

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

INTEGRAZIONE alla PERIZIA DI STIMA
LOTTO 2

Esecuzione Immobiliare	N.203/2021 R.G.E.
Giudice	Dott.ssa Paola Salmaso
Creditore precedente	Condominio RG1 - INTESA SANPAOLO SPA
Parte eseguita	[REDACTED]



Esperto Stimatore Arch. STEFANO MIOTTO stefano@architettomiotto.it tel. 348 88 246 11

Custode Giudiziario Avv. DILETTA SARETTO dilettasaretto@studiolegalegervasinisaretto.it
tel. 045 8795598

Architetto STEFANO MIOTTO
Via Marsala, 3 – 37045 Legnago (VR)
C.F. MTTSFN71B06E512V
P.Iva 04592110235
e-mail stefano@architettomiotto.it
pec stefano.miotto@pec.it



INDICE E SOMMARIO DELLA PRESENTE RELAZIONE

PREMESSA	2
OPERAZIONI PERITALI	2
DESCRIZIONE E CONSISTENZA	2
FINITURE	4
IMPIANTI	6
STATO DI CONSERVAZIONE	9
SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE	9
DIFFERENZE RISCONTRATE DALLA CTU DEPOSITATA IL 05.12.2022	10
CRITERIO DI STIMA	10
STIMA	10
CONSIDERAZIONI FINALI DEL CTU	11



PREMESSA

Si premette che:

- Il sottoscritto Arch. Stefano Miotto, nominato CTU per la stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva n. 203/2021, in data 05.12.2022 depositava la relazione relativa agli immobili in pignoramento formando n. 10 lotti;
- Nell'udienza del 27.03.2024, il G.E. dott.ssa Paola Salmaso, evidenzia la necessità di eseguire ulteriori accertamenti alla luce dei lavori eseguiti dall'esecutato ed assegna termine di 60 giorni all'esperto per integrazione della perizia in relazione al LOTTO 2;
- Lo scrivente, previ accordi telefonici con Avv. Saretto quale custode e Avv. Cascella legale parte esecutata, ha eseguito il sopralluogo il giorno 15.04.2024 presso l'unità immobiliare (LOTTO 2) sito in Via Abruzzo, 24 nel comune di Verona.
- Il presente elaborato vuole descrivere lo stato dei luoghi alla data dell'ultimo sopralluogo eseguito presso il LOTTO 2 evidenziando quali sono le modifiche apportate all'immobile e, conseguentemente, rielaborare un nuovo valore al compendio sulla scorta di quanto visionato.

OPERAZIONI PERITALI

Dalle operazioni peritali eseguite in sede di sopralluogo sono emerse le seguenti risultanze:

Descrizione e consistenze

Il LOTTO 2 corrisponde ad un appartamento posto al primo piano di un fabbricato condominiale sito nel Comune di Verona in Via Abruzzo, 24.

Il compendio è composto da un ingresso/disimpegno, con una superficie di 11,07 mq ed un'altezza interna di 2,50 m, che mette in collegamento un soggiorno, due camere da letto, un ripostiglio ed una cucina abitabile alla quale vi si accede attraversando un secondo e piccolo disimpegno.

Il soggiorno ha una dimensione pari a 13,96 mq, un'altezza interna pari a 2,97 m ed è dotata di un serramento portafinestra che comunica con un balconcino di piccole dimensioni. Le due camere da letto sono di forma regolare, hanno una superficie rispettivamente di 15,12 mq e 12,07 mq ed un'altezza interna pari a 2,97. Le due camere da letto hanno due bagni di uso esclusivo, uno dei quali finestrati. La cucina abitabile ha una superficie di 11,96 mq, un'altezza interna di 2,97 m ed è dotata di finestra.

