

TRIBUNALE DI VERONA  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare | R.G.E. 236/2024

Giudice | DOTT. ATTILIO BURTI

Creditore procedente | DOVALUE S.P.A.

Parte eseguita |



Esperto Stimatore

geom. LUCA LEATI geometra | email: [esecuzioni@agripietra.it](mailto:esecuzioni@agripietra.it)

Custode Giudiziario

avv. Laura Montini | email: [laura-montini@outlook.it](mailto:laura-montini@outlook.it)

GEOMETRA LUCA LEATI:



Via Fontanelle Santo Stefano, n. 3 – 37129 Verona  
C.F.: LTEL CU89T06L781F  
P.IVA: IT03992610232  
Web: [www.agripietra.it](http://www.agripietra.it)  
PEC: [luca.leati@geopec.it](mailto:luca.leati@geopec.it)



**INDICE È SOMMARIO DELLA RELAZIONE**

A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO .....	3
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA .....	4
C.	DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO .....	4
D.	DESCRIZIONE DEL LOTTO .....	4
D.1.	LOTTO UNICO .....	4
D.1.1.	Proprietà .....	4
D.1.1.1.	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio .....	4
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita .....	5
D.1.3.	Descrizione dei beni .....	7
D.1.3.1.	Contesto .....	7
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato .....	7
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali .....	27
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile .....	27
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona .....	29
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile .....	29
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile .....	30
D.1.7.	Stato di occupazione dell'immobile .....	31
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti .....	31
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile .....	31
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici .....	31
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura .....	31
D.1.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente .....	32
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili .....	32
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile .....	32
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali .....	32
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita .....	32
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata .....	32
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale .....	32
D.1.13.	Valutazione del lotto .....	33
D.1.13.1.	Consistenza .....	33
D.1.13.2.	Criteri di stima .....	33
D.1.13.3.	Stima .....	34
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima .....	35
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni .....	36
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO .....	37



**A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO**

<b>Procedura</b>	RGE 236/2024
<b>Lotto</b>	1
<b>Diritto oggetto di vendita</b>	Piena proprietà dell'intero
<b>Tipologia immobile</b>	Unità indipendente in complesso bifamiliare Sup. commerciale mq 275,35
<b>Ubicazione</b>	Oppeano (VR), Piazza Mazzantica, n° 21
<b>Dati catastali</b>	Catasto Fabbricati, Comune di Oppeano (VR), Foglio 22, mapp. 264, sub. 2, 5, 6, 7
<b>VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni</b>	€ 185.000,00
<b>Stato di occupazione</b>	Abitato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare
<b>Irregolarità edilizie</b>	Presenti. Costi di regolarizzazione già scomputati nel valore di stima al netto delle decurtazioni
<b>Irregolarità catastali</b>	Presenti, già regolarizzate con pratica Docfa
<b>Esistenza di formalità non cancellabili</b>	NO
<b>NOTE</b>	



*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**

Trattasi di piena proprietà 1/1.

1/1

**C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO**

Lo scrivente ha deciso di mantenere un lotto unico nell'esecuzione in oggetto in quanto l'immobile, costituito da un'abitazione con corte esclusiva in un contesto di bifamiliare, risulta difficilmente divisibile in più lotti senza compromettere l'integrità e la funzionalità della proprietà.

Tale scelta è inoltre motivata dall'obiettivo di favorire la vendibilità e l'appetibilità del bene.

**D. DESCRIZIONE DEL LOTTO****D.1. LOTTO UNICO****D.1.1. Proprietà**

Dalla ricostruzione della provenienza del bene sino al primo atto d'acquisto anteriore al ventennio negoziale *inter vivos* dalla notifica dell'atto di pignoramento, si rilevano le seguenti formalità:

- Atto di compravendita del Notaio Zeno Cicogna di Verona del 18/01/1989, rep. N. 186.581, registrato a Verona il 07/02/1989 al n. 577 e trascritto a Verona il 13/02/1989 al n. 4.217 RG e n. 3.044 RP. Con detto atto il signor [REDACTED] acquista, in comproprietà [REDACTED] oltre al resto il terreno distinto al NCT ex sez. U Foglio 22, Mappali 29, 207 e 208, ora Foglio 22, Mappale 264.

