TRIBUNALE DI VERONA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA CON PIU' LOTTI

LOTTI DA 1 E 2

Esecuzione Immobiliare	**27/2026**
Giudice	**Dott.ssa Paola Salmaso**
Creditore procedente	• **BCC NPLS 2022 SRL**
Creditore intervenuto	• **AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.** • **AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONI**
Parte esecutata	• [redacted] • [redacted]

Esperto Stimatore

geom. Alessandro Bonomo

mail: info@studiobonomo.it pec: alessandro.bonomo@geopec.it

tel. 0458342297 cell. 3356130660

Custode Giudiziario
Avv. Piergiorgio Bonini
mail: p.bonini@studiolegalebonini.it
pec: avvpiergiorgiobonini@ordineavvocativrpec.it
tel. 045595159

INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

SCHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO 4
A.1 scheda sintetica lotto 1 4
A.2 SCHEDA SINTETICA LOTTO 2 5
B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA 6
C. DIVISIONI IN LOTTI 6
D. DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI 7
D.1 LOTTO 1 – IMMOBILE SITO A OPPEANO (VR) VIA PONTIDA 7
D.1.1 Proprietà 7
D.1.1.1 Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio 7
D.1.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita 7
D.1.3 Descrizione dei beni 8
D.1.3.1 Contesto 8
D.1.3.2 Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato 8
D.1.3.3 Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali 15
D.1.3.4 Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile 15
D.1.4 Situazione urbanistica della zona 15
D.1.5 Situazione catastale dell'immobile 15
D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile 16
D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile 16
D.1.7.1 Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti 16
D.1.7.2 Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile 16
D.1.8 Vincoli ed oneri giuridici 17
D.1.8.1 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura 17
D.1.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente 18
D.1.8.3 Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili 18
D.1.8.4 Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile 18
D.1.9 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali 19
D.1.10 Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita 19
D.1.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata 19
D.1.12 Separazione in natura e progetto divisionale 19
D.1.13 Valutazione del lotto 19
D.1.13.1 Consistenza 19
D.1.13.2 Criteri di stima 20
D.1.13.3 Stima 22
D.1.13.4 Adeguamenti e correzioni della stima 22
D.1.13.5 Valore di stima al netto delle decurtazioni 23
D.2 D.2. LOTTO 2 – IMMOBILI SITI A OPPEANO (VR) VIA CADELFERRO 24
D.2.1.1 Proprietà 24
D.2.1.2 Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio 24
D.2.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita 24
D.2.3 Descrizione dei beni 26
D.2.3.1 Contesto 26
D.2.3.2 Descrizione delle unità immobiliari 26
D.2.3.3 Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali 40
D.2.3.4 Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile 40
D.2.4 Situazione urbanistica della zona 40
D.2.5 Situazione catastale dell'immobile 41
D.2.6 Situazione edilizia dell'immobile 41
D.2.7 Stato di occupazione dell'immobile 44
D.2.7.1 Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti 44
D.2.7.2 Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile 44
D.2.8 Vincoli ed oneri giuridici 44
D.2.8.1 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura 44
D.2.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente 47
D.2.8.3 Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili 47
D.2.8.4 Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile 47
D.2.9 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali 47
D.2.10 Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita 47
D.2.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata 48

D.2.12 Separazione in natura e progetto divisionale ... 48
D.2.13 Valutazione del lotto ... 48
D.2.13.1 Consistenza ... 48
D.2.13.2 Criteri di stima ... 48
D.2.13.3 Stima ... 50
D.2.13.1 Adeguamenti e correzioni della stima ... 53
D.2.13.2 Valore di stima al netto delle decurtazioni ... 53

ALLEGATI PER SINGOLI LOTTI ... 54
E.1 Lotto 1 – ... 54
E.1.1 Titolo di provenienza del bene ... 54
E.1.2 Estratto per sunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato ... 54
E.1.3 Certificato storico di residenza dell'esecutato ... 54
E.1.4 Stato di famiglia storico dell'esecutato ... 54
E.1.5 Planimetrie catastali ... 54
E.1.6 Estratto storico del catasto ... 54
E.1.7 Ispezioni ipotecarie aggiornate ... 54
E.1.8 Titoli Abilitativi ... 54
E.1.9 Contratti in forza dei quali il bene è occupato da un terzo ... 54
E.1.10 Fotografie degli esterni ... 54
E.1.11 Fotografie degli interni ... 54
E.1.12 Dati comparativi acquisiti e fonte ... 54

ALLEGATI PER SINGOLI LOTTI ... 55
E.2 Lotto 2 – ... 55
E.2.1 Titolo di provenienza del bene ... 55
E.2.2 Estratto per sunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato ... 55
E.2.3 Certificato storico di residenza dell'esecutato ... 55
E.2.4 Stato di famiglia storico dell'esecutato ... 55
E.2.5 Planimetrie catastali ... 55
E.2.6 Estratto storico del catasto ... 55
E.2.7 Ispezioni ipotecarie aggiornate ... 55
E.2.8 Certificato di Destinazione Urbanistica ... 55
E.2.9 Titoli Abilitativi ... 55
E.2.10 Contratti in forza dei quali il bene è occupato da un terzo ... 55
E.2.11 Fotografie degli esterni ... 55
E.2.12 Fotografie degli interni ... 55
E.2.13 Dati comparativi acquisiti e fonte ... 55
E.2.14 AVEPA ... 55
E.2.15 Invio perizia ... 55

SCHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO

A.1 SCHEDA SINTETICA LOTTO 1

Procedura	RGE 27/2026
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Abitazione di corte terra/cielo Sup. commerciale mq 98,73
Ubicazione	Oppeano (VR), Via Pontida n. 78
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Oppeano (VR), Foglio 46 mapp. n° 1464 sub 16 e sub 20
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 116.300,00
Stato di occupazione	Occupato dall'esecutato
Irregolarità edilizie	Necessita di SCIA in sanatoria per diversa altezza del piano interrato
Irregolarità catastali	Non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	No
NOTE	



I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.

L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene.

La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.

A.2 SCHEDA SINTETICA LOTTO 2

Procedura	RGE 27/2026
Lotto	2
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	abitazione con abitazione (sub 1) con adiacente autorimessa (sub 2) ed area cortiva oltre a terreni adiacenti.
Ubicazione	Oppeano (VR), Via Cadelferro n. 69
Dati catastali	N.C.E.U. Comune di Oppeano (VR), Foglio 37 mappale n° 1287 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4, sub 5 e N.C.T. mappali 610, 611, 613,614, 615,1287
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 155.400,00
Stato di occupazione	Occupato in assenza di contratto di affitto
Irregolarità edilizie	Sub 1 e 2 si dichiara regolarità edilizia Sub 3 e 4 non è stato recuperato alcun titolo edilizio – FABBRIATO ABUSIVO Presenza di ulteriori 2 manufatti in assenza di titolo edilizio
Irregolarità catastali	In caso di demolizione dei manufatti di cui al sub 3 e 4 è necessario aggiornamento catasto terreni e fabbricati
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	



I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.

L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene.

La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.

B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

I beni risultano in piena proprietà di:

LOTTO 1 1/1 [redacted]

LOTTO 2 1/2 [redacted]
1/2 [redacted] in regime di separazione dei beni

C. DIVISIONI IN LOTTI

L'esperto stimatore ha proceduto alla formazione di due lotti distinti in ragione della loro autonomia funzionale e strutturale, al fine di favorire la massima appetibilità:

- Lotto 1: fabbricato di civile abitazione con autorimessa sito in Oppeano (VR), via Pontida;
- Lotto 2: fabbricato di civile abitazione con corte di pertinenza, autorimessa e appezzamento di terreno, siti in Oppeano (VR), via Cadelferro.

D. DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

D.1 LOTTO 1 – IMMOBILE SITO A OPPEANO (VR) VIA PONTIDA

D.1.1 Proprietà

Catasto Fabbricati foglio 46 particella 1464 sub 16

Attuale proprietario

[redacted], per la quota di 1/1 a seguito di atto di compravendita del 27/07/2005 Pubblico ufficiale CASCONE CRISTIANA Sede VERONA (VR) Repertorio n. 107233/5496 – trascritto in data 02.08.2005 ai nn. R.G. 33751 – R.P. 21300 da Impresa Edile Veronese Franco e Massimo s.n.c. con sede a Palù (VR) C.F. 02805060239

Catasto Fabbricati foglio 46 particella 1464 sub 20

Attuale proprietario

[redacted], per la quota di 1/1 a seguito di atto di compravendita del 27/07/2005 Pubblico ufficiale CASCONE CRISTIANA Sede VERONA (VR) Repertorio n. 107233/5496 – trascritto in data 02.08.2005 ai nn. R.G. 33751 – R.P. 21300 da Impresa Edile Veronese Franco e Massimo s.n.c. con sede a Palù (VR) C.F. 02805060239

D.1.1.1 Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

Il perito, a seguito delle ricerche effettuate presso i servizi demografici del comune di Oppeano (VR), attesta che:

- [redacted] e coniugato con [redacted]

D.1.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

L'immobile è ubicato a OPPEANO (VR) in Via Pontida

DATI CATASTALI

Il bene oggetto di esecuzione risulta censito:

- ATTUALE
  Catasto Fabbricati:
  Oppeano (VR), Foglio 46 mappale n° 1464 sub 16 e sub 20.

- PRECEDENTE
  Catasto Terreni:
  Oppeano (VR), Foglio 46 mappale n° 1464.

  CONFINI
  A Nord: mappale 1460
  A Est: mappale 1383
  A Sud: mappale 2068
  A Ovest: mappale 75





D.1.3 Descrizione dei beni

D.1.3.1 Contesto

L'unità immobiliare in oggetto è inserita all'interno di un comparto insediativo di recente formazione nel territorio comunale di Oppeano (VR). Il contesto locale si presenta come un tipico quartiere residenziale a bassa densità, sviluppato secondo una maglia urbanistica regolare e moderna, che si relaziona direttamente con le aree produttive e le preesistenze rurali limitrofe della pianura veronese.
Il comparto si colloca in una chiara fascia di transizione territoriale: il perimetro edilizio confina in modo netto sul lato ovest/nord-ovest con un'area a destinazione artigianale e industriale, contraddistinta da capannoni con coperture chiare e ampi piazzali di manovra; sul lato sud/sud-ovest, invece, l'edificato si raccorda direttamente con ampi fondi agricoli e aree verdi inedificate.

D.1.3.2 Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

L'immobile oggetto di procedura esecutiva fa parte di un fabbricato in linea di tipo residenziale (edificio plurifamiliare), che si eleva su due livelli fuori terra oltre a un piano sottotetto, risalente agli anni 2000.
L'unità immobiliare si sviluppa al piano terra ed è composta da cucina, bagno, lavanderia/ WC e due camere da letto. La proprietà comprende una porzione di giardino esclusivo di pertinenza, posizionato sul fronte nord del fabbricato. Completa la consistenza un locale autorimessa situato al piano interrato, al quale si accede tramite rampa carrabile condominiale.

