

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA
LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	146/2025
Giudice	Dott. Francesco Fontana
Creditore procedente	[REDACTED]
Parte eseguita	[REDACTED]



Esperto Stimatore

ARCH. FRANCESCA PIANTAVIGNA francesca.piantavigna@unares.com - 045 596835

Custode Giudiziario

AVV. URNAU SABINO TAYANE tayane.urnausabino@outlook.it – 045 8031082

Francesca Piantavigna
ARCHITETTO
Via San Rocchetto, 13
37121 Verona
C.F. PNTFNC74C55L781H
P. IVA 03172440236
www.unares.com
francesca.piantavigna@unares.com
francesca.piantavigna@archiworldpec.it



A	SHEDA SINTETICA LOTTO UNICO.....	3
B	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	5
C	DIVISIONI IN LOTTI	5
D	DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI.....	5
D.1	LOTTO UNICO – IMMOBILI SITI IN VIA CADELFERRO 56, COMUNE DI OPPEANO (VR).....	5
D.1.1	Proprietà	5
D.1.1.1	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio	6
D.1.2	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....	10
D.1.3	Descrizione dei beni	13
D.1.3.1	Contesto	13
D.1.3.2	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato.....	15
D.1.3.3	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali.....	29
D.1.3.4	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile.....	29
D.1.4	Situazione urbanistica della zona	31
D.1.5	Situazione catastale dell'immobile.....	31
D.1.6	Situazione edilizia dell'immobile	32
D.1.7	Stato di occupazione dell'immobile.....	35
D.1.7.1	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	35
D.1.7.2	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	35
D.1.8	Vincoli ed oneri giuridici	35
D.1.8.1	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	35
D.1.8.2	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	36
D.1.8.3	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	37
D.1.8.4	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	37
D.1.9	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	37
D.1.10	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	37
D.1.11	Immobile in regime di edilizia convenzionata	37
D.1.12	Separazione in natura e progetto divisionale.....	37
D.1.13	Valutazione del lotto	37
D.1.13.1	Consistenza	37
D.1.13.2	Criteri di stima	39
D.1.13.3	Stima	40
D.1.13.4	Adeguamenti e correzioni della stima	47
D.1.13.5	Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	48
E	ALLEGATI LOTTO UNICO	49
E.1	Titolo di provenienza del bene.....	49
E.2	Estratto per sunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato.....	49
E.3	Certificato storico di residenza dell'esecutato	49
E.4	Stato di famiglia storico.....	49
E.5	Certificato anagrafico relativo agli eventuali titolari di diritti reali di godimento sul bene pignorato	49
E.6	Planimetrie catastali.....	49
E.7	Estratto storico del Catasto	49
E.8	Ispezioni ipotecarie aggiornate	49
E.9	Certificato di Destinazione Urbanistica	49
E.10	Titoli Abilitativi.....	49
E.11	Contratti in forza dei quali il bene è occupato da un terzo (locazione, comodato, affitto)	49
E.12	Fotografie degli interni	49
E.13	Fotografie degli esterni	49
E.14	Dati comparativi acquisiti e fonte.....	49
E.15	Spese condominiali	49

A SHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 146/2025
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	1/1 di piena proprietà
Tipologia immobile	Abitazione di piani terra e primo Sup. commerciale mq 144 Autorimessa ai piani terra e primo Sup. commerciale mq 46 Ente urbano
Ubicazione	Oppeano (VR), Via Cadelferro n° 56
Dati catastali	NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Oppeano, foglio 37, particella 1381 sub 1, categoria A/2, classe 1, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 144 mq, rendita Euro 484,18. NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Oppeano, foglio 37, particella 1381 sub 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 53 mq superficie catastale 46 mq, rendita Euro 125,91. NCT - Catasto Terreni, Comune di Oppeano, foglio 37, particella 1381, superficie catastale 185 mq.
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 65.950,00
Stato di occupazione	Al momento del sopralluogo l'unità risultava abitata dal [REDACTED] [REDACTED] Dalle informazioni apprese in loco, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] A seguito di richiesta inoltrata presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione stipulati relativi ai beni in analisi.
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione € 15.250 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Presenti Costi di regolarizzazione € 2.000 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	-

Tribunale di Verona E.I. n. 146/2025 R.E.
Giudice: dott. Francesco Fontana
Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna
Custode: avv. Urnau Sabino Tayane



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

Costituisce oggetto di vendita 1/1 di piena proprietà di abitazione posta al piano terra e primo distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Oppeano, foglio 37, particella 1381 sub 1, categoria A/2, classe 1, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 144 mq, rendita Euro 484,18, autorimessa posta al piano terra e primo distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Oppeano, foglio 37, particella 1381 sub 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 53 mq superficie catastale 46 mq, rendita Euro 125,91 e Ente urbano distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Oppeano, foglio 37, particella 1381, superficie catastale 185 mq.

C DIVISIONI IN LOTTI

Data la natura dei beni oggetto di esecuzione, costituiti da un unico appartamento, la scrivente ha reputato di formare un unico lotto.

D DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

D.1 LOTTO UNICO – IMMOBILI SITI IN VIA CADELFERRO 56, COMUNE DI OPPEANO (VR)

D.1.1 Proprietà

Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Vanzella Franco del 18/05/2002 rep. 99610, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Verona il 11/06/2002 al n. 15679/22974 di formalità; favore: [REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà; contro: [REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

Ante ventennio, già di proprietà di [REDACTED] per i diritti di 1/2 ciascuno di piena proprietà, loro pervenuti con Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Celli Franco del 11/09/1990 rep.86366, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Verona il 18/09/1990 al n. 16934 di formalità.

Secondo quanto dichiarato in atti di provenienza del 1990 e del 2002 il [REDACTED] risulta celibe.

Al momento della notifica dell'atto di pignoramento il [REDACTED] esecutato, risultava separato.

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

Si riporta in seguito quanto indicato in certificato rilasciato dal Comune di Oppeano in data 07/10/2025 e 09/10/2025 (All. E.2-E.3-E.4).



Ufficio Stato Civile

ESTRATTO per RIASSUNTO del REGISTRO degli ATTI di MATRIMONIO

L' Ufficiale dello Stato Civile,
visto il registro degli atti di matrimonio di questo Comune
Anno 2003 Numero 3 Parte I Serie Ufficio 1

certifica che

il ventuno giugno duemilatre
alle ore 10 e minuti 30
nel Comune di OPPEANO (VR)

si sono uniti in matrimonio

SPOSO	SPOSA
[REDACTED]	[REDACTED]
Atto n. 92 p.I s.A anno 1969 Residente a OPPEANO (VR)	Atto n. 2 p.II s.B anno 1973 Residente a OPPEANO (VR)

ANNOTAZIONI

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Con provvedimento del Tribunale di Verona n. 1492/2020 in data 03-05-2021 e' stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

In data [REDACTED] ha presentato ricorso al tribunale di VERONA per ottenere lo scioglimento del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto.

Rilasciato con modalit : Carta libera

Esenzione dai diritti ai sensi dell' art. 7, comma 5, L. n. 405/1990 e art. 110 D.P.R. n. 396/2000

OPPEANO (VR), 09-10-2025
Ora 12:03



L'UFFICIALE DI STATO CIVILE

PATUZZO PAOLA

Il presente certificato ha validit  6 mesi dalla data di rilascio, art. 41(L) DPR 445/2000. Il presente certificato non pu  essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 40, comma2 DPR 445/2000, come modificato dall' art.15 della Legge 183/2011)

Tribunale di Verona E.I. n. 146/2025 R.E.
Giudice: dott. Francesco Fontana
Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna
Custode: avv. Urnau Sabino Tayane

Comune di Oppeano (VR) - Tel. 045 7139246

COMUNE DI OPPEANO
PROVINCIA DI VERONA

Tel. 045 7139246/233 – E-mail: demografici@comune.oppeano.vr.it
PEC: oppeano.vr@cert.ip-veneto.net

CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO

L' Ufficiale d' Anagrafe,
visti gli atti d' ufficio,

certifica che



Atto N.92 p.l s.A - ISOLA DELLA SCALA (VR)

ha avuto i seguenti movimenti:

Indirizzi nel Comune:

VIA CADELFERRO Nr. 40 (già n. 7, già n. 9)
VIA CADELFERRO Nr. 56

dal 21/02/1969
dal 23-10-1990

al 23/10/1990
a tutt'oggi

Non risultano ulteriori movimenti

Uso: SCAMBIO DI ATTI E DOCUMENTI FRA PP.AA. - art. 16, tabella allegato B - DPR 642/1972

OPPEANO (VR), 08-10-2025
Ora 08:56



L'UFFICIALE DI ANAGRAFE

PATUZZO PAOLA

Rilasciato ai fini dell' acquisizione d'ufficio.