- Atto pubblico di divisione del Notaio Franco Celli del 31 luglio 1.996 repertorio n. 101.889 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 2 agosto 1996 al numero di registro generale 22.669 e numero di registro particolare 16.569 [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà. Con tale atto al [REDACTED] perveniva la piena proprietà dei subalterni 2, 5, 6 e 7 del mappale 264, Foglio 22.

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

- Dalla risposta della cancelleria famiglia di Verona non risultano procedimenti iscritti per il signor [REDACTED]

Tribunale di Verona E.I. n. 236/2024 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: geom. Luca Leati

Custode: avv. Laura Montini



- Certificato anagrafico di matrimonio risulta: che nell'anno 1989 atto n. 70 p. II serie A [REDACTED]

1966) - Risultano aver contratto matrimonio il 28/10/1989 a BOVOLONE (VR). (Atto N. 70 parte II serie A - anno 1989 - Comune di BOVOLONE).

- Dal certificato anagrafico di residenza risulta che: [REDACTED] (VR) è coniugato e facente parte dell'anagrafe della popolazione residente nel Comune Oppeano (VR) in Piazza Mazzantica n° 21.

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

### DATI CATASTALI

- NCEU, Foglio 22, Particella 264, Subalterno 2, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 10 vani, superficie 251 mq, escluse aree scoperte 239 mq, rendita € 929,62, Piazza Mazzantica n° 21, Piano T-1-2.

Intestato a: [REDACTED]  
proprietà 1/1.

- NCEU, Foglio 22, Particella 264, Subalterno 5, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 20 mq, superficie catastale totale 22 mq, rendita € 47,51, Piazza Mazzantica n° 21, Piano T.

Intestato a: [REDACTED]  
proprietà 1/1.

- NCEU, Foglio 22, Particella 264, Subalterno 6, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 17 mq, superficie catastale totale 20 mq, rendita € 40,39, Piazza Mazzantica n° 21, Piano T.

Intestato a: [REDACTED]  
proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

- NCEU, Foglio 22, Particella 264, Subalterno 7, BCNC.

### VARIAZIONI CATASTALI DI RILIEVO

- NCEU, Foglio 22, Particella 264, Subalterno 2: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 23/01/2025 Pratica n. VR0017975 in atti dal 24/01/2025 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.17975.1/2025)

- NCEU, Foglio 22, Particella 264, Subalterno 5: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 23/01/2025 Pratica n. VR0017975 in atti dal 24/01/2025 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.17975.1/2025)



- NCEU, Foglio 22, Particella 264, Subalterno 6: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 23/01/2025 Pratica n. VR0017975 in atti dal 24/01/2025 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.17975.1/2025)
- NCEU, Foglio 22, Particella 264, Subalterno 7: VARIAZIONE del 22/06/2015 Pratica n. VR0105187 in atti dal 22/06/2015 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n.35848.1/2015)

**LOCALIZZAZIONE IMMOBILE**

L'immobile è sito nella località Mazzantica del Comune di Oppeano in Piazza Mazzantica n° 21.



Foto satellitare ubicazione immobile

**CORRISPONDENZA**

Dalle risultanze catastali alla data del 24/01/2025 gli immobili risultano essere censiti al catasto fabbricati di Oppeano con il Foglio 22, Mappale 264, Subalterni 2, 5, 6 e 7.

Si può affermare che i dati indicati, individuano l'immobile.

