

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA

Giudice dell'esecuzione : Dott. Massimo Coltro
Procedimento N. 224/2018 di R. E.

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

promossa da

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato : Arch. Claudio Forcato
Iscritto all'Ordine degli architetti di Verona al n° 547
Iscritto all'Albo del Tribunale di Verona
Verona 37121 – Vicolo Riva S. Lorenzo 4
Tel.- fax 045 - 8009870



Il sottoscritto Dott. Arch. Claudio Forcato, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Verona, con studio vicolo Riva San Lorenzo n° 4 – Verona, è stato nominato, dal Sig. Giudice dell'esecuzione, Dott. Massimo Coltro, perito estimatore dei beni immobili compendio del procedimento indicato sopra. In assolvimento a tale incarico viene depositata la presente perizia.

INDICE

1. Identificazione dei beni immobili oggetto di vendita	pag.	2
2. Stato di possesso	pag.	3
3. Storia catastale	pag.	4
4. Storia ipotecaria	pag.	4
5. Vincoli ed oneri giuridici	pag.	5
6. Pratiche Edilizie – caratteristiche urbanistiche	pag.	6
7. Altre informazioni per l'acquirente	pag.	7
8. Descrizione del bene	pag.	7
9. Valutazione del lotto	pag.	11
10. Riepilogo conclusivo	pag.	13
11. Documenti allegati	pag.	14



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

LOTTO UNICO

Abitazione sita nel Comune di Tregnago (VR) Località Cogollo in via Berto Barbarani n. 5, in ragione di:

- Piena proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED]

Composizione:

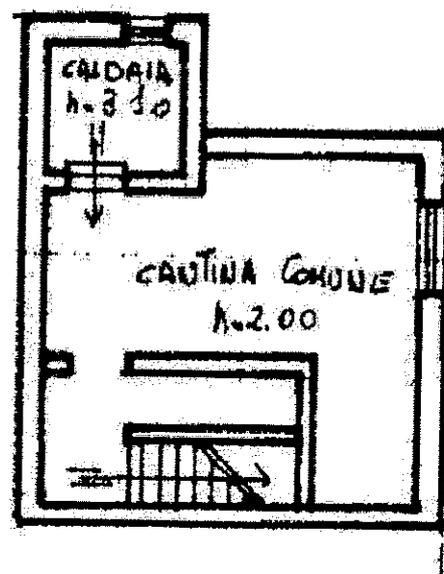
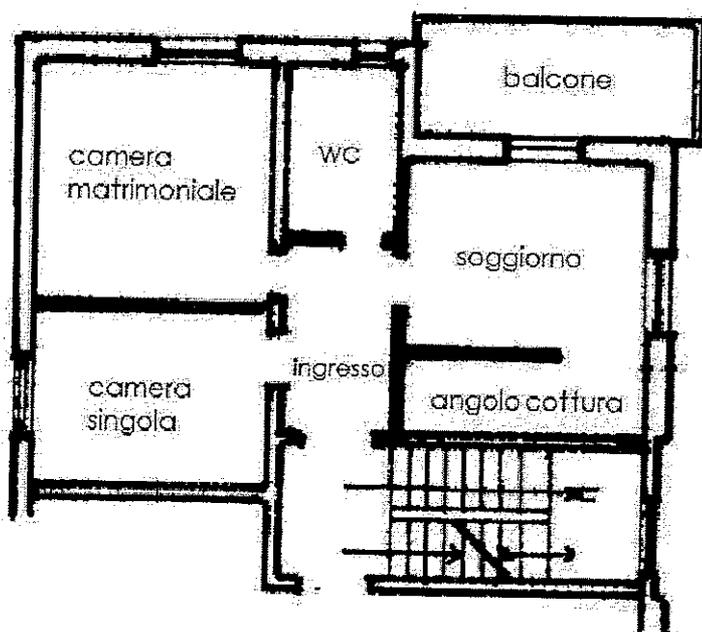
Abitazione sita al piano secondo di un condominio di tre piani fuori terra oltre a piano seminterrato.

L'unità dispone di una superficie commerciale pari a mq. 68,00, costituita da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera matrimoniale, camera singola e servizio igienico.

