

## PERIZA DI STIMA

DEI BENI IMMOBILIARI DI PROPRIETA' DEGLI

IN COSTERMANO (VR) FRAZ. ALBARE'

### A. PREMESSA

Lo scrivente architetto Michele Gallina nato a Peschiera (Vr) il 21/10/1981 con codice fiscale GLL MHL 81R21 G4890 e con studio professionale in Via della repubblica n° 44 B del Comune di Affi (VR) ed iscritto all'ordine professionale degli Architetti di Verona (APPC) al n° 2382 di Verona, ha ricevuto l'incarico di cui all'oggetto da parte dell'avvocato Gian Marco dr. Ballarini nella veste di liquidatore patrimoniale dei beni immobiliari e mobiliari degli [REDACTED] allo scopo di determinare il valore di mercato dei beni immobiliari meglio identificati dalla documentazione catastale.

### B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA

I proprietari dei beni oggetto di stima sono le seguenti persone:

### C. LOTTO UNICO

Osservando la collocazione urbana e morfologica del compendio immobiliare, i corpi fabbrica si collocano isolati dal nucleo urbano di Albarè quale frazione di Costermano e considerato l'oggettiva difficoltà di suddividere i beni (il residenziale, la legnaia, il capannone artigianale e il terreno) in quattro parti eguali per ciascun erede, diviene e risulta difficile proporre un'ipotesi divisionale ed un suo eventuale frazionamento per parcellizzare la proprietà, poiché ne comporterebbe una significativa e conseguente perdita di valore immobiliare e una ridottissima trasferibilità di detti beni; alla luce di tali considerazioni, il compendio immobiliare deve considerarsi come lotto unico.

Preso atto del criterio sopra descritto, tutto ciò non significa impossibile procedere ad una forzata divisione se imposta, ma date, le contingenti e giuridiche circostanze degli attuali proprietari e considerato il criterio adottato del Lotto Unico, si possono idealmente attribuire a ciascun erede i rispettivi valori economici provenienti dalle rispettive quote, consentendo di fatto dividere il valore attribuito dalla presente stima all'intero compendio immobiliare.

### D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

#### D.1. LOTTO UNICO

##### D.1.1. Proprietà

La proprietà attualmente è in capo a quattro soggetti giuridici nella fattispecie agli [REDACTED] i cui nominativi sono meglio individuati nel comma di cui al punto B della presente relazione di stima. Il compendio immobiliare deriva in capo agli eredi per successione a seguito, in primis dalla scomparsa del sig. [REDACTED] (padre degli eredi) e successivamente dalla scomparsa della signora [REDACTED] (madre degli eredi).

##### D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Tribunale di Verona: procedura di liquidazione controllata del patrimonio [REDACTED] (n° 5/2022). Giudice: Dott. Francesco Bartolotti. Liquidatore: avv. Gian Marco Ballarini (con sentenza del Tribunale di Verona n.123 del 11.10.2022). Esperto estimatore: Michele arch. Gallina, Ordine arch. Verona n° 2382

Il compendio immobiliare è bene censito come segue:

**Catasto terreni**, immobili ubicati in Via Vegri, frazione di Albarè di Costermano, provincia di Verona distinti alla Sezione A del comune di Costermano al foglio 18 con i mappali n° 2 e n° 167;

**N.C.E.U.** immobili ubicati in Via Vegri, frazione di Albarè di Costermano, provincia di Verona distinti alla Sezione A del comune di Costermano al foglio 18, mappale n° 167 con i seguenti subalterni, sub 1, sub 2 e sub 3;

I confini della proprietà sono determinati ad est dal proseguo di due strade entrambe denominale Via Cà del Ponte che ne divengono una, a sud dalla strada comunale Via Vegri ed a nord come ad ovest racchiuso sinosoidale strada comunale Via Cà del Ponte.

### **D.1.3 Descrizione dei beni**

#### **D.1.3.1. Contesto**

L'immobile è collocato nella frazione di Albarè di Costermano (Vr) ed è tangente ed a confine con l'aggregato urbano di Albarè.

Detta proprietà immobiliare confina ed è tangente a sud come a est da due strade comunali minori le quali confluiscono in una unica strada carrabile denominata via Cà del Ponte, tramite la quale si può giungere al cuore della frazione accedendo alla strada provinciale SP9.

Dal nucleo urbano centrale di Albarè, detto immobile da un punto di vista pedonale non è vicino ai primari servizi dell'aggregato urbano, nella fattispecie dalla scuola primaria "Alfonso Consolini", dalla Parrocchia "San Lorenzo Martire" in Albarè e tantomeno dal Minimarket.

E' opportuno sottolineare che Via Vegri è una strada comunale stretta ed a senso unico, tant'è che per giungere al compendio immobiliare necessita accedervi meccanicamente da Via Marcato la cui sede stradale si innesca esclusivamente dalla strada provinciale SP9.

#### **D.1.3.2. Descrizione dell'unità immobiliari e del fabbricato**

Il compendio immobiliare è costituito da un fabbricato residenziale realizzato su due piani fuori terra, una legnaia, un capannone artigianale e da un ampio terreno. Nella costruzione residenziale, la copertura del piano primo è in uno stato pericolante e nel complesso vi sono evidenze di totale abbandono, una data di costruzione non è rilevabile, ma ipotizzabile solo tramite la documentazione del condono edilizio, a cui si rimanda nei capitoli che seguono.

Dicasi la medesima cosa per la legnaia e anche per il capannone artigianale sebbene quest'ultimo è in uno stato conservativo migliore. Su detti beni non è stato evidenziato alcun intervento di manutenzione, ma di fatto di un loro totale abbandono.

Si rimanda alla documentazione fotografica ed alla documentazione degli atti ricevuti dall'ufficio tecnico comunale.

#### **D.1.4 Situazione urbanistica della zona**

Il complesso immobiliare quale i volumi edilizi e il terreno è assoggettato alle regole urbanistiche del P.A.T., nello specifico:

##### **CARTA DELLE FRAGILITA'**

In allegato, nell'ambito di questa carta urbanistica, vi si rileva che il contesto urbano oggetto della presente perizia estimativa ricade in "Area idonea" e "Area Idonea a Condizione", le cui

Tribunale di Verona: procedura di liquidazione controllata del patrimonio di [REDACTED] (n° 5/2022). Giudice: Dott. Francesco Bartolotti. Liquidatore: avv. Gian Marco Ballarini (con sentenza del Tribunale di Verona n.123 del 11.10.2022). Esperto estimatore: Michele arch. Gallina, Ordine arch. Verona n° 2382

tipologie di condizione sono previste nella carta urbanistica con indicati gli articoli di riferimento normativo (art.15.2 e art.15.2.1);

#### CARTA DEI VINCOLI

In allegato, nell'ambito di questa carta urbanistica, vi si rileva che il contesto urbano oggetto della presente perizia estimativa ricade sotto il "vincolo paesaggistico" di cui al D.L.gs 42/2004 con indicato l'articolo di riferimento normativo (art.5.1);

#### CARTA DELLE INVARIANTI

In allegato, nell'ambito di questa carta urbanistica, vi si rileva che il contesto urbano oggetto della presente perizia estimativa ricade e gravita in un territorio assoggettato a "Idrografia Superficiale" e "Aree di pregio paesaggistico" con indicati gli articoli di riferimento normativo (art.10.0 e art. 11.3);

#### CARTA DELLA TRASFORMABILITA'

In allegato, nell'ambito di questa carta urbanistica, vi si rileva che il contesto urbano oggetto della presente perizia estimativa rientra nelle Azioni Strategiche in "area di urbanizzazione consolidata" e "area di connessione naturalistica (Buffer zone)", con indicati gli articoli di riferimento normativi (art.18 e art. 28);

Detta carta urbanistica è un' importante documento, in quanto tramite le norme attuative pone in evidenza le possibili capacità di trasformazione urbana-edilizia che incidono e ne determinano il valore estimativo che la presente stima esprime nei capitoli successivi.

