

TRIBUNALE CIVILE DI VERONA

Esecuzione Immobiliare
N. 113/2018 – N. 322/2018

Creditore Procedente:

Debitore:

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Verona, 8 Novembre 2018



TRIBUNALE DI VERONA
Consulenza Tecnica d'Ufficio

1 – PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare numero 113/2018 trascritto all'Ufficio del Territorio di Verona in data 09/03/2018 R.G. 9290 e R.P. 6528 venivano colpiti i seguenti beni.

Comune di Negrar (VR):

1) Catasto Fabbricati – Fg. 44 (ex Fg. 28) -

Mappale 298 – Sub. 4 – Cat. A/2 – vani 6,5 – via Casa Zamboni.

Mappale 298 – Sub. 5 – Cat. A/2 – vani 6 – via Casa Zamboni.

Mappale 298 – Sub. 6 – Cat. A/2 – vani 6 – via Casa Zamboni.

Mappale 298 – Sub. 7 – Cat. A/2 – vani 3,5 – via Casa Zamboni.

Mappale 298 – Sub. 8 – Cat. C/6 – mq 29 – via Casa Zamboni.

Mappale 298 – Sub. 9 – Cat. C/6 – mq 20 – via Casa Zamboni.

Mappale 298 – Sub. 10 – Cat. C/6 – mq 29 – via Casa Zamboni.

Mappale 298 – Sub. 11 – Cat. C/6 – mq 24 – via Casa Zamboni.

Per la quota di proprietà di 1/3 ciascuno in capo a

con le pertinenze ed i frutti relativi.

2) Catasto Terreni – Fg. 17 –

Mappale 69 – vigneto ha 03.77

Mappale 70 – bosco ha 15.61

Mappale 298 – vigneto ha 31.31

Mappale 322 – vigneto ha 00.90.

Per la quota di 1/1 di proprietà in capo a

con le pertinenze

ed i frutti relativi.

Viene accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento.



Il pignoramento è a favore di _____ il

Intervento nell'esecuzione immobiliare in data 21/06/2018 dell'avv.

_____ in via privilegiata ipotecaria per la somma di 28.489,77 € oltre a 39,60 € per spese di notifica, agli interessi legali successivi e alle spese e competenze della presente procedura. Il numero della procedura di tale intervento è il 322/2018 che viene riunito alla presente procedura n. 113/2018.

2 – COPIA DEL TITOLO DI PROVENIENZA

Immobili in via Casa Zamboni

C.F. – Foglio 44 – Mappale 298 – Subalterni 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11.

Sono pervenuti ai signori _____

_____ per la quota di 1/3 ciascuno, in virtù dei seguenti titoli:

a) Atto a rogito del notaio Raiola di Zevio, in data 21/10/1992, rep. 4549, registrato e trascritto a Verona il 18/11/1992 ai nn. 33163/22396, in virtù del quale _____ donava, riservandosi il diritto d'usufrutto generale vitalizio (ricongiuntosi alla nuda proprietà a seguito dell'apertura della successione dello stesso in data 18/05/1993) la nuda proprietà degli originari subalterni 1, 2, 3, 4 ai coniugi _____ ed ai figli _____

b) Successione in morte _____, alla quale in forza di legge, sono stati chiamati quali eredi i figli _____

Detta dichiarazione di successione risulta registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Verona il 09/05/2002 al n. 85 volume 60 e trascritta a Verona il 30/07/2002 ai n.ri 31693/21871.

Immobili particelle Catasto Terreni – Fg. 17 – mappali 59, 70, 298, 322



Sono pervenuti alla signora _____ in virtù dell'atto a rogito notaio Raiola di Verona il 09/01/2001 rep. 22906 registrato e trascritto a Verona il 19/1/2001 ai n.ri 2526/1806 in virtù del quale li acquistava dall'

La società _____ era diventata titolare degli immobili in oggetto in virtù dell'atto a rogito notaio Salvatore di Legnago il 20/09/1979 rep. 73555 registrato e trascritto a Verona il 04/10/1979 ai n.ri 19378/14532 in virtù del quale

vendevano la piena proprietà delle originarie particelle 70 e 298/b alla società _____ che successivamente cambiava nome in _____

3 – DATI CATASTALI ED ATTUALI INTESTATARI

I dati catastali corrispondono a quelli contenuti nell'atto di pignoramento. Da visura catastale risultano i seguenti dati:

Comune di Negrar (VR):

1) Catasto Fabbricati – Fg. 44 (ex Fg. 28) -

Mappale 298 – Sub. 4 – Cat. A/2 – Cl. 2 - vani 6,5 – via Casa Zamboni 22 piano S1-T – Sup. cat. 168 mq – Totale escluse aree scoperte 156 mq – Rendita 503,55 €.

Mappale 298 – Sub. 5 – Cat. A/2 – Cl. 2 - vani 6 – via Casa Zamboni 22 – piano T-1 . Sup. cat. 139 mq – Totale escluse aree scoperte 117 mq – Rendita 464,81 €.

Mappale 298 – Sub. 6 – Cat. A/2 – 2 – Cl. 2 - vani 6 – via Casa Zamboni 22 – piano S1-T – Totale escluse aree scoperte 97 mq – Sup. cat. 114 mq – Rendita 464,81 €.

Mappale 298 – Sub. 7 – Cat. A/2 – Cl. 2 - vani 3,5 – via Casa Zamboni 22 – piano T – Sup. cat. 129 mq – Totale escluse aree scoperte 129 mq – Rendita 271,14 €.

Mappale 298 – Sub. 8 – Cat. C/6 – Cl. 3 – Cons. mq 29 - Sup. cat. 34 mq – via Casa Zamboni 22 – piano S1 – Rendita 64,40 €.



Mappale 298 – Sub. 9 – Cat. C/6 – Cl. 4 – Cons. mq 20 – Sup. cat. 24 mq
– via Casa Zamboni 22 – piano S1 – Rendita 52,68 €.

Mappale 298 – Sub. 10 – Cat. C/6 – Cl. 3 – Cons. mq 29 – Sup. cat. 35
mq – via Casa Zamboni 22 – piano S1 – Rendita 64,40 €.

Mappale 298 – Sub. 11 – Cat. C/6 – Cl. 3 – Cons. mq 24 – Sup. cat. 27
mq – via Casa Zamboni 22 – piano S1 – Rendita 53,30 €.

L'area d'insistenza e pertinenza dell'intero fabbricato è riportata al Catasto Terreni – Foglio 44 – Mappale 298 – Ente Urbano – are 08 ca 74, confinante con strada e limite foglio, salvo i più precisi.

Per la quota di proprietà di 1/3 ciascuno in capo a

con le pertinenze ed i frutti relativi.

2) Catasto Terreni – Fg. 17 –

Mappale 69 – vigneto - Cl. 3 - ha 03.77 – R. dom. 2,63 € - R. agr. 1,95 €.

Mappale 70 – bosco ceduo – Cl. 2 - ha 15.61 – R. dom. 2,02 € - R. agr. 0,48 €.

Mappale 298 – vigneto – Cl. 3 - ha 31.31 – R. dom. 21,83 € - R. agr. 16,17 €.

Mappale 322 – vigneto - Cl. 3 - ha 00.90 – R. dom. 0,63 € - R. agr. 0,46 €.

Nel loro insieme confinanti con le particella 445, 249, 241, 18, 117, 116, 297 e 68 salvo i più precisi.

Per la quota di 1/1 di proprietà in capo a
ed i frutti relativi.

con le pertinenze

Si rileva che:

- lo stato dei luoghi è conforme all'ultimo progetto (in sanatoria) approvato;
- Lo stato dei luoghi era difforme da quanto depositato in catasto ed in particolare:
 - il Sub. 6 aveva inglobato una stanza del Sub. 5. Di conseguenza dovevano essere rifatte entrambe tali planimetrie;
 - nella planimetria del Sub. 7 era ancora indicata un'unità immobiliare, attualmente demolita;



- le planimetrie del piano interrato (Sub. 8-9-10-11) dovevano essere sistemate per allinearsi con lo stato dei luoghi;
- doveva essere prodotto, di conseguenza un elaborato planimetrico dell'intero fabbricato;
- doveva essere sistemato l'accatastamento anche al catasto terreni.