Sotto il profilo strutturale e delle finiture esterne, l'immobile si caratterizza per i seguenti

elementi:

- prospetti e finiture di facciata: le pareti perimetrali esterne presentano una finitura ad intonaco civile tinteggiato in tonalità pastello. Le aperture (finestre e porta-finestra d'accesso) sono sormontate dall'intradosso del balcone sovrastante, che funge anche parzialmente da sporto di protezione dagli agenti atmosferici. I fori sono protetti da scuri di legno a doghe verticali con colorazione noce scuro e presentano davanzali e soglie monoblocco in pietra naturale.
- Aree esterne: Sul fronte Nord del fabbricato si sviluppa una porzione di giardino ad uso esclusivo, delimitata rispetto alle restanti parti comuni o proprietà limitrofe da una recinzione leggera (rete metallica plastificata supportata da siepi vegetali e teli ombreggianti). Tale area garantisce uno sfogo esterno diretto all'abitazione e contribuisce alla quota di superficie permeabile del lotto.
- Recinzioni e Accessi su Strada: Il confine stradale in corrispondenza del piano terra è delimitato da un muretto di zoccolatura in calcestruzzo armato, sormontato da una ringhiera in profilati di ferro zincato/verniciato. In questa sezione sono integrati i cancelli d'ingresso (pedonale e predisposizione per eventuale passo carraio) e i relativi blocchi tecnologici di superficie (nicchie per contatori gas e acqua e cassette postali).
- Connessione al Piano Interrato: La quota del piano terra si raccorda all'area interrata delle autorimesse tramite una rampa carrabile condominiale pavimentata in cemento con finitura rigata/antisdrucciolo, posta in posizione laterale rispetto al corpo di fabbrica principale

Il corpo di fabbricato presenta:

FABBRICATO	**Descrizione**	**Condizioni**
Pareti	Intonacate	Buone
Oscuranti	Scuretti in p.v.c.	Buone
Serramenti esterni	In legno	Buone
Canali di gronda	In rame	Buone
Pluviali	In rame	Buone
ABITAZIONE	**Descrizione**	**Condizioni**
Portoncino ingresso	In legno blindato	Buone
Infissi esterni	In legno	Buone
Infissi interni	In legno	Buone
Pavimenti-rivestimenti	- ceramica nella zona giorno e nella zona notte - ceramica (sia pavimento che rivestimento) nei bagni	Buone
Sanitari e rubinetteria	In acciaio	Buone
Impianti	**Descrizione**	**Presente**
Impianto Fognario	In fognatura	Sì
Impianto Elettrico	di tipo residenziale	Sì
Impianto Riscaldamento	Autonomo – riscaldamento con elementi radianti in ghisa colorata	Sì
Impianto di condizionamento		Sì

FOTOGRAFIE DELL'ESTERNO DELL'IMMOBILE









FOTOGRAFIE DELL'INTERNO DELL'IMMOBILE












FOTOGRAFIE DELL'AUTORIMESSA









ESTRATTO DI MAPPA
Foglio 46 particella 1464



PLANIMETRIA CATASTALE

Data: 14/04/2026 - n. T83513 - Richiedente: BNMLSN69B05L781K

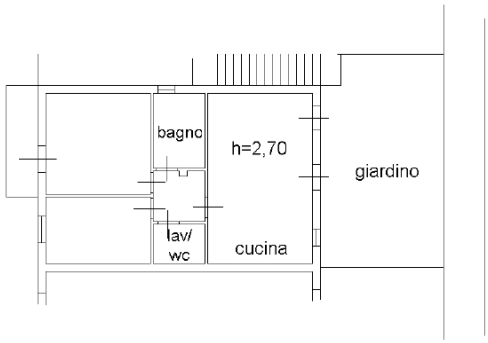
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona

Dichiarazione protocollo n. VR0099848 del 19/04/2005
Planimetria di u.i.u. in Comune di Oppeano
Lottizzazione Fossette civ.

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Zannini Donatella
Foglio: 46	Iscritto all'albo: Architetti
Particella: 1464	
Subalterno: 16	Prov. Verona N. 830

Scheda n. 1 Scala 1: 200

PIANO TERRA



NORD

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/04/2026 - Comune di OPPEANO(G080) - < Foglio 46 - Particella 1464 - Subalterno 16 >
VIA PONTIDA Piano T

Ultima planimetria in atti

Data: 14/04/2026 - n. T83513 - Richiedente: BNMLSN69B05L781K
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Data: 14/04/2026 - n. T83515 - Richiedente: BNMLSN69B05L781K

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona

Dichiarazione protocollo n. VR0099848 del 19/04/2005

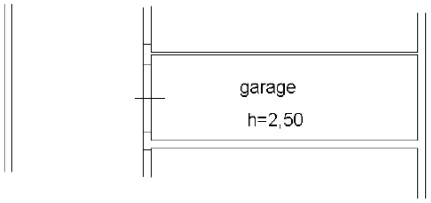
Planimetria di u.i.u.in Comune di Oppeano

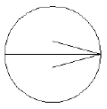
Lottizzazione Fossette civ.

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Zannini Donatella
Foglio: 46	Iscritto all'albo: Architetti
Particella: 1464	
Subalterno: 20	Prov. Verona N. 830

Scheda n. 1 Scala 1: 200

PIANO SOTTOSTRADA





Ultima planimetria in atti

Data: 14/04/2026 - n. T83515 - Richiedente: BNMLSN69B05L781K
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/04/2026 - Comune di OPPEANO(G080) - < Foglio 46 - Particella 1464 - Subalterno 20 >
VIA PONTIDA n. 78 Piano S1

D.1.3.3 Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

Trattandosi di unità immobiliare inserita all'interno di un complesso condominiale, sussistono quote di comproprietà sulle parti comuni. Nello specifico, risultano censiti come beni comuni non censibili (BCNC) i seguenti subalterni:

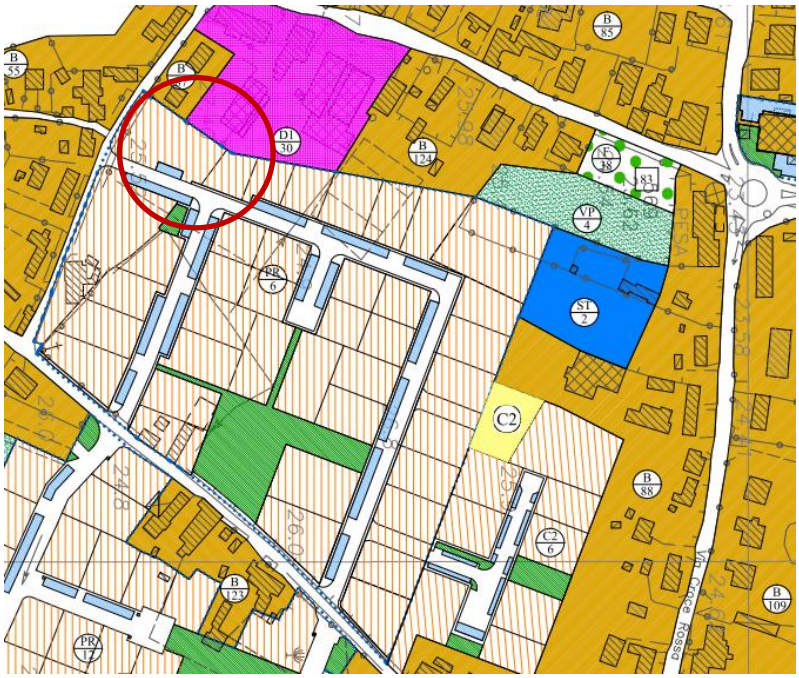
- sub 24: vano scala di accesso al piano interrato;
- sub 27: vialetto d'ingresso pedonale;
- sub 25: corsia di manovra e transito veicolare.

D.1.3.4 Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso all'unità immobiliare avviene tramite un vialetto condominiale da via Pontida.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Il terreno sul quale insiste il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare ricade in zona PR n° 6 – piani attuativi residenziali in atto.



D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

Il perito estimatore dichiara la corrispondenza tra la ditta catastale e quella risultante dalle visure ipotecarie e più precisamente:

INTESTATARI CATASTALI DELL'IMMOBILE

– [redacted]

INTESTATARI VISURE IPOTECARIE DELL'IMMOBILE

- [redacted]

Si dichiara inoltre:

- il corretto inserimento in mappa dell'immobile;
- la non corretta toponomastica, in quanto in fase di accatastamento la via era ancora priva di toponomastica;
- la corretta rappresentazione planimetrica dei locali.

D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile

A seguito delle verifiche documentali e dei sopralluoghi effettuati presso la Pubblica Amministrazione, l'immobile risulta essere stato realizzato in forza del Permesso di Costruire n. 6559 del 11.03.2004 e della successiva variante n. 6630 del 15.12.2004, con conseguente rilascio del certificato di abitabilità n. 2363/2005 del 05.08.2005.

Dalle verifiche in loco effettuate dallo scrivente, l'unità oggetto di esecuzione risulta correttamente rappresentata negli elaborati autorizzati. L'unico elemento di difformità riscontrato riguarda l'altezza dell'autorimessa al piano interrato, che è stata rilevata pari a 2,00 m a fronte dei 2,50 m autorizzati. Tuttavia, tale altezza risulta conforme all'art. 29.1 delle norme del Comune di Oppeano, il quale prescrive che nelle autorimesse con capacità inferiore a nove autovetture, nelle cantine e nei locali di sgombero, sia ammessa un'altezza interna netta pari a 2,00 m.

Si rende pertanto necessario presentare una SCIA in sanatoria per modifiche interne al fine di regolarizzare la divergenza di altezza al piano interrato, in quanto lo scostamento non rientra tra le tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis del D.P.R. 380/01.

QUANTIFICAZIONI COSTI E SANZIONI		
Diritti di segreteria comune di Oppeano per SCIA in sanatoria	€	100,00
Progetto SCIA con elaborati tecnici e documentazione	€	2.000,00
TOTALE COSTI	€	2.100,00

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.1.7.1 Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

L'immobile, allo stato attuale, risulta essere occupato dall'esecutato.

D.1.7.2 Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile

Sull'immobile non vi è alcun contratto di locazione, affitto e comodato come da dichiarazione delle Agenzie delle Entrate.

D.1.8 Vincoli ed oneri giuridici

D.1.8.1 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Le visure ipotecarie sono state aggiornate dallo scrivente in data 24.03.2026 ed allegate alla presente relazione.

ISCRIZIONI

- Ipoteca volontaria in data 02.08.2005 ai nn° R.G. 33752 R.P. 7942 a favore della Banca Veronese Credito Cooperativo di Concamarise Società cooperativa a responsabilità limitata con sede a Concamarise (VR) C.F. 00326490232 in Via Capitello 36 a seguito di atto notaio Cascone Cristina repertorio n. 107234/5497 del 27.07.2005 per un importo capitale di € 110.000,00, importo totale di € 220.000,00 contro:
  - [redacted]

  Gravante sui beni in proprietà [redacted] per la quota di 1/1 di proprietà:
  LOTTO 1
  Comune di Oppeano (VR)- N.C.E.U.:
  Foglio 46 mappale 1464 – sub 16 - Cat. A/2;
  Foglio 46 mappale 1464 – sub 20 - Cat. C/6.

