

TRIBUNALE DI VERONA
SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI

PERIZIA DI STIMA
LOTTO UNICO

LORENZO
MARCONATO
ARCHITETTO



via Cà di Cozzi n° 41 Verona
studio.marconato@libero.it
tel ufficio 045 8344571
Mobile: 340 7320767

Procedura	Liquidazione giudiziale 86/2023 R.G.
Giudice Delegato	Dott. Luigi Pagliuca
Curatore	Avv. Claudia Ferrarese Girardi
Parte	TFM Servizi srl
Sentenza	n° 171/2023 del 31.08.2023
Esperto Estimatore	Arch. Lorenzo Marconato



INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

	A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO	4
	B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA	5
	C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO	5
	D. DESCRIZIONE DEL LOTTO	5
	D.1. LOTTO UNICO	5
	D.1.1. proprietà	5
	D.1.1.1. ricerche presso gli uffici anagrafici – CCAA	5
	D.1.2. identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	6
	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	10
2	D.1.3.4. individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	10
	D.1.4. situazione urbanistica della zona	10
	D.1.5. situazione catastale dell'immobile	11
	D.1.6. situazione edilizia dell'immobile	11
	D.1.7. stato di occupazione dell'immobile	12
	D.1.7.1. stato di occupazione dell'immobile e identificazione degli occupanti	12
	D.1.7.2. opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	12
	D.1.8. vincoli ed oneri giuridici	12
	D.1.8.1. vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	12
	D.1.8.2. vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	13
	D.1.8.3. accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	13
	D.1.8.4. accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	13
	D.1.9. indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	14
	D.1.10. indicazioni utili al fine del regime fiscale della vendita	14
	D.1.11. immobile in regime di edilizia convenzionata	14
	D.1.12. separazione in natura e progetto divisionale	14
	D.1.13. valutazione del lotto	15

D.1.13.1. consistenza	15
D.1.13.2. criteri di stima	15
D.1.13.3. stima	16
D.1.13.4. adeguamenti e correzioni della stima	17
D.1.13.5. valore di stima al netto delle decurtazioni	18
E. allegati lotto unico	19

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RG 86/2023
Lotto	1 (unico) stima accessoria
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Edificio di abitazione composto di due unità in fase di ristrutturazione – Sup. commerciale 349,29 mq
Ubicazione	Oppeano (VR), Via Le Fasolare n° 1
Dati catastali	C.F. Comune di Oppeano (VR), Foglio 35 mapp. n° 44 sub 5,6
Valore di stima al netto delle decurtazioni	€ 87.000,00
Stato di occupazione	Libero e nella disponibilità dei proprietari (non abitabile)
Irregolarità edilizie	Assenti (immobile in corso di ristrutturazione)
Irregolarità catastali	Presenti e regolarizzabili
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	Trattasi di immobile in corso di ristrutturazione non ultimato

4



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

Il diritto oggetto della presente procedura concorsuale consta nella piena proprietà dei beni immobili di seguito individuati.

C. DIVISIONE IN LOTTI / LOTTO UNICO

Gli immobili oggetto della stima accessoria sono costituiti da un edificio con destinazione residenziale, composto di due unità sovrapposte, più accessori. La costruzione oggi si presenta in uno stato assimilabile al cosiddetto "grezzo", essendo stata oggetto di lavori di ristrutturazione, che si sono interrotti. Il perito ritiene che il frazionamento in più lotti dei beni oggetto di stima possa comprometterne la commerciabilità in conseguenza alla formazione di promiscuità e servitù di vario genere.

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

D.1.1. Proprietà

I beni oggetto della procedura ed individuati catastalmente al C.F. del Comune di Oppeano (VR) Fg. 35 Mapp. 44 sub 5 e 6 e C.T. Fg. 35 Mapp. 44 (ente urbano), sono pervenuti al Sig. _____ per la quota di 1/1 della nuda

proprietà del solo sub 5, al Sig. _____ per la quota di 1/1 della nuda proprietà del solo sub 6, ed alla Sig.ra _____

_____ per la quota di 1/1 dei sub 5 e 6 di usufrutto in regime di separazione dei beni, mediante la sottoscrizione dell'atto di donazione del Notaio Emanuele De Micheli di Verona, stipulato in data 17.03.2022 – rep. 42388 – racc. 32031 – registrato all'Agenzia delle Entrate di Verona il 28.03.2022 al n° 10153 A.P. – Serie 1T – e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Verona il 28.03.2022 al n° 12378 R.G. e al n° 8977 R.P.