Firma autografa sostituita a mezzo stampa ai sensi dell'art.3 comma 2 D.Lgs.39/93



Comune di Oppeano (VR) - Tel. 045 7139246

COMUNE DI OPPEANO

PROVINCIA DI VERONA

Tel. 045 7139246/233 – E-mail: demografici@comune.oppeano.vr.it

PEC: oppeano.vr@cert.ip-veneto.net

CERTIFICATO INTEGRALE DI STATO DI FAMIGLIA

L' Ufficiale d' Anagrafe,
visti gli atti d' ufficio,
certifica

che nell' anagrafe della popolazione residente era iscritta la famiglia n.7841



Atto N.1355 p.I s.A Anno 1964 - ROMA (RM)
cancellato il 10-07-2018 EMIGRAZ. ITALIA



Atto N.92 p.I s.A Anno 1969 - ISOLA DELLA SCALA (VR)



Atto N.2 p.II s.B Anno 2008 - OPPEANO (VR)
cancellata il 15-01-2021 EMIGRAZIONE AIRE



Atto N.91 p.II s.B Anno 2022 - OPPEANO (VR)
cancellato il 28-02-2009



Atto N.53 p.I s.A Anno 2003 - OPPEANO (VR)
cancellata il 20-01-2021 EMIGRAZIONE AIRE



Atto N.35 p.I s.A Anno 2006 - OPPEANO (VR)
cancellato il 15-01-2021 EMIGRAZIONE AIRE

Conforme a quanto disposto dalla circolare MIACEL N.11 del 23/07/1996 - applicazione legge sulla privacy

OPPEANO (VR), 07-10-2025
Ora 12:51

L'UFFICIALE DI ANAGRAFE

PATUZZO PAOLA

Rilasciato ai fini dell' acquisizione d'ufficio.
Firma autografa sostituita a mezzo stampa ai sensi dell'art.3 comma 2 D.Lgs.39/93

Tribunale di Verona E.I. n. 146/2025 R.E.
Giudice: dott. Francesco Fontana
Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna
Custode: avv. Urnau Sabino Tayane



COMUNE DI OPPEANO

Certificato di Stato di famiglia

L'ufficiale di anagrafe

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;
Visti i dati registrati dal COMUNE DI OPPEANO

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

All'indirizzo VIA CADELFERRO N. 56
Comune OPPEANO (VR)

Risulta iscritta la seguente famiglia:



Data 07/10/2025



L'ufficiale di anagrafe del COMUNE DI OPPEANO
PATUZZO PAOLA

RILASCIATO AI FINI DELL'ACQUISIZIONE D'UFFICIO

Rilasciato in esenzione da imposta di bollo per uso:
SCAMBIO DI ATTI E DOCUMENTI FRA PP.AA. - art. 16, tabella allegato B) DPR 642/1972

Esente anche da diritti di segreteria:
SCAMBIO DI ATTI E DOCUMENTI FRA PP.AA. - art. 16, tabella allegato B) DPR 642/1972

D.1.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

1/1 Piena proprietà di:

1.a: Abitazione posta al piano terra e primo distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Oppeano, **foglio 37, particella 1381 sub 1**, categoria A/2, classe 1, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 144 mq, rendita Euro 484,18.

1.b: Autorimessa posta al piano terra e primo distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Oppeano, **foglio 37, particella 1381 sub 2**, categoria C/6, classe 3, consistenza 53 mq superficie catastale 46 mq, rendita Euro 125,91.

1.c: Ente urbano distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Oppeano, **foglio 37, particella 1381**, superficie catastale 185 mq.

Intestati a:

1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà 1000/1000
---	------------	------------	------------------------

Alle unità immobiliari sopra elencate compete l'indivisa, proporzionale quota di comproprietà dei vani ed enti condominiali e di uso comune di cui all'articolo 1117 c.c., con particolare riferimento all'area coperta e scoperta di pertinenza.

Ricostruzione delle variazioni catastali

1.a Abitazione

Situazione dell'unità immobiliare dal 18/06/2010

NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Oppeano, foglio 37, particella 1381 sub 1, categoria A/2, classe 1, consistenza 7,5 vani, rendita Euro 484,18.

*COSTITUZIONE del 18/06/2010 Pratica n. VR0205661 in atti dal 18/06/2010
COSTITUZIONE (n. 1885.1/2010)*

Situazione dell'unità immobiliare dal 18/06/2011

NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Oppeano, foglio 37, particella 1381 sub 1, categoria A/2, classe 1, consistenza 7,5 vani, rendita Euro 484,18.

*VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/06/2011 Pratica n. VR0263068 in atti dal 18/06/2011
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 91687.1/2011)*

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune G080 - Foglio 37 - Particella 1381

Unità immobiliare dal 09/11/2015

NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Oppeano, foglio 37, particella 1381 sub 1, categoria A/2, classe 1, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 144 mq, rendita Euro 484,18.

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune G080 - Foglio 37 - Particella 1381

1.b Autorimessa

Situazione dell'unità immobiliare dal 18/06/2010

NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Oppeano, foglio 37, particella 1381 sub 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 53 mq rendita Euro 125,91.

*COSTITUZIONE del 18/06/2010 Pratica n. VR0205661 in atti dal 18/06/2010
COSTITUZIONE (n. 1885.1/2010)*

Situazione dell'unità immobiliare dal 18/06/2011

NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Oppeano, foglio 37, particella 1381 sub 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 53 mq rendita Euro 125,91.

*VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/06/2011 Pratica n. VR0263068 in atti dal
18/06/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 91687.1/2011)*

Mappali Terreni Correlati Codice Comune G080 - Foglio 37 - Particella 1381

Unità immobiliare dal 09/11/2015

NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Oppeano, foglio 37, particella 1381 sub 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 53 mq superficie catastale 46 mq, rendita Euro 125,91.

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Mappali Terreni Correlati Codice Comune G080 - Foglio 37 - Particella 1381

1.c Area urbana

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/06/2010

Tribunale di Verona E.I. n. 146/2025 R.E.
Giudice: dott. Francesco Fontana
Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna
Custode: avv. Urnau Sabino Tayane

NCT - Catasto Terreni, Comune di Oppeano, foglio 37, particella 1381, qualità Fu
d accert superficie catastale 185 mq

*Variatione del 17/06/2010 Pratica n. VR0203785 in atti dal 17/06/2010 presentato il
17/06/2010 (n. 203785.1/2010)*

Area di enti urbani e promiscui dal 17/06/2010

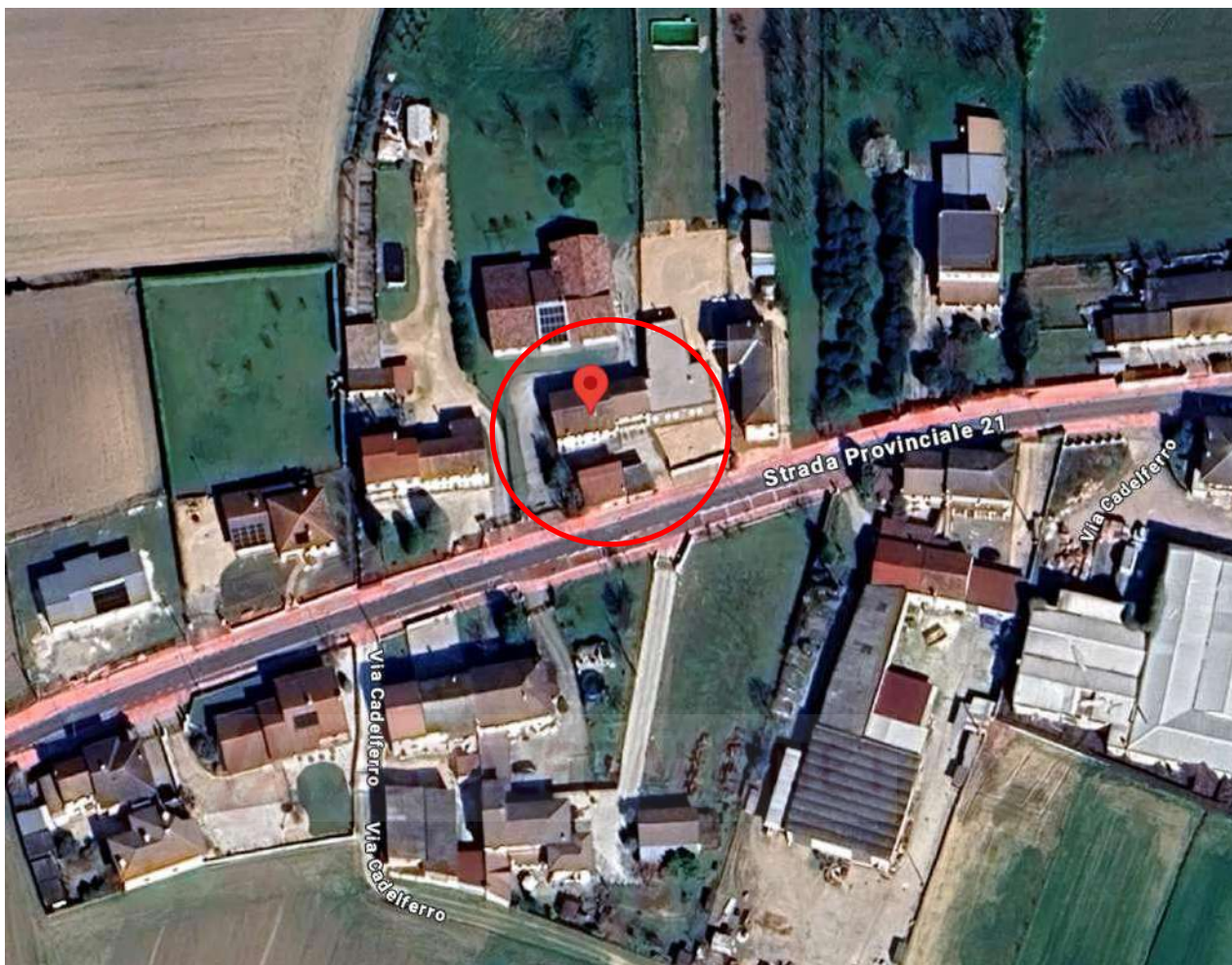
NCT - Catasto Terreni, Comune di Oppeano, foglio 37, particella 1381, qualità ente
urbano superficie catastale 185 mq