- Ipoteca volontaria iscritta in data 28.12.2012 ai nn° R.G. 44390 R.P. 6063 a favore Banca Veronese Credito Cooperativo di Concamarise Società Cooperativa con sede a Concamarise (VR) in Via Capitello n. 36 con atto notaio Marino Nicola repertorio 7591/5008 del 19.12.2012 - importo capitale di € 70.000,00 e importo totale di € 140.000,00 contro:
  - [redacted]
  - [redacted]

  Gravante sui beni in proprietà del [redacted] per la quota di 1/1 di proprietà:

  LOTTO 1
  Comune di Oppeano (VR)- N.C.E.U.:
  Foglio 46 mappale 1464 – sub 16 - Cat. A/2;
  Foglio 46 mappale 1464 – sub 20 - Cat. C/6.

  Comune di Oppeano (VR) – N.C.T.:
  Foglio 46 mappale 1464

  ed altri immobili non facenti parte del lotto 1

- Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per cessione a garanzia di mutuo ipotecario iscritta in data 30.07.2025 ai nn° R.G. 31773 R.P. 5528 a favore Banca Veronese Credito Cooperativo di Concamarise Società Cooperativa a Responsabilità Limitata con sede a Concamarise (VR) con atto notaio Cascone Cristina repertorio 107234/5497 del 27.07.2005 - importo capitale di € 110.000,00 e importo totale di € 220.000,00 contro:
  - [redacted]

  Gravante sui beni in proprietà del sig. [redacted] per la quota di 1/1 di proprietà:
  LOTTO 1
  Comune di Oppeano (VR)- N.C.E.U.:

Foglio 46 mappale 1464 – sub 16 - Cat. A/2;
Foglio 46 mappale 1464 – sub 20 - Cat. C/6.

TRASCRIZIONI

- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Verona il 17.11.2014 R.G. 37032 R.P. 25725, giusto atto esecutivo o cautelare dell'ufficiale giudiziario di Verona in data 30.09.2014 rep. 9443 a favore di Banca Veronese - Credito Cooperativo con sede a Concamarise (VR) Via Capitello n. 36 contro:
  - [redacted]
  - ed altro non soggetto non esecutato relativamente al lotto 1.

  Gravante sui beni in proprietà del sig. [redacted] per la quota di 1/1 di proprietà:
  LOTTO 1
  - Comune di Oppeano (VR)- N.C.E.U.:
  - Foglio 46 mappale 1464 – sub 16 - Cat. A/2;
  - Foglio 46 mappale 1464 – sub 20 - Cat. C/6.

  ed altri immobili non facenti parte del lotto 1
- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Verona il 20.03.2026 R.G. 10658 R.P. 7855, giusto atto esecutivo o cautelare dell'UNEP c/o Tribunale di Verona in data 21.02.2026 rep. 154 a favore di BCC NPLS 2022 S.R.L. con sede a Conegliano (TV) C.F. 05316750263 contro:
  - [redacted]
  - ed altro non soggetto non esecutato relativamente al lotto 1.

  Gravante sui beni in proprietà del sig. LEROSE FRANCESCO per la quota di 1/1 di proprietà:
  LOTTO 1
  - Comune di Oppeano (VR)- N.C.E.U.:
  - Foglio 46 mappale 1464 – sub 16 - Cat. A/2;
  - Foglio 46 mappale 1464 – sub 20 - Cat. C/6.

  ed altri immobili non facenti parte del lotto 1

D.1.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Non sussistono vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

D.1.8.3 Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

Non sussistono vincoli ed oneri giuridici che siano opponibili.

D.1.8.4 Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

- Diritti di prelazione derivanti dall'esistenza di un vincolo storico-culturale: **Nessuno**.
- Diritti di prelazione ai sensi dell'art. 9 del D. Lgs. n° 122/2005: **Nessuno**.

D.1.9 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Trattandosi di un piccolo condominio formato da quattro unità immobiliari, non sussiste l'obbligo di nomina di un amministratore. Le unità facenti parte del complesso non hanno di fatto mai nominato alcun amministratore e non sostengono spese di gestione, fatta eccezione per la pompa di sollevamento, le cui spese vengono ripartite tra i proprietari.

D.1.10 Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita

Trattasi di vendita non soggetta a IVA, in quanto il debitore esecutato è soggetto privato.

Pertanto, il trasferimento del bene sarà soggetto all'applicazione:

- dell'imposta di registro, pari al 9% del prezzo di aggiudicazione (2% in caso di "prima casa"), con un'imposta minima pari ad € 1.000,00. In alternativa – e sussistendo i necessari requisiti – l'aggiudicatario potrà richiedere l'applicazione dell'imposta sulla base del "valore catastale" del bene anziché sulla base del prezzo di aggiudicazione;
- dell'imposta ipotecaria, nella misura fissa di € 50,00;
- dell'imposta catastale, nella misura fissa di € 50,00.

Il tutto fatti salvi eventuali diversi importi quantificabili al momento del trasferimento del bene.

L'immobile è pervenuto all'esecutato in data 27.07.2005.

D.1.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata

L'immobile non è stato costruito in regime di edilizia convenzionata pubblica.

D.1.12 Separazione in natura e progetto divisionale

Essendo stata pignorata l'intera piena proprietà dell'immobile (e non una quota indivisa dello stesso), non si esprime alcuna valutazione in merito alla comoda divisibilità del bene né si elabora alcun progetto divisionale.

D.1.13 Valutazione del lotto

D.1.13.1 Consistenza

Per la definizione del tracciato entro il quale si deve operare nel determinare il computo di una superficie commerciale corretta e riconosciuta, si sono presi in considerazione i parametri stabiliti da due Norme di riferimento: Il D.P.R 138/1998 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria - allegato C" e la Norma UNI 10750/2005 "Modalità di calcolo per le superfici commerciali".

Destinazione	unità di misura	superficie lorda	coefficiente	superficie comm.le
Locali principali	mq	74,23	1,00	74,23
Balconi	mq	5,36	0,25	1,34

Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza calcolata al 10%				
Box non collegato ai vani principali	mq	37,61	0,50	18,80
Giardini e aree di pertinenza Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza calcolata al 5%	mq mq	25,00 12,24	0,15 0,05	3,75 0,61
Totale	**mq**	**117,20** esclusa area esterna		**98,73**

D.1.13.2 Criteri di stima

Per la determinazione del valore di mercato del bene in oggetto, è stato utilizzato il metodo di stima "sintetico-comparativo" attribuendo al bene i valori unitari medi di mercato presenti nella zona. Sono state inoltre tenute in considerazione tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto della presente stima, della loro natura, del loro utilizzo, e della loro consistenza. Si è tenuto conto della vetustà, dello stato di conservazione e di manutenzione, e dell'ubicazione dell'unità immobiliare, procedendo all'analisi plani-volumetrica dell'immobile mediante rilievi metrici, fotografici, e grafici a campione. Sono state svolte accurate indagini preliminari finalizzate alla raccolta delle informazioni e dei dati utili all'adempimento del seguente mandato. In conclusione, sono stati utilizzati tutti gli abituali e consueti criteri che costituiscono il fondamento teorico-pratico in materia di estimo.

Fonti di informazione:

Catasto di Verona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, Ufficio Tecnico di Oppeano (VR), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

	valore min. (€/mq)	valore max (€/mq)	valore medio (€/mq)
OMI °2 sem. 2025 (residenziale)	960,00 €	1.400,00 €	1.180,00 €
REQUOT	740,00 €	1.080,00 €	910,00 €
Borsino Immobiliare	811,00 €	1.304,00 €	1.058,00 €
VALUTAZIONE MEDIA UNITARIA PONDERATA			**1.050,00 €**

Note:

Il valore OMI preso come riferimento è quello medio;

Il valore REQUOT preso come riferimento è quello medio;

Il valore Borsino Immobiliare preso come riferimento è quello medio.

COMPARABILI

Si individua il livello del prezzo di mercato descritto come il livello medio di spesa per accedere ad un determinato segmento di mercato. "Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza - superficie commerciale - determinato come

media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato".

Con tale finalità è stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato come segue:

A. Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 11/2023 al prezzo di 105.000,00 €, ubicato nel comune di Oppeano (VR), via Pontida 68, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 46 mapp. 1464 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 89,20 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

B. Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 01/2022 (R.P. 001597/2022) al prezzo di 117.000,00 €, ubicato nel comune di Oppeano (VR), via Pontida, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 46 mapp. 1464 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 93,75 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

C. Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 03/2021 (R.P. 010221/2021) al prezzo di 130.000,00 €, ubicato nel comune di Oppeano (VR), via Pontida, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 46 mapp. 1464 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 118,40 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998).

Quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate Oppeano (Verona)	
Tipologia e stato conservativo	**Valore di mercato (€/mq)**
	Medio
OMI II semestre 2021	
abitazioni civili	925,00
OMI I semestre 2022	
abitazioni civili	925,00
OMI II semestre 2022	
abitazioni civili	925,00
OMI I semestre 2023	
abitazioni civili	925,00
OMI II semestre 2023	
abitazioni civili	925,00
OMI I semestre 2024	
abitazioni civili	925,00
OMI II semestre 2024	
abitazioni civili	970,00
OMI I semestre 2025	
abitazioni civili	1.060,00
OMI II semestre 2025	
abitazioni civili	1.180,00
PERCENTUALE DI AUMENTO	**27,57%**

"Il prezzo unitario di un immobile (pMED) esprime il prezzo medio corrisposto per l'acquisto di un'unità di superficie dell'immobile (anche se l'immobile è stato acquistato a corpo)" (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2).

Prezzo e Caratteristiche	A	B	C
Data DAT	11/2023	01/2022	03/2021
Prezzo PRZ (€)	105.000,00	117.000,00	130.000,00
Sup.Cat.Tot. SUP (mq)	89,20	93,75	118,40
	Aumento ISTAT del 27,57% dal II semestre 2023 al II semestre 2025 133.948,50 €	Aumento ISTAT del 27,57% dal II semestre 2022 al II semestre 2025 149.256,90 €	Aumento ISTAT del 27,57% dal II semestre 2021 al II semestre 2025 165.841,00 €

$$\text{pMED} = \frac{\sum P_1}{\sum s_1} = € \ 1.490,12$$

Arrotondabile ad € 1.490,00

Tale valutazione per via sintetico-comparativa tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, dell'ubicazione, della consistenza, delle caratteristiche degli impianti tecnologici che risalgono alla costruzione dell'immobile e dell'incidenza dell'area coperta e scoperta.

L'esperto estimatore sulla base quindi delle proprie conoscenze tecniche e professionali, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile sopra descritto, delle valutazioni dei comparabili, ha ritenuto opportuno considerare un valore di mercato pari a 1.200,00 €/mq

D.1.13.3 Stima

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti, compreso le quote di comproprietà delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del c.c.:

Destinazione residenziale	unità di misura	superficie equivalente	valore unitario	valore complessivo
Totale superficie	mq	98,73	€ 1.200,00	€ 118.476,00
Totale valore fabbricato				€ 118.476,00
Arrotondato a				**€ 118.400,00**

D.1.13.4 Adeguamenti e correzioni della stima

ADEGUAMENTI	
Spese di regolarizzazione urbanistica	€ 2.100,00
TOTALE COSTI	**€ 2.100,00**

D.1.13.5 Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni	**€**	**116.300,00**

D.2 D.2. LOTTO 2 – IMMOBILI SITI A OPPEANO (VR) VIA CADELFERRO

D.2.1.1 Proprietà

Catasto fabbricati: Oppeano, foglio 37 Particella 1287 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4, sub 5
Catasto terreni: Oppeano, foglio 37 Particella 1287, 610, 611, 613, 614, 615.