Tale difformità è stata regolarizzata dal CTU come di seguito esposto.

4 – DATI CATASTALI ATTUALI

Per il fabbricato ad Arbizzano di Negrar, alla luce delle risultanze emerse il CTU, su incarico del Giudice dell'Esecuzione, ha provveduto a redigere un nuovo accatastamento, di seguito riassunto. L'accatastamento è stato presentato in catasto e riporta i seguenti numeri di protocollo: VR0143862 – VR 0134974 – VR0144711 – VR 0144713.

I dati catastali attuali che identificano l'intero immobile e che verranno utilizzati nella presente perizia estimativa, sono:

C.F. – Comune di Negrar (VR) – Foglio 44 – Mappale 298 – Via Casa Zamboni n. 22 – Z.C. U:

- Sub. 11 (rimasto Sub. 11) - Cat. C/6 – p. S1 – Cl. 3 – Cons. 24 mq – Sup. Cat. 27 mq – R. 53,30 € - Posto auto coperto.
- Sub. 12 – BCNC a tutti i Sub. (passaggio comune interno e rampa scivolo esterna) – p. S1-T.
- Sub. 13 – BCNC ai Sub. 15-16-17-18 – p. T.
- Sub. 14 – BCNC ai Sub. 17-18 (scale esterne e poggiolo comune) – p. T-1.
- Sub. 15 (ex Sub. 4) - Cat. A/2 – p. S1-T – Cl. 2 – Cons. 5,5 vani – Sup. Cat. 154 mq – R. 426,08 € - Abitazione.
- Sub. 16 (ex Sub. 7) - Cat. A/2 – p. T – Cl. 2 – Cons. 4 vani – Sup. Cat. 136 mq – R. 309,89 € - Abitazione.
- Sub. 17 (ex Sub. 5) - Cat. A/2 – p. T-1 – Cl. 2 – Cons. 4,5 vani – Sup. Cat. 117 mq – R. 348,61 € - Abitazione.



- Sub. 18 (ex Sub. 6 parte) - Cat. A/2 – p. 1 – Cl. 2 – Cons. 5,5 vani – Sup. Cat. 105 mq – R. 426,08 € - Abitazione.
- Sub. 19 (ex Sub. 6 parte) - Cat. C/2 – p. S1 – Cl. 1 – Cons. 17 mq – Sup. Cat. 21 mq – R. 22,83 € - Deposito.
- Sub. 20 (ex Sub. 10) - Cat. C/6 – p. S1 – Cl. 3 – Cons. 33 mq – Sup. Cat. 38 mq – R. 73,29 € - Posto auto coperto.
- Sub. 21 (ex Sub. 8) - Cat. C/2 – p. S1 – Cl. 3 – Cons. 31 mq – Sup. Cat. 37 mq – R. 59,24 € - Deposito.
- Sub. 22 – BCNC ai Sub. 15-16-17-18 – p.T.

5 – PREDISPOSIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

Il pignoramento riguarda:

- un fabbricato ubicato ad Arbizzano di Negrar (VR), via Zamboni 22, composto da 4 appartamenti indipendenti fra loro e da accessori al piano interrato utilizzati in comune, ma catastalmente indipendenti, quindi liberamente commerciabili;
- un terreno agricolo ubicato in località Mazzano di Negrar (VR), via Crobiol.

Il CTU procede con la formazione di 5 lotti come di seguito sintetizzati:

Fabbricato ad Arbizzano:

Lotto 1 – Sub. 15 - appartamento al piano rialzato con corte e cantina.

Lotto 2 – Sub. 16, 21 - appartamento al piano rialzato con corte e deposito.

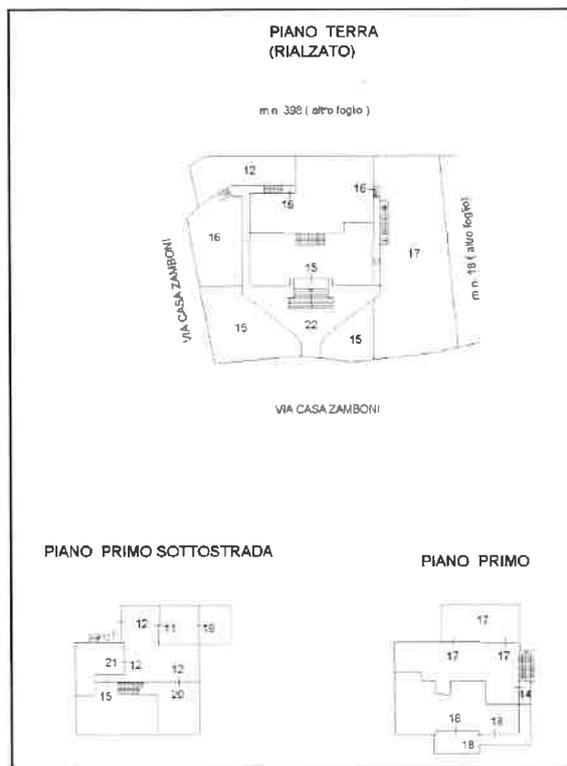
Lotto 3 – Sub. 17, 20 – appartamento al piano primo con corte e garage.

Lotto 4 – Sub. 18, 11, 19 – appartamento al piano primo con deposito.

Terreno agricolo a Mazzano:

Lotto 5 – M.N. 69, 70, 298, 322 – terreno agricolo.





6 – REGIME PATRIMONIALE

Dai titoli esaminati, ai fini e per gli effetti della legge 19/05/1975 n. 151 i fratelli

risultano coniugati in regime di separazione legale dei beni, ciascuno con il proprio coniuge.

si sono sposate in comune di

Negrar (VR).

7 – DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

E' stata prodotta la relazione notarile, il cui contenuto di seguito si riporta.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del pignoramento risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:



- Ipoteca legale iscritta presso la Conservatoria di Verona del 21/09/2000 ai nn. 34895/6690, derivante dal ruolo esecutivo (DPR 602/73) del 08/10/1991 rep. 1812 a favore del Servizio Riscossione Tributi Concessione di Verona, a carico di _____ per la quota pari a 1/4 dell'intero.
- Ipoteca legale iscritta presso la Conservatoria di Verona del 28/04/2005 ai nn. 16683/3940, derivante dal ruolo esecutivo (DPR 602/73) del 25/06/2000 rep. 540201 a favore del Servizio Riscossione Tributi Concessione di Verona, a carico di _____ per la quota pari a 1/3 dell'intero.
- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Verona il 17/10/2007 ai nn. 49305/27699 di cui all'atto del 18/06/2007 rep. 3963 a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa a carico di _____ per la quota pari a 1/3 dell'intero _____ per la quota pari a 1/3, _____ per la quota pari a 1/3.
- Ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria di Verona il 16/11/2010 ai nn. 44929/9908 derivante da sentenza di condanna del 07/07/2010 rep. 1873 a favore di _____ contro _____ per la quota di 1/3 dell'intero.
- Ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria di Verona il 05/06/2012 ai nn. 19128/2623 derivante da decreto ingiuntivo del 21/02/2012 rep. 6223/2011 a favore di _____ a carico di _____ per la quota di 1/1 (l'intero).
- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Verona il 06/08/2012 ai nn. 27749/20012 di cui all'atto esecutivo o cautelare del 12/07/2012 rep. 5894 a favore di _____ a carico di _____ per la quota di 1/1 (l'intero).
- Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione iscritta presso la Conservatoria di Verona il 14/04/2016 ai nn. 13798/2198 derivante da ruolo e avviso d'accertamento esecutivo del 05/04/2016 rep. 948 a favore di Equitalia Nord Spa a carico di _____ per la quota di 1/3 dell'intero.
- Ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria di Verona il 05/08/2016 ai nn. 31790/5245 derivante da ordinanza ex legge 794/1942 del _____



