



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, incaricato dall'avv. Nicola Caltroni, si pregia di redigere la presente

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

(rif. relazione arch. Feder 08.04.2016 di cui all'E.I. 409/2015 R.E.)

* * *

INDICE

1) PREMESSA	Pag. 1
2) LOTTO 2	
a. INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI	Pag. 3
b. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI	Pag. 4
c. SUPERFICI COMMERCIALI	Pag. 4
3) LOTTO 3	
a. INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI	Pag. 5
b. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI	Pag. 6
c. SUPERFICI COMMERCIALI	Pag. 8
4) CRITERI DI STIMA	Pag. 9
5) VALUTAZIONE	Pag. 10

* * *

1) PREMESSA

Il sottoscritto ha ricevuto incarico dall'avv. Nicola Caltroni al fine di aggiornare i valori di stima riportati nella perizia redatta dall'arch. Giambattista Feder datata 8 aprile 2016.

La perizia di stima è riferita alla procedura esecutiva immobiliare R.E. n. 409/2015 ove risultano pignorati diversi beni immobili catalogati in n. 4 lotti di vendita.

L'incarico ricevuto è quella di aggiornare alla data odierna i valori di stima dei beni mobili facenti parte dei soli lotti n. 2 e 3.

Dopo aver esaminato la documentazione consegnata dall'avv. Caltroni (perizia di stima arch. Feder e relativi allegati), si è proceduto ad effettuare alcune verifiche presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio (ex Catasto) appurando che gli identificati catastali degli immobili non hanno subito variazioni rispetto a quelli riportati nella perizia del collega.

In data 13.02.2023 è stato inoltre eseguito un sopralluogo presso i beni pignorati avendo la possibilità di accedere all'interno solo di alcuni immobili, mentre per gli altri è stato possibile prenderne visione solamente dall'esterno, e più precisamente:

- lotto n. 2: non è stato possibile accedere all'interno dell'edificio residenziale sito in Isola Rizza (Vr) via Casalandri nn. 502/508
- lotto n. 3: per quanto concerne il compendio immobiliare sito in Isola Rizza (Vr) via Giuseppe Mazzini n. 180/186 è stato possibile accedere all'interno dell'edificio residenziale, mentre per l'unità a laboratorio e le due autorimesse è stato possibile prenderne visione solamente dall'esterno. Per quanto concerne il compendio immobiliare sito in Isola Rizza (Vr) via San Pietro (già Parrocchia) è stato possibile accedere all'interno del capannone ad uso zootecnico, mentre per l'unità abitativa al civ. n. 534 è stato possibile prenderne visione solamente dall'esterno considerato il carattere di inagibilità.

La presente stima viene effettuata sulla base delle misurazioni eseguite dall'arch. Feder con le quali sono state determinate le superfici commerciali delle unità immobiliare, a tal proposito si ribadisce che lo scrivente non ha potuto verificarne la correttezza considerata l'impossibilità di accedere ad

Le unità immobiliari in esame fanno parte di un edificio la cui area di sedime è censita al C.T. del Comune di Isola Rizza Fg. 3 m.n. 193, ente urbano di 401 mq.

b. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

C.F. del Comune di Isola Rizza Fg. 3 m.n. 193 sub. 1 - 2 - 3

Trattasi di un immobile costituito da n. 2 appartamenti collegati tra loro attraverso una scala interna.

Gli appartamenti, di medie dimensioni, sono dotati di accessi autonomi, quello a piano terra da via Casalandri civico n. 508, quello a piano primo dal civico n. 502.

Il fabbricato si colloca in zona periferica rispetto al centro del Comune di Isola Rizza e la strada su cui si affaccia l'edificio è scarsamente trafficata.

L'edificio risulta costituito da una struttura portante a telaio in cemento armato, tamponamenti verticali in laterizio con finitura esterna ad intonaco tinteggiato mentre il tetto è a falde.