**CONFINI**

Di seguito si riportano in forma tabellare i confini delle diverse unità immobiliari:

Fg.22, Part.264	PIANO	NORD	EST	SUD	OVEST
Sub. 7 (BCNC)	Terra	Pubblica via, P.za Mazzantica	Sub. 9	Fosso Moceniga	Mappali 548 e 549
Sub. 2 (Abitazione)	Seminterrato/terra	In aderenza con terreno	Sub. 1	Sub. 7	Sub. 7
	Rialzato/primo	Sub. 7	Sub. 1	Affaccia su sub. 7	Affaccia su sub. 7
	Secondo	Affaccia su sub. 7	Sub. 1	Copertura	Affaccia su sub. 7
Sub. 5 (Garage)	Terra	Sub. 2	Sub. 4	Sub. 7	Sub. 6
Sub. 6 (Garage)	Terra	Sub. 2	Sub. 5	Sub. 7	Sub. 7

Tribunale di Verona E.I. n. 236/2024 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: geom. Luca Leati

Custode: avv. Laura Montini

### D.1.3. Descrizione dei beni

#### D.1.3.1. Contesto

Mazzantica, frazione del comune di Oppeano situata nella provincia di Verona, presenta un tessuto prevalentemente residenziale, con edifici unifamiliari e bifamiliari inseriti in un contesto rurale caratterizzato da ampie aree agricole. Gli spazi pubblici e ricreativi sono limitati, ma la presenza di parchi attrezzati e la vicinanza a spazi aperti offrono opportunità per attività all'aperto. L'area gode di una buona accessibilità grazie alla presenza di infrastrutture viarie di rilievo. La Strada Provinciale 21 attraversa la frazione, collegandola ai principali centri del comune e delle zone limitrofe, mentre la Strada Statale 434 "Transpolesana" è situata a circa 5 chilometri e garantisce un rapido collegamento con le città di Verona e Rovigo. L'accesso autostradale più vicino è quello di Verona-Sud sulla A4 Milano-Venezia, che si trova a circa 20 chilometri e permette un facile inserimento nella rete autostradale nazionale. La distanza dal capoluogo, Verona, è di circa 20 chilometri.

La dotazione di servizi pubblici e privati nella zona è essenziale ma funzionale per le necessità della popolazione locale. Le scuole dell'infanzia e primarie sono situate nel centro di Oppeano, a circa 10 chilometri, mentre per l'istruzione secondaria è necessario fare riferimento ai comuni limitrofi o a Verona. Supermercati, uffici postali, banche, farmacie e altri servizi sono localizzati nel centro comunale di Oppeano o nella più vicina frazione di Ca' Degli Oppi.

#### D.1.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Periodo di edificazione: 1989-1991.

Caratteristiche tipologiche:

Abitazione bifamiliare sviluppata su tre livelli:

- Piano rialzato/primo: soggiorno con cucina a vista, tre camere da letto dotate di terrazzo, bagno e ripostiglio.
- Piano secondo: mansarda con terrazzo.
- Piano terra: lavanderia, garage doppio.
- Piano seminterrato: ampia cantina.

Caratteristiche costruttive:

- Struttura portante: in cemento armato.
- Tramezzature interne: realizzate in mattoni forati e cartongesso.
- Pavimentazioni: piastrelle in ceramica ai piani terra, rialzato e primo; cotto nel seminterrato.

Tribunale di Verona E.I. n. 236/2024 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: geom. Luca Leati

Custode: avv. Laura Montini



- Rivestimenti: ceramica nei bagni, pareti tinteggiate con vernici a base d'acqua.
- Infissi e porte: porta d'ingresso e porte interne in legno, finestre con doppio vetro.

#### Finiture:

Non si rilevano elementi di pregio.

#### Stato di conservazione:

L'immobile presenta alcune criticità:

- Difetti strutturali: presenza di crepe, in particolare nel muro divisorio con l'unità adiacente, lungo il vano scala che conduce al piano primo.
- Problemi di isolamento: infiltrazioni visibili sul soffitto di una camera.
- Danni da incendio: tracce di un evento passato nella stanza al piano primo, causato dalla canna fumaria.
- Altri deterioramenti: macchie di vegetazione sul balcone a nord del piano primo.
- Impianto elettrico con fili scoperti in vari punti dell'abitazione.