Al piano seminterrato è presente inoltre un spazio utilizzato da tutti i condomini come cantina comune.

Identificata al NCEU del Comune di Tregnago (VR) al:

Foglio 11 - mapp. 438 - sub. 4 - cat. A/2 - cl. 2 - Cons. 4,5 vani - RC € 244,03.



Autorimessa sita nel Comune di Tregnago (VR) Località Cogollo in via Berto Barbarani n. 5, in ragione di:

- Piena proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED]

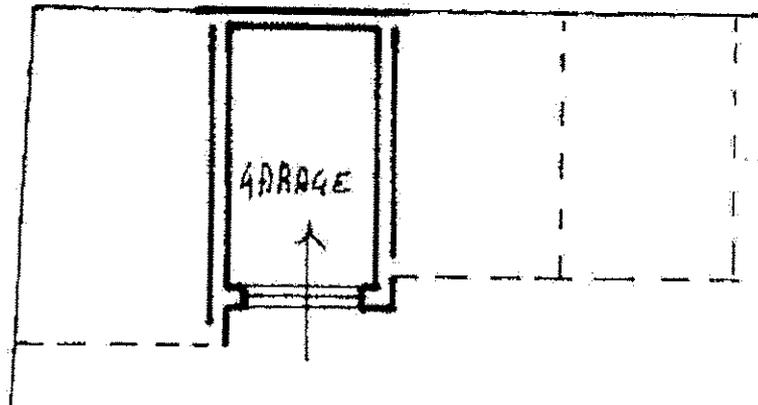
Composizione:

Autorimessa inserita in un corpo di fabbrica staccato rispetto al fabbricato principale, posizionata comunque all'interno dell'area scoperta di pertinenza del condominio.

Il bene dispone di una superficie pari a ca. mq. 12,00.

Identificata al NCEU del Comune di Verona (VR) al :

Foglio 11 - mapp. 438 - sub. 9 – cat. C/6 – cl. 3 – Cons. 14,00 mq. – RC €. 13,01.



N.B. – Si evidenzia che la via indicata nelle visure catastali dei beni, ovvero via Sammicheli n. 9, risulta errata dopo quanto riscontrato durante il sopralluogo effettuato. Infatti la via corretta come si può evincere anche dai progetti presentati in Comune è via Berto Barbarani n. 5.

2. STATO DI POSSESSO

Dalle indagini effettuate i beni oggetto di perizia, risultano in piena proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED]

Durante il sopralluogo, effettuato in data 03.10.2018, l'immobile risultava utilizzato da terzi tramite regolare contratto di locazione, registrato presso l'Agenzia delle Entrate con durata di 4 anni dal 01.05.2015 al 31.04.2019 ad una cifra pari a €. 295,00 al mese oltre a spese condominiali ed oneri accessori.

(contratto allegato alla seguente perizia).



3. STORIA CATASTALE

Lotto unico

Abitazione Sub. 4

All'impianto meccanografico del 1987, le unità immobiliari oggetto di relazione, risultavano così identificate:

Catasto Fabbricati del Comune di Verona,
sez. urb. B, fg. 8, mapp. 437, sub. 4 – Cat. A/2 – Cl. 2 – Cons. 4 vani – R. L. 516;

Con variazione del 21.10.1985 in atti dal 28.09.1999 Ampl. – Class. in data 27.09.1999 (n. 47431/1985):

Catasto Fabbricati del Comune di Verona,
fg. 11, mapp. 438, sub. 4 – Cat. A/2 Cl. 2 – Cons. 4,5 vani – R. L. 580;

Con variazione del 01.01.1992 Variazione del quadro tariffario:

Catasto Fabbricati del Comune di Verona,
fg. 11, mapp. 438, sub. 4 – Cat. A/2 Cl. 2 – Cons. 4,5 vani – R. €. 244,03 L. 472.500;

Autorimessa Sub. 9

Altre cause di variazione del 13.09.1985 in atti dal 02.01.1994 Var. Cons. (n. 479/1985),

Catasto Fabbricati del Comune di Verona,
sez. urb. B, fg. 8, mapp. 438, sub. 9;

Variazione del 28.09.1999 in atti dal 29.09.1999 Coll. CT – Classamento del 27.09.99 (n. 1826.1/1999)

Catasto Fabbricati del Comune di Verona,
sez. urb. B, fg. 8, mapp. 438, sub. 9;

Unità soppressa che ha generato:

Catasto Fabbricati del Comune di Verona,
fg. 11, mapp. 438, sub. 9 – Cat. C/6 – Cl. 3 Cons. 14,00 mq. – R. €. 13,01 L. 25.200.