Attuali proprietari:

- [redacted], per la quota di 1/2 di proprietà in regime di separazione dei beni;
- [redacted], per la quota di 1/2 di proprietà

a seguito di atto di compravendita del 18/07/2002 notaio MAGRELLI GUIDO con sede a COLOGNA VENETA (VR) Repertorio n. 16147 - Trascrizione R.P. n. 22719 R.G. n. 32888 da [redacted] per la quota di ½ di proprietà in regime di separazione dei beni e [redacted] per la quota di ½ di proprietà in regime di separazione dei beni.

Precedenti proprietari:

- [redacted] per la quota di ½ di proprietà in regime di separazione dei beni;
- [redacted] per la quota di ½ di proprietà in regime di separazione dei beni

a seguito di verbale di vendita all'incanto de beni in data 19.05.1999 n. 0816 Cron. e di decreto di trasferimento immobiliare del Tribunale Civile e Penale di Verona in data 03.08.1999 n. 69/99 R.D.T., n. 256/89 R.E., n. 1089 Cron. e n. 972 rep., registrato all'Ufficio delle Entrate di Verona 2 in data 10.12.1999 al n. 7137 atti giudiziari sede 4°.

D.2.1.2 Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

Il perito, a seguito delle ricerche effettuate presso i servizi demografici del comune di Oppeano, attesta che:

- il sig. [redacted] e residente ad [redacted] in stato civile coniugato [redacted] in regime di separazione dei beni.
- [redacted] risulta essere [redacted] e coniugato [redacted]

D.2.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

I beni sono ubicati a Oppeano (VR)

DATI CATASTALI

I beni oggetto di esecuzione risultano censiti:

ATTUALE

Catasto Terreni

Foglio 37 mappale 1287

PRECEDENTE

Foglio 37 mappali: 617 di are 3.80, 696 di are 2.15, 697 di are 0.37 e 698 di are 0.30 a seguito di fusione come nella denuncia di cambiamento Mod. 3SPC n. 4219 presentata all'Ufficio del Territorio di Verona in data 21.06.2002 (Mod. 8 relativo n. 176.771);

ATTUALE

Catasto Fabbricati

Foglio 37 mappale 1287:

sub 1 – cat. A/2 cl. 1;

sub 2 – cat. C/6 cl. 2;

sub 3 – cat. C/2 cl. 4.

PRECEDENTE

Foglio 37 mappale 299 sub 1 – 389 (graffati);

Foglio 37 mappale 299 sub 2 – 390 (graffati);

Foglio 37 mappale 299 sub 3 – 3.91 (graffati)

a seguito di denuncia di variazione presentata all'Agenzia del Territorio di Verona in data 15.07.2002 n. 197326 protocollo.

CONFINI

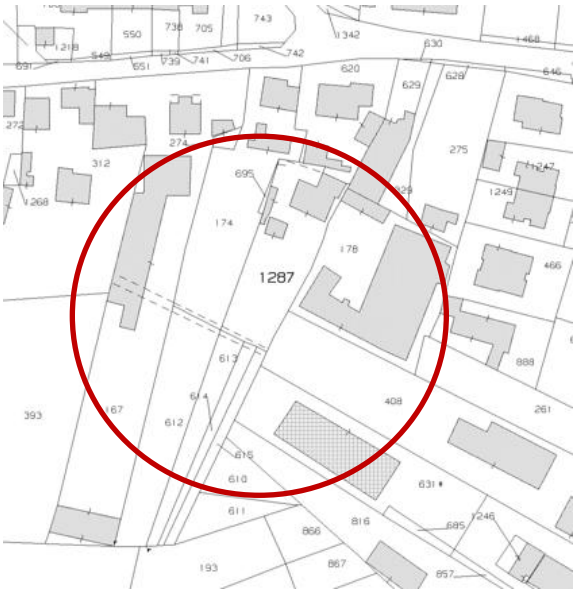
A Nord: mappale 620

A Est: mappale 178 – 408 – 631 - 816

A Sud: mappali 866 – 193 - 192

A Ovest: mappali 612 – 174 – 695.





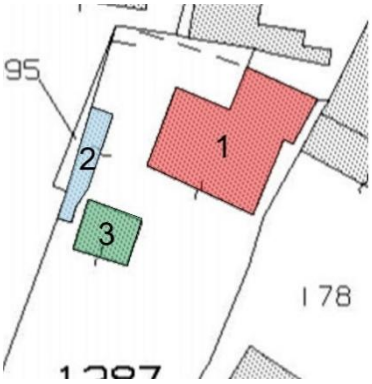
D.2.3 Descrizione dei beni

D.2.3.1 Contesto

Il contesto in cui si inseriscono gli immobili è caratterizzato da una tipica configurazione di frangia urbana, una zona di transazione in cui il tessuto residenziale e produttivo del paese si dirada verso la campagna aperta. L'area è servita a nord da una strada principale che garantisce il collegamento con il centro urbano, lungo la quale si sviluppano diverse abitazioni. Muovendosi verso sud, l'ambiente assume una connotazione decisamente più mista ed eterogenea. Qui le funzioni residenziali coesistono con attività di carattere commerciale e rurale. Nelle immediate vicinanze, infatti, spiccano strutture produttive di discrete dimensioni.

Tutti i servizi essenziali alla persona (scuole (infanzia e primaria), uffici postali, sportelli bancari, farmacie e attività commerciali) sono concentrati in un raggio di circa 1,5 – 3,5 Km, rendendo la posizione comoda per gli spostamenti quotidiani, che richiedono preferibilmente l'uso di un mezzo.

D.2.3.2 Descrizione delle unità immobiliari







Al fine di rendere più chiara la descrizione degli immobili facenti parte del comparto, lo scrivente ha redatto una planimetria generale in cui sono evidenziate le singole unità immobiliari.

UNITÀ 1

Il fabbricato in esame si configura come un edificio di tipologia tradizionale che si sviluppa su due livelli principali fuori terra. Esternamente le facciate sono caratterizzate da una finitura ad intonaco visibilmente compromesso dalla prolungata mancanza di manutenzione. È particolarmente evidente, infatti, il fenomeno dell'umidità di risalita capillare lungo tutta la base che ha causato il distacco parziale dell'intonaco e lo sfarinamento della pittura, lasciando intravedere la muratura sottostante. Anche sui livelli superiori le pareti mostrano diffuse chiazze di dilavamento e rappezzi di intonaco. Per quanto riguarda la copertura, la linea di gronda del prospetto principale è caratterizzata dallo sporto del tetto sostenuto da una serie di mensole sagomate colorate. La forometria si distribuisce in modo abbastanza uniforme; gli infissi sono costituiti da tradizionali oscuranti in legno a doppio battente che mostrano i segni dell'esposizione agli agenti atmosferici risultando in pessime condizioni di manutenzione. In aderenza al corpo di fabbrica principale (sub 1) si sviluppa un volume accessorio di altezza inferiore (sub 2). Al piano terra, questo annesso si presenta come un porticato aperto, attualmente utilizzato come autorimessa/deposito per mezzi di lavoro. La copertura di tale volume costituisce un'ampia terrazza calpestabile, delimitata da un parapetto in muratura.
L'abitazione si sviluppa su due livelli fuori terra (piano terra e piano primo) collegati da due corpi scala distinti:
Piano Terra (zona giorno e servizi): L'accesso principale immette direttamente in un ampio soggiorno centrale. Il piano è idealmente diviso in due ali:
- ala ovest (sinistra): Ospita la zona pranzo comunicante con il locale cucina. In questa porzione è presente un vano scala interno che conduce al piano superiore, con un piccolo vano ripostiglio ricavato nel sottoscala.
- ala est (destra): Accessibile da una porta esterna, è dedicata ai locali accessori e di servizio. Si individua una cantina, una stireria e un locale lavanderia. In questa zona è presente un secondo corpo scala, anch'esso servito da un vano ripostiglio.

Piano Primo (zona notte e pertinenze):
Il piano superiore riflette la generosa metratura del piano terra e si articola attorno ai nodi di sbarco delle scale:
- La zona notte padronale conta complessivamente tre stanze e due bagni.
- In aderenza alla zona notte si sviluppa un ampio locale adibito a soffitta, caratterizzato da un'altezza interna considerevole;
- dal piano si accede direttamente al grande terrazzo calpestabile, che si sviluppa in corrispondenza della proiezione del sottostante garage.

L'immobile richiede un organico intervento di ristrutturazione e risanamento conservativo. Tale intervento si rende indispensabile per la ricostruzione dei solai e del tetto di copertura, arrestare i fenomeni di degrado in atto sulle murature perimetrali, verificare l'ancoraggio degli elementi di gronda.

Il corpo di fabbricato presenta:

FABBRICATO	Descrizione	Condizioni
Pareti	Intonacate	Pessime
Oscuranti	Scuretti	Pessime
Serramenti esterni	In legno	Pessime
Canali di gronda	In lamiera	Pessime
Pluviali	In lamiera	Pessime

Strutture portanti	Descrizione	Condizioni
Muratura Solai	In laterizio ========	Pessime Pessime
ABITAZIONE (lato ovest)	**Descrizione**	**Condizioni**
Portoncino ingresso Infissi interni Pavimenti-rivestimenti	In alluminio e vetro In legno - ceramica zona giorno; - linoleum zona notte; - ceramica (per pavimento e rivestimento) nei bagni	Pessime Pessime Pessime
LOCALI ACCESSORI (lato ovest)	**Descrizione**	**Condizioni**
Pavimento Muratura	in ceramica in laterizio	Pessime Pessime (fenomeni di sfarinamento)
Impianti	**Descrizione**	**Presente**
Impianto Fognario	----------	Sì
Impianto Elettrico	di tipo residenziale – con tubazioni esterne	Pessime
Impianto Riscaldamento	----------	Sì

