

TRIBUNALE DI VERONA

PERIZIA DI STIMA LOTTO UNICO

LOTTO 1a

Liquidazione Giudiziale

RG 48/2024

Giudice Relatore

Dott. Francesco Bartolotti

Soc. in Liq. Giud.



Esperto Stimatore

dott. geom. Arianna Filippozzi

con studio in Corso Porta Nuova, 133 – 37122 Verona

e-mail: studio@filippozzi.eu / telefono: 045 2227478

Curatore

Avv. Luca Gioia

Con studio in Corso Porta Nuova, 133 – 37122 Verona

e-mail: l.gioia@lgmstudio.it/ telefono 0458036667

dott. geom. ARIANNA FILIPPOZZI

Corso Porta Nuova, 133 – 37122 VERONA

C.F. FLPRNN82D53L949S

P.IVA 03921230235

studio@filippozzi.eu / arianna@pec.filippozzi.eu / www.filippozzi.eu

INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A.	SCHEDA SINTETICA DI RIEPILOGO	3
A.1.	SCHEDA SINTETICA LOTTO 1a	3
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA	4
C.	DIVISIONE IN LOTTI.....	4
D.	DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI	5
D.1. LOTTO 1a – ABITAZIONE CON AUTORIMESSA, CAPANNONE E TERRENO IN OPPEANO, LOC. CA' DEGLI OPPI, VIA DEL REDOLFO N. 10		5
D.1.1.	PROPRIETÀ	5
D.1.2.	IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA.....	7
D.1.3.	DESCRIZIONE DEI BENI.....	9
D.1.3.1.	CONTESTO.....	9
D.1.3.2.	DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE	10
D.1.3.3.	INDIVIDUAZIONE DELL'ACCESSO O DEGLI ACCESSI DEL BENE IMMOBILE.....	17
D.1.4	SITUAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA	18
D.1.5	SITUAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE	20
D.1.6.	SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE	21
D.1.7	STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	23
D.1.8.	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	24
D.1.9.	VALUTAZIONE DEL LOTTO	26
D.1.9.1.	CONSISTENZA	26
D.1.9.2.	CRITERI DI STIMA	28
D.1.9.3.	STIMA	31

A. SCHEDA SINTETICA DI RIEPILOGO

A.1. SCHEDA SINTETICA LOTTO 1a

Procedura	RF 48/2024
Lotto	1a
Diritto oggetto di vendita	Proprietà di 1/1 ([REDACTED])
Tipologia immobile	Complesso composto da: abitazione con autorimessa, capannone e terreno
Ubicazione	Oppeano (VR), Loc. Cà degli Oppi, via del Redolfo n. 10
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Oppeano (VR), Foglio 51, m.n. 480 sub 1-2-3. Catasto Terreni, Comune di Oppeano (VR), Foglio 51, m.n. 1557 e m.n. 971
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 400.000,00
Stato di occupazione	Capannone libero, mentre l'abitazione è occupata dalla sig.ra [REDACTED]
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione € 40.000,00
Irregolarità catastali	Presenti Costi di regolarizzazione € 2.000,00
Esistenza di formalità non cancellabili	SI (servitù di distanza e convenzione)
NOTE	



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

L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il curatore 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

Gli immobili trattati sono oggetto di perizia per il seguente diritto:

- piena proprietà dell'intero.

Si precisa che il capannone ed i terreni (abitazione esclusa) erano già stati oggetto di perizia della scrivente, datata 30/09/2025.

Accertamenti e valutazioni successive hanno consentito di rilevare come facenti parte della massa attiva fallimentare anche l'abitazione con autorimessa.

La presente relazione ricomprende quindi anche tali beni aggiuntivi.

Il lotto viene volutamente denominato "1a" per distinguerlo dalla relazione precedente (lotto 1).

C. DIVISIONE IN LOTTI

Gli immobili oggetto di perizia vengono raggruppati nei seguenti lotti di vendita:

- LOTTO 1a: complesso immobiliare composto da abitazione con autorimessa, capannone e terreno in Oppeano (VR), Loc. Cà degli Oppi, via del Redolfo n. 10.

D. DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

D.1. LOTTO 1a – ABITAZIONE CON AUTORIMESSA, CAPANNONE E TERRENO IN OPPEANO, LOC. CA' DEGLI OPPI, VIA DEL REDOLFO N. 10

D.1.1. Proprietà

Gli immobili sono pervenuti alla soc. intestataria [REDACTED] in forza dei seguenti titoli:

- Compravendita del 19/09/1980 (trascritta a Verona il 10/10/1980, RG 23314, RP 17149) con la quale i sigg.ri [REDACTED] vendono alla società di fatto "[REDACTED]" i terreni censiti nel Catasto del Comune di Oppeano, sez. D, fg VIII, m.n. 88/A – 87/B di mq totali 4.260 (attuali mn 480+1557);
- Atto di regolazione società di fatto del 22/12/1984, Notaio Luigi Alberti, (trascritto a Verona il 19/01/1985, RG 1442, RP 1131) con la quale i sigg.ri [REDACTED] costituiscono una società in nome collettivo sotto la ragione sociale "[REDACTED]". Fanno parte dell'attivo della società il capannone sito in Oppeano, via del Redolfo n. 10 costruito sull'area censita sez. D, fg VIII, m.n. 87/B – 88/A.

Nell'atto viene dichiarato: *"rimane escluso dalla presente regolarizzazione e dalla situazione patrimoniale il piano rialzato adibito a casa d'abitazione"*.

La abitazione è comunque poi ricompresa nell'atto di trasformazione di società del 25/09/2014, per come si argomenterà nel seguito;

- compravendita del 10/01/1996 (trascritta il 26/01/1996, RG 2725, RP 2095) con la quale i sigg.ri [REDACTED] vendono alla soc. [REDACTED] il terreno censito nel Catasto del Comune di Oppeano, fg 51, m.n. 971 di mq 3.000.

-
- atto di trasformazione di società del 25/09/2014, Notaio Giuseppe Chiliberti, (trascritto a Verona il 09/10/2014, RG 31865, RP 22202) con il quale la soc. [REDACTED] è stata trasformata nella soc. "[REDACTED]" con dichiarazione che fanno parte della soc. gli immobili, censiti nel Comune di Oppeano, fg 51:
 - m.n. 480 sub 1 (A/3, abitazione);
 - m.n. 480 sub 2 (D/1, opificio);
 - m.n. 480 sub 3 (C/6, autorimessa);
 - m.n. 480 sub 4 (ente comune);
 - m.n. 971 (terreno).

Successivamente alla perizia della scrivente datata 30/09/2025, il curatore ha disposto accertamenti ed approfondimenti aggiuntivi, anche per il tramite dell'Avv. Bonini.

Sulla scorta di tali accertamenti, condivisi anche con il GD, è quindi stata disposta la stima anche dei beni esclusi dalla prima perizia (abitazione ed autorimessa).

La scrivente provvede quindi nel seguito ad elaborare perizia del lotto 1a, comprensivo anche di abitazione ed autorimessa.

