

# TRIBUNALE DI VERONA

Esecuzioni Immobiliari

## RELAZIONE PERITALE

**ESEC. IMM.** CASSA DI RISPARMIO DI BOLZANO S.P.A.

Contro

**R.E.I.:** n. 628/15

**G.E.:** Dott. Vittorio Carlo Allprandi

San Bonifacio, VR il 17/03/2016

IL TECNICO  
Ing. Sandro Piraldi



Ing. Piraldi Sandro  
Via Minghetti 3  
37047 San Bonifacio (VR)  
0457612549 - 0456133140  
sandro.piraldi@tin.it

**R.E.I. n. 628/2015**

**Dott. VITTORIO CARLO ALIPRANDI**

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

nel processo d'esecuzione immobiliare promosso da:

**CASSA DI RISPARMIO DI BOLZANO S.P.A.**

**contro**

**e**

premessi

- che il sottoscritto ingegnere SANDRO PIRALDI, residente in San Bonifacio, Via Lago di Garda 58, con studio in San Bonifacio, Via Minghetti 3, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Verona e Provincia al n. A2114 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici, veniva nominato in data 12.01.2016 perito estimatore dell'esecuzione immobiliare indicata in epigrafe;
- che, successivamente al giuramento di rito in data 12.01.2016 e previo avviso alle parti, hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali con sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione in data 19 febbraio 2016, sopralluogo durante il quale le parti eseguite risultavano presenti e gli immobili accessibili.
- al sopralluogo sono preceduti e seguiti gli adempimenti necessari di cui al quesito del G.E.;
- che le operazioni peritali sono proseguite con accessi presso gli uffici tecnici del Comune di San Martino Buon Albergo, l'Ufficio Tecnico del Territorio, la Conservatoria dei Registri Immobiliari e lo studio del C.T.U. per la definizione dei parametri di stima sino all'espletamento di quanto richiesto;

tutto ciò premesso

il C.T.U., esaminati gli atti ed i documenti di causa, preso atto di quanto richiesto dal quesito presenta la propria

## RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA

Beni in Comune di SAN MARTINO BUON ALBERGO (fraz. Case Nuove)

Via Ippolito Nievo, civico numero 12

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà per la quota di 500/1000 ciascuno in capo a Cusenza Nino e Licata Ninfa relativamente ad abitazione in appartamento al piano terra dotata di corte esclusiva pertinenziale e di un vano cantina al piano interrato, oltre ad autorimessa comunicante con la stessa cantina, inseriti in casa a schiera d'angolo di tre piani fuori terra, ubicati nel Comune di San Martino Buon Albergo (VR), fraz. Case Nuove.

L'unità abitativa, posta al pian terreno, è raggiungibile percorrendo dapprima un vialetto pedonale condominiale, dotato di cancelletto, al quale si accede direttamente dalla pubblica via e, successivamente, attraversando una corte esclusiva adibita a giardino con manto erboso, localizzata a nord dell'abitazione, dotata anch'essa di cancelletto di accesso pedonale.

Secondo quanto desunto dalle planimetrie catastali in atti ed a seguito del sopralluogo, l'appartamento è composto come di seguito descritto:

soggiorno, cucina, ripostiglio, due camere da letto, disimpegno e bagno.

E' presente inoltre un balcone posto in prossimità dei lati sud ed est dell'abitazione, a servizio della cucina e di una delle due camere da letto.

Al piano interrato sono presenti una cantina, raggiungibile attraverso una scala esterna ad uso esclusivo, posta in corrispondenza della corte sopra descritta, e un' autorimessa comunicante con la stessa cantina a mezzo di una porta tagliafuoco. L' autorimessa risulta inoltre accessibile da una corsia di manovra condominiale posta sul retro dell' edificio (lato sud), collegata al piano strada attraverso una rampa carraia; lo scivolo di accesso ai box è raggiungibile direttamente da Via Ippolito Nievo, attraverso un cancello carraio ad apertura automatizzata.

