



TRIBUNALE C.P. DI VERONA

Sezione I Civile

Volontaria Giurisdizione

Eredità Giacente di n. **8806/2022 V.G.**

Giudice Tutelare: dott.ssa Eugenia Tommasi di Vignano

Curatore: avv. Nicola Caltroni



* * *

Il sottoscritto geom. Enrico Cani, libero professionista in Verona via G. Marconi n. 46, iscritto all'albo dei geometri e geometri laureati della provincia di Verona al n. 3153 ed all'albo consulenti tecnici e dei periti del Tribunale di Verona, nominato consulente tecnico estimatore con provvedimento del Giudice Tutelare dott.ssa Eugenia Tommasi di Vignano del 12.04.2023, si prega di redigere la presente

PERIZIA STRAGIUDIZIALE TECNICA ESTIMATIVA

* * *

INDICE DELLA PERIZIA

1) INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI e CONFINI	Pag. 1
2) DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI	Pag. 3
3) DETERMINAZIONE SUPERFICI COMMERCIALI	Pag. 12
4) SITUAZIONE DI POSSESSO	Pag. 15
5) REGIME PATRIMONIALE	Pag. 15
6) SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE	Pag. 16
7) PROVENIENZA DEI BENI	Pag. 25
8) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	Pag. 26
9) CRITERI DI STIMA	Pag. 27
10) STIMA	Pag. 28

1) INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI E CONFINI

In data _____ è deceduto il sig. _____, nato a Bovolone (Vr) il _____



09.01.1958. L'eredità giacente del defunto corrisponde alla quota di 1/1 della proprietà del seguente compendio immobiliare così individuato catastale:

- ✓ Catasto Fabbricati Comune di Concamarise Fg. 4 m.n. 56 sub. 3
(abitazione in via Capitello n. 67 – piano terra e primo, vani 8,5)
- ✓ Catasto Fabbricati Comune di Concamarise Fg. 4 m.n. 56 sub. 4
(laboratorio in via Capitello n. 69 – piano terra, 49 mq)
- ✓ Catasto Fabbricati Comune di Concamarise Fg. 4 m.n. 56 sub. 5
(autorimessa in via Capitello n. 69 – piano terra, 20 mq)
- ✓ Catasto Fabbricati Comune di Concamarise Fg. 4 m.n. 56 sub. 6
(corte in via Capitello n. 67/69 – bene comune non censibile a tutti i subalterni)
- ✓ Catasto Fabbricati Comune di Concamarise Fg. 4 m.n. 56 sub. 7
(abitazione in via Capitello n. 69 – piano interrato, terra, primo e secondo, vani 8)
- ✓ Catasto Fabbricati Comune di Concamarise Fg. 4 m.n. 56 sub. 8
(autorimessa in via Capitello n. 69 – piano terra, 15 mq)
- ✓ Catasto Fabbricati Comune di Concamarise Fg. 4 m.n. 56 sub. 9
(laboratorio in via Capitello snc – piano terra, 95 mq)
- ✓ Catasto Fabbricati Comune di Concamarise Fg. 4 m.n. 56 sub. 10
(autorimessa in via Capitello snc – piano terra, 15 mq)
- ✓ Catasto Fabbricati Comune di Concamarise Fg. 4 m.n. 56 sub. 11
(laboratorio mobili in via Capitello snc – piano terra, 391 mq)

I beni immobili risultano intestati catastalmente alla seguente ditta:

, nato a (Vr) in data

C.F. , per la quota di 1/1 della proprietà.

L'intestazione catastale risulta conforme.

Le unità immobiliari in esame fanno parte di un lotto la cui area di sedime è



censita al C.T. del Comune di Concamarise Fg. 4 m.n. 56, ente urbano di 7.585 mq. Il lotto confina al Catasto Terreni con (da nord in senso orario): particella n. 221, particella n. 88, particelle nn. 227 – 226, oltre a particella n. 13 del Fg. 7 ed infine particelle nn. 124 – 123 – 104.

2) DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

Sopralluogo eseguito in data 05.05.2023:

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da un edificio di tipo residenziale e da un ulteriore edificio, staccato rispetto al primo, ad uso laboratorio artigianale circondato da terreno pertinenziale. Il lotto è accessibile dalla via pubblica attraverso una strada secondaria su via Capitello.

L'area pertinenziale che perimetra gli edifici risulta trattata in parte a giardino ed in parte a camminamenti/spazi di manovra.

Nell'insieme la zona risulta servita quanto a collegamenti viari e pubblici di trasporto che consentono un rapido raggiungimento dei servizi come supermercati, farmacia e scuole localizzate in prossimità del centro del Comune di Concamarise.

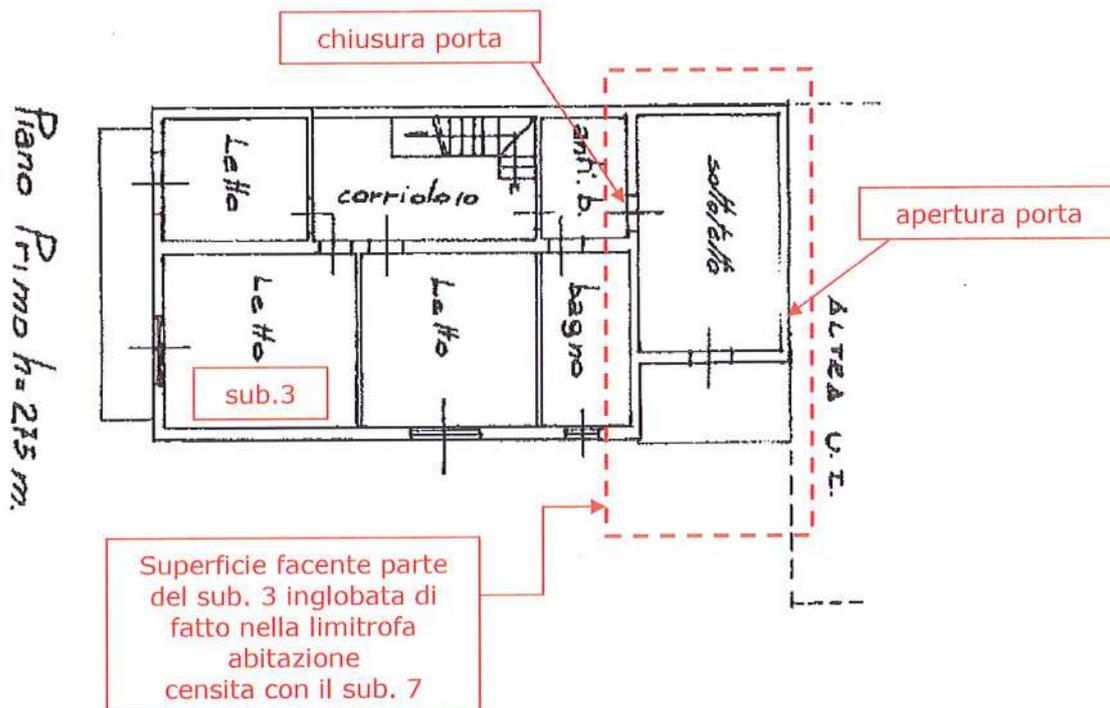
C.F. del Comune di Concamarise Fg. 4 m.n. 56 sub. 3

L'edificio nel quale trova collocazione l'unità abitativa in esame è stato realizzato in posizione decentrata verso nord rispetto al lotto con sviluppo complessivo su due piani fuori terra.