*Tipo Mappale del 17/06/2010 Pratica n. VR0203785 in atti dal 17/06/2010
presentato il 17/06/2010 (n. 203785.1/2010)*



Localizzazione

L'immobile è localizzato in Comune di Oppeano (VR), via Cadelferro N° 56.



È possibile ricollegare i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento all'immobile.

Confini da Nord in senso N.E.S.O. per l'intero fabbricato: mappale 86, 535, 536, 664, 670, 523.

D.1.3 Descrizione dei beni

D.1.3.1 Contesto

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione costituiscono un fabbricato residenziale ubicato nel Comune di Oppeano composto da due piani fuori terra.

Attualmente l'accesso pedona e carraio ai beni avviene, direttamente da via Cadelferro, pubblica via, transitando attraverso i mappali 1419, apparentemente

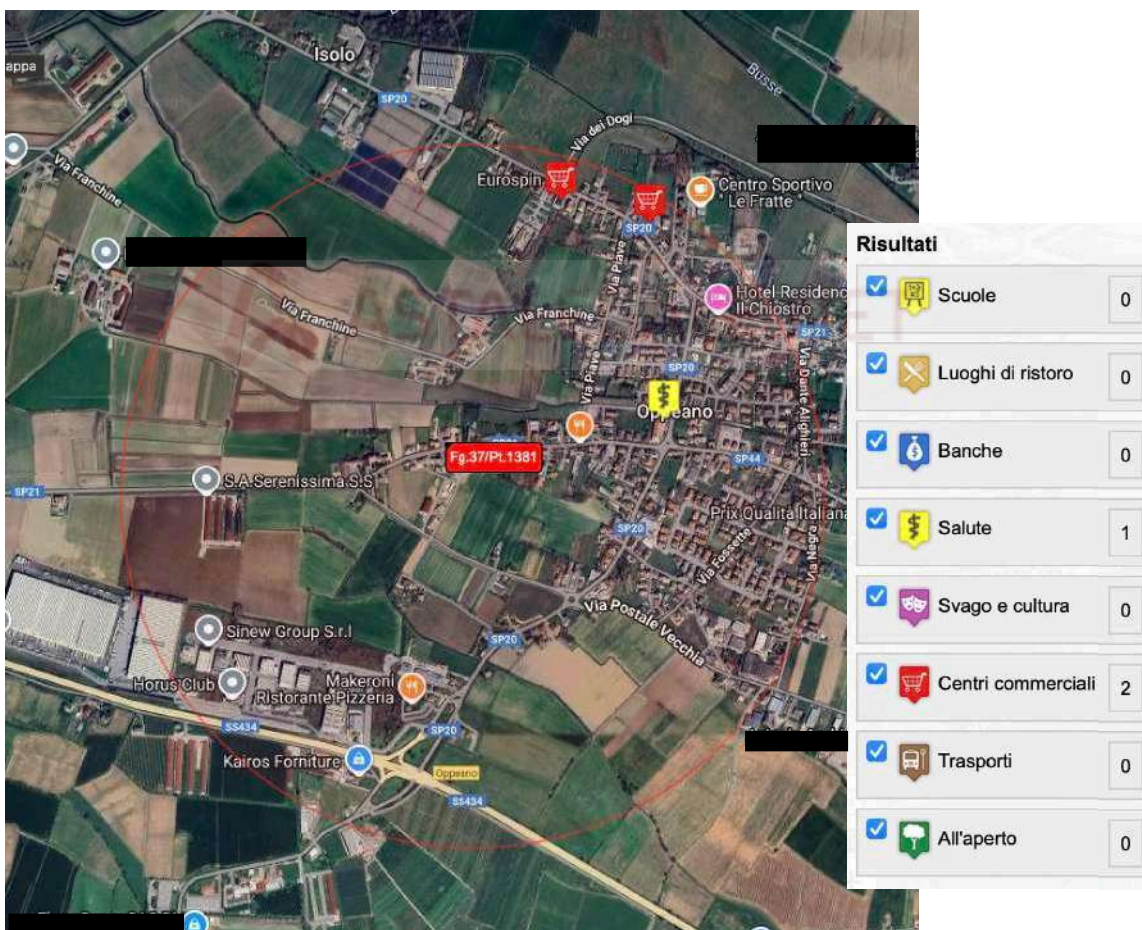
non di proprietà della ditta esecutata, e 535, ancora accatastato come area rurale e apparentemente solo in parte di proprietà della ditta esecutata, non oggetto di pignoramento.

Al momento del sopralluogo il tratto di strada non asfaltato risultava libero da impedimenti e divieti e accessibile.

Caratteristiche zona: zona semicentrale con buona presenza di servizi.

Collegamenti pubblici: stazione centrale dei treni (Verona Porta Nuova) a circa 24 km; Aeroporto di Verona a circa 28 km; ingresso autostrada A4 - MI -VE - Raccordo Autostradale Soave San Bonifacio a circa 19 km.

Servizi disponibili nel raggio di circa 1 km dal bene oggetto di esecuzione:



D.1.3.2 Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

1.a – Abitazione

1/1 di piena proprietà di abitazione posta al piano terra e primo distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Oppeano, foglio 37, particella 1381 sub 1, categoria A/2, classe 1, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 144 mq, rendita Euro 484,18.

L'appartamento è composto al piano terra da cortile esterno, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, lavanderia e camera, al piano primo tre camere, bagno con antibagno e disimpegno.

Consistenza commerciale complessiva circa 112 mq.

1.b - Autorimessa

1/1 di piena proprietà di autorimessa posta al piano terra e primo distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Oppeano, foglio 37, particella 1381 sub 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 53 mq superficie catastale 46 mq, rendita Euro 125,91.

Non è stato possibile visionare internamente la porzione al piano primo.

Consistenza commerciale complessiva circa 53 mq.

1.c – Ente urbano

1/1 di piena proprietà di Ente urbano distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Oppeano, foglio 37, particella 1381, superficie catastale 185 mq.

L'edificio residenziale e l'annesso in cui si trova l'autorimessa risultano edificati in parte a fine Ottocento e secondo quanto riferito dalla proprietà in seguito ristrutturati negli anni 90. Il tetto della porzione residenziale risulta, sempre da quanto riferito, sistemato di recente.

Caratteristiche dei beni

Caratteristiche strutturali

Caratteristiche	Descrizione	Condizioni
Strutture verticali	Mista	Scarse

e orizzontali		
Copertura	Latero cemento con manto di copertura in coppi	Scarse
Facciate	Intonacate e tinteggiate	Scarse
Scala interna	Struttura: c.a. con rivestimento in marmo e ceramica	Scarse

Caratteristiche edilizie e costruttive

Caratteristiche	Descrizione	Condizioni
Infissi esterni	Materiale: alluminio Protezione: scuri in ferro	Scarse
Infissi interni	Tipologia: a battente Materiale: legno	Scarse
Portone esterno d'ingresso	Tipologia: a battente Materiale: alluminio e vetro	Scarse
Pareti interne	Materiale: intonacate e tinteggiate	Scarse
Pavimentazione interna	Materiale: ceramica	Scarse
Rivestimenti	Ubicazione: bagno e cucina; Materiale: ceramica	Scarse
Arredi sanitari	Doccia, lavabo, bidet, water.	Scarse

Impianti	Descrizione	Condizioni	Conformità
Climatizzazione	Non presente		
Gas	Alimentazione: bombole	Non verificabile	Non reperita

Tribunale di Verona E.I. n. 146/2025 R.E.
 Giudice: dott. Francesco Fontana
 Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna
 Custode: avv. Urnau Sabino Tayane

Elettrico	Tipologia: sottotraccia Tensione: 220V	Non verificabile	Non reperita
Fognatura	Tipologia: collegata alla rete fognaria comunale	Non verificabile	Non reperita
Idrico	Tipologia: pozzo	Non verificabile	Non reperita
Termico	Tipologia: caldaia autonoma Terminali: radiatori	Non verificabile	Non reperita
Ascensore	Non presente		

Note: Eventuali costi di adeguamento impiantistico dell'unità risultano quantificabili, a parere della scrivente, solo previa progettazione dettagliata e modalità realizzativa degli stessi. La stima finale degli immobili tiene conto delle condizioni manutentive degli stessi, pertanto anche dell'eventuale vetustà di impianti e finiture.