**Il tutto per una superficie commerciale complessiva pari a mq 109,00.**

I beni sottoposti ad esecuzione sono collocati nel Comune di SAN MARTINO BUON ALBERGO in Via Ippolito Nievo n°12 (ex Via Nino Bixio), catastalmente identificabili al Catasto dei Fabbricati del Comune di SAN MARTINO BUON ALBERGO come di seguito:

COMUNE DI SAN MARTINO BUON ALBERGO

*Abitazione*

Foglio n. 12, Mappale n. 1035, Subalterno 1

Ubicazione Via Nino Bixio, piani S1-T

Categoria A/2, Classe 3

Consistenza 6 vani, Rendita catastale € 464,81.

*Autorimessa*

Foglio n. 12, Mappale n. 1035, Subalterno 12

Ubicazione Via Nino Bixio, piano S1

Categoria C/6, Classe 2

Consistenza 21 mq, Rendita catastale € 45,55.

*Corte comune*

Foglio n. 12, Mappale n. 1035 Subalterno 13

Ubicazione Via Nino Bixio, piani S1-T

Bene comune non censibile ai Subalterni 1 e 12

L'esatta identificazione toponomastica dei fabbricati viene così individuata:

**Immobili in Via Ippolito Nievo, civico numero 12 – San Martino Buon Albergo (VR).**

I dati sopra indicati sono corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio per la Provincia di Verona in data 23.10.2015, n. 37228 R.G. e n. 24334 R.P., notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Verona in data 12 settembre 2015 ai Signori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_

L'atto di pignoramento citato grava sulla quota pari ad 1/2 di titolarità del Sig. \_\_\_\_\_

e sulla quota pari ad 1/2 di titolarità della Sig.ra \_\_\_\_\_

Pertanto è possibile affermare che quanto riportato nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione corrisponde ai beni ed alle quote effettivamente di proprietà degli esecutati.

**Nell'atto di pignoramento immobiliare, nella corrispondente nota di trascrizione e nella documentazione catastale viene riportato il vecchio indirizzo degli immobili, ovvero Via Nino Bixio, anziché quello corretto che risulta essere Via Ippolito Nievo n. 12.**

**Regime patrimoniale dei debitori, se coniugati:** secondo l'Estratto per Riassunto dai Registri degli Atti di Matrimonio n. 41, serie A, Parte II, Anno 1989, rilasciato dal Comune di Campobello di Mazara (TP) in data 26.01.2016, i Sig.r. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ hanno contratto matrimonio in data 02.08.1989. Sullo stesso documento non risultano annotazioni in merito al regime patrimoniale dei beni scelto dai due coniugi.





inseriti in casa a schiera d'angolo di tre piani fuori terra, ubicati nel Comune di San Martino Buon Albergo (VR), fraz. Case Nuove.

#### Caratteristiche della zona di inserimento

La zona di inserimento dell'unità ha vocazione prevalentemente residenziale, con presenza di abitazioni per lo più a schiera o singole di due o al massimo tre piani fuori terra, alcune delle quali di più recente edificazione; la frazione, denominata Case Nuove, è posta a sud-ovest rispetto al centro storico di San Martino Buon Albergo, dal quale dista circa 1,5 km.

Espansione (buona) a traffico prevalente locale con parcheggi sufficienti.

#### Caratteristiche zone limitrofe

Le zone finitime hanno carattere prevalentemente agricolo (a ovest) con presenza di abitazioni sparse e numerosi appezzamenti coltivati, mentre a nord e a est si estende la Zona Industriale di San Martino Buon Albergo, con presenza di numerosi capannoni industriali ed edifici direzionali/commerciali. A sud della frazione di Case Nuove scorrono parallele l'Autostrada A4 e la Tangenziale Sud, oltre le quali si trova località Campalto.

Per quanto attiene i principali collegamenti pubblici, la loro distanza in chilometri rispetto a quanto oggetto di stima viene indicata come di seguito:

- Centro città di Verona 8,00 km
- Svincolo Autostrada Verona Est 0,50 km
- Allacciamento Tangenziale 0,50 km
- Autobus linea urbana ATV 0,20 km

I servizi offerti dalla zona vengono così sinteticamente riassunti:

- Negozi al dettaglio Buono
- Ospedali Buono

• Spazi verdi	Sufficiente
• Supermercato	Buono
• Municipio	Sufficiente
• Farmacie	Buono
• Asilo nido	Buono
• Scuola elementare	Buono
• Scuola media inferiore	Buono
• Scuola media superiore	Buono
• Cinema	Buono

## 5. STATO DI POSSESSO

Le unità alla data del sopralluogo risultavano visibilmente occupate dai proprietari.

