con indicato il bene oggetto di perizia

5. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Il sottoscritto, durante il sopralluogo avvenuto in data 07/10/2020, ha potuto constatare l'effettivo utilizzo dei beni da parte dei familiari dell'attuale proprietario.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 - Attuali proprietari

I beni oggetto di perizia, secondo le opportune ricerche, risultano così intestati:

per la quota di 1/1 della piena proprietà al sig. --- Omissis --- nato a --- Omissis --- (VR) il --- Omissis -
--- ---- OMISSIS ---.

Il bene è pervenuto al signor --- Omissis --- secondo atto di compravendita con repertorio n°
11457, registrato a Verona in data 03/06/1999 e trascritto a Verona in data 16/06/1999 - n° 20944
R.G. - n° 13637 R.P.

6.2 - Precedenti proprietari

I precedenti proprietari secondo le opportune ricerche risultano essere:

- --- Omissis --- nato a Rho (MI) il --- Omissis --- - c.f. --- OMISSIS ---
- --- Omissis --- nata a Pescantina (VR) il --- Omissis --- - c.f. --- OMISSIS ---
- --- Omissis --- nato a Pescantina (VR) il --- Omissis --- - c.f. --- OMISSIS ---
- --- Omissis --- nata a Milano (MI) il --- Omissis --- - c.f. --- OMISSIS ---
- --- Omissis --- nato a Bussolengo (VR) il --- Omissis --- - c.f. --- OMISSIS ---
- --- Omissis --- nata a Bussolengo (VR) il --- Omissis --- - c.f. --- OMISSIS ---
- --- Omissis --- nata a Pescantina (VR) il --- Omissis --- - c.f. --- OMISSIS ---

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.1 - Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

7.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

7.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

7.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

7.2 Storia ipotecaria

Trascrizione del 16/06/1999 - Registro Particolare 13637 - Registro Generale 20944

Atto tra vivi - Compravendita - repertorio n° 11457 a favore di --- Omissis --- nato a --- Omissis --
- (VR) il --- Omissis ---, contro --- Omissis --- nato a Rho (MI) il --- Omissis --- - c.f. --- OMISSIS ---, -
-- Omissis --- nata a Pescantina (VR) il --- Omissis --- - c.f. --- OMISSIS ---, --- Omissis --- nato a
Pescantina (VR) il --- Omissis --- - c.f. --- OMISSIS ---, --- Omissis --- nata a Milano (MI) il ---
Omissis --- - c.f. --- OMISSIS ---, --- Omissis --- nato a Bussolengo (VR) il --- Omissis --- -
c.f. --- OMISSIS ---, --- Omissis --- nata a Bussolengo (VR) il --- Omissis --- - c.f. --- OMISSIS ---,
--- Omissis --- nata a Pescantina (VR) il --- Omissis --- - c.f. --- OMISSIS ---.

Trascrizione del 25/02/2013 - Registro Particolare 4559 - Registro Generale 7192

Atto tra vivi - Costituzione di fondo patrimoniale - repertorio n° 150328/7550 a favore di --- Omissis --- nato a --- Omissis --- (VR) il --- Omissis --- e de --- Omissis --- nata a Verona l'--- Omissis ---, contro--- Omissis --- nato a --- Omissis --- (VR) il --- Omissis ---.

Nota: Sentenza n. 2086/2019 pubbl. il 02/10/2019 RG n. 1557/2018 Repert. n. 4299/2019 del 02/10/2019 - Revoca fondo patrimoniale.

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Alla data del sopralluogo avvenuto il 07/10/2020 i beni risultavano utilizzati dalla famiglia del sig. --- Omissis ---. Durante il sopralluogo si sono riscontrate alcune difformità che saranno meglio elencate nei capitoli successivi.

Si evidenzia che sul controsoffitto all'interno del bagno principale posizionato al piano primo sono presenti alcuni segni di umidità probabilmente dovuti da infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura. Tali problematiche, seppur di minore entità, si notano anche sul controsoffitto della zona giorno.

