

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA

R.G.V.G. 354-2015

Procedura di eredità beneficiata/rilasciata di SIVIERI MASSIMO

Curatore dell'eredità Avv. Gloria Zanca

STIMA DEGLI IMMOBILI COMPRESI NELL'INVENTARIO

DEL SIGNOR ██████████

STIMA BENI IN COMUNE DI CALDIERO VIA STRA' N. 98

1. INCARICO

- La sottoscritta dott. Arch. Anna Girardello nata a Verona il 07.02.1968, con studio in Verona Vic. S. Silvestro n. 2, iscritta all'Albo degli Architetti della provincia di Verona al n. 1298 veniva nominata come perito stimatore come da nomina a firma del Giudice l' 8 luglio 2015, notificata per via telematica alla sottoscritta in data 3 settembre 2015;
- L'incarico affidato alla sottoscritta è quello di stimare i beni immobili che fanno parte dell'inventario di eredità del signor ██████████ redatto dal notaio Dott. Pia Marinucci in data ██████████ suo Rep. ██████████

**2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI - IDENTIFICAZIONE CATASTALE
E URBANISTICA - DESCRIZIONE DEI LUOGHI**

I beni oggetto di stima si trovano in Comune di Caldiero, Via Stra' n. 98. Si tratta di un ufficio posto al piano secondo e cantina al piano interrato.

I beni sono così distinti catastalmente all'N.C.E.U. del Comune di Caldiero:

Ufficio

Fig. 3 mapp. 308 sub 9 cat. A/10

classe 1, consistenza 7 vani, superficie catastale: totale 180 mq, rendita € 1.319,55
intestato a:

██████████ nata a ██████████ il ██████████,

C.F. ██████████ proprietà per 1/6

██████████ nato a ██████████ il ██████████

C.F. ██████████ proprietà per 1/2

██████████ nato a ██████████ il ██████████

C.F. ██████████ proprietà 1/6

██████████ nata a ██████████ il ██████████

C.F. ██████████ proprietà per 1/6

Ci troviamo a Caldiero, lungo la strada ad alto scorrimento SR11 in questa porzione denominata Via Strà.

Ci troviamo a circa 20 km dal centro del comune di Verona, il comune di Caldiero è facilmente raggiungibile con la strada SR 11 o con la tangenziale sud, uscita di Vago.

L'edificio che ospita i beni oggetto di stima è un edificio, costruito prima del 01.09.1967, successivamente vi sono pratiche edilizie per la sua sistemazione.

Il fabbricato è di tre piani fuori terra e piano interrato. E' in struttura c.a. e laterizio, ha tetto a falde. Il fabbricato è in un discreto stato di manutenzione.