Per quanto attiene la presenza di contratti di locazione in essere, l'Agenzia delle Entrate di Verona, Ufficio del Registro di Verona 1, ha fornito dichiarazione che presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate non risultano disponibili contratti di locazione intestati alle ditte \_\_\_\_\_, ovvero relativi agli immobili oggetto di pignoramento.

## 6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### 6.1 Vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

#### 6.1.1 Domande giudiziali ed altre prescrizioni pregiudizievoli:

**Nessuna**

#### 6.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

**Nessuna**

6.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

**Nessuno**

6.1.4. Altre limitazioni d'uso:

**Nessuna**

**6.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:**

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria iscritta l'11.07.2005 ai n.ri 28898 R.G. e 6818 R.P. a favore di "Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.a." con sede in Bolzano, codice fiscale 00152980215 e domicilio ipotecario eletto in Bolzano, Via Cassa di Risparmio n. 21/B, per la somma complessiva di Euro 400.000,00 a garanzia di un capitale di Euro 200.000,00, in forza di concessione a garanzia di mutuo fondiario ricevuto in data 07.07.2005 n. 11656 di repertorio Notaio Paolo Carbone si San Martino Buon Albergo. Gravano i beni oggetto della presente perizia.

6.2.2 Trascrizioni:

- Verbale di pignoramento immobili in data 16.09.2015 n. 9376 Rep. Ufficiale Giudiziario, trascritto in data 23.10.2015 ai numeri 37228 R.G. e 24334 R.P., a favore di Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.a. con sede in Bolzano e codice fiscale 00152980215, rappresentata dall'avvocato Ugo Ferrini in Verona, con studio in Verona, Corte Melone n. 2. Gravano i beni oggetto della presente perizia.

Altri oneri: **Nessuno**

**6.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizia e catastale**

6.3.1 Conformità urbanistico-edilizia: **conforme**

6.3.2 Conformità catastale: **conforme**

## 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie di gestione e manutenzione immobile:

**Nessuna**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute:

**Nessuna**

Altre spese:

**Nessuna**

Cause in corso:

**Nessuna**

## 8. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### 8.1 Attuali proprietari

**proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni**

nato a \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, proprietario dal  
07.07.2005 ad oggi con atto di compravendita a firma Notaio Paolo Carbone di San  
Martino Buon Albergo in data 07.07.2005, rep. n. 11655 e trascritto a Verona  
l'11.07.2005 ai n.ri 28897 R.G. e 18535 R.P.

**proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni**

nata a \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, proprietaria  
dal 07.07.2005 ad oggi con atto di compravendita a firma Notaio Paolo Carbone di San  
Martino Buon Albergo in data 07.07.2005, rep. n. 11655 e trascritto a Verona  
l'11.07.2005 ai n.ri 28897 R.G. e 18535 R.P.

### 8.2 Precedenti proprietari

\_\_\_\_\_

nato a [redacted], proprietario di 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 07.07.2005, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Vincenzo Quaratino di Verona del 14.02.2003, rep. n. 116837, trascritto a Verona il 26.02.2003 ai n.ri 7963 R.G. e 5105 R.P.

nata in [redacted] proprietaria di 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 07.07.2005, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Vincenzo Quaratino di Verona del 14.02.2003, rep. n. 116837, trascritto a Verona il 26.02.2003 ai n.ri 7963 R.G. e 5105 R.P.

nato a [redacted], proprietario di 1/1 dei beni fino al 14.02.2003.

