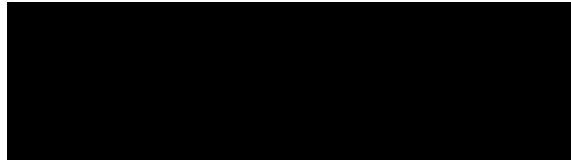


TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI
Via dello Zappatore, 1

AGGIORNAMENTO ELABORATO PERITALE

Giudice Dott. Paola Salmaso
N.R.G.E. 822/2016

Creditore Procedente:



Debitore:



Esperto estimatore
degli immobili pignorati

Arch. Fossà Diego
Via Antonio Gramsci, 2/a
Zevio (VR)



SOMMARIO

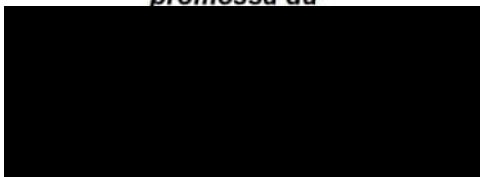
PREMESSA	3
SCOPO DELL'INCARICO	3
DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE A SEGUITO DELL'INCENDIO	3
DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE OGGETTO DI ESECUZIONE	5
VALORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE	7



PREMESSA

Procedura esecutiva immobiliare R.E: n. 822/2016, GE Dott. Paola Salmaso

promossa da



[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

SCOPO DELL'INCARICO

In data 19/09/2018 l'immobile di cui sono parte le unità immobiliari oggetto della presente esecuzione è stato dichiarato inagibile a seguito degli importanti danni causati dall'incendio verificatosi il giorno 18/09/2018.

In data 23/03/2023 il Giudice Dott. Paola Salmaso incarica lo scrivente dell'aggiornamento del documento peritale di stima del 08/06/2017 aggiornando il valore dei beni oggetto di esecuzione immobiliare.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE A SEGUITO DELL'INCENDIO

L'incendio del 18/09/2018 ha danneggiato la parte centrale del fabbricato al piano terra in modo importante, è stato effettuato un sopralluogo e già a vista risulta evidente il danno strutturale ai solai del primo livello fuori terra, e di alcuni pilastri a piano terra.

Sono stati completamente distrutti anche gli impianti della quasi totalità del piano terra e di buona parte dei piani superiori.

Sono stati distrutti anche tutti i serramenti e tutte le finiture.

L'incendio si è naturalmente sviluppato verso l'alto, danneggiando tutti i livelli, si è purtroppo propagato anche nel piano interrato destinato ad autorimessa a causa dei detriti incandescenti caduti nelle bocche da lupo che hanno innescato l'incendio almeno ad un'autovettura parcheggiata nell'autorimessa.

Non risulta possibile verificare lo stato dei luoghi nelle autorimesse del secondo piano interrato essendo presente costantemente acqua di falda per un livello di circa 10 cm oltre il pavimento.





DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE OGGETTO DI ESECUZIONE

Gli immobili oggetto di pignoramento sono i seguenti:

1. Comune di San Martino Buon Albergo (VR) - foglio 9 – particella 254 – sub 60
2. Comune di San Martino Buon Albergo (VR) - foglio 9 – particella 254 – sub 61
3. Comune di San Martino Buon Albergo (VR) - foglio 9 – particella 254 – sub 62
4. Comune di San Martino Buon Albergo (VR) - foglio 9 – particella 254 – sub 63
5. Comune di San Martino Buon Albergo (VR) - foglio 9 – particella 254 – sub 33
6. Comune di San Martino Buon Albergo (VR) - foglio 9 – particella 254 – sub 58
7. Comune di San Martino Buon Albergo (VR) - foglio 9 – particella 254 – sub 59
8. Comune di San Martino Buon Albergo (VR) - foglio 9 – particella 254 – sub 56
9. Comune di San Martino Buon Albergo (VR) - foglio 9 – particella 254 – sub 57
10. Comune di San Martino Buon Albergo (VR) - foglio 9 – particella 254 – sub 54
11. Comune di San Martino Buon Albergo (VR) - foglio 9 – particella 254 – sub 55
12. Comune di San Martino Buon Albergo (VR) - foglio 9 – particella 254 – sub 52
13. Comune di San Martino Buon Albergo (VR) - foglio 9 – particella 254 – sub 53
14. Comune di San Martino Buon Albergo (VR) - foglio 9 – particella 254 – sub 50
15. Comune di San Martino Buon Albergo (VR) - foglio 9 – particella 254 – sub 51
16. Comune di San Martino Buon Albergo (VR) - foglio 9 – particella 254 – sub 44
17. Comune di San Martino Buon Albergo (VR) - foglio 9 – particella 254 – sub 45
18. Comune di San Martino Buon Albergo (VR) - foglio 9 – particella 254 – sub 73
19. Comune di San Martino Buon Albergo (VR) - foglio 9 – particella 254 – sub 74
20. Comune di San Martino Buon Albergo (VR) - foglio 9 – particella 254 – sub 39
21. Comune di San Martino Buon Albergo (VR) - foglio 9 – particella 254 – sub 42
22. Comune di San Martino Buon Albergo (VR) - foglio 9 – particella 254 – sub 43
23. Comune di San Martino Buon Albergo (VR) - foglio 9 – particella 254 – sub 40
24. Comune di San Martino Buon Albergo (VR) - foglio 9 – particella 254 – sub 41