FOTOGRAFIE DELL'ESTERNO DELL'IMMOBILE









FOTOGRAFIE DELL'INTERNO DELL'IMMOBILE PIANO TERRA ABITAZIONE

















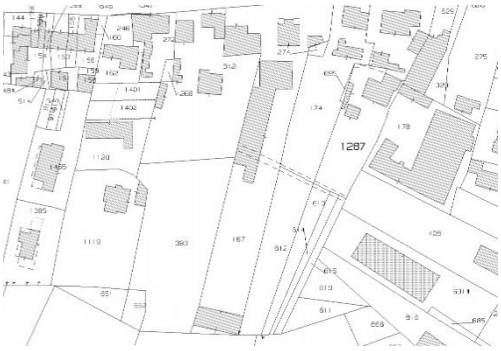




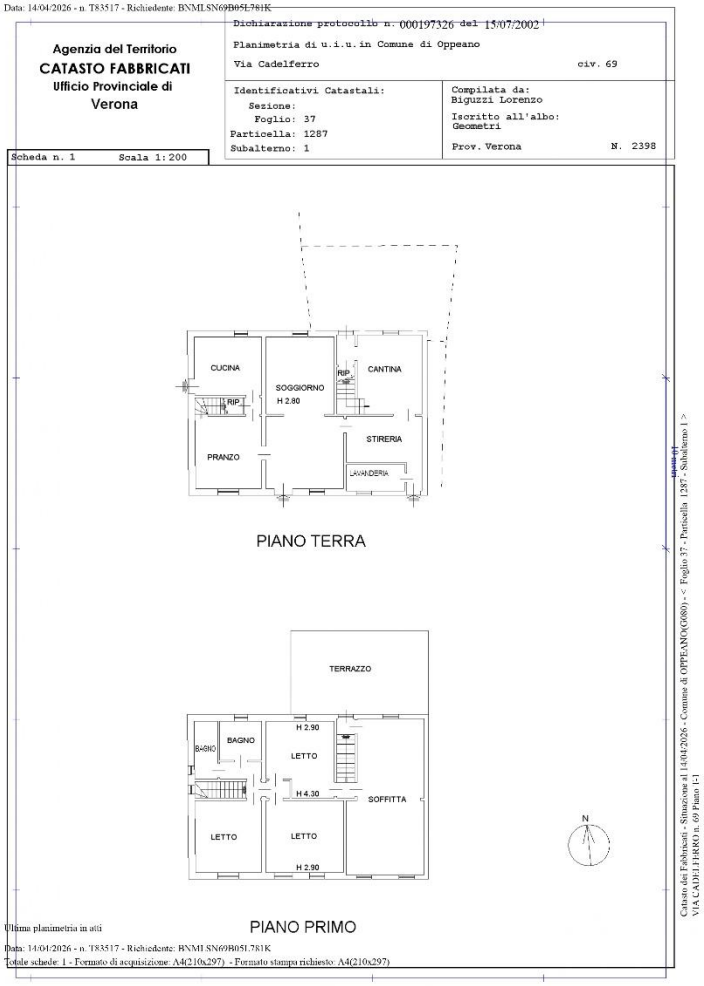




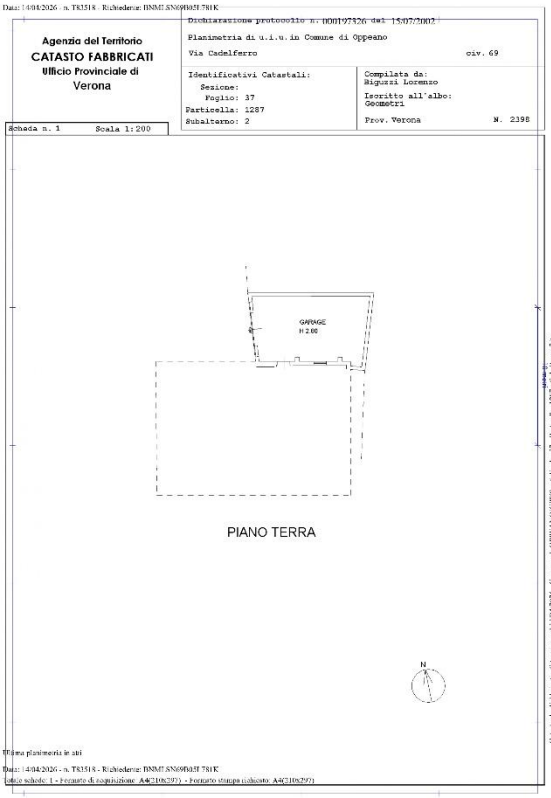

ESTRATTO DI MAPPA
Foglio 37 particella 1287



PLANIMETRIE CATASTALI
SUB 1



SUB 2



UNITÀ 2

Il bene in oggetto è costituito da un corpo di fabbrica accessorio sviluppato su un unico livello fuori terra, destinato a locali di sgombero, deposito. L'immobile si colloca all'interno dell'area di pertinenza scoperta, che ne garantisce l'accesso e lo spazio di manovra.
Dal punto di vista strutturale, l'edificio presenta caratteristiche costruttive semplici e tipiche dei manufatti di servizio.
Le facciate perimetrali sono rifinite con intonaco civile e tinteggiate. Lo stato di conservazione dei fronti esterni si presenta complessivamente discreto, pur evidenziando in porzioni localizzate i fisiologici segni del tempo, con piccoli distacchi di pittura e tracce di umidità superficiale dovute all'esposizione agli agenti atmosferici.
I serramenti esterni atti a garantire l'accesso e l'aerazione dei locali interni sono diversificati per tipologia e materiali e non in buono stato di conservazione.
La copertura del fabbricato è caratterizzata da una struttura a falda inclinata il cui manto di rivestimento è costituito da lastre ondulate in cemento-amianto.
Nota di rilevanza legale e manutentiva: La presenza accertata di materiale contenente amianto impone, ai sensi della normativa vigente (L. 257/1992 e D.M. 06/09/1994), l'obbligo per la proprietà di attuare un piano di controllo e manutenzione per valutarne l'indice di degrado. Presentando le lastre uno strato di friabilità/danneggiamento superficiale, si renderà necessario pianificare un intervento di bonifica strutturale da affidare a ditte specializzate iscritte all'Albo Gestori Ambientali, mediante procedure di incapsulamento, confinamento o, preferibilmente, rimozione e smaltimento.
La distribuzione interna si articola su due livelli: un piano terra e un piano interrato.
Il locale al piano terra è destinato a deposito con pareti perimetrali in blocchi di cemento parzialmente intonacate e tinteggiate con evidenti scrostature.
Il collegamento tra il piano terra e il livello interrato, adibito a deposito, è garantito da una scala interna rettilinea in calcestruzzo grezzo.

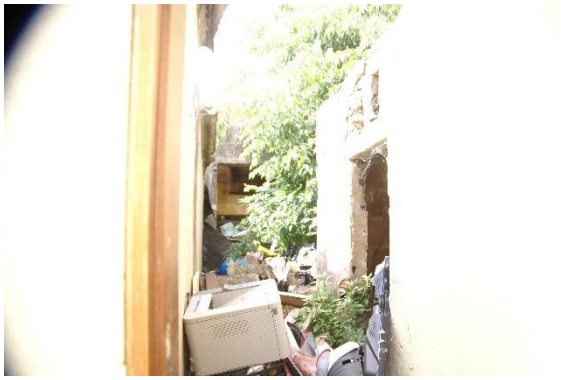
Il corpo di fabbricato presenta:

FABBRICATO	Descrizione	Condizioni
Pareti Copertura	Blocchi di cemento In travetti di legno con sovrastante copertura in eternit	Pessime Pessime
FINITURE	**Descrizione**	**Condizioni**
Pavimentazione Infissi interni	In battuto di cemento In ferro ove presenti	Pessime Pessime
Impianti	**Descrizione**	**Presente**
Impianto Elettrico	tubazioni esterne	Pessime

FOTOGRAFIE DELL'ESTERNO DELL'IMMOBILE







FOTOGRAFIE DELL'INTERNO DELL'IMMOBILE

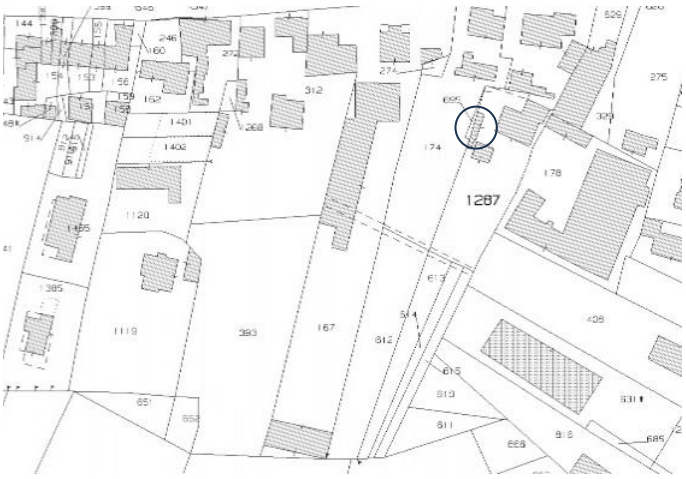




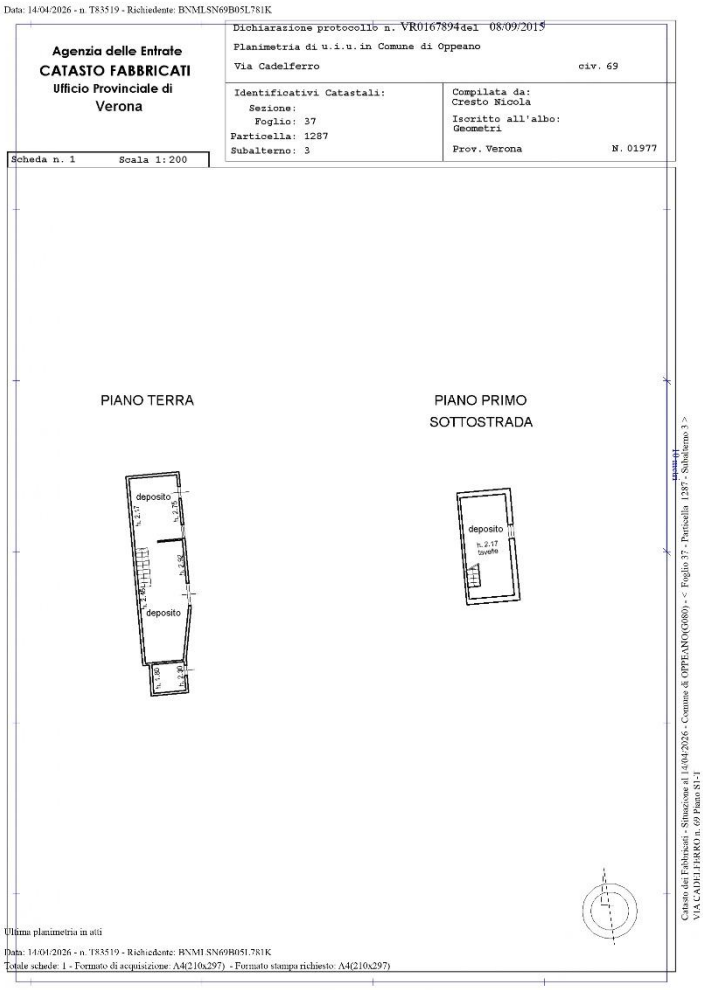




ESTRATTO DI MAPPA
Foglio 37 particella 1287



PLANIMETRIA CATASTALE
SUB 3



UNITÀ 3

L'immobile si sviluppa su un unico livello fuori terra, adibito prevalentemente ad uso deposito. La struttura ha una conformazione planimetria rettangolare con due grandi aperture sulla facciata principale, caratterizzata da una copertura a falda unica in eternit. Dal punto di vista dello stato di conservazione e manutenzione, l'edificio versa in condizioni generali he necessitano di interventi di ristrutturazione e riqualificazione.