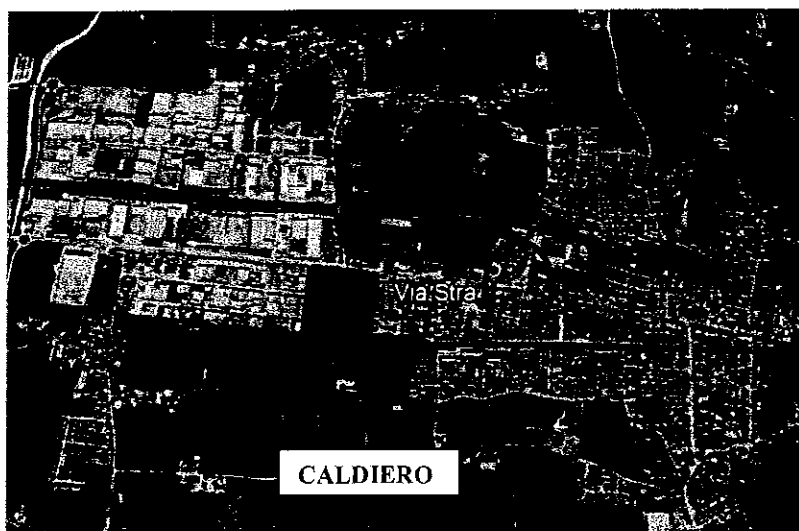


Fig. 1 - Foto aerea

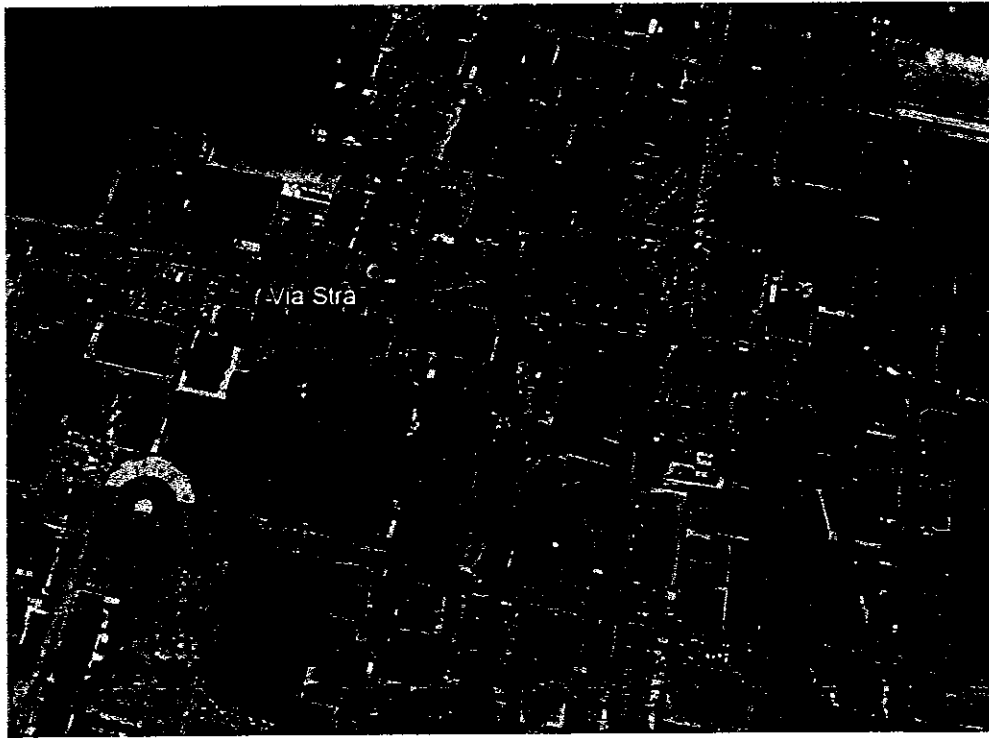


Fig. 2 - Foto aerea

Il bene insiste sul terreno, ente urbano distinto catastalmente all'NCT del comune di Caldiero al Fig. 3 - mapp. 308

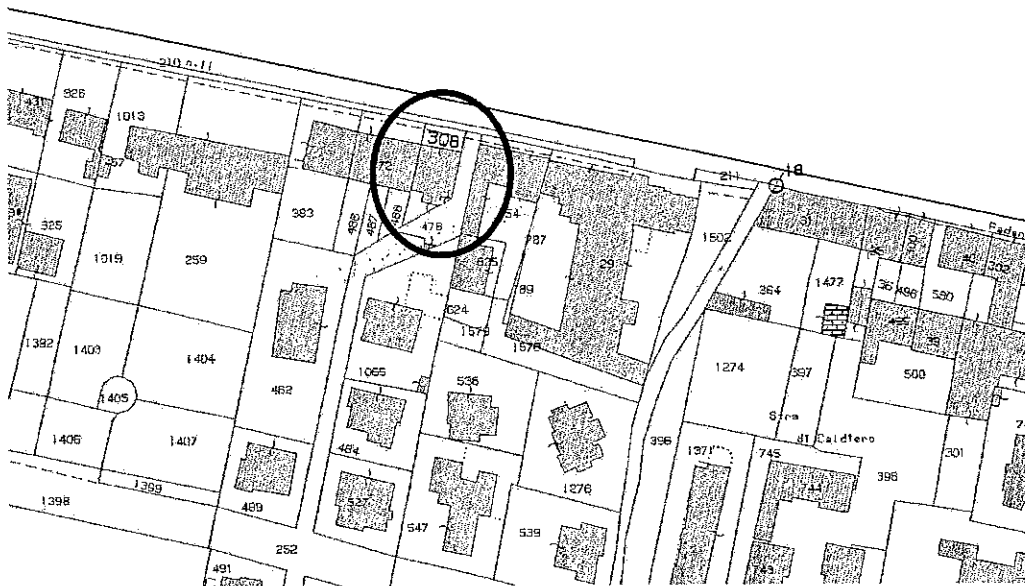


Fig. 3 - Estratto catastale

Nel Piano degli Interventi del Comune di Caldiero il fabbricato nel quale insistono i beni oggetto di stima si trova in Zona Territoriale Omogenea "A" "Centro Storico".