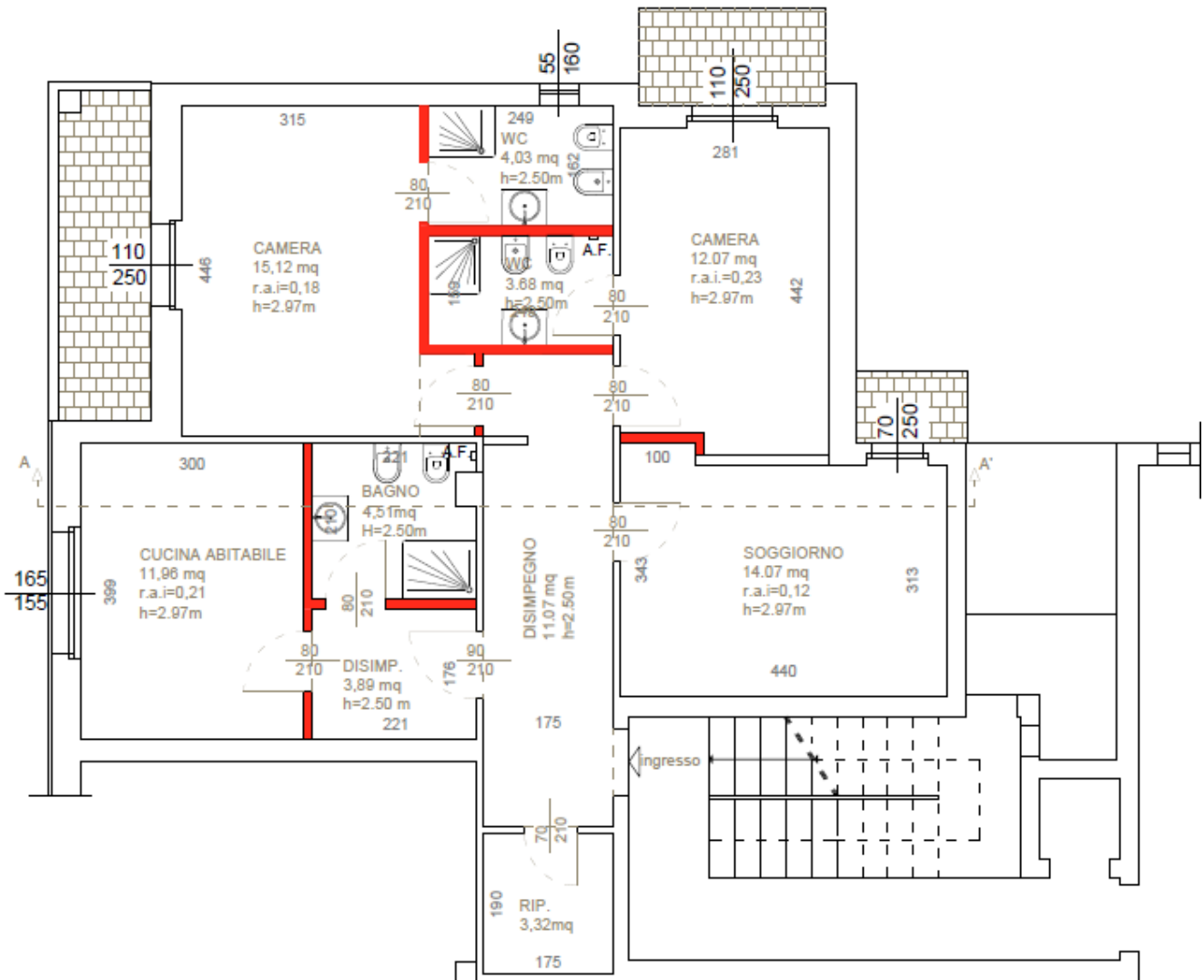
Nell'appartamento è presente un terzo bagno vicino alla cucina abitabile al quale vi si accede tramite il piccolo disimpegno.

Tribunale di Verona E.I. n. 203/2021 R.E.
Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: Arch. Stefano Miotto
Custode: Avv. Diletta Saretto



I tre bagni hanno una superficie rispettivamente di 4,03 mq, 3,68 mq e 4,50 mq ed una altezza interna di 2,50 m. Il ripostiglio ha una superficie pari a 3,32 mq ed è utilizzato come vano tecnico dove sono alloggiati i quadri elettrici dell'appartamento.

Completa la proprietà un locale cantina posto al piano seminterrato dello stesso fabbricato.



