

Ill.mo Signor Giudice, il sottoscritto, Arch. iunior Giambattista Feder, libero professionista, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Verona al n. 2171 Sezione B, e all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Verona con il n. 62, con studio in Piazza Garibaldi c.n. 23 di Ronco all'Adige (VR), nominato Consulente Tecnico d'Ufficio con provvedimento di VS, avendo adempiuto all'incarico affidatogli dal Sig. Liquidatore del Patrimonio in merito alla procedura di cui all'oggetto, si pregia di redigere la presente

RELAZIONE PERITALE DI AGGIORNAMENTO DEL VALORE

in risposta al quesito secondo gli accertamenti previsti dall'art. 173 bis dip. Att. c.p.c. di identificare, controllare e stimare i beni colpiti dalla procedura in oggetto, acquisendo e verificando l'opportuna documentazione.

Data sopralluogo: 09/01/2025

INDICE:

PERIZIA DI STIMA	3
A.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO	3
A.2 DICHIARAZIONE DI CORRISPONDENZA TRA I BENI PIGNORATI E I BENI DI PROPRIETA' DELL'ESECUTATO	4
A.3 PREDISPOSIZIONE DEI SINGOLI LOTTI.....	4
B LOTTO 1	4
B.1 DATI CATASTALI E IDENTIFICATIVI	5
1. PROVENIENZA DEI BENI – ATTUALI INTESTATARI SECONDO CATASTO E RR.II	5
1.1. ATTUALI INTESTATARI SECONDO IL CATASTO	6
1.2. ATTUALI INTESTATARI SECONDO I RR.II.	6
2 QUOTA PIGNORATA	6

3 DESCRIZIONE DEI BENI.....	6
3.1. DESCRIZIONE ANALITICA	9
4 SITUAZIONE URBANISTICA	11
5 STATO DI POSSESSO – DIRITTI REALI.....	11
6 ONERI CONDOMINIALI.....	11
7 AGGIORNAMENTO DELLA STIMA	11

PERIZIA DI STIMA

A.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Unità Negoziale 1)

Piena proprietà per la quota di 1/1 di n. 2 unità residenziali con annesso garage, disposte su di un unico piano fuori terra, così composte: cucina, soggiorno/pranzo/ingresso, disimpegno, stanza da letto, ripostigli e bagno per l'unità disposta al piano terra; cucina, soggiorno/pranzo, ampio balcone, n. 2 stanze da letto e bagno per l'unità posta al piano primo; ampia rimessa al piano terra con corte adibita a giardino "condominiale"; sita in Comune di Isola Rizza (VR) e più precisamente in Via XXV Aprile c.n. 65 (ex Via Primo Maggio).

Identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Isola Rizza (VR) al Foglio n. 2:

- M.N. 544 sub 1, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 6 vani, Sup. Catastale mq. 147, Rendita Euro 387,34 – Via Primo Maggio; piano T;
- M.N. 544 sub 2, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 37 mq, Sup. Catastale mq. 37, Rendita Euro 91,72 – Via Primo Maggio; piano T;
- M.N. 544 sub 3, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 5,5 vani, Sup.

Catastale mq. 145, Rendita Euro 355,06 – Via Primo Maggio; piano T.

Costituzione del 25/06/1991 n. 5585.1/1991 in atti dal 28/01/1992.

Unità Immobiliari intestate a:

- ██████████ nato a ██████████ (VR) il ██████████, cod. fisc. ██████████
██████████, per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Il lotto in cui è inserito l'edificio confina in senso N.E.S.O.: a Nord con lo scolo pubblico denominato Piganzo; ad Est con il mappale n. 626; a Sud con il mappale n. 542 ed a Ovest con la pubblica via. Tutti i mappali del C.T. di Isola Rizza (VR) - Foglio 2.

A.2 DICHIARAZIONE DI CORRISPONDENZA TRA I BENI PIGNORATI E I BENI DI PROPRIETA' DELL'ESECUTATO

Dalle verifiche effettuate lo scrivente DICHIARA, che vi è corrispondenza tra i beni e le quote di proprietà indicate nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione ed i beni effettivamente in proprietà dell'esecutato.

A.3 PREDISPOSIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

Dallo studio delle caratteristiche del bene oggetto del pignoramento e ora di liquidazione si è ritenuto formare n. 1 lotti di vendita:

B LOTTO 1

Unità residenziale, costituenti una casa di civile abitazione, villino plurifamiliare, composta da appartamento al piano terra, appartamento al piano primo, ampio garage e giardino. Le unità si compongono di: ingresso/soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, ripostiglio e stanze da letto, per la quota di 1/1 della piena proprietà.