- 03/05/2012 rep. 712 a favore di _____ a carico di _____
per la quota di 1/3.
- Ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria di Verona il 05/08/2016 ai nn. 31791/5246 derivante da ordinanza ex legge 794/1942 del 03/05/2012 rep. 712/1 a favore di _____ a carico di _____
per la quota di 1/3 dell'intero.
 - Ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria di Verona il 05/08/2016 ai nn. 31792/5247 derivante da ordinanza ex legge 794/1942 del 11/05/2012 rep. 733 a favore di _____ a carico di _____
per la quota di 1/3 dell'intero,
per la quota di 1/3 dell'intero, _____ per la quota di 1/3 dell'intero.
 - Ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria di Verona il 26/08/2016 ai nn. 33859/5583 derivante da ordinanza resa a seguito di ricorso ex art. 702 bis cpc del 01/10/2015 rep. 5801 a favore di _____ a carico di _____ per la quota di 1/3 dell'intero,
per la quota di 1/3 dell'intero,
per la quota di 1/3 dell'intero.
 - Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione iscritta presso la Conservatoria di Verona il 29/08/2016 ai nn. 33976/5622 derivante da avviso d'accertamento esecutivo del 18/08/2016 rep. 1142/12216 a favore di Equitalia Servizio di Riscossione Spa a carico di _____ per la quota di 1/3 dell'intero.
 - Ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria di Verona il 29/01/2018 ai nn. 3454/507 derivante da decreto ingiuntivo del 21/02/2012 rep. 6223/2011 a favore di _____ a carico di _____
per la quota di 1/3 dell'intero, _____ per la quota di 1/3 dell'intero,
per la quota di 1/3 dell'intero, _____ per la quota di 1/3 dell'intero.
 - Nonché dalla formalità pregiudizievole relativa al pignoramento trascritto presso la Conservatoria di Verona il 09/03/2018 ai nn. 9260 RG e 6528 RP.



8 – STATO DI OCCUPAZIONE

Il compendio è attualmente occupato dai proprietari sig.ri

nel modo sotto elencato:

- Sub. 15 occupato da .
- Sub. 17 occupato da .
- Sub. 18 occupato da .
- Sub. 16 occupato da .

I locali accessori al piano interrato e la corte esterna sono utilizzati in comune.

L'adeguamento catastale dello stato dei luoghi e la successiva formazione dei lotti, è stato eseguito dal CTU nel maggior rispetto possibile dello stato di occupazione rilevato (certamente per quanto attiene agli appartamenti).

Il terreno agricolo è incolto e non risulta locato a terzi.

9 – QUOTA PIGNORATA

Fabbricato ad Arbizzano

Intera proprietà in capo a

, ciascuno per 1/3 dell'intero.

Trattandosi di intera proprietà, tutti gli intestatari sono pignorati.

Terreno a Mazzano

Intera proprietà in capo a

10 – CASA CONIUGALE

Dalle indagini eseguite non è emerso un provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Gli intestatari sono coniugati, in regime di separazione dei beni.

11 – VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Per il fabbricato ad Arbizzano non risulta essere stato costituito un condominio e non sono stati rilevati vincoli ed oneri di natura condominiale.



Pertanto non vi sono spese condominiali non pagate, né spese straordinarie preventivate e deliberate.

Non è presente alcun amministratore di condominio.

Per il terreno agricolo non vi è alcun onere e vincolo di natura condominiale.

12 – SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Fabbricato a Arbizzano

Dalle indagini esperite presso il Comune di Negrar sono stati forniti i seguenti dati.

Il fabbricato è stato edificato con Licenza Edilizia n. 65 del 11/10/1963.

E' stato dichiarato agibile con certificato di agibilità n. 65/63 del 05/08/1964.

In data 05/01/2006 è stato rilasciato il Permesso di Costruire in Sanatoria n. 313/86 e contestuale rilascio d'agibilità per opere eseguite abusivamente nell'edificio. Dalla tavola di progetto in sanatoria (riportante il timbro Provincia di Verona n.ro 3120 del 09/06/1992 – Protocollo Beni Ambientali) si evince che è stato autorizzato un ampliamento sul retro composto da una veranda, una cantina ed un ripostiglio.

All'interno del fabbricato sono state eseguite ulteriori opere in difformità edilizie che hanno comportato la presentazione di un ulteriore progetto in sanatoria, di seguito indicato.

Progetto in sanatoria richiesto con DIA tardiva, per opere già realizzate – Protocollo 081B/16 del 03/12/2016 per modifiche prospettiche ed interne al fabbricato ad uso civile abitazione, con annessa autorimessa.

In tale permesso è stata sanata anche la recinzione esterna ed il passo carraio, che necessita di apertura automatica.

Per ottenere il benestare della DIA tardiva preventivamente è stata richiesto e rilasciato in data 15/09/2016 il benestare per l'accertamento di compatibilità paesaggistica per le difformità edilizie n. 081 ACP – Protocollo 10621.

Concessione idraulica per il tombinamento di un tratto di circa 30 m del Vaio del Ghetto – Pratica n. 1762/2016 (ex pratica Genio Civile n. 7161) – rinnovo con subentro, rilasciata dal Consorzio di Bonifica Veronese in data



30/05/2016 – pervenuta al Comune di Negrar il 21/10/2016 Prot. 23102;
durata concessione 20 anni – Canone annuo 207,30 € (si rimanda al testo
della concessione per le condizioni amministrative di legge).

Consorzio di bonifica Veronese – prot. 8006 del 06/05/2016.

Regolarizzazione dell'accesso carraio.

E' stata verificata la corrispondenza con la planimetria catastale.

L'immobile è regolare dal punto di vista urbanistico, edilizio e catastale.

Terreno a Mazzano di Negrar

Terreni agricoli, formanti un unico lotto, ubicati in località Mazzano, via
Crobiol.

La Regione Veneto il data 03/11/2017 – Prot. 459208 comunica che parte di
detti terreni sono boscati ai sensi dell'art. 14 della L.R.F. 52/78, come
modificato con l'art. 31 della L.R. n. 3/2013. In tale area non può essere
effettuato nessun intervento senza specifici provvedimenti regionali.

Parte di detti terreni sono parzialmente occupati da vegetazione arborea ed
arbustiva, non boscata e rientrano, ai sensi dell'allegato A alla D.G.R. n. 319
del 23/07/2013, nella fattispecie del punto H – Giardini pubblici e privati,
esclusi dalla definizione di aree boscate ai sensi della sopra citata normativa
forestale.

L'area è sottoposta a vincolo idrogeologico.

13 – DESCRIZIONE DEI BENI

FABBRICATO A ARBIZZANO

Descrizione

Terreno a pianta regolare, con sovrastante edificio a pianta regolare, a due
piani fuori terra, oltre ad un piano seminterrato ed una corte esterna,
interamente recintato, con ingresso pedonale dalla via Zamboni, 22 e con
ingresso carraio dalla strada perpendicolare, che è sempre via Zamboni.

Il pignoramento riguarda l'intero terreno ed edificio sovrastante.

Gli affacci all'esterno del lotto e del fabbricato sono buoni.



Il compendio è ubicato nel centro di Arbizzano, presenta una buona viabilità esterna ed è ben collegato alle strade urbane ed extraurbane.

Confina: a Nord con via Zamboni, a Est con via Zamboni, a Sud con strada che si inserisce fra due fabbricati, a Ovest con fabbricato in proprietà di terzi. La località di Arbizzano è limitrofa alla città di Verona ed al paese di Negrar; è dotata di tutti i principali servizi e per quelli che mancano, gravita con facilità sulla città.

L'immobile è inserito in una zona caratterizzata da recuperi edilizi recenti, a destinazione e vocazione residenziale.

Complessivamente l'ubicazione si ritiene buona.

Il terreno esterno si presenta coltivato a prato e piantumato; stante la sua vetustà sono presenti due alberi d'alto fusto, posti sul fronte principale, che impreziosiscono il complesso.