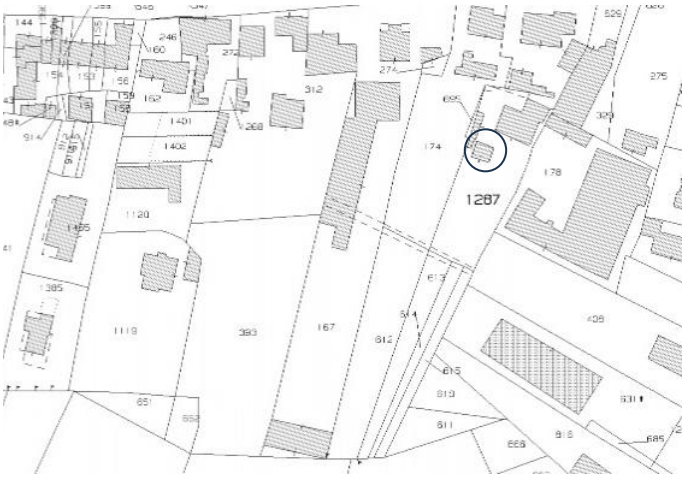
FOTOGRAFIE DELL'ESTERNO DELL'IMMOBILE



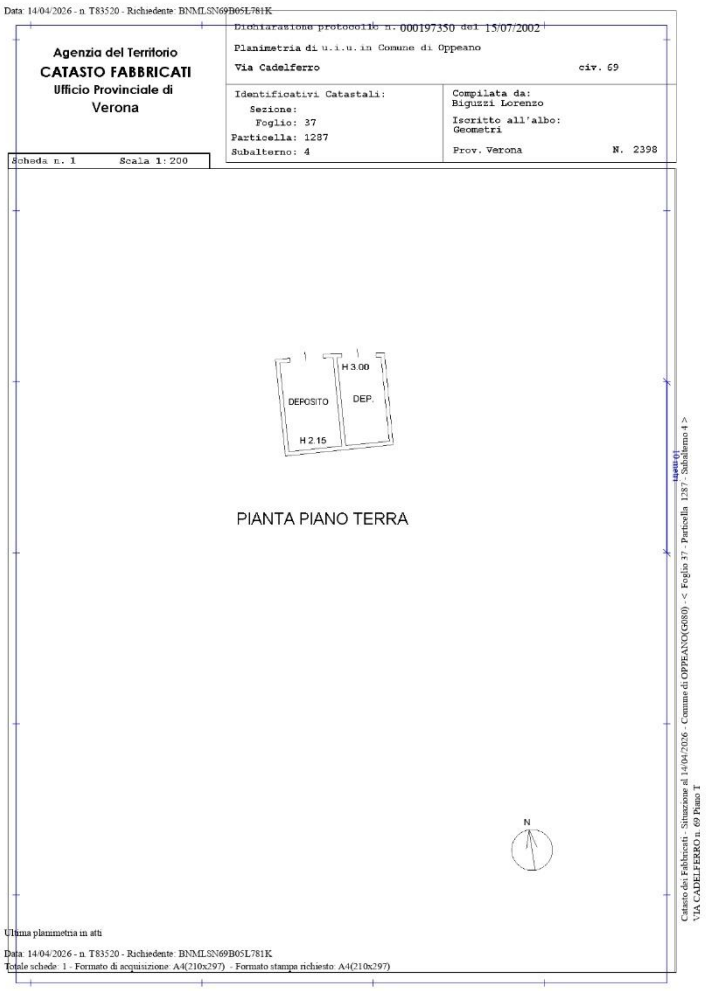


ESTRATTO DI MAPPA

Foglio 37 particella 1287



PLANIMETRIA CATASTALE
SUB 4



UNITÀ 4 - 5

In base all'accesso agli atti effettuato, le unità indicate nella planimetria con i n. 4 (posta sul mappale1287) e n. 5 (posta sul mappale 613) risultano prive di titolo abilitativo. Lo stato dei luoghi mostra come tali immobili siano profondamente alterati dall'incuria e dai cedimenti della struttura oltre a versare in condizioni di totale fatiscenza.
L'area scoperta e le porzioni interne dei fabbricati collabenti sono totalmente invase da una fitta vegetazione spontanea infestante. Piante rampicanti e arbusti ad alto fusto hanno colonizzato le pareti scoperte e i pavimenti, con apparati radicali che esercitano una pericolosa spinta meccanica contro le murature. Considerato lo stato collabente degli immobili privi di autorizzazione edilizia, l'assenza di requisiti minimi di sicurezza statica, la presenza di agenti inquinanti (amianto), si conferma la necessità di procedere alla completa demolizione dei manufatti con contestuale rimozione controllata della copertura in eternit.

FOTOGRAFIE DELL'ESTERNO DELL'IMMOBILE









TERRENI AL FOGLIO 37 MAPPALI 613 – 614 – 615 – 610 e 611

I terreni sono adiacenti ai fabbricati principali relazionati e risultano così disciplinati dal Piano degli Interventi:

- Quota parte: inclusa in zona destinata a zona E2 agricola normale.
- Quota parte (superficie di circa 800 mq): inclusa in Zona B1 (Zona residenziale di completamento).

Nonostante la parziale classificazione in Zona B1, la porzione di terreno in oggetto è da considerarsi priva di volumetria residua a disposizione. La capacità edificatoria teorica dell'area è stata infatti interamente assorbita e utilizzata per la realizzazione dei fabbricati di cui al lotto 1287. Di conseguenza, il terreno non esprime autonomo potenziale di ampliamento o nuova costruzione.

Il sopralluogo ha evidenziato una situazione di prolungato inutilizzo e carenza di manutenzione ordinaria, configurando l'area come un lotto di fatto abbandonato.

I terreni presentano un'infestazione diffusa di vegetazione spontanea ed erbe alte. Lungo i confini e all'interno del lotto si riscontra una fitta alberatura selvaggia (prevalentemente robinie/acacie), che limita la visibilità interna e la fruibilità degli spazi.

L'area risulta gravata dal deposito incontrollato di materiali di scarto e residui di vecchie lavorazioni o attività agricole/edili.

Parte del lotto è delimitato da recinzioni instabili in rete metallica, parzialmente divelte o avvolte da rampicanti. Date le limitazioni urbanistiche (assenza di volumetria) e lo stato dei luoghi, l'area

può essere configurata esclusivamente come pertinenza scoperta (giardino/orto/area di sosta) a servizio dei fabbricati esistenti, previa bonifica e pulizia.

Al fine di ripristinare il decoro e la sicurezza igienico-sanitaria del sito, si rende necessario un intervento di:

- sfalcio totale della vegetazione spontanea e potatura/diradamento delle alberature.
- rimozione, trasporto e smaltimento a discarica autorizzata di tutti i rifiuti materiali (laterizi, legname, ferro vecchio) presenti sul suolo.

FOTOGRAFIE DEI TERRENI







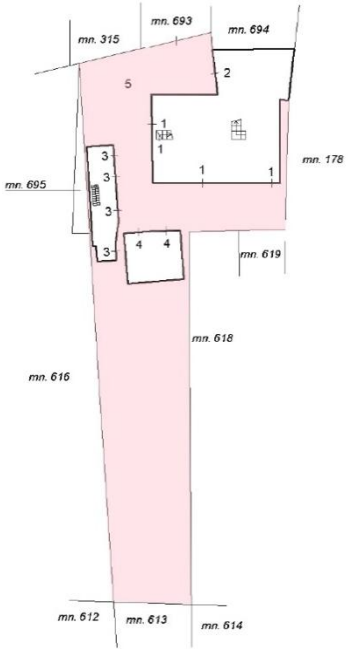






D.2.3.3 Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

Esiste un Bene Comune Non Censibile (corte esterna), individuato dal subalterno 5, come da planimetria allegata, limitatamente alle unità di cui al mappale 1287.



D.2.3.4 Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso agli immobili del presente lotto avviene da via Cadelferro.

D.2.4 Situazione urbanistica della zona

Gli immobili risultano identificati per:

- mappale 1287 in zona B di completamento;
- parte dei mappali 613 – 614 e 615 in zona B di completamento;
- parte dei mappali 613 – 614 e 615 in zona destinata a E2 agricola;
- mappale 610 e 611 in zona destinata a E2 agricola.



D.2.5 Situazione catastale dell'immobile

Il perito estimatore dichiara la conformità tra l'intestatario catastale e quello risultante dalle visure ipotecarie e più precisamente:

INTESTATARI CATASTALI DEGLI IMMOBILI

- [redacted], per la quota di 1/2 di proprietà in regime di separazione dei beni;
- [redacted], per la quota di 1/2 di proprietà

INTESTATARI VISURE IPOTECARIE DEGLI IMMOBILI

- [redacted], per la quota di 1/2 di proprietà in regime di separazione dei beni;
- [redacted], per la quota di 1/2 di proprietà.

Si dichiara inoltre:

- Il corretto inserimento in mappa dell'immobile (da aggiornare in caso di demolizione dei sub 3 e 4);
- La non corretta rappresentazione planimetrica del sub 1 per diversa distribuzione degli spazi interni e diversa sagoma del terrazzo.

il cui costo viene quantificato in € 1.000,00

D.2.6 Situazione edilizia dell'immobile

A seguito delle verifiche e degli accessi presso la P.A. l'immobile risulta essere stato realizzato a seguito dei seguenti titoli autorizzativi:

- Licenza di Costruzione del 07.04.1961 per la costruzione di due stanze con rilascio abitabilità del 27.04.1962;
- C.E. del 05.09.1978 per ampliamento e ristrutturazione rustico (costruzione esposizione frutta);
- C.E. del 22.03.1979 per la costruzione di una recinzione.

Dall'esame degli elaborati tecnici e a seguito del sopralluogo effettuato è stato possibile verificare, le seguenti difformità:

Fabbricato principale (sub 1) e relativa Autorimessa (sub 2)

In assenza di documentazione progettuale reperita agli atti per il fabbricato contrassegnato con il numero 1, non risulta possibile effettuare un raffronto tra lo stato approvato/autorizzato e quello rilevato. Tuttavia, considerata l'epoca di costruzione del manufatto, risalente presumibilmente agli anni '50, lo stato di fatto accertato in fase di rilievo viene assunto quale stato di riferimento dell'immobile.

Per quanto concerne l'immobile in aderenza al fabbricato n. 1, per il quale è stata reperita la Concessione Edilizia del 1978 (costruzione immobile ad uso esposizione frutta), dal raffronto con lo stato assentito si rilevano le seguenti difformità:

- modifica della destinazione d'uso: il locale, originariamente autorizzato come esposizione di frutta, risulta attualmente adibito ad autorimessa.
- sagoma e prospetti**:** sono state ravvisate alcune difformità nella sagoma, che rientrano tuttavia nelle tolleranze di legge, e si rileva l'assenza delle spalle del portone di accesso, il quale risulta attualmente privo di qualsiasi serramento di chiusura.

Manufatti accessori (sub 3 e 4) e allineamento ai confini

Relativamente agli immobili indicati di cui al sub 3 e 4, non sono stati reperiti titoli edilizi che ne legittimino la costruzione.

I due manufatti, inoltre, risultano edificati in aderenza al confine con gli attuali mappali 695 e 174. Dalle verifiche effettuate, non è stata rinvenuta la trascrizione di alcun atto notarile di assenso tra confinanti che autorizzi tale costruzione a confine.

Dal punto di vista storico-documentale, si precisa che gli immobili sono pervenuti alla parte esecutata a seguito di Decreto di Trasferimento per atto di pignoramento in data 03.08.1999. In tale sede veniva già dichiarato che, dalle ricerche effettuate, sussistevano unicamente le licenze edilizie citate in precedenza dallo scrivente e che riguardano il fabbricato di cui al sub 1 e 2.