Documentazione fotografica

Fotografie esterne

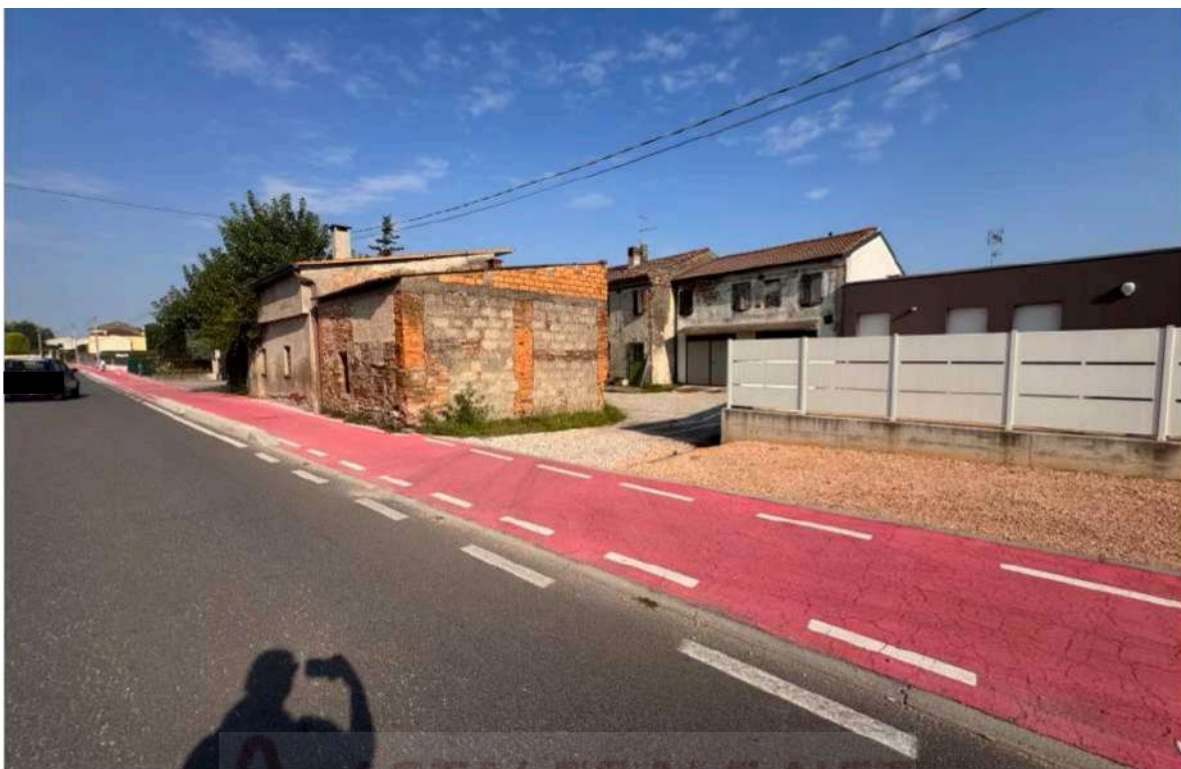


FOTO 1 – Fronte sud - accesso da via Cadelferro



FOTO 2 - Fronte sud

Tribunale di Verona E.I. n. 146/2025 R.E.
Giudice: dott. Francesco Fontana
Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna
Custode: avv. Urnau Sabino Tayane



FOTO 3 - Fronte sud corpo abitazione



FOTO 4 - Fronte nord corpo autorimessa

Tribunale di Verona E.I. n. 146/2025 R.E.
Giudice: dott. Francesco Fontana
Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna
Custode: avv. Urnau Sabino Tayane

Fotografie interne



FOTO 1 - Ingresso



FOTO 2 - Bagno piano terra



FOTO 3 - Lavanderia piano terra



FOTO 4 - Disimpegno piano terra

Tribunale di Verona E.I. n. 146/2025 R.E.
Giudice: dott. Francesco Fontana
Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna
Custode: avv. Urnau Sabino Tayane



FOTO 5 - Camera piano terra



FOTO 6 - Scala interna

Tribunale di Verona E.I. n. 146/2025 R.E.
Giudice: dott. Francesco Fontana
Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna
Custode: avv. Urnau Sabino Tayane



FOTO 7 - Soggiorno piano terra



FOTO 8 - Cucina piano terra

Tribunale di Verona E.I. n. 146/2025 R.E.
Giudice: dott. Francesco Fontana
Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna
Custode: avv. Urnau Sabino Tayane



FOTO 9 - Camera piano primo



FOTO 10 - Disimpegno piano primo



FOTO 11 - Bagno piano primo

Tribunale di Verona E.I. n. 146/2025 R.E.
Giudice: dott. Francesco Fontana
Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna
Custode: avv. Urnau Sabino Tayane



FOTO 12 - Camera piano primo



FOTO 13 - Camera piano primo

Tribunale di Verona E.I. n. 146/2025 R.E.
Giudice: dott. Francesco Fontana
Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna
Custode: avv. Urnau Sabino Tayane



FOTO 14 - Autorimessa



FOTO 15 - Autorimessa

Tribunale di Verona E.I. n. 146/2025 R.E.
Giudice: dott. Francesco Fontana
Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna
Custode: avv. Urnau Sabino Tayane

Planimetrie catastali



Tribunale di Verona E.I. n. 146/2025 R.E.
Giudice: dott. Francesco Fontana
Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna
Custode: avv. Urnau Sabino Tayane

Data: 31/07/2025 - n. T68544 - Richiedente: [REDACTED]

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Verona	Dichiarazione protocollo n. VR0205661 del 18/06/2010	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Oppeano Via Cadelferro civ. 56	
Scheda n. 1 Scala 1:200	Identificativi Catastali:	Compilata da: Zanini Paolo
	Sezione: Foglio: 37 Particella: 1381 Subalterno: 2	Iscritto all'albo: Geometri Prov. Verona N. 3134

 PIANO TERRA	 PIANO PRIMO
----------------------------	------------------------

Ultima planimetria in atti
Data: 31/07/2025 - n. T68544 - Richiedente: [REDACTED]
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

ORIENTAMENTO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/07/2025 - Comune di OPPEANO(G080) - < Foglio 37 - Particella 1381 - Subalterno 2 >
VIA CADELFERRO n. 56 Piano T-1

Tribunale di Verona E.I. n. 146/2025 R.E.
Giudice: dott. Francesco Fontana
Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna
Custode: avv. Urnau Sabino Tayane

Data: 31/07/2025 - n. T68543 - Richiedente: [REDACTED]



Ultima planimetria in atti

Data: 31/07/2025 - n. T68543 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Tribunale di Verona E.I. n. 146/2025 R.E.
Giudice: dott. Francesco Fontana
Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna
Custode: avv. Urnau Sabino Tayane