Le unità residenziali sono così composte: ingresso, soggiorno, salotto, cucina, bagno, due camere da letto, balcone, ripostiglio e lavanderia al piano terra; ingresso, soggiorno, salotto, cucina, bagno, due camere da letto e balcone al piano primo. Al piano interrato trovano collocazione i due locali cantina e l'autorimessa, completa il compendio immobiliare la corte pertinenziale comune che si estende a contorno dell'edificio.

c. SUPERFICI COMMERCIALI

DATI METRICI DELL'UNITA' IMMOBILIARI					
Fg. 3 M.N. 193 SUB. 1 - 2 - 3					
Locali	Altezza utile media m	Superficie netta mq	Superficie lorda mq	coeff. ridut.	superficie commerciale mq
<i>SUB. 1 (ABITAZIONE PIANO TERRA)</i>					
Ingresso	2,90	13,45	15,46	1,00	15,46
Salotto	2,90	14,40	16,56	1,00	16,56

Soggiorno	2,90	17,25	19,83	1,00	19,83
Cucina	2,90	12,80	14,72	1,00	14,72
Camere n. 2	2,90	34,05	39,15	1,00	39,15
Bagno	2,90	4,72	5,42	1,00	5,42
Lavanderia	2,81	8,85	10,17	0,25	2,54
Ripostiglio	2,81	9,44	10,85	0,25	2,71
Balcone	2,95	8,90	8,90	0,30	2,67
Cantina	2,00	17,25	19,83	0,25	4,95
<i>Superficie commerciale totale dell'unità</i>				circa mq	124,01
SUB. 2 (ABITAZIONE PIANO PRIMO)					
Ingresso	2,90	13,45	15,46	1,00	15,46
Salotto	2,90	14,40	16,56	1,00	16,56
Soggiorno	2,90	17,25	19,83	1,00	19,83
Cucina	2,90	12,80	14,72	1,00	14,72
Camere n. 2	2,90	34,40	39,56	1,00	39,56
Bagno	2,90	4,72	5,42	1,00	5,42
Balcone	2,95	8,90	8,90	0,30	2,67
Cantina	2,00	18,40	21,16	0,25	5,29
<i>Superficie commerciale totale dell'unità</i>				circa mq	119,51
SUB. 3 (AUTORIMESSA PIANO INTERRATO)					
Autorimessa	1,90	44,80	51,52	0,50	25,76
<i>Superficie commerciale totale dell'unità</i>				circa mq	25,76

3) LOTTO 3

a. INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI

I beni che costituiscono il lotto n. 3 sono così identificati catastalmente:

- ✓ Catasto Fabbricati Comune di Isola Rizza Fg. 1 m.n. 157 sub. 1
(abitazione inagibile in via San Pietro n. 534 – piano terra e primo, vani 12,5)
- ✓ Catasto Fabbricati Comune di Isola Rizza Fg. 1 m.n. 157 sub. 2
(capannone ad uso zootecnico in via San Pietro snc – piano terra)
- ✓ Catasto Fabbricati Comune di Isola Rizza Fg. 2 m.n. 337 sub. 1
(abitazione in via G. Mazzini n. 180 – piano terra ed interrato, vani 4)
- ✓ Catasto Fabbricati Comune di Isola Rizza Fg. 2 m.n. 337 sub. 2
(laboratorio/deposito in via G. Mazzini snc – piano terra, mq 144)

- ✓ Catasto Fabbricati Comune di Isola Rizza Fg. 2 m.n. 337 sub. 3
(autorimessa in via G. Mazzini snc – piano terra, mq 15)
- ✓ Catasto Fabbricati Comune di Isola Rizza Fg. 2 m.n. 337 sub. 4
(autorimessa in via G. Mazzini snc – piano terra, mq 14)
- ✓ Catasto Fabbricati Comune di Isola Rizza Fg. 2 m.n. 337 sub. 5
(abitazione in via G. Mazzini n. 186 – piano terra, primo ed interrato,
vani 5,5)

Le unità immobiliari oggetto della presente stima e colpite da pignoramento sono intestate a:

[REDACTED]

[REDACTED] per la **quota di 5/24 della proprietà.**

Le unità in esame fanno parte di due complessi immobiliari che distano poche centinaia di metri l'uno dall'altro le cui aree di sedime sono censite rispettivamente al C.T. del Comune di Isola Rizza Fg. 1 m.n. 157, ente urbano di 6.357 mq e al Fg. 2 m.n. 337, ente urbano di 780 mq.

b. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

C.F. del Comune di Isola Rizza Fg. 1 m.n. 157 sub. 1 – 2

Il complesso immobiliare sito in via Parrocchia civ. n. 534 è composto da due corpi di fabbrica uno di tipo residenziale e l'altro ad uso zootecnico.