A tale scopo si allega la relativa norma attuativa e meglio precisata nei seguenti articoli:

Art.18 Rete ecologica (per valori e tutele del sistema ambientale);

Art.28 Aree di Urbanizzazione consolidata (per azioni strategiche del sistema insediativo).

#### D.1.5 Situazione catastale

**Catasto terreni**, immobili ubicati in Via Vegri, frazione di Albarè di Costermano, provincia di Verona distinti alla Sezione A del comune di Costermano al foglio 18:

- mappale n° 2, qualità: incolto sterrato, superficie 3.836 mq;
- mappale n° 167, ente urbano, superficie 2.390 mq;

**N.C.E.U.** immobili ubicati in Via Vegri, frazione di Albarè di Costermano, provincia di Verona distinti alla Sezione A del comune di Costermano al foglio 18, mappale n°167:

- sub 1: Rendita € 743,70, Categoria A/3, Classe 3, consistenza 12 vani, dati di superficie: totale 315 mq, totale escluse aree scoperte 313 mq, piano terra e primo;
- sub 2: Rendita € 138,82 Categoria C/2, Classe 3, consistenza 84 mq, dati di superficie: totale 91 mq, piano terra;
- sub 3: bene comune non censibile

#### D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile

In occasione all'accesso agli atti presso il comune di Costermano avvenuto il 28 Aprile 2023, si è verificato assieme al tecnico comunale, la documentazione esistente sull'immobile oggetto di stima e successivamente l'ufficio tecnico di detta documentazione, mi ha inviato 4 files che a mia volta ho inviato al liquidatore. Di detta documentazione oltre che allegarla alla presente relazione, ne eseguo una sintesi meglio descritta a seguire nei punti A), B), C) e D):

Tribunale di Verona: procedura di liquidazione controllata del patrimonio di [REDACTED] (n° 5/2022). Giudice: Dott. Francesco Bartolotti. Liquidatore: avv. Gian Marco Ballarini (con sentenza del Tribunale di Verona n.123 del 11.10.2022). Esperto estimatore: Michele arch. Gallina, Ordine arch. Verona n° 2382

### A) Condo edilio residenziale

- Trattasi di opere edilizie per ampliamento fabbricato residenziale sia al piano terra e piano primo;
- Condo edilio prot.1076 del 28/03/1986-pratica n°. 65/47 - tecnico del committente ing. Loris Binosi;
- Sez. A Fg.6 Mn.167;
- Le opere edilizie portano la data nella loro ultimazione l'anno 1965;
- Opere edilizie in data 01/10/1983 erano in disponibilità d'uso abitabili;
- Piano terra mq.14,42 e mc. 39,30- Piano Primo mq.37,99 e mc.112,07

**A1-** Ufficio tecnico del Comune di Costermano tramite il responsabile del Servizio, attesta:

- richiesta del De Massari Lorenzo è del 28/03/1986 di protocollo 1076;
- parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale in seduta del 02/11/1999 n°. 6876;
- si ritiene di non procedere alla ammissione di ordinanza di rimessa in pristino considerato che è possibile emettere autorizzazione per condo edilio delle opere eseguite alla condizione che l'Amministrazione Comunale si riservi di applicare le sanzioni previste dall'art.15 della legge 1497/1939 in caso di buon esito delle autorizzazioni che sono ancora da ottenere;
- il condo viene autorizzato a condizione dell'ottenimento del nulla osta ai sensi dell'art. 7 della legge 1497/1939 e fatti salvi ed impregiudicati eventuali diritti di terzi;
- tale autorizzazione viene trasmessa alla Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici.
- Tale documento rilasciato dal responsabile del servizio non sostituisce la concessione edilizia e autorizzazione e non è pertanto documento abilitante al condo delle opere di cui alla richiesta.

### B) Condo edilio non residenziale

- Trattasi di opere edilizie per costruzione di fabbricato quale magazzino artigianale;
- Condo edilio del 29/05/1986 di protocollo 2060 - pratica n°. 205/47 - tecnico del committente ing. Loris Binosi;
- Sez. A Fg.6 Mn.167;
- Le opere edilizie portano la data nella loro ultimazione l'anno 1965;
- Opere edilizie in data 01/10/1983 erano in disponibilità d'uso agibili;
- Magazzino mq.79,66 e mc. 933,42 e mc.933,42, questi poi rettificati manualmente in mc.384,76;
- Verbale della commissione edilizia comunale n°. 5078 del 11/01/1994 esprime parere favorevole comunicando che tale condo è carente di documentazione, manca il parere dell'Amministrazione Provinciale di Verona-Beni Ambientali, oltre a ciò il richiedente dovrà dimostrare secondo quanto previsto dall'art.35 comma 3-lettera b) della legge 47/85, la cubatura poiché è superiore ai 450 mc.;
- **B1-** Ufficio tecnico del Comune di Costermano tramite il responsabile del Servizio, comunica al [REDACTED] una serie di adempimenti necessari per il rilascio in concessione in sanatoria, quali:
  - Produrre la documentazione richiesta entro 90 giorni, la cui mancanza darà seguito all'improcedibilità della richiesta;

Tribunale di Verona: procedura di liquidazione controllata del patrimonio di [REDACTED] (n° 5/2022). Giudice: Dott. Francesco Bartolotti. Liquidatore: avv. Gian Marco Ballarini (con sentenza del Tribunale di Verona n.123 del 11.10.2022). Esperto estimatore: Michele arch. Gallina, Ordine arch. Verona n° 2382

- Se ciò non avviene l'Amministrazione Comunale dovrà dare seguito all'emissione di successivi atti, quali: segnalazione abuso in procura, ordinanza di rimessa in pristino dello stato dei luoghi, acquisizione del bene al patrimonio del Comune;
- L'Amministrazione Comunale si riserva la possibilità della valutazione del danno ambientale;
- Tale documento a firma del responsabile del servizio è stato notificato a mezzo messo comunale a Mancini Natalina in data 23/11/1999.

### C) AUTORIZZAZIONE 6140 MURO DI CONTENIMENTO

- Trattasi di opere edilizie per la realizzazione di muro di contenimento di terrapieno posto sui lati nord ed ovest della proprietà;
- Pratica edilizia di prot.2096 del 21/04/1987- BB.AA. n.°28/97 trasmesso il 06/05/1977 - tecnico del committente ing. Loris Binosi;
- Sez. A Fg.6 Mn.167-2;
- Verbale commissione edilizia comunale n°.6140 del 29/04/1997, il quale esprime parere favorevole. Verbale trasmesso alla Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici di Verona il 06/05/1997;
- Tale Verbale quale decreto autorizzativo non è stato annullato dalla Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici di Verona;
- Il responsabile dell'ufficio tecnico del comune con prot.6140 del 01/09/1997- pratica 1291 autorizza con prescrizioni ad eseguire i lavori;
- Deposito in Regione Veneto presso Ufficio Genio Civile di Verona la denuncia n°. 758/98 del 20/03/1998 per opere in cemento armato.