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Gli immobili oggetto di stima sono costituiti da abitazione con autorimessa, capannone e terreno in Oppeano (VR), Loc. Cà degli Oppi, via del Redolfo n. 10.

Si anticipa sin da ora che il mn 1557 costituisce di fatto sede stradale.



Gli immobili oggetto di perizia sono attualmente accatastati al Catasto Fabbricati del Comune di Oppeano, fg 51, m.n.:

- 480 sub 1, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 6,5, sup cat tot mq 159, sup cat tot escluse aree scoperte mq 155, RC € 288,70;
- 480 sub 2, categoria D/1, RC € 6.763,00;
- 480 sub 3, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 36, sup cat tot mq 36, RC € 72,51.

Intestazione catastale:

[REDACTED]

proprietà 1/1

Tale bene insiste su area individuata Catasto Terreni, Comune di Oppeano (VR), fg 51, m.n.:

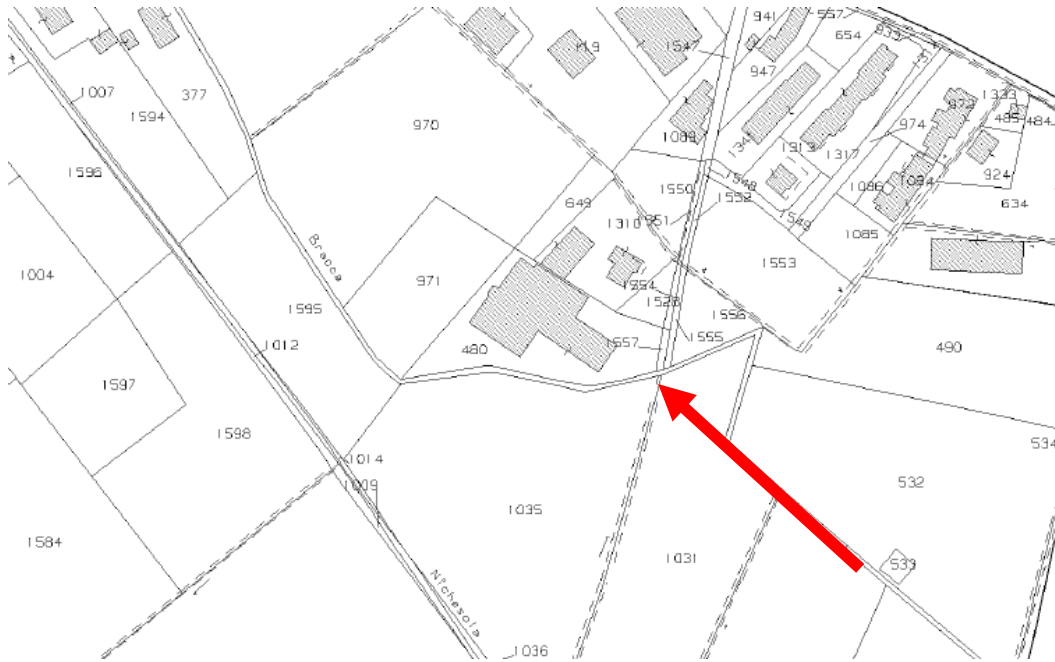
- 480, ente urbano di mq 4.175.

Sono altresì oggetto di perizia i beni accatastati al Catasto Terreni del Comune di Oppeano, fg 51, m.n.:

- 971, semin irrig, classe 2, sup mq 3.000, RD € 24,33, RA € 17,04;
- 1557, area di mq 85.

I m.n. 480-971-1557 confinano in senso nord-est-sud-ovest con i m.n. 970-649-1310-1528-1554-1555-canale Bracca.

Stralcio di mappa catastale:



D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

Gli immobili oggetto di stima sono costituiti da abitazione con autorimessa, capannone e terreno in Oppeano (VR), Loc. Cà degli Oppi, via del Redolfo n. 10, in zona residenziale/produttiva, nelle immediate vicinanze si trovano tutti i servizi principali, tra cui scuole dell'infanzia, primarie e secondarie di primo grado, farmacie, supermercati e ristoranti.

L'ingresso autostradale più vicino è il casello di Verona Est – San Martino Buon Albergo a circa 26 km.

Il mn 1557 costituisce di fatto sede stradale

D.1.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare

ESTERNI



INTERNI

Abitazione sub 1 e autorimessa sub 3



Segnalati occasionali problemi inerenti ad allagamento dell'interrato, legati ad innalzamento livelli delle acque in scorrimento superficiale (fossi) ed al sistema di scarico delle acque.

Suddivisione interna da planimetria catastale	Sub 1 Piano seminterrato: vano scale esterno, portico, n. 2 disimpegni, cantina, vano scale interno con ripostiglio sottoscala, bagno e centrale termica Piano rialzato: vano scala esterno, terrazza, soggiorno, cucina, disimpegno, vano scala interno con ripostiglio, n. 3 camere da letto e bagno. Sub 3 Piano seminterrato: autorimessa.
Impianti	Gli immobili presentano impiantistica di tipo ordinario obsoleto, riferibile indicativamente agli anni '70. In termini puramente indicativi e solo a fini descrittivi, gli occupati hanno riferito: Impianto elettrico autonomo, impianto del gas condiviso con i capannoni, acqua da pozzo e fognatura biologica. Assenza di rete idrica comunale alla quale allacciarsi.
Finiture interne	L'immobile presenta finiture obsolete, riferibili all'epoca di edificazione (anni '70-'80). Pavimentazione interna in piastrelle ceramiche, porte interne in legno, infissi in metallo con vetrocamera. Pareti intonacate e tinteggiate.