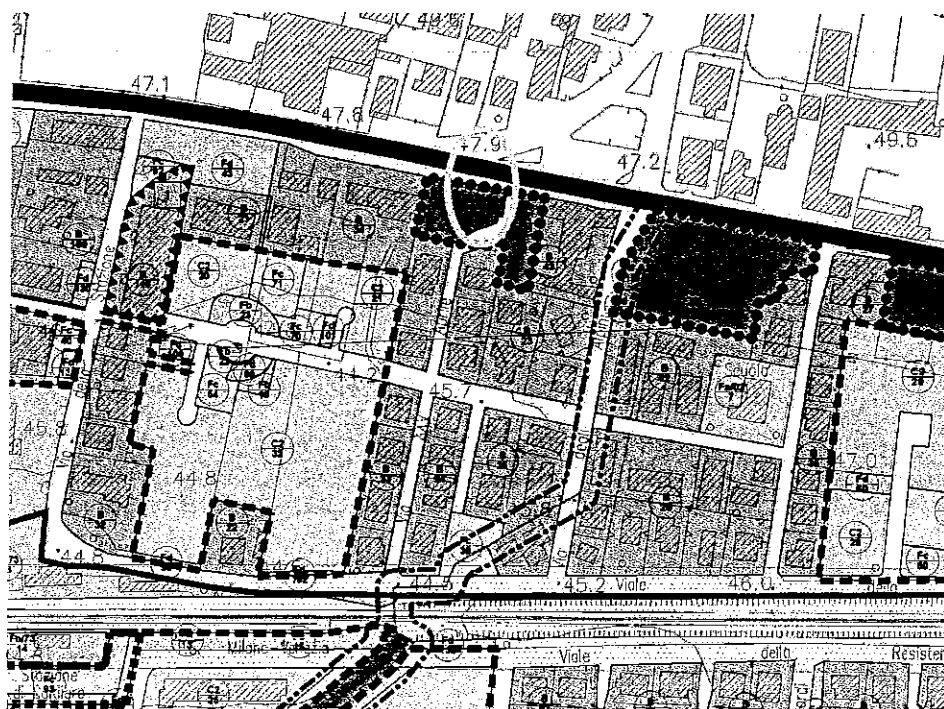


Fig. 4 - Estratto del P.I.

3. PRATICHE EDILIZIE

Dal punto di vista urbanistico/edilizio l'edificio è interessato dai seguenti titoli edilizi:

- Edificio ante '67
- Licenza di costruzione n. 579 rilasciata il 10.11.1970, per la ricostruzione di un edificio ad uso servizi sito in Caldiero, Via Strà, domanda presentata in data 27.08.1970 dal signor ██████████
- Concessione Edilizia n. 1903 prot. 4950 rilasciata il 19.04.1987, per la ristrutturazione di un edificio da destinare a negozi, studio e uffici sito in Caldiero, Via Strà, domanda presentata in data 10.09.1986 dal signor ██████████ amministratore della ditta ██████████.
- Autorizzazione in variante n. 2001 rilasciata il 11.02.1988, per la ristrutturazione di un edificio da destinare a negozi, studio e uffici sito in Caldiero,

Via Strà, domanda presentata in data 18.04.1987 dal signor ██████████ amministratore della ditta ██████████.

- Autorizzazione in variante n. 2080 rilasciata il 18.04.1988, per la ristrutturazione di un edificio da destinare a negozi, studio e uffici sito in Caldiero, Via Strà. Questa pratica il Comune non l'ha trovata in archivio quindi la sottoscritta non ha potuto consultarla.

Il comune non ha reperito abitabilità/agibilità.

4. CONFORMITA' URBANISTICO/EDILIZIA

E CONFORMITA' CATASTALE

4.1. CONFORMITA' URBANISTICO/EDILIZIA

La sottoscritta non ha potuto esaminare l'ultima pratica presentata per l'ufficio con cantina oggetto di stima in quanto l'ufficio tecnico di Colognola ai Colli non l'ha reperita in archivio. La pratica di cui si sono potuti consultare gli elaborati è la penultima, Autorizzazione in variante n. 2001 rilasciata il 11.02.1988. Quindi non si è in grado in modo certo di affermare la conformità edilizia del bene. Secondo gli elaborati che si sono potuti consultare l'ufficio al piano secondo non risulta conforme nelle divisioni interne, in tale progetto il secondo piano appare diviso in due unità a destinazione ufficio, mentre attualmente è un ufficio unico. Inoltre anche il pianerottolo comune del vano scale risulta nel disegno più grande rispetto quanto constatato nel sopralluogo. Anche il piano interrato è difforme nelle divisioni dei locali. Si ribadisce che però non si è potuto consultare l'ultimo progetto depositato che era una variante, quindi le cose appena sopra descritte potrebbero anche essere state inserite in quel progetto. Nell'ipotesi che il bene sia comunque difforme dall'ultimo progetto depositato le eventuali difformità sono sanabili con pratica di sanatoria per modifiche interne ed eventualmente per fusione di due unità in una.