Finiture

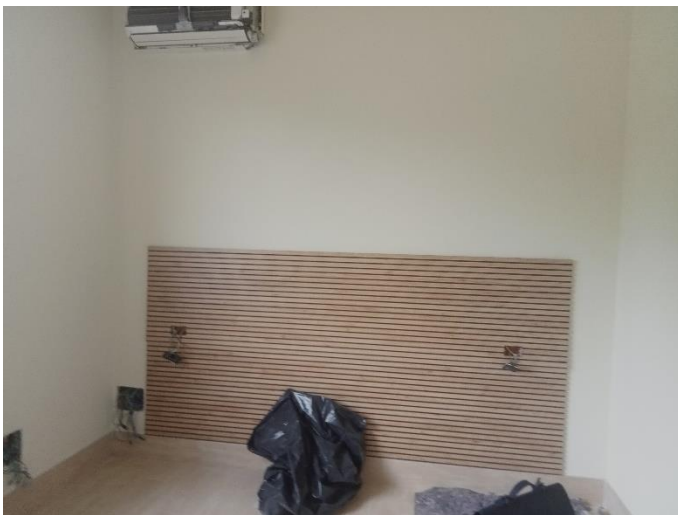
Caratteristiche delle finiture e condizioni:		
	Finitura	Condizioni
Muri esterni	Intonaco e tinteggiatura (condominio)	discrete
Muri interni	Intonacate e tinteggiate	Ottime
Infissi esterni	alluminio con vetrocamera	Buone
Oscuramenti	tapparelle alluminio movimento elettrico	Buone
Pavimentazioni	gres con grafica effetto legno	Ottime
Porte interne	laminato	Ottime



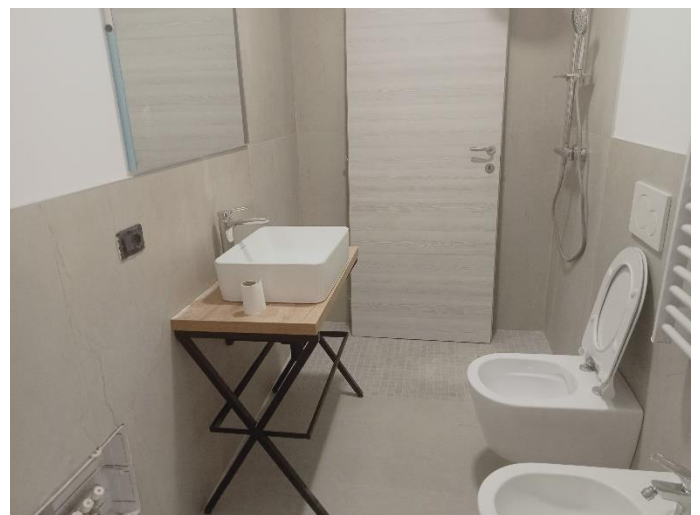
disimpegno



disimpegno



camera 1



bagno 1





camera 2



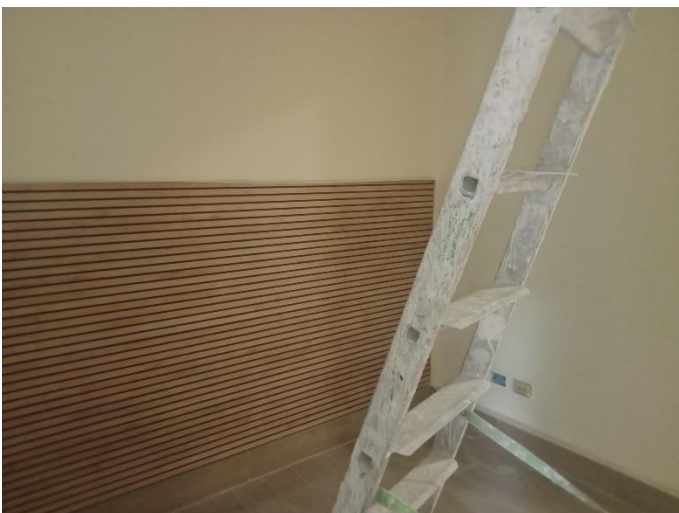
bagno 2



cucina abitabile



bagno 3



soggiorno



soggiorno



Impianti

Gli impianti sono presenti e sono sottotraccia.

L'impianto termico (riscaldamento/raffrescamento) è costituito da un sistema a pompa di calore con quattro split interni distribuiti nei vari locali (camere da letto, cucina abitabile e soggiorno), ed una unità esterna posta nella facciata condominiale che volge al cortile di uso comune.