### D) VARIANTE 6898 MURO DI CONTENIMENTO

- Trattasi di richiesta di variante all'autorizzazione per la realizzazione di muro di contenimento di terrapieno posto sui lati nord ed ovest della proprietà (tale variante consiste in una modesta variazione in altezza dei muri di sostegno e la realizzazione di un cancello pedonale);
- Pratica edilizia di prot.6621 del 27/10/1999- BB.AA. n.°28/97 trasmesso il 06/05/1977 - tecnico del committente ing. Loris Binosi;
- L'ufficio tecnico del comune richiede documentazione integrativa, nella quale si richiede che vengano ultimate le pratiche di condono edilizio ancora pendenti nonostante vari solleciti presso U.T.C, pratica condoni 65/47 e 205/47, si precisa altresì che allo scadere dei termini le pratiche verranno archiviate;
- La commissione edilizia comunale integrata esprime parere favorevole nella seduta del 02/11/1999 di n°. 6898;
- L'ufficio tecnico comunale in data 09/11/1999 invia alla Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici di Verona la trasmissione dell'autorizzazione n°.42/99, precisando che tale documento non sostituisce in nessun caso concessione edilizia;
- Con prot. generale 99V/6621-N.C.E.C 6898-Autorizzazione BB.AA. n°.42/1999 il responsabile del servizio dell'ufficio tecnico del comune scrive al [REDACTED] autorizzando l'esecuzione dei lavori delle opere richieste, con una serie di precisazioni legislative, comunicando al proprietario che la Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici di Verona ha 60 giorni di tempo per annullare la pratica, precisando altresì che tale documento non sostituisce in nessun caso concessione edilizia;
- In data 21/09/2000 la signora [REDACTED] mediante autocertificazione dichiara di aver titolo in qualità di coerede con i figli e per effetto dell'atto di

Tribunale di Verona: procedura di liquidazione controllata del patrimonio di [REDACTED] (n° 5/2022). Giudice: Dott. Francesco Bartolotti. Liquidatore: avv. Gian Marco Ballarini (con sentenza del Tribunale di Verona n.123 del 11.10.2022). Esperto estimatore: Michele arch. Gallina, Ordine arch. Verona n° 2382

successione di essere titolare delle pratiche, quali condoni edilizi 65/47 e 205/47 e di variante per la costruzione di muro di contenimento, poiché il marito [REDACTED]

Stante la situazione e interagendo a supporto con il liquidatore avv. Gian Marco Ballarini si è resa la necessità di dare seguito ad un interpello o la richiesta di chiarimenti presso l'ufficio tecnico dell'amministrazione comunale, tant'è che, tale richiesta è stata inoltrata con una serie di quesiti inoltrati all'Ufficio Tecnico Comunale di Costermano al protocollo n°.6701 con data del 15/05/2023. Si allega alla presente perizia di stima l'interpello dell'avv. Gian Marco Ballarini con i relativi quesiti.

A tale interpello il geom. Alberto Bizzocoli quale Responsabile dell'Area Tecnica Edilizia risponde in data il 01/08/2023 di prot. 10924 con propria PEC al liquidatore avv. Gian Marco Ballarini in merito ai quesiti pertinenti il compendio immobiliare di cui trattasi. Si allega alla presente perizia di stima la risposta del tecnico comunale ai singoli quesiti inoltrategli.

A parere dello scrivente la documentazione ricevuta dal Comune non è esaustiva e lascia solo ampi spazi interpretativi.

La provenienza della proprietà è in capo al padre degli eredi il sig. [REDACTED] come si evince dai condoni edilizi in cui, il fabbricato residenziale e il fabbricato non residenziale, portano entrambi la data di opere eseguite precedentemente alla data del 01/09/1967 come periodo di ultimazione delle stesse. La provenienza di proprietà si evidenzia pure nei documenti dell'Agenzia delle Entrate nel paragrafo " storia degli intestati dell'immobile".

## DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI E MOBILI

E' stato effettuato un accurato rilievo visivo dei luoghi ed effettuato il rilievo fotografico, essendomi dall'effettuare un puntuale rilievo metrico, date le oggettive condizioni di difficoltà per eseguire misurazioni, effettuando invece misure di massima eseguite all'esterno dei corpi fabbrica, oltre a ciò si sono tenuti in considerazione i grafici rilevati nelle pratiche dei condoni edilizi, pertanto la presente valutazione dei luoghi tiene anche in considerazione i dati rilevati dalla documentazione ottenuta dall'ufficio tecnico, pur riscontrando non rilevanti difformità.

Considerando gli aspetti espressi sopra e nella fattispecie l'identificazione catastale, il contesto urbanistico ed edilizio e la tipologia costruttiva, la situazione di mercato immobiliare del luogo e considerando gli aspetti diretti ed indiretti che possono influenzare il valore di detto bene, il presente perito esamina i volumi lordi ai fini della cubatura urbanistica e le superfici commerciali del residenziale, del capannone, della legnaia, del terreno e dei beni mobili rimasti ivi presenti e pertinenti l'abbandonata attività di falegnameria.

Il compendio immobiliare di cui trattasi è ubicato nella frazione di Albarè ed è costituito da un volumi e superfici residenziali, da una legnaia, da un volume e superficie adibito a capannone produttivo e da un ampio terreno la cui orografia si manifesta con la presenza di un monte, una piana in cui sorgono i fabbricati e una collina che scende sino a giungere ad est di una viabilità minore e ad sud dalla stretta strada comunale Via Vespri, su cui vi è l'accesso all'ingresso principale alla proprietà.

**Volumi e superfici residenziali:** l'abitazione è in uno stato di abbandono, l'immobile nella zona giorno del piano terra è costituito da diversi (12) vani di cui alcuni con pavimenti in battuta di cemento e altri con pavimenti di graniglia, i serramenti lignei hanno vetri semplici e prevalentemente divelti e sono quindi in evidente stato di degrado. A livello impiantistico la parte elettrica e l'impianto di riscaldamento è inesistente. Da detto piano, tramite una scala in pietra, si accede alla zona notte ed anche ad una porzione di superficie destinata a zona

Tribunale di Verona: procedura di liquidazione controllata del patrimonio di [REDACTED] (n° 5/2022). Giudice: Dott. Francesco Bartolotti. Liquidatore: avv. Gian Marco Ballarini (con sentenza del Tribunale di Verona n.123 del 11.10.2022). Esperto estimatore: Michele arch. Gallina, Ordine arch. Verona n° 2382

giorno. Anche in questo piano, i vani della zona notte dispongono di serramenti fatiscenti, il pavimento è in assito e non vi è alcun impianto di riscaldamento. La cucina ubicata nella parte a zona giorno di questo piano, dispone di un pavimento in graniglia e il cucinino è in parte rivestito. In questa parte di fabbricato vi sono le predisposizioni di condotte per la predisposizione dell'impianto di riscaldamento, ma vengono a mancare i radiatori. Il servizio igienico è costituito da vecchi sanitari, quali vasca da bagno, lavello, wc, bidet e scaldabagno elettrico, la copertura di detto piano è in uno stato di degrado e in alcune stanze è in condizioni pericolanti, la cui causa è dovuta dall'abbandono e dalle infiltrazioni d'acqua piovana. I solai del piano primo e piano copertura sono costituiti prevalentemente da travi lignee con assito.

