TRIBUNALE C.P. DI VERONA

Nella Procedura di Liquidazione dei beni n. 24/2024
FIORINO PROVVIDENZA SECONDA

Giudice Delegato: dott. Pier Paolo Lanni
Liquidatore: rag. Claudio Zavarise
Consulente Tecnico Estimatore: arch. Paola Agabiti

****

CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA



Abitazione in Via Cavaliere Antonio Girelli n° 9 – Palazzolo di Sona - Verona

Il 15 luglio 2024, il rag. Claudio Zavarise, liquidatore nella procedura in epigrafe, nominava la scrivente, arch. Paola Agabiti con studio in Verona, via della Repubblica n° 41, quale Consulente Tecnico per la stima dei beni di proprietà (quota 50% ciascuno) della sig.ra Fiorino Provvidenza Seconda e del sig. El Maimouni Issam situati nel Comune di Sona (Verona).
Il sopralluogo si svolgeva il 30 luglio scorso, alla presenza della sig.ra Fiorino e del liquidatore, rag. Claudio Zavarise.

1) INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

In primo luogo si riferisce quanto segue.
La planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate - censita come part. 299 sub 4, graffata con la part. 455 sub 4 - non corrisponde allo stato di fatto del Piano Secondo/Sottotetto (indicato inoltre erroneamente come "Piano Primo").
La differenza rilevata consiste nella presenza in loco di due pareti, che suddividono l'intera area del sottotetto in due vani distinti (cfr. rilievo effettuato da questa CTU, all. 4).

Dalle visure richieste all'Agenzia delle Entrate ed esaminate da questa Consulente, i beni in esame risultano così censiti:

EDIFICIO IN VIA CAVALIERE ANTONIO GIRELLI, 9 – PALAZZOLO DI SONA

Catasto **FABBRICATI** - Comune di **SONA** - Provincia di Verona al 22/03/2023

Fg	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita in Euro	Sup.	Provenienza dati
4	299	4	A/3	3	8,5 vani	€ 526,79	214 m^2	FUSIONE del 28/05/2018 Pratica n. VR0082533 in atti dal 29/05/2018 COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 21945.1/2018 Reparto PI di Verona in atti dal 31/07/2018
4	455	4						

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94).

Gli immobili risultano intestati a:

- FIORINO Provvidenza Seconda–FRNPVV83S62D423G-nata a Erice il 22/11/1983, Proprietà per 1/2

- EL MAIMOUNI Issam – LMMSSM82D01Z330K - nato in Marocco l' 01/04/1982, Proprietà per 1/2

2) DESCRIZIONE

Trattasi di un edificio unifamiliare, costruito in aderenza ad altra proprietà per una piccola porzione, situato lungo la cortina edilizia in via Cavaliere Antonio Girelli, nella frazione Palazzolo del Comune di Sona, provincia di Verona.

L'abitazione, con caratteristiche di edilizia popolare, si trova in un contesto residenziale di maggior pregio. Palazzolo è una frazione di piccole dimensioni che conta circa 3.000 abitanti ed è situato in zona collinare, dalla quale si può apprezzare la vista sulla pianura circostante. Si trova a poca distanza sia dal lago di Garda che dalla città di Verona, utilizzando quale percorso la Strada Statale 11.



Il complesso edilizio, composto da due corpi di fabbrica di diverso impianto (particella 299 e particella 455), è costituito da tre piani fuori terra: piano terra, primo e sottotetto.

Non si affaccia direttamente su via Girelli per la presenza di un'area cortilizia di altra proprietà, che si interpone fra l'edificio e la strada.

Da via Girelli si accede all'immobile tramite un cancello pedonale in ferro verniciato. Attraverso un camminamento pavimentato in ceramica si giunge poi all'ingresso del primo piano del fabbricato.

Un ulteriore accesso si trova al piano terra.



L'edificio in esame, come riferito, è formato da due corpi di fabbrica attigui, che costituiscono un unico organismo. Una parte risale presumibilmente alla fine dell'800 - inizi '900 (part. 299) ed è in muratura portante, con tessitura mista in blocchi di pietra bianca, mattoni e una buona parte in sassi. I solai interpiano sono costituiti da travi di legno con soprastante piano di calpestio in assito.

