

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUCIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n° 273/2018 R.E.

contro

Giudice dott. Angelo Franco

RELAZIONE INTEGRATIVA DI STIMA

Premessa

Il sottoscritto, arch. Alberto Accordini, nominato perito stimatore dei beni di cui alla procedura esecutiva richiamata in epigrafe in data 27/09/2018, con deposito telematico dell'elaborato peritale e dei relativi allegati effettuato in data 06/12/2018, riceveva via PEC, in data 14/01/2019, la Memoria di Costituzione [REDACTED], costituitasi nella procedura in difesa delle [REDACTED]

Chiedeva nelle Sue conclusioni il procuratore di parte esecutata che "... il perito (...) voglia integrare e/o modificare la perizia di stima redatta sul bene immobile oggetto di pignoramento:

1. tenendo conto dell'esistenza anche del diritto di abitazione della [REDACTED] sull'intero immobile;
2. rivalutando la superficie lorda dell'immobile, tenendo conto dei mq effettivi nonché della superficie edificatoria non utilizzata;
3. considerando il valore di mercato e/o i valori OMI della zona di riferimento dell'immobile così come sopra indicati;
4. conseguentemente determinando il valore di stima dell'intero immobile in misura non inferiore ad Euro 445.000,00, come indicato nella perizia del [REDACTED]

Lo scrivente Consulente Tecnico, nel rispondere sollecitamente alle richieste di parte, comunica sin d'ora che sarà presente alla prossima udienza, fissata per il giorno di mercoledì 27 marzo p.v., ad ore 10:00, per fornire *de visu* ogni ulteriore chiarimento all'Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione.

Relazione integrativa

1. Del diritto di abitazione

La [REDACTED], aveva contratto matrimonio con il [REDACTED] il giorno [REDACTED]



con Atto n° 16 Parte II Serie A Ufficio 1 Anno 1974 (vedasi l'estratto per riassunto del registro degli Atti di Matrimonio all'allegato 1).

Alla data del decesso del [REDACTED], avvenuto il 09 agosto 1999, entrambi i coniugi risiedevano presso l'immobile di via Villafontana n° 195, frazione di Villafontana, Comune di Bovolone*, che corrisponde all'immobile oggi pignorato, come si evince dalla documentazione anagrafica di cui all'allegato 2.

Il diritto di abitazione consolidatosi in capo alla sig.ra [REDACTED] viene dunque verificato, ed il relativo valore sarà precisato nella tabella conclusiva posta in calce alla presente relazione, a completamento ed integrazione di quanto esposto in perizia.

[* Nota: dal 29 aprile 2000 la porzione della frazione di Villafontana ove sono ubicati i beni staggiti è tornata a far parte del Comune di Oppeano, così come risulta in perizia, dopo una parentesi temporale al Comune di Bovolone dal 27/11/1996 al 29/04/2000.]

*

2. Dei mq effettivi e della superficie edificatoria non utilizzata

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è stato accuratamente rilevato dallo scrivente perito, coadiuvato dalla propria collaboratrice di studio, g. [REDACTED] alla presenza delle sigg.re [REDACTED] [REDACTED] le superfici nette e lorde esposte in perizia, che erano state desunte dalle misurazioni effettuate, vengono qui integralmente confermate.

Si è peraltro ben consapevoli che l'indice di edificabilità fondiaria assegnato al comparto in esame è molto alto (2 mc/mq), e che questa condizione, unita ad altri parametri urbanistici, quali distanza dai confini e dai fabbricati contermini, numero massimo di piani realizzabili, massima altezza consentita, ecc., di fatto regalano all'immobile la possibilità di realizzazione di un ulteriore piano, ma tale innegabile vantaggio era già stato posto a confronto con altre caratteristiche del sito le quali, a parere di chi scrive, fanno diminuire l'appetibilità dell'immobile, abbassandone il valore:

- il fabbricato giace all'interno di un'area ex produttiva, addossato a capannoni e a spazi espositivi e commerciali apparsi, al momento del sopralluogo, in stato di completo abbandono ed è risultato di fatto isolato rispetto al tessuto residenziale della frazione;
- la già avvenuta trasformazione urbanistica da zona produttiva a zona residenziale di completamento potrà comportare il completo rinnovamento del comparto tramite Piano di Recupero, con nuove destinazioni residenziali o residenziali miste allo stato non prevedibili, e con conseguenze non stimabili per il fabbricato di interesse: l'intero isolato potrebbe essere fatto oggetto, per anni, di ingenti demolizioni e di lunghi e rumorosi cantieri di ricostruzione, oppure restare per sempre nello stato di abbandono in cui versa oggi; l'alea è elevatissima e



l'incertezza non può che tramutarsi in minore appetibilità e in un decremento del valore di stima.