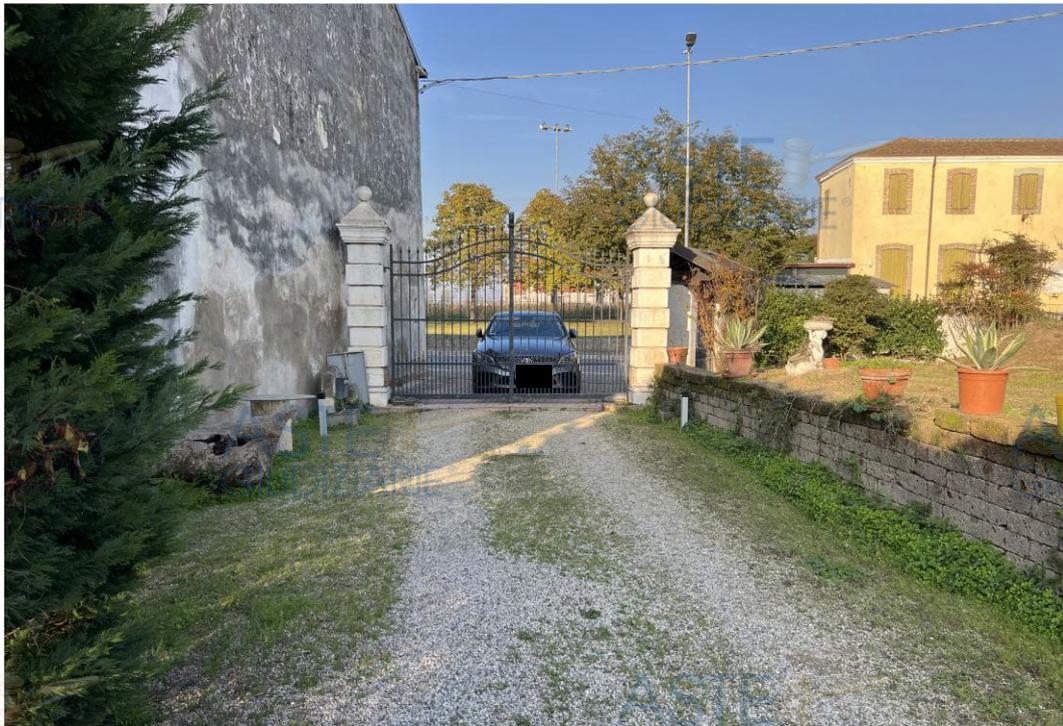
#### Interventi necessari:

- Strutturali: indagini tecniche per valutare l'entità della crepa nel vano scala e stabilire la fattibilità di un intervento di consolidamento.
- Isolamento: intervento sulla copertura sopra le camere da letto per eliminare le infiltrazioni.
- Sicurezza: sostituzione della canna fumaria.
- Ripristino: risanamento della stanza al piano primo colpita dall'incendio.
- Sistemazione impianto elettrico

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRICA



INGRESSO PEDONALE



INGRESSO CARRABILE

Tribunale di Verona E.I. n. 236/2024 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: geom. Luca Leati

Custode: avv. Laura Montini





VIALETTO PEDONALE D'INGRESSO



PORTICO D'INGRESSO

Tribunale di Verona E.I. n. 236/2024 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: geom. Luca Leati

Custode: avv. Laura Montini





GIUDIZIARIE® PORTICATO



FACCIATA OVEST

Tribunale di Verona E.I. n. 236/2024 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: geom. Luca Leati

Custode: avv. Laura Montini





PROSPETTO SUD



CORTILE A SUD DELLA CASA

Tribunale di Verona E.I. n. 236/2024 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: geom. Luca Leati

Custode: avv. Laura Montini





DEPOSITI IN LAMIERA



DEPOSITI IN LAMIERA

Tribunale di Verona E.I. n. 236/2024 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: geom. Luca Leati

Custode: avv. Laura Montini





CANCELLO SULLA RECINZIONE POSTO LUNGO IL CONFINE SUD



PORTA D'INGRESSO PRINCIPALE

Tribunale di Verona E.I. n. 236/2024 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: geom. Luca Leati

Custode: avv. Laura Montini





SOGGIORNO PIANO RIALZATO



CUCINA PIANO RIALZATO

Tribunale di Verona E.I. n. 236/2024 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: geom. Luca Leati

Custode: avv. Laura Montini





SCALE DI ACCESO AL PIANO PRIMO (DX) E TERRA (SX)



DISIMPEGNO ZONA NOTTE - PRIMO PIANO

Tribunale di Verona E.I. n. 236/2024 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: geom. Luca Leati