Il fabbricato si compone di: due appartamenti al piano rialzato, due appartamenti al piano primo, ampio locale al piano interrato ad uso autorimessa comune e locali, sempre al piano seminterrato, ad uso taverna, cantina e centrale termica.

Il piano seminterrato è posto sotto il sedime del fabbricato fuori terra.

Il piano rialzato si trova ad una quota di 1,5 metri dal piano campagna, di conseguenza il piano seminterrato presenta delle finestre verso l'esterno.

I due appartamenti sul retro sono dotati di veranda, l'appartamento al piano primo è dotato di balcone.

L'accesso a ciascun appartamento è indipendente dagli altri.

L'accesso al piano seminterrato avviene da una rampa carraia comune.

Trattandosi di un immobile da sempre occupato da persone della medesima famiglia non è mai stato costituito un condominio.

La tipologia architettonica è discreta, anche se datata.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate, con un rivestimento in marmo bianco dal piano campagna fino al piano rialzato.

La copertura è a falde inclinate, con manto in tegole.

Non è presente l'impianto ascensore.

Si evidenzia che sul lotto di terreno e posto fronte strada vi è una porzione di terreno interessata dal passaggio del Vaio del Ghetto, attualmente tombinato.



Tale porzione di terreno è in proprietà demaniale ed è stata concessa in locazione (Pratica n. 1762/2016); si estende subito all'interno della recinzione, per tutta la lunghezza del fronte su via Zamboni 22. La tavola grafica della sanatoria del 2016 (allegata alla presente perizia) ne rileva la posizione.

Epoca di edificazione

Il complesso è stato edificato nel 1963.

Caratteristiche strutturali

Struttura mista in muratura e cemento armato, con solai di piano in laterocemento.

Gronda in cemento.

Fondazioni in cemento armato, con presumibili travi continue.

Scala condominiale in cemento armato.

Copertura a due falde, con manto in tegole.

Stante l'epoca di realizzazione l'immobile non è ovviamente conforme all'attuale normativa antisismica (D.M. Gennaio 2018).

Componenti edilizie

L'edificio presenta le seguenti componenti edilizie comuni:

- pareti in muratura, intonaco e tinta.
- rivestimento perimetrale esterno in marmo, fino al piano rialzato.
- bancali delle finestre in marmo di modesto spessore, spalle ed architravi in intonaco e tinta.
- portoncino d'ingresso non blindato.
- serramenti esterni in legno con semplice; alcune specchiature hanno la doppia finestra e le inferriate.

Caratteristiche impianti

Il fabbricato non è dotato di ascensore.

Il citofono è del tipo standard non a video e funzionante.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, con tensione 220 volt.

L'impianto telefonico è del tipo sottotraccia.



E' presente l'impianto TV.

L'impianto idrosanitario è del tipo sottotraccia. I bagni sono dotati di tutti i sanitari.

L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo, con caldaia a gas e con elementi radianti in ghisa.

Dall'esame visivo degli impianti gli stessi risultano funzionanti ed idonei all'uso.

Non sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti.

Stato manutentivo

Il fabbricato si presenta in un mediocre stato manutentivo, in quanto è stato edificato in epoca non recente (oltre 50 anni) e certamente da molti anni non è stato oggetto d'interventi manutentivi.

I muri presentano una diffusa umidità di risalita.

Le facciate sono degradate e presentano ampi distacchi d'intonaco.

I balconi e le gronde presentano un'impermeabilizzazione da rifare.

Complessivamente, se pur abitato ed abitabile, l'immobile necessita di un intervento di manutenzione importante.

Le unità al piano primo – Sub. 17, Sub. 18 – sono state riattate / parzialmente ristrutturate internamente e presentano un grado di finitura discreto.

L'unità al piano rialzato – Sub. 15 è stata parzialmente sistemata e presentano un grado di finitura medio (inferiore ai due precedenti).

L'unità al piano rialzato – Sub. 16 non è stata oggetto d'interventi manutentivi e presenta le finiture dell'epoca di costruzione.

I serramenti esterni sono quelli dell'epoca di costruzione e sono vetusti.

Il piano seminterrato non è stato oggetto di interventi manutentivi e si presenta in mediocre stato di conservazione.

Abusi edilizi

Non sono stati rilevati abusi edilizi, in quanto gli abusi pregressi sono stati sanati.

TERRENO AGRICOLO A MAZZANO



Lotto di terreno agricolo posto in via Crobiol a Mazzano di Negrar, in posizione decentrata e collinare.

Si tratta di un terreno boschivo.

I dati catastali sono:

Comune di Negrar – Catasto Terreni – Fg. 17 –

Mappale 69 – vigneto ha 03.77

Mappale 70 – bosco ha 15.61

Mappale 298 – vigneto ha 31.31

Mappale 322 – vigneto ha 00.90.

La superficie totale catastale e commerciale è pari a 5.159 mq.

Il terreno è attualmente boscato ed è di scarso interesse commerciale.

Si prosegue con la stesura della relazione peritale, suddividendo in compendio immobiliare oggetto di esecuzione in lotti.

Si precisa e si ribadisce che:

- l'area scoperta esterna indivisa, è stata frazionata (con il nuovo riaccatastamento) ed attribuita in modo esclusivo ai subalterni delle abitazioni;
- il tratto fronte strada di giardino è ubicato in area demaniale e viene pagato un canone di locazione;
- il fabbricato è in uno stato di conservazione mediocre, mentre le unità immobiliari, ciascuna con un grado di finitura diverso, del quale si tiene conto in fase di stima.

LOTTO 1

Comune di Negrar – Foglio 44 – Particella 298 – Sub. 15 (appartamento).

Appartamento al piano rialzato posto sul fronte principale, con corte esclusiva esterna posta sempre sul fronte e cantina al piano seminterrato.

Composizione interna dell'appartamento: accesso diretto dalla scala principale esterna posta sul retro ad Est, ingresso, cucina, due camere, due bagni, scala di collegamento interna che porta alla cantina.

Cantina composta da un unico locale.



Finiture: portoncino d'ingresso non blindato, pavimento in marmette, rivestimento in ceramica, porte interne in legno del tipo tamburate, adeguata intonacatura e tinteggiatura, camino in cucina.. Le finiture sono quelle dell'epoca di costruzione e l'appartamento è stato sistemato sommariamente.

Stato manutentivo: mediocre.

Consistenza catastale appartamento e cantina: 154 mq.

Altezza interna appartamento H = 3,20 m.

Altezza interna cantina H = 2,76 m.

Consistenza commerciale:

- Appartamento	110,8 mq x 100% =	110,8 mq
- Cantina	66,8 mq x 50% =	<u>33,4</u> mq
		144,2 mq
- Corte	127,8 mq x 5% =	<u>6,4</u> mq
Totale (arrot.)		150,0 mq

LOTTO 2

Comune di Negrar – Foglio 44 – Particella 298 – Sub. 16 (appartamento), Sub. 21 (area coperta, disimpegno, C.T.).

Appartamento al piano rialzato posto sul retro, con corte esclusiva esterna posta sempre sul retro ad Est e area coperta, disimpegno e C.T. al piano seminterrato.

Composizione interna dell'appartamento: accesso diretto dalla scala sul retro esterna, soggiorno, cucina, camera, bagno, veranda coperta e chiusa.

Finiture: portoncino d'ingresso non blindato, pavimento in marmette e ceramica, rivestimento in ceramica, porte interne in legno del tipo tamburate, adeguata intonacatura e tinteggiatura. Le finiture sono quelle dell'epoca di costruzione. L'unità è stata risistemata di recente in modo parziale e si presenta in stato discreto.

In particolare la veranda è in scadente stato di conservazione.

Stato manutentivo: discreto.

Consistenza catastale appartamento: 136 mq.

Consistenza catastale piano seminterrato: 37 mq.

Altezza interna appartamento H = 3,20 m.



Altezza interna seminterrato H = 2,80 m.