Inoltre non sono state reperite dall'ufficio tecnico abitabilità/agibilità che riguardano il bene.

4.2. CONFORMITA' CATASTALE

La planimetria catastale riporta sulla facciata principale un balcone centrale che invece non c'è. L'ufficio ha delle divisioni interne fatte con pannelli d'arredo d'ufficio facilmente rimovibili che non vanno indicate né nelle planimetrie catastali che edilizie in quanto amovibili.

5. PROVENIENZA DEI BENI

I beni sono giunti ai signori [redacted] quota di 1/6, [redacted] quota di 1/6 e [redacted] quota di 1/6 per denuncia di successione per causa morte del [redacted] in atti dal [redacted] del notaio Macchi di Legnago, Registrata nella sede dell'Agenzia delle Entrate di Legnago Vol. [redacted] n. [redacted] del [redacted] trascritta il [redacted] R.G. [redacted] e R.P. [redacted].

Precedentemente l'ufficio con cantina era di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno dell'intera piena proprietà di [redacted] nato a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted] e [redacted] nato a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted] per atto di compravendita del notaio Paolo Broccoli del [redacted] rep. [redacted], trascritto a Verona in data [redacted] ai nn. R.G. [redacted] - R.P. [redacted].

In precedenza i beni erano di proprietà della ditta [redacted] p.iva [redacted] con atto del notaio Cornia Mario di Bologna del [redacted] Rep. [redacted].

6. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Verona in data [redacted] nn. R.G. [redacted] e R.P. [redacted] a garanzia di mutuo fondiario concesso a favore di Banca [redacted] [redacted], C.F. [redacted] e contro [redacted], nato a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted] e deceduto il [redacted] e [redacted], nato a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted]

████████████████████. Con atto del ██████████ notaio Paolo Broccoli Rep.

████████████████████ Durata del mutuo anni 10.

importo ipoteca: € 175.500,00

importo capitale: € 117.000,00

Il bene interessato dall'ipoteca è il bene oggetto della presente stima così identificato all'NCEU del Comune di Caldiero:

Fg. 3 - mapp. 308 - sub 9

7. DESCRIZIONE DEL BENE E SUA CONSISTENZA

I beni oggetto di stima si trovano in Comune di Caldiero, Via Strà n. 98. Si tratta di un ufficio posto al piano secondo, con due balconi sul retro e cantina al piano interrato.

Il fabbricato è di tre piani fuori terra e piano interrato. E' in struttura di laterocemento, ha tetto a falde. E' dotato di ascensore. Tutto il fabbricato è in un discreto stato di manutenzione.

La posizione è buona si trova lungo l'arteria di scorrimento tra Verona e Vicenza, la SR 11, in questo tratto chiamata Via Strà, è posto molto vicino all'incrocio che porta a nord verso la val d'Illasi. La zona è abbastanza vicina a tutti i servizi e vi è facilità di parcheggio.

L'edificio è di impianto ante 1967, poi ha avuto al fine anni ottanta una ristrutturazione completa, lo stesso ufficio è stato ristrutturato in quel periodo ed è in un discreto stato di manutenzione.

L'ufficio è un grande open space dal quale, con dei pannelli/divisori mobili sono stati ricavati altri due piccoli uffici, questa porzione ha un'altezza di mt. 3,05. Poi vi è un altro locale, non diviso materialmente ma da un gradino rispetto l'open space che è anche più basso, ha un'altezza di 2,40 mt. L'open space è di circa mq. 97,00 i due uffici ricavati sono rispettivamente di mq. 19,30 e mq. 8,40, il locale ribassato di un gradino è di mq. 10,50, da qui si aprono ai due lati due balconi, ognuno di mq. 4,10, vi sono poi due bagni con antibagno, uguali tra loro; l'antibagno è di mq. 1,20 il bagno di mq. 1,90. Al piano interrato vi è una cantina di circa mq. netti 12,00 e mq. commerciali 15,00. L'ufficio nel suo complesso

quindi ha una superficie totale netta di mq. 135,00 circa e commerciale di 165,00 mq.