Alla Sig.ra _____, che oggi detiene il diritto di usufrutto su entrambe i sub 5 e 6, il titolo della piena proprietà è pervenuto con decreto di trasferimento del Tribunale Civile e Penale di Verona del 04.01.2018 – rep. 7/18 D.T. – n° 5132/2014 R.E. – trascritto al RR.II. di Verona il 26.02.2018 al n° 7157 R.G. e al n° 4985 R.P.

D.1.1.1 Ricerche presso gli uffici anagrafici – CCAA

Si rimanda alla documentazione allegata alla stima e si annota che nei fatti nessuno dei tre soggetti innanzi identificati risulta risiedere all'indirizzo indicato, che è quello che distingue il fabbricato oggetto di stima. La costruzione, come di seguito verrà specificato, nell'attuale suo stato di cantiere, non è ovviamente abitabile.

6

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

I fabbricati sono così descritti, giuste le risultanze catastali, al C.F. del Comune di Oppeano (VR):

Foglio n° 35

particella m n° 44 – sub 5 – via Le Fasolare 1 – P.T. – cat. A/3 – classe 2 – cons. 5,0 vani
– sup. cat. 132 mq – R.C. € 188,51

Intestazione:

09.07.2000 – nuda proprietà per 1/1

– usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni

particella m n° 44 – sub 6 – via Le Fasolare 1 – P.T.1 – cat. A/3 – classe 2 – cons. 6,0 vani – sup. cat. 173 mq – R.C. € 226,21

Intestazione:

– nuda proprietà per 1/1

– usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni

Note: come evidenziato dagli allegati elenco subalterni ed elaborato planimetrico del Fg. 35 Mapp. 44, l'area di corte di pertinenza esclusiva dei sub 5 e 6, ma anche del sub 3 (escluso dalla presente stima), distinta dal sub 4 è b.c.n.c. ai sub 3,5,6 e correttamente non porta intestazione catastale.

D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

L'edificio si trova in zona periferica di frazione del Comune di Oppeano (VR) denominata Campagnon e prossima all'abitato di Cà degli Oppi. L'area ha destinazione funzionale mista produttiva ed agricola ed è sufficientemente fornita di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Il terreno su cui giace l'immobile risulta posizionato in fregio alla via pubblica denominata via Le Fasolare, dalla quale il lotto è facilmente e direttamente raggiungibile.

L'area su cui giacciono le due unità di abitazione oggetto di stima, distinta al C.T. dai mappali n° 44, è inserita in un piccolo agglomerato di edifici di recente realizzazione, posto un paio di chilometri a nord del centro del Comune di Oppeano, in direzione della frazione Vallese, in zona prossima allo svincolo della SS 434. A sua volta il centro abitato di Oppeano è posto 10 km a sud-est del capoluogo di provincia, cui è collegato tramite la menzionata strada statale, oltre che dalla viabilità provinciale minore.

Aggregato al fabbricato che ospita le due abitazioni sovrapposte oggetto della presente stima, vi è poi un secondo fabbricato, con destinazione produttiva, collocato in aderenza sul fronte est e giacente sul medesimo mappale 44, ma di proprietà di soggetti terzi, quindi escluso dalla presente relazione di stima.

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

Trattasi di un compendio immobiliare costituito da un edificio di civile abitazione, composto di due unità sovrapposte, ancora in fase di ristrutturazione. Le unità insistono su terreno comune b.c.n.c. ad un altro subalterno/edificio, posto in aderenza alla costruzione residenziale, ma con diversa destinazione (produttiva). Quest'ultimo manufatto non è oggetto della presente stima. Le due unità di residenza sono distinte dai subalterni 5 e 6, mentre la corte comune dal sub 4.