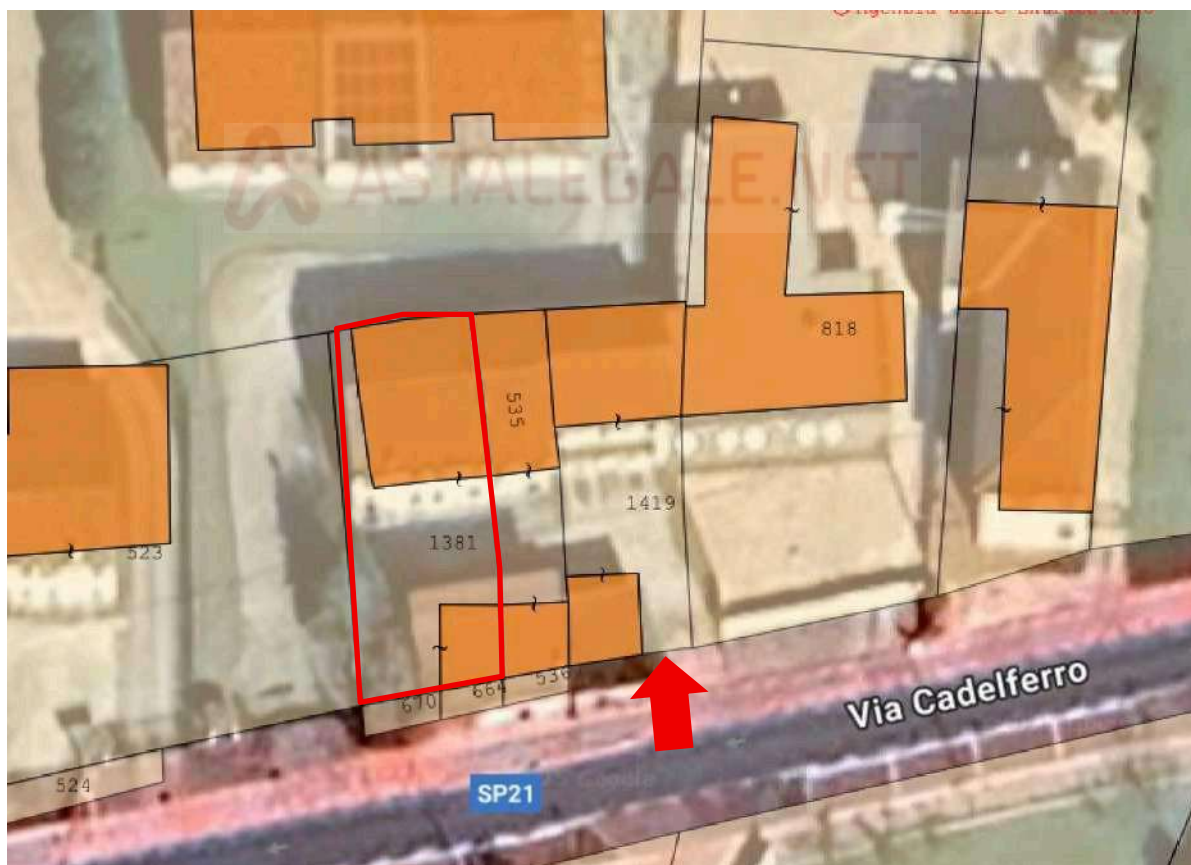
D.1.3.3 Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

Non è presente elaborato planimetrico.

Il fabbricato oggetto di esecuzione si presenta come una porzione terra cielo di casa in linea con un corpo di fabbrica posto a nord adibito ad abitazione, sub.1, ed uno posto a sud, collegato da cortile esterno di proprietà esclusiva, adibito ad autorimessa, sub. 2.

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

Il fabbricato oggetto di esecuzione si presenta come una porzione terra cielo di casa in linea con un corpo di fabbrica posto a nord adibito ad abitazione, sub.1, ed uno posto a sud, collegato da cortile esterno di proprietà esclusiva, adibito ad autorimessa, sub. 2.



Attualmente l'accesso al bene avviene dalla posizione indicata con freccia rossa nella rappresentazione grafica soprastante, direttamente da via Cadelferro, pubblica via, transitando attraverso i mappali 1419, apparentemente non di

Tribunale di Verona E.I. n. 146/2025 R.E.
Giudice: dott. Francesco Fontana
Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna
Custode: avv. Urnu Sabino Tayane

proprietà della ditta esecutata, e 535, ancora accatastato come area rurale e apparentemente solo in parte di proprietà della ditta esecutata, non oggetto di pignoramento.

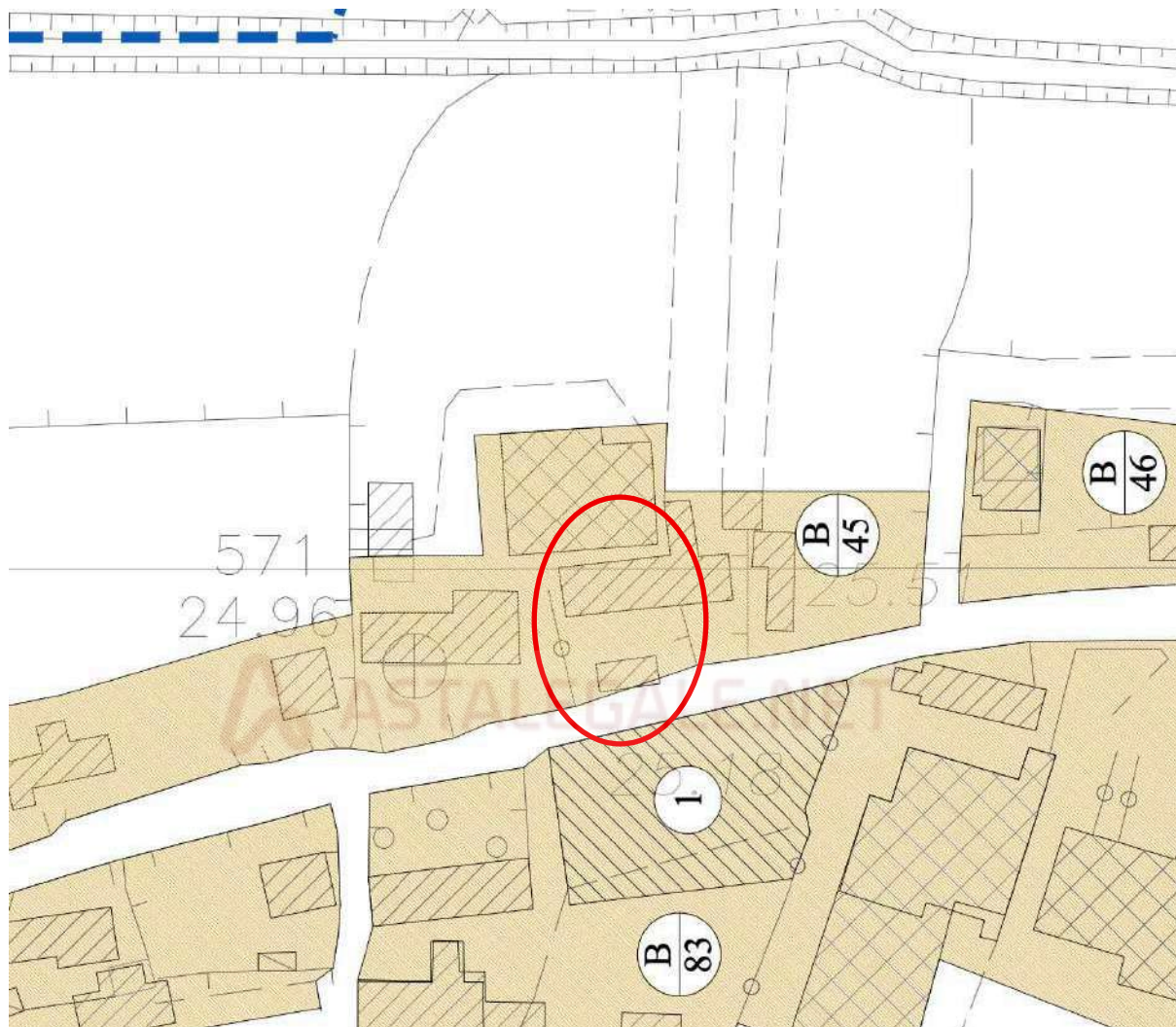
Al momento del sopralluogo il tratto di strada non asfaltato risultava libero da impedimenti e divieti e accessibile.

Nell'atto di provenienza del 2002 si riporta che *“gli immobili in oggetto continueranno a godere e continueranno ad essere gravati dalle servitù di passo come sino ad oggi esercitate”*.



D.1.4 Situazione urbanistica della zona

I beni oggetto di perizia sono urbanisticamente inquadrati nel PI del Comune di Oppeano (VR) in Zona "B" Completamento residenziale.



D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

Si attesta la conformità tra gli intestatari catastali dell'immobile e quelli risultanti dalle visure ipotecarie.

CRITICITÀ: BASSA

A livello catastale sono state rinvenute alcune difformità.

1.a Abitazione

Nello stato di fatto è stata rilevata una difformità consistente nella differente forometria della finestra posta al piano primo nella camera posta a sud-est, in particolare la finestra di presenta più piccola rispetto a quanto rappresentato in planimetria catastale. Inoltre, le altezze interne differiscono leggermente in alcune stanze da quanto indicato in maniera sommaria in planimetria.

1.b Autorimessa

Nello stato di fatto è stata rilevata l'assenza di divisorio con l'unità sita a est del medesimo fabbricato.

Non è stato possibile visionare internamente la porzione al piano primo.

Costi previsti per la regolarizzazione: 2.000,00 €

I costi quantificati consentono il ripristino delle difformità rilevate e di eventuali altre irregolarità non rilevate e di lieve impatto economico.

D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile

Conformità impianti

La conformità degli impianti non è stata verificata in quanto non è stato possibile reperire documentazione al riguardo.

Pratiche edilizie

- o Concessione edilizia n. 3839/1990 protocollo generale n. 6925 dell'11/02/1991 per "restauro di un rustico esistente e modifica della recinzione".