9. PRATICHE EDILIZIE

9.1 - Disciplina urbanistica e altre disposizioni

I beni oggetto di perizia, secondo le opportune ricerche eseguite presso il Comune di Pescantina (VR), risultano così inseriti:

- Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale:
 - art. 2.6 - Centri storici
 - art. 2.26 - Area a rischio idraulico e idrogeologico in riferimento al P.A.I. - P1 Area a rischio idraulico e idrogeologico in riferimento al P.A.I. - P2 Area a rischio idraulico e idrogeologico in riferimento al P.A.I. - P3
 - art. 3.18 - Ambiti di interesse paesistico-ambientale N.T.A. P.A.Q.E.
 - art. 2.17 - Ambiti prioritari per la protezione del suolo N.T.A. P.A.Q.E.
 - art. 2.1 - Vincolo paesaggistico D.lgs. 42/2004 - Corsi d'acqua
 -

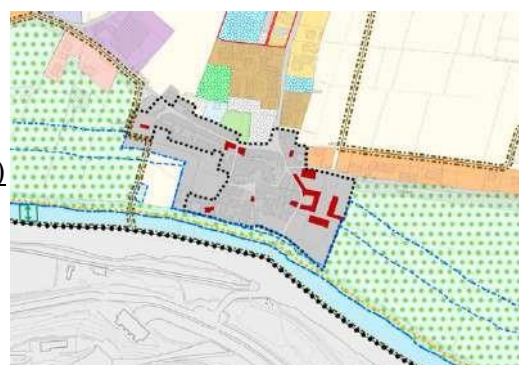
- Carta della fragilità:
 - Art. 2.25 Penalità ai fini edificatori - area non Idonea.
 - Art. 2.26 Area esondabile e/o a periodico ristagno idrico.



- Carta della trasformabilità:
 - art. 3.5 - Individuazione degli Ambiti Territoriali Omogenei - A.T.O. 1 - Città lineare
 - art. 2.6 - Valori e tutele - Centro storico



- Piano degli interventi
 - Art. 19,21 - Tessuto storico (A)
 - Art. 73 - Centri Storici
 - Art. 66 - Vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142c) del Dlgs. 42/2004



9.2 Documentazione esaminata

Presso l'ufficio tecnico dell'Edilizia Privata del Comune di Pescantina (VR), sono state eseguite le ricerche per i beni oggetto di pignoramento e secondo quanto riportato dai Tecnici del Comune, risultano depositate le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n° 28/99 del 1999 per la manutenzione straordinaria

Si fa presente che il Comune di Pescantina ha comunicato al sottoscritto la mancanza di certificato di agibilità, come da lettera allegata alla presente perizia.

NOTA: Si sottolinea che l'analisi svolta dal sottoscritto è stata sviluppata sulla base dei documenti che, con richiesta di accesso agli atti, sono stati forniti dalla P.A..

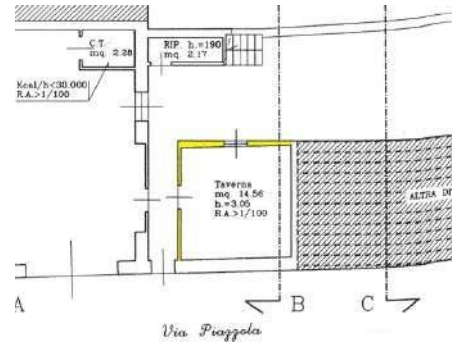
I documenti vengono ricercati dall'Ufficio Tecnico preposto e forniti al Perito senza che lo stesso possa accedere direttamente all'archivio, e quindi non è possibile sapere se vi siano eventuali ulteriori documenti.

9.3 - Verifica della conformità edilizia

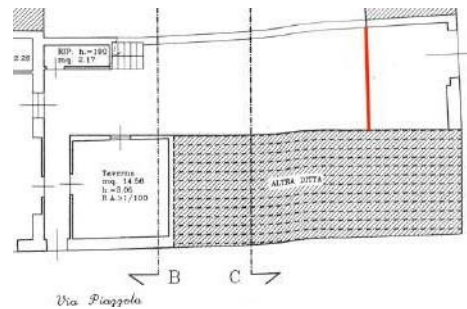
Il sopralluogo effettuato in data 07/10/2020 ha evidenziato alcune difformità di seguito elencate, rispetto all'ultima concessione edilizia depositata presso gli uffici tecnici del Comune di Pescantina