Gli impianti appaiono a norma, sono comunque da far collaudare e in caso da mettere in regola secondo le più attuali leggi. Il riscaldamento ha come terminali termosifoni in acciaio, vi è la caldaia a camera stagna in uno degli antibagni, vi è da verificarne il buon funzionamento.

Di seguito viene individuata la destinazione e consistenza dei beni immobili oggetto di stima considerando la superficie commerciale degli stessi.

Ufficio con balconi e cantina

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Coeff. di riduzione	Superficie equivalente
Ufficio	Piano secondo	165,00	1	165,00
Balcone	Piano secondo	4,10	0,25	1,025
Balcone	Piano secondo	4,10	0,25	1,025
Cantina	Piano interrato	15,00	0,25	3,75
Totale		188,20		170,80

8. STIMA DEI BENI

La stima viene determinata sulla base delle considerazioni derivanti dal sopralluogo e da informazioni ed indicazioni assunte che hanno permesso di valutare lo stato di conservazione, di manutenzione, la tipologia edilizia, la destinazione d'uso, il grado di finitura, l'ubicazione, la panoramicità, l'esposizione, la salubrità del luogo, l'urbanizzazione e i servizi presenti. Si tiene conto inoltre della domanda e dell'offerta corrente in tale zona nelle ordinarie compravendite a libero mercato, secondo osservatori del mercato immobiliare della zona e sulla scorta di informazioni assunte presso il catasto, l'ufficio tecnico del comune di Caldiero (VR), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, si inseriscono nella stima i dati dell'osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), che sono un riferimento di base. Inoltre si sono interrogate Agenzie Immobiliari del luogo al fine di comprendere il mercato della zona.

Si procede a stimare il bene per stima sintetica comparativa, che si valuta il metodo più idoneo in questo specifico caso trattato ad individuare il più probabile valore di mercato del bene oggetto della stima.

Si assume come parametro il prezzo al metro quadro di superficie commerciale lorda, intesa come la superficie in proprietà esclusiva comprensiva delle superfici nette delle stanze più i muri interni e perimetrali per l'intero e per il 50% se confinanti con altre proprietà, mentre le superfici dei balconi, cantina e superfici esterne vengono moltiplicate per coefficienti di riduzione:

- soffitte e cantine direttamente collegate: da 0,25 a 0,50
- soffitte e cantine non collegate: da 0,10 a 0,25
- verande: 0,60
- balconi scoperti sino a 10 mq.: da 0,20 a 0,30
- balconi o logge coperte (chiusi su 3 lati), portici coperti, sino a 15 mq.: 0,35
- terrazze sino a 30 mq.: da 0,20 a 0,40
- terrazze oltre i 30 mq.: da 0,10 a 0,30
- giardini e spazi scoperti.: da 0,10 a 0,15

Si riferiscono i valori del mercato Immobiliare riportati nel sito dell'Agenzia delle Entrate - Banca Dati delle quotazioni immobiliari OMI

Semestre 2 anno 2017 - Terziario

Tipologia	Stato Conservativo	Valore Mercato (€/mq.)	
		Min	Max
Uffici	Normale	960	1.100

Si ritiene che per l'ufficio, vista la sua buona ubicazione, vista la tipologia edilizia e visto il suo stato manutentivo discreto, si possa considera il più probabile valore di mercato pari ad € 1.000,00 mq. assestandosi tra il minimo e massimo dei valori OMI

Ufficio con due balconi e cantina

Destinazione	Piano	Superficie equivalente	Valore unitario €/mq.	Valore Complessivo
Ufficio con due balconi e cantina	Piano secondo e interrato	170,80	1.000,00	170.800,00
Totale		170,80		170.800,00

Il valore dell'ufficio si arrotonda a **€ 171.000,00**

La quota di proprietà degli eredi del signor ██████████ è di 1/6 l'uno quindi:

Il valore di 1/6 è pari ad € 28.500,00

Quindi le quote di proprietà sono le seguenti

██████████ intera proprietà per 1/6 = € 28.500,00

██████████ intera proprietà per 1/6 = € 28.500,00

██████████ intera proprietà per 1/6 = € 28.500,00

Il comproprietario signor Sivieri Marco ha la quota di 1/2 dell'intera proprietà quindi:

██████████ proprietà per 1/2 = € 85.500,00

La presente relazione viene predisposta ai solo fini della stima dei beni ai sensi dell'art. 568 cpc (considerando l'art. 173 bis cpc) e sarà quindi onere di parte offerente - a propria cura - verificare il bene sotto ogni profilo.

Verona 02.10.2018

Il CTU

Arch. Anna Girardello