L'altro corpo edilizio, più recente (part. 455), risale alla prima metà del '900 con muratura in laterizio e solai in latero / cemento.



Il tetto del corpo più vecchio è ad orditura lignea con manto in coppi; la copertura di quello più recente è in latero / cemento ad un unico spiovente.

L'intonaco, del tipo civile, è tinteggiato in colore ocra, ammalorato in numerosi punti.

Le finestre al primo piano sono in legno verniciato bianco con vetro ad una sola lastra. I contorni sono in pietra bianca dello spessore di tre centimetri. Tapparelle in legno molto degradato completano l'oscuramento delle finestre.

Dall'area esterna, al termine del camminamento, in prossimità dell'ingresso al 1° piano, si trova una rampa di scale rivestita in lastre di granito, che conduce ad una piccola area esterna al piano terra. In direzione ovest si trova un ripostiglio esterno posto sotto l'area di sedime della zona di accesso del primo piano e, a nord, il secondo ingresso del fabbricato.



<u>Ripostiglio esterno</u>

Si tratta di un vano a pianta rettangolare profondo 7 metri e largo 1,60 m.

Il locale è allo stato grezzo con pareti in cemento armato, le pareti a nord e ad est sono in calcestruzzo armato mentre la parete a sud è costituita da blocchi di cemento prefabbricati; il soffitto è in latero-cemento. Anche la pavimentazione è allo stato grezzo ed ha solo una piccola porzione pavimentata.



Il vano è utilizzato come deposito. All'interno trova posto un lavatoio e una caldaia per il riscaldamento dell'acqua sanitaria attualmente non funzionante.

Piano Terra

La distribuzione interna dei locali corrisponde alle planimetrie catastali ma con diversa destinazione d'uso di alcuni vani. Vi si trova un'ampia zona aperta (denominata *"camera"* nella planimetria) ad uso cucina/pranzo e soggiorno, un ripostiglio, una dispensa e un bagno di ampie dimensioni.

Come riferito nel successivo paragrafo 3) *"Accertamento Urbanistico"* la destinazione dei vani soggiorno e cucina/pranzo, dovrà essere modificata in camere.

Il soffitto è caratterizzato dall'orditura a vista di travi strutturali in ferro rivestite in legno.

L'altezza interna sotto trave è di circa 240 cm e corrisponde all'indicazione riportata nella planimetria catastale.

Le pareti finestrate si trovano solo sul fronte est della casa, in quanto le pareti a nord e ad ovest confinano con altra proprietà, mentre sulla parete sud si sviluppa la scala esterna.



I locali sono intonacati al civile e tinteggiati di colore bianco in tutte i vani del piano.

I pavimenti sono costituiti da piastrelle in monocottura ceramica di grande dimensione; il bagno, con sanitari, box doccia e vasca, presenta le pareti rivestite in piastrelle di ceramica fino a metà parete.



Le porte interne sono in legno di noce nazionale, con specchiatura in vetro.

Sull'angolo nord/ovest, una piccola scala a chiocciola con struttura in acciaio zincato permette l'accesso al piano primo dell'abitazione.

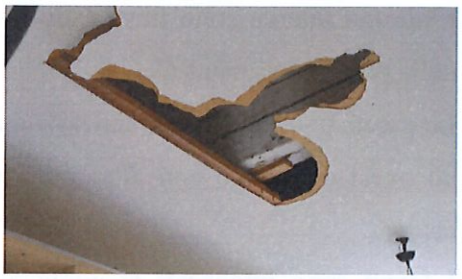
Al piano terra le finestre sono più recenti rispetto a quelle del piano superiore. Sono in legno di pino, con vetro ad una lastra. Il serramento è completato da scuri in legno verniciato.



Piano Primo

Come già riferito, vi si accede sia internamente dal piano terra attraverso la scaletta a chiocciola di piccole dimensioni, che esternamente dal cortiletto di ingresso alla proprietà.

La distribuzione interna dei locali corrisponde alla planimetria catastale. Vi sono quattro locali abitabili: un vano di medie dimensioni, una camera matrimoniale, un soggiorno, una cucina/pranzo ed un unico ampio bagno; attraverso un lungo corridoio che costeggia la parete priva di finestre, si accede a tutti i locali.