Piano terra:

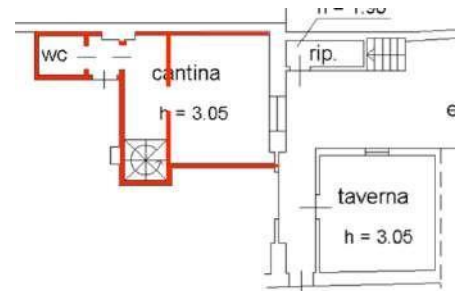
1. All'interno della corte di proprietà è stata rimossa la taverna realizzando così una corte più ampia



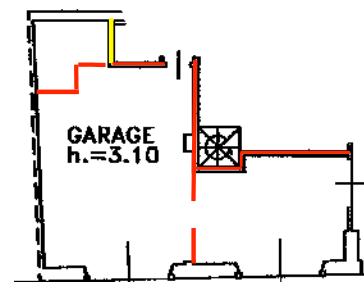
2. Non risulta correttamente indicata la profondità della corte di proprietà e non è dotata di un secondo accesso come indicato in planimetria



3. All'interno dell'autorimessa, è stata realizzata una cantina con annesso servizio igienico. Attualmente questi locali sono utilizzati come camera matrimoniale. Inoltre, è stata realizzata una scala a chiocciola di accesso al piano primo.

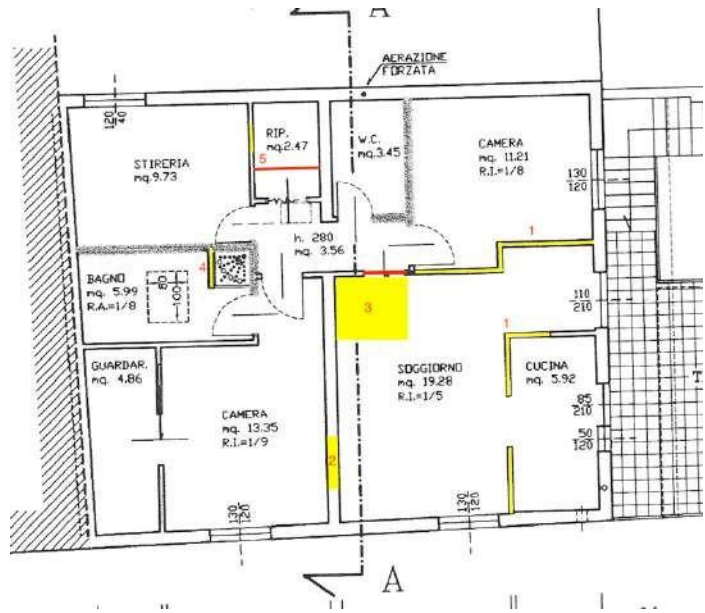


4. Diversa distribuzioni degli spazi interni all'autorimessa per l'inserimento dei locali rappresentati al punto precedente.



Piano primo:

5. Il piano primo presenta diverse difformità come: la diversa distribuzione dei locali della zona giorno che vede l'eliminazione della tramezza di divisione con la camera per realizzare un soggiorno più ampio (1) e la rimozione delle tramezze della cucina per realizzare una cucina a vista sul soggiorno (1), l'apertura di una porta su muratura portante per realizzare una sala pranzo con annessa dispensa anziché una camera come indicato in planimetria (2), l'apertura su solaio per l'inserimento di una scala a chiocciola per il collegamento diretto con il piano terra (3), la rimozione della nicchia doccia all'interno del bagno (4), la divisione interna del ripostiglio (5).



NOTA: in rosso vengono rappresentate le opere realizzate mentre in giallo le opere demolite.

9.4 - Regolarizzazione delle difformità edilizie

Il Comune di Pescantina, vista l'assenza di un certificato di agibilità come da lettera rilasciata con protocollo 0001304 del 18/01/2021, comunica al sottoscritto che alla conclusione della concessione edilizia n° 28/99 del 1999, era necessario richiedere il certificato stesso.

Inoltre, il Comune comunica che ad oggi è tutt'ora possibile richiedere il certificato di agibilità pagando una sanzione pari ad € 464 previo verifica di tutti i requisiti e deposito dei certificati di conformità di tutti gli impianti presenti all'interno del bene.