4. STORIA IPOTECARIA

Lotto unico

A partire dal ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in relazione all'immobile in oggetto, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Verona – Servizio di Pubblicità Immobiliare risultano pubblicate le seguenti formalità:



1. Trascrizione – Compravendita

Con atto autentificato in data 28.01.2004 n. 90161/9889 di rep. dal Notaio Giuffrè Luigi di Verona, trascritto il 30.01.2004 con nota n. 3698 RG e 2355 RP.

Atto tra vivi dove il sig. [REDACTED] acquistava la piena proprietà degli immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Tregnago al fg. 11 part. 438 sub. 4 (A/2) e sub. 9 (C/6), dai sig. [REDACTED]

Nella vendita compete la proporzionale comproprietà sulle parti, spazi ed impianti in comune, ai sensi dell'art. 1117 C.C., tra cui in particolare i mappali 438 sub. 14 B.C.N.C ai sub. da 1 a 6 e mappale 438 sub. 15 B.C.N.C. ai sub. da 1 a 13 e l'area coperta e scoperta di pertinenza di fabbricato individuata in N.C.T. al fg. 11 con il mappale 438 di Are 18.90.

2. Trascrizione – Donazione Accettata

Con atto autentificato in data 12.03.2013 n. 20975/5755 di rep. dal Notaio Broccoli Paolo di Colognola ai Colli (VR), trascritto il 02.04.2013 con nota n. 11447 RG e 7596 RP.

Atto tra vivi il sig. [REDACTED] riceveva in donazione la piena proprietà degli immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Tregnago al fg. 11 part. 438 sub. 4 (A/2) e sub. 9 (C/6), dal sig. [REDACTED]

Nella donazione sono altresì trasferite le parti comuni e di uso comune, ex Art. 1117 C.C..

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati dalla procedura

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Con atto giudiziario in data 16.03.2018 n. 17 di rep. dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona, trascritto il 30.04.2018 con nota n. 16484 RG e 11402 RP.

Atto esecutivo cautelare di pignoramento immobili eseguito dalla sig.ra [REDACTED] nei confronti del sig. [REDACTED] per quanto riguarda gli immobili identificati al