Si conferma, come evidenziato nella certificazione notarile, che l'immobile accatastato al Comune di San Martino Buon Albergo (VR) foglio 9, particella 254, sub 8 sito in via XX settembre, 99 a San Martino Buon Albergo (VR) non è in proprietà all'esecutato e non sarà stimato nel presente documento.

Evidenziati nello schema sottostante.





Figura 1 – primo piano interrato

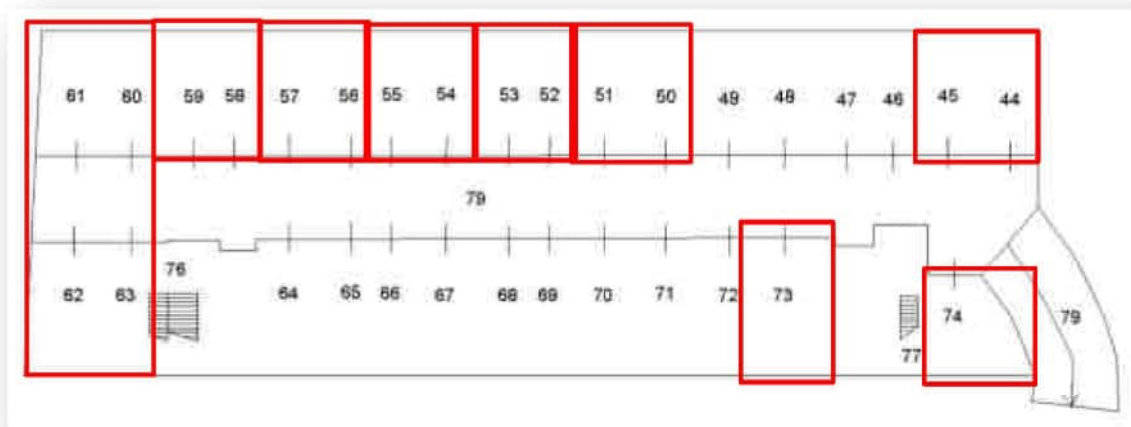


Figura 2 - Secondo piano interrato

Nell'elaborato peritale del 08/06/2017 le unità immobiliari erano state suddivise in 11 lotti per permettere la vendita dei beni pignorati ai proprietari degli immobili del fabbricato di cui sono parte o di persone proprietarie di immobili limitrofi che necessitavano appunto di un'autorimessa.

Ad oggi, a seguito dell'incendio da cui è stata deliberata l'inagibilità di tutto l'immobile, ciò non è più funzionale alla vendita.

L'immobile, a parere dello scrivente, ha necessità di un intervento di ristrutturazione complessivo, complesso e molto oneroso che intervenga sulla parte strutturale, su tutti gli impianti, ma anche sulla tamponatura perimetrale di tutti i piani danneggiata dall'incendio nella parte centrale e comunque non soddisfacente le caratteristiche tecnologiche delle normative vigenti.

Il piano terra è completamente da rifare, in ogni sua componente.

È realistico procedere, con l'autorizzazione di tutti i proprietari, alla demolizione dell'intero immobile per la ricostruzione di un nuovo fabbricato.

Si reputa più oneroso ristrutturare l'immobile che demolirlo e ricostruirlo.

Qualsiasi intervento deve essere autorizzato da tutti i proprietari, ne segue che un ulteriore aumento del numero dei proprietari renderebbe questo ancora più complesso.

Si ritiene quindi necessario vendere tutti gli immobili in un unico lotto.



VALORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Si procede al calcolo del valore del compendio immobiliare valutando inizialmente il valore di mercato di un terreno edificabile di un terreno simile, detraendo il costo di demolizione del fabbricato esistente e proporzionandolo in rapporto ai millesimi di proprietà del fabbricato esistente.

Il terreno, catastalmente, ha una superficie di 2640 m², il valore unitario di un terreno simile è compreso in un intervallo compreso tra i 250,00 €/m² e 280,00 €/m².

Si ritiene congruo, valutando la posizione, i servizi pubblici presenti e la scarsità di lotti fabbricabili esistenti, che il valore unitario proprio di questo terreno possa essere ragionevolmente di 270,00 €/m².

Ne risulta che il valore del terreno è il seguente

Valore terreno				
		Superficie catastale (m ²)	Valore unitario (€/m ²)	Valore lotto (€)
	Foglio 9 - particella 254	2640	270,00	712.800,00

Il costo della demolizione, valutata con indagini di mercato consultando le imprese specializzate nel settore, in possesso di idonea strumentazione, sia pari a:

Costo di demolizione	
	(€)
Demolizione	45.000,00
Smaltimento	10.000,00
Imprevisti	10.000,00
Costo complessivo demolizione	65.000,00

Il valore del complesso immobiliare, pari al valore del terreno al netto del costo della demolizione risulta quindi pari a:

Valore complessivo attuale dell'immobile	
	(€)
Valore terreno	712.800,00
Costo della demolizione	65.000,00
Valore complessivo attuale dell'immobile	647.800,00

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione hanno quote di proprietà millesimali di condominio pari a 38,667.

Valore beni in esecuzione			
	Valore complessivo attuale dell'immobile	Quota millesimale	Valore lotto (€)
Valore beni in esecuzione	647.800,00	38,667	25.048,48



Architetto Fossà Diego

A seguito del sopralluogo eseguito, della valutazione dello stato dell'immobile a causa dell'incendio del 18/09/2018 il valore dei beni in esecuzione è ora complessivamente pari a 25.000,00 €.

Si evidenzia che alla data del 14/06/2023 vi sono **25.000,00 € di spese condominiali**, oggetto del presente pignoramento da pagare a carico di [REDACTED], riferite a bilanci anteriori al 2020, vi sono poi altri **142,42 € a Box** di debito accumulato, detto debito è riferito a costi anteriori al 2018.

Posteriormente all'incendio del 18/09/2018 si sono succeduti 4 amministratori condominiali, l'attuale amministratore condominiale è il [REDACTED]

L'attuale amministratore non ha ancora verificato i bilanci e non risulta siano stati approvati dall'assemblea condominiale, con precedenti amministratori, bilanci successivi al 2019.

La prossima assemblea condominiale si terrà probabilmente nella seconda metà del 2023.

La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima dei beni ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e sarà quindi onere della parte offerente, a propria cura, verificare preventivamente i beni mediante sopralluogo, le spese condominiali addebitabili al futuro possessore, verificare le trascrizioni contro e/o a favore e sotto ogni altro profilo.

Zevio 14/06/2023

Esperto estimatore degli
immobili pignorati

Arch. Fossà Diego
Via Antonio Gramsci, 2/a
Zevio (VR)



Registro Generale n. 103 Del 19/09/2018

OGGETTO: ORDINANZA CONTINGIBILE ED URGENTE PER L'INTERDIZIONE ALL'ACCESSO, LA MESSA IN SICUREZZA, E DICHIARAZIONE D'INAGIBILITÀ DELL'IMMOBILE " [REDACTED] " IN VIA XX SETTEMBRE N. 95-97-99.

SINDACO

VISTO il verbale di accertamenti del personale dei Vigili del Fuoco Comando Provinciale di Verona in data 19/09/2018 pervenuto in data 19/09/2018 prot. 19379 in cui si evidenzia che il personale del Comando di Verona è intervenuto dalle ore 22.41 del giorno 18/09/2016 per l'incendio di fabbricato sito in Via XX Settembre 95-97-99 - [REDACTED] - il cui amministratore è il Geom. Fabrizio Martini - Amministratore [REDACTED]

RILEVATO che nella pec trasmessa dal Comando dei vigili del Fuoco di Verona risulta che "è stata delimitata l'intera e messa sotto sequestro l'area notiziando del divieto di accesso all'area prima della completa messa in sicurezza del fabbricato";