## 9. PRATICHE EDILIZIE

L'istanza di accesso agli atti presentata all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di San Martino Buon Albergo in data 25.01.2016 (Protocollo Gen n. 2016-0001823) relativa alla ricerca di elaborati di progetto, permessi di Costruire e certificati di agibilità riguardanti gli immobili in oggetto ha prodotto i seguenti documenti:

- Concessione Edilizia n. 46/01, datata 27.06.2001, relativa all'istanza del 06.12.2000, integrata definitivamente in data 26.06.2001, presentata dalla Ditta [redacted] per la costruzione di un complesso immobiliare ad uso abitazione sull'area distinta in Catasto al Foglio n. 15, Particelle nn. 416, 796, 889, 891, posta in San Martino Buon Albergo il Località Case Nuove c/o Lott. Nino Bixio.
- "Progetto per la costruzione di un complesso immobiliare ad uso abitazione nel Comune di San Martino Buon Albergo (VR), compreso nel piano di

lottizzazione denominato "Via Nino Bixio" – Fg. 15 – Mappali 416, 796, 889, 891" a firma Arch. Sergio Spiazzi allegato alla D.I.A. di Variante alla C.E. n. 46/01 protocollato presso il Comune di San Martino Buon Albergo in data 12.10.2002.

- "Permesso di Abitabilità per la realizzazione di un complesso immobiliare ad uso residenziale lott. Nino Bixio" prot. n. 83 del 02/01/2003, rilasciato dal Comune di San Martino Buon Albergo in seguito alla domanda avanzata in data 11.12.2002 dal Sig. \_\_\_\_\_ tendente a ottenere il rilascio del certificato di abitabilità per l'edificio complesso immobiliare ad uso abitazione sito nel Comune di San Martino Buon Albergo in Via Nino Bixio, censito al Foglio 15, Mappali nn. 416, 796, 889, 891.

A seguito delle verifiche effettuate durante il sopralluogo è emerso che lo stato di fatto dell'immobile è conforme sia al progetto allegato alla D.I.A. del 22.10.2002 che alla planimetria catastale attualmente agli atti.

## **10. DESCRIZIONE ABITAZIONE CON ACCESSORI**

Trattasi di abitazione in appartamento al piano terra dotata di corte esclusiva e di un vano cantina al piano interrato, oltre ad autorimessa comunicante con la stessa cantina, inseriti in casa a schiera d'angolo di tre piani fuori terra, ubicati nel Comune di San Martino Buon Albergo (VR), fraz. Case Nuove.

L'unità abitativa, posta al pian terreno, è raggiungibile percorrendo dapprima un vialetto pedonale condominiale, dotato di cancelletto, al quale si accede direttamente dalla pubblica via e, successivamente, attraversando una corte esclusiva adibita a giardino con manto erboso, localizzata a nord dell'abitazione, dotata anch'essa di cancelletto di accesso pedonale.

Secondo quanto desunto dalle planimetrie catastali in atti ed a seguito del sopralluogo, l'appartamento è composto come di seguito descritto:

soggiorno, cucina, ripostiglio, due camere da letto, disimpegno e bagno.

E' presente inoltre un balcone posto in prossimità dei lati sud ed est dell'abitazione, a servizio della cucina e di una delle due camere da letto.

Al piano interrato sono presenti una cantina, raggiungibile attraverso una scala esterna ad uso esclusivo, posta in corrispondenza della corte sopra descritta, e un'autorimessa comunicante con la stessa cantina a mezzo di una porta tagliafuoco. L'autorimessa risulta inoltre accessibile da una corsia di manovra condominiale posta sul retro dell'edificio (lato sud), collegata al piano strada attraverso una rampa carraia; lo scivolo di accesso ai box è raggiungibile direttamente da Via Ippolito Nievo, attraverso un cancello carraio ad apertura automatizzata.

La superficie degli accessori indicati viene ragguagliata applicando i coefficienti riportati nella successiva tabella.

**Il tutto per una superficie commerciale complessiva pari a mq 109,00.**

I beni sottoposti ad esecuzione sono collocati nel Comune di SAN MARTINO BUON ALBERGO in Via Ippolito Nievo n°12 (ex Via Nino Bixio), catastalmente identificabili al Catasto dei Fabbricati del Comune di SAN MARTINO BUON ALBERGO come di seguito:

COMUNE DI SAN MARTINO BUON ALBERGO

*Abitazione*

Foglio n. 12, Mappale n. 1035, Subalterno 1

Ubicazione Via Nino Bixio, piani S1-T

Categoria A/2, Classe 3

Consistenza 6 vani, Rendita catastale € 464,81.