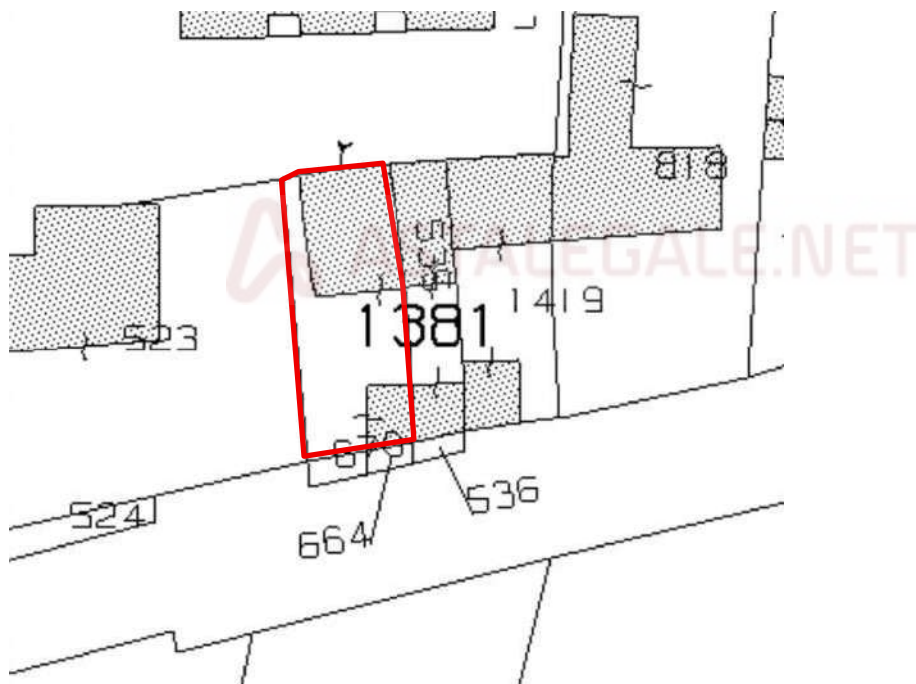
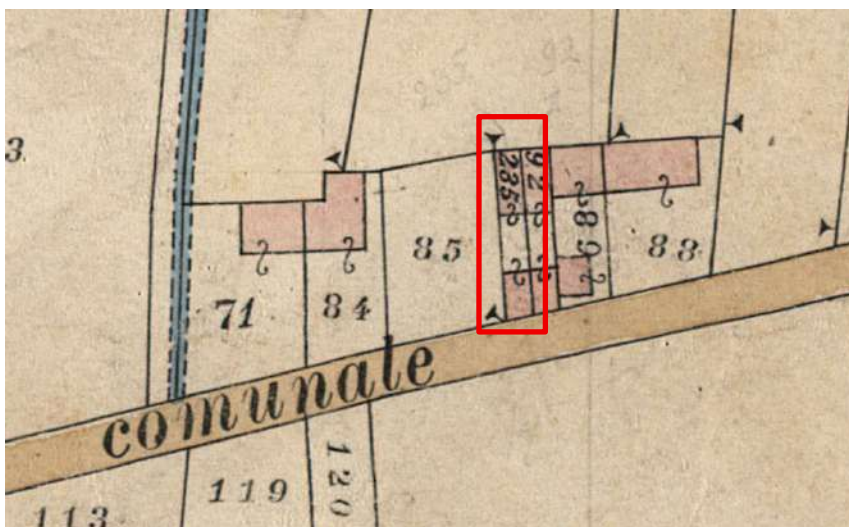
Approfondite ricerche eseguite dal personale dell'Amministrazione Comunale e dalla scrivente hanno escluso ulteriori pratiche edilizie sull'immobile oggetto di procedura; tuttavia non si può escludere in maniera assoluta l'esistenza di altri permessi edilizi in quanto gli archivi comunali risultano spesso incompleti e gli stessi tecnici comunali non sempre sono in grado di risalire alle informazioni richieste.

La scrivente ha richiesto del Comune dichiarazione sulla non disponibilità di altre pratiche. Se verrà rilasciata si provvederà ad integrare la documentazione.

Conformità urbanistico edilizia

L'edificio risulta in parte rappresentato in parte nelle mappe catastali di impianto

di Verona e Provincia, le quali sono state rese pubbliche nel 1905, sulla base di una campagna di rilievi topografici condotta dal 1880 al 1890.



CRITICITÀ: ALTA

Dalla verifica del progetto depositato in Comune (All. E.10), dal catasto d'impianto e dal catasto e dallo stato di fatto emergono difformità.

1.a Abitazione

Allo stato attuale l'edificio posto ha nord ha un volume maggiore rispetto a quanto rappresentato nel catasto d'impianto, circa il doppio. Da quanto visionato non risultano evidenti addizioni nel fabbricato. Negli archivi comunali non sono

state rinvenute pratiche circa questo edificio.



1.b Autorimessa

Per quanto riguarda l'edificio posto a sud, adibito ad autorimessa, risulta reperita una pratica edilizia nel 1991 riguardante il rifacimento della copertura. Da quanto desumibile da sopralluogo eseguito risulta un ampliamento di volume non autorizzato, evincibile anche da confronto fotografico tra fotografie eseguite in sede di sopralluogo e quelle allegate alla pratica edilizia.

Per quanto riguarda le difformità riscontrate a livello edilizio la scrivente si è rivolta agli uffici comunali chiedendo chiarimenti in data 22/10/2025, sollecitano poi risposta in data 20/11/2025 e 25/11/2025. In data 26/11/2025 il Comune inoltra una comunicazione non pertinente con quanto richiesto la scrivente quindi in data 28/11/2025 procede a chiedere ulteriore riscontro in merito quanto evidenziato sopra. Le comunicazioni intercorse risultano allegato all'elaborato in maniera integrale. Qualora venisse fornita una risposta pertinente in presente elaborato verrà integrato.

I costi, in seguito, risultano stimati dalla scrivente senza supporto e conferma da parte dell'amministrazione e sono quindi da ritenersi puramente indicativi.

In sede di sopralluogo è stata riscontrata la presenza di un pozzo. Il Genio Civile, interrogato, ha risposto che "Con riferimento alla Vs. nota, Ns. prot. n. 553775 del 13/10/2025, con la presente si comunica che nei nostri archivi non risulta essere presente alcuna pratica o denuncia relativa a pozzi per il prelievo di acqua pubblica sul terreno indicato (Fg. 37 Mp. 1381 del Comune di Oppeano) oggetto di esecuzione immobiliare (Rif. N. 146/2025 R.E. Tribunale di Verona)".

Costi previsti per la regolarizzazione: 17.000,00 €

Non è presente Attestato di Certificazione Energetica valido.

Costi previsti per la regolarizzazione: 250,00 €

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

Al momento del sopralluogo l'unità risultava abitata [REDACTED] Dalle informazioni apprese in loco, [REDACTED]

A seguito di richiesta inoltrata presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione stipulati relativi ai beni in analisi (All. E.11).

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

Nessuna.

D.1.8 Vincoli ed oneri giuridici

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

Iscrizioni

Ipoteca volontaria n. 6560/29468 del 23/07/2010 favore: [REDACTED]

[REDACTED] per Euro 77.475,00 di cui Euro 51.650,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 10 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Sarullo Francesco, Notaio in Zevio, in data 21/07/2010 rep.9999/6416.

Grava su Catasto Fabbricati Comune di Oppeano (VR) foglio 37 particella 1381 sub 1, sub 2 e Catasto Terreni Comune di Oppeano (VR) foglio 37 particella 1381.

Pignoramenti

Pignoramento Immobiliare n. 20464/27877 del 08/07/2025 favore: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] Pubblico

Ufficiale: Unep c/o Tribunale di Verona, in data 03/06/2025 rep.3977.

Grava su Catasto Fabbricati Comune di Oppeano (VR) foglio 37 particella 1381 sub 1, sub 2 e Catasto Terreni Comune di Oppeano (VR) foglio 37 particella 1381.

Altre trascrizioni

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Nessuna.

Diritti di assegnazione della casa familiare a favore del coniuge non debitore trascritti successivamente all'iscrizione del creditore procedente ipotecario di primo grado

Nessuno.

Diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente

Nessuno.

Fondi patrimoniali e negozi di destinazione ex art. 2645-ter cod. civ.

Nessuno.

Contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile

Nessuno.



Atti di asservimento urbanistico

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

Si allegano ispezioni ipotecarie del 22/07/2025, effettuate all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Verona – Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, con i nominativi dei soggetti eseguiti da cui non emergono altre formalità oltre a quanto sopra riportato (All. E.8).

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

Apparentemente non vi sono vincoli ed oneri giuridici opponibili alla procedura.

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

Apparentemente non vi sono diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile.

D.1.9 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Amministratore condominiale: non presente.

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

Non si tratta di immobile strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa. La ditta eseguita è divenuta proprietaria del bene con atto di compravendita del 18/05/2002 e del 11/09/1990.

D.1.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata

Non si tratta di immobile costruito in condizioni di edilizie convenzionata.