PRESO ATTO che l'immobile risulta così catastalmente individuato:
Nuovo Catasto Edilizio Urbano Fg. 9 m.n. 254 (tutti i subalterni - sub 75 parte);

CONSIDERATO che, alla luce delle prime verifiche effettuate da parte del personale dell'ufficio tecnico, si è verificato che le strutture risultano gravemente danneggiate e l'immobile risulta completamente inagibile;

ACCERTATO che, per la tutela della privata e pubblica incolumità l'immobile di cui sopra debba essere dichiarato inagibile l'Amministratore dovrà **immediatamente porre in essere tutti gli interventi e le opere provvisoriamente idonee e necessarie alla eliminazione dell'accertata situazione di pericolo imminente per la privata e pubblica incolumità;**

Tutti interventi di messa in sicurezza devono essere eseguiti da adeguate maestranze coordinate da un tecnico laureato abilitato.

RITENUTO opportuno e urgente cautelativamente dichiarare l'inagibilità disponendo il conseguente e contestuale sgombero dell'unità immobiliare succitata nonché l'adozione di provvedimenti atti a prevenire il pericolo per la privata e pubblica incolumità;

VISTO il D.P.R. 380/01;

VISTO l'art. 192 del D. Lgs. 152/2006;

VISTA la vigente legislazione urbanistico-edilizia;

VISTO Dlgs. 1/2018 Codice Protezione Civile

VISTO l'art. 54 del D.Lgs. 267/2000 (ex art. 38 della L. 241/90) delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali;

con la presente

ORDINA

1. al S. [REDACTED] dello Studio Azimut
[REDACTED] tà di amministratore del [REDACTED]



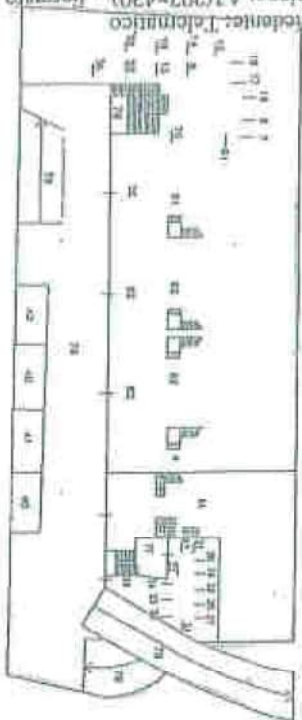
Titolo planimetrico in atti
 data: 18/11/2014
 n. T198459 - Richiedente: Telematico

Agenzia del Territorio
CASTO FABBRICATI
 Via...
 Comune di Verona

ELABORATO PLANIMETRICO	Completato dai Servizi Esistenti	Ingresso all'Albergo S. Martini	Prov. Verona	N. 2180
Colonna di via... S. Martino	ESISTENTE	ESISTENTE	ESISTENTE	ESISTENTE
Sovrintendenza provinciale del territorio		S. Martino		Scala 1 : 500



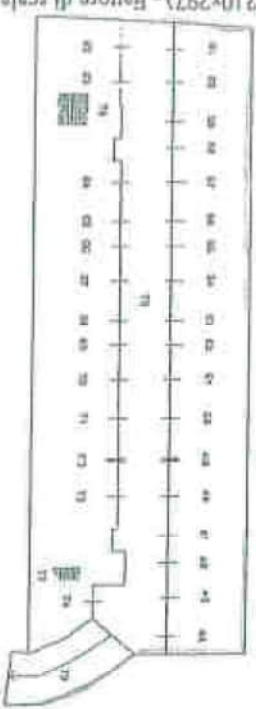
PIANO PRIMO INTERRATO



PIANO TERRA



PIANO SECONDO INTERRATO



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO TERZO



Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

OGGETTO: ORDINANZA CONTINGIBILE ED URGENTE PER L'INTERDIZIONE ALL'ACCESSO, LA MESSA IN SICUREZZA, E DICHIARAZIONE D'INAGIBILITÀ DELL'IMMOBILE " [REDACTED] " IN VIA XX SETTEMBRE N. 95-97-99.