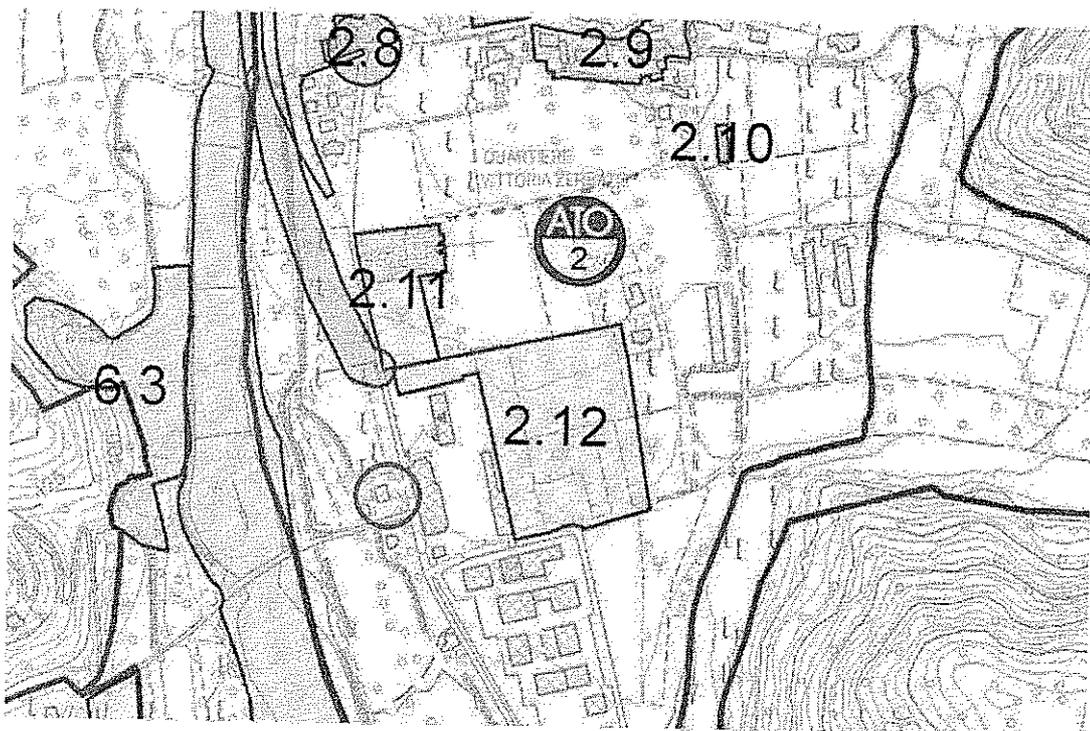
Catasto Fabbricati del Comune di Tregnago al fg. 11 part. 438 sub. 4 (A/2) e sub. 9 (C/6).

6. PRATICHE EDILIZIE – CARATTERISTICHE URBANISTICHE

6.1. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

6.2.1 Conformità urbanistico edilizia :

Il bene oggetto di perizia è inserito all'interno del Piano di Assetto del Territorio in zona ATO 2 di tipo misto (*documentazione in merito allegata alla presente perizia*).



Sono state eseguite ricerche presso l'ufficio tecnico dell'Edilizia privata del Comune di Tregnago (VR) ed è emerso che l'edificio in cui è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento è stato edificato in epoca antecedente alla data del 01.09.1967 e quindi non è presente alcuna documentazione che ne verifichi la conformità e l'anno di costruzione (*come si evince anche dalla lettera ricevuta dal Tecnico comunale, quest'ultima allegata nella Documentazione Comune*).

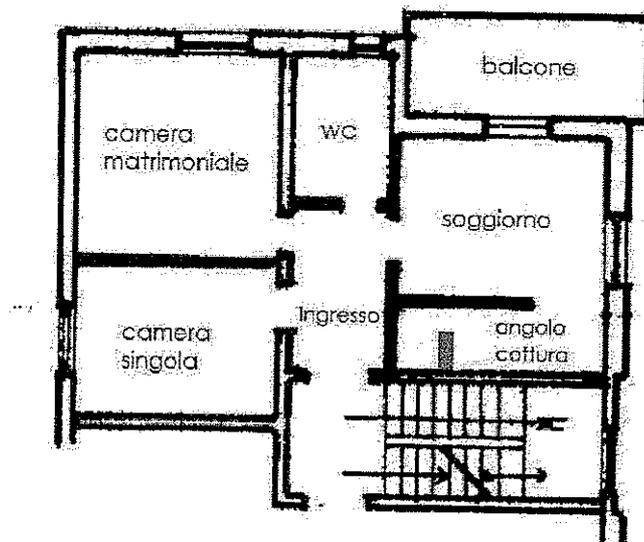
Successivamente è stata presentata solamente una Concessione Edilizia in Sanatoria n. 23/2003 prot. n. 4164, relativa a realizzazione di un cambio d'uso/ampliamento/garages.



Durante il sopralluogo è stato possibile solamente verificare la conformità del corpo di fabbrica dove sono situate le autorimesse, il quale non presenta alcuna difformità.

6.2.2 Conformità catastale:

Dal punto di vista catastale invece è stato possibile verificare la conformità rispetto le piante presentate presso il Catasto e durante il sopralluogo è emersa solamente una lievissima difformità interna riguardante una piccola porzione di parete situata nell'angolo cottura.



7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Il bene è inserito in un contesto condominiale e dalle informazioni avute dall'esecutato le spese annue medie per l'unità in oggetto assommano mediamente a circa €. 100,00.