Custode: avv. Laura Montini





CAMERA SINGOLA PRIMO PIANO



BAGNO AL PIANO PRIMO

Tribunale di Verona E.I. n. 236/2024 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: geom. Luca Leati

Custode: avv. Laura Montini





CAMERA MATRIMONIALE PRIMO PIANO



CAMERA/STIRERIA PRIMO PIANO

Tribunale di Verona E.I. n. 236/2024 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: geom. Luca Leati

Custode: avv. Laura Montini





SCALE DI ACESSO AL PIANO SECONDO



PIANO SECONDO – SOTTOTETTO

Tribunale di Verona E.I. n. 236/2024 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: geom. Luca Leati

Custode: avv. Laura Montini





MANSARDA PIANO SECONDO – DETTAGLIO CANNA FUMARIA



BALCONE PIANO SECONDO = LATO NORDIE

Tribunale di Verona E.I. n. 236/2024 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: geom. Luca Leati

Custode: avv. Laura Montini





SCALE DI ACCESSO AL PIANO TERRA



DISPIMPEGNO PIANO TERRA

Tribunale di Verona E.I. n. 236/2024 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: geom. Luca Leati

Custode: avv. Laura Montini





DISPIMPEGNO PIANO TERRA



BAGNO PIANO TERRA

Tribunale di Verona E.I. n. 236/2024 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: geom. Luca Leati

Custode: avv. Laura Montini





TAVERNA PIANO SEMINTERRATO



CANTINA PIANO SEMINTERRATO





GARAGE



GARAGE

Tribunale di Verona E.I. n. 236/2024 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: geom. Luca Leati

Custode: avv. Laura Montini





SCROSTAMENTO DELL'INTONACO SU SOFFITTO AL PRIMO PIANO



CREPA STRUTTURALE SUL MURO DI SEPARAZIONE CON ALTRA UNITA'  
ZONA VANO SCALA SECONDO PIANO

Tribunale di Verona E.I. n. 236/2024 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: geom. Luca Leati

Custode: avv. Laura Montini





CONDIZIONI CANNA FUMARIA AL SECONDO PIANO



CREPA SU MURO OVEST

Tribunale di Verona E.I. n. 236/2024 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: geom. Luca Leati

Custode: avv. Laura Montini





IMPIANTO ELETTRICO – FILI SCOPERTI AL SECONDO PIANO

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

Trattasi di abitazione bifamiliare.

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

L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla pubblica via Piazza Mazzantica, tramite un ingresso pedonale e uno carrabile che conducono al subalterno 7, BCNC. L'abitazione del subalterno 2 è raggiungibile, dopo aver raggiunto un vialetto pedonale, tramite l'ingresso principale situato sul lato nord o attraverso una porta finestra posta sul lato ovest. L'accesso ai garage, subalterni 5 e 7, è assicurato da due ampi portoni carrabili sul lato sud dell'edificio. Inoltre, dal BCNC è possibile accedere ai depositi situati nell'area sud del lotto.