Il compendio immobiliare si colloca in zona agricola e periferica rispetto al centro del Comune di Isola Rizza, collegata alla via pubblica attraverso una strada di ridotte dimensioni in parte asfaltata ed in parte sterrata.

L'edificio residenziale, così come indicato dall'arch. Feder, risulta inagibile ed è direttamente collegato, tramite corte pertinenziale, al capannone ad uso zootecnico.

L'edificio residenziale risulta costituito da una struttura portante di tipo misto, in laterizio e calcestruzzo, tamponamenti verticali con finitura esterna ad intonaco mentre il tetto è a falde.

L'unità residenziale, di grandi dimensioni, è così composta (la descrizione è riferita alla planimetria catastale agli atti): ingresso, cucina, soggiorno, stanza, disbrigo, bagno, centrale termica, due locali cantina al piano terra; disbrigo, quattro camere da letto, bagno, due locali fienile al piano primo.

Il capannone ad uso zootecnico è realizzato con struttura mista in ferro/cemento, pavimentazione in battuto di cemento e pareti verticali intonacate per quanto possibile accertare visivamente.

Entrambi gli edifici si presentano allo stato di abbandono e si rileva che l'intera copertura del capannone risulta realizzata con onduline tipo eternit.

Delle descritte situazioni si è tenuto conto nella stima dei beni.

C.F. del Comune di Isola Rizza Fg. 2 m.n. 337 sub. 1 - 2 - 3 - 4 - 5

Il complesso immobiliare sito in via G. Mazzini civ. n. 180/186 è composto da due appartamenti, collegati tra loro attraverso una scala interna, un laboratorio artigianale e due autorimesse.

Gli appartamenti sono di medie dimensioni e sono accessibili quello a piano terra da via G. Mazzini civico n. 180, quello a piano primo dal civico n. 186.

Il fabbricato si colloca in zona semiperiferica rispetto al centro del Comune di Isola Rizza e la strada su cui si affaccia l'edificio è scarsamente trafficata.

L'edificio risulta costituito da una struttura portante a telaio in cemento armato, tamponamenti verticali in laterizio con finitura esterna ad intonaco mentre il tetto è a falde.

Le unità residenziali sono così composte: ingresso, soggiorno/pranzo, bagno, due camere da letto al piano terra; ingresso, soggiorno/pranzo, bagno, due camere da letto, ripostiglio e balcone al piano primo. Al piano interrato

trovano collocazione i cinque locali cantina, completa il compendio immobiliare la corte pertinenziale comune che si estende a contorno dell'edificio.

Sul retro del corpo di fabbrica principale è realizzata, in aderenza allo stesso, l'unità immobiliare destinata a laboratorio che si sviluppa su un unico piano fuori terra, completa l'edificio un ulteriore volume di modeste dimensioni, staccato rispetto al compendio immobiliare descritto in precedenza, ove sono collocate le due autorimesse.

Le unità immobiliari si presentano allo stato di abbandono e si rileva che l'intera copertura del laboratorio risulta realizzata con onduline tipo eternit.

Delle descritte situazioni si è tenuto conto nella stima dei beni.

c. SUPERFICI COMMERCIALI

Il complesso immobiliare sito in via Parrocchia civ. n. 534

DATI METRICI DELL'UNITA' IMMOBILIARE					
Fg. 1 M.N. 157 SUB. 1 - 2					
Locali	Altezza utile media m	Superficie netta mq	Superficie lorda mq	coeff. ridut.	superficie commerciale mq
<i>SUB. 1 (ABITAZIONE - INAGIBILE)</i>					
Piano Terra - locali n. 9	2,53/2,75	137,00	158,00	1,00	158,00
Piano Primo - locali n. 8	2,70/4,45	137,00	158,00	1,00	158,00
<i>Superficie commerciale totale dell'unità</i>				circa mq	316,00
<i>SUB. 2 (CAPANNONE ZOOTECNICO)</i>					
Allevamento	2,80	980,00	1022,25	1,00	1022,25
Ripostiglio	2,80	98,00	102,90	1,00	102,90
Locali di servizio n. 3	2,80	39,90	41,90	1,00	41,90
<i>Superficie commerciale totale dell'unità</i>				circa mq	1167,05

