

TRIBUNALE DI VERONA

PERIZIA DI STIMA CON PIU' LOTTI

LOTTE DA 1 A 4

Liquidazione Giudiziale

[REDACTED]

Giudice Relatore

Dott. Francesco Bartolotti

Soc. in Liq. Giud.

[REDACTED]

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

INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A.	SCHEDA SINTETICHE DI RIEPILOGO	3
A.1.	SCHEDA SINTETICA LOTTO 1	3
A.2.	SCHEDA SINTETICA LOTTO 2	4
A.3.	SCHEDA SINTETICA LOTTO 3	5
A.4.	SCHEDA SINTETICA LOTTO 4	6
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA	7
C.	DIVISIONE IN LOTTI	7
D.	DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI.....	8
D.1.	LOTTO 1 – CAPANNONE E TERRENO IN OPPEANO, LOC. CA' DEGLI OPPI, VIA DEL REDOLFO N. 10.....	8
D.2.	LOTTO 2 – APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA IN OPPEANO (VR), LOC. CA' DEGLI OPPI, VIA SAN GIOVANNI BOSCO N. 1	29
D.3.	LOTTO 3 – APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA IN OPPEANO (VR) LOC. CA' DEGLI OPPI, VIA SAN GIOVANNI BOSCO N. 1	42
D.4.	LOTTO 4 – N. 2 ABITAZIONI E N. 2 AUTORIMESSE IN OPPEANO (VR), LOC CA' DEGLI OPPI, VIA POZZE N. 15.....	55

A. SCHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO

A.1. SCHEDA SINTETICA LOTTO 1

Procedura	██████████
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Proprietà di 1/1 ██████████
Tipologia immobile	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 2. Catasto Terreni, Comune di Oppeano (VR), Foglio 51, m.n. 1557 e m.n. 971
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 300.000,00
Stato di occupazione	libero
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione € 20.000,00
Irregolarità catastali	Presenti Costi di regolarizzazione € 2.000,00
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	All'interno del complesso è presente un'abitazione con autorimessa che non è oggetto di stima e trasferimento



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.

A.2. SCHEDA SINTETICA LOTTO 2

Procedura	██████████
Lotto	2
Diritto oggetto di vendita	Proprietà di 1/1 ██████████
Tipologia immobile	Appartamento piano primo con autorimessa piano terra
Ubicazione	Oppeano (VR), Loc. Cà degli Oppi, via San Giovanni Bosco n. 1
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Oppeano, fg 51, m.n. 972 sub 6-9.
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 95.000,00
Stato di occupazione	Abitato da ██████████
Irregolarità edilizie	NO
Irregolarità catastali	NO
Esistenza di formalità non cancellabili	SI
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.

A.3. SCHEDA SINTETICA LOTTO 3

Procedura	██████████
Lotto	3
Diritto oggetto di vendita	Proprietà di 1/1 ██████████
Tipologia immobile	Appartamento al piano secondo con autorimessa piano terra
Ubicazione	Oppeano (VR), Loc. Cà degli Oppi, via San Giovanni Bosco n. 1
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Oppeano, fg 51, m.n. 972 sub 5-11.
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 90.000,00
Stato di occupazione	Abitato da ██████████
Irregolarità edilizie	NO
Irregolarità catastali	NO
Esistenza di formalità non cancellabili	NO (per quanto ricostruito)
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.

A.4. SCHEDA SINTETICA LOTTO 4

Procedura	██████████
Lotto	4
Diritto oggetto di vendita	Proprietà di 1/16 ██████████
Tipologia immobile	Fabbricato con n. 2 appartamenti e n. 2 autorimesse
Ubicazione	Oppeano (VR), Loc. Cà degli Oppi, via Pozze n. 15.
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune Oppeano, fg 48, m.n. 605, sub 1-2-3-4.
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 9.000,00
Stato di occupazione	Appartamento al piano primo abitato da una comproprietaria, appartamento al piano rialzato libero
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione € 3.000,00
Irregolarità catastali	Presenti Costi di regolarizzazione € 1.000,00
Esistenza di formalità non cancellabili	NO (per quanto ricostruito)
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.

Tribunale di Verona Liq. Giud. n. 48/2024 R.G.

Giudice: dott. francesco Bartolotti

Esperto stimatore: dott. geom. Arianna Filippozzi

Curatore: Avv. Luca Gioia

B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA

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

- relativamente ai lotti 1, 2 e 3 per la piena proprietà dell'intero;
- relativamente al lotto 4 per la quota di proprietà di 1/16 in capo a [REDACTED].

C. DIVISIONE IN LOTTI

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

- LOTTO 1: capannone e terreno in Oppeano (VR), Loc. Cà degli Oppi, via del Redolfo n. 10.
- LOTTO 2: appartamento con autorimessa in Oppeano (VR), Loc. Cà degli Oppi, via San Giovanni Bosco n. 1.
- LOTTO 3: appartamento con autorimessa in Oppeano (VR), Loc. Cà degli Oppi, via San Giovanni Bosco n. 1.
- LOTTO 4: n. 2 appartamenti e n. 2 autorimesse in Oppeano, Loc. Cà degli Oppi, via Pozze n. 15 (per la quota di 1/16).

D. DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

D.1. LOTTO 1 – 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 Campolongo Rita, Bigardi Emanuela e Bigardi Giuseppe 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).

Nota bene

Con atto di regolazione società di fatto del 22/12/1984 sopra richiamato, è stato precisato che fanno parte della soc [REDACTED].” 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 altresì dichiarato: *“rimane escluso dalla presente regolarizzazione e dalla situazione patrimoniale il piano rialzato adibito a casa d’abitazione”*.

Tale abitazione viene tuttavia indicata quale parte della società nel successivo atto di trasformazione del 2014 e altresì risulta catastalmente intestata alla soc fallita.

Sulla base delle verifiche eseguite e dei confronti avuti al riguardo, nonché sulla base delle proprie competenze prettamente tecniche, la scrivente è del parere che la abitazione (individuata mn 480 sub.1) non possa essere considerata di proprietà della soc. fallita.

Per tali motivi la abitazione (di fatto in continuità fisica tra piano rialzato e seminterrato) rimane esclusa dalla presente valutazione. Analogamente dicasi quanto alla autorimessa sub 3.

Si rimette in ogni caso ogni più precisa valutazione al riguardo a chi di competenza, con eventuale disponibilità ad integrazione di perizia, se ritenuto necessario.

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Gli immobili oggetto di stima sono costituiti da 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 2, categoria D/1, RC € 6.763,00.

Intestazione catastale:



proprietà 1/1

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

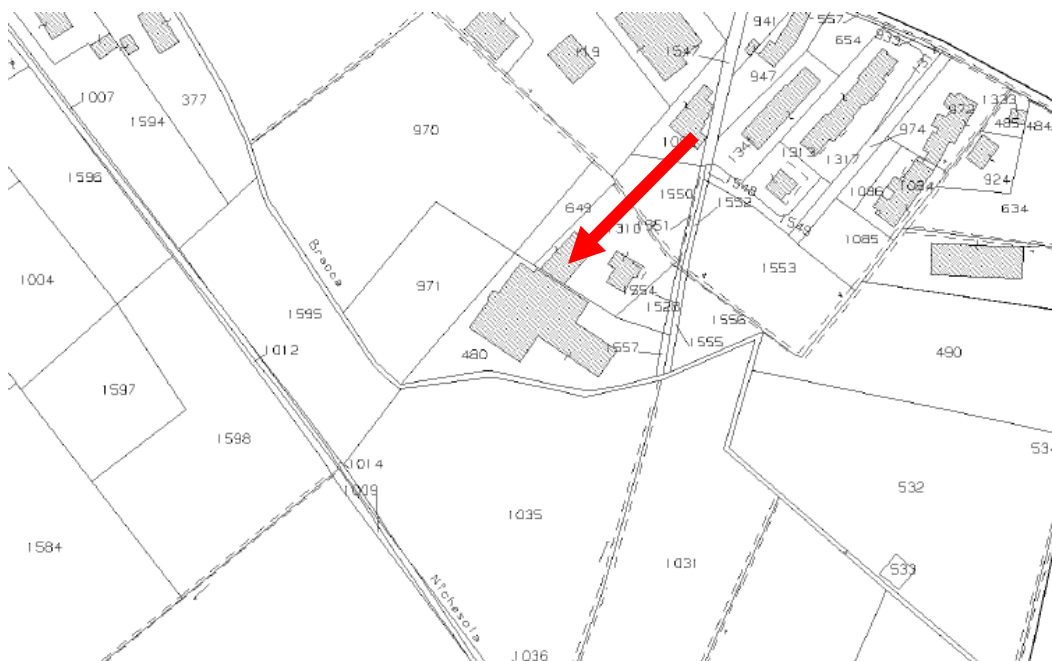
- 480, ente urbano di mq 4.175.

