



*detrato dal valore di stima), e fornisca anche la valutazione della sola quota quale frazione del valore stimato per l'intero immobile; nel caso in cui il bene sia comodamente divisibile, elabori un progetto di divisione individuando gli eventuali conguagli in denaro”.*

In tale udienza lo scrivente C.T.U. ha fissato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 01.03.2023 alle ore 10:00 presso il proprio studio concedendo 120 gironi da tale data per il deposito della relazione peritale ed assegnando un fondo spese di € 500,00 oltre accessori da porsi a carico della parte attrice.

Inoltre il G.I. ha assegnato ai consulenti tecnici di parte il termine di 15 giorni dalla data di ricezione della bozza dell'elaborato peritale, che dovrà avvenire entro 30 giorni dallo scadere del termine assegnato, per formulare eventuali rilievi ed osservazioni.

### **1.1 Svolgimento operazioni peritali**

Le operazioni peritali hanno comportato un incontro presso lo studio del C.T.U. in cui si è dato inizio alle stesse ed un sopralluogo presso gli immobili oggetto della causa in proemio.

Di seguito si riporta in ordine cronologico lo svolgimento delle operazioni peritali di cui si riportano copia dei verbali nell'allegato n. 1:

**01 marzo 2023:** alle ore 08:45 hanno inizio le operazioni peritali presso lo studio del C.T.U. alla presenza unicamente dell'arch. Andrea Manfredi in qualità di consulente tecnico delle parti convenute [REDACTED]

[REDACTED] Il C.T.U., pertanto, prende atto che la parte attrice non ha proceduto alla nomina del proprio consulente tecnico e che la parte convenuta [REDACTED] [REDACTED] risulta contumace.

Viene data lettura del quesito posto da G.I. ed esposti sinteticamente i contenuti degli atti e degli allegati di tutte le parti ed, infine, si concorda la data del sopralluogo agli immobili.

**15 marzo 2023** alle ore 11:00 presso gli immobili oggetto di accertamento si dà prosieguo alle operazioni peritali consistente nella presa visione dei luoghi e nel raffronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie sia quelle allegate



all'elaborato peritale di cui all'esecuzione forzata R.G. 255/19 sia quelle catastali.

Alla presenza dei consulenti tecnici e della ██████████ in qualità di usufruttuaria, si è proceduto con il sopralluogo prima presso i due appartamenti, posti rispettivamente al piano primo e al piano secondo del fabbricato, e poi presso l'autorimessa posta nell'area cortiliva sul retro.

Al momento del sopralluogo entrambe le unità abitative risultavano occupate da persone terze.

Sono state effettuate le misurazioni delle dimensioni e delle altezze interne dei locali nonché le riprese fotografiche sia d'insieme che di dettaglio.

Si è constatato che lo stato di conservazione delle unità immobiliari è pressoché lo stesso di quello riscontrato durante le operazioni peritali inerenti alla citata esecuzione e descritto nel relativo elaborato peritale con riferimento anche alle problematiche legate a fenomeni di infiltrazioni dalla copertura, evidenziate nell'elaborato e presenti al piano secondo.

Terminato il sopralluogo, non ravvisando la necessità di svolgere ulteriori sopralluoghi e/o indagini, si dichiara conclusa la parte istruttoria delle operazioni peritali.

## **2.1 Descrizione dei luoghi di causa**

I beni oggetto di perizia fanno parte di un compendio immobiliare sito in Corso Cesare Battisti, nel pieno centro storico del capoluogo del Comune di Sanguinetto (VR) in prossimità del Castello Scaligero, all'interno di una zona caratterizzata da una buona presenza di servizi e di attività commerciali di vicinato e attraversata dalla strada principale del paese di collegamento con i comuni contermini.