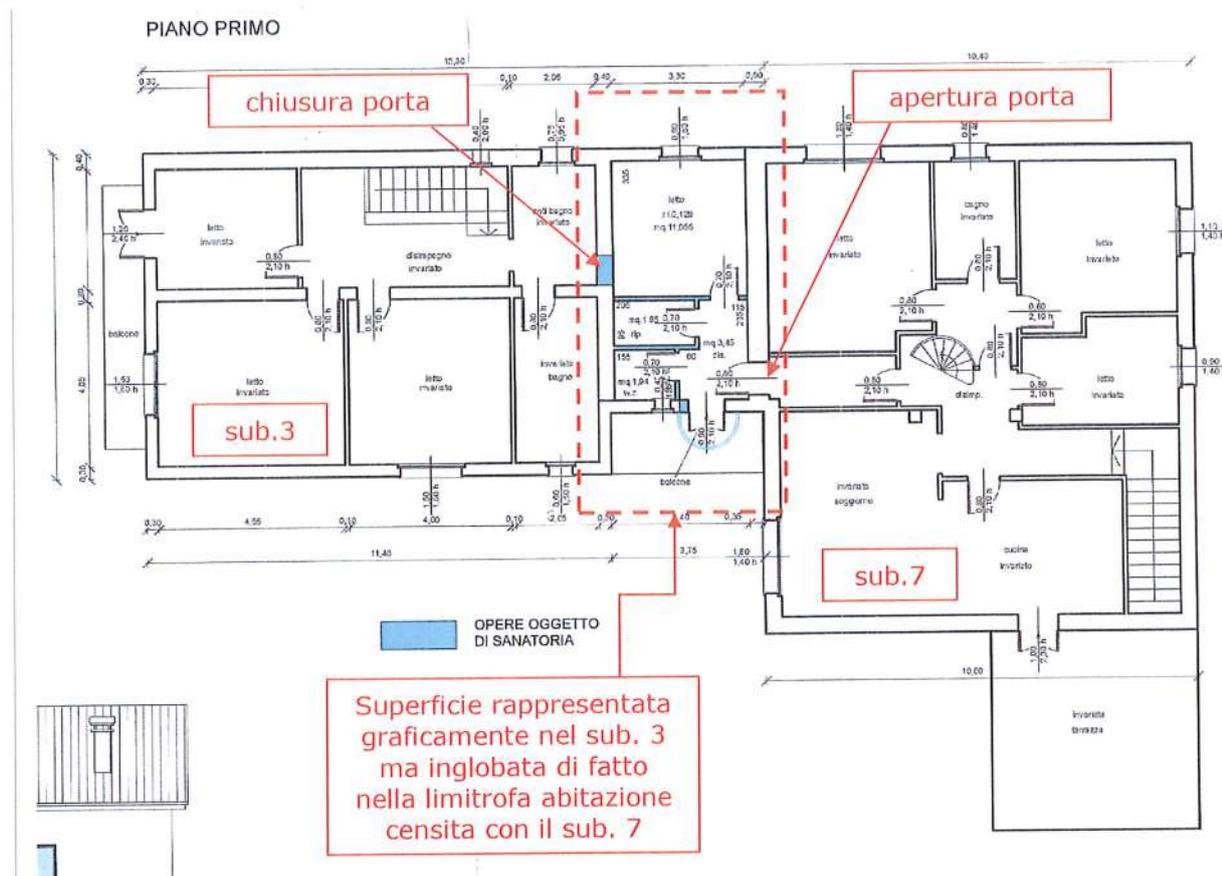
L'unità abitativa è accessibile dal civ. 67 di via Capitello e al piano terra si distribuisce la zona giorno composta da ingresso, soggiorno, cucina, retrocucina, ripostiglio, disbrigo e bagno. La zona notte, al piano primo, si compone di disimpegno, tre camere da letto, bagno, relativo antibagno e balcone. Nella rappresentazione planimetrica catastale del sub. 3 viene indicato un ulteriore vano a piano primo con destinazione "sottotetto" che

risulta graficamente accessibile dal limitrofo locale antibagno. Dal sopralluogo eseguito si è potuto appurare che tale comunicazione è stata interrotta ed il locale "sottotetto", rappresentato come unico vano, di fatto risulta suddiviso, mezzo partizioni interne, in disimpegno (dotato di balcone), camera, bagno e ripostiglio. Tale zona, essendo accessibile solamente dalla limitrofa abitazione censita con il subalterno 7 (descritta in seguito) e con caratteristiche intrinseche equiparabili, ai fini della stima viene conteggiata assieme alla superficie complessiva commerciale del subalterno 7. Si precisa inoltre che tale intervento, che ha comportato una diversa distribuzione degli spazi dell'originario locale "soffitta" sub. 3, risulta correttamente autorizzato a livello urbanistico/edilizio ma non sul piano planimetrico catastale.

Si allega di seguito stralcio della scheda planimetria del sub. 3 nella quale viene individuata la superficie inglobata nella limitrofa abitazione sub. 7:



Si allega inoltre stralcio della tavola grafica relativa alla Scia n. 974 del 18.03.2021 nella quale viene autorizzato il predetto intervento edilizio:



L'immobile si sviluppa per una superficie commerciale pari a 201,00 mq circa (per il dettaglio e le modalità di calcolo si rimanda al paragrafo 3).

L'immobile presenta le seguenti caratteristiche intrinseche:

- o altezza media interna utile variabile da un minimo di 2,85 m ad un massimo di 3,10 m al piano terra e variabile da un minimo di 2,75 m ad un massimo di 2,85 m al piano primo;
- o porte d'ingresso con telaio in metallo e specchiature in vetro;
- o pareti divisorie interne finite con intonaco e tinteggiate;
- o pavimentazione del piano terra e primo in marmettoni ad eccezione delle camere da letto e del bagno in ceramica;
- o battiscopa di diversa tipologia marmo e ceramica;





- o rivestimento delle pareti verticali del bagno in ceramica;
- o sanitari a terra in porcellana bianca;
- o porte interne in legno in parte con specchiature a vetro;
- o finestre con doppio serramento interno in legno con vetro singolo ed esterno in alluminio e vetro, ad eccezione di quelli del vano scale in alluminio;
- o cassonetti in legno ed avvolgibili in pvc;
- o scala interna tra piano terra e primo in con rivestimento in marmo;
- o parapetto del balcone costituito da ringhiera metallica;
- o impianto di riscaldamento autonomo con elementi radianti in ghisa al piano terra e primo. Il generatore di calore (caldaia a pallet) è installato nel locale "disbrigo", l'acqua calda sanitaria è generata da un boiler elettrico con accumulo;
- o impianto idrico;
- o impianto di climatizzazione;
- o impianto elettrico del tipo sottotraccia.