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-canal Bracca.

Stralcio di mappa catastale:



D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

Gli immobili oggetto di stima sono costituiti da 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.

Affiancato al capannone è presente un'abitazione con autorimessa che rimane tuttavia esclusa dalla presente relazione in quanto non di proprietà della società.

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



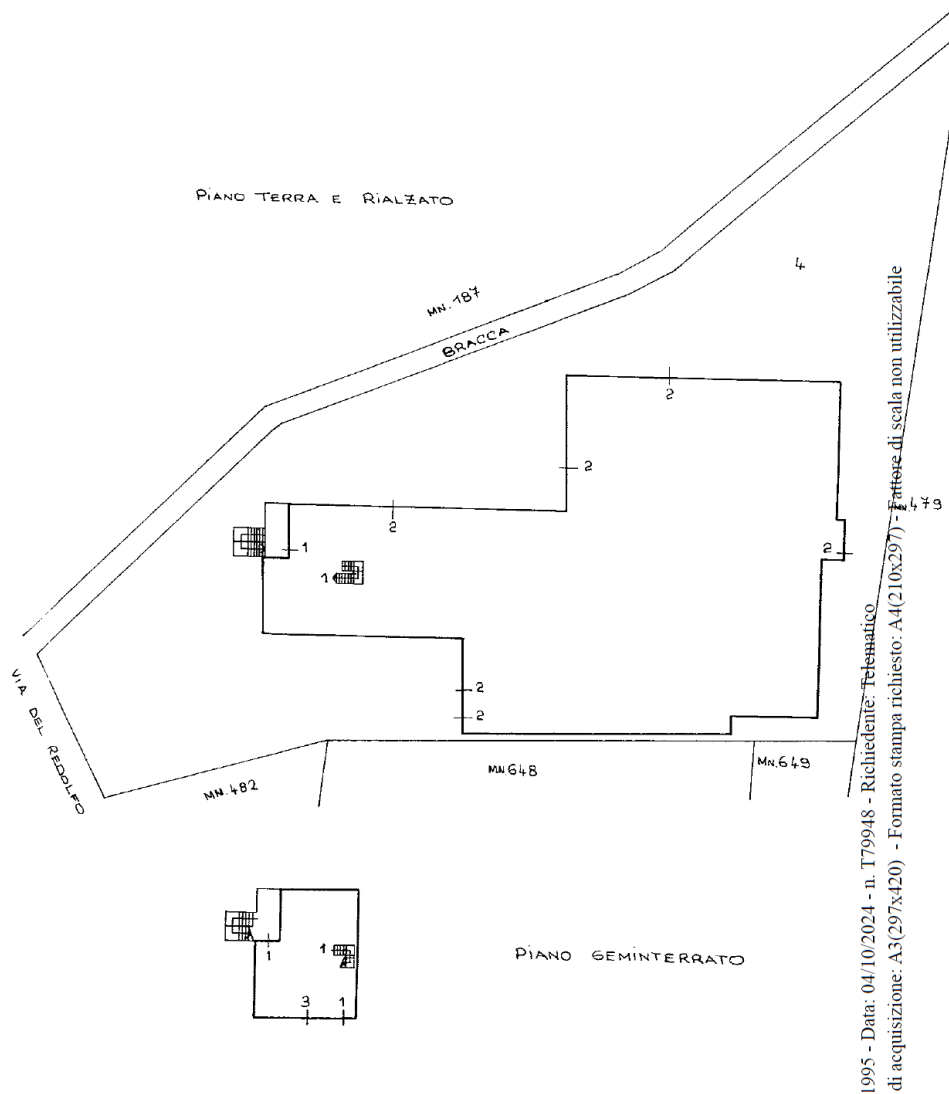
INTERNI

Capannone sub 2



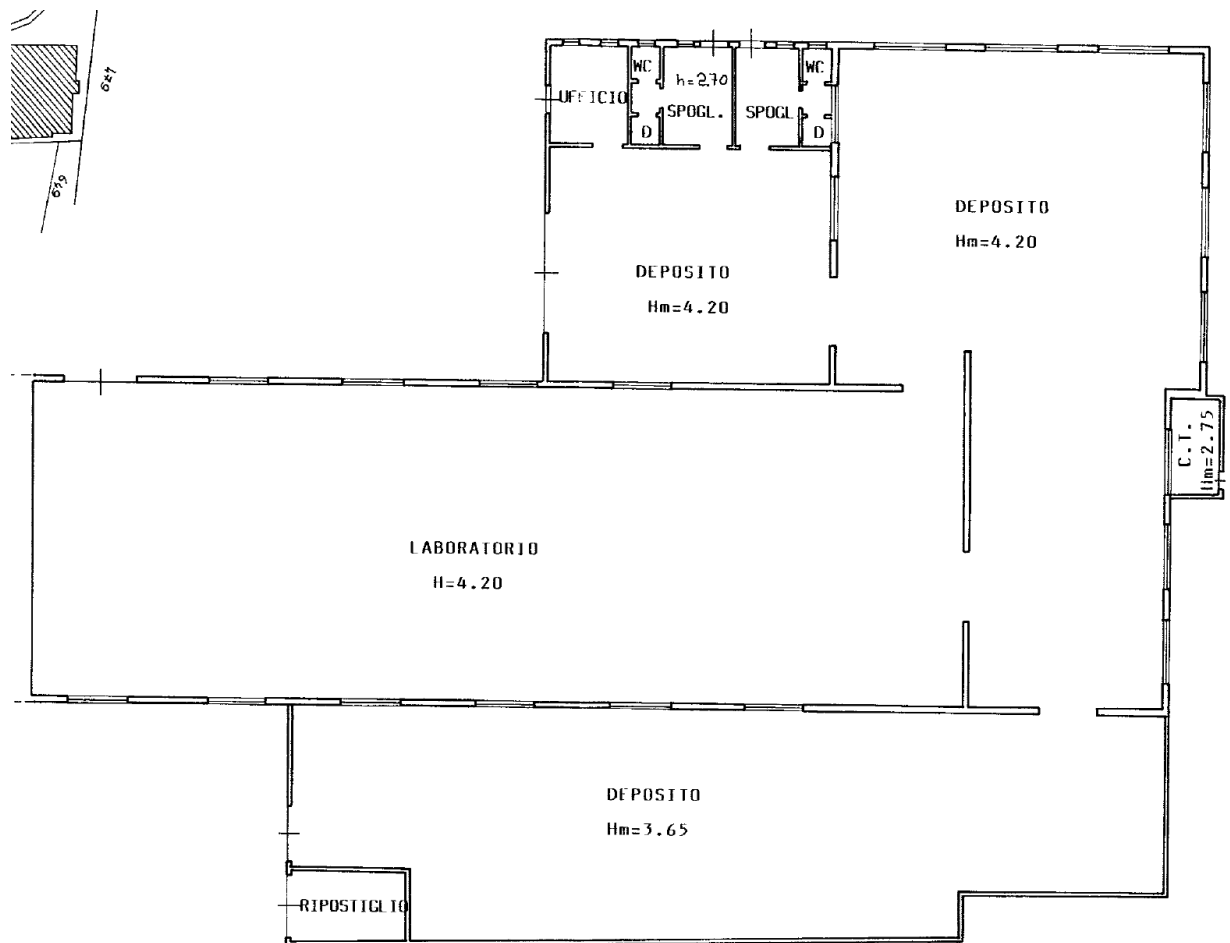
Suddivisione interna da planimetria catastale	Piano terra: ufficio, n. 2 spogliatoi con relativi bagni con docce e antibagni, n. 3 ampi depositi, laboratorio, centrale termica e ripostiglio.
Impianti	L'immobile presenta impiantistica di tipo ordinario obsoleto, riferibile indicativamente agli anni '70. 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 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