I locali bagni sono riscaldati da radiatori di tipo elettrico di nuova installazione.

L'impianto sanitario (acqua calda) è costituito da un sistema con scaldacqua a pompa di calore ed è adeguato alla portata dei tre bagni di nuova realizzazione. L'elemento monoblocco scaldacqua è stato installato all'interno di un locale garage posto al piano terra (Sub. 32 – LOTTO 9), accessibile dall'area cortiliva condominiale e collegato all'unità abitativa oggetto di integrazione tramite tubature poste a vista all'interno del locale garage adiacente (Sub 6 – LOTTO 1).



scaldacqua



tubature poste e vista

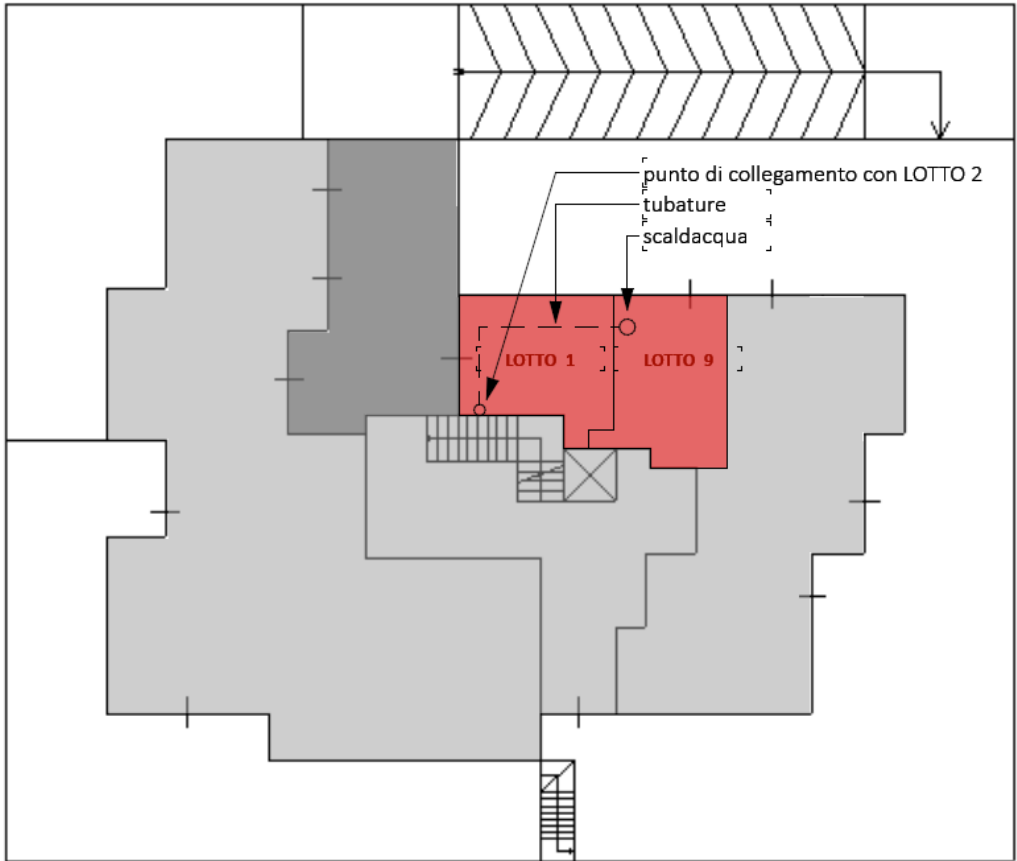


collegamento tubature LOTTO 1 / LOTTO 2

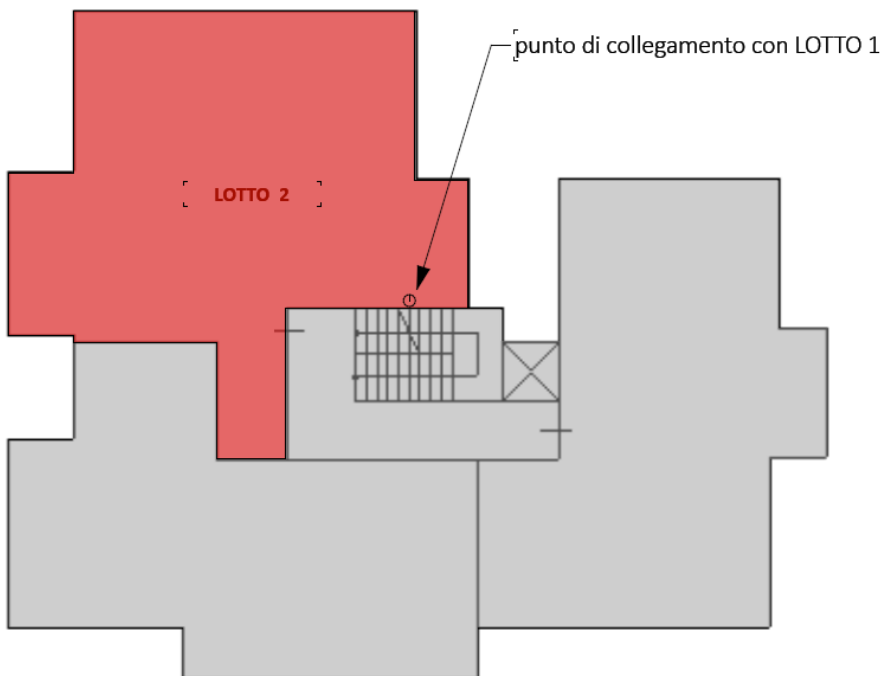