Il sopralluogo ha permesso di rilevare che il bagno al piano terra è inutilizzabile e parzialmente demolito con tubazioni a vista. Il locale disbrigo, sempre a piano terra, funge da locale tecnico ove è presente l'impianto di riscaldamento.

L'unità immobiliare risulta occupata/abitata, tuttavia necessita di interventi, anche di natura straordinaria, per ripristinare la funzionalità del predetto bagno.

C.F. del Comune di Concemarise Fg. 4 m.n. 56 sub. 4 – 5

Tali unità, tra loro di fatto unite, individuano una porzione immobiliare in fase di ristrutturazione con richiesta di contestuale cambio di destinazione d'uso oggetto di titolo edilizio S.C.I.A. n. 1138 del 11.03.2020. Il progetto



prevede di definire un'unità abitativa autonoma accessibile da corte pertinenziale ad uso comune. Al momento del sopralluogo si è potuto constatare che le nuove partizioni interne che definiscono i locali soggiorno-cucina, disimpegno, ripostiglio, camera e bagno risultano realizzate ma solamente il locale bagno si può definire completato anche per quanto concerne le finiture.

La rimanente porzione di immobile risulta ancora allo stato grezzo, privo di impianto elettrico (sono visibili i soli tubi corrugati), sottofondo (realizzato solo in parte con stesura di argilla espansa), pavimentazione, ecc.. Il collegamento interno con l'unità immobiliare limitrofa sub. 7 è ancora presente al contrario di quanto dichiarato nella tavola progettuale (tale difformità è compatibile con lo stato dei lavori che non risultano conclusi).

L'unità si sviluppa per una superficie commerciale pari a 83,60 mq circa (*per il dettaglio e le modalità di calcolo si rimanda al paragrafo 3*).

L'immobile presenta le seguenti caratteristiche intrinseche:

- o pareti divisorie interne finite con intonaco;
- o pavimentazione assente nei locali camera e ripostiglio, ad eccezione del bagno finito con elementi in ceramica;
- o rivestimento delle pareti verticali del bagno in ceramica;
- o sanitari sospesi in porcellana bianca;
- o serramenti esterni in pvc con vetro camera;
- o predisposizione impianto di riscaldamento;
- o predisposizione impianto idrico;
- o predisposizione impianto elettrico del tipo sottotraccia.

Si ribadisce che i lavori iniziati successivamente alla presentazione della pratica S.C.I.A. n. 1138 del 11.03.2020 non sono mai stati portati a termine.



C.F. del Comune di Concamarise Fg. 4 m.n. 56 sub. 6

Tale unità, rappresentata graficamente attraverso l'elaborato planimetrico catastale, individua la corte pertinenziale comune a tutti i subalterni del m.n. 56. I confini risultano solamente in parte materializzati in loco.

Si segnala la presenza di un serbatoio gpl fuori terra a servizio delle unità immobiliari posizionato all'interno del lotto e più precisamente tra i due fabbricati principali (quello residenziale e quello artigianale) a nord-est.

C.F. del Comune di Concamarise Fg. 4 m.n. 56 sub. 7

L'unità abitativa è accessibile dal civ. 69 di via Capitello e al piano terra sono presenti due locali, l'ingresso con scala interna che permette di accedere al piano primo, ove si sviluppa l'unità abitativa, ed un locale sgombero/magazzino attraverso il quale è possibile accedere ad un ulteriore locale cantina realizzato a piano interrato. Al piano primo, attraverso un disimpegno centrale, si distribuiscono i locali cucina-soggiorno (dotata di ampia terrazza), tre camere da letto e bagno. Mediante una scala autoportante a "chiocciola" è possibile accedere al piano sottotetto.

Si richiama quanto indicato nella descrizione dell'unità abitativa sub. 3, ovvero che dal predetto disimpegno centrale (catastalmente indicato con destinazione "ripostiglio"), mezzo realizzazione di una porta su parete perimetrale interna, è possibile accedere agli ulteriori locali camera, bagno, ripostiglio, e balcone che di fatto risultano rappresentati graficamente all'interno della scheda planimetrica del sub. 3 come unico vano "sottotetto".

Tale zona, essendo accessibile solamente dall'abitazione in esame e avente caratteristiche intrinseche equiparabili, ai fini della stima concorre alla formazione della superficie complessiva commerciale del subalterno 7. Si precisa inoltre che tale intervento, che ha comportato una diversa distribuzione degli spazi dell'originario locale "soffitta" sub. 3, risulta



correttamente autorizzato a livello urbanistico/edilizio ma non sul piano planimetrico catastale.

L'immobile si sviluppa per una superficie commerciale pari a 191,00 mq circa (per il dettaglio e le modalità di calcolo si rimanda al paragrafo 3).

L'immobile presenta le seguenti caratteristiche intrinseche:

- o altezza interna utile di 2,45 m nella zona ingresso e di 2,95 m nel locale sgombero/magazzino a piano terra, di 2,70 m al piano primo, di 2,00 m al piano interrato e variabile da un minimo di 0,60 m ad un massimo di 2,45m al piano sottotetto;
- o porta d'ingresso in legno;
- o pareti divisorie interne finite con intonaco e tinteggiate;
- o pavimentazione in gres/ceramica;
- o battiscopa in legno;
- o rivestimento delle pareti verticali del bagno in ceramica;
- o sanitari a terra in porcellana bianca;
- o porte interne in legno;
- o serramenti esterni in legno con vetro camera;
- o cassonetti in legno ed avvolgibili in pvc;
- o scala interna tra piano terra e primo con rivestimento in gres;
- o scala interna tra piano primo e sottotetto con struttura autoportante in ferro e pedate in legno;
- o parapetto della terrazza costituito da muretto di cemento e ringhiera metallica;
- o pavimentazione della cantina in battuto di cemento;
- o impianto di riscaldamento autonomo con elementi radianti in alluminio e/o ventilconvettori. Il generatore di calore (caldaia) è installato nel locale "sgombero/magazzino";





- o impianto idrico;
- o impianto citofonico;
- o impianto elettrico del tipo sottotraccia.

L'unità immobiliare risulta abitata ed in discreto stato manutentivo.

C.F. del Comune di Concamarise Fg. 4 m.n. 56 sub. 8

Trattasi di un'autorimessa al piano terra adiacente all'unità abitativa sub. 7.

L'immobile si sviluppa per una superficie commerciale pari a 16,00 mq circa
(per il dettaglio e le modalità di calcolo si rimanda al paragrafo 3).

L'immobile presenta le seguenti caratteristiche intrinseche:

- o altezza interna utile di 3,00 m;
- o pareti interne finite con intonaco e tinteggiate;
- o pavimentazione in battuto di cemento;
- o bascula ad apertura manuale in lamiera preverniciata;
- o impianto elettrico.