SINDACO

VISTO il verbale di accertamenti del personale dei Vigili del Fuoco Comando Provinciale di Verona in data 19/09/2018 pervenuto in data 19/09/2018 prot. 19379 in cui si evidenzia che il personale del Comando di Verona è intervenuto dalle ore 22.41 del giorno 18/09/2016 per l'incendio di fabbricato sito in Via XX Settembre 95-97-99 - [REDACTED] Amministratore [REDACTED]

RILEVATO che nella pec trasmessa dal Comando dei vigili del Fuoco di Verona risulta che "è stata delimitata l'intera e messa sotto sequestro l'area notiziando del divieto di accesso all'area prima della completa messa in sicurezza del fabbricato";

RESO ATTO che l'immobile risulta così catastalmente individuato:
Nuovo Catasto Edilizio Urbano Fg. 9 m.n. 254 (tutti i subalterni - sub 75 parte);

CONSIDERATO che, alla luce delle prime verifiche effettuate da parte del personale dell'ufficio tecnico, si è verificato che le strutture risultano gravemente danneggiate e l'immobile risulta completamente inagibile;

ACCERTATO che, per la tutela della privata e pubblica incolumità l'immobile di cui sopra debba essere dichiarato inagibile l'Amministratore dovrà immediatamente porre in essere tutti gli interventi e le opere provvisoriale idonee e necessarie alla eliminazione dell'accertata situazione di pericolo imminente per la privata e pubblica incolumità;

Tutti interventi di messa in sicurezza devono essere eseguiti da adeguate maestranze coordinate da un tecnico laureato abilitato.

RITENUTO opportuno e urgente cautelativamente dichiarare l'inagibilità disponendo il conseguente e contestuale sgombero dell'unità immobiliare succitata nonché l'adozione di provvedimenti atti a prevenire il pericolo per la privata e pubblica incolumità;

TO il D.P.R. 380/01;

VISTO l'art. 192 del D. Lgs 152/2006;

VISTA la vigente legislazione urbanistico-edilizia;

VISTO Dlgs. 1/2018 Codice Protezione Civile

VISTO l'art. 54 del D.Lgs. 267/2000 (ex art. 38 della L. 241/90) delle leggi sull'ordinamento degli Enti locali;

con la presente

ORDINA

L. al [REDACTED] di [REDACTED]



Immobile censito al Catasto Fabbricati di S. Martino Buon Albergo - NCEU Pg. 9 m.n. 254 (tutti i subalteri - sub 75 parte);

2. di provvedere all'immediata interdizione degli immobili sopradescritti da parte di persone a qualsiasi titolo, e a non utilizzarlo fitti salvi gli accessi necessari all'esecuzione delle opere per la messa in sicurezza dell'immobile, nonché di provvedere immediatamente a porre in essere tutti gli interventi e le opere provvisoriamente idonee e necessarie alla eliminazione dell'accertata situazione di pericolo imminente per la privata e pubblica incolumità delimitando l'area di inaccessibilità come da planimetria allegata alla presente ordinanza (in rosso);
Tali interventi di messa in sicurezza devono essere eseguiti da adeguate maestranze coordinate da un tecnico laureato abilitato.

Entro il termine di 10 (dieci) giorni dal ricevimento della presente, dev'essere presentata una perizia statica giurata, redatta da tecnico laureato abilitato, che asseveri l'idoneità strutturale dell'immobile, sia in riferimento alle parti strutturali direttamente danneggiate dall'incendio sia all'edificio nel suo complesso, e l'avvenuta eliminazione di tutti i rischi già riscontrati e/o riscontrabili durante la realizzazione delle opere di messa in sicurezza dell'immobile.

Restano fatti salvi eventuali provvedimenti ordinari necessari sotto altri profili.

3. Pimmediata messa in sicurezza a scopo precauzionale dell'intera area interessata dall'incendio come da planimetria allegata;

D I F F I D A

3. L'amministratore del condominio ad adottare tutti gli accorgimenti necessari a prevenire i pericoli per la pubblica e privata incolumità;

C O M U N I C A

Che in caso di inadempienza verrà inoltrata denuncia all'autorità giudiziaria competente ai sensi e per gli effetti dell'art. 650 del C.P.

La presente ordinanza viene data per l'esecuzione al Comando di Polizia Locale per l'apposizione dei sigilli e, in caso di accertata inadempienza dell'ordine ingiunto, potrà procedere allo sgombero coatto dell'immobile anche con l'ausilio di altre forze di polizia, procedendo al successivo ripristino dei sigilli.