Consistenza commerciale:

- Appartamento	78,2 mq x 100% =	78,2 mq
- Veranda	49,3 mq x 70% =	34,6 mq
- Balcone	1,9 mq x 30% =	<u>0,6</u> mq
		113,4 mq
- Corte	72,4 mq x 5% =	3,6 mq
- CT, disimpegno, area coperta	37 mq x 40% =	<u>14,8</u> mq
Totale (arrot.)		132,0 mq

LOTTO 3

Comune di Negrar – Foglio 44 – Particella 298 – Sub. 17 (appartamento),
Sub. 20 (posto auto coperto).

Appartamento al piano primo posto sul retro, con corte esclusiva esterna
posta sempre sul retro ad Ovest e posto auto coperto al piano seminterrato.

Composizione interna dell'appartamento: accesso diretto dalla scala in ferro
posta in aderenza al fabbricato ad Ovest, cucina-soggiorno, due camere,
bagno, corridoio, ripostiglio, ampia terrazza coperta.

Finiture: portoncino d'ingresso non blindato, pavimento in marmette e
ceramica, rivestimento in ceramica, porte interne in legno del tipo tamburate,
adeguata intonacatura e tinteggiatura. Le finiture sono quelle dell'epoca di
costruzione. L'unità è stata risistemata di recente in modo parziale e si
presenta in stato discreto.

Stato manutentivo: discreto.

Consistenza catastale appartamento: 117 mq.

Consistenza catastale posto auto: 38 mq.

Altezza interna appartamento H = 3,05 m.

Altezza interna seminterrato H = 2,80 m.

Consistenza commerciale:

- Appartamento	94,8 mq x 100% =	94,8 mq
- Terrazzo	49,3 mq x 30% =	<u>14,8</u> mq
		109,6 mq
- Corte	237,0 mq x 5% =	11,9 mq



Totale (arrot.) 129,0 mq

LOTTO 5

Terreno agricolo boschivo di 5.159 mq.

14 – DETERMINAZIONE DI STIMA

Per quanto attiene alla determinazione del valore di mercato, si tratta di determinare il più probabile valore venale in un comune commercio, quel valore cioè che avrebbe la maggior probabilità, fra quelle possibili, di segnare il punto di incontro fra domanda e offerta in una libera contrattazione di una pluralità di operatori economici in un dato mercato.

Tra le numerose tecniche estimative, si ritiene la più indicata in questa sede, quella che fa riferimento ai procedimenti diretti o sintetici per la determinazione del valore di mercato del bene.

Si tratta quindi di attribuire al bene l'equo valore, in analogia ai prezzi di mercato già praticati ad altri beni dello stesso genere, avvalendosi di opportune analisi di mercato di riferimento.

Il valore parametrico, preso a riferimento, è quello a metro quadrato di superficie lorda. La superficie degli immobili computata è quella che comunemente viene ad essere trattata nelle usuali compravendite immobiliari e cioè viene considerata al lordo delle murature perimetrali.

I valori esposti sono comprensivi dell'incidenza della comproprietà sulle parti comuni condominiali.

Si precisa che la stima, seppur considerando una superficie commerciale di riferimento, viene formulata a corpo e non a misura.

Valore di mercato

LOTTO 1	Superficie 150 mq x 900,00 €/mq =	135.000,00 €
LOTTO 2	Superficie 132 mq x 900,00 €/mq =	118.800,00 €
LOTTO 3	Superficie 140 mq x 1.000,00 €/mq =	140.000,00 €
LOTTO 4	Superficie 129 mq x 1.200,00 €/mq =	154.800,00 €
LOTTO 5	Superficie 5.159 mq x 1,80 €/mq =	<u>9.300,00 €</u>



TOTALE

557.100,00 €

15 – VALORE DELL’IMMOBILE PER LA VENDITA

Riduzioni di valore

Il compendio immobiliare risulta regolare dal punto di vista urbanistico ed edilizio, di conseguenza non vi sono oneri da considerare a riguardo.

La stima esposta tiene già conto del mediocre stato di conservazione complessivo dei beni, di conseguenza non si considerano riduzioni di valore a riguardo.

Viene, invece, considerata una riduzione di valore per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto (vendita in esecuzione immobiliare).

Si ritiene equo considerare una riduzione di valore di circa il 5%.

Valore dei lotti per la vendita

LOTTO 1	130.000,00 €
LOTTO 2	113.000,00 €
LOTTO 3	133.000,00 €
LOTTO 4	147.000,00 €
LOTTO 5	<u>9.300,00 €</u>
TOTALE	532.300,00 €

16 – RIEPILOGO

LOTTO 1

Appartamento al piano rialzato con corte esclusiva esterna, ubicato in via Zamboni, 22 ad Arbizzano di Negrar (VR).

C.F. – Comune di Negrar (VR) – Foglio 44 – Mappale 298 – Sub. 15 – Cat.

A/2 – Cl. 2 – Consistenza 5,5 vani – Sup. cat. 154 mq – R. 426,08 €.

Superficie commerciale ragguagliata 150 mq.

Intera proprietà in capo a]

ciascuno per 1/3.



Il suddetto valore è comprensivo dell'incidenza della comproprietà sulle parti comuni condominiali.

L'unità immobiliare risulta regolare dal punto di vista edilizio e catastale.

Valore del bene per l'intero = 130.000,00 €

LOTTO 2

Appartamento al piano rialzato con corte esclusiva esterna e locali c.t. - disimpegno - area coperta al piano seminterrato , ubicato in via Zamboni, 22 ad Arbizzano di Negrar (VR).

C.F. – Comune di Negrar (VR) – Foglio 44 – Mappale 298 – Sub. 16 – Cat. A/2 – Cl. 2 – Consistenza 4 vani – Sup. cat. 136 mq – R. 309,87 €.

C.F. – Comune di Negrar (VR) – Foglio 44 – Mappale 298 – Sub. 21 – Cat. C/2 – Cl. 3 – Consistenza 31 mq – Sup. cat. 37 mq – R. 59,24 €.

Superficie commerciale ragguagliata 132 mq.

Intera proprietà in capo a

ciascuno per 1/3.

Il suddetto valore è comprensivo dell'incidenza della comproprietà sulle parti comuni condominiali.

L'unità immobiliare risulta regolare dal punto di vista edilizio e catastale.

Valore del bene per l'intero = 113.000,00 €

LOTTO 3

Appartamento al piano primo con corte esclusiva esterna e posto auto coperto al piano seminterrato , ubicato in via Zamboni, 22 ad Arbizzano di Negrar (VR).

C.F. – Comune di Negrar (VR) – Foglio 44 – Mappale 298 – Sub. 17 – Cat. A/2 – Cl. 2 – Consistenza 4,5 vani – Sup. cat. 117 mq – R. 348,61 €.

C.F. – Comune di Negrar (VR) – Foglio 44 – Mappale 298 – Sub. 20 – Cat. C/6 – Cl. 3 – Consistenza 33 mq – Sup. cat. 38 mq – R. 73,29 €.

Superficie commerciale ragguagliata 140 mq.

Intera proprietà in capo a

ciascuno per 1/3.



Il suddetto valore è comprensivo dell'incidenza della comproprietà sulle parti comuni condominiali.

L'unità immobiliare risulta regolare dal punto di vista edilizio e catastale.

Valore del bene per l'intero = 133.000,00 €

LOTTO 4

Appartamento al piano primo con posto auto coperto e cantina al piano seminterrato, ubicato in via Zamboni, 22 ad Arbizzano di Negrar (VR).

C.F. – Comune di Negrar (VR) – Foglio 44 – Mappale 298 – Sub. 18 – Cat. A/2 – Cl. 2 – Consistenza 5,5 vani – Sup. cat. 105 mq – R. 436,08 €.

C.F. – Comune di Negrar (VR) – Foglio 44 – Mappale 298 – Sub. 11 – Cat. C/6 – Cl. 3 – Consistenza 24 mq – Sup. cat. 27 mq – R. 53,30 €.

C.F. – Comune di Negrar (VR) – Foglio 44 – Mappale 298 – Sub. 19 – Cat. C/2 – Cl. 1 – Consistenza 17 mq – Sup. cat. 21 mq – R. 22,83 €.