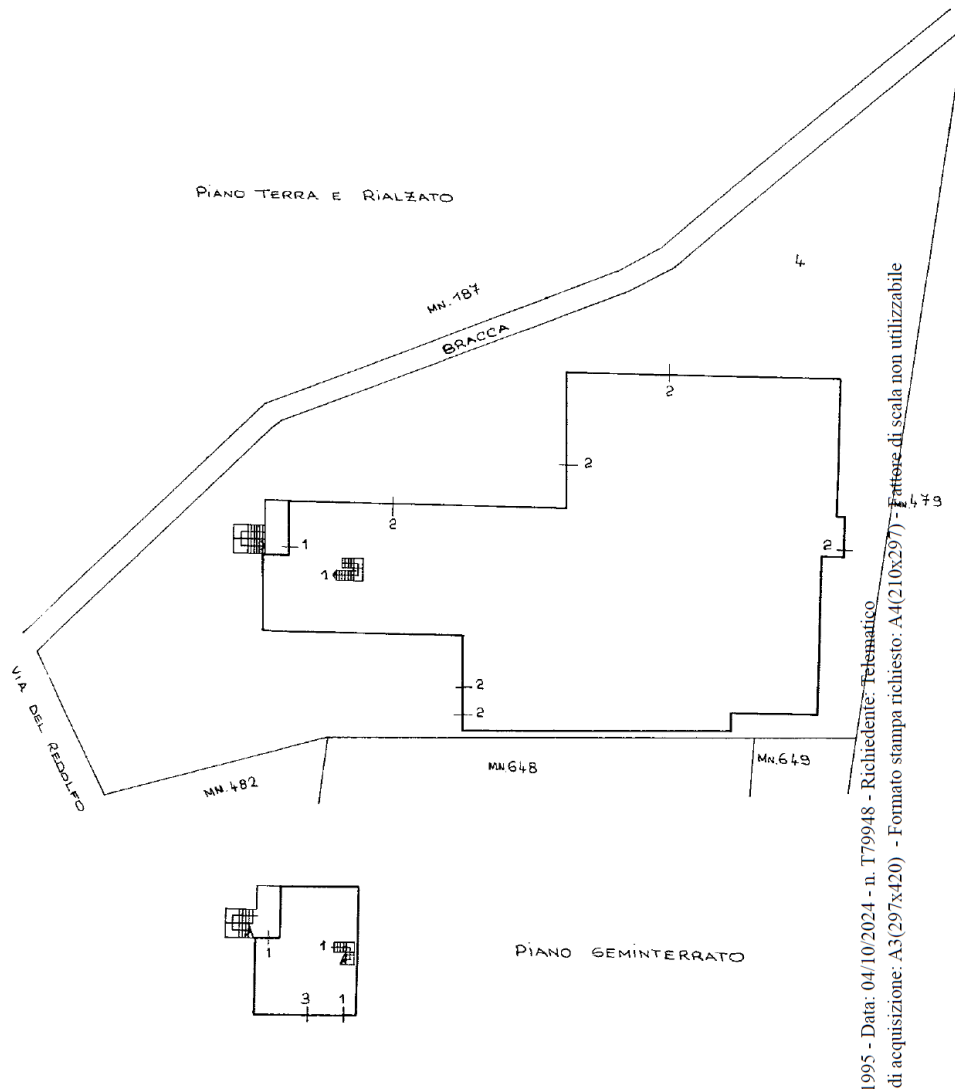
Capannone sub 2





Suddivisione interna da planimetria catastale	Piano terra: ufficio, n. 2 spogliatoi con relativi bagni con docce e antibagni, n. 3 ampi depositi, laboratorio, centrale termica e ripostiglio.
Impianti	L'immobile presenta impiantistica di tipo ordinario obsoleto, riferibile indicativamente agli anni '70. Impianto elettrico autonomo, impianto del gas condiviso con l'appartamento, acqua da pozzo e fognatura biologica. Si precisa sin da ora che non c'è rete idrica comunale alla quale allacciarsi.
Finiture interne	L'immobile presenta finiture obsolete, riferibili all'epoca di edificazione (anni '70-'80). Pavimentazione interna in battuto di cemento e piastrelle ceramiche, porte interne in legno e materiali misti, infissi in metallo con vetro singolo. Pareti intonacate e tinteggiate.

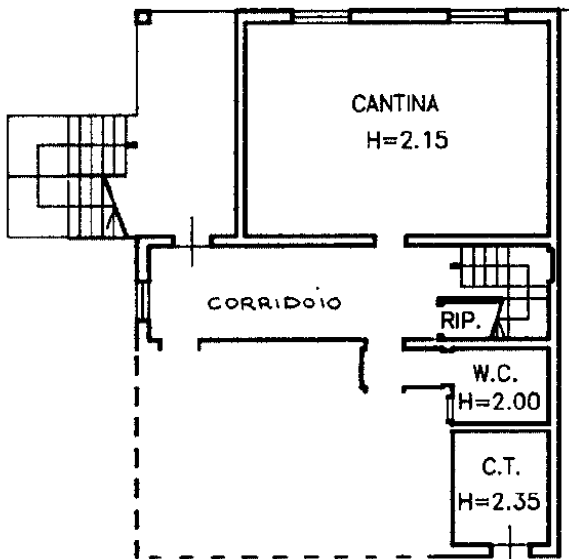
Si riporta stralcio di elaborato planimetrico



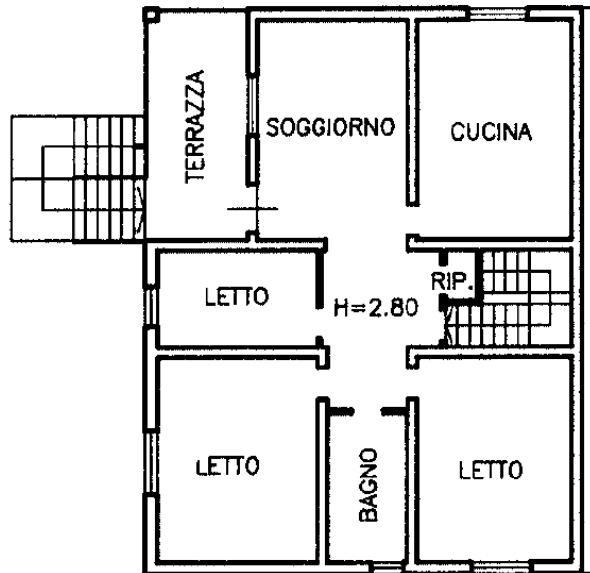
Si riporta stralcio di planimetrie catastali