Il complesso immobiliare sito in via G. Mazzini civ. n. 180/186

DATI METRICI DELL'UNITA' IMMOBILIARE					
Fg. 2 M.N. 337 SUB. 1 - 2 - 3 - 4 - 5					
Locali	Altezza utile media m	Superficie netta mq	Superficie lorda mq	coeff. ridut.	superficie commerciale mq
<i>SUB. 1 (ABITAZIONE PIANO TERRA)</i>					
Ingresso P.T.	3,00	8,40	9,67	1,00	9,67

Pranzo P.T.	3,00	20,00	23,00	1,00	23,00
Soggiorno P.T.	3,00	21,00	24,15	1,00	24,15
Camere n. 2 P.T.	3,00	34,85	40,08	1,00	40,08
Bagno P.T.	3,00	5,81	6,67	1,00	6,67
Cantina P.Int.	2,05	23,18	26,65	0,25	6,66
<i>Superficie commerciale totale dell'unità</i>				circa mq	110,23
SUB. 2 (LABORATORIO)					
Laboratorio P.T.	3,60	130,20	143,22	1,00	143,22
Deposito P.T.	3,60	21,20	23,32	1,00	23,32
Ripostiglio P.T.	1,80	1,45	1,59	1,00	1,59
<i>Superficie commerciale totale dell'unità</i>				circa mq	168,13
SUB. 3 (AUTORIMESSA)					
Autorimessa P.T.	2,60	15,76	17,55	0,50	8,77
<i>Superficie commerciale totale dell'unità</i>				circa mq	8,77
SUB. 4 (AUTORIMESSA)					
Autorimessa P.T.	2,60	15,76	17,55	0,50	8,77
<i>Superficie commerciale totale dell'unità</i>				circa mq	8,77
SUB. 5 (ABITAZIONE PIANO PRIMO)					
Ingresso P.1	2,90	8,40	9,67	1,00	9,67
Pranzo/Soggiorno P.1	2,90	20,00	23,00	1,00	23,00
Ripostiglio P.1	2,90	21,00	24,15	1,00	24,15
Camere n. 2 P.1	2,90	34,85	40,08	1,00	40,08
Bagno P.1	2,90	4,57	5,25	1,00	5,25
Balcone P.1	-	8,50	8,50	0,30	2,55
Cantina n. 4 P.Int.	2,05	46,66	51,32	0,25	12,83
<i>Superficie commerciale totale dell'unità</i>				circa mq	117,53

Si precisa che nella relazione tecnica redatta dall'arch. Feder sono indicate erroneamente le superfici commerciali delle due autorimesse, sub. 3 e 4, in 8,66 mq, anziché 8,77 mq (17,55 x 0,50).

4) 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, il sottoscritto Consulente, ritiene di privilegiare il criterio della stima sintetico-comparativa assumendo come parametro di stima il metro quadro commerciale, 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.

Si ribadisce quanto già indicato in premessa, ovvero che non è stato possibile accedere all'interno di tutti gli immobili e pertanto nella valutazione dei beni dove è stato possibile prendere visione delle sole condizioni esterne, si farà riferimento al repertorio fotografico allegato alla perizia di stima dell'arch. Feder.

5) VALUTAZIONE

LOTTO N. 2 – Isola Rizza via Casalandri civico n. 502/508

Si richiama quanto rilevato dal CTU arch. Feder nella sua perizia a pag. 29 e 30: *"... dalle ricerche svolte presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Isola Rizza, lo scrivente ha potuto riscontrare delle difformità urbanistiche relative al corpo accessorio edificato in aderenza al lato Nord-Ovest del fabbricato principale. In particolare detto corpo di fabbrica non risulta*