Trattasi di tre unità immobiliari di cui due appartamenti e un'autorimessa censite al foglio n. 6 del Catasto Fabbricati del Comune di Sanguinetto (VR) così come segue:

- A)** appartamento, particella 1166, subalterno 12, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 5,5, superficie catastale 144 m<sup>2</sup>, piano 1, rendita € 201,68;



**B)** appartamento, particella n. 1166, subalterno 13, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 5,5, superficie catastale 142 m<sup>2</sup>, piano 2, rendita € 201,68;

**C)** autorimessa, particella n. 380, subalterno 3, categoria C/6, classe 3, consistenza 19 m<sup>2</sup>, superficie catastale 21 m<sup>2</sup>, piano T, rendita € 38,27

I due appartamenti (beni di cui alle lettere A e B) sono posti rispettivamente al piano primo e al piano secondo di un fabbricato con ingresso al civico n. 6 costituito da tre piani fuori terra di cui il piano terra ad uso commerciale e i sovrastanti due piani ad uso civile abitazione. La costruzione, il cui impianto originario è risalente agli anni a cavallo tra il XVIII e XIX secolo, si attesta all'inizio di un edificato storico "a cortina" che si sviluppa lungo la via principale del paese.

Dal punto di vista costruttivo il fabbricato è stato realizzato con tecnologie materiali tradizionali: strutture verticali in muratura portante mista sassolaterizio, solai in travi e assito di legno e copertura a falde e manto in coppi di laterizio.

Le unità abitative sono servite da un vano scale interno privo di ascensore e presentano tre affacci liberi esposti rispettivamente a nord, est ed ovest.

Entrambe presentano lo stesso schema distributivo interno e sviluppano una superficie lorda di circa 120 m<sup>2</sup> (escluse le pertinenze di ornamento) Ciascuna è composta da ingresso, cucina-pranzo, soggiorno, due camere da letto doppie, due ripostigli ed infine bagno finestrato (allegato n. 03).

Le unità sono, inoltre, dotate rispettivamente di tre balconi quella al piano primo e di uno quella al piano secondo.

Le abitazioni sono autonome dal punto di vista impiantistico e si presentano nel loro insieme in uno stato conservativo discreto pur ravvisando la necessità di interventi manutentivi o di sostituzione sia delle reti impiantistiche interne che delle finiture, quest'ultime per la maggior parte risalenti agli anni 50'/60'.

In particolare si evidenzia la necessità di un intervento di rimaneggiamento del manto di copertura con verifica in primis della presenza o meno dello



strato impermeabilizzante ed eventualmente della sua corretta tenuta in quanto in fase di sopralluogo sono state rinvenute alcune macchie, sebbene localizzate, di muffa riconducibili presumibilmente ad infiltrazioni d'acqua.

Relativamente all'autorimessa (bene di cui alla lettera C) essa è costituita da un corpo di fabbrica indipendente posto nell'area cortiliva sul retro del compendio immobiliare e con accesso carrabile su via Trifoglio.

Trattasi di una costruzione di un piano fuori terra realizzata in mattoni faccia a vista e copertura con struttura in legno e manto in coppi.

L'unità, composta da un unico vano e dotata di una piccola area esclusiva antistante l'ingresso, sviluppa una superficie lorda complessiva di poco più 20 m<sup>2</sup> e versa in uno stato conservativo sufficiente dovuto alla vetustà dell'immobile e alla mancanza di interventi manutentivi nel tempo.

### **3.1 Pratiche edilizie e giudizi di conformità urbanistica-edilizia e catastale**

Nell'atto di provenienza dei beni la parte venditrice dichiara che gli immobili di cui fanno parte le unità abitative oggetto di perizia sono stati costruiti anteriormente al 1° settembre del 1967.

Da un accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sanguinetto (VR) sui suddetti immobili non sono state riscontrate pratiche edilizie attestanti lo stato autorizzativo, pertanto non è possibile esprimere il giudizio di conformità dello stato dei luoghi in materia urbanistica-edilizia.

Tuttavia al piano secondo sul tratto antistante la porta finestra di accesso al balcone sud è stata riscontrata la presenza di una tettoia in profili leggeri di ferro e copertura in ondulina in PVC, delle dimensioni di circa 10 m<sup>2</sup> la cui realizzazione è verosimilmente posteriore a quella del fabbricato stesso configurandosi, pertanto, come un'opera abusiva.