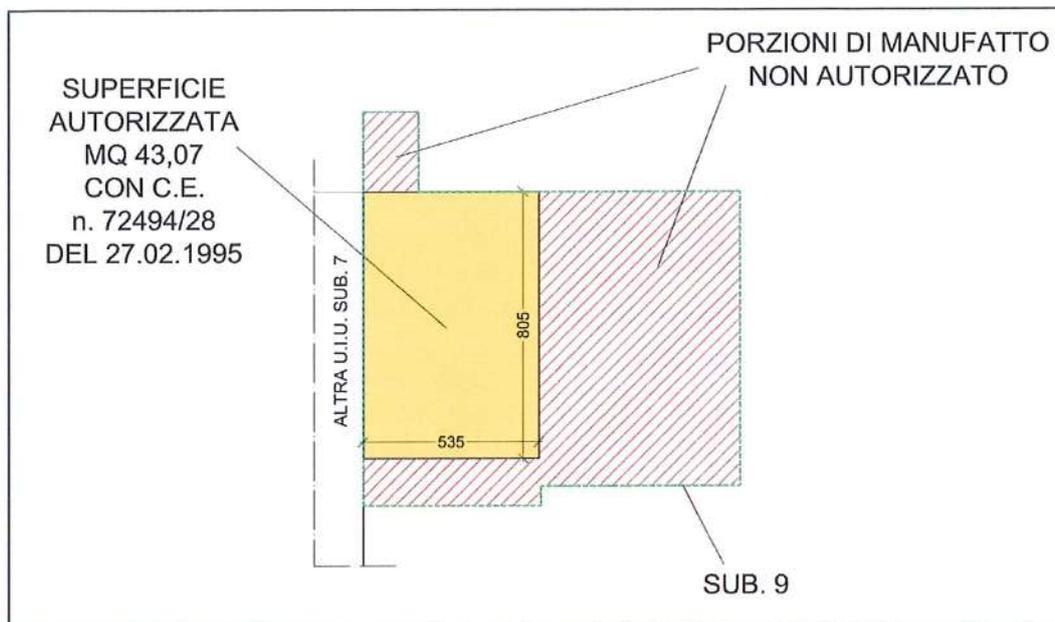
C.F. del Comune di Concamarise Fg. 4 m.n. 56 sub. 9

Trattasi di un laboratorio al piano terra accessibile sia dalla corte esterna sia dall'abitazione di cui al sub. 7. La struttura è del tipo prefabbricato con copertura in pannelli coibentati.

Come meglio descritto nel capitolo situazione urbanistica/catastale solamente una porzione dell'unità (5,35m x 8,05m = 43,07 mq) risulta legittimamente autorizzata con destinazione laboratorio, la rimanente porzione di manufatto realizzata in ampliamento risulta invece non autorizzata e costruita in assenza di titolo edilizio.

L'immobile si sviluppa per una superficie commerciale pari a 50,60 mq circa comprensiva dell'area di sedime del manufatto non autorizzato ragguagliata per l'opportuno coefficiente riduttivo *(per il dettaglio e le modalità di calcolo si rimanda al paragrafo 3).*

Si allega di seguito schema grafico riassuntivo che identifica la porzione autorizzata rispetto a quella abusiva:



C.F. del Comune di Concemarise Fg. 4 m.n. 56 sub. 10

Trattasi di un'unità immobiliare destinata a garage realizzata con corpo di fabbrica staccato rispetto a quello principale, la struttura è in lastre prefabbricate tipo sandwich e copertura in pannelli coibentati.

L'immobile si sviluppa per una superficie commerciale pari a 15,00 mq circa (per il dettaglio e le modalità di calcolo si rimanda al paragrafo 3).

L'immobile presenta le seguenti caratteristiche intrinseche:

- o altezza interna utile di 2,00 m;
- o pavimentazione in battuto di cemento;
- o bascula ad apertura manuale in lamiera preverniciata.

C.F. del Comune di Concemarise Fg. 4 m.n. 56 sub. 11

Trattasi di un laboratorio artigianale destinato ad attività di lavorazione taglio legno con una zona adibita ad uffici e servizi igienici. L'edificio risulta realizzato in posizione decentrata verso est rispetto al lotto con sviluppo complessivo su un unico piano fuori terra.



La struttura portante e di copertura è in acciaio con tamponature in pannelli coibentati, le aperture sono in metallo e vetro e la pavimentazione è in cemento tipo industriale.

L'attività artigianale è posta su un unico piano e consta di una zona laboratorio artigianale, tre locali adibiti a ingresso, ufficio e spogliatoio, due locali bagno con antibagno ed un'area silos ove sono collocati i sistemi di aspirazione connessi all'attività.

L'impianto di climatizzazione è del tipo ad acqua per tutti i locali, oltre a ventilconvettori ed aerotermini per il laboratorio.

L'immobile si sviluppa per una superficie commerciale pari a 402,00 mq circa (per il dettaglio e le modalità di calcolo si rimanda al paragrafo 3).

L'immobile presenta le seguenti caratteristiche intrinseche:

- o altezza interna utile variabile da un minimo di 4,10 m ad un massimo di 5,00 m nella zona laboratorio e variabile da un minimo di 3,70 m ad un massimo di 4,60 m nella zona uffici/servizi igienici;
- o impianto idrico;
- o impianto elettrico del tipo fuori traccia con cavi scollegati come si è potuto verificare ispezionando il vano ove è inserito il contatore.

3) DETERMINAZIONE SUPERFICI COMMERCIALI

ELEMENTI DESCRITTIVI DEL FABBRICATO	
Elemento	Descrizione
Esposizione	Sufficiente
Condizioni manutenzione	Discrete
Struttura verticale	cemento armato, tamponamenti verticali in laterizio (unità residenziali) pannelli prefabbricati tipo sandwich (laboratorio)
Manto di copertura	tegole (unità residenziali) pannelli coibentati (laboratorio)
Pareti esterne	finiture esterne ad intonaco tinteggiato (unità residenziali) pannelli prefabbricati (laboratorio)



STUDIO TECNICO
Geom. Enrico Cani

DATI METRICI DELL'UNITA' IMMOBILIARE				
Fg. 4 M.N. 56 SUB. 3 (ABITAZIONE)				
Locali	Altezza utile media m	Superficie lorda mq	coeff.	superficie commerciale mq
<i>PIANO TERRA</i>				
Ingresso	2,85	22,60	100%	22,60
Soggiorno	2,85	22,30	100%	22,30
Cucina	2,85	18,40	100%	18,40
Retrocucina	2,85	10,40	100%	10,40
Ripostiglio	3,10	12,00	100%	12,00
Disbrigo	3,00	18,70	100%	18,70
Bagno	3,00	4,90	100%	4,90
<i>PIANO PRIMO</i>				
Disimpegno	2,75	18,90	100%	18,90
Camera A	2,75	13,30	100%	13,30
Camera B	2,75	22,20	100%	22,20
Camera C	2,75	19,10	100%	19,10
Antibagno e bagno	2,75	16,70	100%	16,70
Balcone	-	6,10	25%	1,53
Superficie commerciale totale (valore arrotondato)			circa mq	201,00