**La legnaia:** questa parte di costruzione in muratura è articolata su di una altezza poco più inferiore a due piani e in uno stato di totale stato di abbandono.

**Volume e superficie adibita a capannone:** detta costruzione è completamente libera, cioè vuota poiché priva di beni mobili strumentali al suo interno. Detto edificio era utilizzato per l'attività di una falegnameria ma non si sono riscontrate attrezzature a tal riguardo, ma solo scarti di materiale ligneo inutilizzabile. La copertura di detto volume è di tipo a spinta con catene d'acciaio non protette dal fuoco, il pavimento è in battuto di cemento, i serramenti in parte sono lignei e in parte in alluminio. L'impianto elettrico non è a norma. L'intero fabbricato seppure con evidenti segni di abbandono non si pone in una condizione di dissesto come per il volume residenziale.

**Beni mobili:** Nonostante la documentazione ricevuta, dove si attesta la presenza di strumenti di lavoro di falegnameria, dal rilievo effettuato, si sottolinea che non si sono riscontrate attrezzature e strumenti pertinenti l'attività di ebanisteria.

**Terreno:** la superficie dell'intera proprietà e in particolare le aree scoperte sono in uno stato vegetazionale di totale abbandono e quindi incolto, tant'è che è difficile accedervi in una prevalente parte dell'area, se non per quella che dall'ingresso esterno consente di accedere al fabbricato residenziale, legnaia e al fabbricato produttivo. Ai lati di questo percorso d'accesso sono presenti maestosi e grandi alberi, in particolare da sette Cedri d'alto fusto che ne costituiscono una sorta di piccolo viale. Giova ricordare che i corpi fabbrica sono lontani dall'ingresso principale della proprietà tanto da intravedere solo parte della facciata dell'edificio residenziale, mentre il capannone come la legnaia non è vedibile poiché posizionati più a nord sebbene molto vicini al volume residenziale. Detti fabbricati si erigono in una piccola piana della proprietà, poiché ad ovest come a nord si estendono i versanti del monte, tant'è che su detti versanti sono stati realizzati i muri di sostegno e contenimento a protezione dei due fabbricati e della piana, evitando così possibili smottamenti, mentre nella parte est ed ovest del terreno i versanti del monte mutano in una lieve collina sino a giungere ai margini delle due viabilità minori, Via Cà del Ponte e Via Vegri. A sud di via Vegri vi è l'accesso principale alla proprietà realizzato mediante un cancello in ferro ancorato su due pilastri laterali ai quali si agganciano le murature di confine in sasso con la funzione di recinzione, di cui una parte di questa è demolita, tanto da consentire il facile accesso al capannone immobiliare.

#### **D.1.6.1 Considerazioni del perito estimatore circa le risposte dell'interpello o richieste di chiarimento.**

Ponendo attenzione ai quesiti dell'interpello e alle risposte di chiarimento ottenute da parte del Responsabile dell'Ufficio Tecnico, mi preme porre in rilievo alcune considerazioni, quali:

- a0) Il tecnico comunale attesta che le pratiche sono incomplete e pertanto devono essere definite, mediante l'acquisizione delle eventuali integrazioni necessarie, e

Tribunale di Verona: procedura di liquidazione controllata del patrimonio di [REDACTED] (n° 5/2022). Giudice: Dott. Francesco Bartolotti. Liquidatore: avv. Gian Marco Ballarini (con sentenza del Tribunale di Verona n.123 del 11.10.2022). Esperto estimatore: Michele arch. Gallina, Ordine arch. Verona n° 2382

successivamente all'acquisizione del parere favorevole della locale Soprintendenza (art.182, comma 3 bis, del D.Lgs.42/2004 ) e ( art. 32 L.47/85);

**a1)** preso atto di tale attestazione da parte del tecnico comunale, si rende necessario precisare che data l'oggettiva situazione degli aventi titolo [REDACTED] per la quale, da quanto riferito, nessuno di loro è nelle oggettive condizioni di dare seguito alla definizione delle pratiche di condono edilizio, tant'è che tale situazione pone lo stato delle cose in una condizione di stallo, cioè di fatto, non vi sarà una risposta definitiva ed esaustiva ( sia negativa o sia positiva) da parte degli enti preposti al rilascio delle relative valutazioni per l'ottenimento delle autorizzazioni e concessioni tant'è che i condoni sono stati archiviati;

**a2)** da tale anomala ed inconsueta circostanza, ne deduco che, il compendio immobiliare rimane e rimarrà nello stato di fatto in cui si trova, con l'aggravio di un totale deperimento dei beni, lento ma continuo, poiché rimane l'incuria data dall'abbandono totale dello stesso da parte degli attuali aventi titolo come pure degli enti preposti alla tutela del territorio comunale;

**a3)** stante la situazione, il compendio immobiliare potrà essere venduto per intero o per quote e quindi trasferibile ad altro e potenziale soggetto giuridico, che si faccia carico nel prendersi cura di superare lo stato di fatto in cui si ritrova, cioè incagliato o sospeso amministrativamente, poiché allo stato dell'arte, le procedure tecnico-amministrative attualmente si ritrovano sospese e in una posizione di archivio. Nella pratica, solamente un terzo potenziale soggetto giuridico, se interessato, dovrà attivarsi per dare corso alla riapertura e chiusura procedurale di detti condoni edilizi con l'ufficio tecnico comunale e di attivarsi in parallelo con l'amministrazione comunale per poter dare corso all'attuazione di un piano di recupero dell'intero compendio immobiliare; stante l'attuale situazione non si è potuto conoscere da parte dell'ufficio tecnico comunale i valori economici delle sanatorie edilizie;

**a4)** alla richiesta, se il compendio immobiliare possa essere recuperato, il tecnico comunale attesta che parte dell'area oggetto di valutazione ricade come Zona di ristrutturazione urbanistica e riqualificazione ambientale BRU4 ma "**area non pianificata**" poiché è intervenuta la decadenza di cui all'art.18, comma 7, della L.R. 11/2004 nella quale trova applicazione l'art. 33 della legge regionale. Nella medesima attestazione, traspare la possibilità che in occasione di una prossima pianificazione urbanistica il Piano degli Interventi i volumi del compendio immobiliare residenziale e non residenziale possano essere recuperati tramite un Piano di Recupero (piano attuativo), a condizione che l'Amministrazione Comunale riconfermasse la Zona di ristrutturazione urbanistica e riqualificazione ambientale;

**b1)** preso atto delle valutazioni esposte dal responsabile dell'ufficio tecnico, il soggetto giuridico avente titolo potrà relazionarsi con l'Amministrazione Comunale per valutare l'opportunità di dare corso all'iniziativa di un Piano di Recupero qualora lo strumento urbanistico del Piano degli Interventi consideri l'area quale Zona di ristrutturazione urbanistica e riqualificazione ambientale, dando così la possibilità di recuperare i volumi residenziali e non residenziali. Ritengo quindi che, la questione del vincolo paesaggistico ed ambientale possa trovare soluzione tramite questo strumento attuativo.