L'altezza interna, corrispondente al corpo di fabbrica più vecchio (part. 299), ha un'altezza di circa 255 cm, diversamente da quanto riportato nella planimetria catastale dove è indicata l'altezza di 270 cm. Tale difformità è dovuta all'applicazione sotto trave di una controsoffittatura in pannelli di faesite. L'eliminazione di tali pannelli andrebbe a regolarizzare la situazione attuale con la pianta catastale.

La parte di piano relativa al corpo di fabbrica di più recente impianto (part. 455) presenta un'altezza di circa 290 cm, in accordo con quanto riportato nella planimetria catastale.

Tutto il piano si presenta come un cantiere aperto, dove sono in fase di esecuzione la parte strutturale, le finiture e gli impianti.

La pavimentazione è in piastrelle di graniglia ed è stata in parte demolita insieme al massetto (è infatti visibile la *sottostante* cappa *in calcestruzzo)* per la posa delle nuove tubazioni e dei cavi elettrici.



Le finestre sono ancora quelle originarie, in legno verniciato con vetro semplice.

Il piano risulta, quindi attualmente non agibile.

In prossimità della scala a chiocciola si trova una stretta rampa di scale in legno, piuttosto ripida, che conduce al sottotetto.

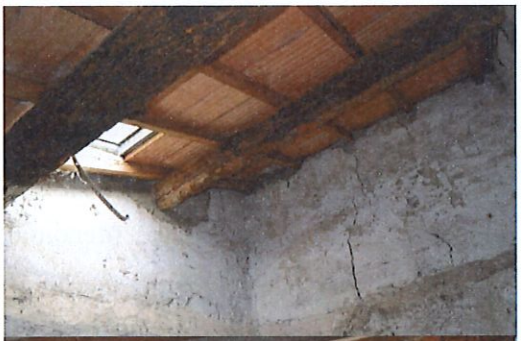
Piano Sottotetto

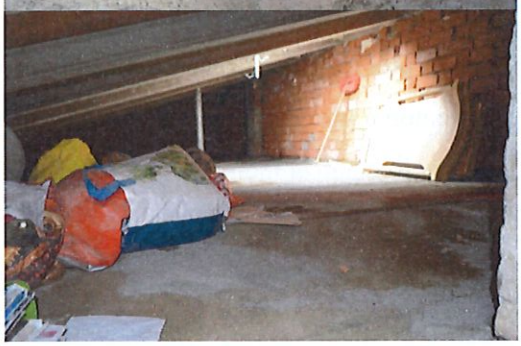


Si tratta dell'area mansardata dell'edificio più vecchio.

Nella planimetria catastale è censito come un unico vano a pianta quadrata, di circa 6 m di lato, mentre nello stato attuale si presenta suddiviso in due zone, di cui una è un locale posto nell'angolo nord-est, munito di porta.

Le altezze sotto travetto, con una media di circa 2,50 m, potrebbero garantire l'agibilità del locale. Non è stato però possibile verificare l'altezza in prossimità della finestra e conseguentemente l'eventuale requisito di agibilità del piano sottotetto, in quanto la praticabilità del solaio non è garantita.





Le finiture sono allo stato grezzo: pavimento in assi di legno (ancora quello dell'impianto originario), poggianti direttamente sulle travi di legno del solaio; pareti con intonaco rustico e travi lignee di copertura a vista.

Presumibilmente è stato realizzato un intervento di sistemazione della copertura, in quanto le travi lignee dell'orditura primaria si presentano in buono stato di conservazione. I travetti secondari e le tavelle in laterizio sottocoppo sono presumibilmente stati installati in un periodo più recente.

Da una piccola apertura sulla parete sud si può vedere il vano sottotetto non agibile, al di sopra dell'edificio più recente.

Impianti

L'impianto elettrico non è attualmente funzionante; il rilievo è stato effettuato con l'ausilio di torce e dell'illuminazione naturale proveniente dalle finestre e dai lucernari del sottotetto.

Nel ripostiglio esterno all'abitazione è presente una caldaia di marca Ariston, attualmente non funzionante.

Sebbene al piano terra siano installati radiatori in ghisa, l'impianto di riscaldamento invernale non è ora funzionante.