Sub 1

Piano seminterrato

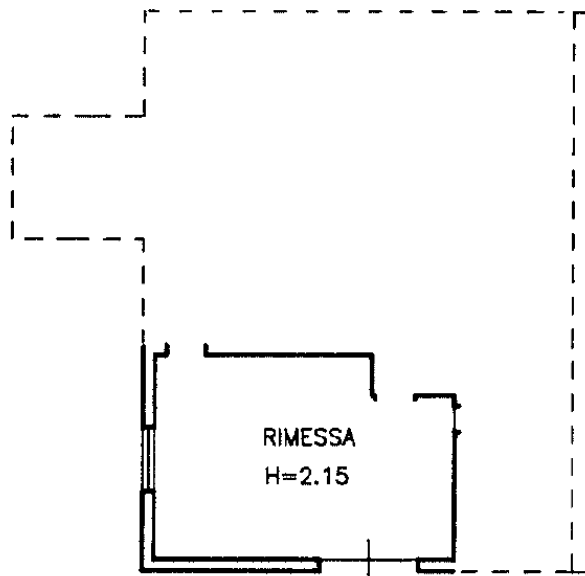


Piano rialzato

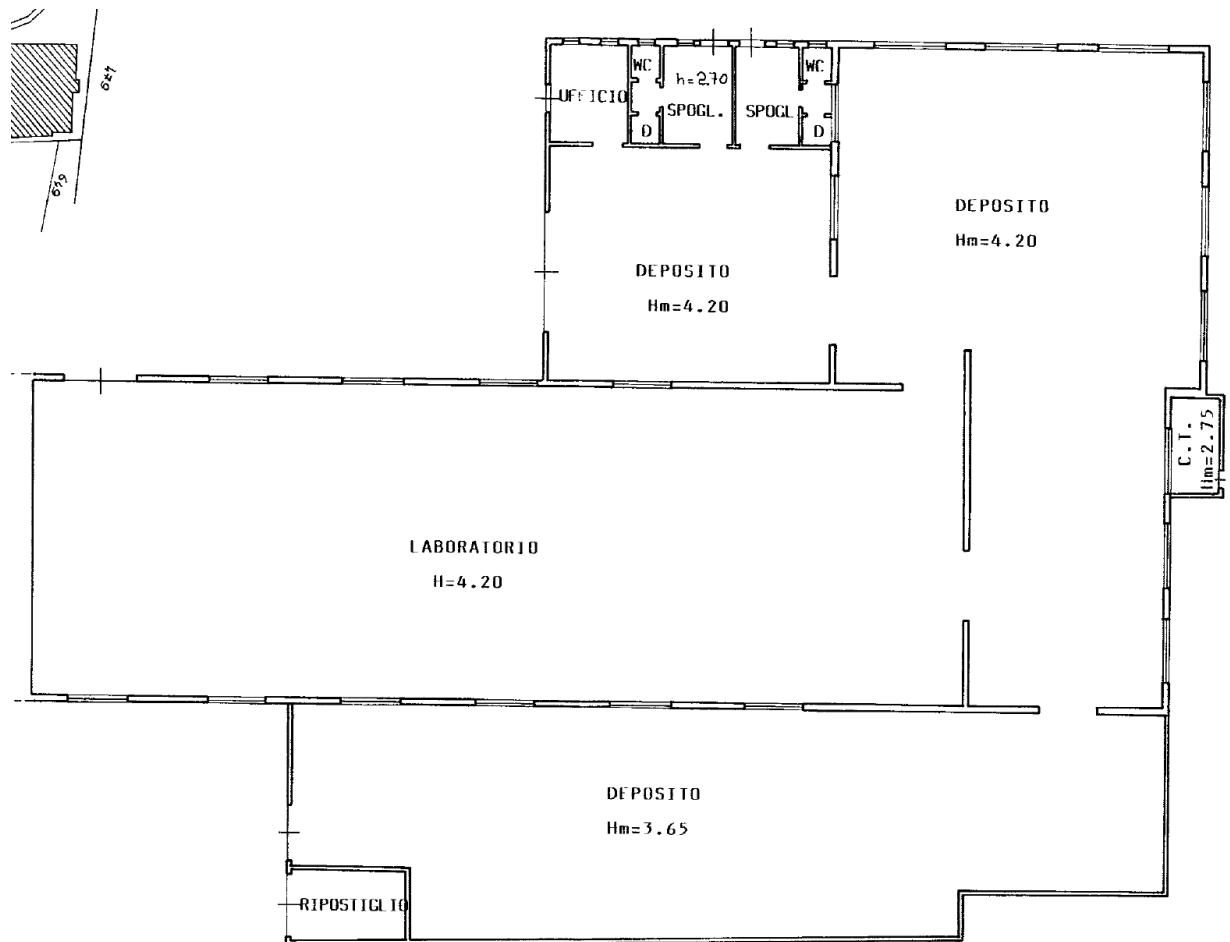


Sub 3

Piano seminterrato



Sub 2



L'area esterna, BCNC sub. 4, è comune ai sub. 1-2-3.

D.1.3.3. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso al complesso avviene direttamente da via del Redolfo n. 10.