*Autorimessa*

Foglio n. 12, Mappale n. 1035, Subalterno 12

Ubicazione Via Nino Bixio, piano S1

Categoria C/6, Classe 2

Consistenza 21 mq, Rendita catastale € 45,55.

*Corte comune*

Foglio n. 12, Mappale n. 1035 Subalterno 13

Ubicazione Via Nino Bixio, piani S1-T

Bene comune non censibile ai Subalterni 1 e 12.

L'esatta identificazione toponomastica dei fabbricati viene così individuata:

**Immobili in Via Ippolito Nievo, civico numero 12 – San Martino Buon Albergo (VR).**

L'unità abitativa confina come di seguito:

- nord: corte esclusiva;
- est: rampa carraia scoperta di accesso ai box auto;
- sud: corsia di manovra scoperta box auto;
- ovest: altra unità abitativa.

Urbanisticamente l'area su cui insiste il fabbricato in cui le unità oggetto di stima sono ricomprese, è inserita, secondo il Piano Degli Interventi del Comune di San Martino Buon Albergo, come "Z.T.O. C2 DI ESPANSIONE RESIDENZIALE PEEP (n.2)" le cui norme tecniche di attuazione si allegano in calce alla relazione.

Per i parametri urbanistici si rimanda agli allegati.

Le condizioni generali dei beni sono buone.

La superficie dei locali ed accessori dei beni oggetto di stima sono state così determinate:

Piano	Destinazione	Superficie MQ	Coeff	Superficie Derivata MQ	Esposizione prevalente	Condizioni manutenzione
T	residenziale	77,43	1,00	77,43	Nord - Sud	buone
T	balconi	13,90	0,50	6,95	Est - Ovest	buone
T	corte	36,34	0,10	3,63	Est - Ovest	buone
Int.	cantina	17,64	0,50	8,82	Nord - Sud	buone
Int.	autorimessa	24,36	0,50	12,17	Nord - Sud	buone
	<b>TOTALE</b>	<b>169,69</b>		<b>109,00</b>		

### CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

#### Caratteristiche strutturali

##### *Abitazione*

- Fondazioni: continue in c.a. (intero edificio).
- Solai: solai in latero-cemento – integri.
- Strutture verticali: muratura – integre.
- Copertura: a falde - solaio in latero cemento con struttura a muretti e tavelle - integra (intero edificio).
- Balconi: solette in calcestruzzo armato – integre.
- Manto di copertura: tegole laterizie a canale (coppi) in buono stato.

##### *Autorimessa e cantina*

- Fondazioni: continue in c.a. (intero edificio).
- Solai: solai a lastre predalles prefabbricati – integri.
- Strutture verticali: in c.a. – integre.

#### Componenti edilizie

- Area esterna: corte di pertinenza esclusiva posta in prossimità del lato nord dell'abitazione ricoperta da manto erboso con vialetto di accesso all'abitazione piastrellato; essa risulta

delimitata lungo i perimetri ovest, nord ed est da una cancellata metallica su muretto in c.a. e risulta accessibile mediante un cancello pedonale posto in corrispondenza dello spigolo nord-ovest. Vialeto pedonale condominiale di accesso alle diverse unità abitative, corsia box auto e rampa carraia sono in battuto di cemento.

*Abitazione:*

Infissi esterni: ante a battente in legno tamburato e vetrocamera in stato di manutenzione buono – chiusure oscuranti: ante a battente in legno in stato di manutenzione discreto.

Infissi interni: porte interne in legno in buono stato; porta d'ingresso all'unità in legno blindata in buono stato.

Pavimentazione interna: piastrelle in gres in buone condizioni; piastrelle in ceramica per il bagno in buone condizioni.

Pavimentazioni esterne: balcone con piastrelle in cotto in buono stato.

Rivestimento: superfici esterne in intonaco a civile tinteggiato in discreto stato; all'interno dell'edificio superfici in intonaco a civile tinteggiato e ceramica (cucina – servizi igienici) in buono stato.

*Cantina:*

Infissi: porta di accesso all'unità tipo REI tagliafuoco in buono stato.

Pavimentazione interna: piastrelle in gres in buone condizioni.