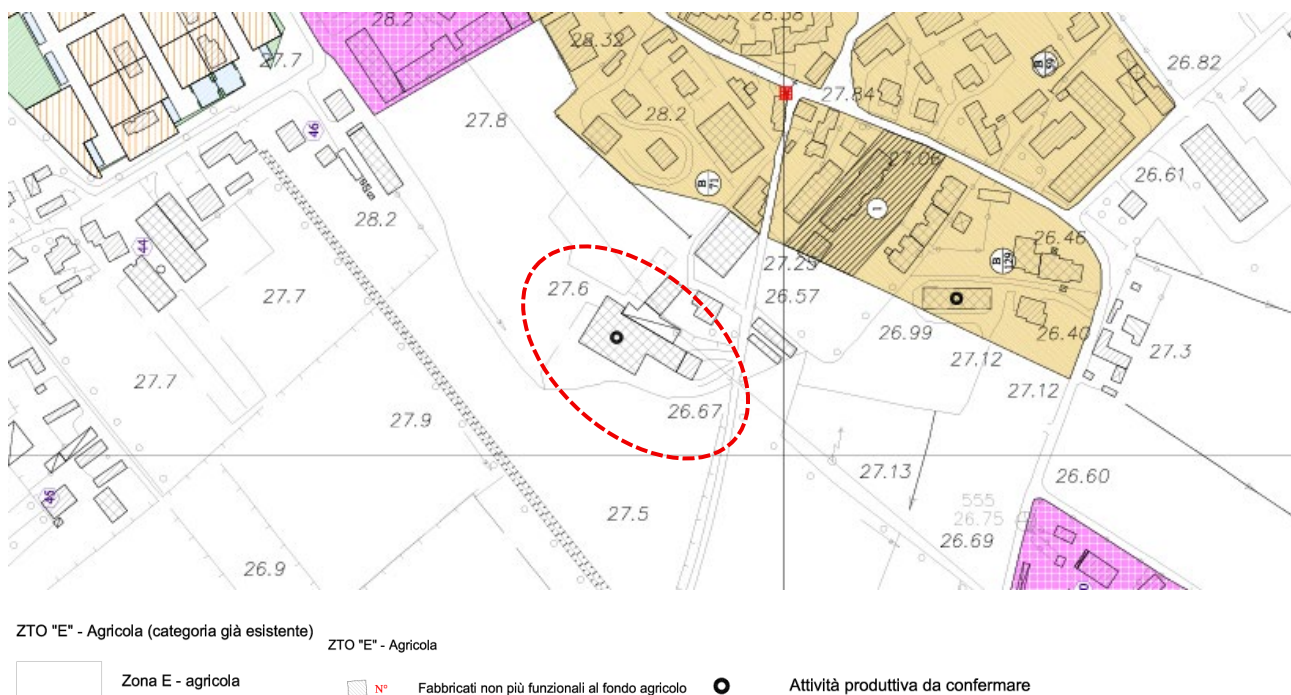
A richiesta della scrivente il Comune di Oppeano ha rilasciato il CDU che si rimette in allegato e che si riporta nel seguito in estratto per miglior lettura:

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:




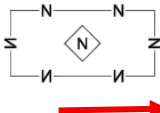
Si riporta nel seguito stralcio della tavola T2.3. Carta dei vincoli, fragilità e Invarianti, della Variante 8 al PRG/PI0:



C C Area idonea a condizione per soggiacenza della falda tra 1-4 metri

 Corsi e specchi d'acqua principali

 Rete irrigua: condotta superficiale o interrata in cls



Altre fasce di rispetto ed eventuale fonte:

- | | | |
|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> 1 - cimiteriale 2 - depuratore 3 - Idraulico 4 - aree pericolosità Idraulica da PAI: P1 pericolo moderato 5 - cave estinte | <ul style="list-style-type: none"> 6 - allevamenti zootecnici intensivi, distanze minime reciproche (DGR 856/2012):
 "a" da residenze civili sparse
 "b" da residenze civili concentrate
 "c" dai limiti della zona agricola | <ul style="list-style-type: none"> 7 - allevamenti zootecnici intensivi comuni confinanti (da PAT) 8 - gasdotti 9 - elettrodotti 10 - Impianti di comunicazione elettronica 11 - rischio incidente rilevante |
|--|---|---|

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:

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 conformazione 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.

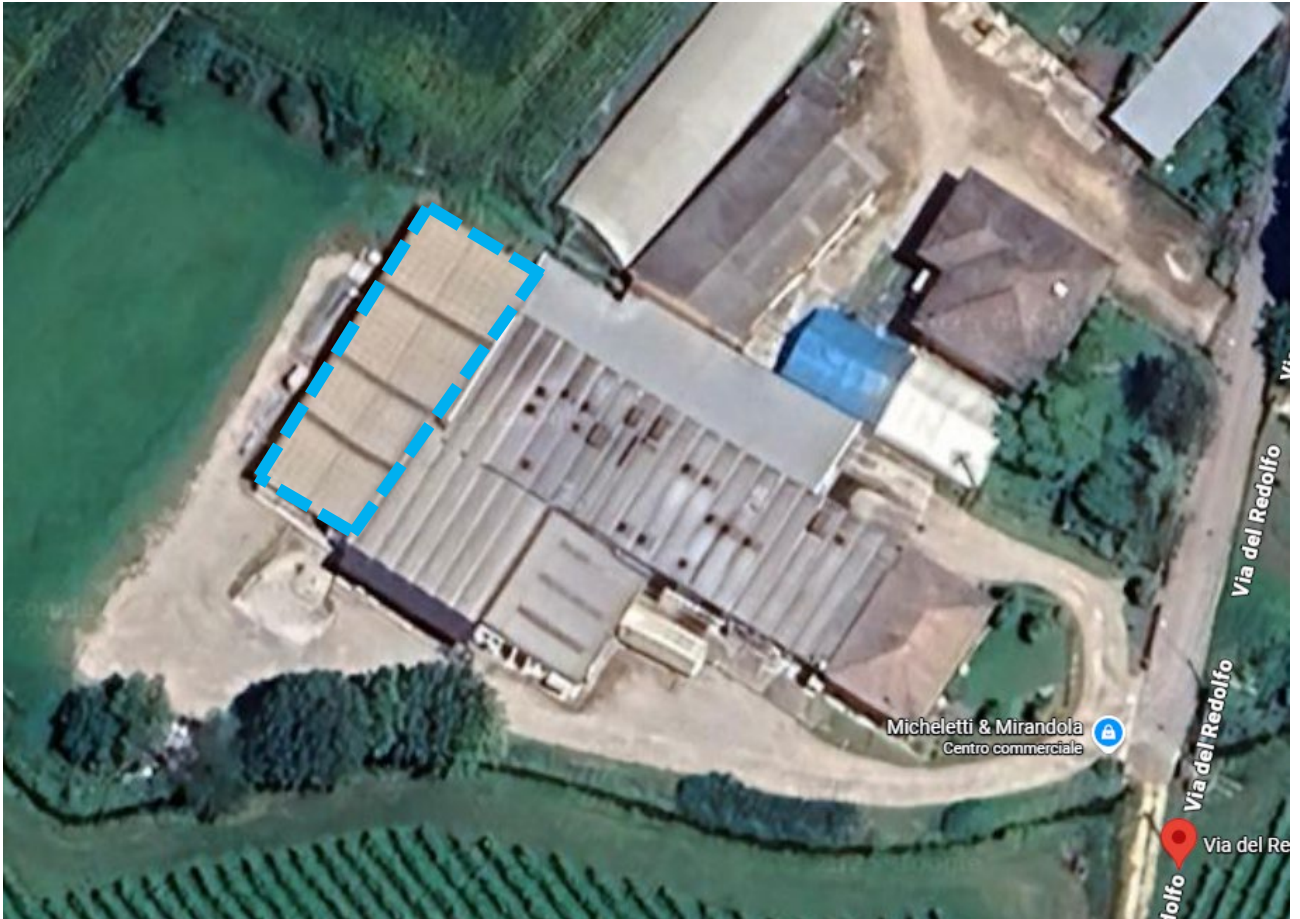
Si precisa che in funzione delle modalità di accesso agli atti non è possibile escludere in termini assoluti la sussistenza di pratiche aggiuntive rispetto quelle messe a disposizione dal Comune. Le modalità di accesso agli atti sono infatti risultate particolarmente complesse, lunghe quanto a tempistiche 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] [REDACTED] ad uso capannone artigianale;
5. (Permesso di abitabilità n 18/87 del 18/12/1987 rilasciato alla società [REDACTED] [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] [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.