vista esterna LOTTO 1 e LOTTO 9





schema PIANO TERRA



schema PIANO PRIMO

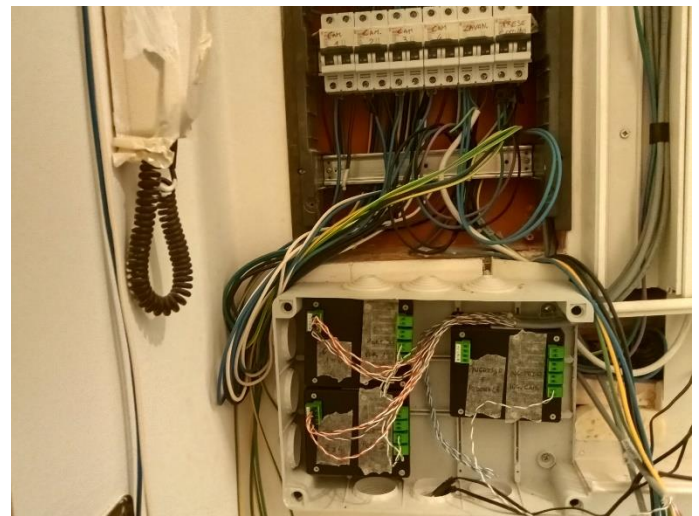


L'impianto elettrico è stato adeguatamente potenziato per la nuova distribuzione interna dei locali con l'inserimento di nuovi punti luce nel disimpegno/entrata. L'immobile è stato dotato di un sistema elettronico per il controllo degli accessi all'appartamento e ai singoli locali interni. Questo sistema consiste in un tastierino numerico posto sia esternamente all'ingresso principale, sia nel disimpegno all'esterno delle tre principali stanze (due camere da letto e cucina abitabile) che, tramite combinazione, comanda in maniera elettronica l'apertura delle porte.

Il quadro elettrico è collocato all'interno del ripostiglio.