Vista l'assenza delle conformità degli impianti, il futuro acquirente dovrà incaricare tecnici abilitati per la verifica degli attuali impianti, l'aggiornamento degli stessi ove necessario, ed infine verrà redatto la documentazione di conformità.

Inoltre, per quanto riguarda le difformità presenti al punto 9.3 il futuro acquirente dovrà procedere a sanare il fabbricato presentando una SCIA in sanatoria per opere già eseguite. In riferimento all'apertura sul solaio per il collegamento al piano terra mediante una scala a chiocciola, si dovrà incaricare un tecnico abilitato a svolgere delle verifiche e conseguentemente dovrà rilasciare un certificato di idoneità statica da depositare presso il Comune di Pescantina.

I costi da sostenere, salvo imprevisti non quantificabili nella presente perizia, sono:

- Scia in sanatoria 2.000 €
- Sanzione da corrispondere al Comune di Pescantina per opere già eseguite 516 €

- Verifica e rilascio di certificato di idoneità statica 1.000 €
- Presentazione di richiesta di agibilità 800 €
- Verifica impianto elettrico e rilascio dichiarazione di conformità 250 €
(sono esclusi eventuali interventi di adeguamento dell'impianti)
- Verifica impianto idraulico - gas e rilascio dichiarazione di conformità 250 €
(sono esclusi eventuali interventi di adeguamento dell'impianti)

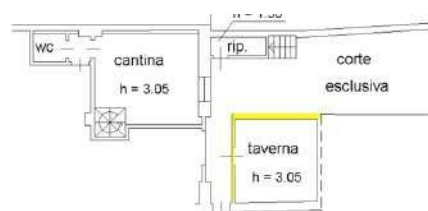
Sanzione da corrispondere al Comune di Pescantina per certificato di agibilità 464 €

Gli importi sopra citati saranno comunque detratti dall'importo di stima finale del bene.

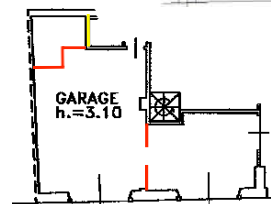
9.5 - Verifica della conformità catastale

In seguito al sopralluogo effettuato in data 07/10/2020, rispetto alla planimetria catastale deposita presso l'Agenzia del Territorio, si sono riscontrate le seguenti difformità:

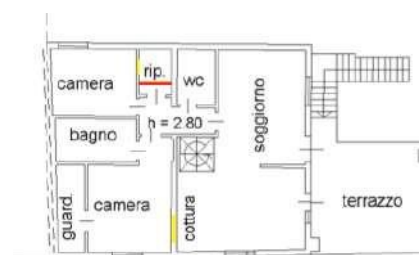
1. Demolizione al piano terra della taverna all'interno della corte.



2. Diversa distribuzione all'interno dell'autorimessa.



3. Apertura di una porta al piano primo su muratura portante e divisione del ripostiglio.



NOTA: in rosso vengono rappresentate le opere realizzate mentre in giallo le opere demolite.

9.6 - Regolarizzazione delle difformità catastali

Successivamente alla regolarizzazione della parte amministrativa, si dovrà procedere alla presentazione di una pratica Docfa per l'aggiornamento della planimetria catastale. Il sottoscritto ipotizza un costo complessivo per la pratica Docfa pari ad € 500,00 che sarà comunque detratto dal valore di stima finale del lotto.

10. CARATTERISTICHE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

10.1 Caratteristiche generali

I beni, previsti in vendita per la quota di 1/1 della piena proprietà, si identificano in un'abitazione unifamiliare terra-cielo posizionata al piano primo e locali accessori posizionati al piano terra. Completano i beni oggetto di vendita, un'ampia autorimessa posizionata al piano terra con accesso diretto dalla via Piazzola.