Pavimentazioni esterne: scala di accesso in c.a. in buono stato.

Rivestimento: intonaco a civile tinteggiato in buono stato.

*Autorimessa:*

- Infissi: portone di accesso metallico a basculante ad apertura manuale in buono stato; porta di accesso al locale cantina tipo REI tagliafuoco in buono stato.
- Pavimentazione interna: piastrelle in gres in buone condizioni.
- Pavimentazioni esterne: corsia di manovra condominiale e rampa di accesso carraia in buono stato.
- Rivestimento: intonaco a civile finteggiato in buono stato.

**Impianti**

- Citofonico: sottotraccia – funzionante.
- Gas: (impianto) tipologia: sottotraccia, alimentazione: gas metano, condizioni buone – apparecchi alimentati: caldaia per riscaldamento e produzione acqua calda, cucina – conforme.
- Elettrico: (impianto) tipologia: sottotraccia, tensione di rete: 220V, condizioni: buone – conforme.
- Idrico: (impianto) sottotraccia – rete distribuzione: tubi in ferro zincato – apparecchi alimentati: caldaia, servizi igienici, cucina, condizioni buone – conforme.
- Termico: (impianto) tipologia: autonomo, alimentazione: gas metano – rete di distribuzione: tubi in rame - elementi radianti: elementi radianti in alluminio, condizioni: buone – conforme.
- Condizionamento: impianto presente dotato di una una unità interna in condizioni buone.

## 11. VALUTAZIONE (PIENA PROPRIETA')

### 11.1 Criteri di stima

In riferimento alla metodica di stima applicata ci si è riferiti a procedimento cosiddetto "market oriented" cioè basato sulle rilevazioni del prezzo e delle caratteristiche possedute dall'immobile con confronto tra immobili con caratteristiche similari ed il successivo processo di aggiustamento sistematico dei prezzi di mercato del recente periodo in base alle differenze di caratteristiche degli immobili assoggettati a confronto. La ricollocabilità dell'immobile, anche a fronte di consistenza e più probabile valore di mercato come determinato, viene ritenuta plausibile e congrua nel medio termine, stante la situazione del mercato immobiliare nella zona di inserimento.

La stima fa espresso riferimento alla data di stesura della presente consulenza, avuto riguardo della natura e destinazione dei beni, mediante anche la individuazione di tutti quegli elementi che possono contribuire a influire sul valore venale del bene stesso.

Rispetto alla scelta del metodo di stima, è stato individuato nel metodo comparativo il criterio più appropriato da applicare in questa sede, raffrontando i vari metodi applicabili così sinteticamente riassunti:

- Valore complementare
- Valore di surrogazione
- Valore di trasformazione
- Valore di costo
- Valore di mercato o metodo comparativo.

Si è quindi tenuto conto di quanto sopra esposto, delle caratteristiche della costruzione, dell'anno di edificazione e quindi della vetustà dell'edificio, della sua collocazione all'interno del tessuto urbano, dei servizi pubblici disponibili, dei valori medi di mercato applicati in codesta zona

### 11.2 Fonti di informazione

Agenzia del Territorio Sezione Catasto dei Terreni e dei fabbricati: San Martino B. A.

Agenzia del Territorio Conservatoria dei RR.II.: Verona

Ufficio Tecnico del comune di: San Martino Buon Albergo

Osservatorio del mercato immobiliare: agenzie immobiliari operanti su San Martino B.

A. e Provincia – Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate.

### 11.3 Valutazione intera proprietà 1000/1000

Piano	Destinazione	Superficie MQ	Coeff	Superficie Derivata MQ	€uro/mq	Valore commerciale INTERO €
T	residenziale	77,43	1,00	77,43	1.200,00	92.916,00
T	balconi	13,90	0,50	6,95	1.200,00	8.340,00
T	corte	36,34	0,10	3,63	1.200,00	4.356,00
Int.	cantina	17,64	0,50	8,82	1.200,00	10.584,00
Int.	autorimessa	24,36	0,50	12,17	1.200,00	14.604,00
	<b>TOTALE</b>	<b>169,69</b>		<b>109,00</b>		<b>130.800,00</b>

### 11.4 Adeguamenti e correzioni di stima

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione, adeguamenti igienico sanitari ed impiantistici:

**Nessuna**

Decurtazioni per lo stato di possesso:

**Nessuna**

Decurtazioni per servitù e altre limitazioni:

**Nessuna**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

**Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**Nessuna**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**Nessuna**

### **11.5 Prezzo a base d'asta dell'immobile**

Il più probabile valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova l'immobile è pari a € 130.800,00.