Accesso pedonale e carrabile da Piazza Mazzantica



Accesso principale



Porta finestra lato ovest



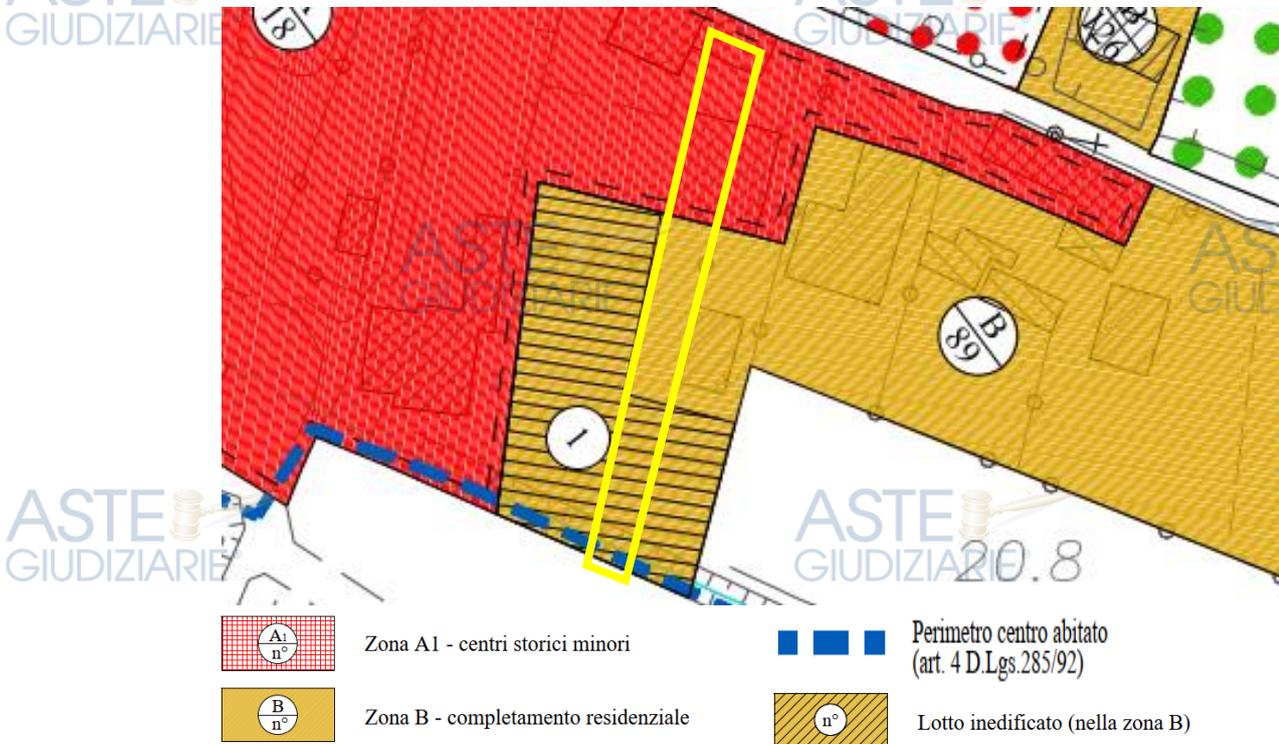
Accessi carrabili lato sud





Accessi ai depositi posti nell'area sud del lotto

### D.1.4 Situazione urbanistica della zona



Piano degli Interventi del Comune Oppeano e legenda

### D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

#### CONFORMITÀ INTESTAZIONE

L'intestatario catastale è: [REDACTED]

[REDACTED] proprietà 1/1.

La ditta riportata nelle visure catastali corrisponde a quella della visura ipotecaria

Tribunale di Verona E.I. n. 236/2024 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: geom. Luca Leati

Custode: avv. Laura Montini



### CONFORMITÀ PLANIMETRICA

Lo scrivente, dopo aver reperito le schede planimetriche catastali, ha effettuato il sopralluogo presso l'immobile colpito dalla presente esecuzione e ha riscontrato difformità nella disposizione degli spazi interni e nelle indicazioni delle altezze in tutti i piani. Lo scrivente ha provveduto a correggere le difformità con pratica Docfa n. VR0017975 in atti dal 24/01/2025.

A sud dell'abitazione è presente un magazzino in lamiera non censito. Tale struttura è stata realizzata in assenza di titoli edilizi e, pertanto, dovrà essere demolita, salvo che il Piano degli Interventi del Comune di Oppeano ne consenta la regolarizzazione attraverso una procedura di sanatoria.

Si precisa, inoltre, che, in accordo con il Giudice dell'Esecuzione (G.I.), il suddetto fabbricato non è stato accatastato.

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

##### TITOLI ABILITATIVI

Da quanto reperito presso gli archivi tecnici del Comune di Oppeano, si è potuto accertare la presenza delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia prot.n. 696 del 27/05/1989;
- Concessione Edilizia del 11/07/1989;
- Concessione Edilizia prot.n. 1724 del 27/12/1991;
- Abitabilità/Agibilità n. 7/92 del 21/01/1992.