Caratteristiche strutturali generali:

<u>Descrizione</u>	<u>Tipologia</u>	<u>Condizioni</u>
Strutture verticali	Murature e calcestruzzo	Discrete
Copertura	Copertura a falde	Da ispezionare poiché si sono rilevate delle infiltrazioni nella zona giorno ma principalmente all'interno del bagno principale.
Manto di copertura	Coppi	Da ispezionare
Scale esterne	Scale in c.a.	Discrete

10.2 A - APPARTAMENTO

L'accesso all'abitazione avviene mediante una scala esterna posizionata all'interno della corte di proprietà che conduce alla terrazza del piano primo. Dal piano terrazza si accede, mediante una porta non blindata in legno e vetrocamera, direttamente agli ambienti interni dotati di una zona giorno con angolo cottura, una zona pranzo, una camera matrimoniale, una stileria attualmente adibita a seconda camera da letto, due bagni, due piccoli ripostigli e un guardaroba.

Il livello delle finiture dell'appartamento risulta di media qualità e sono in discreto stato di manutenzione. Da notare all'interno della zona giorno, ma soprattutto all'interno del bagno principale, dei segni - macchie di umidità probabilmente dovute da infiltrazioni dalla copertura.

Tali problematiche dovranno essere oggetto di valutazione in altra sede per valutare le cause e gli interventi appropriati per eliminare tali problematiche.

Nella tabella sottostante vengono indicati i materiali e le finiture che compongono il bene.





Caratteristiche finiture generali:

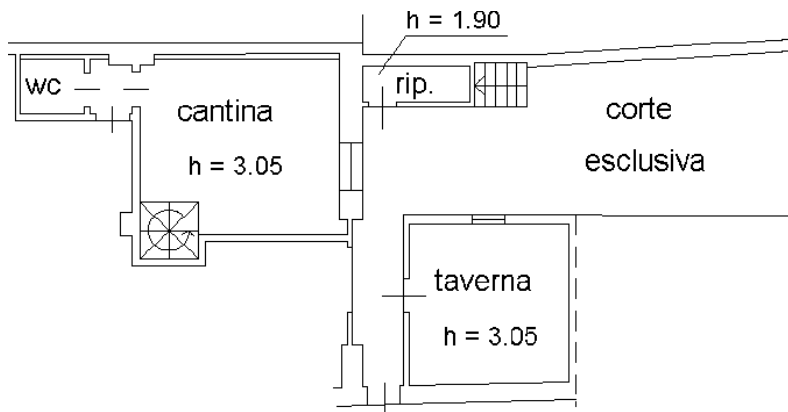
<u>Descrizione</u>	<u>Tipologia</u>	<u>Condizioni</u>
Porta d'ingresso	Porta in legno con vetrocamera non blindata	Discrete
Infissi interni	In legno tamburato con vetro In legno taburato	Discrete
Infissi esterni	In legno con vetrocamera	Discrete
Protezione infissi esterni	Scuri in legno	Mediocri
Pavimentazioni interne	In parquet per la zona giorno	Discrete
	Linoleum camera singola - stieria	Discrete
	Piastrelle di ceramica per il resto dell'abitazione	Discrete
Pav. e rivestimenti bagno	Piastrelle di ceramica	Discrete
Terrazza	Piastrelle in cotto	Discrete

Caratteristiche impianti:

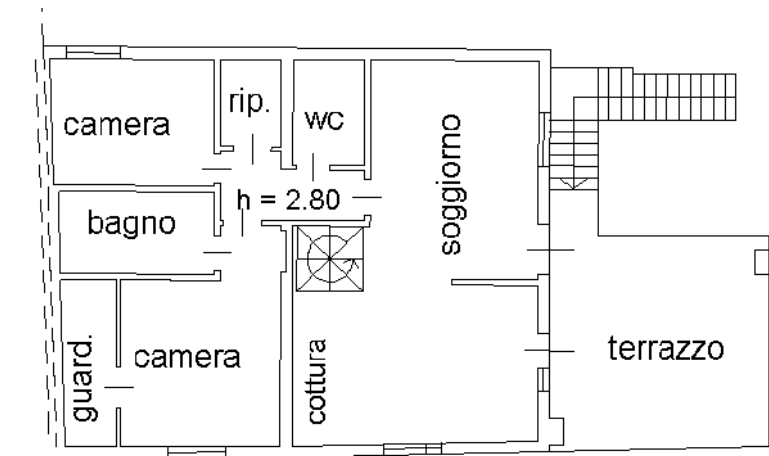
<u>Descrizione</u>	<u>Tipologia</u>	<u>Condizioni</u>	<u>Conformità</u>
Gas	Presente - impianto autonomo	Impianto risalente all'epoca di ristrutturazione	Da verificare
Elettrico	Impianto sottotraccia	Impianto risalente all'epoca di ristrutturazione	Da verificare
Idrico	Presente	Impianto risalente all'epoca di ristrutturazione	Da verificare
Citofonico	Presente	Impianto risalente all'epoca di ristrutturazione	Da verificare