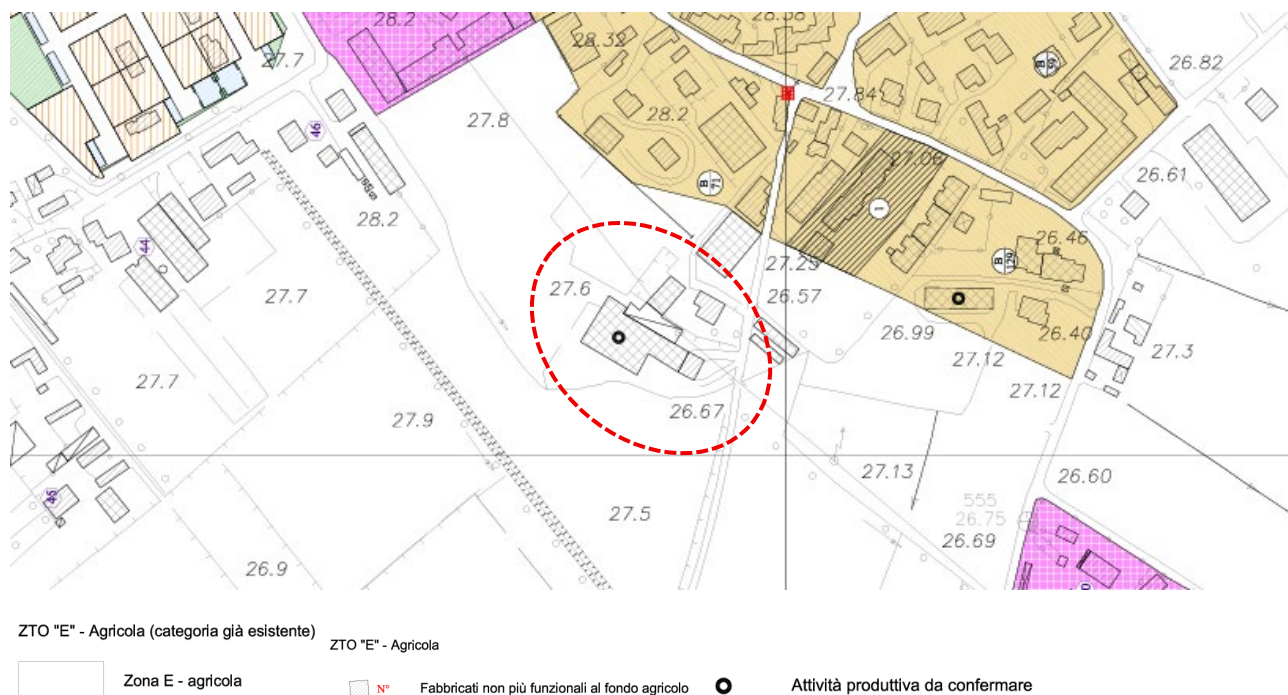


D.1.4 Situazione urbanistica della zona

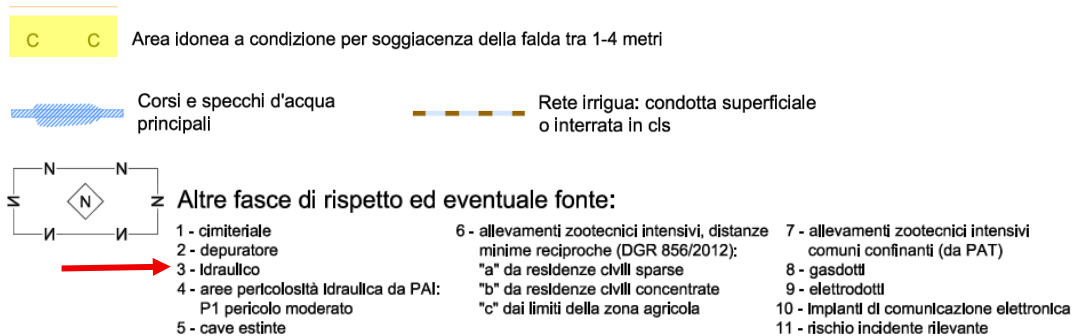
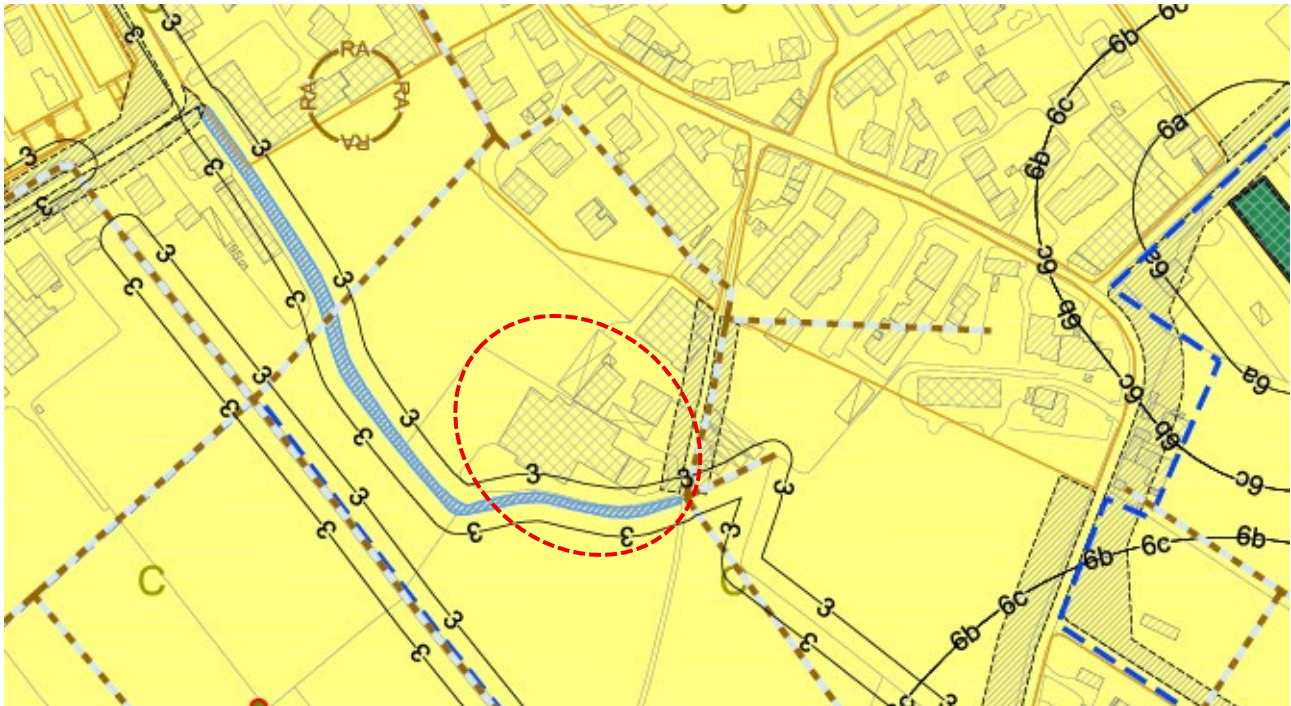
A richiesta della scrivente il Comune di Oppeano ha rilasciato il CDU che si rimette in allegato e che si riporta nel seguito in estratto per miglior lettura:

CERTIFICA
che l'area distinta in catasto del Comune di Oppeano: foglio 51 mappali: 480, 971, 1557----- ricadono in: "Zona Territoriale Omogenea E agricola";
Certifica inoltre che l'area di cui sopra e precisamente: foglio 51 mappali: 480, 971, 1557----- ricadono in parte in "Idrografia/Fasce di rispetto" art. 8.1, "Viabilità" art. 8.2, "Percorsi pedonali/ciclopedonali: rete locale" art. 14.6; del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) approvato con D.G.R. n. 2140 del 30/12/2015.

Si riporta nel seguito stralcio della tavola T2.3. Carta della zonizzazione, della Variante 8 al PRG/PI0:



Si riporta nel seguito stralcio della tavola T2.3. Carta dei vincoli, fragilità e Invarianti, della Variante 8 al PRG/PI0:



Per eventuali approfondimenti e/o aggiornamenti si rimanda comunque al sito istituzionale del Comune di riferimento.

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

L'intestazione catastale risulta allineata alle risultanze di Pubblicità Immobiliare.

In merito alle planimetrie catastali vigenti, le stesse risultano NON conformi allo stato reale dei luoghi e differiscono quantomeno nei seguenti aspetti:

abitazione e autorimessa sub 1 e 3

- al piano seminterrato, assenza in loco di pareti divisorie tra disimpegno sub 1 e autorimessa sub 3;
- altezze leggermente difformi al piano rialzato.

capannone sub 2

- lievi difformità distributive interne, consistenti in formazione di parete divisoria nella zona deposito a nord-ovest, avvenuta parziale tamponatura di finestra zona deposito nord-ovest e avvenuta demolizione del locale centrale termica. Formazione di zona deposito non autorizzata sul lato nord-ovest, formato da pannelli sandwich e intelaiatura metallica, di dimensioni molto rilevanti.

Non può quindi essere attestata la conformità catastale del bene.

La situazione catastale dei beni dovrà essere oggetto da parte dell'aggiudicatario di variazione e/o ripristino.

Tale attività andrà attuata dopo regolarizzazione edilizia ed autorizzativa dei beni.

Il costo della sola variazione catastale conseguente alla formazione autorizzativo/amministrativa dei beni oggetto di procedura viene quantificato in Euro 2.000,00 oltre accessori di legge.

Di tale circostanza è già tenuto conto nella stima nel seguito espressa, senza si rendano necessari ulteriori ribassi.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

La scrivente ha eseguito accesso agli atti presso il Comune di competenza.