D.1.12 Separazione in natura e progetto divisionale

Quota pignorata:1/1.

D.1.13 Valutazione del lotto

D.1.13.1 Consistenza

Consistenze complessive

ID	Immobile	Superficie commerciale (m ²)
1.a	Appartamento	144
1.b	Autorimessa	46

1.a - Abitazione

Consistenza commerciale complessiva di circa 112 m².

Descrizione	Superficie lorda (m ²)	Coefficiente	Superficie commerciale (m ²)
Appartamento piano terra	67,00	1	67,00
Appartamento piano primo	67,00	1	67,00
Area esterna	95,50	0,10	9,55
Totale	229,50		143,55
<u>Totale arrotondato</u>	<u>229,00</u>		<u>144,00</u>

N.B.: Per superficie lorda si intende comprensiva di murature interne e perimetrali (per intero o per la metà se a confine con altre proprietà). Il coefficiente riduttivo sopra riportato per calcolare la superficie commerciale è stato applicato in ragione della destinazione d'uso. Il metodo adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

Di seguito il dettaglio dei vani interni:

Tipo vano	Altezza interna (m)	Superficie netta (m ²)
Piano terra		
Cucina	H 2,30	12,77
Soggiorno	H 2,30	12,43
Bagno	-	3,77
Disimpegno	-	11,66

Lavanderia	-	1,80
Camera 1	H 2,30	11,57
Piano primo		
Camera 2	H 2,33	12,81
Camera 3	H min 2,16 - H max 2,40	11,61
Camera 4	H 2,40	12,63
Antibagno	-	2,59
Bagno	-	2,42
Disimpegno	H 2,45	13,01

1.b - Autorimessa

Consistenza commerciale complessiva di circa 46 m².

Descrizione	Superficie lorda (m ²)	Coefficiente	Superficie commerciale (m ²)
Autorimessa piano terra	30,00	1	30,00
Autorimessa piano primo	31,50	0,50	15,75
Totale	61,50		45,75
<u>Totale arrotondato</u>	<u>61,00</u>		<u>46,00</u>

N.B.: Per superficie lorda si intende comprensiva di murature interne e perimetrali (per intero o per la metà se a confine con altre proprietà). Il coefficiente riduttivo sopra riportato per calcolare la superficie commerciale è stato applicato in ragione della destinazione d'uso. Il metodo adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

D.1.13.2 Criteri di stima

Per quanto attiene alla determinazione del valore di mercato del bene oggetto della procedura esecutiva nell'ipotesi della vendita forzata, si tratta di



determinare il più probabile valore venale in comune commercio, quel valore cioè che avrebbe la maggior probabilità, fra quelle possibili, di segnare il punto di incontro fra domanda e offerta in una libera contrattazione di una pluralità di operatori economici in un dato mercato, per un immobile adeguatamente pubblicizzato.

La tecnica estimativa più indicata in questa sede è quella che fa riferimento ai procedimenti diretti o sintetici per la determinazione del valore di mercato del bene.

Si tratta quindi di attribuire al bene l'equo valore, in analogia ai prezzi di mercato già praticati ad altri beni dello stesso genere, avvalendosi di opportune analisi di mercato di riferimento.

Il valore parametrico, preso a riferimento, è quello a metro quadrato di superficie lorda del mercato immobiliare del Comune di Oppeano (VR). La superficie degli immobili computata è quella che comunemente viene ad essere trattata nelle usuali compravendite immobiliari e cioè viene considerata al lordo delle murature perimetrali.

La valutazione dei beni tiene conto del loro stato di conservazione e manutenzione, della vetustà di finiture ed impianti, dell'ubicazione e della loro consistenza.

Si precisa che il valore attribuito ai beni è comprensivo di quello dell'area su cui insistono e/o di pertinenza e delle parti comuni.

Vengono in seguito descritti tre immobili compravenduti utilizzati come beni comparabili all'oggetto di analisi.

Le informazioni degli immobili comparabili sono state tratte da atti di compravendita ottenuti mediante consultazione del portale Stimatrix City.

D.1.13.3 Stima

Comparabili compravendite

Comparabile A – Porzione di fabbricato con pertinenze sito in Via Cadelferro, Comune di Oppeano (VR)



COMPARABLE		A			
Comune	Oppeano (VR)	Indirizzo	via Cadelferro n. 109		
					
<p>Porzione di fabbricato adibita ad appartamento di civile abitazione sita al piano terra, tettoia pertinenziale sita al piano terra, garage pertinenziale sito al piano terra, area scoperta di esclusiva pertinenza.</p>					
Pratiche edilizie	<p>Le opere relative all'immobile in oggetto sono state iniziate anteriormente al primo settembre 1967; Concessione per l'esecuzione di opere in data 22 giugno 1982 Prot. Gen. n. 1716; Permesso di Abitabilità n. 15/85 in data 7 giugno 1985; Concessione Edilizia in Sanatoria ex legge 28 febbraio 1985 n. 47 - n. 23 in data 6 aprile 1990 Prot. n. 2023/86; Concessione Edilizia n. 5318/1996 e n. 5240 Prot. Gen. in data 8 luglio 1996; Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in sanatoria presentata con pratica SUAP in data 17 maggio 2023 con protocollo n. 242105.</p>				
Consistenze	Superficie commerciale appartamento		159 mq		
	Superficie commerciale ripostiglio		12 mq		
	Superficie commerciale autorimessa		15 mq		
Dati Catastali	<p>Foglio 37 mapp. 121 sub 6 - cat. A/2 - cl. 2 - vani 7,5 - Sup. Cat. mq 159 - RCE 581,01 mapp. 121 sub 7 - cat. C/7 - cl. 1 - mq 10 - Sup. Cat. mq 12 - RCE 7,75 mapp. 121 sub 8 - cat. C/6 - cl. 2 - mq 12 - Sup. Cat. mq 15 - RCE 24,17 mapp. 121 sub 11 - area urbana - mq 276.</p>				
Informazioni atto	<p>Atto del notaio Emanuele De Micheli del 13/09/2023, repertorio n. 47589, raccolta n. 35668, trascritto il 19/09/2023 ai n. 37351 R.G. e 27842 R.P.</p>				
Superficie commerciale (mq)	170,1	Compravendita (€)	105.000,00 €	Parametro €/mq	617,28 €

Tribunale di Verona E.I. n. 146/2025 R.E.
 Giudice: dott. Francesco Fontana
 Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna
 Custode: avv. Urnau Sabino Tayane

Comparabile B – Porzione di fabbricato con pertinenze sito in Via Cadelferro, Comune di Oppeano (VR)

COMPARABILE		B			
Comune	Oppeano (VR)	Indirizzo	Via Cadelferro n. 109		
					
<p>Una abitazione composta da cucina, bagno e quattro camere al piano primo, un locale ad uso garage ed un locale ad uso ripostiglio pertinenziali al piano terra ed annessa corte esclusiva di pertinenza</p>					
Pratiche edilizie	<p>Il fabbricato, di cui le unità immobiliari in oggetto fanno parte, è stato costruito in data anteriore al 1 settembre 1967; concessione edilizia n. prot. 1716 rilasciata in data 22 giugno 1982; certificato di agibilità n. 15/85 rilasciato in data 7 giugno 1985; concessione edilizia n. 5318/1996 e n. 5240 prot. gen. rilasciata in data 13 settembre 1996; Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria Codice Pratica TRRGNN57S22G080D-12052023-2113 e Protocollo SUAP; REP_PROV_VR/VR-SUPRO/0242105 del 17 maggio 2023.</p>				
Consistenze	Superficie commerciale appartamento		135 mq		
	Superficie commerciale ripostiglio		18 mq		
	Superficie commerciale autoimmessa		12 mq		
Dati Catastali	<p>FOGLIO 37, mappali numeri: 121 sub. 2 - piano T-1, categoria A/2, classe 1, vani 6,5 , RC Euro 419,62; 121 sub. 9 - piano T, categoria C/6, classe 2, metri quadrati 12, RC. Euro 24,17; 121 sub. 10 - piano T, categoria C/2, classe 2, metri quadrati 18, RC. Euro 9,30; 1461, piano T, categoria F/1, area urbana di metri quadrati 671 Catasto Terreni FOGLIO 37, mappale numero: 1461 are 6,71</p>				
Informazioni atto	<p>Atto del notaio Gavras Michele del 31/10/2023, repertorio n. 6132, raccolta n. 4252, trascritto il 06/11/2023 ai n. 45178 R.G. e 33757 R.P.</p>				
Superficie commerciale (mq)	150	Compravendita (€)	125.000,00 €	Parametro €/mq	833,33 €

Tribunale di Verona E.I. n. 146/2025 R.E.
 Giudice: dott. Francesco Fontana
 Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna
 Custode: avv. Urnau Sabino Tayane

Comparabile C – Porzione di fabbricato con pertinenze sito in Via Roma, Comune di Oppeano (VR)