**b2)** in considerazione del punto b1) sopramenzionato e in relazione alla considerazione di cui al punto a2), tale circostanza fa sì che non vi sia la condizione concreta e oggettiva per la quale si dia avvio da parte degli eredi De Massari, alla possibilità di ricondurre il compendio immobiliare al suo recupero, lasciando così il tutto in una condizione di totale abbandono e degrado;

Tribunale di Verona: procedura di liquidazione controllata del patrimonio di Sara De Massari (n° 5/2022). Giudice: Dott. Francesco Bartolotti. Liquidatore: avv. Gian Marco Ballarini (con sentenza del Tribunale di Verona n.123 del 11.10.2022). Esperto estimatore: Michele arch. Gallina, Ordine arch. Verona n° 2382

**b3)** L'ufficio tecnico attesta che il Regolamento Edilizio Comunale del 1939 va considerato efficace e valido fino al 1967, giova ricordare che tale strumento edilizio approvato dal Podestà il 17/05/1939 (e approvato dalla commissione Prefettizia) esprime all'articolo 10 che le funzioni della Commissione Edilizia sono puramente consultive, pertanto ergo che tale aspetto, qualunque decisione si avesse intrapreso, non assumesse una condizione perentoria ma prettamente ordinatoria, ove l'eventuale sua inosservanza non prevede sanzioni o effetti sfavorevoli al contesto urbano in cui si trova il compendio immobiliare;

**b4)** ritengo che ogni regolamento edilizio comunale possa essere modificato dall'Amministrazione Comunale in virtù dell'art. 3 del D.lgs n°. 267/2000 in quanto i comuni disciplinano l'attività edilizia nell'ambito della propria autonomia statutaria e normativa e sottolineo che l'anno di definizione del "centro abitato" di Albarè e Costermano è avvenuto nel 1969 allorché le opere edilizie pertinenti i condoni edilizi del residenziale e del produttivo vengono ultimati nell'anno 1965, potendo così affermare che le parti edilizie **non soggette a condono** e quindi sono precedenti all'anno 1965 e quindi legittime;

**b5)** un'ulteriore considerazione di forte perplessità che pongo in rilievo, alla quale rimando agli addetti di giurisprudenza e aspetti costituzionali, è il fatto che, un regolamento edilizio del 1939 ancora quando regnava la monarchia, assuma un connotato di legalità dal momento in cui l'Italia cessava di essere una monarchia e diventava una Repubblica in virtù dei risultati ed esauriti valutazioni dei ricorsi da parte della Corte di Cassazione il 18/06/1946;

#### **D.1.6.2 Ulteriori considerazioni circa i condoni edilizi**

**c1)** relativamente al condono edilizio ad uso residenziale per ampliamento edilizio (richiesta del 28/03/1986 di prot. 1076), evidenzio che il volume edilizio iniziale è stato realizzato in assenza di licenza edilizia o concessione e che il periodo di ultimazione delle opere oggetto di condono sono precedenti all'01/09/1967 (anno di ultimazione 1965) e che dal 01/10/1983 erano abitabili;

**c2)** la Commissione Edilizia Comunale esprime parere "*favorevole non contrasta con le norme*", il parere specifico degli esperti di cui la L.R. n°. 63 del 31/10/1994 (norme per la sub delega delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali), attesta che "*le modifiche apportate, di modesta entità, non alterano l'aspetto della costruzione in maniera significativa e non introducano elementi estranei in contrasto con le caratteristiche paesaggistiche dell'intorno*";

**c3)** leggendo i documenti rilasciati dall'ufficio tecnico comunale, si attesta che l'intervento non reca pregiudizio al valore estetico ambientale tutelato dalla legge 29/06/1939 n°. 1497, precisando oltremodo che la Soprintendenza ha avuto 60 giorni di tempo per annullare l'autorizzazione espressa dagli organi del comune, **tutto ciò non è avvenuto**;

**d1)** relativamente al condono edilizio ad uso non residenziale, evidenzio che il volume edilizio (richiesta del 29/05/1986 di prot.2060) è stato realizzato in assenza di licenza edilizia o concessione e che il periodo di ultimazione delle opere edilizie sono precedenti all'01/09/1967 (anno di ultimazione 1965) e che dal 01/10/1983 erano abitabili;

**d2)** richiamo il parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale in quanto non contrasta con norme di legge n°. 47/1985, per tali opere l'ufficio tecnico comunale comunica che la concessione edilizia in sanatoria è carente di documentazione. Il messo comunale notifica in data **23/11/1999** nelle mani di [REDACTED] che il responsabile del servizio per il rilascio della concessione in sanatoria comunica che la pratica è stata esaminata e che l'avente titolo dovrà produrre ulteriore documentazione precisando che

Tribunale di Verona: procedura di liquidazione controllata del patrimonio di [REDACTED] (n° 5/2022). Giudice: Dott. Francesco Bartolotti. Liquidatore: avv. Gian Marco Ballarini (con sentenza del Tribunale di Verona n.123 del 11.10.2022). Esperto estimatore: Michele arch. Gallina, Ordine arch. Verona n° 2382

la mancata presentazione di tale documentazione produrrà entro 90 giorni l'improcedibilità della richiesta, con la conseguente ordinanza di rimessa in pristino dello stato dei luoghi e acquisizione del bene al patrimonio del Comune;

d3) si rende opportuno precisare che in data [REDACTED] è deceduto in [REDACTED] il sig. [REDACTED] marito di [REDACTED]

d4) nella richiesta di documentazione mancante da parte dell'ufficio tecnico rilevo che non vi è nulla di ostativo circa la questione di natura paesaggistica ed ambientale, vi sono solo richieste di tutt'altra natura e pertanto se è pur vero che vi è una evidente inadempienza da parte del [REDACTED], tale mancanza la riscontro pure da parte dell'Amministrazione Comunale e del suo responsabile tecnico, in quanto successivamente all'inadempienza dell'avente titolo non compare nessuna azione e nessun adempimento pertinenti la rimessa in pristino dello stato dei luoghi e tantomeno l'acquisizione del bene al patrimonio del comune, quindi nessuna ordinanza a tali fini, **all'oggi tutto ciò non è avvenuto;**

e0) si tralascia di porre alcune considerazioni sui condoni inerenti le murature di contenimento e di sostegno poiché non sono superfici e ne volumi edilizi, sebbene, anche queste pratiche di condono, debbono essere portate a termine nelle loro procedure.

#### **D.1.7. Separazione in natura e progetto divisionale**

Come anticipato nel paragrafo **C. Lotto Unico**, si ritiene che il compendio immobiliare per le attuali circostanze non possa essere oggetto di divisione per gli eredi in quattro unità immobiliari tramite opportuno frazionamento in quanto non di facile soluzione e questa motivazione è resa ancor più difficile poiché l'eventuale divisione o frazionamento dovrebbe giungere ad un valore equipollente tra ogni singolo erede.