B.1 DATI CATASTALI E IDENTIFICATIVI

Il bene oggetto di espropriazione immobiliare costituente il Lotto 1 è così identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Isola Rizza (VR) al:

- Foglio 2, M.N. 544 sub 1, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 6 vani, Sup. Catastale mq. 147, Rendita Euro 387,34 – Via Primo Maggio; piano T;
- Foglio 2, M.N. 544 sub 2, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 37 mq, Sup. Catastale mq. 37, Rendita Euro 91,72 – Via Primo Maggio; piano T;
- Foglio 2, M.N. 544 sub 3, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 5,5 vani, Sup. Catastale mq. 145, Rendita Euro 355,06 – Via Primo Maggio; piano T.

Il lotto in cui è inserito l'edificio confina in senso N.E.S.O.: a Nord con lo scolo pubblico denominato Piganzo; ad Est con il mappale n. 626; a Sud con il mappale n. 542 ed a Ovest con la pubblica via. Tutti i mappali del C.T. di Isola Rizza (VR) - Foglio 2.

1. PROVENIENZA DEI BENI – ATTUALI INTESTATARI SECONDO CATASTO E RR.II.

Con i seguenti atti:

Per la quota di 1/1 della piena proprietà:

- Con atto di compravendita in data 28 novembre 1988 Notaio Salvatore Pio Agostino di Legnago (VR) rep. N. 138627, trascritto a Verona il 01/12/1988 al n. 32504 R.G. e n. 23486 R.P. gli immobili pervenivano [REDACTED] [REDACTED]ato [REDACTED] (VR) i [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] [REDACTED], per la quota di 1/1 della piena proprietà.

1.1. ATTUALI INTESTATARI SECONDO IL CATASTO

Secondo il catasto le unità immobiliari così come sopra individuate nel presente lotto risultano intestate alla ditta:

- ██████████ nato a ██████████ (VR) il ██████████ cod. fisc. ██████████
██████████, per la quota di 1/1 della piena proprietà.

1.2. ATTUALI INTESTATARI SECONDO I RR.II.

Dalle verifiche eseguite presso i RR.II. le unità immobiliari colpite da pignoramento, sono intestate a:

- ██████████ nato a ██████████ (VR) il ██████████, cod. fisc. ██████████
██████████, per la quota di 1/1 della piena proprietà.

2 QUOTA PIGNORATA

Quota di 1/1 della piena proprietà dei beni sopra descritti.

3 DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di un'unità residenziale composta da n. 2 appartamenti, collegati tra loro attraverso la scala interna. Le unità residenziali sono così composte: ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, n. 2 ripostigli, bagno e stanza da letto al piano terra; ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, ripostiglio, bagno, n. 2 stanze da letto e balcone al piano primo; magazzino/garage e corte esclusiva al piano terra.

L'unità oggetto della presente stima è sita in Comune di Isola Rizza (VR) e più precisamente in Via XXV Aprile c.n. 65.

Gli appartamenti, di medie dimensioni sono inseriti all'interno di un corpo di

fabbrica che ha accesso carraio e pedonale, indipendente, e collegato direttamente alla pubblica via.

Il fabbricato, di cui fanno parte i beni oggetto di stima, si colloca in zona periferica (rispetto il centro storico del Capoluogo) ed è inserito all'interno di una zona residenziale, composta di edifici singoli e/o a schiera, avente accesso da via XXV Aprile. Tutti gli edifici hanno cortile esclusivo.

La strada su cui si affaccia l'edificio in questione è scarsamente trafficata, e non presenta parcheggio pubblico delimitato lungo la carreggiata.

L'unità residenziale in oggetto è collegata ad un'area cortilizia posta al piano terra, che funge da accesso pedonale, che si presenta recintata e parzialmente pavimentata in cemento.

Le tramezzature interne sono realizzate con pareti in laterizio leggero. Tutte le pareti interne sono intonacate e tinteggiate a civile nelle parti a vista. La pavimentazione prevalente è costituita da piastrelle in grès ceramico.

I serramenti prospicienti l'esterno sono in legno con inserito vetrocamera, le ante d'oscuro sono costituite da scuri in legno a dogatura verticale. Le scale di collegamento interne sono in calcestruzzo, rivestite in marmo; mentre quelle principali, ubicate all'esterno, sono in calcestruzzo rivestite in marmo aventi parapetto in ferro legno.

I locali hanno altezza utile interna pari a m. 2,81 al piano terra; m. 2,78 al piano primo. Le finiture interne possono definirsi di tipo medio, mentre lo stato di conservazione è discreto.

Si denota la presenza di crepe ed umidità sui muri, con particolare evidenza nelle facciate esterne, nel soffitto del bagno posto al piano terra (doccia del piano superiore con perdite) e appena al di sopra dei battiscopa del piano terra.