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.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

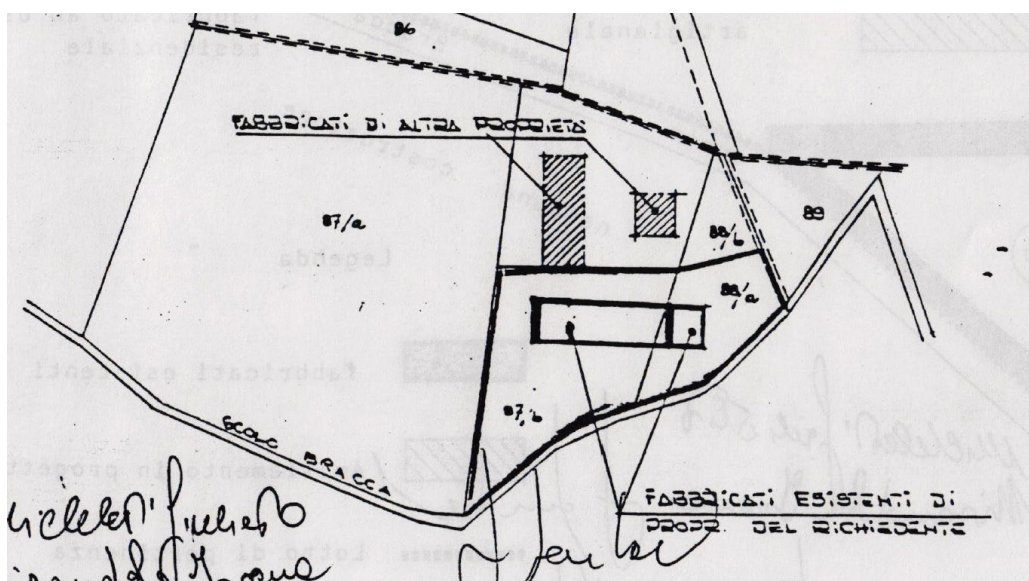
Al momento del sopralluogo l'immobile non è risultato occupato da alcuno.

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 gravano 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 oltre ad altro su CT Comune di Oppeano, fg 51, m.n. 971;

-
- **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]
[REDACTED]
Grava oltre ad altro su CT Comune di Oppeano, fg 51, m.n. 971;
 - **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., [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., [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, [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, disimpegno 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>
m.n. 480 sub 2	capannone	1380	1	1380

* 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

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

I comprabili 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>	<i>valore di stima espresso "a corpo"</i>
m.n. 480 sub 2	capannone	1380	€ 250,00	€ 345.000,00	€ 350.000,00

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

€ 50.000,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni

€ 300.000,00

Quota pertinenza della procedura

1/1

Valore quota di pertinenza della procedura (lotto 1)

€ 300.000,00

D.2. LOTTO 2 – APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA IN OPPEANO (VR), LOC. CA' DEGLI OPPI, VIA SAN GIOVANNI BOSCO N. 1

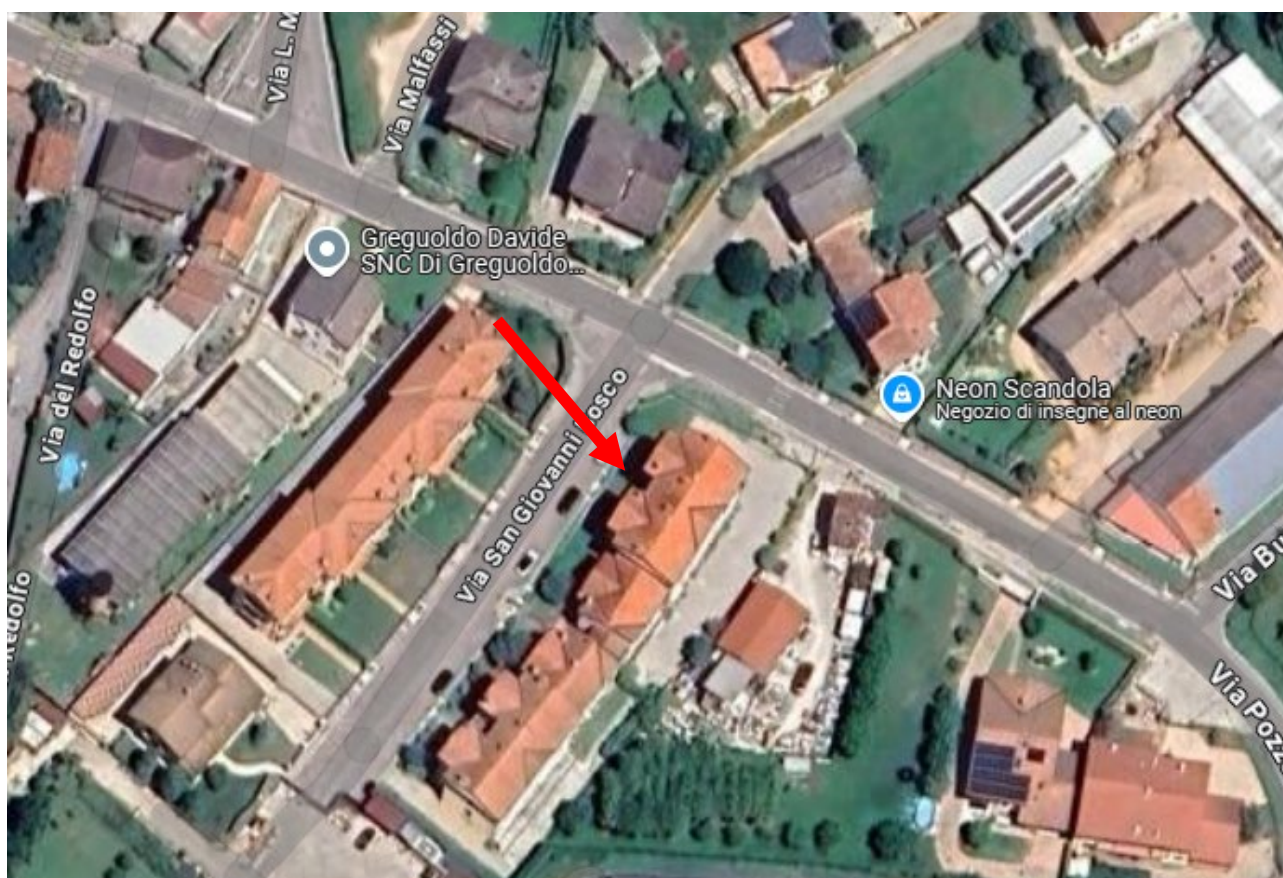
D.2.1. Proprietà

L'immobile oggetto di procedura è pervenuto al signor [REDACTED] in forza del seguente titolo:

- atto di compravendita del 13/02/1996 (trascritto a Verona il 28/02/1996, RG 5891, RP 4541) con il quale la soc. Segala Costruzioni S.r.l. vende al sig. [REDACTED] l'appartamento con autorimessa censiti nel Catasto del Comune di Oppeano, fg 51, m.n. 972 sub 6-9. Per completezza si rimanda alla lettura dell'atto allegato.

D.2.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

L'immobile oggetto di perizia è localizzato nel Comune di Oppeano (VR) Loc. Cà degli Oppi, via San Giovanni Bosco n. 1.



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

- 972 sub 6, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 30, sup cat tot mq 30, RC € 60,43;
- 972 sub 9, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 5, sup cat tot mq 112, sup cat tot escluse aree scoperte mq 111, RC € 322,79.

Intestazione catastale:



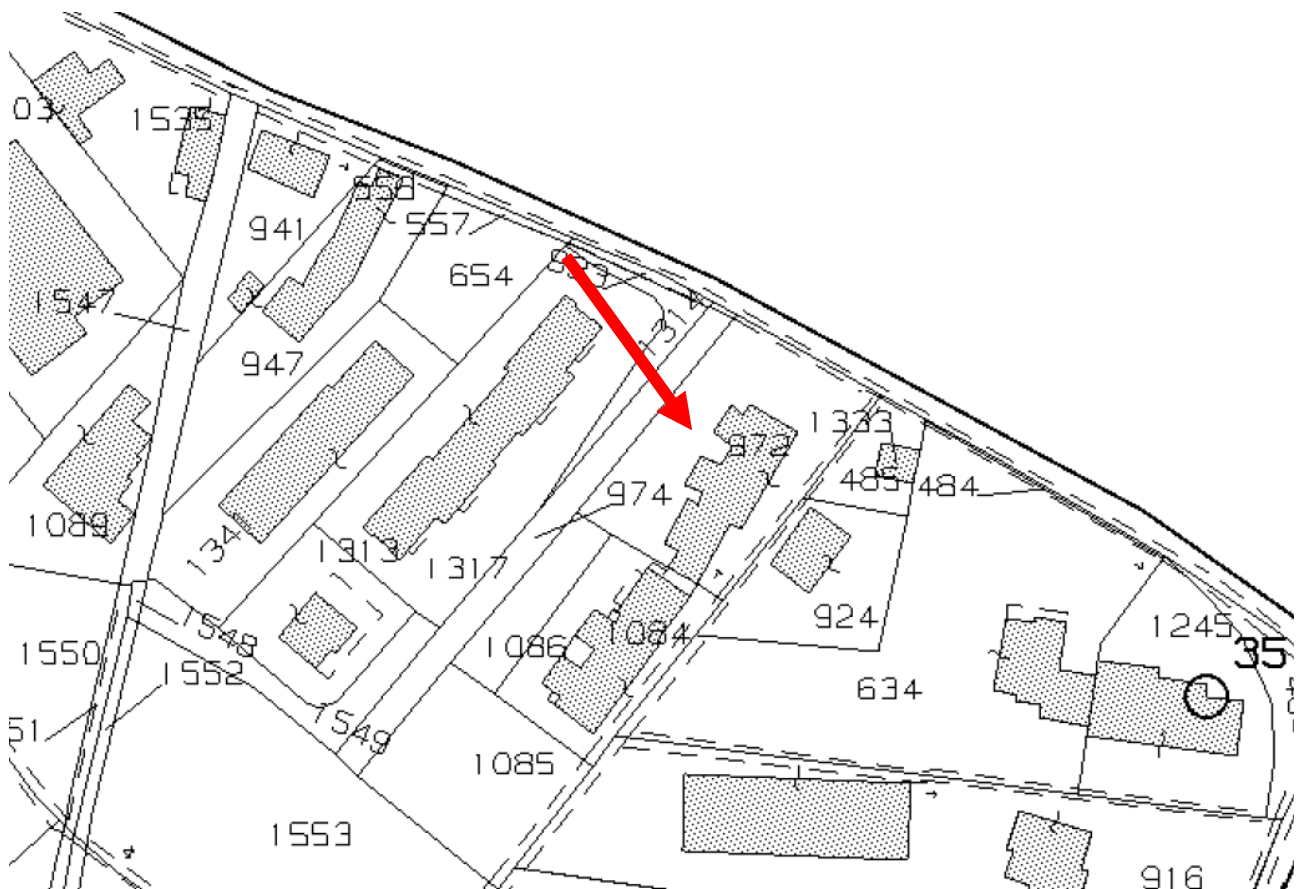
proprietà 1/1

I beni insistono su area individuata Catasto Terreni, Comune di Oppeano (VR), fg 51, m.n.:

- 972, ente urbano di mq 1.453.

Il m.n. 972 confina in senso nord, est, sud, ovest con i m.n. 485-924-1084-1086-974 (quest'ultimo sede di Via San Giovanni Bosco).

Stralcio di mappa catastale:



D.2.3. Descrizione dei beni

D.2.3.1. Contesto

Gli immobili oggetto di stima sono costituiti da appartamento con autorimessa in Oppeano (VR), Loc. Cà degli Oppi, via San Giovanni Bosco n. 1, 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.

D.2.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare

ESTERNI



INTERNI

Abitazione sub 9



Suddivisione interna da planimetria catastale	Piano primo: soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, n. 2 bagni, n. 2 camere da letto e balcone.
Impianti	L'immobile presenta impiantistica di tipo ordinario, riferibile all'epoca di edificazione (metà anni '90). Impianto idrico, elettrico e gas autonomi, riscaldamento mediante radiatori. Presenza di caldaia autonoma posizionata in cucina.
Finiture interne	L'immobile presenta finiture ordinarie, riferibili all'epoca di edificazione (metà anni '90). Pavimentazione interna in piastrelle ceramiche di vario genere, porte interne in legno, infissi in legno con vetro camera. Pareti intonacate e tinteggiate, nei bagni rivestite di piastrelle ceramiche.

Autorimessa sub 6



L'autorimessa presenta finiture ordinarie, pavimentazione in piastrelle ceramiche, pareti intonacate e tinteggiate, basculante in metallo.