Nel caso in cui, si optasse ad una potenziale divisione, il valore di stima subirebbe un sensibile decremento economico e una maggiore difficoltà di collocare detti beni nel mercato immobiliare. La possibile divisione in quattro unità immobiliari potrà trovare soluzione solo tramite una progettazione di ristrutturazione o di ricostruzione dell'intero volume disponibile, rendendo così possibile e maggiormente appetibile una divisione in parti eguali, ma stante la situazione ereditaria fa sì che, allo stato attuale delle cose, tale considerazione non si renda fattibile.

Ne consegue che per mantenere l'attuale valore commerciale dei beni, questo deriva dalla loro possibilità di recupero architettonico e urbanistico, tramite il quale, mantenendo il compendio nella sua interezza e non divisibilità può certamente essere commercialmente e maggiormente appetibile.

Alla luce delle considerazioni espresse nei tre commi precedenti, lo scrivente ritiene non congruo apportare alcun frazionamento fisico dei beni allo scopo di non introdurre svalutazioni ai valori commerciali del compendio immobiliare, derivanti dalla "divisione" in quattro unità immobiliari per cui si considera allo stato delle cose rilevate all'oggi una proprietà come indivisibile.

Considerate le motivazioni sopra descritte per mantenere il maggior valore della proprietà, tutto ciò come già detto nel paragrafo "C LOTTO UNICO" questo non significa che sia impossibile procedere ad una forzata divisione se questa viene imposta, ma le contingenti e giuridiche circostanze degli attuali eredi egualmente portano alla possibilità di suddividere e attribuire a ciascun erede i rispettivi valori economici provenienti dalle rispettive quote, consentendo di fatto dividere il valore attribuito dalla presente stima all'intero compendio immobiliare e tenendo in considerazione le puntuali posizioni nel dare/avere di ogni erede e

Tribunale di Verona: procedura di liquidazione controllata del patrimonio di [REDACTED] (n° 5/2022). Giudice: Dott. Francesco Bartolotti. Liquidatore: avv. Gian Marco Ballarini (con sentenza del Tribunale di Verona n.123 del 11.10.2022). Esperto estimatore: Michele arch. Gallina, Ordine arch. Verona n° 2382

le rispettive quote ideali, i cui valori sono provenienti dalle sentenze emanate dal Tribunale di Verona e dalla Corte di Appello di Venezia.

In altre parole, dalla documentazione in possesso dello scrivente (vedi documenti catastali aggiornati) è possibile evincere le singole quote ideali appartenenti ai fratelli [REDACTED] e conseguentemente, si potrà dare seguito alla stima e successiva trasferibilità o vendita delle rispettive quote.

#### D.1.8. Valutazione del lotto

Nel caso in esame per la valutazione del lotto considero il compendio immobiliare il complesso dei beni costituito dalle superfici e volumi residenziali, della legnaia, del capannone artigianale e del terreno.

##### D.1.9.1 Consistenza

**Superfici residenziali ai fini commerciali:** piano terra mq (14,48x10,51) =mq 152,18; la pertinenza cantina il 50% di mq (4,25x5,00), pari a mq10,06; piano primo mq (14,48x10,51) =mq 152,18; la pertinenza poggolo il 30% di mq (11,00x1,5), pari a mq 4,95; pertanto la superficie ai fini commerciali del residenziale è **pari a mq 319,37;**

**Superficie della legnaia ai fini commerciali:** piano terra mq (7,80x4,42) = **mq 34,47 ;**

**Superficie adibita a capannone ai fini commerciali:** piano terra mq (9,89x9,90) = **mq 97,91;**

**Superficie terreno ai fini commerciali:** mq **6.150,00** complessivi (catastalmente mq 6.226,00), il 10% della superficie lorda dell'unità immobiliare di mq (319,37+34,47+97,91) la cui somma è di mq 451,75 quindi il 10% è pari a mq 45,17; il 2% di mq (6150-451,75) pari a mq 5698,25 quindi il 2% è pari a mq 113,96, quindi la superficie del terreno commerciale da considerare è di mq (45,17+113,96) = **mq 159,13;**

**La superficie complessiva commerciale del compendio** di cui trattasi ammonta ad una consistenza di mq (319,37+34,47+97,91+159,13) = **mq 610,88.**

**Volumi residenziali ai fini urbanistici:** mq (14,48x10,51) = mq 152,18 x una altezza di mt 6,00 = **mc 913,08;**

**Volume della legnaia ai fini urbanistici:** mq 34,47 x una altezza di mt 4,00 = **mc 137,88;**

**Volume del capannone ai fini urbanistici:** mq 97,91 x una altezza di mt 5,45 = **mc 533,61;**

**Complessivamente il volume realizzato nel compendio immobiliare** ammonta ad una consistenza di mc (913,08+137,88+533,61) = **mc 1.584,57.**

**Indice di cubatura ai fini urbanistici desunto dal rapporto della cubatura esistente e la superficie del terreno:** detto indice esprime il valore o la capacità edificatoria già realizzata sulla proprietà oggetto di stima, pertanto mc 1.584,57 / mq 6.150,00 = **0,25 mc/mq.**

##### D.1.9.2 Criteri di stima

La valutazione del lotto di cui al **punto D.1.8** e più precisamente la consistenza descritta nel punto **D.1.9.1** si attiene a più criteri per la sua valutazione complessiva, applicando due metodi, il primo quello che considera la superficie commerciale per comprendere la consistenza realizzata in termini edilizi (**mq 610,88**) e il secondo quello che considera la computazione di tipo urbanistico che considera la cubatura lorda realizzata sul terreno di cui trattasi e volume realizzabile (**mc 1.584,57**) mediante un " Piano di Recupero" nell'area oggetto di considerazione facente parte del territorio comunale di Costermano. Ovviamente i valori desunti sono differenti tra loro in quanto sono finalizzati a procedure separate.

Tribunale di Verona: procedura di liquidazione controllata del patrimonio di [REDACTED] (n° 5/2022). Giudice: Dott. Francesco Bartolotti. Liquidatore: avv. Gian Marco Ballarini (con sentenza del Tribunale di Verona n.123 del 11.10.2022). Esperto estimatore: Michele arch. Gallina, Ordine arch. Verona n° 2382

Si sono congiuntamente adottati due criteri per giungere al valore immobiliare del compendio, il metodo utilizzato per il calcolo commerciale delle superfici per i quali sono stati adottati i criteri fondamentali del "Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", che nel caso in esame la superficie è intesa come quella lorda. Questi dati, generalmente servono a valutare il valore venale del bene, mentre l'altro metodo utilizzato è dato come il calcolo della superficie utile lorda che afferisce esclusivamente a computazione urbanistica, il cui valore è finalizzato a determinare quanta cubatura è effettivamente realizzabile oltre che, in questo caso, già realizzata su un dato terreno, pertanto tali criteri consentono di giungere al più probabile valore di mercato.

Lo scrivente ritiene che l'applicazione dei due metodi vi sia una forte correlazione e che in funzione di detta correlazione si possa procedere alla stima del compendio immobiliare che tenga in considerazione quanto è stato già realizzato in termini edificatori, nonostante che le superfici e parti di esse, debbano essere ancora portate a termine nelle procedure pertinenti le sanatorie edilizie.

Oltre a ciò si è considerato il "carico o peso urbano" della cubatura lorda realizzata ai fini urbanistici, dalla quale considerando i parametri tecnici desunti, ne deriva il **basso indice di edificabilità**, questo pari allo **0,25 mc/mq** (mc1584,57/mq 6150), il cui valore ne attesta il **basso impatto sul territorio**.