Trattandosi di un immobile ricadente all'interno del centro storico e regolamentato da una specifica schedatura con prescrizioni e indicazioni puntuali e date l'entità e la natura dell'opera si ritiene più opportuno e ragionevole applicare una decurtazione al valore dell'immobile pari al costo di ripristino dei luoghi quantificabile in € 500,00 comprensivi degli oneri per la rimozione e smaltimento dell'elemento e delle relative opere provvisionali





a forma di “L” con ingresso posto in posizione baricentrica.

Essi sono dotati esclusivamente di un bagno finestrato che si attesta, in posizione marginale, sulla parte posteriore dell’unità abitativa e da cui si accede dal locale cucina.

Pertanto la collocazione dell’esistente ed unica colonna di scarico del wc, unitamente agli spessori ridotti dei sottofondi, costituisce un elemento vincolante dal punto di vista impiantistico tale da escludere qualsiasi ipotesi di divisione dell’unità in due distinte, autonome e dotate dei requisiti igienico-sanitari minimi per un’abitazione vale adire di locali abitabili e di almeno un servizio igienico.

Relativamente all’autorimessa, viste la destinazione d’uso e le dimensioni interne del vano sufficienti a soddisfare la copertura di un solo posto auto, si desume l’impossibilità di un frazionamento dell’unità in due distinte, autonome ed ad uso autorimessa.

Tuttavia, sebbene i singoli beni non siano comodamente divisibili, al paragrafo 8.1 si propone un progetto divisionale che, prendendo in esame esclusivamente i valori delle quote del diritto di nuda proprietà dell’intero compendio immobiliare oggetto di perizia, consente di assegnare a ciascun comproprietario la quota intera del diritto di nuda proprietà di un bene eliminando conseguentemente le attuali quote frazionate dei singoli beni.

### **7.1 Stima dei beni oggetto di perizia**

#### Criterio di stima

Considerato lo scopo della presente stima, intesa a verificare il più probabile valore che per il bene in esame si può prevedere nell’ipotesi della vendita forzata, il criterio di stima adottato è il Valore di Mercato attraverso il procedimento metodo sintetico comparativo, basato sulla comparazione tra il bene oggetto di stima e beni analoghi di prezzi noti, adeguati con opportuni elementi di correzione alle esposte tipologie e soprattutto in considerazione a quanto amministrativamente assentito, assumendo quale parametro tecnico di riferimento la superficie commerciale complessiva, calcolata al lordo delle murature interne e esterne perimetrali per l’intero



spessore e dei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare sino alla mezzeria e comprensiva delle pertinenze esclusive di ornamento (terrazze, balconi e similari) ed accessorie a servizio dell'unità immobiliare (cantine, soffitte o utilizzazioni similari).

#### Fonti di informazione

Agenzia del Territorio – Catasto del Comune di Sanguinetto (VR), Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, Ufficio Tecnico del Comune di Sanguinetto (VR), Agenzie immobiliari locali, OMI (Osservatorio mercato immobiliare).

#### Valutazione appartamento di cui al bene A)

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

*Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde ponderate dei locali pari alla superficie lorda dei locali moltiplicata per un coefficiente varia in base alla destinazione d'uso della superficie (coefficiente 1.00 per vani principali– coefficiente 0.3 per balconi e terrazzi)*

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie lorda ponderata</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>valore complessivo</b>
Ingresso-corridoio	9,85	€ 575,00	€ 5.663,75
Cucina-pranzo	22,45	€ 575,00	€ 12.908,75
Soggiorno	31,77	€ 575,00	€ 18.267,75
Camera 01	20,50	€ 575,00	€ 11.787,50
Camera 02	20,30	€ 575,00	€ 11.672,50
Bagno	8,40	€ 575,00	€ 4.830,50
Ripostiglio 01	4,22	€ 575,00	€ 2.904,50
Ripostiglio 02	3,74	€ 575,00	€ 2.150,50
Balcone nord	0,33	€ 575,00	€ 189,75
Balcone est	1,56	€ 575,00	€ 897,00
Balcone ovest	2,28	€ 575,00	€ 1.311,00
<b>Totale</b>	<b>125,40</b>	<b>€ 575,00</b>	<b>€ 72.105,00</b>