Infine non risultano essere presenti spese insolute.

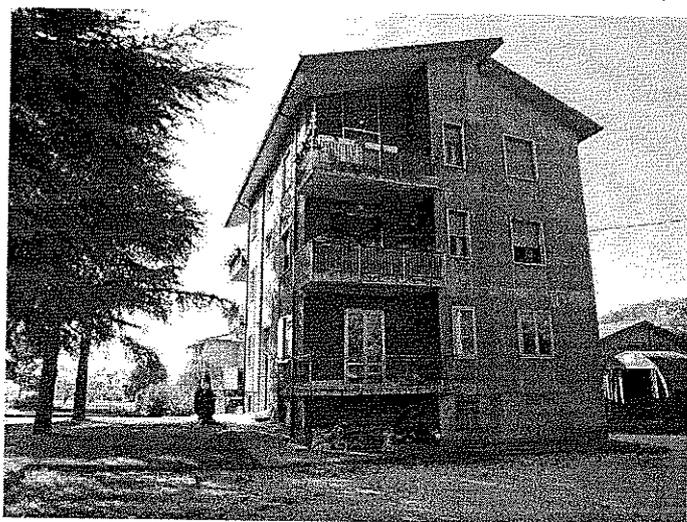
8. DESCRIZIONE DEL BENE:

Gli immobili oggetto della seguente perizia sono ubicati in via Berto Barbarani n. 5 nella Località Cogollo del Comune di Tregnago (VR), sulla direttrice che collega la zona in cui si trovano i beni con il centro abitato del Comune di Tregnago (foto 1).

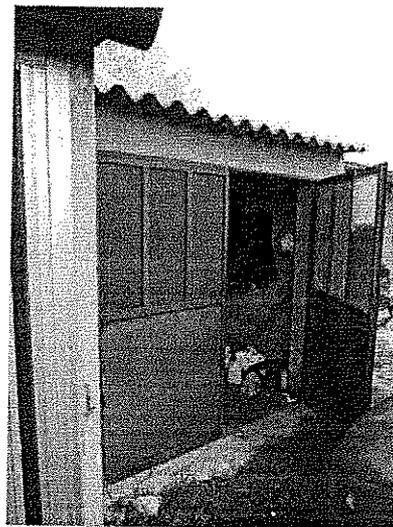




I beni sono composti da un'unità residenziale inserita all'interno di un edificio di tre piano fuori terra oltre a piano seminterrato ed un'autorimessa posizionata in un copro di fabbrica staccato da quello principale ma sempre all'interno del lotto di pertinenza (foto 2-3-4-5).



Abitazione sub. 4



Autorimessa sub. 5



Il condominio si trova nella zona industriale della Località di Cogollo, comunque a pochi km di distanza dai centri abitati dove è possibile usufruire di tutti i servizi utili, collegamenti pubblici e di svariate attività commerciali.

La zona in cui insiste il condominio è individuata all'interno del Piano di Assetto del Territorio del Comune di Tregnago in zona ATO 2.

Da via Barbarani è presente l'accesso sia pedonale che carrabile all'area di pertinenza del Condominio (foto 6).

Sul fronte nord, il principale, si trova l'accesso al vano scala del condominio che è rialzato rispetto alla quota del terreno (foto 7).

Al piano secondo del vano scale (foto 8-9) troviamo l'ingresso dell'abitazione (foto 10), la quale presenta una distribuzione interna dei locali con ingresso (foto 11-12), soggiorno (foto 13-14) con angolo cottura (foto 15-16), camera matrimoniale (foto 17-18), camera singola (foto 19-20) e servizio igienico a sostegno (foto 21-22).

Nel fronte esterno è presente un balcone (foto 23-24) il quale è dotato di una discreta superficie ed ha accesso dal locale soggiorno.