autorizzato e quindi abusivo, come pure il sub. 4, che però come già riportato nella precedente nota è stato demolito in tempi recenti ...". Tali criticità/difformità comporteranno inevitabilmente delle lavorazioni edili/spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale, tra l'altro non quantificate dallo stesso CTU, al contrario dello scrivente che ne terrà in debita considerazione attribuendone un valore di mercato a metro quadro congruo e ridotto rispetto al collega per spese finalizzate al ripristino del bene. Tenuto altresì conto delle caratteristiche degli immobili ed in relazione ai prezzi medi di mercato applicati nella zona, è possibile valutare l'intero compendio immobiliare come segue:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE	SUP. COMM. o SUP. CAT.	€/MQ	VALORE TOTALE
C.F. ISOLA RIZZA Fg. 3 m.n. 193 subalterno 1 (abitazione - piano terra)	124,01	€ 490,00	€ 60.764,90
C.F. ISOLA RIZZA Fg. 3 m.n. 193 subalterno 2 (abitazione - piano primo)	119,51	€ 490,00	€ 58.559,90
C.F. ISOLA RIZZA Fg. 3 m.n. 193 subalterno 3 (autorimessa - piano interrato)	25,76	€ 490,00	€ 12.622,40
TOTALE quota prop. 1/1			€ 131.947,20
TOTALE arrotondato			€ 132.000,00

Si valuta l'intero lotto in € 132.000,00 (valore arrotondato), per la quota di 1/1 della proprietà.

Il valore complessivo della quota di 2/30 della proprietà dei beni è pari ad € 8.800,00.

LOTTO N. 3

Immobili siti in Isola Rizza via Parrocchia civ. n. 534 ed in via

G. Mazzini civ. n. 180/186

Tenuto conto delle caratteristiche degli immobili realizzati all'incirca negli anni '60/'70, ed in particolar modo della tipologia di materiale utilizzato (eternit) per la copertura del capannone zootecnico (m.n. 157 sub. 2) e del

laboratorio (m.n. 337 sub. 2) peculiarità che, qualora il materiale si trovasse in condizioni di conservazione tali da rendere necessarie opere volte alla sua messa in sicurezza, comporterebbero ingenti costi a carico del proprietario/acquirente del bene in relazione anche alla superficie/estensione delle predette coperture, tenuto altresì conto delle caratteristiche degli immobili ed in relazione ai prezzi medi di mercato applicati nella zona, è possibile valutare l'intero compendio immobiliare come segue:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE	SUP. COMM. o SUP. CAT.	€/MQ	VALORE TOTALE
C.F. ISOLA RIZZA Fg. 1 m.n. 157 subalterno 1 (abitazione - inagibile)	316,00	€ 180,00	€ 56.880,00
C.F. ISOLA RIZZA Fg. 1 m.n. 157 subalterno 2 (capannone - zootecnico)	1167,05	€ 150,00	€ 175.057,50
	sommano		€ 231.937,50
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	SUP. COMM. o SUP. CAT.	€/MQ	VALORE TOTALE
C.F. ISOLA RIZZA Fg. 2 m.n. 337 subalterno 1 (abitazione - piano terra)	110,23	€ 490,00	€ 54.012,70
C.F. ISOLA RIZZA Fg. 2 m.n. 337 subalterno 2 (laboratorio)	168,13	€ 320,00	€ 53.801,60
C.F. ISOLA RIZZA Fg. 2 m.n. 337 subalterno 3 (autorimessa)	8,77	€ 490,00	€ 4.297,30
C.F. ISOLA RIZZA Fg. 2 m.n. 337 subalterno 4 (autorimessa)	8,77	€ 490,00	€ 4.297,30
C.F. ISOLA RIZZA Fg. 2 m.n. 337 subalterno 5 (abitazione piano primo)	117,53	€ 490,00	€ 57.589,70
	sommano		€ 173.998,60
	TOTALE quota prop. 1/1		€ 405.936,10

Si valuta l'intero lotto in € 405.936,10 per la quota di 1/1 della proprietà.

Il valore complessivo della quota di 5/24 della proprietà dei beni è pari ad € 84.600,00 (valore arrotondato).

Verona, lì 28 aprile 2023

il Tecnico
Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Verona
- geom. Enrico Cani -
N. 3153
Geometra
Enrico Cani



Allegati:

1-Rif. lotto n. 2: documentazione catastale (planimetrie, estratto di mappa, ecc.); documentazione fotografica;

2-Rif. lotto n. 3: documentazione catastale (planimetrie, estratto di mappa, ecc.); documentazione fotografica.