Tali valutazioni si appoggiano sul fatto che il volume realizzato possa essere totalmente recuperato tramite un "Piano di Recupero" costituendo così un nuovo assetto e complesso edilizio a basso impatto ambientale e minimo impatto paesaggistico, a supporto di tale considerazione si sottolinea che, l'ambito costituito dal compendio immobiliare, allo stato attuale e di fatto in cui si ritrova, è privo di una puntuale pianificazione comunale, ma solo la presenza del PAT (Piano di Assetto del Territorio).

Nella valutazione di stima del compendio immobiliare si tiene quindi in considerazione la possibilità che tutti i **volumi edilizi** possano essere recuperati mediante di un "Piano di Recupero" inserito nella pianificazione urbanistica del "Piano degli Interventi" quale strumento previsto dallo strumento urbanistico del PAT.

Tale criterio adottato è avvalorato dal fatto che già questa opportunità tramite la pianificazione di un precedente "Piano degli Interventi", questa condizione è già stata prevista dall'Amministrazione Comunale, pertanto tale ambito urbano può benissimo essere nuovamente riconfermato Zona di ristrutturazione urbanistica e riqualificazione ambientale. Stante le attuali circostanze, allo stato attuale, il contesto di cui trattasi è da considerarsi ancora nella condizione di essere **"un'area non pianificata"**;

A sostegno di tale criterio richiamo integralmente il **paragrafo D.1.4** Situazione Urbanistica della Zona nella quale l'area urbana è oggetto di un processo di antropizzazione esistente e per cui tale contesto rientra come **"area di urbanizzazione consolidata"** e **"area di connessione naturalistica (buffer zona)"**, dove in questi contesti vanno anche considerate le zone urbanizzate nelle quali sono possibili interventi di sviluppo e trasformazione ma anche di naturalizzazione ed inserimento ambientale. A sostegno di ciò la Carta delle Fragilità definisce l'ambito oggetto di stima e nel contesto urbanistico dell'area **"area idonea"** e **"area idonea a condizione"**.

A sostegno di quanto sopra espresso, giova ricordare che in data 01/08/2023 il Responsabile dell'Area Tecnica dell'Ufficio Tecnico Comunale di Costermano a risposta delle richieste di spiegazione del liquidatore e precisamente all'ultimo suo comma, (**leggasi il punto d2**), esprime a chiarimento la possibilità di recupero dei volumi del compendio immobiliare tramite un piano urbanistico attuativo.

Tribunale di Verona: procedura di liquidazione controllata del patrimonio di [REDACTED] (n° 5/2022). Giudice: Dott. Francesco Bartolotti. Liquidatore: avv. Gian Marco Ballarini (con sentenza del Tribunale di Verona n.123 del 11.10.2022). Esperto estimatore: Michele arch. Gallina, Ordine arch. Verona n° 2382

Richiamo altresì il certificato di destinazione urbanistica rilasciato il 09/05/2006 prot.n° 3363 da parte del Responsabile Ufficio tecnico e del Servizio di Costermano **relativo al volume non residenziale** (cubatura del piccolo capannone artigianale di falegnameria), seppure con validità di 12 mesi, a sostegno, che già allora, l'Amministrazione Comunale tramite le proprie valutazioni urbanistiche, per tramite del loro ufficio tecnico, sottolinea che il fabbricato del capannone artigianale era indirizzato al recupero del suo volume con relativo cambio di destinazione d'uso. In effetti, tale certificato urbanistico redatto ai sensi dell'art.18 della Legge n° 47/85 (legge sui condoni edilizi), dichiara che la "Zona D1/5 di completamento di insediamenti artigianali esistenti. Per specifico accoglimento di osservazione l'edificio destinato a falegnameria può essere ristrutturato con cambio di destinazione in residenziale. Parte in zona Agricola E2a art.9 Norme di Attuazione PRG - Zona Agricola E2a Art.9 Norme Urbanistiche del PRG".

Richiamando i paragrafi **D.1.6.1 e D.1.6.2** pertinenti le considerazioni espresse circa la risposta alle richieste di chiarimento, ai condoni edilizi ed ai commi precedenti riguardo i criteri di stima, rilevo che gli abusi edilizi quale struttura edificata in area sottoposta a vincoli ambientali e paesaggistici siano da considerarsi abusi "**non sostanziali**", i quali possono risultare conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.

Il compendio immobiliare pur essendo ubicato nell'entro terra rientra a pieno titolo nell'orbita della zona del lago di Garda dove i valori immobiliari pur essendo maggiori rispetto la media provinciale, godono di un grado di appetibilità e di interesse nell'investimento immobiliare per il fatto di essere considerata zona turistica.

Considerata la descrizione dei beni di cui nei paragrafi precedenti si considera l'intero patrimonio valutandolo non per parti ma nel suo complesso e interezza nell'attuale stato di fatto, applicando il **criterio della stima a "corpo"**, nel contempo si tiene anche in considerazione l'indagine dei correnti valori immobiliari in Costermano (Vr) e comuni limitrofi, rilevando informazioni di mercato e pubblicazioni correnti.

### **D.1.10.3 Stima**

Tenendo in considerazione le possibilità di intervento e i relativi costi edilizi per un la **ristrutturazione delle superfici** o il **recupero volumico** del compendio immobiliare tramite "Piano di Recupero" e considerando l'appetibilità del bene, il sottoscritto estimatore ritiene che il compendio immobiliare, possa essere **valutato a corpo** in complessivi **675.000,00 euro**, (dicansi seicentoseptantacinquemilaeuro).

Detto valore dovrà necessariamente tenere in considerazione i costi delle pratiche e delle oblazioni pertinenti i condoni edilizi e pertanto si rende necessario porre in rilievo le valutazioni economiche di dette pratiche e oblazioni del perito che andranno a ridurre conseguentemente la stima immobiliare, il cui nuovo valore rappresenterà la base d'asta.

Evidenziate le difformità edilizie/urbanistiche riscontrate nella documentazione agli atti ritirata presso l'U.T.C. e la richiesta di interpello tramite PEC del 15/05/2023 da parte del liquidatore ove si chiedono al punto b) e c), puntuali chiarimenti circa costi e sanzioni applicabili alle pratiche edilizie di condono edilizio residenziale e condono edilizio non residenziale, si riscontra che la risposta da parte del responsabile dell' Area tecnica Edilizia del comune di Costermano non ha fornito all'interpello alcuna quantificazione dei costi e tantomeno la quantificazione delle sanzioni applicabili, nonostante anche alla luce dei successivi e ulteriori solleciti.