L'appartamento che dispone di un'altezza interna pari a ml. 3,00, dal punto di vista delle finiture e degli impianti tecnologici è dotata di:

- Porta d'ingresso semplice con rivestimenti in pannelli di legno, in mediocre stato di conservazione (foto 10);
- Porte interne in legno (foto 25), in mediocre stato di conservazione;
- Finestre in legno con vetro semplice con avvolgibili esterni in plastica (foto 26), in mediocre stato di conservazione;
- Pavimentazione interna dei locali in marmo (foto 27), in scarso stato di conservazione;
- Pavimentazione bagno e rivestimenti in piastrelle di ceramica, in mediocre stato di conservazione (foto 21);
- Impianto elettrico sottotraccia con corpi incassati, e quadro di controllo installato nel locale d'ingresso (foto 28);
- Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento è presente solamente la predisposizione con i radiatori in ghisa (foto 29-30) ma manca la caldaia, attualmente l'unità viene riscaldata tramite una stufa a pellet di proprietà degli affittuari;
- Per il riscaldamento dell'acqua viene utilizzato un bollitore elettrico (foto 31);

Al piano seminterrato è presente un ampio locale che era stato destinato a cantina comune senza delimitazioni di spazi, ma attualmente alcuni condomini hanno creato delle vere e proprie cantine con tramezzature in mattoni e porte in alluminio (foto 32).



L'unità residenziale oggetto di esecuzione non dispone di cantina privata ma usufruisce ancora dello spazio comune rimanente.

Infine nell'area esterna di pertinenza del fabbricato è presente un copro di fabbrica dove è posizionata l'autorimessa oggetto di perizia (foto 33).

Il locale, di modeste dimensioni (foto 34), presenta un portone di ingresso a doppia anta in ferro e inserti in vetro (foto 5), pavimentazione in battuto di cemento (foto 35) e copertura in eternit (foto 36).

Al suo interno non è presente alcun tipo di impianto.

LOTTO UNICO

La superficie è così suddivisa:

Unità Residenziale	Superficie commerciale mq.	coefficiente	Superficie raggugliata mq.
Piano Secondo			
Ingresso	6,45	1	6,45
Soggiorno	14,45	1	14,45
Angolo Cottura	5,95	1	5,95
Camera matrimoniale	18,20	1	18,20
Camera Singola	14,00	1	14,00
Bagno	6,00	1	6,00
Balcone	9,55	0,50	4,78
Totale superficie arr.			<u>70,00</u>

Unità	Identificazione Catastale	Superficie mq.
Autorimessa	Fg. 11 – Mapp. 438 – sub. 9	14,00

Schema per coefficienti di adeguamento utilizzati:

- Cantine e soffitte non collegate: da 0,10 a 0,25
- Cantine e soffitte collegate: da 0,25 a 0,50
- Balconi scoperti sino a 10 mq.: da 0,20 a 0,50
- Logge coperte sino a 18 mq.: da 0,30 a 0,50
- Terrazze oltre 30 mq.: da 0,10 a 0,30
- Giardini e spazi scoperti : da 0,05 a 0,10 (tali coefficienti sono applicabili fino alla superficie pari alla proiezione orizzontale della superficie coperta, per la superficie eccedente si calcola un coefficiente pari a 0,02)

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Lotto Unico

Caratteristiche strutturali :

- Strutture verticali* materiale: cemento armato - condizioni discrete,
Solai tipologia: solaio in laterocemento - condizioni buone;
Copertura tipologia: con struttura in laterocemento a due falde – condizioni discrete,
Manto di copertura materiale: coppi – condizioni discrete,



Scale *materiale: con struttura in c.a. e gradini rivestiti in marmo – condizioni discrete.*

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni *tipologia: finestre in legno con vetro semplice e avvolgibili in plastica - condizioni mediocri,*

Infissi interni *tipologia: porte in legno – condizioni mediocri, serramenti finestre in legno con vetro - condizioni mediocri,*

Pareti interne *materiale: muratura in laterizio intonacate con battiscopa in marmo - condizioni discrete,*

Pavimentazione interna *materiale: marmo - condizioni scarse,*

Pavimentazione bagni

e rivestimenti *materiale: ceramica, condizioni mediocri,*

Portone d'ingresso *tipologia: porta con rivestimento in pannelli di legno, condizioni mediocri.*

Caratteristiche impianti

Citofonico: *si,*

Elettrico: *sottotraccia con quadro elettrico e corpi incassati, da verificare la conformità;*

Idrico: *si, impianto sottotraccia a norma,*

Telefonico *si,*

Termico: *no, è presente solo la predisposizione dell'impianto con i corpi radianti in ghisa ma manca la caldaia;*

Condizionamento: *no,*

Impianto TV: *si, con antenna e parabola;*

Antifurto *no.*

9 .VALUTAZIONE DEL LOTTO

9.1 Criterio di 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 su 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 dell'immobile e delle peculiarità del mercato immobiliare nel contesto urbano ove è ubicato il bene oggetto di stima.