Per i restanti manufatti, l'atto di trasferimento riportava l'assenza di titoli edilizi o di istanze di condono ai sensi della L. 47/85. Si precisa, altresì, che nel precedente atto di trasferimento (Notaio Beghini, Rep. n. 15569/78 e n. 12556/78) i manufatti n. 2 e 3 non venivano menzionati, mentre era già presente l'abitazione e l'attuale autorimessa, all'epoca quest'ultima insistente sul mappale 697 e definita quale "fabbricato rurale".

Verifica urbanistico-edilizia e fattibilità di sanatoria

L'area in oggetto, con una superficie fondiaria complessiva pari a circa 1.700 mq (interessante l'intero mappale 1287 e parte dei mappali 613, 614 e 615), ricade in Zona B/84 (Zona di completamento).

Le Norme Tecniche di Attuazione prevedono per tale zona i seguenti indici di edificabilità:

- Indice fondiario minimo: 0,90 mc/mq
- Indice fondiario massimo: 1,30 mc/mq

Di conseguenza, il volume ammissibile per il lotto è compreso tra un minimo di 1.530 mc e un massimo di 2.210 mc. Sulla scorta dei rilievi effettuati, si stima che la volumetria attuale complessiva sia pari a circa 1.300 mc (v. tabella calcoli allegata), risultando pertanto inferiore al volume minimo realizzabile. Alla luce dei parametri volumetrici residui, si ritiene possibile procedere a un'eventuale sanatoria edilizia per i due manufatti privi di titolo (sub 2 e 3), subordinatamente alla stipula e successiva trascrizione di un atto notarile di assenso del vicino per il mantenimento della costruzione a confine.

VOLUME			
SUB 1 (ABITAZIONE)			
(9,70 * 14,00)*(5.90+7.30)/2	mc	896,28	
SUB 2 (AUTORIMESSA)			
45,00 * 3,30	mc	148,50	
sommano	mc		1.044,78
SUB 3			
33,00*(3,00+2.30)/2	mc	87,45	
3,90*(1.80+2.30)/2	mc	7,99	
Sommano	mc		95,44
SUB 4			
35*(2,15+3,00)/2	mc		90,12
TOTALE	**mc**		**1.230,34**

(tab. calcolo volumi)

Si procede di seguito al calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per la sanatoria dei manufatti di cui al sub 3 e 4.

Calcolo oneri di urbanizzazione primaria e secondaria			
SUB 3			
Oneri urbanizzazione primaria			
95,44 mc * € 5,47	€	522,06	
Oneri di urbanizzazione secondaria			
95,44 mc * € 7,96	€	759,70	
SUB 4			
Oneri urbanizzazione primaria			
90,12 mc * € 5,47	€	492,95	
Oneri di urbanizzazione secondaria			
90,12 mc * € 7,96	€	717,35	
TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE	€		2.492,06
Calcolo costo di costruzione			
SUB 3			
33,00 mq + 3,90 mq = mq 36,90 * € 236,76	€	8.736,44	
SUB 4			
36,00 * € 236,76	€	8.523,36	
TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE	€		17.259,80
SOMMANO			19.751,86
TOTALE ONERI IN SANATORIA art. 36, comma 2 D.P.R. 380/2001	€		**39.503,72**

(tab. calcolo oneri)

QUANTIFICAZIONI COSTI E SANZIONI		
Diritti di segreteria comune di Oppeno per SCIA in sanatoria	€	100,00
Oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione (ai sensi art. 36 comma 2 D.P.R. 380/2001)	€	39.503,72
Progetto SCIA in sanatoria con elaborati tecnici e documentazione	€	3.000,00
TOTALE COSTI	**€**	**42.603,72**

Considerato quanto sopra esposto, un'eventuale pratica di sanatoria risulterebbe teoricamente percorribile, seppur a fronte di costi notevoli quantificati nella tabella soprastante in circa € 42.000,00. Tuttavia, la presentazione di una SCIA in sanatoria presupporrebbe l'indispensabile ottenimento dell'assenso a costruire a confine da parte del vicino. Tali circostanze (l'incertezza sull'ottenimento del consenso e l'elevato onere economico) rendono questo iter palesemente sconveniente e incerto. Pertanto, ai fini della presente valutazione, la strada della sanatoria non è stata presa in considerazione e si terrà conto esclusivamente dei costi di demolizione dei manufatti. Resta inteso che un futuro acquirente potrà valutare autonomamente se tentare di perseguire la sanatoria oppure demolire l'esistente per utilizzare il volume residuo ai fini dell'edificazione di un nuovo fabbricato.

D.2.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.2.7.1 Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

L'immobile, allo stato attuale, risulta essere occupato dal sig. Lahoussine Hourri e famiglia a seguito di contatto d'affitto non registrato all'Agenzia delle Entrate.

D.2.7.2 Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile

Sugli immobili non vi è alcun contratto di locazione registrato, come da dichiarazione rilasciata dall'Agenzie delle Entrate e quindi sulla base di quanto sopra il contratto di locazione NON risulta opponibile alla procedura.

D.2.8 Vincoli ed oneri giuridici

D.2.8.1 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Le visure ipotecarie sono state aggiornate dallo scrivente in data 23.06.2025 ed allegate alla presente relazione.

ISCRIZIONI

Ipoteca volontaria R.P. n. 6063 R.G. n. 44390 del 28.12.2012 a favore Banca Veronese Credito Cooperativo di Concamarise - Società cooperativa con sede a Concamarise (VR) in Via Capitello n° 36 per un importo capitale di € 70.000,00 – totale € 140.000,00 – durata 17 anni - con atto notaio Marino Nicola di Bovolone rep. 7591/5008 del 19.12.2012.

contro:

- [redacted], per la quota di 1/2 di proprietà;
- [redacted], per la quota di 1/2 di proprietà.

Gravante su:
Comune di Oppeano (VR)-
N.C.E.U. Foglio 37
mappale 1287 sub 1 – A/2;
mappale 1287 sub 2 – C/6
mappale 1287 sub 3 – C/2;
mappale 1287 sub 4 – C/2;
mappale 1287 sub 5 – corte o resede.

Comune di Oppeano (VR) –
N.C.T. Foglio 37
mappale 610 di ha 0.03.26;
mappale 611 di ha 0.03.26;
mappale 613 di ha 0.04.30;
mappale 614 di Ha 0.02.15;
mappale 615 di ha 0.01.96;
mappale 1287 di ha 0.12.35.

e su altri beni non facenti parti del presente lotto.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 18.02.2013 rep. 1138/2013 pubblico ufficiale Tribunale di Treviso (TV), iscritta in data 28.06.2013 ai nn° R.G. 22936 R.P. 2815 a favore Veneto Banca S.C.P.A. (domicilio ipotecario elettro avv. M. Cimetti Str. Porta Palio 76 Verona) richiedente Avv. Maurizio Cimetti Str. Porta Palio 76 – 37122 Verona per un importo capitale di € 26.637,36 – totale € 40.000,00.

contro:
- [redacted], per la quota di 1/2 di proprietà

Gravante su:
Comune di Oppeano (VR)-
N.C.E.U. Foglio 37
mappale 1287 sub 1 – A/2;
mappale 1287 sub 2 – C/6
mappale 1287 sub 3 – C/2;
mappale 1287 sub 4 – C/2;

Comune di Oppeano (VR) –
N.C.T. Foglio 37
mappale 610 di ha 0.03.26;
mappale 611 di ha 0.03.26;
mappale 613 di ha 0.04.30;
mappale 614 di Ha 0.02.15;
mappale 615 di ha 0.01.96;

e su altri beni non facenti parti del presente lotto.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 12.11.2014 rep. 11419 pubblico ufficiale Tribunale di Treviso (TV), iscritta in data 02.12.2014 ai nn° R.G. 38915 R.P. 5745 a favore Superbeton con sede a Susegana (TV) per un importo capitale di € 20.000,00 – totale € 21.100,00.

contro:

- [redacted], per la quota di 1/2 di proprietà in regime di separazione dei beni;

Gravante su:
Comune di Oppeano (VR)-
N.C.E.U. Foglio 37
mappale 1287 sub 1 – A/2;
mappale 1287 sub 2 – C/6
mappale 1287 sub 3 – C/2;
mappale 1287 sub 4 – C/2;
mappale 1287 sub 5 – ente comune.

Comune di Oppeano (VR) –
N.C.T. Foglio 37
mappale 610 di ha 0.03.26;
mappale 611 di ha 0.03.26;
mappale 613 di ha 0.04.30;
mappale 614 di Ha 0.02.15;
mappale 615 di ha 0.01.96.

e su altri beni non facenti parti del presente lotto.

TRASCRIZIONI

- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Verona il 17.11.2014 R.G. 37032 R.P. 25725, giusto atto esecutivo o cautelare dell'ufficiale giudiziario di Verona in data 30.09.2014 rep. 9443 a favore di Banca Veronese Credito Cooperativo di Concamarise (VR) Via Capitello n. 36 P.I. 00326490232 contro:
  - [redacted], per la quota di 1/2 di proprietà;
  - [redacted], per la quota di 1/2 di proprietà.

Gravante su:
Comune di Oppeano (VR)-
N.C.E.U. Foglio 37
mappale 1287 sub 1 – A/2;
mappale 1287 sub 2 – C/6
mappale 1287 sub 3 – C/2;
mappale 1287 sub 4 – C/2;
mappale 1287 sub 5 – ente comune.

Comune di Oppeano (VR) –
N.C.T. Foglio 37
mappale 610 di ha 0.03.26;
mappale 611 di ha 0.03.26;
mappale 613 di ha 0.04.30;
mappale 614 di Ha 0.02.15;
mappale 615 di ha 0.01.96;
mappale 1287 di ha 0.12.35.

e su altri beni non facenti parti del presente lotto

- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Verona il 20.03.2026 R.G. 10658 R.P. 7855, giusto atto esecutivo o cautelare dell'UNEP c/o Tribunale di Verona in data 21.02.2026 rep. 154 a favore di BCC NPLS 2022 s.r.l. di Conegliano (TV) Via P.I. 05316750263 contro:
  - [redacted], per la quota di 1/2 di proprietà;
  - [redacted], per la quota di 1/2 di proprietà.

Gravante su:
Comune di Oppeano (VR)-
N.C.E.U. Foglio 37
mappale 1287 sub 1 – A/2;
mappale 1287 sub 2 – C/6
mappale 1287 sub 3 – C/2;
mappale 1287 sub 4 – C/2;
mappale 1287 sub 5 – corte e resede.

Comune di Oppeano (VR) –
N.C.T. Foglio 37
mappale 610 di ha 0.03.26;
mappale 611 di ha 0.03.26;
mappale 613 di ha 0.04.30;
mappale 614 di Ha 0.02.15;
mappale 615 di ha 0.01.96;
mappale 1287 ente urbano di ha 0.12.35.

e su altri beni non facenti parti del presente lotto

D.2.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Nessuno.

D.2.8.3 Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

Non sussistono vincoli ed oneri giuridici che siano opponibili.

D.2.8.4 Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non sussistono diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile.