Superficie commerciale ragguagliata 129 mq.

Intera proprietà in capo a Lunardi Nicoletta, Lunardi Graziano, Lunardi Monica Palma, ciascuno per 1/3.

Il suddetto valore è comprensivo dell'incidenza della comproprietà sulle parti comuni condominiali.

L'unità immobiliare risulta regolare dal punto di vista edilizio e catastale.

Valore del bene per l'intero = 147.000,00 €

LOTTO 5

Terreno agricolo boschivo collinare ubicato in via Crobiol A Mazzano di Negrar (VR) di complessivi 5.159 mq.

C.T. - Comune di Negrar (VR) Fg. 17

- Mappale 69 – vigneto ha 03.77
- Mappale 70 – bosco ha 15.61
- Mappale 298 – vigneto ha 31.31
- Mappale 322 – vigneto ha 00.90.

Superficie catastale 5.159 mq.

Intera proprietà in capo a _____ con le pertinenze ed i frutti relativi.



Il terreno è inserito in zona agricola, con vincolo idrogeologico.

Valore del bene per l'intero = 9.300,00 €.

Verona, 8 Novembre 2018

Allegati:

- Documentazione fotografica
- Dati catastali di pignoramento
- Dati catastali a seguito di nuovo accatastamento
- Documenti amministrativi recuperati presso il Comune



PERIZIA DI STIMA

COMPLESSO IMMOBILIARE IN COMUNE

DI NEGRAR ((VR), VIA CASA ZAMBONI, 22

Verona, 15 Febbraio 2024

Ing.

PERIZIA DI STIMA

PREMESSA

La presente perizia viene redatta su incarico del liquidatore, dott. --- omissis --- e riguarda la valutazione dell'intero edificio ubicato in Negrar di Valpolicella, frazione Arbizzano, via Casa Zamboni, 22.

È finalizzata alla vendita mediante asta pubblica.

Il sottoscritto Ingegnere in data 13 Febbraio 2024 si è recato sui luoghi e ne ha preso visione.

DATI CATASTALI

Il complesso immobiliare è stato edificato nel 1963 e risulta accatastato.

Rispetto all'accatastamento originario, nel 2018 l'intero fabbricato è stato riaccatastato per intervenute variazioni interne.

L'attuale accatastamento fa riferimento ai protocolli: VR0143862 – VR 0134974 – VR0144711 – VR 0144713.

I dati catastali attuali che identificano l'intero immobile sono:

C.F. – Comune di Negrar (VR) – Foglio 44 – Mappale 298 – Via Casa Zamboni n. 22 – Z.C. U:

- Sub. 11 (rimasto Sub. 11) - Cat. C/6 – p. S1 – Cl. 3 – Cons. 24 mq – Sup. Cat. 27 mq – R. 53,30 € - Posto auto coperto.
- Sub. 12 – BCNC a tutti i Sub. (passaggio comune interno e rampa scivolo esterna) – p. S1-T.
- Sub. 13 – BCNC ai Sub. 15-16-17-18 – p. T.
- Sub. 14 – BCNC ai Sub. 17-18 (scale esterne e poggiolo comune) – p. T-1.
- Sub. 15 (ex Sub. 4) - Cat. A/2 – p. S1-T – Cl. 2 – Cons. 5,5 vani – Sup. Cat. 154 mq – R. 426,08 € - Abitazione.
- Sub. 16 (ex Sub. 7) - Cat. A/2 – p. T – Cl. 2 – Cons. 4 vani – Sup. Cat. 136 mq – R. 309,89 € - Abitazione.

- Sub. 17 (ex Sub. 5) - Cat. A/2 – p. T-1 – Cl. 2 – Cons. 4,5 vani – Sup. Cat. 117 mq – R. 348,61 € - Abitazione.
- Sub. 18 (ex Sub. 6 parte) - Cat. A/2 – p. 1 – Cl. 2 – Cons. 5,5 vani – Sup. Cat. 105 mq – R. 426,08 € - Abitazione.
- Sub. 19 (ex Sub. 6 parte) - Cat. C/2 – p. S1 – Cl. 1 – Cons. 17 mq – Sup. Cat. 21 mq – R. 22,83 € - Deposito.
- Sub. 20 (ex Sub. 10) - Cat. C/6 – p. S1 – Cl. 3 – Cons. 33 mq – Sup. Cat. 38 mq – R. 73,29 € - Posto auto coperto.
- Sub. 21 (ex Sub. 8) - Cat. C/2 – p. S1 – Cl. 3 – Cons. 31 mq – Sup. Cat. 37 mq – R. 59,24 € - Deposito.
- Sub. 22 – BCNC ai Sub. 15-16-17-18 – p.T.

PROVENIENZA

Immobili in via Casa Zamboni

C.F. – Foglio 44 – Mappale 298 – Subalterni 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11.

I beni sono pervenuti ai signori --- omissis ---, --- omissis ---, --- omissis ---, per la quota di 1/3 ciascuno, in virtù dei seguenti titoli:

- a) atto a rogito del notaio Raiola di Zevio, in data 21/10/1992, rep. 4549, registrato e trascritto a Verona il 18/11/1992 ai nn. 33163/22396, in virtù del quale --- omissis --- nato a Belfiore il --- omissis --- donava, riservandosi il diritto d'usufrutto generale vitalizio (ricongiuntosi alla nuda proprietà a seguito dell'apertura della successione dello stesso in data 18/05/1993) la nuda proprietà degli originari subalterni 1, 2, 3, 4 ai coniugi --- omissis --- ed ai figli --- omissis ---, --- omissis ---, --- omissis ---.
- b) Successione in morte --- omissis ---, apertasi il 03/03/2001, alla quale in forza di legge, sono stati chiamati quali eredi i figli --- omissis ---, --- omissis ---, --- omissis ---.

Detta dichiarazione di successione risulta registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Verona il 09/05/2002 al n. 85 volume 60 e trascritta a Verona il 30/07/2002 ai n.ri 31693/21871.

SINGOLI LOTTI

La perizia riguarda l'intero fabbricato ubicato ad Arbizzano di Negrar (VR), via Zamboni 22, composto da 4 appartamenti indipendenti fra loro e da accessori al piano interrato utilizzati in comune, ma catastalmente indipendenti, quindi liberamente commerciabili.

Si procede, pertanto, con la formazione di 4 lotti come di seguito sintetizzati:

Fabbricato ad Arbizzano:

Lotto 1 – Sub. 15 - appartamento al piano rialzato con corte e cantina.

Lotto 2 – Sub. 16, 21 - appartamento al piano rialzato con corte e deposito.

Lotto 3 – Sub. 17, 20 – appartamento al piano primo con corte e garage.

Lotto 4 – Sub. 18, 11, 19 – appartamento al piano primo con deposito.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il compendio è attualmente occupato dai proprietari.

VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Non risulta essere stato costituito un condominio e non sono stati rilevati vincoli ed oneri di natura condominiale.

Non è presente alcun amministratore di condominio.

SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Dalle indagini esperite presso il Comune di Negrar sono stati forniti i seguenti dati.

Il fabbricato è stato edificato con Licenza Edilizia n. 65 del 11/10/1963.

È stato dichiarato agibile con certificato di agibilità n. 65/63 del 05/08/1964.

In data 05/01/2006 è stato rilasciato il Permesso di Costruire in Sanatoria n. 313/86 e contestuale rilascio d'agibilità per opere eseguite abusivamente nell'edificio. Dalla tavola di progetto in sanatoria (riportante il timbro Provincia di Verona n.ro 3120 del 09/06/1992

– Protocollo Beni Ambientali) si evince che è stato autorizzato un ampliamento sul retro composto da una veranda, una cantina ed un ripostiglio.

All'interno del fabbricato sono state eseguite ulteriori opere in difformità edilizie che hanno comportato la presentazione di un ulteriore progetto in sanatoria, di seguito indicato. Progetto in sanatoria richiesto con DIA tardiva, per opere già realizzate – Protocollo 081B/16 del 03/12/2016 per modifiche prospettiche ed interne al fabbricato ad uso civile abitazione, con annessa autorimessa.