Considerazioni finali

Confrontando la planimetria catastale con lo stato di fatto, si evidenziano alcune modeste differenze:

-al piano terra, il grande vano censito come *"camera"* nella planimetria catastale, risulta essere utilizzato come soggiorno e cucina/pranzo;

- al piano primo questa Consulente ha riscontrato un'altezza inferiore nei due vani del corpo più vecchio: m 2,55 anziché m 2,70 come riportato nella planimetria catastale e specificato anche nella descrizione sopra riportata. Tale differenza è dovuta al posizionamento sotto trave di una controsoffittatura in pannelli di faesite;

-al piano secondo/sottotetto (denominato erroneamente "piano primo" nella planimetria catastale), l'ampio locale è stato suddiviso in due zone attraverso la realizzazione di due pareti divisorie.

Nel complesso, l'edificio residenziale si presenta in pessimo stato di manutenzione ed inoltre non è libero, in quanto abitato dal comproprietario El Maimouni Issam.

Questa circostanza incide sul valore di stima.

3) ACCERTAMENTO URBANISTICO

L'assetto urbanistico ed edilizio del territorio di Sona è regolamentato nei suoi aspetti strutturali dal P.A.T. (Piano di Assetto del Territorio) adottato in data 17/07/2015 e, per gli aspetti operativi e di dettaglio dal P.I. (Piano degli Interventi).

Tali indicazioni vengono declinate in modo particolare dalle N.T.O. (Norme Tecniche Operative) del P.I. e dal R.E. (Regolamento Edilizio).

Il territorio delle frazioni, suddiviso in isolati, è normato in modo specifico da apposite schede e tavole grafiche che definiscono ambiti e gradi di protezione.

L'immobile in esame è situato nel Centro Storico della frazione di Palazzolo ed è contraddistinto dal grado di protezione 4.
Gli interventi possibili previsti dalle N.T.O / Centro Storico, per gli immobili con grado 4, prevedono come destinazione d'uso la residenza e l'inserimento di attività commerciali e ristorative (bar, alberghi e ristoranti), nonché artigianali, uffici (pubblici e privati), utilizzi a deposito e magazzino commerciali, cinema e teatri. Non sono ammesse attività industriali e sanitarie (ospedali e cliniche), di allevamento di animali.
Il grado di protezione 4 consente la RISTRUTTURAZIONE INTEGRALE, tenuto conto che l'immobile non presenta caratteristiche di impianto originario particolarmente pregiate sul piano storico/ambientale.
Per l'edificio in esame è quindi possibile la demolizione e la ricostruzione - con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, sull'accessibilità e sull'efficientamento energetico – nel rispetto delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente.

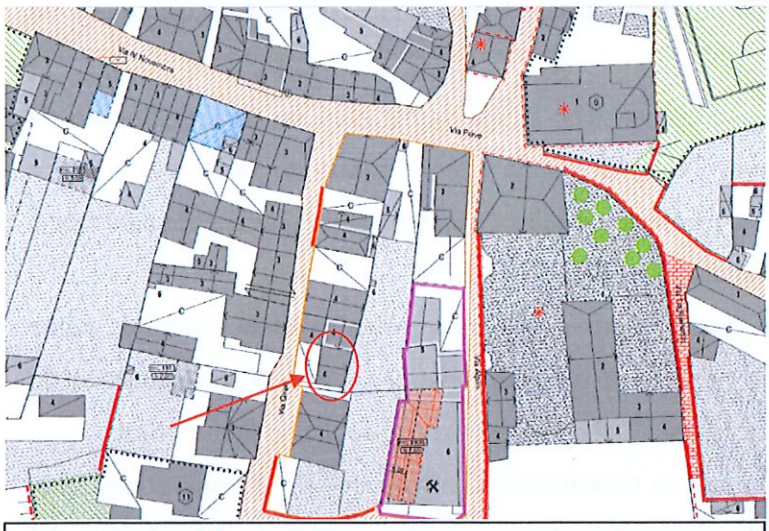


Tavola dei Gradi della Frazione di Palazzolo

Questa Consulente ha richiesto al Comune di Sona e ne ha ricevuto copia dopo qualche mese, i documenti depositati presso l'Ufficio Tecnico ed in particolare la

Pratica Edilizia n. 2018/373 intestata a Fiorino Provvidenza Seconda e El Maimouni Issam.