Telefonico	Presente	Impianto risalente all'epoca di ristrutturazione	Da verificare
Condizionamento	Presente	Discrete	Da verificare
Antifurto	Non presente	/	/
Impianto TV	Presente	Impianto risalente all'epoca di ristrutturazione	Da verificare

NOTA: Non sono presenti le certificazioni di conformità degli impianti e l'attestato di prestazione energetica.



*Planimetria catastale del piano terra
(presenti alcune difformità elencate al punto 9.3 - 9.5)*



*Planimetria catastale del piano primo
(presenti alcune difformità elencate al punto 9.3 - 9.5)*

10.3 B - AUTORIMESSA

L'autorimessa, posizionata al piano terra del fabbricato con accesso diretto dalla via Piazzola, è caratterizzata da due ampi locali con due portoni in legno ad apertura manuale. Internamente i locali rappresentati nella planimetria depositata presso il Comune, sono raffigurati come due ampi locali di forma rettangolare ma, nel corso degli anni, sono state realizzate delle tramezze per realizzare una cantina con annesso servizio igienico ed è stata inserita una scala a chiocciola di collegamento con il soggiorno del piano primo. A divisione dei due locali è stata realizzata una "taverna" creano una parete in truciolato con porta di collegamento tra i due ambienti.

Le finiture risultano in discreto stato manutentivo e sono meglio elencate nella tabella sottostante.





Caratteristiche finiture generali:

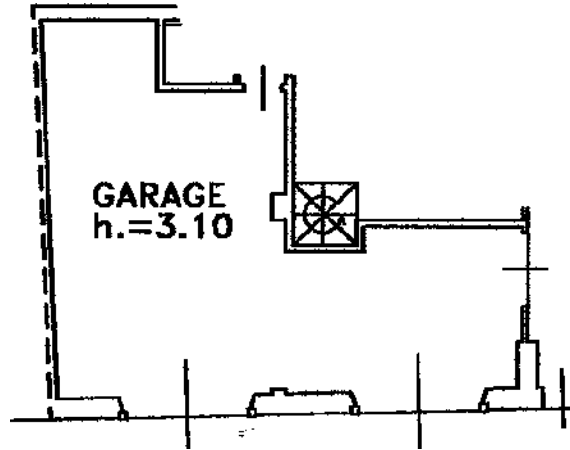
<u>Descrizione</u>	<u>Tipologia</u>	<u>Condizioni</u>
Portone ingresso autorimessa	Portoni in legno manuale	Buone
	Porta in legno e vetrocamera posizionata nella corte interna	Buone
Infissi esterni	In legno con vetro camera	Discrete
Infissi interni	In metallo per il collegamento con la zona cantina In legno tamburato	Discrete
Pavimentazioni interne	Piastrelle di ceramica zona autorimessa	Discrete
	Marmette di graniglia zona cantina	
Pav. e rivestimenti bagno	Piastrelle di ceramica	Discrete

Caratteristiche impianti:

<u>Descrizione</u>	<u>Tipologia</u>	<u>Condizioni</u>	<u>Conformità</u>
Gas	Presente - impianto autonomo (l'impianto è unico per l'abitazione terra cielo)	Impianto risalente all'epoca di ristrutturazione	Da verificare
Elettrico	Impianto parzialmente sottotraccia (l'impianto è unico per l'abitazione terra cielo)	Impianto risalente all'epoca di ristrutturazione	Da verificare
Idrico	Presente (l'impianto è unico per l'abitazione terra cielo)	Impianto risalente all'epoca di ristrutturazione	Da verificare
Citofonico	/	/	/
Telefonico	/	/	/
Condizionamento	/	/	/
Antifurto	/	/	/

Impianto TV	Presente (l'impianto è unico per l'abitazione terra cielo)	Impianto risalente all'epoca di ristrutturazione	Da verificare
-------------	---	--	---------------

NOTA: Gli impianti sono unici per il piano terra e primo. Non sono presenti le certificazioni di conformità degli impianti e l'attestato di prestazione energetica.