Sia l'ingresso pedonale che quello carraio alla corte ove giace il fabbricato di abitazione avviene da due cancelli metallici posti su via Le Fasolare, a livello della

strada. Dai cancelli si accede alla porzione ovest della corte di proprietà comune (sub 4). Al centro della corte è collocato il fabbricato di abitazione, peraltro adiacente sul lato est ad un secondo fabbricato con destinazione produttiva (vedi elaborato planimetrico Mapp. 44). Dal livello della corte è accessibile l'unità collocata al piano terra (sub 5), mentre per raggiungere quella del primo piano (sub 6), si imbocca una scala con struttura in CA aperta.

L'unità abitativa del pian terreno oggi risulta costituita da: ingresso/disimpegno, cinque vani e un bagno con antibagno. L'altezza interna dei locali è pari a 304 cm. (mancano massetti e pavimentazioni).

L'altra unità abitativa al pian terreno è composta di un solo ampio vano e scala esterna, mentre al piano primo da: ingresso/disimpegno, quattro vani e un bagno. L'unità è dotata anche di un terrazzo sul fronte ovest. L'altezza interna dei locali è pari a 307 cm. (mancano massetti e pavimentazioni).

Per entrambe le unità, oggetto di un intervento di ristrutturazione interrotto, essendo i lavori previsti dal progetto solo in fase iniziale, non si può parlare né di finiture, né tantomeno di dotazioni d'impianto. Le superfici parietali interne sono solo parzialmente intonacate, non sono stati realizzati massetti o sottofondi, pavimentazioni, rivestimenti e finiture di alcun genere. Non sono presenti i serramenti esterni, né sistemi di oscuramento, fatta eccezione per due vetusti portoncini d'ingresso. Non vi sono ovviamente porte interne. Non sono ancora stati realizzati impianti di alcun tipo.

Gli elementi portanti verticali del fabbricato sono costituiti da setti portanti in muratura, ma non sembra presente un telaio in calcestruzzo armato. I solai intermedi hanno struttura realizzata in latero-cemento. La copertura a più falde ha presumibilmente struttura simile a quella dei solai, guaina impermeabilizzante e manto in coppi o tegole. Le strutture risultano complessivamente in discrete condizioni di manutenzione, compatibilmente con l'età del fabbricato e la modesta qualità costruttiva.



Si rimanda a quanto ritratto negli elaborati grafici allegati all'ultima autorizzazione edilizia rilasciata nel 2006 (PdC n° 6948) per una migliore comprensione di quello che dovrebbe essere l'assetto della costruzione e delle due unità al termine dei lavori iniziati.

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

Come in precedenza indicato, il fabbricato formato dai sub 5 e 6 e l'adiacente costruzione distinta dal sub 3, insistono su un terreno perimetrato distinto dal sub 4, che è bene comune non censibile ai tre sub citati.

L'area attualmente inutilizzata, al pari dei fabbricati, ha forma trapezoidale allungata ed è perimetrata da recinzione con muretto in CA e recinzione metallica. Sul lato sud si aprono gli ingressi carrai e pedonali. Nella porzione ovest del terreno, ovvero quella ricompresa tra il fabbricato oggetto di stima e la strada pubblica (via Ponte Asta), il terreno è incolto ed ingombro di abbondanti rifiuti da demolizione.

Il perito osserva che, al fine di eliminare le promiscuità esistenti e di rendere più autonomo il fabbricato residenziale ospitante i sub 5 e 6 rispetto al sub 3, sarebbe in futuro consigliabile frazionare il cortile/terreno sub 4 in due porzioni, previo accordo tra le parti aventi diritto. Quella che dalla linea di confine tra le due costruzioni insistenti sul lotto di terreno si estende verso ovest potrebbe diventare b.c.n.c. ai sub 5 e 6, mentre la rimanente parte ad est potrebbe diventare pertinenza esclusiva del sub 3, con destinazione produttiva. Nei fatti la situazione che oggi si configura (non catastalmente) è proprio quella innanzi descritta.