La rimessa, posto su corpo staccato, al piano terra, è collegato all'abitazione attraverso un camminamento pavimentato. Si presenta con pavimentazione prevalente in calcestruzzo, le pareti ed il soffitto sono intonacate. Gli accessi carrai sono protetti con portoni in metallo a funzionamento basculante.

L'accesso carraio, prospiciente la pubblica via, è protetto da un cancello in ferro zincato a caldo, a disegno semplice con apertura scorrevole, dotato di apertura elettro-meccanica.

Si precisa che la parte interna che separava la rimessa dal locale ripostiglio, così come rappresentata nelle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio di Verona è stata demolita in tempi recenti unificando di fatto i locali.

La proprietà si presenta recintata con muretto e cancellata in ferro avente disegno semplice sul fronte stradale; in muretto e rete metallica sugli altri lati ad eccezione del confine Nord, dove la proprietà confina con lo scolo consortile denominato "Piganzo".

- La struttura portante, è costituita da muratura mista in laterizio e calcestruzzo armato, su fondazioni in calcestruzzo, i solai sono in latero-cemento.

La conformazione del coperto è a due falde contrapposte, i tubi pluviali sono in lamiera preverniciata sono opportunamente dislocati. Le partizioni interne (tramezze) delle unità sono in laterizio, intonacate nelle parti a vista, dello spessore complessivo di cm. 10.

- Dal punto di vista impiantistico, gli impianti sono funzionanti e realizzati sotto traccia all'epoca della costruzione del fabbricato.

L'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori in ghisa e/o termoconvettori opportunamente dislocati. La caldaia murale si trova

all'interno dell'unità residenziale posta al piano primo, ed è conforme alle vigenti normative.

- L'impianto elettrico (220 V), anch'esso realizzato sotto traccia all'epoca della costruzione, non è conforme alle vigenti normative in materia.
- L'approvvigionamento idrico delle unità immobiliari avviene attraverso l'acquedotto pubblico, mentre lo smaltimento dei reflui fognari avviene attraverso la fognatura comunale.

3.1. DESCRIZIONE ANALITICA

DESCRIZIONE ELEMENTI ESTRINSECI DEL FABBRICATO	
Elemento	Descrizione
Esposizione	Buona
Condizioni manutenzione	Discrete
Tipo fondazione	Continua in calcestruzzo armato
Struttura verticale	In laterizio
Solai	In latero-cemento
Manto di copertura	Tegole di calcestruzzo/laterizio
Pareti esterne	Intonacate
Struttura antisismica	NO

DESCRIZIONE COMPOSIZIONE DELLA SUPERFICIE INTERNA DELL'UNITÀ								
Foglio n. 2 m.n. 544 sub 1 (Appartamento – piano T)								
Piano	Destinazione	Numero locali	Altezza utile media m	Sup.utile interna mq.	Sup. commerciale mq.	Coeff. Ridut.	Sup. commerciale mq.	
P.T.	Soggiorno/Pranzo	1	2,81	39,33	45,22	1	45,22	Mq.
P.T.	Cucina	1	2,81	15,36	17,66	1	17,66	Mq.
P.T.	Disimpegno	1	2,81	6,19	7,11	1	7,11	Mq.
P.T.	Ripostiglio	2	2,81	9,21	10,59	1	10,59	Mq.
P.T.	Letto	1	2,81	15,52	17,84	1	17,84	Mq.
P.T.	Bagno	1	2,81	7,02	8,07	1	8,07	Mq.
P.T.	Disbrigo	1	2,81	18,13	20,84	1	20,84	Mq.
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE DELL'UNITÀ							127,33	Mq.

Non viene considerato il locale ripostiglio, presente nella planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio di Verona in quanto di fatto unico al locale rimessa, come da mia precedente nota.

DESCRIZIONE COMPOSIZIONE DELLA SUPERFICIE INTERNA DELL'UNITÀ								
Foglio n. 2 m.n. 544 sub 2 (rimessa)								
Piano	Destinazione	Numero locali	Altezza utile media m	Sup. utile interna mq.	Sup. commerciale mq.	Coeff. Ridut.	Sup. commerciale mq.	
P.T.	Rimessa/ripostiglio	1	2,20/3,16	47,69	54,84	0,50	27,42	Mq.
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE DELL'UNITÀ							27,42	Mq.