**La quota pignorata, corrispondente a 1/1 della piena proprietà, ha quindi valore complessivo di Euro = 130.800,00 = arrotondati a Euro = 131.000,00 = centotrentunomila/00.**

### **12. CAPACITA' EDIFICATORIA**

L'immobile oggetto di stima non gode di potenzialità edificatoria in quanto inserito all'interno di un complesso condominiale costituito da più unità abitative.

Urbanisticamente l'area su cui insiste il fabbricato in cui le unità oggetto di stima sono ricomprese, è inserita, secondo il Piano Degli Interventi del Comune di San Martino Buon Albergo, come "Z.T.O. C2 DI ESPANSIONE RESIDENZIALE PEEP (n.2)" le cui norme tecniche di attuazione si allegano in calce alla relazione.

### **13. VINCOLI PAESAGGISTICI**

Dalle verifiche effettuate non emergono particolari vincoli paesaggistici.

Per i parametri urbanistici si rimanda agli allegati.

## **14. PENDENZE O CREDITI VERSO IL CONDOMINIO**

I proprietari degli immobili oggetto di perizia, all'atto del sopralluogo, hanno dichiarato che non esiste alcun amministratore condominiale in quanto le poche spese presenti (luce corsia manovra garage e vialetto condominiale) vengono ripartite tra i condomini autonomamente, così come la pulizia degli spazi comuni viene effettuata a turno dagli stessi inquilini dello stabile.

## **15. CERTIFICAZION ENERGETICA E CONFORMITA' IMPIANTI**

### **15.1 Attestato di Prestazione Energetica**

Il D.L. 63/2013, convertito dalla Legge 90/2013 in vigore dal 4 agosto 2013, ha apportato notevoli modifiche alla disciplina in materia di Certificazione Energetica, intervenendo sul D. Lgs. 192/2005.

La principale modifica ha riguardato l'introduzione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) in luogo dell'Attestato di Certificazione Energetica (ACE).

L'APE viene definito come "un documento redatto [...] e rilasciato da esperti qualificati e indipendenti che attesta la prestazione energetica di un edificio attraverso l'utilizzo di specifici descrittori e fornisce raccomandazioni per il miglioramento dell'efficienza energetica".

Il D.L. 63/2013 (convertito dalla Legge 90/2013) ha stabilito anche l'obbligo di allegazione dell'APE:

- al contratto di trasferimento a titolo oneroso (compravendita)
- agli atti di trasferimento di immobili a titolo gratuito (ad esempio, in caso di donazione)
- ai nuovi contratti di locazione.

Lo stesso Decreto ha inoltre stabilito l'inserimento di un'apposita clausola (con la quale

l'acquirente o il conduttore dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in merito alla prestazione energetica, comprensiva dell'APE) nei casi sopra elencati.

In quanto alla data di stesura della presente consulenza non risulta disponibile l'attestato di prestazione energetica per gli immobili pignorati, si è provveduto alla sua redazione, al fine di ottemperare agli obblighi di Legge riguardanti la documentazione da esibire al momento della vendita degli stessi immobili. L'APE prodotto verrà pertanto allegato alla seguente perizia.

### **15.2 Conformità impianti**

*D.M. 37 del 22.01.2008 relativa alla conformità impianti tecnologici e s.m.i. L. 133 del 06.08.2008 art. 35 "Conversione in legge del D.L. n. 112 del 25.06.2008"*

Con l'art. 35 della L. 133/2008 è stato cancellato l'obbligo di allegazione delle certificazioni di conformità degli impianti all'atto di compravendita (obbligo previsto a fare data dal 27.03.2008).