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

Come specificato al precedente punto D.1.3.2. si precisa che l'ingresso al terreno di pertinenza sub 4 avviene da un cancello metallico carraio e pedonale, posto su via Le Fasolare (civico n° 1). Dal cortile quindi si accede direttamente all'unità posta al pian terreno (sub 5), o alla scala esterna che conduce al primo piano, ove si trova la seconda unità (sub 6). Gli ingressi principali delle due abitazioni attualmente sono delimitati da vecchi portoncini.

D.1.4. Situazione urbanistica della zona

L'area ed i soprastanti fabbricati oggetto della presente esecuzione, stando alle indicazioni desunte dalla cartografia del Piano degli Interventi del Comune di Bovolone, si trova in ZTO D.1.2 "completamento degli spazi produttivi commerciali e direzionali" (Artt. 46 NTO). Su detta area non sussistono vincoli di tipo paesaggistico.

D.1.5. Situazione catastale dell'immobile

L'intestazione dei beni oggetto di questa procedura, distinti al C.F. del Comune di Oppeano (VR) Fg. 35 Mapp. 44 sub 5 e 6 risulta coerente con il titolo di provenienza, considerando il fatto che il sub 4 (b.c.n.c. ai sub 3,5,6) in quanto bene comune non porta intestazione.

Le planimetrie catastali dei sub 5 e 6, che risalgono al 2021, non ritraggono in maniera corretta i beni, sebbene questi possano ancora considerarsi in fase di trasformazione in conseguenza del programmato intervento di ristrutturazione. Il perito quindi ritiene che, quantomeno in questa fase, non sia necessario aggiornare con variazione le planimetrie dei due sub. Al limite, ma non necessariamente, si potrebbe procedere con la presentazione di una pratica Docfa per portare i due sub dalla attuale categoria A/3 ad F/3, ovvero di immobile in corso di costruzione.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

Il complesso di edifici, con particolare riferimento al fabbricato residenziale costituito dai sub 5 e 6, oggetto di questa procedura è stato edificato e successivamente modificato secondo le seguenti autorizzazioni rilasciate dal Comune di Oppeano (VR):

- Concessione Edilizia n° 3564/1989 del 07.03.1990 – variante in sanatoria di un capannone artigianale;
- Concessione Edilizia n° 4013/1991 del 16.09.1991 – variante in sanatoria di fabbricato ad uso abitazione;
- Permesso di Costruire n° 6948 – prot. 14746 – del 06.12.2006 – opere in sanatoria di un fabbricato ad uso abitazione con annesso capannone artigianale;
- Certificato di Agibilità n° 311/2007 del 30.01.2007;
- SCIA alternativa al PdC prot. 0382798 depositata il 15.10.2021 – ristrutturazione e ampliamento due unità abitative (superbonus 110%);

Non è stata reperita dall'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Oppeano la documentazione relativa alla Licenza di Costruzione n° 437 del 13.02.1973, citata nell'atto di provenienza dei beni.

L'immobile nel suo complesso, così come le due unità che lo compongono, non possono dirsi conformi né al PdC del 2006, né all'ultima autorizzazione rilasciata nel

2021, poiché in corso di trasformazione, quindi in uno stato intermedio tra le ultime due citate autorizzazioni. A seguito del deposito della SCIA, secondo quanto riportato nel documento della notifica preliminare, i lavori di ristrutturazione previsti dovrebbero essere stati iniziati il 16.11.2021 e avrebbero dovuto avere durata presunta di 200 giorni. La SCIA alternativa al PdC prot. 0382798, depositata il 15.10.2021, risulta dunque scaduta ai sensi del DPR 380/2001, ma i lavori non sono nemmeno lontanamente terminati.

A parere dello scrivente, al fine di completare i lavori previsti dalla SCIA (scaduta), andrà presentata una nuova SCIA o PdC di completamento, eventualmente in variante alla precedente. Attualmente, come è ben evidente non solo dal punto di vista amministrativo, l'immobile non può ritenersi abitabile ed il cantiere non accessibile, poiché non sussistono le garanzie di sicurezza imposte dalla normativa in termini di prevenzione dagli infortuni.