Planimetria catastale dell'autorimessa

(presenti alcune difformità elencate al punto 9.3 - 9.5)

11. CALCOLO SUPERFICI LOTTO UNICO

DESTINAZIONE	SUP. COMMERCIALE	COEFFICIENTE	SUP. RAGGUAGLIATA
PIANO TERRA			
Cantina (attuale camera)	16,70 mq.	1	16,70 mq.
Disimpegno (vano scale)	7,60 mq.	1	7,60 mq.
Wc	9,80 mq.	1	9,80 mq.
Corte esterna	57,00 mq.	0,35	19,95 mq.
Ripostiglio esterno	2,70 mq.	0,20	0,54 mq.
Autorimessa	55,60 mq.	0,60	33,40 mq.
PIANO PRIMO			
Soggiorno - cottura	41,80 mq.	1	41,80 mq.
Disimpegno	6,10 mq.	1	6,10 mq.
Bagno	4,30 mq.	1	4,30 mq.
Ripostiglio	3,20 mq.	1	3,20 mq.
Camera - stileria	10,90 mq.	1	10,90 mq.
Bagno	6,60 mq.	1	6,60 mq.
Guardaroba	5,30 mq.	1	5,30 mq.
Camera (attuale pranzo)	13,70 mq.	1	13,70 mq.
Terrazzo	22,00 mq.	0,35	7,70 mq.
TOTALE MQ. COMMERCIALI (arrotondato)			188,00 mq.

Schema per coefficienti di adeguamento utilizzati:

- Balconi e lastrici solari	coefficiente	25%
- Terrazzi e Logge	coefficiente	35%
- Portici e patii	coefficiente	35%
- Corti e cortili	coefficiente	10%
- Giardini e aree di pertinenza	coefficiente	10%
- Cantine e locali accessori (non collegati)	coefficiente	20%
- Locali accessori collegati	coefficiente	35%
- Locali tecnici	coefficiente	15%
- Box (non collegato ai vani principali)	coefficiente	50%
- Box (collegato ai vani principali)	coefficiente	60%
- Posti auto scoperti	coefficiente	20%
- Posti auto coperti	coefficiente	35%
- Sottotetti non abitabili	coefficiente	35%
- Soppalchi abitabili	coefficiente	80%
- Verande	coefficiente	80%
- Taverne e locali seminterrati (collegati ai vani principali)	coefficiente	60%

12. STIMA DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

12.1 Scopo della stima

La presente perizia di stima è stata redatta al fine di individuare il valore di mercato più probabile dell'immobile.

12.2 Criteri della stima

L'aspetto economico da prendere in considerazione nella valutazione dell'immobile oggetto di esecuzione è il suo valore di mercato.

La valutazione, una volta definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, può essere definita o con un procedimento analitico, per capitalizzazione del reddito netto, o con una procedura di tipo sintetico-comparativo.

La stima analitica per capitalizzazione dei redditi presuppone saggi di capitalizzazione e redditi netti abbastanza costanti, ma nella situazione attuale economica e soprattutto di mercato, a parere dello scrivente, non porta a risultati attendibili.

Quindi alla luce delle considerazioni sopra esposte, il perito procede per valutazione di tipo sintetico-comparativa, che si ritiene il metodo più idoneo in questo specifico caso trattato. Basandosi su valori medi di mercato riferiti a beni simili, oggetto di compravendita in epoche recenti in modo da individuare il più probabile valore commerciale attuale del bene oggetto della procedura. Questa valutazione tiene debitamente conto della specificità delle caratteristiche generali dell'immobile.

12.3 Parametri di valutazione

Il procedimento di valutazione sintetico-comparativo, operato della presente perizia sulla stima dell'immobile, deve tenere in considerazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che influiscono sulla determinazione economica del bene, e in particolare: la situazione urbanistica nella quale è inserito l'immobile, l'ubicazione all'interno del contesto edilizio circostante, la

tipologia della costruzione, la sua esposizione, la superficie complessiva di utilizzo, eventuali spazi esterni di pertinenza, la tipologia degli impianti presenti e il loro stato di manutenzione, le finiture e i materiali utilizzati per la realizzazione ed infine la sua vetustà ed il complessivo stato di manutenzione e conservazione.