D.2.9 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Non sussistono oneri condominiali in quanto trattasi di immobili non costituiti in condominio.

D.2.10 Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita

Non si tratta di immobile strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.2.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata

L'immobile non è stato costruito in regime di edilizia convenzionata pubblica.

D.2.12 Separazione in natura e progetto divisionale

Non risulta necessario redigere progetto divisionale in quanto gli esecutati detengono l'intera proprietà dei beni pignorati.

D.2.13 Valutazione del lotto

D.2.13.1 Consistenza

FABBRICATO MAPPALE 1287 sub 1-2

Destinazione	unità di misura	superficie lorda	coefficiente	superficie comm.le
Locali principali-residenza sub 1	mq	266,22	1,00	226,22
Autorimessa collegata ai vani principali sub 2	mq	44,62	0,60	26,77
terrazze fino a 25 mq, l'eccedenza calcolata al 10%	mq	25,00	0,35	8,75
	mq	21,98	0,10	2,19
Area esterna applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza calcolata al 2% sub 5	mq	25,00	0,10	2,50
	mq	1049,38	0,02	20,98
Totale	mq	**357,82** escluse aree esterne		**287,41**

TERRENI

Foglio	Particella	Categoria Urbana	Consistenza	
37	613	Incolt. Prod.	430 mq	di cui mq 461 ricadenti in zona B/84
37	614	Incolt. Prod.	215 mq	
37	615	Incolt. Prod	196 mq	
37	610	Bosco Ceduo	326 mq	
37	611	Bosco Ceduo	326 mq	
TOTALE CONSISTENZA			**1.493 mq**	

D.2.13.2 Criteri di stima

Per la determinazione del valore di mercato del bene in oggetto, è stato utilizzato il metodo di stima "sintetico-comparativo" attribuendo al bene i valori unitari medi di mercato presenti nella

zona. Sono state inoltre tenute in considerazione tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto della presente stima, della loro natura, del loro utilizzo, e della loro consistenza. Si è tenuto conto della vetustà, dello stato di conservazione e di manutenzione, e dell'ubicazione dell'unità immobiliare, procedendo all'analisi plani-volumetrica dell'immobile mediante rilievi metrici, fotografici, e grafici a campione. Sono state svolte accurate indagini preliminari finalizzate alla raccolta delle informazioni e dei dati utili all'adempimento del seguente mandato. In conclusione, sono stati utilizzati tutti gli abituali e consueti criteri che costituiscono il fondamento teorico-pratico in materia di estimo.

Fonti di informazione:

Catasto di Verona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, Ufficio Tecnico di Oppeano (VR), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

FABBRICATO RESIDENZIALE

	valore min. (€/mq)	valore max (€/mq)	valore medio (€/mq)
OMI 2° sem. 2025 (residenziale)	960,00 €	1.400,00 €	1.180,00 €
REQUOT	670,00 €	980,00 €	825,00 €
Borsino Immobiliare	688,00 €	1.010,00 €	849,00 €
VALUTAZIONE MEDIA UNITARIA PONDERATA	772,00 €		

Note:

Il valore OMI preso come riferimento è quello minimo;

Il valore REQUOT preso come riferimento è quello minimo;

Il valore Borsino Immobiliare preso come riferimento è quello minimo.

COMPARABILI

Si individua il livello del prezzo di mercato descritto come il livello medio di spesa per accedere ad un determinato segmento di mercato. "Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza - superficie commerciale -, determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato".

Con tale finalità è stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato come segue:

1. Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 05/2020 al prezzo di 125.000,00 €, ubicato nel comune di Oppeano (VR), via Cadelferro n. 21, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 37 mapp. 620 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 290,53 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

2. Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 12/2021 al prezzo di 140.000,00 €,

ubicato nel comune di Oppeano (VR), VIA CADELFERRO 000008, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 37 mapp. 258 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 251,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

3. Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 09/2021 al prezzo di 122.000,00 €, ubicato nel comune di Oppeano (VR), via Cadelferro, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 37 mapp. 154 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 151,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998).

"Il prezzo unitario di un immobile (pMED) esprime il prezzo medio corrisposto per l'acquisto di un'unità di superficie dell'immobile (anche se l'immobile è stato acquistato a corpo)" (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2).

Prezzo e Caratteristiche	**A**	**B**	**C**
Data DAT	*05/2020*	*12/2021*	*09/2021*
Prezzo PRZ (€)	*125.000,00*	*140.000,00*	*122.000,00*
Sup.Cat.Tot. SUP (mq)	*290,53*	*251,00*	*151,00*

pMED (€/mq)	*430,25*	*557,77*	*807,95*

$$\text{pMED} = \frac{\sum P_l}{\sum s_l} = € \, 558{,}82$$

Arrotondabile ad € 600,00

Tale valutazione per via sintetico-comparativa tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, dell'ubicazione, della consistenza, delle caratteristiche degli impianti tecnologici che risalgono alla costruzione dell'immobile e dell'incidenza dell'area coperta e scoperta.

L'esperto estimatore sulla base quindi delle proprie conoscenze tecniche e professionali, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile sopra descritto, delle valutazioni dei comparabili, ha ritenuto opportuno considerare un valore di mercato pari a 600,00 €/mq

TERRENI

Considerato che una porzione di terreni ricade in zona E2 agricola, lo scrivente attribuisce un valore pari a 8,00 €/mq, mentre per la porzione che ricade in zona B viene attributo il valore di 20,00 €/mq.

D.2.13.3 Stima

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti, compreso le quote di comproprietà delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del c.c.:

FABBRICATI

Destinazione residenziale	unità di misura	superficie equivalente	valore unitario	valore complessivo
Totale superficie	mq	287,41	€ 600,00	€ 172.446,00
Totale valore fabbricato				€ 172.446,00

A DETRARRE:

Bonifica copertura

In merito ai fabbricati esistenti, in conformità con quanto espresso nella relazione tecnica, si rende necessaria la rimozione in sicurezza della copertura in eternit relativa ai fabbricati n. 2 e n. 3, nonché dell'immobile destinato alla demolizione (identificato con il n. 5), per una superficie complessiva di 100,00 mq.

Considerata l'incidenza dei costi fissi su una superficie medio-piccola (piani di lavoro ATS/ASL, approntamento cantiere e trasporti ADR), il costo parametrico stimato per la sola rimozione e smaltimento è di € 25,00/mq.

- Stima oneri di bonifica: circa 2.500,00 €

Demolizione dei manufatti n. 2 – 3 - 4 e n. 5

Si inserisce la completa demolizione dei corpi di fabbrica adibiti ad accessori identificati con i nn. 2 – 3 - 4 e 5, aventi una superficie complessiva in pianta pari a 126,00 mq.
I manufatti presentano le seguenti caratteristiche strutturali:
Fabbricato 2: struttura di elevazione verticale in blocchi di cemento e solaio di copertura ordito in legno.
Fabbricato 3: struttura di elevazione verticale in blocchi di forati;
Fabbricato 4: struttura di elevazione verticale in blocchi forati e solaio di copertura ordito in legno.
Fabbricato 5: struttura verticale in forati, allo stato attuale immobile già parzialmente crollato.
Per la quantificazione del costo si applicano i prezzi parametrici medi per la demolizione meccanica di strutture in muratura semplice/forati, comprensiva di cernita e selezione dei materiali a terra (separazione del legno del fabbricato 4), carico, trasporto e oneri di conferimento presso impianti di recupero o discarica autorizzata per macerie edili non pericolose.
Tenendo conto dello stato di parziale crollo del manufatto 5 (che riduce i volumi effettivi da demolire ma richiede comunque operazioni di sgombero e movimentazione), il costo parametrico complessivo "chiavi in mano" viene stimato in circa 90,00 €/mq.

- Stima oneri di demolizione (72,00 mq): 6.480,00 €
- Stima oneri di demolizione (54,00 mq): 4.860,00 €

Quadro Economico Riassuntivo degli Interventi

Voce di Spesa	Superficie	Costo	Importo
Bonifica e Smaltimento Eternit	100,00 mq	25,00 €/mq	2.500,00 €
Demolizione completa fabbricati (Fabbricati 2 e 3)	71,90 mq	90,00 €/mq	6.471,00 €

Demolizione completa fabbricati (Fabbricati 4 e 5)	54,00 mq	90,00 €/mq	4.860,00 €
TOTALE STIMATO OPERE			13.831,00 €
IVA 22%			3.042,82 €
TOTALE			**16.873,82 €**

VALORE TERRENI

consistenza complessiva	Valore unitario	Valore complessivo
1.032 mq	8,00 €/mq	€ 11.944,00
461 mq	20,00 €/mq	€ 9.220,00
		€ 21.164,00

VALORE IMMOBILI AL NETTO DEGLI INTERVENTI DI DEMOLIZIONE

	VALORE
VALORE FABBRICATO	€ 172.446,00
VALORE TERRENO	€ 21.164,00
TOTALE VALORE IMMOBILE	€ 193.610,00
A DETRARRE	
SPESE DI DEMOLIZIONE/RICOSTRUZIONE	- € 16.873,82
SPESE PER AGGIORNAMENTO CATASTALE SUB 1	- € 1.000,00
SPESE PER AGGIORNAMENTO CATASTALE PER DEMOLIZIONE SUB 3 E 4	- € 3.000,00
TOTALE VALORE IMMOBILI	**€ 172.736,18**

D.2.13.1 Adeguamenti e correzioni della stima

ADEGUAMENTI	
Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi	€ 17.273,61
TOTALE	**€ 17.273,61**

D.2.13.2 Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni	€ 155.462,56
Arrotondato a	€ 155.400,00

La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e sarà quindi onere di parte offerente – a propria cura – verificare il bene sotto ogni profilo.

Verona, 21.07.2026

Il perito estimatore

Geom. Alessandro Bonomo

ALLEGATI PER SINGOLI LOTTI

E.1 LOTTO 1 –

E.1.1 Titolo di provenienza del bene

E.1.2 Estratto per sunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato

E.1.3 Certificato storico di residenza dell'esecutato

E.1.4 Stato di famiglia storico dell'esecutato

E.1.5 Planimetrie catastali

E.1.6 Estratto storico del catasto

E.1.7 Ispezioni ipotecarie aggiornate

E.1.8 Titoli Abilitativi

E.1.9 Contratti in forza dei quali il bene è occupato da un terzo

E.1.10 Fotografie degli esterni

E.1.11 Fotografie degli interni

E.1.12 Dati comparativi acquisiti e fonte

ALLEGATI PER SINGOLI LOTTI

E.2 LOTTO 2 –

E.2.1 Titolo di provenienza del bene

E.2.2 Estratto per sunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato

E.2.3 Certificato storico di residenza dell'esecutato

E.2.4 Stato di famiglia storico dell'esecutato

E.2.5 Planimetrie catastali

E.2.6 Estratto storico del catasto

E.2.7 Ispezioni ipotecarie aggiornate

E.2.8 Certificato di Destinazione Urbanistica

E.2.9 Titoli Abilitativi

E.2.10 Contratti in forza dei quali il bene è occupato da un terzo

E.2.11 Fotografie degli esterni

E.2.12 Fotografie degli interni

E.2.13 Dati comparativi acquisiti e fonte

E.2.14 AVEPA

E.2.15 Invio perizia