D.1.7. Stato di occupazione dell'immobile

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

Gli immobili oggetto della presente stima risultano liberi, non abitabili poiché in corso di ristrutturazione. Da quanto rilevato in loco i lavori sono da tempo sospesi. All'esterno del cantiere, sul terreno comune di pertinenza dei fabbricati sono stati abbandonati cospicui rifiuti da demolizione.

Potenzialmente il cantiere sarebbe facilmente accessibile a malintenzionati che volessero occuparlo. Certamente il sito non può considerarsi oggi in condizioni di sicurezza nemmeno per quanto riguarda le prescrizioni della normativa di prevenzione dagli infortuni.

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

Essendo l'immobile libero, non sussistono vincoli opponibili alla presente 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

Di seguito si riporta l'elenco delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni gravanti sugli immobili descritti nella presente stima:

Trascrizioni

- Domanda giudiziale, trascritta in dipendenza di revoca atti soggetti a trascrizione del Tribunale di Verona n° 217/2023, trascritta a Verona in data 13.02.2024 al n° 5689 R.G. e al n° 4243 R.P. a favore di Liquidazione Giudiziale TFM Servizi srl – C.F. 04220140232 – ed a carico di

innanzi identificati,

ciascuno per il proprio titolo. La trascrizione di cui sopra riguarda per l'intero l'unica unità negoziale qui identificata come Lotto 1, includendo anche l'ente urbano CT Fg. 35 Mapp. 44, ovvero l'area di pertinenza su cui giacciono gli immobili.

- Ordinanza di sequestro conservativo, trascritto in dipendenza di atto giudiziario del Tribunale di Venezia n° 196/2024, trascritto a Verona in data 14.02.2024 al n° 5846 R.G. e al n° 4367 R.P. a favore di Liquidazione Giudiziale TFM Servizi srl – C.F. 04220140232 – ed a carico di \

innanzi identificata. La trascrizione di cui

sopra riguarda per la quota di 1/1 dell'usufrutto tutti i beni facenti parte dell'unica unità negoziale qui identificata come Lotto 1, includendo anche l'ente urbano CT Fg. 35 Mapp. 44, ovvero l'area di pertinenza su cui giacciono gli immobili.

Iscrizioni

Nessuna

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

Le ispezioni ipotecarie effettuate sui beni oggetto di stima non hanno evidenziato la presenza di vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente al termine della presente procedura.

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

Attualmente non risultano esistere vincoli o oneri giuridici opponibili alla presente procedura.

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

Dagli accertamenti effettuati sui beni oggetto di questa procedura non è emersa l'esistenza di diritti di prelazione.

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Gli immobili oggetto di questa procedura non risultano far parte di un edificio condominiale formalmente costituito.

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

L'immobile distinto dal sub 5 oggetto della presente stima attualmente è in proprietà al Sig. _____ (nuda proprietà 1/1) ed alla Sig.ra _____ (usufrutto 1/1 in regime di separazione dei beni), mentre l'immobile distinto dal sub 6 è in proprietà al Sig. _____ (nuda proprietà 1/1) ed alla Sig.ra _____ (usufrutto 1/1 in regime di separazione dei beni).

14

I soggetti citati innanzi che detengono oggi la nuda proprietà hanno acquisito i beni immobili in data 17.03.2022 con atto di donazione del notaio Emanuele De Micheli. Precedentemente la Sig.ra _____ che oggi detiene il diritto di usufrutto su entrambe i sub 5 e 6, aveva acquisito il titolo della piena proprietà con decreto di trasferimento del Tribunale Civile e Penale di Verona del 04.01.2018 – rep. 7/18 D.T. – n° 5132/2014 R.E. – trascritto al RR.II. di Verona il 26.02.2018 al n° 7157 R.G. e al n° 4985 R.P.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Gli immobili oggetto della presente procedura concorsuale non sono stati costruiti in regime di edilizia convenzionata pubblica ed il costruttore privato non ha ricevuto sovvenzioni o finanziamenti pubblici per la loro realizzazione.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Gli immobili costituenti il lotto unico della presente stima potenzialmente potrebbero essere divisibili, con la possibilità che vengano a crearsi servitù e promiscuità, peraltro già esistenti, in ragione del fatto che il terreno su cui giacciono le costruzioni, è bene comune non censibile ai sub 3,5,6. Tali vincoli potrebbero comunque essere mitigati o eliminati dal frazionamento dell'area cortiva sub 4. Considerato però lo stato in cui

attualmente versano le due unità oggetto di stima, a parere dello scrivente, ad oggi non vi è alcuna convenienza alla formazione di due distinti lotti.