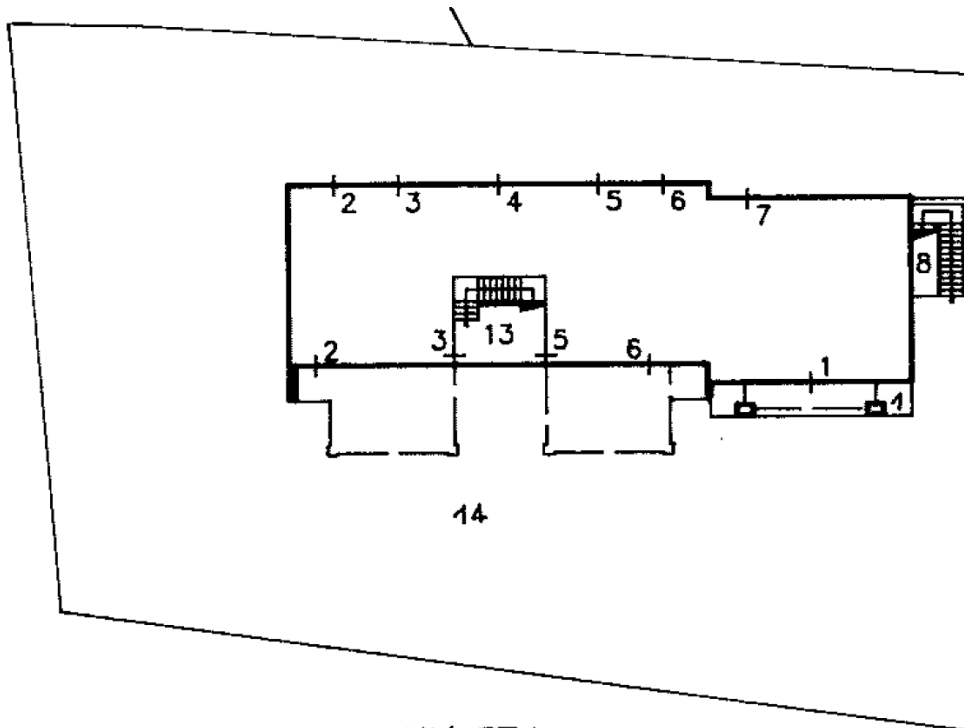
Precisazioni:

- Presenza di infiltrazioni dal piede muratura nell'autorimessa sub 6



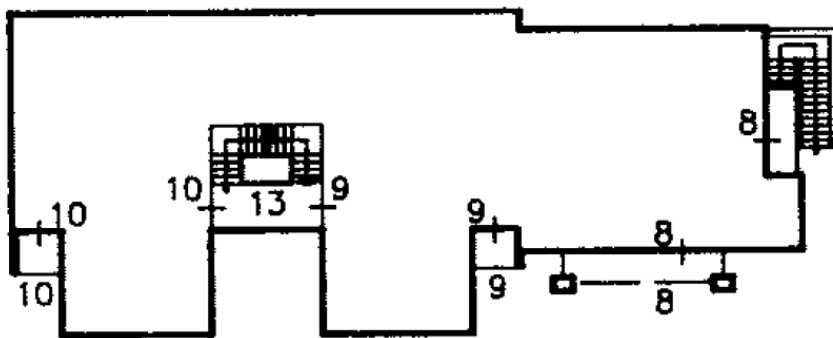
Si riporta stralcio di elaborato planimetrico

Piano terra



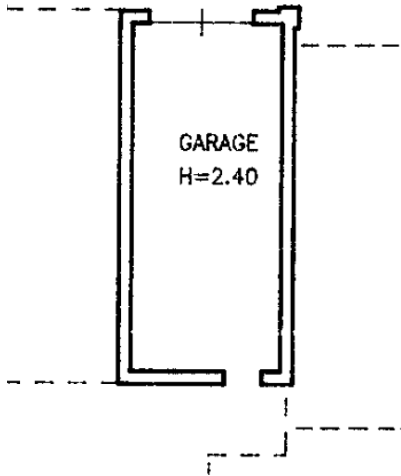
MN 974

Piano primo

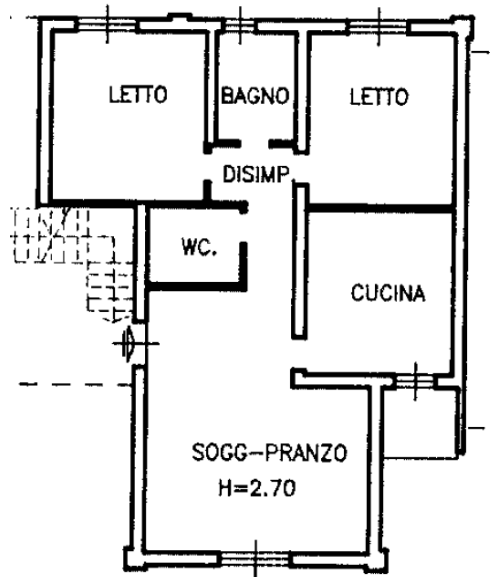


Si riporta stralcio di planimetrie catastali

Sub 6 - Piano terra




Sub 9 - Piano primo



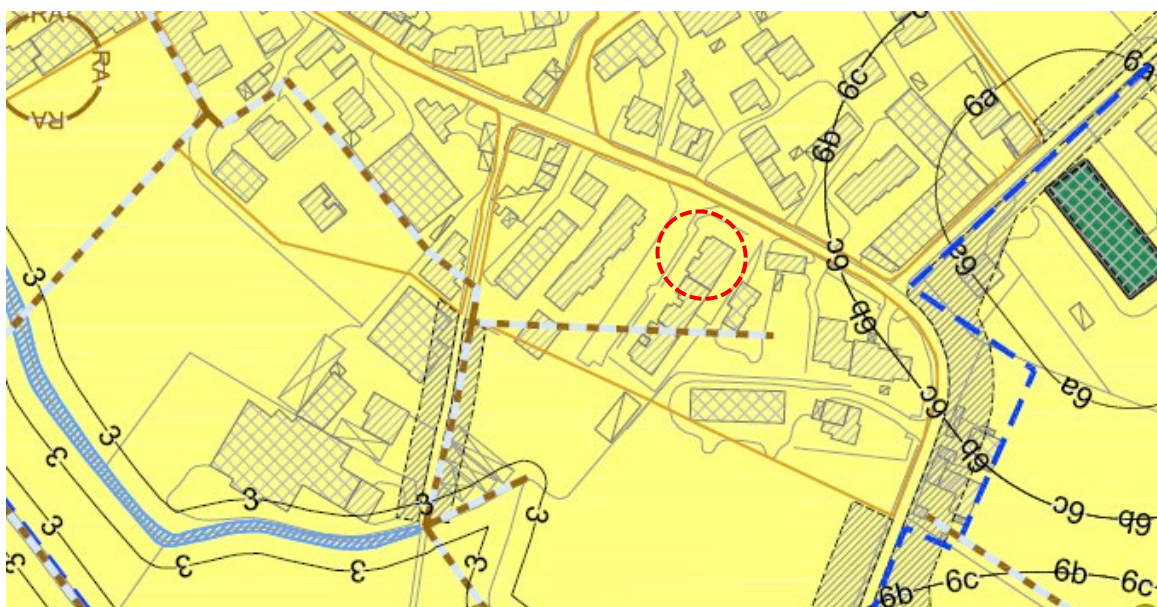
D.2.4 Situazione urbanistica della zona

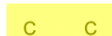
Si riporta nel seguito stralcio della tavola T2.3. Carta della zonizzazione, della Variante 8 al PRG/PI0:




 Zona B - completamento residenziale

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



 Area idonea a condizione per soggiacenza della falda tra 1-4 metri

 Rete irrigua: condotta superficiale o interrata in cls

D.2.5 Situazione catastale dell'immobile

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

In merito alle planimetrie catastali vigenti, le stesse risultano conformi allo stato reale dei luoghi quantomeno in misura tale da consentirne la trasferibilità.

Si sono rilevate lievi difformità in **appartamento piano primo sub 9**:

- avvenuto posizionamento di porta di divisione tra la zona giorno e la zona notte realizzata con serramento in legno e vetro.

Non si rende quindi necessaria alcuna regolarizzazione catastale.