Trattasi di un intervento di manutenzione straordinaria con la relativa Comunicazione di Inizio lavori Asseverata (depositata il giorno 21/01/2019 P.G. 2243 dal tecnico arch. Andrea Piroso di Verona - All.12), relativo al solo piano terra "*per ottenere una distribuzione degli spazi interni in parte differente dallo stato attuale, nonché una miglioria dell'impianto elettrico e di alcune finiture.*"

La prima Comunicazione (Edilizia Libera - CILA) era stata depositata dai proprietari il giorno 11/12/2018 Prot. 42364 - P.E. 2018/373 (All.11).

Dopo aver ricevuto i documenti dal Comune, che si allegano ed averli confrontati con lo stato attuale rilevato nel corso del sopralluogo, la scrivente si è recata, previo appuntamento con uno dei tecnici, all'Ufficio comunale per avere alcune informazioni.

Si riportano di seguito i chiarimenti ricevuti sulla situazione dell'edificio:

- il Piano Terra era stato costruito contro terra in direzione ovest. E' quindi necessario distanziare i vani abitati (camere) dalla muratura che contiene il terrapieno, costruendo una porzione di parete (una è già esistente) configurando un corridoio di separazione;
- Il rilievo effettuato ha evidenziato che alcuni vani hanno un utilizzo diverso da quello approvato: al Piano Terra, il grande vano è utilizzato come soggiorno e cucina/pranzo (Foto 8 – 9), mentre è definito *"camera"* nella planimetria catastale e nell'ultimo progetto depositato il 21/01/2019 (All.12).

L'intero immobile deve essere infatti considerato un'unica unità abitativa, come riportato anche nel citato progetto e pertanto deve esserci un'unica cucina ed un unico soggiorno che, come riferito, nei documenti sono previsti al Piano Primo.

- nel corso del sopralluogo questa Consulente ha constatato che al Primo Piano sono stati realizzati lavori agli impianti, anche attraverso la parziale demolizione del pavimento in graniglia e del sottostante massetto, per poter posare le nuove tubazioni ed i cavi elettrici;

- è possibile portare a termine le opere non concluse al Primo Piano, per le quali dovrà essere depositato in Comune un progetto per l'ultimazione dei lavori ed infine dovrà essere richiesta l'agibilità.

4) RIEPILOGO DATI METRICI

Si riportano di seguito i principali dati metrici, considerando come riferimento la superficie commerciale, comprensiva cioè della muratura perimetrale ed interna.
La muratura di confine con un'unità attigua viene computata al 50%.
Per il calcolo della superficie commerciale, le superfici dei vani accessori vengono ridotte in misura percentuale a seconda della destinazione, tenendo conto di quanto disposto dalle Istruzioni tecniche contenute nel Manuale della Banca Dati - Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).
Secondo tali indicazioni, valide per edifici non unifamiliari, le superfici dei vani accessori vanno computate come di seguito:
Aree scoperte (giardini)
– al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
– al 2% per superfici eccedenti detto limite.
Pertinenze ornamentali (balconi, terrazze)
a) Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori: – nella misura del 30%, fino a 25 mq.
– nella misura del 10%, per la quota eccedente 25 mq;
Pertinenze accessorie (cantine, soffitte, ripostigli ecc.)
– nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
– nella misura del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Per quanto riguarda l'immobile in oggetto si precisa che l' "ingresso (corte esclusiva)" al primo piano - che rappresenta l'unico accesso all'abitazione da via Girelli – è stato equiparato alle suddette "aree scoperte" con una incidenza pari al 10% della superficie reale (la metratura è infatti inferiore alla superficie dell'unità immobiliare).

Al piano terra, il "passaggio esterno" da cui si accede all'appartamento, si configura come un "balcone" che prospetta il giardino confinante di altra proprietà; l'incidenza percentuale è stata quindi indicata al 30%.

Sempre al piano terra è situato, a pochi metri dall'abitazione, un ripostiglio esterno in muratura; tenuto conto che tale vano non è direttamente comunicante con l'abitazione, è stata attribuita un'incidenza pari al 25% della superficie reale.
Per quanto riguarda il piano sottotetto, il vano è stato valutato come pertinenza accessoria (soffitta - sottotetto) direttamente comunicante con l'abitazione; l'incidenza percentuale è stata quindi fissata al 50% della superficie reale.