DATI METRICI DELL'UNITA' IMMOBILIARE				
Fg. 4 M.N. 56 SUB. 4 (LABORATORIO) - SUB. 5 (AUTORIMESSA)				
<i>Tali unità, tra loro di fatto unite, individuano una porzione immobiliare in fase di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso residenziale (vedasi cap. situazione urbanistica)</i>				
Locali	Altezza utile media m	Superficie lorda mq	coeff.	superficie commerciale mq
<i>PIANO TERRA</i>				
Soggiorno-cucina	2,80	40,60	100%	40,60
Disimpegno	2,80	6,30	100%	6,30
Ripostiglio	2,80	4,10	100%	4,10
Camera	2,80	22,00	100%	22,00
Bagno	2,60	10,60	100%	10,60
Superficie commerciale totale			circa mq	83,60

DATI METRICI DELL'UNITA' IMMOBILIARE				
Fg. 4 M.N. 56 SUB. 7 (ABITAZIONE)				
Locali	Altezza utile media m	Superficie lorda mq	coeff.	superficie commerciale mq
<i>PIANO TERRA</i>				
Ingresso/Vano scala	2,45	17,40	100%	17,40
Locale sgombero/magazzino	2,95	27,10	35%	9,49
<i>PIANO PRIMO</i>				
Cucina-Soggiorno	2,70	40,30	100%	40,30
Disimpegno	2,70	20,00	100%	20,00
Camera 1	2,70	10,60	100%	10,60
Camera 2	2,70	16,20	100%	16,20



Camera 3	2,70	21,40	100%	21,40
Bagno	2,70	7,00	100%	7,00
Terrazza	-	22,50	35%	7,88
<i>PIANO PRIMO - superficie locali facenti parte della planimetria catastale del sub. 3 ma di fatto accessibili unicamente dal sub. 3 (si rimanda al capitolo descrizione e/o situazione urbanistica)</i>				
Disimpegno	2,85	5,10	100%	5,10
Camera	2,85	14,20	100%	14,20
Bagno	2,85	3,00	100%	3,00
Ripostiglio	2,85	2,60	100%	2,60
Balcone	-	1,00	25%	0,25
<i>PIANO INTERRATO</i>				
Cantina	2,00	18,00	20%	3,60
<i>PIANO SOTTOTETTO</i>				
Sottotetto (considerata la sola superficie con h>1,50)	1,50-2,45	60,00	20%	12,00
Superficie commerciale totale (valore arrotondato)			circa mq	191,00

DATI METRICI DELL'UNITA' IMMOBILIARE				
Fg. 4 M.N. 56 SUB. 8 (AUTORIMESSA)				
Locali	Altezza utile media m	Superficie lorda mq	coeff.	superficie commerciale mq
Autorimessa P.T.	3,00	16,00	100%	16,00
Superficie commerciale totale			circa mq	16,00

DATI METRICI DELL'UNITA' IMMOBILIARE				
Fg. 4 M.N. 56 SUB. 9 (LABORATORIO)				
<i>Dalle verifiche effettuate mediante accesso agli atti risulta che il laboratorio sub. 9 risulta solamente in parte legittimo/autorizzato, nella fattispecie la superficie complessiva di (5,35x8,05). Nella tabella riportata di seguito viene indicata la superficie autorizzata e la rimanente superficie d'insistenza, ovvero quella occupata dalla porzione di manufatto non autorizzato, come corte di pertinenza esclusiva. Nella valutazione dell'unità verranno detratti i costi di ripristino dei luoghi per le motivazioni richiamate al paragrafo situazione/urbanistica.</i>				
Locali	Altezza utile media m	Superficie lorda mq	coeff.	superficie commerciale mq
Laboratorio P.T. (porzione autorizzata)	3,00	43,07	100%	43,07
Corte (superficie sulla quale insiste il laboratorio non autorizzato)	-	75,00	10%	7,50
Superficie commerciale totale (valore arrotondato)			circa mq	50,60

DATI METRICI DELL'UNITA' IMMOBILIARE				
Fg. 4 M.N. 56 SUB. 10 (AUTORIMESSA)				
Locali	Altezza utile media m	Superficie lorda mq	coeff.	superficie commerciale mq
Autorimessa P.T.	2,00	15,00	100%	15,00
Superficie commerciale totale			circa mq	15,00



DATI METRICI DELL'UNITA' IMMOBILIARE				
Fg. 4 M.N. 56 SUB. 11 (LABORATORIO)				
Locali	Altezza utile media m	Superficie lorda mq	coeff.	superficie commerciale mq
<i>PIANO TERRA</i>				
Ingresso	3,70-4,60	16,50	100%	16,50
Ufficio	3,70-4,60	17,20	100%	17,20
Spogliatoio	3,70-4,60	16,40	100%	16,40
Antibagno e bagni	3,70-4,60	11,50	100%	11,50
Area silos impianti aspirazione	4,10-5,00	22,40	100%	22,40
Laboratorio mobili	4,10-5,00	318,00	100%	318,00
Superficie commerciale totale			circa mq	402,00

Si precisa che i coefficienti utilizzati al fine di determinare la superficie commerciale dell'unità sono stati ricavati dalla Norma UNI 10750 "Servizi - Agenzie immobiliari - Requisiti del servizio" e successive.

4) SITUAZIONE DI POSSESSO

In seguito al sopralluogo eseguito è stato possibile appurare che:

- l'abitazione sub. 3 risulta occupata/utilizzata dal sig. Irogbetin Luke e famiglia senza titolo;
- l'unità di cui ai sub. 4 e 5 (porzione immobiliare in fase di ristrutturazione) non risulta occupata/utilizzata, i lavori di ristrutturazione sono stati interrotti;
- l'abitazione sub. 7 e l'autorimessa sub. 8 risultano occupate/utilizzate dalla sig.ra Ciubotareanu Caterina e famiglia senza titolo;
- le unità sub. 9 (laboratorio), 10 (autorimessa) e 11 (laboratorio) non risultano occupate/utilizzate.

5) REGIME PATRIMONIALE

Dalle ricerche effettuate presso l'anagrafe del Comune di Nogara (Vr) è stato reperito l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del sig. Sandri Daniele dal quale si evince che lo stesso ha contratto matrimonio in data 10.04.1988 con la sig.ra _____, nata a _____ (Vr) il _____.



acquisito per decorso dei termini per il formarsi del silenzio assenso e per decorso del termine per l'adozione del provvedimento conclusivo ai sensi dell'art. 20, comma 8 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;

- S.C.I.A. n. 974 del 18.03.2021, intestata al sig. _____, avente ad oggetto l'esecuzione di variazioni interne e prospettiche su due unità immobiliari ad uso abitativo.

Il responsabile dell'area tecnica, geom. Antonio Sghinolfi, facendo seguito all'istanza di accesso agli atti presentata dallo scrivente, ha comunicato l'esistenza di ulteriori due pratiche edilizie (già richiamate nel P.D.C. presentato il 19.08.2020) e precisamente:

- istanza per il rilascio di Permesso di Costruire in sanatoria n. 2006P23 prot. n. 3870 presentata il 11.12.2006 dal sig. _____, sospesa per carenza documentale come da nota U.T.C. di integrazione prot. n. 3870/06 del 25.01.2007;
- istanza per il rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria n. 2007P08 prot. n. 1745 presentata il 14.06.2007 dal sig. _____, sospesa per carenza documentale come da nota U.T.C. di integrazione prot. n. 2642 del 29.09.2007.