In tale permesso è stata sanata anche la recinzione esterna ed il passo carraio, che necessita di apertura automatica.

Per ottenere il benestare della DIA tardiva preventivamente è stata richiesto e rilasciato in data 15/09/2016 il benestare per l'accertamento di compatibilità paesaggistica per le difformità edilizie n. 081 ACP – Protocollo 10621.

Concessione idraulica per il tombinamento di un tratto di circa 30 m del Vaio del Ghetto – Pratica n. 1762/2016 (ex pratica Genio Civile n. 7161) – rinnovo con subentro, rilasciata dal Consorzio di Bonifica Veronese in data 30/05/2016 – pervenuta al Comune di Negrar il 21/10/2016 Prot. 23102; durata concessione 20 anni – Canone annuo 207,30 € (si rimanda al testo della concessione per le condizioni amministrative di legge).

Consorzio di bonifica Veronese – prot. 8006 del 06/05/2016.

Regolarizzazione dell'accesso carraio.

È stata verificata la corrispondenza con la planimetria catastale.

L'immobile è regolare dal punto di vista urbanistico, edilizio e catastale.

DESCRIZIONE DEI BENI

Descrizione

Terreno a pianta regolare, con sovrastante edificio a pianta regolare, a due piani fuori terra, oltre ad un piano seminterrato ed una corte esterna, interamente recintato, con ingresso pedonale dalla via Zamboni, 22 e con ingresso carraio dalla strada perpendicolare, che è sempre via Zamboni.

Il pignoramento riguarda l'intero terreno ed edificio sovrastante.

Gli affacci all'esterno del lotto e del fabbricato sono buoni.

Il compendio è ubicato nel centro di Arbizzano, presenta una buona viabilità esterna ed è ben collegato alle strade urbane ed extraurbane.

Confina: a Nord con via Zamboni, a Est con via Zamboni, a Sud con strada che si inserisce fra due fabbricati, a Ovest con fabbricato in proprietà di terzi.

La località di Arbizzano è limitrofa alla città di Verona ed al paese di Negrar; è dotata di tutti i principali servizi e per quelli che mancano, gravita con facilità sulla città.

L'immobile è inserito in una zona caratterizzata da recuperi edilizi recenti, a destinazione e vocazione residenziale.

Complessivamente l'ubicazione si ritiene buona.

Il terreno esterno si presenta coltivato a prato e piantumato; stante la sua vetustà sono presenti due alberi d'alto fusto, posti sul fronte principale, che impreziosiscono il complesso.

Il fabbricato si compone di: due appartamenti al piano rialzato, due appartamenti al piano primo, ampio locale al piano interrato ad uso autorimessa comune e locali, sempre al piano seminterrato, ad uso taverna, cantina e centrale termica.

Il piano seminterrato è posto sotto il sedime del fabbricato fuori terra.

Il piano rialzato si trova ad una quota di 1,5 metri dal piano campagna, di conseguenza il piano seminterrato presenta delle finestre verso l'esterno.

I due appartamenti sul retro sono dotati di veranda, l'appartamento al piano primo è dotato di balcone.

L'accesso a ciascun appartamento è indipendente dagli altri.

L'accesso al piano seminterrato avviene da una rampa carraia comune.

La tipologia architettonica è discreta, anche se datata.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate, con un rivestimento in marmo bianco dal piano campagna fino al piano rialzato.

La copertura è a falde inclinate, con manto in tegole.

Non è presente l'impianto ascensore.

Si evidenzia che sul lotto di terreno e posto fronte strada vi è una porzione di terreno interessata dal passaggio del Vaio del Ghetto, attualmente tombinato. Tale porzione di terreno è in proprietà demaniale ed è stata concessa in locazione (Pratica n. 1762/2016); si estende subito all'interno della recinzione, per tutta la lunghezza del fronte su via Zamboni 22. La tavola grafica della sanatoria del 2016 (allegata alla presente perizia) ne rileva la posizione.

Epoca di edificazione

Il complesso è stato edificato nel 1963.

Caratteristiche strutturali

Struttura mista in muratura e cemento armato, con solai di piano in laterocemento.

Gronda in cemento.

Fondazioni in cemento armato, con presumibili travi continue.

Scala condominiale in cemento armato.

Copertura a due falde, con manto in tegole.

Stante l'epoca di realizzazione l'immobile non è ovviamente conforme all'attuale normativa antisismica (D.M. Gennaio 2018).

Componenti edilizie

L'edificio presenta le seguenti componenti edilizie comuni:

- pareti in muratura, intonaco e tinta.
- rivestimento perimetrale esterno in marmo, fino al piano rialzato.
- bancali delle finestre in marmo di modesto spessore, spalle ed architravi in intonaco e tinta.
- portoncino d'ingresso non blindato.
- serramenti esterni in legno con semplice; alcune specchiature hanno la doppia finestra e le inferriate.

Caratteristiche impianti

Il fabbricato non è dotato di ascensore.

Il citofono è del tipo standard non a video e funzionante.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, con tensione 220 volt.

L'impianto telefonico è del tipo sottotraccia.

E' presente l'impianto TV.

L'impianto idrosanitario è del tipo sottotraccia. I bagni sono dotati di tutti i sanitari.

L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo, con caldaia a gas e con elementi radianti in ghisa.

Dall'esame visivo degli impianti gli stessi risultano funzionanti ed idonei all'uso.

Non sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti.

Stato manutentivo

Il fabbricato si presenta in un mediocre stato manutentivo, in quanto è stato edificato in epoca non recente (60 anni) e certamente da molti anni non è stato oggetto d'interventi manutentivi.

I muri presentano una diffusa umidità di risalita.

Le facciate sono degradate e presentano ampi distacchi d'intonaco.

I balconi e le gronde presentano un'impermeabilizzazione da rifare.

Complessivamente, se pur abitato ed abitabile, l'immobile necessita di un intervento di manutenzione importante.

Le unità al piano primo – Sub. 17, Sub. 18 – sono state riattate / parzialmente ristrutturate internamente e presentano un grado di finitura mediocre/discreto.

L'unità al piano rialzato – Sub. 15 è stata parzialmente sistemata e presentano un grado di finitura medio (inferiore ai due precedenti).

L'unità al piano rialzato – Sub. 16 non è stata oggetto d'interventi manutentivi e presenta le finiture dell'epoca.

I serramenti esterni sono quelli dell'epoca di costruzione e sono vetusti.

Il piano seminterrato non è stato oggetto di interventi manutentivi e si presenta in mediocre stato di conservazione.

Abusi edilizi

Non sono stati rilevati abusi edilizi, in quanto gli abusi pregressi sono stati sanati.

Si prosegue con la stesura della relazione peritale, suddividendo in compendio immobiliare oggetto di esecuzione in lotti.

Si precisa che:

- l'area scoperta esterna indivisa, è stata frazionata (con il nuovo riaccatastamento) e attribuita in modo esclusivo ai subalterni delle abitazioni;
- il tratto fronte strada di giardino è ubicato in area demaniale e per esso viene pagato un canone di locazione;
- il fabbricato è in uno stato di conservazione mediocre, così come le unità immobiliari.

LOTTO 1

Comune di Negrar – Foglio 44 – Particella 298 – Sub. 15 (appartamento).

Appartamento al piano rialzato posto sul fronte principale, con corte esclusiva esterna posta sempre sul fronte e cantina al piano seminterrato.

Composizione interna dell'appartamento: accesso diretto dalla scala principale esterna posta sul retro ad Est, ingresso, cucina, due camere, due bagni, scala di collegamento interna che porta alla cantina.

Cantina composta da un unico locale.

Finiture: portoncino d'ingresso non blindato, pavimento in marmette, rivestimento in ceramica, porte interne in legno del tipo tamburate, adeguata intonacatura e tinteggiatura, camino in cucina. Le finiture sono quelle dell'epoca di costruzione e l'appartamento è stato sistemato sommariamente.