12.4 Indagine presso fonti indirette

Indagini svolte presso l'Agenzia del Territorio.

12.5 Indagine presso fonti dirette

Attraverso il rilevamento presso alcuni operatori economici della zona, la consultazione di pubblicazioni e siti internet recanti annunci immobiliari è stata condotta una rilevazione dei valori di mercato per residenze simili a quella dell'oggetto di stima.

12.6 Prezzo base d'asta del lotto unico

Nella valutazione del bene oggetto di vendita si è tenuto in considerazione dello stato generale in cui si trovano i beni, delle aree esterne, delle relative dotazioni impiantistiche e di eventuali imprevisti che si potranno riscontrare nell'acquisto di un immobile.

Descrizione	Mq. Comm.	€/mq.	Valore complessivo
Abitazione unifamiliare terra cielo	188 mq.	1.200,00 €	225.600,00 €
TOTALE			225.600,00 €

Descrizione	Valore complessivo
Scia in sanatoria presentata al Comune di Pescantina da parte di un tecnico abilitato	- 2.000,00 €
Spese per diritti di segreteria da corrispondere al Comune di Pescantina	- 268,00 €
Sanzione da corrispondere al Comune di Pescantina per opere già eseguite	- 516,00 €
Verifica e rilascio di certificato di idoneità statica	- 1.000,00 €
Presentazione di richiesta di agibilità	- 800,00 €
Sanzione da corrispondere al Comune di Pescantina per certificato di agibilità	- 464,00 €
Detrazione per spese tecniche di verifica dell'impianto elettrico e rilascio certificato di conformità. Non sono comprensive eventuali modifiche attualmente non quantificabili che si renderanno necessarie per mettere a norma l'impianto in caso di esito negativo.	- 250,00 €
Detrazione per spese tecniche di verifica dell'impianto idraulico - gas e rilascio del certificato di conformità. Non sono comprensive eventuali modifiche attualmente non quantificabili che si renderanno necessarie per mettere a norma l'impianto in caso di esito negativo.	- 250,00 €
Pratica Docfa per aggiornamento planimetrie catastali.	- 500,00 €
TOTALE	- 6.048,00 €

PREZZO DEL LOTTO IN VENDITA

PARI ALLA QUOTA DI 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA' = € 220.000,00

Valore arrotondato al netto delle decurtazioni nello stato in cui si trova il bene.

13. RIEPILOGO CONCLUSIVO

Lotto Unico:

I beni oggetto di perizia si trovano all'interno del Comune di Pescantina, frazione di Arcè, lungo la via Piazzola al civico n° 10 e si identificano in una costruzione terra - cielo contigua con altre unità. Il bene è composto da un'abitazione disposta su due livelli con annessi locali accessori e un'autorimessa posizionata al piano terra.

A - ABITAZIONE

FOGLIO 19 - PARTICELLA 87 - SUB. 5 - Categoria A/2 - Classe 2 - Consistenza 7 vani - Superficie catastale tot. 134 mq. Totale escluse aree scoperte 122 mq. - Rendita 451,90 €.

B - AUTORIMESSA

FOGLIO 19 - PARTICELLA 87 - SUB. 4 - Categoria C/6 - Classe 2 - Consistenza 54 mq. - Superficie catastale tot. 60 mq. - Rendita 100,40 €.

PREZZO DEL LOTTO IN VENDITA

PARI ALLA QUOTA DI 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA' = € 220.000,00
(duecentoventimila,00)

N.B. La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 C.p.c. e sarà quindi onere di parte offerente e a propria cura verificare previamente il bene sotto ogni profilo. La presente relazione è stata redatta in conformità a quanto previsto dall'art. 173 bis disp. Att. C.p.c.

14. ELENCO ALLEGATI

1. Documentazione Fotografica
2. Documentazione Catastale
3. Documentazione Conservatoria
4. Documentazione Comune

Verona, 25 Gennaio 2021