In merito alla decadenza delle due pratiche sopra citate, con nota U.T.C. prot. n. 3454 del 01.10.2009 veniva sollecitata la ditta a produrre, entro il termine di 120 giorni dalla notifica della stessa, la documentazione integrativa richiesta e mancante, comunicando altresì che decorso inutilmente tale termine, in assenza di integrazione, i procedimenti per il rilascio dei titoli abilitativi erano da ritenersi di fatto decaduti. La ditta Sandri Daniele non ha prodotto nessuna osservazione e tantomeno nessuna documentazione a completamento



delle suddette istanze, pertanto le pratiche edilizie registrate con nn. 2006P23 e 2007P08 sono di fatto decadute ed archiviate.

È stato inoltre richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica del lotto oggetto di stima (C.D.U. rilasciato con prot. n. 2793 del 22.06.2023) dal quale si evince che l'area di sedime dei fabbricati, distinta al C.T. del Comune di Concamarise Fg. 4 m.n. 56, risulta individuata nel vigente strumento urbanistico (Piano degli Interventi da qui in avanti "P.I.") approvato con delibera di C.C. n. 2 del 29.01.2018 come: (edificato) "**Zona C1.S - C Speciale** - regolamentata dall'art. 23 delle N.T.O. del P.I. in parte contrassegnata nelle cartografie di progetto del P.R.G. previgente con un'apposita grafia di individuazione per "Attività produttiva fuori zona" indicata all'art. 29.13 delle N.T.O. del P.I., a cui fa seguito specifica scheda progettuale raccolta nel fascicolo "Schede attività produttive fuori zona" - Scheda attività n. 14 - "_____".

L'analisi della regolarità dell'edificio sotto il profilo urbanistico edilizio e catastale viene valutata sulla base delle misurazioni di massima eseguite per confronto con quanto autorizzato e con le planimetrie catastali, si riporta l'elenco delle principali difformità rilevate:

M.N. 56 SUB. 3

La distribuzione interna risulta pressoché regolare rispetto all'assentito. Si segnala che la planimetria catastale dell'abitazione non risulta aggiornata sulla base dell'ultimo titolo autorizzativo, pertanto si richiama interamente quanto già indicato nel capitolo descrizione in ordine alla diversa ripartizione della superficie di spettanza tra le abitazioni censite con il sub. 3 ed il sub. 7.

M.N. 56 SUB. 4 - 5

Tali unità, tra loro di fatto unite, individuano una porzione immobiliare in fase di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso a residenziale sulla



base del titolo autorizzativo S.C.I.A. n. 1138 del 11.03.2020. Nel corso del sopralluogo si è potuto appurare che i lavori all'interno dell'immobile risultano interrotti e non completati, tuttavia l'assetto distributivo interno risulta pressoché regolare con lo stato autorizzato.

Richiamando l'art. 23 comma 2 del Dpr 380/2001, si segnala che il titolo edilizio ha un termine di efficacia massimo pari a 3 anni (termine scaduto senza che sia intervenuta alcuna richiesta di proroga) e che la realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova segnalazione con richiesta di certificato di agibilità. Si dovrà infine procedere all'aggiornamento catastale, post conclusione dell'iter burocratico, con fusione in un'unica unità immobiliare dei subalterni 4 e 5.

M.N. 56 SUB. 7

La distribuzione interna risulta pressoché regolare rispetto all'assentito, tuttavia si segnalano le seguenti difformità:

la parete divisoria tra locale disimpegno e antibagno indicata in corrispondenza della scala a chiocciola non risulta essere presente in loco;

- il pilastro in risalto rispetto alla muratura nel locale disimpegno a piano primo non è presente;
- nel locale soggiorno cucina è stata realizzata una porzione di tramezza in corrispondenza della parete perimetrale esterna che funge da elemento contenitivo del camino che non trova evidenza nella tavola grafica di progetto;
- lievi modifiche della posizione/numero/dimensione dei gradini che permettono l'accesso dall'esterno sino al piano primo dell'unità abitativa;



- il locale posto a nord rispetto all'abitazione, definito progettualmente "magazzino", risulta di fatto comunicante con la "futura" abitazione di cui al sub. 4 e 5, in ristrutturazione, al contrario di quanto indicato in progetto ove la comunicazione risulta interrotta; inoltre la finestra indicata sulla parete che divide tale locale "magazzino" dal limitrofo subalterno 9, risulta in altra posizione rispetto all'assentito;

Si ribadisce infine che la planimetria catastale dell'abitazione non risulta aggiornata sulla base dell'ultimo titolo autorizzativo, pertanto si richiama interamente quanto già indicato nel capitolo descrizione in ordine alla diversa ripartizione della superficie di spettanza tra le abitazioni censite con il sub. 3 ed il sub. 7.

M.N. 56 SUB. 8

La distribuzione interna ed il dimensionamento del garage risulta pressoché regolare sia rispetto all'assentito sia rispetto alla planimetria catastale.

M.N. 56 SUB. 9

Come già indicato nel capitolo descrizione solamente una porzione dell'unità (5,35m x 8,05m = 43,07 mq) risulta autorizzata con destinazione "laboratorio".

La rimanente porzione di manufatto in ampliamento è da considerarsi realizzata in assenza di titolo edilizio. Per completezza si segnala che nella tavola grafica relativa alla S.C.I.A. n. 1138 del 11.03.2020 e nel successivo P.D.C. prot. n. REP_PROV_VR/VR-SUPRO/0150998 del 19.08.2020 - ID pratica n. _____ -19062020-0850 - Suap n. 4909, tale ampliamento volumetrico viene indicato come "in sanatoria" e trattato con pratica edilizia distinta. Dalle ricerche eseguite presso l'archivio comunale non è stata individuata alcun ulteriore titolo edilizio autorizzativo, rispetto a



quelli già indicati, per l'ampliamento in esame che deve pertanto intendersi abusivo.

In seguito al decesso del sig. Sandri Daniele e, quindi, con contestuale interruzione della sua attività non risulta più possibile utilizzare gli immobili con destinazione a "laboratorio" in quanto trattasi di attività produttiva fuori zona indicata all'art. 29.13 delle N.T.O. del Piano degli Interventi.

Sarà possibile recuperare il patrimonio edilizio attraverso un cambio di destinazione d'uso compatibile e nel rispetto dei parametri edilizio-urbanistici propri delle ZTO B e C1, quale ad esempio destinazione residenziale e ad essa complementare: uffici, studi professionali, negozi, botteghe, magazzini, ecc. - vedasi N.T.O. di riferimento.

La presentazione di una pratica edilizia, con cambio di destinazione d'uso, prevede inoltre il versamento del contributo perequativo pari ad €/mc 10,00, all'atto del rilascio del titolo autorizzativo, così come previsto nella delibera comunale n. 61 del 04.12.2015 ed indicato all'art. 23 delle N.T.O. del P.I..