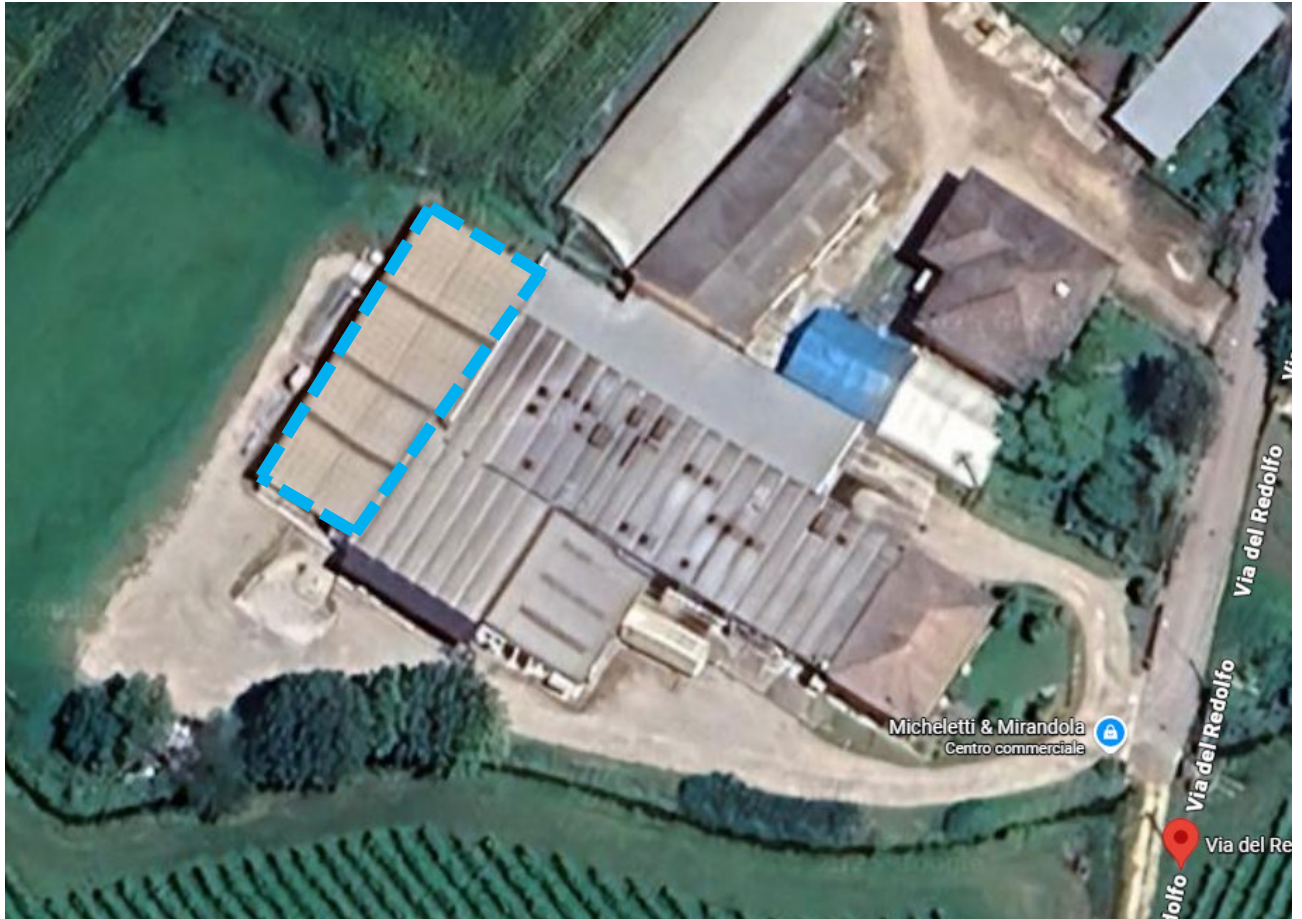
Si precisa che in funzione delle modalità di accesso agli atti non è possibile escludere in termini assoluti la sussistenza di pratiche aggiuntive rispetto quelle messe a disposizione dal Comune. Le modalità di accesso agli atti sono infatti risultate particolarmente complesse, lunghe quanto a tempistiche e con ridotta collaborazione da parte dei tecnici comunali.

Il Comune di Oppeano ha messo a disposizione le seguenti pratiche edilizie inerenti gli immobili:

1. Lic. N. 624 del 01/03/1974, non fornita alla scrivente;
2. Concessione Edilizia n. 1729 del 07/03/1980 rilasciata a [REDACTED] per *"variante alla Lic. N. 624 del 1/03/1974"*;
3. Concessione Edilizia n. 2093 del 8/11/1983 rilasciata a [REDACTED] per *"variante alla conc. Edil. N. 1729 del 27/02/1980 e Lic. N. 624 del 1/03/1974"*.
4. Permesso di agibilità n 26/1983 del 11/06/1983 rilasciato alla società [REDACTED] ad uso capannone artigianale;
5. (Permesso di abitabilità n 18/87 del 18/12/1987 rilasciato alla società [REDACTED] ad uso civile abitazione);
6. Concessione Edilizia n. 3610/1989 del 12/04/1990 (prot 8772/1989) rilasciata a [REDACTED] per *"ampliamento di un fabbricato artigianale ai sensi L.R.V. 11/87"*.
7. Concessione Edilizia in Sanatoria n. 29 del 9/02/1999 rilasciata a [REDACTED] per *"ampliamento attività produttiva mediante costruzione di due magazzini"*.

In esito all'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Oppeano, è quindi possibile indicare che il capannone m.n. 480 sub 2 risulti sostanzialmente conforme alle pratiche edilizie CE n. 3610/1989 del 12/04/1990 e CE in Sanatoria n. 29 del 9/02/1999, ad esclusione di alcune difformità interne e prospettiche, quali indicativamente la presenza di una parete di partizione in pannelli sandwich nel deposito a nord-ovest, l'assenza del vano centrale termica ed alcune variazioni finestre e/o portoni carrai sia interni che esterni.

In aggiunta a ciò va però indicato che è stata rilevata in loco la presenza di ampia struttura di tipo leggero, collocata sul lato nord-ovest del fabbricato che andrà rimossa con relativi costi.



Per quanto riguarda invece l'abitazione sub 1 e l'autorimessa sub 3 va rilevato che l'ultima pratica fornita risulti essere la concessione 2093 del 12/11/1982, quale variante della concessione edilizia 1729 del 27/02/1980 e della licenza edilizia 624 del 07/03/1974.

Rispetto alla sopracitata pratica lo stato dei luoghi si differenzia dallo stato autorizzato quantomeno per i seguenti aspetti:

piano seminterrato

- presenza in loco di porticato esterno lato sud est, contrariamente al disimpegno chiuso visibile nell'ultima pratica autorizzativa;
- diversa conformazione e posizione del vano scala esterno dell'abitazione;
- presenza in loco di ripostiglio sottoscala nel vano scale interno;
- altezze interne difformi (autorizzato 2,70 m, rilevato 2,83 m).

piano rialzato

- diversa conformazione e posizione del vano scala esterno dell'abitazione;
- diversa conformazione dei vani soggiorno e cucina, in corso di sopralluogo i due vani sono risultati completamente divisi;
- il ripostiglio posto in prossimità del vano scala interno risulterebbe, in loco, di dimensioni più contenute;
- diverso posizionamento delle finestre del bagno e della camera da letto singola.
- diverso posizionamento della porta del bagno;
- assenza di finestra nel vano soggiorno, lato sud-ovest.

Non può quindi essere attestata la regolarità edilizia del capannone m.n 480 sub 2.

La situazione autorizzativo-amministrativa dovrà essere quindi oggetto di sanatoria o ripristino da parte dell'aggiudicatario.

Conformemente alle previsioni del DPR 380/01, art. 46, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (o pratica edilizia in sanatoria), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria. I costi inerenti alla pratica amministrativa necessaria per la sanatoria degli immobili, le sanzioni e le spese tecniche per l'intervento di un professionista ovvero per il ripristino dei luoghi qualora opere non sanabili, vengono quantificati in **€ 40.000,00**.