D.1.13 Valutazione del lotto

D.1.13.1. Consistenza

Composizione e dislocazione delle unità immobiliari e relativa superficie commerciale – Lotto 1 (unico)

A1	P.T.	appartamento sub 5	134,68 mq.
A2	P.T.	appartamento sub 6	69,52 mq.
A3	P.1	appartamento sub 6	141,90 mq.
A4	P.1	balcone sub 6	12,74 mq.

D.1.13.2. Criteri di stima

Considerando lo scopo della presente relazione di accertamento peritale, finalizzata all'individuazione del più probabile "valore di mercato" ("Market Value" negli standards nazionali ed internazionali) del bene immobile in esame, secondo quanto previsto dall'Art. 216 C.1 e Art. 173 bis c.c.i., in base a tutte le considerazioni sopraesposte e tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, con particolare riferimento all'ubicazione, alla tipologia, all'epoca di costruzione, alla situazione urbanistica regolamentare, il sottoscritto perito incaricato ritiene di procedere alla stima mediante il metodo di stima sintetica-comparativa, assumendo quale parametro di superficie "metro quadro" lordo vendibile ed i fattori incrementativi e decrementativi atti a calibrare i valori di riferimento alla realtà in esame.

Per "valore di mercato" si intende l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto, alla data della valutazione, tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambe i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adequata attività di contrattazione, durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

I valori determinati sulla scorta delle informazioni assunte presso l'Agenzia del Territorio, gli Uffici Tecnici del Comune di Oppeano, gli Osservatori del mercato immobiliare della zona e della Provincia di Verona, si riferiscono a quelli esistenti per immobili analoghi, sia per ubicazione che per tipologia, a quello oggetto della

presente stima, facendo riferimento per il “valore di mercato” a trattazioni e compravendite del secondo semestre 2024. In fine, laddove gli elementi di confronto siano stati riscontrati difformi, si è provveduto a determinare gli aggiustamenti e le correzioni da apportare al prezzo del comparabile in funzione della differenza tra le caratteristiche peculiari delle proprietà che causano le variazioni dei prezzi corrisposti per le proprietà immobiliari.

D.1.13.3. Stima

Ai fini della corretta stima dei beni oggetto di esecuzione, a titolo di confronto sono stati assunti i seguenti dati:

Osservatorio quotazioni immobiliari del Borsino immobiliare:

Oppeano (VR)

Ville e villini : min €/mq. 803 max €/mq. 1.088

16

Agenzia delle Entrate banca dati quotazioni immobiliari:

Oppeano (VR) fraz. Vallese e comparti limitrofi

Ville e villini : min €/mq. 1.000 max €/mq. 1.350

valore medio €/mq. 1.060

Per quanto riguarda la ricerca dei valori attuali di mercato (VAM) comparabili, secondo quanto stabilito dalle linee guida edite dal CSM con delibera 11.10.2017 e da ABI nel 2024, in riferimento ai disposti degli IVS (International Valuation Standards), si allega apposito prospetto di calcolo dei valori reperiti con verifica dei seguenti atti di compravendita:

- atto di compravendita notaio Elena Di Palma repertorio n° 1418 del 19.06.2023 (immobile A/2 – classe 2 – vani 7,0 – classe energetica E)
- atto di compravendita del notaio Giovanna Morena repertorio n° 33394 del 07.07.2025 (immobile A/2 – classe 1 – vani 5,0 – classe energetica D)
- atto di compravendita del notaio Francesco Sarullo repertorio n° 15603 del 28.06.2023 (immobile A/2 – classe 3 – vani 5,5 – classe energetica E)

Quanto emerge da tali verifiche è che il valore di mercato più probabile (sugli ultimi 36 mesi) per immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di stima (cat.