Piano Terra			
Appartamento:	mq 97,50 x 100 % =	mq	97,50
Passaggio esterno:	mq 20,50 x 30 % =	mq	6,15
Ripostiglio (esterno):	mq 13,50 x 25 % =	mq.	3,38
Totale superficie:		mq.	107,03
Piano Primo			
Appartamento:	mq. 99,00 x 100 % =	mq	99,00
Ingresso (esterno):	mq. 16,80 x 10 % =	mq	1,68
Totale superficie:		mq.	100,68
Piano Secondo			
Soffitta-Sottotetto:	mq. 45,00 x 50 % =	mq	22,50
Totale superficie:		**mq.**	**230,21**
Si arrotonda a		**mq.**	**230,00**
Totale Superficie commerciale		**mq.**	**230,00**

5) DETERMINAZIONE DEI VALORI DI STIMA

Per l'individuazione dei valori di stima è stato utilizzato il metodo "comparativo sintetico", che consiste nel confronto con altri immobili situati nella medesima zona ed aventi caratteristiche analoghe, quali la vetustà, lo stato complessivo di manutenzione, la superficie commerciale, la presenza di eventuali pertinenze.
Come già riferito, i beni in esame consistono in un immobile ad uso residenziale con alcune pertinenze, che è stato in parte ristrutturato con CILA del 21/01/2019 P.G. 2243, situato nel Comune di Sona, frazione Palazzolo, a poco più di 10 chilometri da Verona.

Il fabbricato si trova in via Cavaliere Antonio Girelli n. 9 e la sua ubicazione, all'interno dell'area storica, con l'apprezzabile vicinanza ai servizi cittadini, si può considerare favorevole. Si sottolinea però che l'edificio, rispetto agli immobili limitrofi e a quelli facenti parte della medesima cortina edilizia, ha caratteristiche di edilizia popolare ed è quindi di minor pregio.

Ulteriore elemento che incide sfavorevolmente sulla stima è che l'immobile è racchiuso fra altri edifici ed ha un unico lato finestrato, verso il terreno sul retro, di altra proprietà.

Si era inoltre già riferito che i lavori di cui era stato comunicato l'Inizio al Comune di Sona (CILA P.E. 2018/373), non erano stati terminati ed in particolare il piano primo si presenta tuttora allo stato grezzo, con le seguenti opere da ultimare: impianti, chiusura delle tracce alle pareti e alla pavimentazione, posa dei pavimenti, intonaci, tinteggiatura, fornitura e posa dei serramenti.

Anche al piano terra devono essere realizzati alcuni lavori, seppur di inferiore entità: verifica degli impianti; costruzione della porzione di parete per separare i locali abitati dall'area controterra; stesura dell'intonaco sulle nuove porzioni di parete e loro tinteggiatura; sostituzione della scala a chiocciola per adeguarla alla normativa vigente.

Come ha riferito alla scrivente il tecnico dell'edilizia privata, per poter ultimare i

lavori è necessario presentare una pratica in Comune e successivamente richiedere il certificato di agibilità. Detta pratica comporta ulteriori aggravi economici.

Descritti sommariamente i lavori che dovranno essere realizzati per ultimare l'edificio, questa Consulente ha stimato che l'importo di dette opere, comprensivo della pratica per il Comune e delle relative spese tecniche, sia individuabile nella misura percentuale di 25% del valore di stima.

Ai fini dell'individuazione del valore dell'edificio, è comunque importante che, come ha riferito il tecnico comunale, vi sia la possibilità di ultimare i lavori il cui Inizio era stato comunicato (ricezione comunale del 21/01/2019 P.G. 2243) anche se queste opere comporteranno dei costi. Si tratta ora di individuare il valore di stima dell'edificio considerato ultimato a cui applicare la percentuale di decurtazione che tiene conto dei lavori da effettuare. Non è possibile infatti individuare con esattezza tutte le opere da eseguire e conseguentemente i loro costi. Come già riferito, questa Consulente ha individuato la percentuale di 25%.