*

3. Del valore di mercato e dei valori OMI

L'ing. ██████ espone, nella Sua relazione di stima, un valore pari ad €/mq 1.393,00, dichiarandolo “medio” tra quello attribuito, in prima fascia, a case indipendenti (€/mq 1.434,00) e quello attribuito a case a schiera (€/mq 1.219,00) ad Oppeano nel mese di novembre 2017, incrementato del 5% per la potenzialità edificatoria non utilizzata, quando le tabelle OMI dallo stesso professionista allegate dichiarano, per stato conservativo “normale”, una oscillazione dai 950 ai 1.250 €/mq, per ville e villini a Villafontana e comparti limitrofi.

Nel dicembre 2018 le offerte di ville e villini NUOVI erano assestate tra gli €/mq 1.300 e gli €/mq 1.500 (fonte: immobiliare.it), da cui già si ricava che la stima proposta da parte eseguita è pari a quella per fabbricati appena costruiti, in classe energetica migliore, in zone residenziali e non ex produttive, non minacciate da estensivi Piani di Recupero, ecc., e per di più con prezzi richiesti e non già relativi a compravendite concluse.

Ma v'è di più: le tabelle esaminate dallo scrivente perito (fonte: ilborsinoimmobiliare.it), relative al Comune di Oppeano per ville e villini nelle “aree di minor pregio” (quale certamente è Villafontana rispetto al capoluogo Oppeano o alla appetita frazione residenziale di Vallese), assegnavano valori pari ad **€/mq 871 (minimo), 1.015 (medio) e 1.158 (massimo)**.

A fronte di un immobile con vetustà pari a 55 anni per le strutture, solo parzialmente rinnovato (per quanto con elevata qualità) nei decenni successivi, ma tuttavia a fronte dei limiti intrinseci esposti al punto precedente, e sempre nel proposito di fornire delle stime “prudenziali”, data la situazione di stallo delle compravendite immobiliari in cui si versa da oltre un decennio, si era operato un arrotondamento al ribasso anche rispetto ai minimi, nella convinzione della scarsa appetibilità del bene rispetto ad altri immobili di caratteristiche simili correntemente offerti sul mercato immobiliare di Oppeano.

*

4. Del valore di stima finale.

Il valore dell'immobile proposto in base d'asta, al netto dello decurtazioni e nello stato di fatto in cui è stato rilevato, era stato fissato in € 400.500,00, valore che si continua a ritenere realistico.

Tuttavia, volendo valorizzare anche le ragioni esposte dal consulente di parte e dal procuratore legale delle ██████, così come esposte nella Memoria di Costituzione, si ritiene di poter concedere una maggiorazione massima del 12% nei valori di stima (corrispondente ad un valore unitario finale pari a **ca. 900 €/mq**), determinandosi così:



€ 400.500,00 + 12% (€ 48.060,00) = € 448.560,00,
che risulta valore anche superiore a quello richiesto dalla parte.

*

Conclusioni

Si ottengono, conclusivamente, i seguenti valori, anche tenendo conto del diritto di abitazione consolidatosi in capo alla sig.ra [REDACTED] sull'intero compendio, calcolato, come da indicazioni contenute nel quesito di incarico, con le stesse modalità del calcolo dell'usufrutto vitalizio:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni: **€ 448.560,00**

Calcolo del diritto di abitazione:

[REDACTED], nata [REDACTED] di anni compiuti 66;

Interesse legale vigente: 0,80%;

Coefficiente moltiplicatore: 62,50.

Valore del diritto di abitazione: **€ 224.280,00**

Valore della nuda proprietà: **€ 224.280,00**

di cui:

- 1/3 pari ad € 74.760,00 in capo a [REDACTED];
- 1/3 pari ad € 74.760,00 in capo a [REDACTED];
- 1/3 pari ad € 74.760,00 in capo a [REDACTED] (quota NON pignorata).

Per un TOTALE PROPOSTO IN BASE D'ASTA pari ad: **€ 149.520,00**

(2/3 del totale della NUDA PROPRIETA', al netto del diritto di abitazione).

* * *

In fede

Verona, 22 gennaio 2019

arch. Alberto Accordini