A/2 – classe 1/2/3 – stato di conservazione buono/ottimo – classe energetica D) è pari a € 1.277,66 per metro quadro.

Lotto 1

Piena proprietà per 1000/1000 di un immobile in corso di ristrutturazione composto di due unità residenziali (C.F. Fg. 35 Mapp. 44 sub 5 e 6) e diritti su terreno pertinenziale comune ad altre unità, sito nel Comune di Oppeano (VR), in via Le Fasolare n° 1.

Attribuito il valore corrente medio, per unità finite aventi caratteristiche analoghe, di € 1.270,00 (milleduecentosettanta/00 euro) per mq., si ottiene il seguente valore di stima:

	destinazione	sup.	%	sup. ragg.
A1	appartamento PTsub 5	134,68	100%	134,68
A2	appartamento PTsub 6	69,52	100%	69,52
A3	appartamento P1 sub 6	141,90	100%	141,90
A4	balconi P1 sub 6	12,74	25%	3,19
	sup. totale ragguagliata			349,29
	valore unitario €/mq.			€ 1.270,00
	valore complessivo Lotto 1			€ 443.591,95

Per arrotondamento si stima il valore complessivo degli immobili in € 443.000,00 (quattrocentoquarantatremila/00 euro).

D.1.13.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Trattandosi nel caso analizzato di immobile in corso di ristrutturazione, ai fini della determinazione dell'attuale valore di mercato del bene, è necessario determinare quantomeno quali siano i costi da sostenere per poter ultimare la trasformazione immobiliare iniziata.

A tale scopo, con l'ausilio dei dati messi a disposizione da CRESME per la determinazione dei costi di costruzione o ristrutturazione di immobili assimilabili a

quello oggetto di stima, collocati nella medesima area (vedi allegato), si è verificata un'incidenza pari €/mq 824,55 ed un costo complessivo delle opere pari a € 285.293,50. Aggiungendo l'imposta IVA agevolata al 10%, si può con arrotondamento stimare che i costi derivanti dall'esecuzione delle opere di ultimazione dei lavori di ristrutturazione è pari a € 313.000,00.

Non è prevista la corresponsione di oneri urbanistici o concessori di rilievo allo scopo della riattivazione del procedimento edilizio, ma sarà necessario predisporre delle nuove pratiche amministrative, ultimare la fase di progettazione esecutiva e dirigere i lavori, includendo anche la gestione della sicurezza di cantiere. Il perito ritiene che i costi derivanti dalla fornitura di queste prestazioni da parte dei tecnici che dovranno essere incaricati, potrà incidere per una quota stimabile nel 12% dell'importo lavori presunto ed innanzi esposto. Ciò significa, tradotto in cifre, che le spese tecniche potrebbero incidere per altri € 34.000,00, cui è necessario aggiungere gli oneri fiscali e contributivi (C.P. 4% + IVA 22%), portando il costo complessivo delle spese tecniche a € 43.000,00.

18

La somma dei costi di costruzione presunti per € 313.000,00 e delle spese tecniche per € 43.000,00, da detrarre dal valore del bene innanzi calcolato per il bene al termine del processo di trasformazione è pari a € 356.000,00.

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

In conseguenza di quanto sopra argomentato il valore dell'intero Lotto 1 viene stimato con arrotondamento in **€ 87.000,00** (ottantasettemila/00 euro).

La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'Art. 216 C.1 ed Art. 173 bis c.c.i. e sarà quindi onere di parte offerente – a propria cura – verificare il bene sotto ogni profilo.

Verona, 18.07.2025

il perito estimatore
Dott. Arch. Lorenzo Marconato

E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titolo di provenienza del bene
- E.2. Certificati anagrafici
- E.3. Planimetrie catastali
- E.4. Estratto storico del catasto
- E.5. Planimetrie di rilievo
- E.6. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.7. Titoli Abilitativi (documentazione edilizia)
- E.9. Fotografie degli interni
- E.10. Fotografie degli esterni
- E.11. Dati comparativi acquisiti e fonte
- E.12. Tabelle CRESME costi di costruzione