L'entrata in vigore del D.M. n. 37 del 22.01.2008, il quale riordina la normativa della sicurezza degli impianti negli edifici, ha previsto che gli atti di compravendita di immobili usati riportino la garanzia del venditore in ordine alla conformità degli impianti alla vigente normativa in materia di sicurezza e contenere, in allegato, la dichiarazione di conformità oppure, nel caso in cui essa non sia stata prodotta o non sia più reperibile, la "dichiarazione di rispondenza" resa da un professionista iscritto all'albo per le specifiche competenze tecniche richieste e che abbia esercitato, per almeno 5 anni, la professione nel settore impiantistico.

La vendita potrà avvenire anche in assenza della dichiarazione di conformità, ricorrendo a deroga esplicita da inserire sotto forma di clausola contrattuale.

Il venditore dovrà informare l'acquirente circa lo stato di non conformità degli impianti o la loro possibile non conformità.

L'assenza della dichiarazione di conformità o della clausola contrattuale esplicita di deroga può comportare, per il venditore, una multa fino a 10mila euro.

Nel caso specifico, vista l'impossibilità di reperire le certificazioni e sulla scorta dell'epoca di costruzione dello stabile, si presume che gli impianti siano a norma; per il rilascio delle certificazioni di conformità si preventiva una spesa indicativa di Euro 1.000,00.

## 16. RIEPILOGO DATI ESSENZIALI

### *Descrizione sintetica del bene:*

Abitazione in appartamento al piano terra dotata di corte esclusiva e di un vano cantina al piano interrato, oltre ad autorimessa comunicante con la stessa cantina, inseriti in casa a schiera d'angolo di tre piani fuori terra, ubicati nel Comune di San Martino Buon Albergo (VR), fraz. Case Nuove.

### *Dati catastali:*

Catasto Fabbricati del Comune di SAN MARTINO BUON ALBERGO:

#### *Abitazione*

Foglio n. 12, Mappale n. 1035, Subalterno 1

Ubicazione Via Nino Bixio, piani S1-T

Consistenza 6 vani.

#### *Autorimessa*

Foglio n. 12, Mappale n. 1035, Subalterno 12

Ubicazione Via Nino Bixio, piano S1

Consistenza 21 mq.

#### *Corte comune*

Foglio n. 12, Mappale n. 1035 Subalterno 13

Ubicazione Via Nino Bixio, piani S1-T

Bene comune non censibile ai Subalterni 1 e 12.

*Confini:*

L'unità abitativa confina come di seguito:

- nord: corte esclusiva;
- est: rampa carraia scoperta di accesso ai box auto;
- sud: corsia di manovra scoperta box auto;
- ovest: altra unità abitativa.

*Ubicazione:* Via Ippolito Nievo, n. 12 – San Martino Buon Albergo (VR).

*Quote di proprietà:* intera quota in capo a \_\_\_\_\_ , proprietario per 1/2 e intera quota in capo a \_\_\_\_\_ , proprietaria per 1/2, coniugati in regime di comunione dei beni.

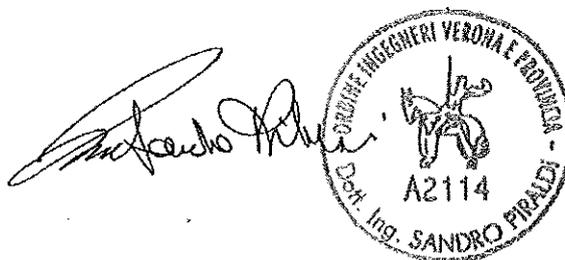
*Valore del bene:* € 131.000,00

La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 CPC e sarà quindi onere di parte offerente – a propria cura – verificare previamente il bene sotto ogni profilo.

La presente relazione si compone di n.35 pagine e fin qui di questa esclusi gli allegati.

Tanto il sottoscritto CTU espone in esito all'incarico ricevuto e si sottoscrive.

Il Tecnico  
(Ing. Sandro Piraldi)



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to read 'Sandro Piraldi'. To the right of the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the text 'ORDINE INGEGNERI VERONA E PROVINCIA' around the top edge, 'Dot. Ing. SANDRO PIRALDI' around the bottom edge, and the number 'A2114' in the center. In the middle of the stamp is a small emblem depicting a figure on horseback.

San Bonifacio VR, 17 marzo 2016.