9.2 Parametri di valutazione

Il procedimento di valutazione sintetico-comparativo, operato dalla presente perizia sulla stima dell'immobile, deve tenere in considerazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che influiscono sulla determinazione economica del bene, e più 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.

È indubbio che nella valutazione si è dovuto tenere in debito conto il particolare momento economico e la sua influenza sul mercato immobiliare della zona, fortemente penalizzato da una stagnazione delle compravendite.

È stata svolta un'indagine di mercato sia presso i più qualificati operatori del mercato immobiliare operanti nel Comune di Tregnago (VR) e limitrofi, assumendo direttamente notizie ed informazioni, oltre che sulle valutazioni anche sull'andamento del mercato immobiliare della zona.

9.3 Fonti di informazione

Conservatoria dei registri immobiliari di Verona, ufficio tecnico edilizia privata di Tregnago (VR), agenzie immobiliari del mercato.

9.4 Valutazione Lotto Unico

Nella valutazione finale si è tenuto conto sia dello spazio comune dedicato alla cantina che all'area scoperta di pertinenza dell'intero fabbricato.

Quindi applicando alla superficie commerciale dell'unità residenziale, il valore unitario di 860,00 €/mq., si ottiene un valore di stima pari a:

Abitazione	<u>mq. 70,00 x 860,00 €/mq. =</u>	<u>€. 60.200,00</u>
Autorimessa	<u>a corpo</u>	<u>€. 4.000,00</u>



Riassumendo:

Lotto Unico	Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova
Abitazione	€. 60.200,00
Autorimessa	€. 4.000,00
IMPORTO FINALE arr.	€. 64.000,00

10 . RIEPILOGO CONCLUSIVO

Abitazione sita nel Comune di Tregnago (VR) Località Cogollo in via Berto Barbarani n. 5, in ragione di:

- Piena proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED]

Composizione:

Abitazione sita al piano secondo di un condominio di tre piani fuori terra oltre a piano seminterrato.

L'unità dispone di una superficie commerciale pari a mq. 68,00, costituita da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera matrimoniale, camera singola e servizio igienico.

Al piano seminterrato è presente inoltre un spazio utilizzato da tutti i condomini come cantina comune.

Identificata al NCEU del Comune di Tregnago (VR) al :

Foglio 11 - mapp. 438 - sub. 4 – cat. A/2 – cl. 2 – Cons. 4,5 vani – RC € 244,03.

Autorimessa sita nel Comune di Tregnago (VR) Località Cogollo in via Berto Barbarani n. 5, in ragione di:

- Piena proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED]

Composizione:

Autorimessa inserita in un corpo di fabbrica staccato rispetto al fabbricato principale, posizionata comunque all'interno dell'area scoperta di pertinenza del condominio.

Il bene dispone di una superficie pari a ca. mq. 12,00.

Identificata al NCEU del Comune di Verona (VR) al :

Foglio 11 - mapp. 438 - sub. 9 – cat. C/6 – cl. 3 – Cons. 14,00 mq. – RC € 13,01.



LOTTO UNICO

€. 64.000,00

(Sessantaquattromila,00)

*"La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 586 C.p.c. e sarà quindi onere di parte offerente – 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.*

Verona 24 Ottobre 2018

Elenco allegati :

- 1. Documentazione Fotografica*
- 2. Documentazione Conservatoria*
- 3. Documentazione Catastale*
- 4. Documentazione Comune*
- 5. Contratto di Locazione*

IL PERITO
Architetto
Claudio Forcato