D.2.6. 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:

- Concessione Edilizia n. 4754/1994 del 16/06/1994 rilasciata a Segala Costruzioni Srl per *“costruzione di un complesso residenziale”*;
- DIA prot. 631 del 19/01/1996 presentata da Segala Costruzioni Srl per *“la costruzione della recinzione del lotto, tombinatura della scolina parallela a Via Pozze, tombinatura di un fossato privato”*;
- Concessione Edilizia n. 5312/1996 del 18/07/1996 rilasciata a Segala Costruzioni Srl per *“variante in corso d’opera a concessione edilizia n. 4754/1994 consistente in modifiche interne e prospettiche”*;
- Permesso di abitabilità n 29/96 del 29/08/1996 rilasciato alla ditta Segala Costruzioni Srl per complesso residenziale – 6 appartamenti.

Rispetto all’ultima pratica rilasciata sono state rilevate lievi difformità in **appartamento piano primo sub 9**:

- avvenuta formazione di spallette per posizionamento di porta di divisione tra la zona giorno e la zona notte realizzata con serramento in legno e vetro: tuttavia l’art. 34-bis comma 2 DPR 380/01 individua detta difformità in *“tolleranze costruttive”*, per cui non si rende necessaria alcuna regolarizzazione.

L’**autorimessa al piano terra sub 6** è invece indicativamente conforme all’ultimo stato autorizzato, quantomeno in misura tale da consentirne la commerciabilità.

D.2.7 Stato di occupazione dell'immobile

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato abitato dal signor [REDACTED].

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

D.2.8. 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 (a favore)** del 13/02/1996 (trascritta a Verona il 28/02/1996, RG 5892, RP 4542) nella quale si costituisce:

“servitù di passo pedonale su una fascia di terreno di a. 4.36 di proprietà della società venditrice individuata con il mappale 974 (ex 950/c): tale servitù potrà trasformarsi in servitù di passo carrabile ove a tale scopo venisse a concorrere analoga fascia di terreno larga metri quattro da scorporare dalla confinante proprietà Malachini.”;

- **costituzione di diritti reali a titolo oneroso (contro)** del 13/02/1996 (trascritta a Verona il 28/02/1996, RG 5893, RP 4543) nella quale si costituisce:

“servitù di passo pedonale su una fascia di terreno della larghezza di metri 2,60 fiancheggiante il m.n. 973 e avente inizio dalla fascia di terreno assoggettato a servitù di passo pedonale (mapp 974) e fine alla rampa di scale che porta all'appartamento mappale 972 sub 11 nonché sulla rampa stessa onde consentire l'accesso ad altre abitazioni che venissero ad essere realizzate sul mappale 273 di proprietà della società venditrice.”;

- **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, 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.2.9. Valutazione del lotto

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

D.2.9.1. Consistenza

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

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

Le superfici indicate sono catastali.

<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. 972 sub 9	appartamento P1	114	1	114	114,9
	balcone	3	0,3	0,9	
m.n. 972 sub 6	autorimessa	38	0,5	19	19

D.2.9.2. Criteri di stima

Si rimanda ai criteri generali di stima già riportati nelle precedenti pagine (lotto 1).

Operate le necessarie indagini di mercato, si ritiene opportuno indicare i seguenti riferimenti (indicati in termini rappresentativi, non esaustivi):

OMI: abitazioni civili, stato conservativo normale, € 750,00 / € 1.100,00

Borsino immobiliare: abitazioni medie, € 664,00 / € 1.054,00

Compravendite avvenute in zona, € 882,26/mq - € 885,91/mq

D.2.9.3. 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>	<i>valore di stima espresso "a corpo"</i>
m.n. 972 sub 9	appartamento P1	114,9	€ 820,00	€ 94.218,00	€ 110.000,00
	balcone				
m.n. 972 sub 6	autorimessa	19	€ 820,00	€ 15.580,00	

L'immobile sarà oggetto di vendita forzata e l'acquirente non potrà quindi beneficiare di eventuali garanzie per vizi occulti (-15% circa)	€ 15.000,00
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni	€ 95.000,00
Quota pertinenza della procedura	1/1
Valore quota di pertinenza della procedura (lotto 2)	€ 95.000,00

D.3. LOTTO 3 – APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA IN OPPEANO (VR) LOC. CA' DEGLI OPPI, VIA SAN GIOVANNI BOSCO N. 1

D.3.1. Proprietà

Gli immobili sono pervenuti a [REDACTED] in forza del seguente titolo:

- atto di compravendita del 13/02/1996 (trascritto a Verona il 28/02/1996, RG 5895, RP 4544) con il quale la soc. Segala Costruzioni S.r.l. vende al sig. [REDACTED] l'appartamento con autorimessa censiti al Catasto del Comune di Oppeano, fg 51, m.n. 972 sub 5-11. Per completezza si rimanda alla lettura dell'atto allegato.

D.3.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

L'immobile oggetto di perizia è localizzato nel Comune di Oppeano (VR) Loc. Cà degli Oppi, via San Giovanni Bosco n. 1.



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

- 972 sub 5, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 27, sup cat tot mq 27, RC € 54,38;
- 972 sub 11, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 5, sup cat tot mq 113, sup cat tot escluse aree scoperte mq 112, RC € 322,79.

Intestazione catastale:



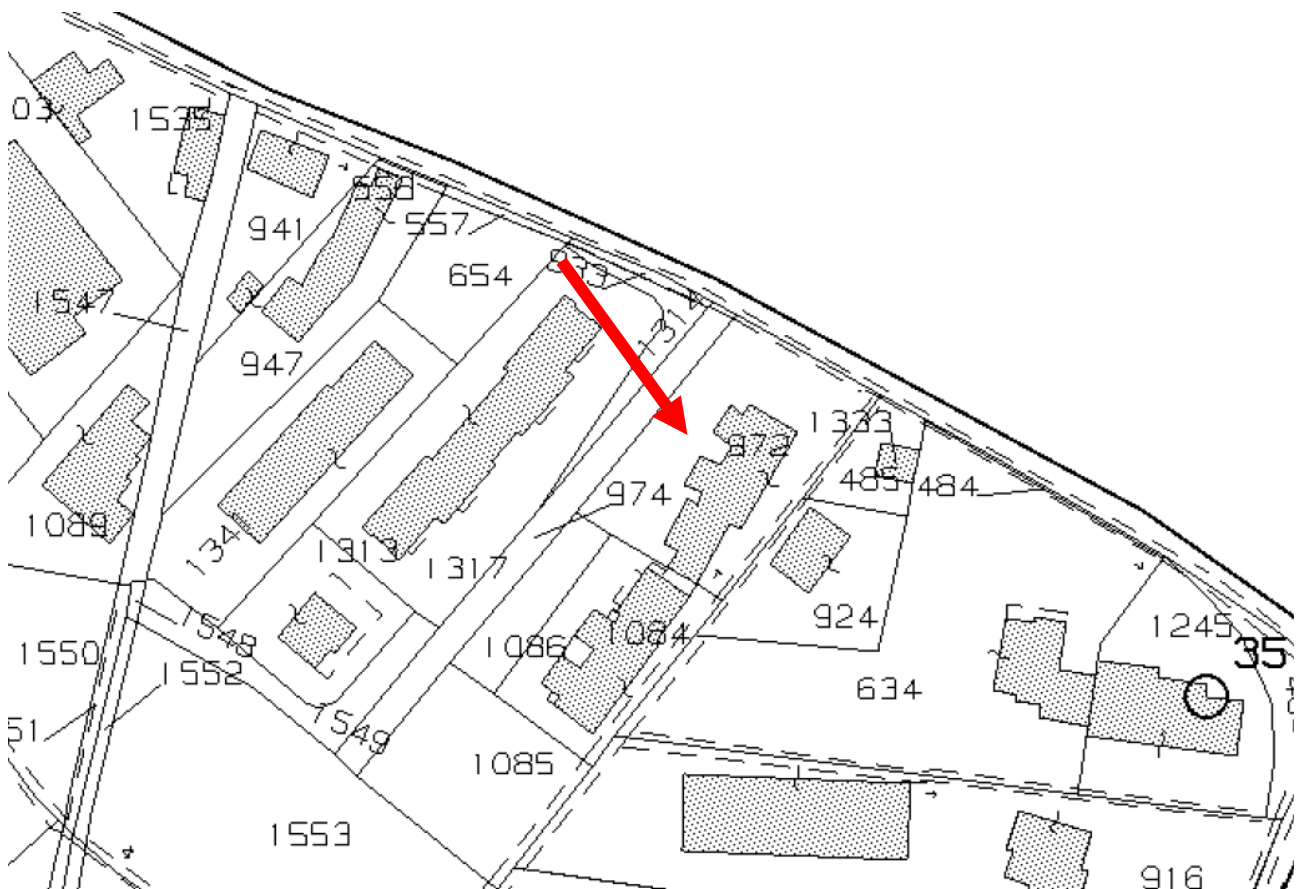
proprietà 1/1

I beni insistono su area individuata Catasto Terreni, Comune di Oppeano (VR), fg 51, m.n.:

- 972, ente urbano di mq 1.453.