COMPARABILE	C				
Comune	Oppeano (VR)	Indirizzo	Via Roma 155		
					
<p>Porzione abitativa ai piani terra e primo con corti esclusive avente come accessorio locale magazzino su due piani; garage con pertinenze ed accessori; area urbana anch'essa pertinenziale di mq. 200.</p>					
Pratiche edilizie	<p>Il nucleo immobiliare originario è stato costruito in data anteriore al 1 settembre 1967: licenza di costruzione per ampliamento R.C. 32 in data 22 marzo 1969 e la abitabilità a esso relativa in data 17 marzo 1971.</p>				
Consistenze	Superficie commerciale appartamento		123 mq		
	Superficie commerciale autorimessa		64 mq		
Dati Catastali	<p>Foglio 31 Mapp. 108 sub 15 - p. T-1 cat. A/3 cl. 3 vani 5,5 RC 244,28 Mapp. 108 sub 17 - p. T cat. C/6 cl. 3 mq. 64 RC 152,04 Mapp. 108 sub 20 - p. T cat. F/1 mq. 200 Area Urbana</p>				
Informazioni atto	<p>Atto del notaio Giuseppe Chiliberti del 05/08/2024, repertorio n. 95490, raccolta n. 19755, trascritto il 09/08/2024 ai nn. 34444 R.G. e 25894 R.P.</p>				
Superficie commerciale (mq)	155	Compravendita (€)	125.000,00 €	Parametro €/mq	806,45 €

Altre fonti di informazione

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) di Agenzia delle Entrate, Agenzie immobiliari, stampa specializzata. (Ricerca di mercato All. E.14).

Procedimento

Tribunale di Verona E.I. n. 146/2025 R.E.
Giudice: dott. Francesco Fontana
Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna
Custode: avv. Urnau Sabino Tayane

Il Market Comparison Approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato degli immobili che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Nel prossimo capitolo si descrivono le caratteristiche prese in esame. Si precisa che alcune caratteristiche non sono considerate perché non differenziali sul valore dei beni.

Caratteristiche

- Superficie commerciale (SUP): La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari. Unità di misura: mq;
- Autorimessa (AUTO): sono caratteristiche tipologiche relative a una superficie collegata o annessa quando è venduta o ceduta in uso insieme all'appartamento o all'immobile, per cui il loro prezzo o il loro canone di mercato sono compresi in quelli dell'immobile principale. Il compito delle caratteristiche consiste nel tenere conto della presenza del posto auto e del box nella stima del valore di mercato. Unità di misura: mq;
- Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM): La caratteristica stato di manutenzione dell'unità immobiliare rappresenta il grado di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti esclusi gli impianti dell'unità immobiliare.

Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;

5 – buono - Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria tanto meno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.

4 – discreto - Le condizioni di conservazione dell'unità sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione



ordinaria.

3 - sufficiente - L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza.

2 - mediocre - L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato dell'unità e delle sue parti più esposte.

1 - scarso - L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie di funzionalità.

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto			Subject	
	Unità A	Unità B	Unità C		
	Comune di Oppeano (VR), via Cadelferro 109	Comune di Oppeano (VR), via Cadelferro 109	Comune di Oppeano (VR), via Roma 155		
	data atto: 13/09/2023	data atto: 31/10/2023	data atto: 05/08/2024		data valutazione: Ottobre 2025
	anno costruz./agibilità: 1985	anno costruz./agibilità: 1985	anno costruz./agibilità: 1971	anno costruz./agibilità: ante 1967	
Prezzo di mercato PRZ (€)	105.000,00	125.000,00	125.000,00		
Superficie principale S1 (mq)	162,60	135,00	123,00	144	
Autorimessa AUT (mq)	15,00	30,00	64,00	46	
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare STM (n)	1	2	2	1	
Superficie commerciale SUP (mq)	170,10	150,00	155,00	167	

Analisi e scomposizione del prezzo delle caratteristiche superficiali

Informazioni mercantili relative al segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima: Rapporto di posizione della superficie principale (S1) [Σ]=1,00

Nella valutazione si pesano le superfici per l'uso e il grado di finitura. I balconi vengono pesati al 30%, le cantine 25%, le autorimesse al 50% e le aree esterne al 10%.

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del

primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$P1 = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$pA(S1) = 105.000,00 * 1,00 / 170,10 = 617,28 \text{ €/mq}$$

$$pB(S1) = 125.000,00 * 1,00 / 150 = 833,33 \text{ €/mq}$$

$$pC(S1) = 125.000,00 * 1,00 / 155 = 806,45 \text{ €/mq}$$

Prezzo medio massimo Superficie principale = 833,33 €/mq

Prezzo medio minimo Superficie principale = 617,28 €/mq

Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Autorimessa (AUT)

[i(AUT)] = 0,50 indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$pA(AUT) = 617,28 * 0,50 = 308,64 \text{ €/mq}$$

$$pB(AUT) = 617,28 * 0,50 = 308,64 \text{ €/mq}$$

$$pC(AUT) = 617,28 * 0,50 = 308,64 \text{ €/mq}$$

Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione p(STM) è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo il nomenclatore.

I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Da 1 (scarso) a 2 (mediocre) si sono stimati € 30.000

Tabella Prezzi Marginali			
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto		
	Unità A	Unità B	Unità C
Prezzo medio dei contratti	617,28	833,33	806,45
Superficie principale S1 (mq)	617,28	617,28	617,28
Autorimessa AUT (mq)	308,64	308,64	308,64
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare STM (n)	30.000,00	30.000,00	30.000,00

Tabella di valutazione

Tribunale di Verona E.I. n. 146/2025 R.E.

Giudice: dott. Francesco Fontana

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: avv. Urnau Sabino Tayane

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B...).

Prezzo di mercato e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (€)	105.000,00	125.000,00	125.000,00
S1 (mq)	-11.481,48	5.555,56	12.962,96
AUT (mq)	9.567,90	4.938,27	-5.555,56
STM (n)	0,00	-30.000,00	-30.000,00
Prezzo corretto (€)	103.086,42	105.493,83	102.407,41

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta $d\%$ che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti.

Nel caso in esame è pari a

$$d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(105.493,83 - 102.407,41) * 100] / 102.407,41 = 3.01\% < 10\%$$

Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a $(105.493,83 + 102.407,41 + 103.086,42) / 3 = 103.662,55$

Il valore di mercato del bene arrotondato si ritiene pari a 104.000,00 €, pari a circa 622,75 €/mq.

D.1.13.4 Adeguamenti e correzioni della stima

ID	Immobile	Superficie commerciale (m ²)	Valore unitario (€/m ²)	Valore intero medio ponderato	Valore diritto 1/1
1.a	Appartamento	144	622,75	89.676,65	89.676,65

1.b	Autorimessa	46	311,38	14.323,35	14.323,35
1.c	Ente urbano	-	-	-	-
Totale 1.a+1.b+1.c				104.000,00	104.000,00

La valutazione estimativa è da ritenersi comprensiva del valore proporzionale sugli enti comuni del fabbricato e dell'ente urbano identificato al punto 1.c.

Valore dell'immobile 1.a+1.b+1.c per la quota di 1/1 al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: € 65.950,00.

Adeguamenti e correzioni della stima

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **17.250 Euro**
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: nessuna.
- Riduzione del valore per assenza della garanzia per vizi del bene venduto: **20.800,00 Euro (valore diritto 1/1)** (circa 124,55 €/mq) - adeguamento del 20%.
- Altri adeguamenti: nessuno.
- Oneri giuridici: le spese, le imposte e i compensi notarili per il trasferimento dell'immobile sono a carico dell'aggiudicatario e saranno versati da quest'ultimo, contestualmente al saldo del prezzo, nella misura indicata dal notaio delegato entro 10 giorni dall'aggiudicazione definitiva.

D.1.13.5 Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile 1.a+1.b+1.c per la quota di proprietà di 1/1 al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: **€ 65.950,00**

La valutazione estimativa è da ritenersi comprensiva del valore proporzionale sugli enti comuni del fabbricato.



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 CERTIFICATO ANAGRAFICO RELATIVO AGLI EVENTUALI TITOLARI DI DIRITTI REALI
DI GODIMENTO SUL BENE PIGNORATO**~~

E.6 PLANIMETRIE CATASTALI

E.7 ESTRATTO STORICO DEL CATASTO

E.8 ISPEZIONI IPOTECARIE AGGIORNATE

~~**E.9 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**~~

E.10 TITOLI ABILITATIVI

**E.11 CONTRATTI IN FORZA DEI QUALI IL BENE È OCCUPATO DA UN TERZO (LOCAZIONE,
COMODATO, AFFITTO)**

E.12 FOTOGRAFIE DEGLI INTERNI

E.13 FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI

E.14 DATI COMPARATIVI ACQUISITI E FONTE

~~**E.15 SPESE CONDOMINIALI**~~