Di tale circostanza è già tenuto conto nella stima nel seguito espressa, senza si rendano necessari ulteriori ribassi.

La presente valutazione è espressa sulla base di un riscontro di carattere ricognitivo tra lo stato dei luoghi e la documentazione reperita. Valutazioni e considerazioni anche differenti potranno emergere in corso di effettiva elaborazione della pratica di regolarizzazione.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

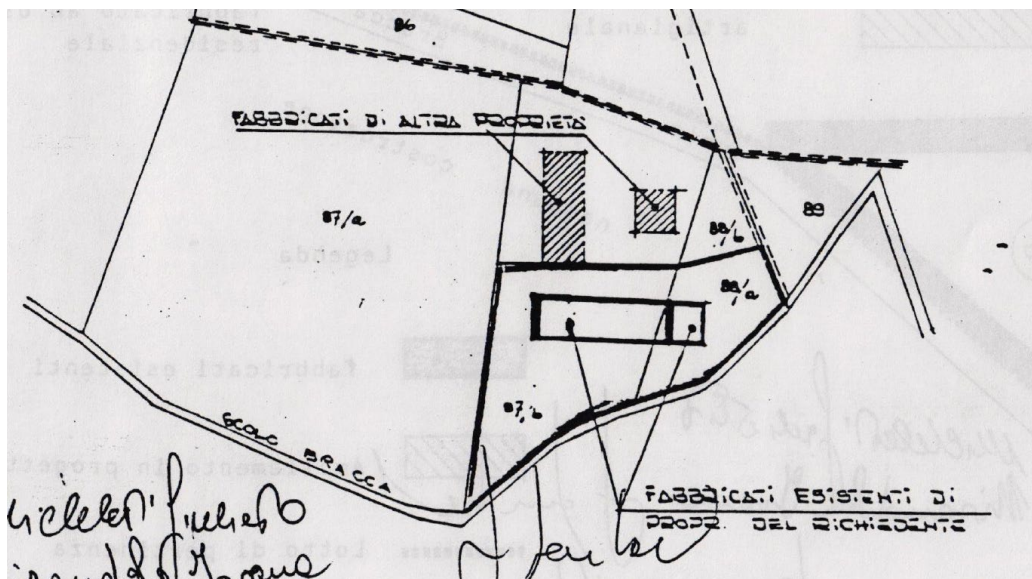
Al momento del sopralluogo l'abitazione sub 1 e l'autorimessa sub 3 risultavano occupati dalla sig.ra [REDACTED].

Sulla base degli accertamenti eseguiti presso l'agenzia delle Entrate di Verona non sono emersi contratti registrati inerenti all'occupazione dell'immobile.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

Dalle certificazioni acquisite presso gli uffici competenti e dalle ricerche condotte, emerge che sui beni gravino le seguenti formalità, salvo altre:

- **costituzione di diritti reali a titolo oneroso** (trascritta a Verona il 12/02/1990, RG 3929-3930, RP 3168-3169). Servitù di distanza di costruzione a confine reciproca tra i terreni individuati CT Comune di Oppeano, fg 51, m.n. 87/b ed 87/a;



- **convenzione edilizia** (trascritta a Verona il 11/04/1990, RG 9518, RP 7269) inerente i terreni individuati CT Comune di Oppeano, fg 51, m.n. 87/b ed 88/a a favore del Comune di Oppeano;
- **ipoteca legale** (iscritta a Verona il 10/09/2010, RG 35839, RP 7952). Importo capitale € 52.376,99, totale € 104.753,98.

A favore di Equitalia Nomos S.p.a., contro [REDACTED]

Grava su CT Comune di Oppeano, fg 51, m.n. 971 e su CF mn 480 sub. 1-3;

- **ipoteca legale** (iscritta a Verona il 30/05/2014, RG 16792, RP 2480). Importo capitale € 186.626,77, totale € 373.253,54.

A favore di Equitalia Nord S.p.a., contro [REDACTED]

Grava su CT Comune di Oppeano, fg 51, m.n. 971 e su CF mn 480 sub. 1-3;

-
- **ipoteca conc. amministrativa / riscossione** (iscritta a Verona il 07/09/2016, RG 34623, RP 5741). Importo capitale € 48.454,52, totale € 96.909,04.
A favore di Equitalia Servizi di Riscossione S.p.a., contro [REDACTED]
[REDACTED]
Grava su CF, Comune di Oppeano, fg 51, m.n. 480 sub 2;
 - **ipoteca conc. amministrativa / riscossione** (iscritta a Verona il 07/09/2016, RG 34638, RP 5756). Importo capitale € 202.072,82, totale € 404.145,64.
A favore di Equitalia Servizi di Riscossione S.p.a., contro [REDACTED]
[REDACTED]
Grava su CF, Comune di Oppeano, fg 51, m.n. 480 sub 2;
 - **ipoteca conc. amministrativa / riscossione** (iscritta a Verona il 14/11/2017, RG 46651, RP 7692). Importo capitale € 156.123,73, totale € 312.247,46.
A favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione, contro [REDACTED]
[REDACTED]
Grava su CF, Comune di Oppeano, fg 51, m.n. 480 sub 2;
 - **atto giudiziario** sentenza di apertura della liquidazione giudiziale del 12/07/2024 (trascritta a Verona il 05/08/2024, RG 32908, RP 24762).
Grava su CF, Comune di Oppeano (VR), fg 48 m.n. 605 sub 1-2-3-4 (per la quota di 1/16), fg 51 m.n. 972 sub 5-6-9-11, fg 51 m.n. 480 sub 1-2-3. CT, Comune di Oppeano, fg 51, m.n. 971.

D.1.9. Valutazione del lotto

Si provvede quindi nel seguito ad esprimere la valutazione degli immobili.

D.1.9.1. Consistenza

Ai fini della stima vengono nel seguito riportate le consistenze commerciali.

Si precisa che trattasi di elementi utili per giungere alla determinazione del valore di mercato anche se il valore finale è in ogni caso espresso “a corpo” e non “a misura”.

Le Superfici sono conteggiate Esterne Lorde (SEL).

Per superficie esterna lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata a un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Pertanto la SEL riguarda:

- l'intero edificio;
- la misura esterna dell'edificio;

La SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri e/o colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento ecc.) e orizzontale (corridoi, disimpegni ecc.);
- la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo.

La SEL non include:

- le rampe di accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Nella tipologia di misura ciò che non è incluso, per esempio balconi e terrazzi, non trova riconoscimento nella superficie principale ma entra nel calcolo della superficie commerciale in ragione dei rispettivi rapporti mercantili.

Trattasi di consistenze utilizzate con il solo fine di coadiuvare il processo estimativo.

I valori di stima sono in ogni caso espressi "a corpo".

<i>identificazione catastale attuale fg 51</i>	<i>destinazione</i>	<i>SEL* mq</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. comm. Mq</i>	<i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i>
m.n. 480 sub 1	abitazione P. semin	98	0,5	49	198
	portico P semin.	15	0,3	4,5	
	abitazione P rialzato	140	1	140	
	terrazzo P rialzato	15	0,3	4,5	
m.n. 480 sub 2	capannone	1380	1	1380	1380
m.n. 480 sub 3	autorimessa	42			42

* Superficie Esterna Lorda

D.1.9.2. Criteri di stima

Il panorama estimativo attuale è orientato da standard nazionali, europei, internazionali e normative speciali che influenzano significativamente le metodologie di stima.