Stato manutentivo: mediocre.

Consistenza catastale appartamento e cantina: 154 mq.

Altezza interna appartamento H = 3,20 m.

Altezza interna cantina H = 2,76 m.

Consistenza commerciale:

- Appartamento	110,8 mq x 100% =	110,8 mq
- Cantina	66,8 mq x 50% =	<u>33,4</u> mq
		144,2 mq
- Corte	127,8 mq x 5% =	<u>6,4</u> mq
Totale (arrot.)		150,0 mq

LOTTO 2

Comune di Negrar – Foglio 44 – Particella 298 – Sub. 16 (appartamento), Sub. 21 (area coperta, disimpegno, C.T.).

Appartamento al piano rialzato posto sul retro, con corte esclusiva esterna posta sempre sul retro ad Est e area coperta, disimpegno e C.T. al piano seminterrato.

Composizione interna dell'appartamento: accesso diretto dalla scala sul retro esterna, soggiorno, cucina, camera, bagno, veranda coperta e chiusa.

Finiture: portoncino d'ingresso non blindato, pavimento in marmette e ceramica, rivestimento in ceramica, porte interne in legno del tipo tamburate, adeguata intonacatura e tinteggiatura. Le finiture sono quelle dell'epoca di costruzione. L'unità è stata risistemata di recente in modo parziale e si presenta in stato discreto.

In particolare la veranda è in scadente stato di conservazione.

Stato manutentivo: discreto.

Consistenza catastale appartamento: 136 mq.

Consistenza catastale piano seminterrato: 37 mq.

Altezza interna appartamento H = 3,20 m.

Altezza interna seminterrato H = 2,80 m.

Consistenza commerciale:

- Appartamento	78,2 mq x 100% =	78,2 mq
- Veranda	49,3 mq x 70% =	34,6 mq
- Balcone	1,9 mq x 30% =	<u>0,6</u> mq
		113,4 mq
- Corte	72,4 mq x 5% =	3,6 mq
- CT, disimpegno, area coperta	37 mq x 40% =	<u>14,8</u> mq
Totale (arrot.)		132,0 mq

LOTTO 3

Comune di Negrar – Foglio 44 – Particella 298 – Sub. 17 (appartamento), Sub. 20 (posto auto coperto).

Appartamento al piano primo posto sul retro, con corte esclusiva esterna posta sempre sul retro ad Ovest e posto auto coperto al piano seminterrato.

Composizione interna dell'appartamento: accesso diretto dalla scala in ferro posta in aderenza al fabbricato ad Ovest, cucina-soggiorno, due camere, bagno, corridoio, ripostiglio, ampia terrazza coperta.

Finiture: portoncino d'ingresso non blindato, pavimento in marmette e ceramica, rivestimento in ceramica, porte interne in legno del tipo tamburate, adeguata intonacatura e tinteggiatura. Le finiture sono quelle dell'epoca di costruzione. L'unità è stata risistemata di recente in modo parziale e si presenta in stato discreto.

Stato manutentivo: discreto.

Consistenza catastale appartamento: 117 mq.

Consistenza catastale posto auto: 38 mq.

Altezza interna appartamento H = 3,05 m.

Altezza interna seminterrato H = 2,80 m.

Consistenza commerciale:

- Appartamento	94,8 mq x 100% =	94,8 mq
----------------	------------------	---------

- Terrazzo	49,3 mq x 30% =	<u>14,8</u> mq
		109,6 mq
- Corte	237,0 mq x 5% =	11,9 mq
- Posto auto coperto	38,0 mq x 50% =	<u>19,0</u> mq
Totale (arrot.)		140,0 mq

LOTTO 4

Comune di Negrar – Foglio 44 – Particella 298 – Sub. 18 (appartamento), Sub. 11 (posto auto coperto), Sub. 19 (cantina).

Appartamento al piano primo posto sul fronte principale e posto auto coperto e cantina al piano seminterrato.

La cantina è posta in continuità al posto auto, formando di fatto un unico spazio.

L'appartamento è il migliore dei quattro, l'ubicazione sul fronte e l'ampio balcone danno una buona fruibilità.

Composizione interna dell'appartamento: accesso diretto dalla scala in ferro posta in aderenza al fabbricato ad Ovest, balcone, d'accesso all'appartamento soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, un bagno, un ripostiglio.

Finiture: portoncino d'ingresso non blindato, pavimento in marmette e ceramica, rivestimento in ceramica, porte interne in legno del tipo tamburate, adeguata intonacatura e tinteggiatura. L'unità è stata ristrutturata di recente in modo abbastanza completo e si presenta in stato buono.

Stato manutentivo: buono.

Consistenza catastale appartamento: 105 mq.

Consistenza catastale posto auto: 27 mq.

Consistenza catastale cantina: 21 mq.

Altezza interna appartamento H = 3,05 m.

Altezza interna posto auto H = 2,80 m.

Altezza interna cantina H = 1,90 m.

Consistenza commerciale:

- Appartamento	97,0 mq x 100% =	97,0 mq
- Balcone	33,5 mq x 30% =	<u>10,0</u> mq
		107,0 mq
- Cantina	21,0 mq x 40% =	8,4 mq

- Posto auto coperto	27,0 mq x 50% =	<u>13,5</u> mq
Totale (arrot.)		129,0 mq

DETERMINAZIONE DI STIMA

Per quanto attiene alla determinazione del valore di mercato, si tratta di determinare il più probabile valore venale in un comune commercio, quel valore cioè che avrebbe la maggior probabilità, fra quelle possibili, di segnare il punto di incontro fra domanda e offerta in una libera contrattazione di una pluralità di operatori economici in un dato mercato.

Tra le numerose tecniche estimative, si ritiene la più indicata in questa sede, quella che fa riferimento ai procedimenti diretti o sintetici per la determinazione del valore di mercato del bene.

Si tratta quindi di attribuire al bene l'equo valore, in analogia ai prezzi di mercato già praticati ad altri beni dello stesso genere, avvalendosi di opportune analisi di mercato di riferimento.

Il valore parametrico, preso a riferimento, è quello a metro quadrato di superficie lorda. La superficie degli immobili computata è quella che comunemente viene ad essere trattata nelle usuali compravendite immobiliari e cioè viene considerata al lordo delle murature perimetrali.

I valori esposti sono comprensivi dell'incidenza della comproprietà sulle parti comuni condominiali.

Si precisa che la stima, seppur considerando una superficie commerciale di riferimento, viene formulata a corpo e non a misura.

I valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) rilasciati dall'Agenzia delle Entrate per la zona d'interesse e per il primo semestre 2023, sono:

Comune Negrar – Fascia Centrale/Capoluogo/Fraz. Arbizzano/Montericco/ Santa Maria/San Vito/San Peretto/Costeggiola.

- abitazioni civili stato normale: da 1.300,00 €/mq a 1.850,00 €/mq.
- abitazioni civili stato ottimo: da 1.750,00 €/mq a 2.300,00 €/mq.
- abitazioni economiche stato normale: da 1.050,00 €/mq a 1.300,00 €/mq.
- ville e villini stato normale: da 1.600,00 €/mq a 2.350,00 €/mq.

Nel caso di specie il compendio immobiliare riveste un buon interesse commerciale per tipologia ed ubicazione.

Necessita di un consistente intervento di ristrutturazione stante la vetustà (60 anni) e il mediocre stato di conservazione.

Valore di mercato

LOTTO 1	Superficie 150 mq x 900,00 €/mq =	135.000,00 €
LOTTO 2	Superficie 132 mq x 900,00 €/mq =	118.800,00 €
LOTTO 3	Superficie 140 mq x 1.000,00 €/mq =	140.000,00 €
LOTTO 4	Superficie 129 mq x 1.200,00 €/mq =	<u>154.800,00 €</u>
TOTALE		548.600,00 €

<p>IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'INTERO FABBRICATO SI STIMA PARI A 548.600,00 €</p>

Verona, 15 Febbraio 2024

Ing.