- Valore complessivo intero: € 72.105,00

-- Valore complessivo intero al netto dei costi di aggiornamento catastale pari a € 500,00: € 71.505,00

#### Determinazione del valore di nuda proprietà ed usufrutto

Valore complessivo del diritto di piena proprietà € 71.505,00

Età dell'usufruttuaria: 70 anni

Percentuale valore usufrutto: 40%





Percentuale valore nuda proprietà:	60%
Valore della quota intera del diritto di usufrutto:	€ 28.602,00
Valore della quota intera del diritto di nuda proprietà:	€ 42.903,00
Valore della quota (500/1000) del diritto di nuda proprietà	€ 21.451,50

#### Valutazione appartamento di cui al bene B)

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

*Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde ponderate dei locali pari alla superficie lorda dei locali moltiplicata per un coefficiente varia in base alla destinazione d'uso della superficie (coefficiente 1.00 per vani principali- coefficiente 0.3 per balconi e terrazzi)*

Destinazione	Superficie lorda ponderata	Valore unitario	valore complessivo
Ingresso-corridoio	11,04	€ 575,00	€ 6.348,00
Cucina-pranzo	23,25	€ 575,00	€ 13.368,75
Soggiorno	31,77	€ 575,00	€ 18.267,75
Camera 01	20,50	€ 575,00	€ 11.787,50
Camera 02	20,74	€ 575,00	€ 11.925,50
Anti bagno	2,58	€ 575,00	€ 1.483,50
Bagno	5,80	€ 575,00	€ 3.335,00
Ripostiglio 01	3,80	€ 575,00	€ 2.185,00
Ripostiglio 02	3,54	€ 575,00	€ 2.035,50
Balcone ovest	2,28	€ 575,00	€ 1.311,00
<b>Totale</b>	<b>125,30</b>	<b>€ 575,00</b>	<b>€ 72.047,50</b>

- Valore complessivo intero: € 72.047,50

- Valore complessivo intero al netto dei costi di ripristino delle opere abusive pari a € 500,00 e di aggiornamento catastale pari a € 600,00: € 70.947,50

#### Determinazione del valore di nuda proprietà ed usufrutto

Valore complessivo del diritto di piena proprietà € 70.947,50

Età dell'usufruttuaria: 70 anni

Percentuale valore usufrutto: 40%

Percentuale valore nuda proprietà: 60%

Valore della quota intera del diritto di usufrutto: € 28.379,00

Valore della quota intera del diritto di nuda proprietà: € 42.568,50

Valore della quota (500/1000) del diritto di nuda proprietà € 21.284,25

#### Valutazione autorimessa di cui al bene C)

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

*Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde ponderate dei locali pari alla superficie lorda dei locali moltiplicata per un coefficiente varia in base alla*



destinazione d'uso della superficie (coefficiente 1.00 per vani principali)

Destinazione	Superficie lorda ponderata	Valore unitario	valore complessivo
Autorimessa	22,10	€ 300,00	<b>€ 6.630,00</b>
- Valore complessivo intero:			€ 6.630,00
- Valore complessivo intero al netto dei costi di di aggiornamento catastale pari a € 300,00:			€ 6.330,00
<u>Determinazione del valore di nudaproprietà ed usufrutto</u>			
Valore complessivo del diritto di piena proprietà			€ 6.330,00
Età dell'usufruttuaria:			70 anni
Percentuale valore usufrutto:			40%
Percentuale valore nuda proprietà:			60%
Valore della quota intera del diritto di usufrutto:			€ 2.532,00
Valore della quota intera del diritto di nuda proprietà:			€ 3.798,00
Valore della quota (500/1000) del diritto di nuda proprietà			€ 1.899,00

Riepilogo valutazione beni:

ID	Immobile	Valore intero al netto delle decurtazioni	Valore della quota intera del diritto di usufrutto al netto delle decurtazioni	Valore della quota intera del diritto di nuda proprietà al netto delle decurtazioni	Valore della quota 500/1000 del diritto di nuda proprietà al netto delle decurtazioni
A	Appartamento	€ 71.505,00	€ 28.602,00	€ 42.903,00	€ 21.451,50
B	Appartamento	€ 70.947,50	€ 28.379,00	€ 42.568,50	€ 21.284,25
C	Autorimessa	€ 6.330,00	€ 2.532,00	€ 3.798,00	€ 1.899,00
		<b>€ 148.782,50</b>	<b>€ 59.513,00</b>	<b>€ 89.269,50</b>	<b>€ 44.634,75</b>

### 8.1 Proposta di progetto divisionale

Tenuto conto che:

- [REDACTED] sono proprietari ciascuno della quota di 500/1000 del diritto di nuda proprietà di tutti e tre i beni oggetto di perizia;
- il valore complessivo del diritto di nuda proprietà dei beni oggetto di perizia ammonta a € 89.269,50;
- il valore complessivo della quota di 500/1000 del diritto di nuda proprietà in capo a ciascun comproprietario ammonta a € 44.634,75;
- la vendita della quota intera di nuda proprietà di un bene potrebbe riscuotere un maggiore interesse rispetto alle quote frazionate di più beni.



Il sottoscritto propone la seguente proposta divisionale al fine di assegnare a ciascun comproprietario la quota intera del diritto di nuda proprietà di un bene eliminando conseguentemente le attuali quote frazionate dei singoli beni:

- attribuire a [REDACTED] la quota intera del diritto di nuda proprietà dell'appartamento al piano secondo di cui alla lettera B) e dell'autorimessa di cui alla lettera C) rispettivamente del valore di € 42.928,50 e di € 3.978,00;
- attribuire a [REDACTED] la quota intera del diritto di nuda proprietà dell'appartamento al piano primo di cui alla lettera A) del valore di € 43.263,00 oltre un conguaglio in denaro pari a € 1.821,75.

### **9.1 risposta alle osservazioni di parte alla bozza della relazione**

Nel presente paragrafo verranno prese in esame le osservazioni alla bozza della relazione ricevute dalle parti.

Con riferimento alla parte attrice si fa presente che non sono pervenute alcune osservazioni.

Relativamente alle parti convenute [REDACTED] si riportano le controdeduzioni alle osservazioni formulate dal consulente tecnico arch. Andrea Manfredi seguendo la relativa numerazione dei paragrafi :

- 1.1** si prende atto della precisazione di parte che gli immobili sono occupati da persone terze in forza di regolare contratto di affitto. Condizione, quest'ultima, non verificata dal sottoscritto in quanto non richiesto dal quesito formulato.
- 2.1** si ritiene accoglibile l'osservazione relativa alla presunta datazione della maggior parte delle finiture agli anni '50/'60 ritenendo comunque opportuno evidenziare che si trattano di finiture standard e non ultra popolari come osservato.

Si integra la descrizione dello stato manutentivo dell'immobile specificando che la presenza di macchie di muffa mufte, sebbene



localizzate, sono presumibilmente riconducibili a fenomeni di infiltrazioni dal tetto che, come il sottoscritto ha già evidenziato nella bozza, necessiterebbe di un intervento *“di rimaneggiamento del manto di copertura con verifica in primis della presenza o meno dello strato impermeabilizzante ed eventualmente della sua corretta tenuta”*.

A tal proposito si fa presente che, da un confronto con le foto realizzate in occasione dell'esecuzione, le macchie di umidità non si siano ingrandite facendo pensare che tale fenomeno sia stato quanto meno arginato come, per altro, asserito dalla stessa usufruttuaria in occasione del sopralluogo.

Relativamente all'osservazione della presenza di alcune crepe nell'intonaco di alcuni tratti di parete si ritiene che le stesse siano di modesta entità, abbastanza comuni negli edifici del tessuto urbano storico e, comunque rientranti nello stato manutentivo descritto e successivamente valutato.