In termini indicativi possono essere indicati quantomeno i seguenti riferimenti:

Standards nazionali

- Norma UNI 10839-1:1999 - Programma di intervento e progettazione in edilizia - Qualificazione e controllo della valutazione estimativa, finanziaria ed economica - Criteri generali e terminologia.
- Norma UNI 10839-2:1999 - Programma di intervento e progettazione in edilizia - Qualificazione e controllo della valutazione estimativa, finanziaria ed economica - Classificazione delle principali famiglie di tecniche estimative, finanziarie ed economiche
- Norma UNI 11612:2015 - Stima del valore di mercato degli immobili
- Norma UNI 11558:2014 - Valutatore immobiliare. Requisiti di conoscenza, abilità e competenza
- Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard, pubblicato da Tecnoborsa – Organizzazione del Sistema delle Camere di Commercio per lo Sviluppo e la Regolazione dell'Economia Immobiliare, 4a ed., 2011.
- Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, elaborate da ABI in collaborazione con Assovib, Tecnoborsa e gli ordini e collegi delle professioni tecniche, 2015.
- Manuale operativo delle stime immobiliari, aggiornato al 2011, predisposto dalla ex Agenzia del Territorio (poi confluita nell'Agenzia delle Entrate), ed. Franco Angeli, Milano, 2012.
- Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico-immobiliare, redatto da Agenzia del Territorio in collaborazione con Tecnoborsa, 2a ed., 2008.

Standards europei

- EVS – European Valuation Standards, c.d. “The Blue Book”, predisposti a cura di TEGoVA - The European Group of Valuers' Associations
- RICS Valuation, c.d. “The Red Book”, manuale di definizione di standard di valutazione professionale predisposto dalla Royal Institution of Chartered Surveyors (U.K.)

Standards internazionali

- IVS - International Valuation Standards, c.d. “The White Book”, curati dall'International Valuation Standards Council (IVSC) e pubblicati in Italia da GeoVal - Associazione

Geometri Valutatori Esperti e CNG – Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati, 2007 (8a ed.).

- Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP) dell'Appraisal Standards Board, The Appraisal Foundation (Washington, U.S.A.)

Normativa speciale

- Regolamento (UE) N. 575/2013 del 26 giugno 2013, relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012

- Circolare della Banca d'Italia 17.12.2013, n. 285 e successivi aggiornamenti, Disposizioni di vigilanza per le banche

Cfr. in particolare la parte sulla valutazione degli immobili posti a garanzia delle esposizioni finanziarie (Parte Prima - IV.3.48).

- D.P.R. n. 138 del 23.03.1998

Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della L. 23 dicembre 1996, n. 662.

I procedimenti di valutazione possono essere individuati nei seguenti:

Market Comparison Approach - (metodo del confronto di mercato - prezzi)

Income Approach (metodo finanziario - redditi)

Cost Approach (metodo dei costi – costi di costruzione).

Nel caso in esame si provvederà alla stima del bene (subject) mediante il Market Comparison Approach (o M.C.A.).

Il Valore di Mercato (o Market Value) è così definito (I.V.S. cap.3.1 e C.V.I. cap.5 p.2.2):

“Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”

È quindi stata operata una ricerca finalizzata a rilevare le appropriate informazioni di mercato su immobili simili all'immobile oggetto di esame (c.d. “comparabili”), attingendo sia alle c.d. fonti “dirette” che a quelle c.d. “indirette”.

Sono fonti “dirette” i valori noti di specifiche transazioni immobiliari.

Sono fonti “indirette” le banche dati o i listini di valori immobiliari, che vengono periodicamente pubblicati da diversi soggetti specializzati, istituzionali o privati, con

referimento a determinate zone geografiche e a determinate tipologie di immobili (c.d. segmenti di mercato).

I comparabili reperiti sono quindi stati oggetto di attenta analisi e disamina con valutazioni specifiche volte a rapportare il bene oggetto di valutazione ai dati di riferimento reperiti.

Il dato immobiliare si compone del prezzo ovvero dell'importo sulla base del quale è stato compravenduto e delle caratteristiche quantitative e qualitative dell'unità di paragone.

Successivamente sono stati individuati gli elementi di raffronto ovvero le caratteristiche peculiari delle proprietà che causano le variazioni dei prezzi corrisposti per le proprietà immobiliari.

Infine, laddove gli elementi di comparazione siano stati riscontrati difformi, si è provveduto a determinare gli aggiustamenti ovvero le correzioni da apportare al prezzo del comparabile in funzione della differenza tra le caratteristiche prese in esame; per stimare gli aggiustamenti è stato valutato il prezzo marginale della caratteristica presa in esame.

È stata quindi verificata la divergenza percentuale assoluta tra i prezzi corretti affinché la stessa non eccedesse la consuetudine, successivamente è stato possibile esprimere la valutazione nel seguito espressa.

D.1.9.3. Stima

La valutazione nel seguito espressa rappresenta il più probabile valore di mercato degli immobili e viene espressa "a corpo", tenuto già conto di quanto in precedenza indicato.

<i>identificazione catastale attuale fg 51</i>	<i>destinazione</i>	<i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i>	<i>valore unitario</i>	<i>valore per superfici</i>
m.n. 480 sub 1	abitazione P. semin	198	€ 600,00	€ 118.800,00
	portico P semin.			
	abitazione P rialzato			
	terrazzo P rialzato			
m.n. 480 sub 2	capannone	1380	€ 250,00	€ 345.000,00
m.n. 480 sub 3	autorimessa	42		€ 12.500,00

Valore arrotondato del complesso in via del Redolfo € 475.000,00

L'immobile sarà oggetto di vendita forzata e l'acquirente non potrà quindi beneficiare di eventuali garanzie per vizi occulti (-15% circa) € 75.000,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € 400.000,00

Quota pertinenza della procedura 1/1

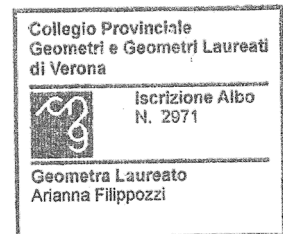
Valore quota di pertinenza della procedura € 400.000,00

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

Il perito estimatore



dott. geom. Arianna Filippozzi



Verona, 27/08/2026

Allegati LOTTO 1a – abitazione, autorimessa, capannone e terreno in Oppeano (VR), Loc. Cà degli Oppi, via del Redolfo n. 10.

- estratto di mappa catastale
- visure catastali
- elaborato planimetrico
- planimetrie
- titoli di provenienza
- CDU
- titoli abilitativi
- certificati ventennali Conservatoria di Verona
- formalità pregiudizievoli
- esito ricerca contratti di locazione Agenzia delle Entrate
- fonti della stima