DESCRIZIONE COMPOSIZIONE DELLA SUPERFICIE INTERNA DELL'UNITÀ								
Foglio n. 2 m.n. 544 sub 3 (Appartamento – piano 1°)								
Piano	Destinazione	Numero locali	Altezza utile media m	Sup. utile interna mq.	Sup. commerciale mq.	Coeff. Ridut.	Sup. commerciale mq.	
P.P.	Soggiorno/Pranzo	1	2,78	39,33	45,22	1	45,22	Mq.
P.P.	Cucina	1	2,78	15,36	17,66	1	17,66	Mq.
P.P.	Disimpegno	1	2,78	6,19	7,11	1	7,11	Mq.
P.P.	Ripostiglio	1	2,78	3,87	4,45	1	4,45	Mq.
P.P.	Letto	2	2,78	30,34	34,89	1	34,89	Mq.
P.P.	Bagno	1	2,78	7,02	8,07	1	8,07	Mq.
P.P.	Balcone	1	2,81	3,30	3,30	0,30	0,99	Mq.
P.P.	Portico/Balcone	1	2,81	29,08	29,08	0,30	8,72	Mq.
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE DELL'UNITÀ							127,11	Mq.

DESCRIZIONE ELEMENTI INTRINSECI DELL'UNITÀ		
Elemento	Attuale stato manutentivo	Note sul caso
Infissi esterni	Sufficienti	
Infissi interni	Sufficienti	
Tramezzature interne	Sufficienti	
Pavimentazioni	Sufficienti	
Porta d'ingresso	Sufficienti	

IMPIANTISTICA		
Tipo impianto	Attuale stato manutentivo	Conformità secondo normative vigenti
Elettrico	Sufficienti	Conforme
Idrico	Sufficienti	Conforme
Termico	Sufficienti	Conforme
Fognario	Sufficienti	Conforme

La superficie commerciale dell'unità residenziale ed accessori, è stata così determinata (con arrotondamento al metro quadrato) in applicazione della norma UNI 10750 e del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138.

4 SITUAZIONE URBANISTICA

Dalle ricerche eseguite presso l'U.T.C. si riscontra che il fabbricato è stato costruito in virtù del rilascio da parte del Comune di Isola Rizza (VR) dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 16/'89 del 14/04/1989;
- Concessione Edilizia n. 53/'89 del 18/11/1989.

Il complesso oggetto della presente stima è stato dichiarato abitabile in data 04/05/1991 con certificato n. 1961.

Dalle ricerche urbanistiche, come determinato dal P.A.T., P.I. e del P.R.G. vigente, l'immobile sito nel Comune di Isola Rizza (VR) in Via XXV Aprile n. 65 ricade in Z.T.O. "Zona B" Residenziale di Completamento Urbano.

Delle descritte situazioni si è tenuto conto nella stima del bene.

5 STATO DI POSSESSO – DIRITTI REALI

Stante quanto accertato dal sopralluogo, ai fini della presente relazione di stima, è possibile affermare che il bene in narrativa è nelle disponibilità degli esecutati.

Di tutte le situazioni si è tenuto conto nella stima del bene.

6 ONERI CONDOMINIALI

Gli immobili in questione NON presentano dotazioni condominiali.

Di tutte le situazioni si è tenuto conto nella stima del bene.

7 AGGIORNAMENTO DELLA STIMA

Per la determinazione del valore medio di mercato dell'immobile è stato adottato un metodo di stima diretto basato sulla comparazione di beni analoghi

reperibili sul mercato.

Sulla scorta d'informazioni assunte presso l'Agenzia del Territorio, l'Ufficio tecnico del Comune di Isola Rizza (VR), gli osservatori del mercato immobiliare del posto, operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona, si perviene all'attribuzione del seguente valore sintetico/comparativo espresso in euro al metro quadrato, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, dello stato di conservazione e manutenzione, della ubicazione e della consistenza.

descrizione	Superficie commerciale	Valore Euro/mq.	Valore Totale Euro
Appartamento piano Terra	Mq. 127,33	750,00	95.497,50
Rimessa/ripostiglio	Mq. 27,42	750,00	20.565,00
Appartamento piano Primo	Mq. 127,11	750,00	95.332,50
Sommano			211.395,00

Il **VALORE VENALE DI MERCATO** al FEBBRAIO 2025 degli immobili descritti nel LOTTO 1 è il seguente:

Valore lotto a corpo:	Euro 211.395,00
Quota pignorata:	1/1
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	Euro 0,00
Oneri condominiali non versati	Euro 0,00

Pertanto, sulla base di tali elementi si può ritenere che nello specifico, il più probabile valore della **quota pari ad 1/1** oggetto di pignoramento sia di Euro 211.395,00 arrotondabile per eccesso a **Euro 210.000,00** (diconsi Euro duecentodiecimila/00). Il suddetto valore è comprensivo dell'incidenza dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti condominiali del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 C.C..

“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 – a propria cura – verificare previamente il bene sotto ogni profilo.”

Il C.T.U.

Ronco all’Adige, lì 15.02.2025

Architetto iunior Giambattista Feder

Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.