### CONFORMITÀ PLANIMETRICA

Lo scrivente, dopo aver reperito schede planimetriche catastali, ha effettuato il sopralluogo presso gli immobili colpiti dalla presente esecuzione e ha riscontrato alcune difformità nella distribuzione interne degli spazi e nelle altezze dei locali (taverna non sanabile come taverna abitabile ma come cantina).

A sud dell'abitazione è presente un magazzino in lamiera non censito. Tale struttura è stata realizzata in assenza di titoli edilizi e, pertanto, dovrà essere demolita, salvo che il Piano degli Interventi del Comune di Oppeano ne consenta la regolarizzazione attraverso una procedura di sanatoria.

##### REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITÀ EDILIZIE

I costi previsti per la suddetta pratica sono:

- Sanzione amministrativa: € 1.000,00
- Spese tecniche: € 1.500,00

Tribunale di Verona E.I. n. 236/2024 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: geom. Luca Leati

Custode: avv. Laura Montini



- Demolizione deposito non censito: € 4.500,00 (10 €/Mc x 450 Mc)

Si consiglia al futuro acquirente di prendere contatti con il Comune prima dell'acquisto del bene per meglio comprendere l'iter della pratica amministrativa che potrà essere configurata, trattandosi di modifiche interne, con una CILA in Sanatoria.

### **D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile**

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

L'immobile risulta occupato dall'esecutato, che vi ha stabilito la propria residenza insieme al suo nucleo familiare

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

Dalle ispezioni presso l'Agenzia delle Entrate non sono emersi contratti di locazione. Pertanto non vi sono titoli opponibili alla procedura.

### **D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici**

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

Si precisa che al momento della vendita le formalità da cancellare sono:

- ISCRIZIONE CONTRO del 24/10/2007 - Registro Particolare 12635 Registro Generale 50749 Pubblico ufficiale MARINO NICOLA Repertorio 3588/1653 del 15/10/2007  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - Immobili siti in OPPEANO(VR) - SOGGETTO DEBITORE
- ISCRIZIONE CONTRO del 06/06/2013 - Registro Particolare 2407 Registro Generale 19911 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 167 del 21/09/2011  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti in OPPEANO(VR) - SOGGETTO DEBITORE
- TRASCRIZIONE CONTRO del 29/09/2015 - Registro Particolare 21986 Registro Generale 33509 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 8111/2015 del 05/08/2015  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in OPPEANO(VR)
- TRASCRIZIONE CONTRO del 07/10/2024 - Registro Particolare 29910 Registro Generale 40093 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI VERONA Repertorio 6749 del 27/08/2024

Tribunale di Verona E.I. n. 236/2024 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: geom. Luca Leati

Custode: avv. Laura Montini

## ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in OPPEANO(VR)

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

Non rilevabili.

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

Non rilevabili.

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

Non rilevabili.

**D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali**

Trattasi di bifamiliare.

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

Data di provenienza del bene: Atto pubblico di divisione del Notaio Franco Celli del 31 luglio 1996 repertorio n. 101889 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 2 agosto 1996 al numero di registro generale 22669 e numero di registro particolare 16569 [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, [REDACTED]  
[REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà. Con tale atto [REDACTED] perveniva la piena proprietà dei subalterni 2, 5, 6 e 7 del mappale 264, Foglio 22.

L'immobile risulta non strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

**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**

Nessuna quota indivisa.



### D.1.13. Valutazione del lotto

La stima viene fatta attenendosi scrupolosamente alla prescrizione contenuta nell'art. 568, comma secondo, cod. proc. civ.

Si riferisce a gennaio '2025 ed è finalizzata alla determinazione del "più probabile valore di mercato".

Nell'ambito della successiva valutazione, è imperativo considerare un valore attuale, ossia un valore che, nelle circostanze attuali, possa essere adeguatamente attribuito ai beni sottoposti a valutazione, con un'alta affinità rispetto al loro potenziale ottenibile nel mercato immobiliare contemporaneo.

#### D.1.13.1. Consistenza

La consistenza dei beni è stata dedotta dalla scheda planimetrica catastale e dal sopralluogo in loco. Viene adottata la Superficie Esterna Lorda (SEL).