Stante la situazione, il presente estimatore quantifica costi per il completamento delle pratiche edilizie ed urbanistiche inclusi costi accessori correlati e la quantificazione delle

Tribunale di Verona: procedura di liquidazione controllata del patrimonio di [REDACTED] (n° 5/2022). Giudice: Dott. Francesco Bartolotti. Liquidatore: avv. Gian Marco Ballarini (con sentenza del Tribunale di Verona n.123 del 11.10.2022). Esperto estimatore: Michele arch. Gallina, Ordine arch. Verona n° 2382

sanzioni, quali oblazioni relative ai condoni edilizi, sia per il condono residenziale e sia per il condono non residenziale, tali costi vengono stimati complessivamente in € 9.250,00 (diconsinovemiladuecentocinquantaeuro) includendo in tale valorizzazione gli interessi legali maturati dal 1984 al 2024, **facendo sì che, i costi complessivi stimati verranno dedotti dal valore costituente la base d'asta che ammonta a € 675.000,00 meno i costi per il completamento delle pratiche edilizie/urbanistiche pari ad € 9.250,00 (diconsinovemiladuecentocinquantaeuro).**

Considerato il costo e le oblazioni richiamate nei commi precedenti della presente relazione, il valore stimato dell'immobile si riduce ed è pari ad €  $(675.000,00 - 9.250,00) = € 665.750,00$  **(diconsi seicentosessantacinquemilasettecentocinquantaeuro), il cui valore è da considerare per la procedura della vendita come base d'asta.**

Si ribadisce che gli importi esposti per le pratiche edilizie e condoni devono **considerarsi dei valori del tutto indicativi** in quanto i costi esatti potranno essere definiti solo dagli uffici competenti, nello specifico di stretta competenza dell'Ufficio Tecnico Comunale di Costermano, facendo sì che l'importo sopra indicato potrebbe subire delle variazioni, il cui valore economico complessivo si potrà ottenere esclusivamente qualora si darà corso alla concretizzazione e conclusione di dette pratiche sia a livello edilizio/urbanistico.

Stante lo stato dell'arte, il presente estimatore attribuisce alle particelle catastali del N.C.E.U. e CT i seguenti valori:

-**Catasto Terreni** : FG.18, particella 2 di mq. 3.836 il valore di € 115.080,00, mentre il terreno rimanente di mq.2.314 assume il valore di € 34.710,00. attribuendo dette valutazioni, il terreno oggetto di stima assume il valore di € 149.790,00 per una superficie di mq. 6150;

- al Valore complessivo del compendio è di € 675.000,00 viene sottratto il valore del terreno di € 149.790,00, desumendo così la valutazione dei fabbricati esistenti, il cui valore diviene di €  $(675.000,00 - 149.790,00) = € 525.210,00$ , pertanto al **N.C.E.U.** : FG.18, particella 167 sub 1 di mq. 315,00 catastali il valore di € 393.907,50, mentre il FG.18, particella 167 sub 2 di mq.91,00 catastali il valore di € 131.302,50; mentre il FG, 18, particella 167 sub 3 quale corte e bene comune non censibile non è dato alcun valore economico;

A detti valori del costruito, viene sottratto proporzionalmente l'incidenza dei costi indicativi e stimati delle oblazioni di complessivi € 9.250,00, per cui al **N.C.E.U.** : FG.18, particella 167 sub 1 di mq. 315,00 catastali il valore diviene di € 386.970,00, mentre il FG.18, particella 167 sub 2 di mq.91,00 catastali il valore diviene di € 128.990,00.

Si rimane a disposizione del Giudice e delle parti interessate.

#### **D.1.11.4 Adeguamenti e correzioni della stima**

Il valore di stima espresso nel paragrafo precedente non tiene in considerazione il deprezzamento dovuto a spese tecniche, spese catastali, oneri professionali di vario genere e alla regolarizzazione dei condoni edilizi, i cui costi per la definizione delle domande, si dovranno rimandare ad una futura istruttoria da parte del comune di Costermano, come dichiarato dal responsabile dell'ufficio tecnico in occasione alla risposta all'interpello inoltrato.

#### **E.1.1. DETERMINAZIONE DEI VALORI ECONOMICI DELLE QUOTE DA ATTRIBUIRE AGLI EREDI AI FINI DELLA VENDITA DELLA QUOTA**

Considerata la valorizzazione del compendio immobiliare, meglio espressa nel paragrafo D.1.10.3 STIMA ed alla luce della documentazione ricevuta, si procede a definire ogni singola quota attribuendo il relativo valore economico.

Tribunale di Verona: procedura di liquidazione controllata del patrimonio di [REDACTED] (n° 5/2022). Giudice: Dott. Francesco Bartolotti. Liquidatore: avv. Gian Marco Ballarini (con sentenza del Tribunale di Verona n.123 del 11.10.2022). Esperto estimatore: Michele arch. Gallina, Ordine arch. Verona n° 2382

In data 16 Febbraio 2024 il liquidatore avvocato Gianmarco Ballarini comunica allo scrivente che sono state risolte le problematiche relative alle vicende della trascrizione della sentenza e della regolarizzazione delle dichiarazioni di successione della madre debitrice, allegando nuove visure catastali, nelle quali si evidenziano le quote di proprietà degli eredi De Massari.

Considerata e vista la documentazione aggiornata sotto il profilo delle trascrizioni e delle sentenze del Tribunale di Verona e della Corte di Appello di Venezia e considerato altresì, la definizione della successione (mai avvenuta prima) della signora Natalina Mancini, ai fini di consentire al liquidatore la vendita della quota di proprietà della signora Sara De Massari, lo scrivente perito estimatore attribuisce alle singole quote i rispettivi valori:

- a) a DE MASSARI GAETANO proprietario della quota 2/30 viene attribuito il seguente valore di € 44.383,33 (diconsiquarantaquattromilatrecentottantatre/33euro) ;
- b) a DE MASSARI LOREDANA proprietaria della quota 4/15 viene attribuito il seguente valore di € 177.533,33 (diconsicentosestasettemilacinquecentotrentatre/33euro) ;
- c) a DE MASSARI MARIA ASSUNTA proprietaria della quota 2/5 viene attribuito il seguente valore di € 266.300,00 (diconsiduecentosessantaseimilatrecentoeuro) ;
- d) a DE MASSARI SARA proprietaria della quota 4/15 viene attribuito il seguente valore di € 177.533,33 (diconsicentosestasettemilacinquecentotrentatre/33euro).

Considerati i valori sopra espressi, si evidenzia che i valori interessati alla vendita della quota di proprietà di Sara De Massari è pari ad € 177.533,33 (diconsicentosestasettemilacinquecentotrentatre/33euro), il cui valore rappresenterà la base d'asta da porre nell'ambito della procedura di vendita che il liquidatore se ne farà carico.

**AFFI. 22 Marzo 2024**

Il perito estimatore

Architetto Michele Gallina

#### **E. ALLEGATI AL LOTTO UNICO:**

**E.1. Dati catastali C.T. e N.C.E.U. al 21.08.2023;**

**E.2. Estratti del P.A.T. e norme;**

**E.3. Condoni edilizi e documentazione rilasciati dall'Ufficio Tecnico Comunale;**

**E.4. Interpello del liquidatore;**

**E.5. Risposta all'interpello da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale;**

**E.6. Certificato di destinazione urbanistica del 2006;**

**E.7. Documentazione fotografica interni ed esterni;**

**E.8. Visure catastali rilasciate dal liquidatore al 15.02.2024;**

Tribunale di Verona: procedura di liquidazione controllata del patrimonio [REDACTED] (n° 5/2022). Giudice: Dott. Francesco Bartolotti. Liquidatore: avv. Gian Marco Ballarini (con sentenza del Tribunale di Verona n.123 del 11.10.2022). Esperto estimatore: Michele arch. Gallina, Ordine arch. Verona n° 2382