tastierino controllo accessi



quadro elettrico



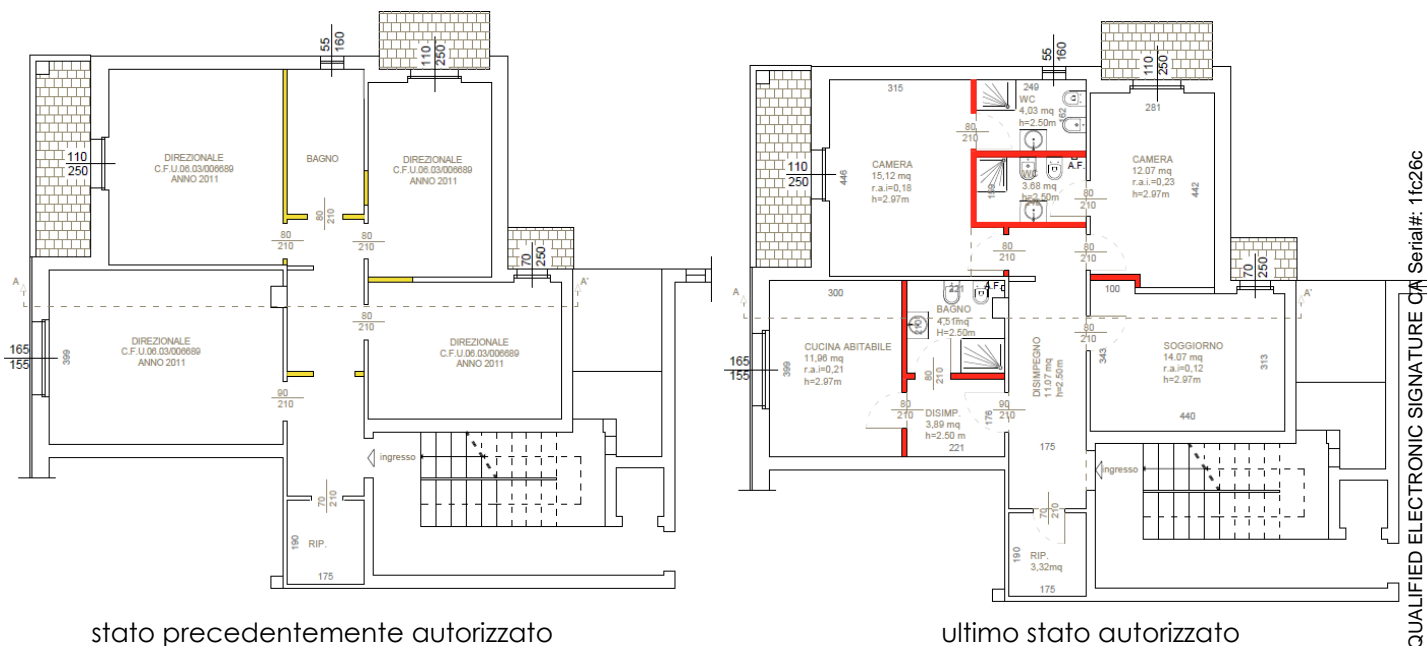
Stato di conservazione

L'immobile si presenta in uno stato di conservazione ottimo essendo lo stesso oggetto di ristrutturazione edilizia (CILA) per un cambio di destinazione d'uso dei locali con creazione di nuove compartimentazioni interne in fase di ultimazione (pitture interne appena terminate, manca qualche interruttore o presa di corrente da installare).

Situazione edilizia dell'immobile

Dalla data di deposito della Perizia Immobiliare (05.12.2022), le ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Verona hanno portato risultano i seguenti risultati:

- "CILA per cambio di destinazione d'uso da direzionale a residenziale con opere edilizie non strutturali" (cod. pratica SUAP [REDACTED]-30082023-1511 del 30.08.2023).



Dal raffronto tra lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo e gli elaborati grafici a corredo dell'ultimo titolo autorizzativo del 30.08.2023 non si evidenziano difformità.



Differenze riscontrate dalla CTU depositata il 05.12.2022

- La distribuzione interna dei locali è stata modificata con l'inserimento di nuove tramezzature per la creazione di tre bagni a servizio delle due camere da letto e della cucina tramite un disimpegno;
- Installazione di corpi riscaldanti (radiatori di tipo elettrico) nei tre bagni;
- Potenziamento dell'impianto sanitario con installazione di uno scaldacqua a pompa di calore (mod. Immergas Rapax 300 V3);
- Potenziamento impianto elettrico per adeguamento alle nuove disposizioni interne con installazione di dispositivi elettronici per il controllo degli accessi;
- Pitture di tutti i locali e creazione di un controsoffitto nell'ingresso/disimpegno con incassati nuovi corpi illuminanti;

Criteri di stima

Si è ritenuto di adottare il metodo della stima sintetico-comparativa assumendo come criterio il prezzo al metro quadro di Superficie Commerciale Lorda dei locali rilevati parametrando il compendio in esame con beni di analoga consistenza, ubicazione e tipologia.