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE		Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
Unità principale		123	100%	123
Balconi scoperti		11	25%	2,75
Vano accessorio (disbrigo e lavanderia)		22	75%	16,5
Terrazze scoperte		21	25%	5,25
Logge, patii e porticati		39	35%	13,65
Giardini esclusivi di ville e villini		1255	5%	62,75
Mansarde non abitabili		0	35%	0
Cantine collegate ai vani principali		75	35%	26,25
Box auto collegati ai vani principali		42	60%	25,2
<b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup></b>				<b>275,35</b>

#### D.1.13.2. Criteri di stima

L'aspetto economico da prendere in considerazione nella valutazione degli immobili in oggetto è il valore di mercato. La dottrina estimativa, indica che il più probabile valore venale di un bene, può essere determinato con stima analitica o con procedimento sintetico-comparativo per confronto diretto.

La stima analitica per capitalizzazione dei redditi presuppone redditi netti e saggi di capitalizzazione costanti, pertanto nelle attuali condizioni di instabilità economica, non sempre porta a risultati attendibili. Il sottoscritto ritiene quindi conveniente ricorrere alla valutazione per via sintetico-comparativa, sulla base di valori di mercato di beni simili, realizzati in loco in epoca recente.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame tenendo presente, lo stato di manutenzione, la localizzazione e la consistenza superficiale dei beni; oltre



che sulla scorta di informazioni assunte presso la P.A. come valori certi ricavati dagli atti di compravendita, valori O.M.I., operatori del settore immobiliare e presso la stampa specializzata.

### D.1.13.3. Stima

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, lo scrivente ha effettuato, in primo luogo, un'analisi comparativa di atti notarili registrati in epoca recente, annunci apparsi sulle emeroteche cittadine, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili.

L'analisi ha coperto un arco temporale di tre mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso. In secondo luogo, è stata condotta in loco, con l'aiuto di alcuni collaboratori, un'indagine di mercato presso i titolari degli immobili confinanti, al fine di avere dati storici di sicura attendibilità.

Oppeano, con una popolazione di 10.283 abitanti, è un comune della provincia di Verona. Dista circa 20 Km da Verona.

Solamente circa l'1% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

In totale sono presenti in città 238 annunci immobiliari, di cui 209 in vendita e 29 in affitto, con un indice complessivo di 23 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell'OMI, il prezzo degli immobili nelle diverse (5) zone ad Oppeano è compreso in tutta la città tra 700 €/m<sup>2</sup> e 1.100 €/m<sup>2</sup> per la compravendita.

Il prezzo medio degli immobili in vendita (1.555 €/m<sup>2</sup>) è di circa il 28% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 2.180 €/m<sup>2</sup> ed è anche di circa il 32% inferiore alla quotazione media provinciale (2.295 €/m<sup>2</sup>).

Il numero di annunci totali sui quali è basata la stima è però esiguo (circa 43). L'affidabilità delle quotazioni è conseguentemente limitata.

Le quotazioni ad Oppeano sono relativamente omogenee e il 60% degli appartamenti in vendita ha un prezzo compreso tra 1.050 €/m<sup>2</sup> e 2.030 €/m<sup>2</sup>.





**D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni (€ 206.706,62 - € 22.335,33) = € 184.371,29

**Valore immobile arrotondato = 185.000,00 €**

**Valore immobile in lettere = Centottantacinquemila/00 euro**

*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, 24/01/2025  
ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il perito estimatore  
ASTE  
GIUDIZIARIE®

geom. Luca Leati

Firmato digitalmente



**E. ALLEGATI LOTTO UNICO**

- E.1. Titolo di provenienza del bene
- E.2. Estratto per sunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato
- E.3. Certificato storico di residenza dell'esecutato
- E.4. Stato di famiglia storico
- E.5. Planimetrie catastali
- E.6. Elaborato Planimetrico, elenco subalterni ed Estratto di Mappa
- E.7. Estratto storico del Catasto
- E.8. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.9. Titoli Abilitativi
- E.10. Fotografie degli interni
- E.11. Fotografie degli esterni
- E.12. Dati comparativi acquisiti e fonte

Tribunale di Verona E.I. n. 236/2024 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: geom. Luca Leati

Custode: avv. Laura Montini