Questa scrivente ha quindi effettuato una puntuale indagine di mercato nella specifica zona in esame, raffrontando situazioni immobiliari analoghe.
In applicazione del richiamato criterio "comparativo sintetico" ed effettuati i debiti confronti tra le caratteristiche tecniche ed i valori di immobili analoghi, situati nella medesima zona residenziale, la scrivente ha individuato il più attendibile valore unitario in un range collocato tra 600 – 800 €/mq.
Detto valore unitario è rapportabile alla superficie complessiva dell'edificio residenziale di 230 mq commerciali, considerato ultimato e libero, superficie comprensiva delle pertinenze, calcolate come indicato nel paragrafo 4).
Di fatto, i lavori iniziati nell'immobile non sono stati ultimati e conseguentemente la pratica edilizia, quando le opere saranno terminate, dovrà essere definita con la richiesta di agibilità e quindi attualmente l'edificio non è abitabile.
Si ricorda nuovamente che l'importo dei lavori da ultimare e delle relative spese tecniche corrisponde alla percentuale di 25% sul valore di stima.

Inoltre l'edificio in esame non è libero, in quanto è abitato abusivamente dal comproprietario El Maimouni Issam.
Anche questa circostanza comporta una diminuzione del valore dell'immobile che la scrivente ha stimato nella misura di 10%.

Tutto ciò premesso, si è così individuato il seguente valore complessivo di stima dell'edificio residenziale di 230 mq commerciali, situato in via Cavaliere Girelli, 9, frazione Palazzolo di Sona, considerato ultimato ed abitabile.

- Valore complessivo di stima	**€ 160.000,00** -
- Il valore viene diminuito nella misura percentuale di 25% per importo lavori, pratica comunale, spese tecniche	**€ 40.000,00** -
- Si applica un'ulteriore riduzione di 10% in quanto immobile occupato	**€ 16.000,00**
TOTALE COMPLESSIVO	**€ 104.000,00**

Che corrisponde al valore complessivo dell'edificio, detratte le percentuali di riduzione a vario titolo.

La quota di proprietà di Fiorino Provvidenza Seconda corrisponde a 1/2 e pertanto il suo valore è pari a **€ 52.000,00.**

6) VERIFICA IPOCATASTALE SUI BENI

La scrivente ha effettuato un'ispezione ipotecaria sull'immobile oggetto di stima e alla data del 13/09/2024, ha potuto verificare la presenza delle seguenti formalità:

- trascrizione del 31/07/2018 dell'atto d'acquisto R.P. 21945 R.G. 31992 dell'immobile oggetto di stima;
- iscrizione del 31/07/2018 di ipoteca volontaria R.P. 5230 R.G. 31993 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per l'acquisto dell'immobile situato a Sona.

RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

Il valore complessivo di stima dell'edificio residenziale situato in via Cavaliere Girelli n. 9, frazione Palazzolo di Sona, considerato ultimato ed abitabile è il seguente:

- Valore complessivo **€ 160.000,00**

Questa Consulente ha stimato che l'importo dei lavori per ultimare l'immobile, comprensivo della pratica per il Comune e delle relative spese tecniche, sia individuabile nella misura percentuale del 25% (€ 40.000,00).

Inoltre l'edificio in esame è abitato abusivamente dal comproprietario El Maimouni Issam.
La scrivente ha individuato nella misura di 10% la diminuzione del valore dell'immobile in quanto occupato (16.000,00).

Pertanto, il valore complessivo dell'edificio residenziale è **€ 104.000,00** (€160.000,00 – € 40.000,00 - € 16.000,00).

La quota di proprietà di Fiorino Provvidenza Seconda corrisponde a 1/2 ed il suo valore è pari a **€ 52.000,00.**

******

ALLEGATI:

1) Visure catastali
2) Estratto di mappa
3) Planimetrie catastali
4) Dati metrici elaborati dalla CTU
5) Visure ipotecarie
6) Licenza di Costruzione del 17/12/1963
7) Progetto grafico allegato alla L.d.C. del 17/12/63
8) Certificato di Abitabilità n. 263 del 17/11/64

9) Concessione edilizia in Sanatoria n. 546-94 del 23/11/1994

10) Progetto grafico allegato alla Sanatoria n. 546-94

11) C.I.L.A. n. 373 dell'11/11/2018

12) C.I.L.A. n. 2018-373: Integrazione del 21/01/2019

13) C.I.L.A. n. 373: Parere favorevole

14) Documentazione fotografica

Verona, 27 giugno 2025

La CTU

arch. Paola Agabiti