Ai sensi dell'art. 5, comma 3° della L. 241/90 si comunica:

Ente di riferimento: Comune di S. Martino Buon Albergo;
Ufficio comunale di riferimento: Area Tecnica - Settore Urbanistica e Territorio
- Servizio Edilizia Privata - Piazza del Popolo 36
- 37036 S. Martino B/A;
Responsabile Settore Urbanistica e Territorio: geom. Michele Rossi;

C O M U N I C A

Che contro la presente ordinanza è ammesso ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale entro 60 (sessanta) giorni dalla notificazione della presente ordinanza (Legge 6.12.71 n. 1034) oppure, in via alternativa, è ammesso ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 (centoventi) giorni dalla notificazione (D.P.R. 24.11.1971 n. 1199).

D I S P O N E

Che la presente ordinanza sia inviata:

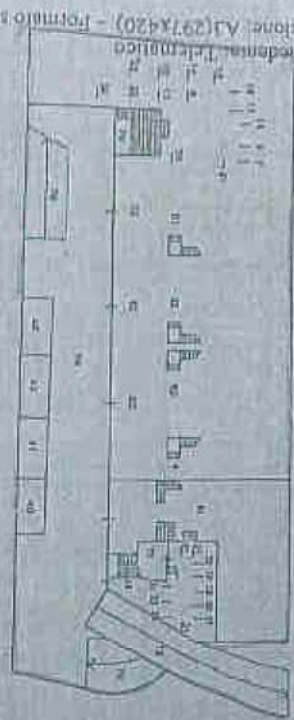
- 1) Geom. Fabrizio Martini - Amministratore [redacted] dello Studio Azimut Martini srl con sede in Via Curtatone, 4 - 37137 - VERONA pec: info@pec.studioazimut.it;
- 2) al Corpo di Polizia Municipale al quale si trasmette copia della presente Ordinanza per i provvedimenti e i controlli di competenza;
- 3) al Comando Vigili del Fuoco di Verona;
- 4) al Messo Comunale per le notifiche e la pubblicazione all'Albo Pretorio;
- 5) al Comando dei Carabinieri di San Martino B.A.;
- 6) al Prefettura;
- 7) alla Provincia di Verona;
- 8) Esigono del Vanto Direzione Post. Civile

Ufficio del Fabbricante - Situazione al 19/11/2014 - Comune di S. MARTINO BUONALBERGO (0003) - < Foglio 9 - Particella 250 - Edificio plurimetrico >

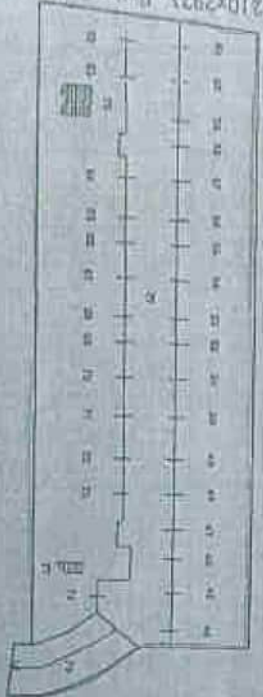
Data: 18/11/2014
 Foglio n. 1198459 - Ristrutturazione Edifici
 Comune di S. Martino Buon Albergo
 Fabbricante: FABBRICATI
 Edificio plurimetrico di Verona

RENOVARE: escludere	Comparto su: Address: none	Comparto: 250/100/000000	Particella: 250	Area: 1000
Comparto su: Address: none	Comparto: 250/100/000000	Particella: 250	Area: 1000	Volume: 1000
Comparto su: Address: none	Comparto: 250/100/000000	Particella: 250	Area: 1000	Volume: 1000

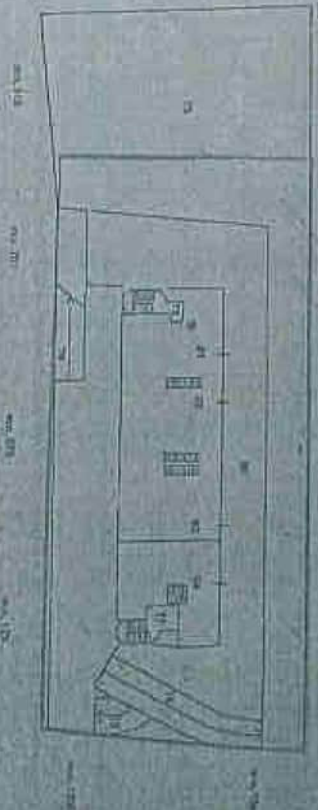
PIANO PRIMO INTERRATO



PIANO SECONDO INTERRATO



PIANO TERZO



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO TERZO



Totale schede: 1
 - Formale di acquisizione: A3(297X420) - Formale stampa richiesto: A4(210X297) - Fattore di scala non utilizzabile