Ne consegue che a fronte della volumetria legittimamente realizzata pari a 131,82 mc (dato desumibile dai titoli edilizi riferiti al sub. 9), il contributo perequativo da versare al Comune di Concamarise è pari ad € 1.318,20 (131,82 mc * 10 €/mc).

Facendo seguito al confronto tecnico con l'ufficio edilizia privata si è potuto appurare che la volumetria abusiva, realizzata in ampliamento, risulterebbe comunque regolarizzabile mediante la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria con versamento della relativa sanzione edilizia e del contributo perequativo. Ai fini valutativi si ritiene antieconomico procedere alla sanatoria di tale volumetria considerati gli ingenti costi da sostenere e tenuto, altresì, conto della tipologia prefabbricata dell'immobile, il



conseguimento della stessa configurerebbe un aumento del valore del manufatto sanato non proporzionale alla spesa.

Lo scrivente ritiene quindi conveniente, in termini estimativi, procedere ad una valutazione del bene con previsione di ripristino dello stato dei luoghi attraverso la demolizione della volumetria abusiva i cui costi possono essere stimati in circa € 2.500,00.

Dovrà infine essere aggiornata la planimetria catastale dell'immobile (l'attuale planimetria catastale agli atti individua l'intera superficie di sedime dell'unità, anche quella non legittimamente autorizzata) con contestuale eliminazione grafica nell'estratto di mappa della superficie/volumetria demolita. Ai fini valutativi lo scrivente terrà conto di tali criticità.

M.N. 56 SUB. 10

La distribuzione interna ed il dimensionamento del garage risulta pressoché regolare sia rispetto all'assentito sia rispetto alla planimetria catastale.

M.N. 56 SUB. 11

La distribuzione interna dell'unità risulta pressoché regolare sia rispetto all'assentito sia rispetto alla planimetria catastale.

Anche in questo caso, in seguito al decesso del sig. Sandri Daniele e, quindi, con contestuale interruzione della sua attività non risulta più possibile utilizzare gli immobili con destinazione a "laboratorio" in quanto trattasi di attività produttiva fuori zona indicata all'art. 29.13 delle N.T.O. del P.I..

Sarà possibile recuperare il patrimonio edilizio attraverso un cambio di destinazione d'uso compatibile e nel rispetto dei parametri edilizio-urbanistici propri delle ZTO B e C1, quale ad esempio destinazione residenziale e ad essa complementare: ufficio, studio professionale, negozio, bottega, magazzino, ecc. – vedasi Norme Tecniche di riferimento.

La presentazione di una pratica edilizia, con cambio di destinazione d'uso,





prevede il versamento del contributo perequativo pari ad €/mc 10,00, all'atto del rilascio del titolo autorizzativo, così come previsto nella delibera comunale n. 61 del 04.12.2015 ed indicato all'art. 23 delle N.T.O. del P.I..

Ne consegue che a fronte della volumetria realizzata pari a 1.703,37 mc (dato desumibile dai titoli edilizi riferiti al sub. 11), il contributo perequativo da versare al Comune di Concamarise è pari ad € 17.033,70 (1.703,37 mc * 10 €/mc). Ai fini valutativi lo scrivente terrà conto di tali criticità.

REGOLARIZZAZIONE SITUAZIONE URBANISTICA/CATASTALE

Le difformità sopra descritte risultano regolarizzabili mediante la presentazione di una pratica edilizia anche in sanatoria, eventuale richiesta di nuova agibilità ove dovuta e successivo aggiornamento catastale, anche cartografico per quanto concerne il sub. 9, con un costo stimato indicativo pari ad € 15.000,00 circa (previo confronto tecnico con il comune di Concamarise, esclusi oneri, sanzioni, bolli contributo perequativo, diritti amministrativi, costi costruzione, ecc.). Nei costi è da intendersi ricompreso il cambio d'uso di tipo funzionale.

POTENZIALITA' EDIFICATORIA DEL LOTTO

Lo scrivente ha infine valutato la potenzialità edificatoria del terreno censito al C.T. Fg. 4 m.n. 56, rapportando l'indice di edificabilità fondiaria massimo della zona, previsto nella misura di 1 mc/mq, alla superficie catastale complessiva del lotto, pari a 7.585 mq, ne consegue una cubatura massima realizzabile pari a 7.585 mc (7.585 * 1).

Tale cubatura risulta in parte già realizzata attraverso la realizzazione degli edifici con destinazione residenziale e/o a laboratorio descritti in precedenza. È stata effettuato un calcolo di massima della volumetria già edificata sul lotto, ovvero 3.451 mc, della quale è possibile ricondurre quella con



destinazione a "laboratorio" (non più ammessa nella zona e riferita al sub. 9 "solo parte legittima" ed al sub. 11) in complessivi 1.835,19 mc.

La potenzialità edificatoria residua del lotto permetterebbe di realizzare un ulteriore volume pari ad 4.134 mc (7.585 mc - 3.451 mc) soggetto anch'esso al versamento del contributo perequativo pari ad €/mc 10,00.

Il contributo perequativo sia per quanto riguarda la nuova cubatura realizzabile sia per quanto riguarda il volume da riconvertire, in quanto destinato a laboratorio, verrà contabilizzato limitatamente alla cubatura oggetto di intervento. Ai fini valutativi lo scrivente terrà conto di tali criticità.

7) PROVENIENZA DEI BENI

I beni immobili risultano in proprietà del sig. _____, per la quota di 1/1, sulla base dei seguenti atti di proprietà:

- atto di donazione stipulato in data 12.09.1996, rep. n. 54989 del Notaio Casalini Lamberto, trascritto il 01.10.1996 ai numeri R.G. 26275 e R.P. 19226;
- atto di compravendita stipulato in data 26.09.2000, rep. n. 64545 del Notaio Casalini Lamberto, trascritto in data 04.10.2000 ai numeri R.G. 36465 e R.P. 24621;
- ricongiungimento di usufrutto in morte del sig. _____

deceduto in data 19.04.2017. Si precisa che lo stesso, con atto stipulato in data 12.09.1996, rep. n. 54989 del Notaio Casalini Lamberto, trascritto il 01.10.1996 ai numeri R.G. 26276 e R.P. 19227, ha riservato l'usufrutto sugli immobili oggetto di stima a favore della moglie sig.ra _____, nata a Cerea (Vr) il 26.11.1923, "accettante", e ciò a condizione di sopravvivenza di quest'ultima al primo. Dalle ricerche effettuate presso l'anagrafe del Comune di Cerea





(Vr) risulta che la sig.ra _____ sia deceduta in data
29.08.2017.

8) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

TRASCRIZIONI /ISCRIZIONI (aggiornamento visure 25.07.2023)

Alla data di aggiornamento delle visure ipotecarie non risultano iscrizioni ipotecarie a carico del sig. _____.

Si segnala per completezza la seguente trascrizione che riguarda gli immobili oggetto di stima:

- **"Convenzione edilizia"** eseguita in data 11.06.2008 rep. n. 103176/18575 del Notaio Alberti Luigi, trascritta in data 27.06.2008 ai numeri R.G. 26368 e R.P. 16593. La convenzione viene stipulata con il Comune di Concamarise e riguarda il terreno censito al C.T. del Comune di Concamarise Fg. 4 m.n. 186 (terreno di 6.313 mq), ora parte del m.n. 56 di 7.585 mq.