Infine si corregge il testo dai refusi giustamente evidenziati.

- 3.1** Relativamente all'osservazione sul giudizio di conformità espresso dal sottoscritto si ribadisce che non essendoci uno stato legittimo agli atti risulta difficile e, secondo il sottoscritto, anche rischioso asserire che la costruzione dei bagni sia da ritenersi una superfetazione coeva alla realizzazione delle finiture sulla sola scorta che quest'ultime, per tipologia e caratteristiche materiche, vengano comunemente fatte risalire agli anni '50/'60.

Per quanto riguarda il resto delle difformità evidenziate dal consulente di parte, si fa presente che le stesse, sulla base di quanto sopra riportato, non solo sono da considerarsi esclusivamente come difformità catastali, ma non sono, secondo lo scrivente, neanche rilevanti ai fini della determinazione della rendita catastale e, quindi, fiscali.



Al solo fine, comunque, di rendere perfettamente conformi dal punto di vista grafico lo stato dei luoghi con quello rappresentato catastalmente, anche in vista di una futura vendita, si accoglie la proposta del consulente di parte di applicare una decurtazione al valore delle singole unità, quantificabile in € 600,00 per gli appartamenti e di € 300,00 per l'autorimessa, pari ai compensi professionali per l'aggiornamento catastale comprensivi di oneri di legge e diritti di segreteria.

**7.1** Sebbene sia condivisibile la circostanza evidenziata dal consulente tecnico che il mercato immobiliare della zona non sia particolarmente vivace si ritiene che il valore unitario indicato dallo stesso in € 450,00 anziché quello di € 550,00 stimato dal sottoscritto, sia troppo prudentiale tenuto conto che le unità immobiliari, essendo collocate nel pieno centro storico, potrebbero avere una maggiore appetibilità rispetto al resto della zona. Inoltre si fa presente che il valore unitario stimato dal sottoscritto è in linea con quelli della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, ritenuto tra gli operatori del settore una fonte di riferimento rilevante, il cui valore unitario di stima per abitazioni civili con stato conservativo normale oscilla all'interno di una forbice che va da un minimo di € 570,00 €/mq ad un massimo di 850,00 €/mq come da estratto di seguito riportato.

Provincia: VERONA

Comune: SANGUINETTO

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO E COMPARTO EDIFICATO LIMITROFO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	570	850	L		
Ville e Villini	NORMALE	830	1100	L		

*Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI - edizione vigente Anno 2022 secondo semestre*



Pertanto si ritiene che il valore assegnato dal sottoscritto sia congruo e che l'eventuale maggior realizzo da esso derivante vada incontro all'interesse sia dei creditori che dei proprietari.

**8.1** Nel prendere atto della posizione contraria della parte in merito al progetto divisionale proposto si evidenzia che lo stesso si basa sul presupposto che la vendita della quota intera di un diritto di un bene potrebbe riscuotere un maggiore interesse rispetto a quella delle quote frazionate di più beni e si rimanda alla decisione del Giudice a riguardo.

### **Riepilogo**

Tanto il sottoscritto Architetto Gianluca Soldo espone in esito all'incarico ricevuto, precisando che l'elaborato peritale è stato modificato ed integrato con quanto recepito a seguito delle osservazioni accolte e comprende anche i seguenti allegati che ne costituiscono parte integrante:

**Allegato n. 1:** copia originale verbali delle operazioni peritali

**Allegato n. 2:** documentazione fotografica

**Allegato n. 3:** planimetrie beni

**Allegato n. 4:** Atto di compravendita del bene del 06/10/2000 a firma del Notaio Dott. Lamberto Casalini al n. di rep. 64.630.

**Allegato n. 5:** Ispezione ipotecaria a nome della contitolare [REDACTED]

**Allegato n. 6:** Osservazioni dell'arch. Andrea Manfredi consulente tecnico delle parti convenute [REDACTED]

Verona, 30 giugno 2023

Il C.T.U.

Arch. Gianluca Soldo