Stima

Tenuto conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile ed in relazione ai valori medi di mercato correnti della zona, si valuta l'intero compendio come segue:

TABELLA SINTETICA DEI VALORI **Mercato Immobiliare di Zona (Borgo Milano) - MAGGIO 2024**

	Valore di vendita richiesto	Superficie (mq)	Valore unitario (€/mq)
<i>Unità comparabile 1 Immobile RESIDENZIALE Via Abruzzo</i>	240.000,00 €	105,00	2285,71
<i>Unità comparabile 2 Immobile RESIDENZIALE Via A. Cristofoli</i>	215.000,00 €	110,00	1954,55
<i>Unità comparabile 3 Immobile RESIDENZIALE Via G. Vasari</i>	299.000,00 €	110,00	2718,18
<i>Unità comparabile 4 Immobile RESIDENZIALE Via Robilant</i>	250.000,00 €	120,00	2083,33
<i>Unità comparabile 5 Immobile RESIDENZIALE Via Sesini</i>	195.000,00 €	108,00	1805,56
VALORE UNITARIO MEDIO DELLE UNITA' COMPARABILI			2169,47
VALORE UNITARIO MEDIO ARROTONDATO DELLE UNITA' COMPARABILI			2100,00



	Superficie commerciale lorda mq	VALORE UNITARIO MEDIO €/mq	Valore Totale
LOTTO 2	106,90	2100,00	224.490,00 €
VALORE LOTTO 2 ARROTONDATO			224.500,00 €

Considerazioni finali del CTU

Al fine ultimo di rendere il bene maggiormente vendibile valutando quale sia la soluzione economicamente più vantaggiosa alla procedura, in considerazione del fatto che l'immobile, nello stato dei luoghi rilevato, sfrutta i locali sottostanti per l'alloggiamento di apparati idraulici atti al riscaldamento dell'acqua sanitaria, lo scrivente propone l'accorpamento del LOTTO 2 ai LOTTI 1 e 9, per constatate necessità impiantistiche.

Occorre tuttavia precisare che in riferimento ai LOTTI 1 e 9, considerato lo stato dei luoghi rimasto invariato rispetto all'ultimo Elaborato Peritale (vedi punto "Conformità e regolarizzazione urbanistica" riferita ai LOTTI 1 e 9), nel quale si evidenzia la necessità di una regolarizzazione urbanistica per via della presenza di un collegamento interno tra le due autorimesse che avviene tramite un passaggio pedonale creato in abuso privo di regolare autorizzazione, lo scrivente propone il mantenimento dei valori indicati nell'Elaborato Peritale in quanto già decurtati delle spese necessarie per gli opportuni adempimenti volti ad ottenere il titolo in sanatoria.

L'accorpamento in un LOTTO UNICO dell'unità abitativa (LOTTO 2) alle due autorimesse (LOTTI 1 e 9) comporta la seguente valutazione complessiva:

Valore LOTTO 2 aggiornato a Maggio 2024:	€ 224.500,00
Stima LOTTO 1 (CTU 05.12.2022):	€ 13.500,00
Stima LOTTO 9 (CTU 05.12.2022):	€ 15.000,00
TOTALE	€ 253.000,00



Per quanto sopra considerato lo scrivente intende formulare istanza di proroga dei tempi al fine di poter redigere l'aggiornamento catastale del LOTTO 2 precisando che con nota prot. n. 223119 del 4 Giugno 2020, l'Agenzia delle Entrate obbliga sia in sede di denuncia di accatastamento, che nelle denunce di variazione catastale, con decorrenza dal 1° Luglio 2020, separare, tecnicamente scorporare, il vano cantina dall'appartamento, qualora gli stessi facciano parte della stessa scheda catastale ed abbiano quindi un unico subalterno che li contraddistingua.

Tanto il sottoscritto Arch. Stefano Miotto espone in esito all'incarico ricevuto precisando che la presente integrazione fa parte della perizia di stima redatta conformemente a quanto prescritto nell'art. 173/bis del C.p.c..

Verona, 23 maggio 2024

Il perito estimatore
Arch. Stefano Miotto