Si precisa infine che il sopralluogo effettuato ha permesso di appurare che l'accesso al lotto avviene tramite uno stradello sterrato che si dirama dalla via pubblica (via Capitello) e prosegue lungo il confine ovest del m.n. 56. Tale stradello, sul quale grava una servitù, consente l'accesso ed il recesso anche a terreni/fabbricati di proprietà di terzi.

Dalle visure ipotecarie eseguite presso l'Agenzia delle Entrate (ex Conservatoria RR.II.) è stato possibile individuare menzione di tale servitù mediante l'acquisizione delle note di trascrizione di alcuni atti di compravendita, il primo trascritto il 23.11.1970 ai numeri R.G. 21514 R.P. 16627, il secondo trascritto il 23.07.1971 ai numeri R.G. 13372 R.P. 10585 ed il terzo trascritto il 05.10.1972 ai numeri R.G. 17830 R.P. 14366 (atto di regolamentazione di servitù).

Negli atti di compravendita è scritto: "...l'accesso e regresso al terreno



sopradescritto avverrà dalla strada Sant'Anna-Torcolo, per servitù precedentemente costituita, attraverso lo stradello posto ad ovest, sia pedonale che con veicoli ed autoveicoli di qualsiasi genere e natura ...".

9) CRITERI DI STIMA

Considerato lo scopo della presente relazione finalizzata ad esprimere una valutazione del più probabile valore di mercato all'attualità e nelle attuali condizioni, lo scrivente ritiene di privilegiare il criterio della stima sintetico-comparativa assumendo come parametri di stima il metro quadro commerciale e/o il metro cubo con riferimento alla potenzialità edificatoria del lotto, tenendo in debita considerazione le caratteristiche peculiari della realtà in esame quali:

- o **caratteristiche intrinseche**, come la destinazione d'uso, la tipologia costruttiva, la qualità delle finiture e degli impianti, la vetustà, lo stato di manutenzione e di conservazione e la dimensione;
- o **caratteristiche estrinseche**, come l'ubicazione, la qualità urbanistico-sociale della zona, la salubrità del sito, l'urbanizzazione e la presenza di servizi.

La stima viene determinata sulla scorta di informazioni assunte presso gli osservatori del mercato immobiliare della zona, gli operatori del settore edilizio ed immobiliare della provincia di Verona, documentate tramite locandine di offerte di vendita, valutazioni OMI e supportata da indagini statistiche di mercato, finalizzate alla conoscenza dei prezzi liberamente praticati nelle ordinarie compravendite per immobili simili a quelli oggetto di questa stima. Ne consegue che il valore viene quindi determinato in ragione della legge della domanda e dell'offerta e con ponderazione di tutti i ragionamenti sopra specificati, con contestuale conferma storica di rapporti economici già verificatisi.



Lo scrivente precisa che ha ritenuto di valutare l'intero compendio immobiliare in un unico lotto in considerazione del fatto che la natura degli immobili, seppur potenzialmente divisibili, potrebbero determinare, nel caso di vendita in più lotti, delle situazioni di promiscuità per quanto concerne sia l'aspetto impiantistico che quello derivante dalla cubatura residua del lotto. In particolar modo per quanto riguarda l'aspetto impiantistico si rileva che in mancanza di dati progettuali certi circa il dimensionamento e la distribuzione degli impianti rilevati, la cui indagine richiederebbe anche prove invasive, non è possibile, allo stato attuale, garantire la comoda divisibilità.

Infine la particolare destinazione urbanistica del lotto, che non ammette edifici con destinazione a laboratorio, e l'andamento del mercato immobiliare che nella zona versa in uno stato di paralizzazione generale, potrebbe determinare una svalutazione degli immobili quale conseguenza del frazionamento.

10) STIMA

Tenuto conto delle caratteristiche degli immobili e in relazione ai prezzi medi di mercato applicati nella zona è possibile valutare l'intero compendio immobiliare come segue:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE	SUP. COMM. - CUBATURA RESIDUA	€/MQ - €/MC	VALORE TOTALE
C.F. CONCAMARISE Fg. 4 m.n. 56 sub. 3 (abitazione)	201,00	€ 350,00	€ 70.350,00
C.F. CONCAMARISE Fg. 4 m.n. 56 sub. 4 - 5 (unità in fase di ristrutturazione con cambio d'uso ad abitazione con lavori non ultimati)	83,60	€ 450,00	€ 37.620,00
C.F. CONCAMARISE Fg. 4 m.n. 56 sub. 7 (abitazione)	191,00	€ 650,00	€ 124.150,00
C.F. CONCAMARISE Fg. 4 m.n. 56 sub. 8 (autorimessa)	16,00	€ 325,00	€ 5.200,00
C.F. CONCAMARISE Fg. 4 m.n. 56 sub. 9 (laboratorio)	50,60	€ 160,00	€ 8.096,00



C.F. CONCAMARISE Fg. 4 m.n. 56 sub. 10 (autorimessa)	15,00	€ 150,00	€ 2.250,00
C.F. CONCAMARISE Fg. 4 m.n. 56 sub. 11 (laboratorio)	402,00	€ 160,00	€ 64.320,00
C.F. CONCAMARISE Fg. 4 m.n. 56 sub. 6 (corte pertinenziale - valutata sulla base della rimanente cubatura realizzabile sul lotto, ovvero circa 4.134 mc) - C.T. Fg. 4 m.n. 56	4134,00	€ 25,00	€ 103.350,00
A DETRARRE:			
A) Costi necessari alla regolarizzazione della situazione urbanistica e catastale (vedasi capitolo 4)			-€ 15.000,00
B) Costi stimati per la demolizione della superficie/volume non autorizzata relativa al m.n. 56 sub. 9			-€ 2.500,00
VALORE TOTALE			397.836,00

Si valuta l'intero lotto in € 398.000,00 (valore arrotondato), per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Con osservanza,

Verona, lì 11 ottobre 2023

- il Consulente Tecnico d'Ufficio -

- geoma. Enrico Cani -





RGVG 13011 / 2023

C05

TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA

Verbale di asseverazione perizia

In data / / , nella Cancelleria del Tribunale Ordinario di Verona, avanti al sottoscritto Cancelliere, è personalmente comparso il/la signore/a

identificato con documento

n°

rilasciato da

il quale dichiara di

essere iscritto all'Albo dei

CTU e/o all'Albo dei Periti del Tribunale di

al n°

ovvero all'ordine professionale

Collegio di

al n°

.

Esibisce la perizia da lui/lei effettuata in data / / e chiede di poterla giurare ai sensi di legge.

Ammonit^o ai sensi dell'art. 193 c.p.c. e dell'art. 483 c.p. il comparente presta il giuramento ripetendo le parole: **"giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni ed i non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità"**.

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.

Letto, confermato e sottoscritto

IL PERITO



IL CANCELLIERE

IL TECNICO DI AMMINISTRAZIONE
Dott.ssa Federica PILEGGIO

Verona, li / /

Nota Bene:

L'Ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.