Il m.n. 972 confina in senso nord, est, sud, ovest con i m.n. 485-924-1084-1086-974 (quest'ultimo sede di Via San Giovanni Bosco).

Stralcio di mappa catastale:



D.3.3. Descrizione dei beni

D.3.3.1. Contesto

Gli immobili oggetto di stima sono costituiti da appartamento con autorimessa in Oppeano (VR), Loc. Cà degli Oppi, via San Giovanni Bosco n. 1, 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.

D.3.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare

ESTERNI



INTERNI

Abitazione sub 11



Suddivisione interna da planimetria catastale	Piano secondo: soggiorno-pranzo, disimpegno, cucina, balcone, n. 2 bagni e n. 2 camere da letto.
Impianti	L'immobile presenta impiantistica di tipo ordinario, riferibile all'epoca di edificazione (metà anni '90). Impianto idrico, elettrico e gas autonomi, riscaldamento mediante radiatori. Presenza di caldaia autonoma posizionata in cucina.
Finiture interne	L'immobile presenta finiture ordinarie, riferibili all'epoca di edificazione (metà anni '90). Pavimentazione interna in piastrelle ceramiche di vario genere, porte interne in legno, infissi in legno con vetro camera. Pareti intonacate e tinteggiate, nei bagni rivestite di piastrelle ceramiche.

Autorimessa sub 5



L'autorimessa presenta finiture ordinarie, pavimentazione in piastrelle ceramiche, pareti intonacate e tinteggiate, basculante in metallo.

Precisazioni:

- infiltrazioni dal piede muratura nell'autorimessa sub 5

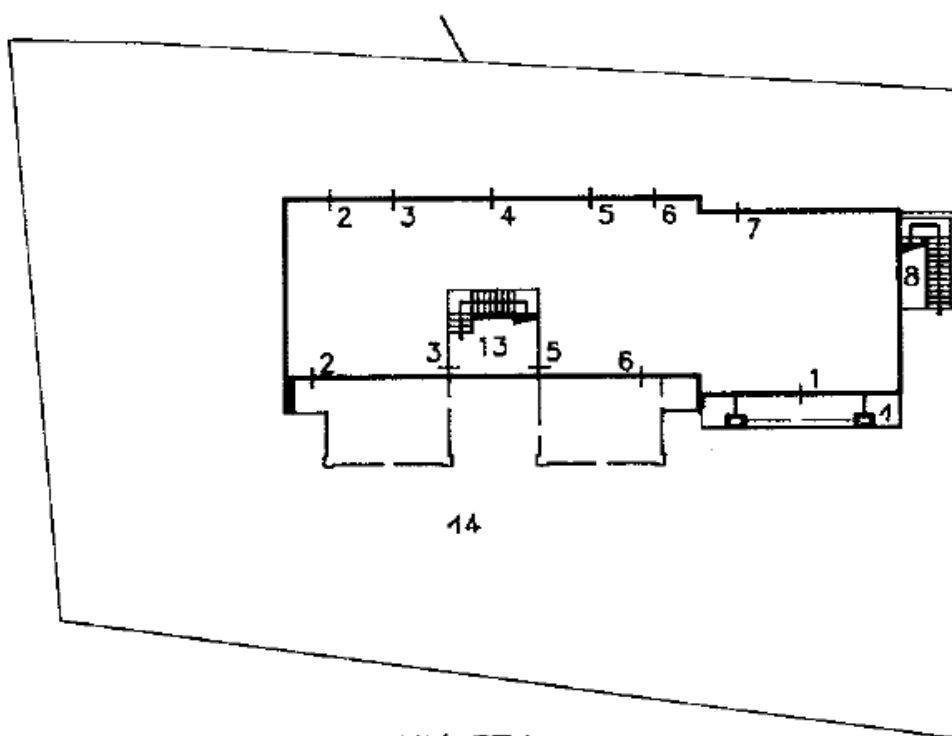


- presenza di infiltrazione nel vano scala condominiale presumibilmente derivante da un impianto tecnologico a servizio del bagno cieco dell'appartamento sub 11.



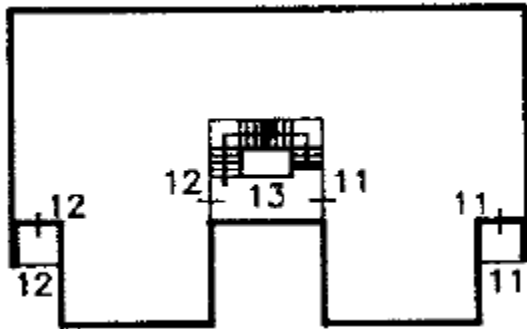
Si riporta stralcio di elaborato planimetrico

Piano terra



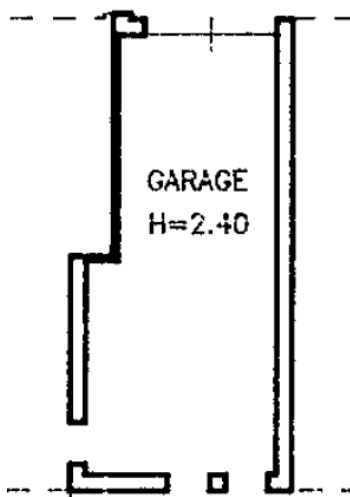
MN 974

Piano secondo

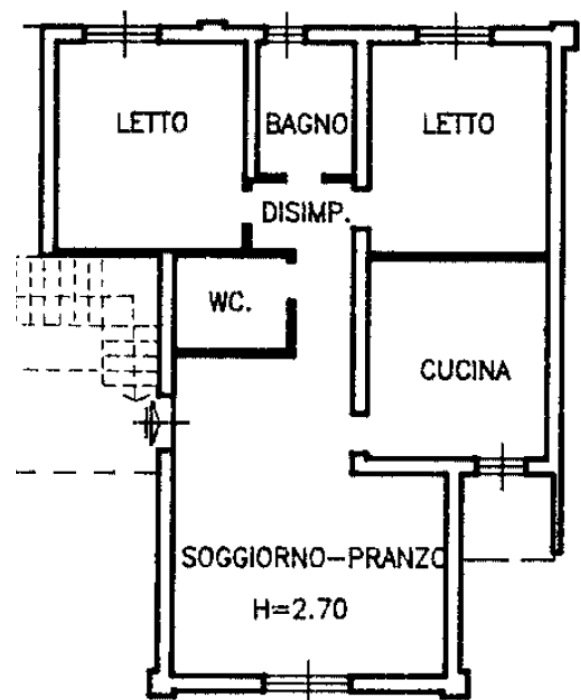


Si riporta stralcio di planimetrie catastali

Sub 5 - Piano terra

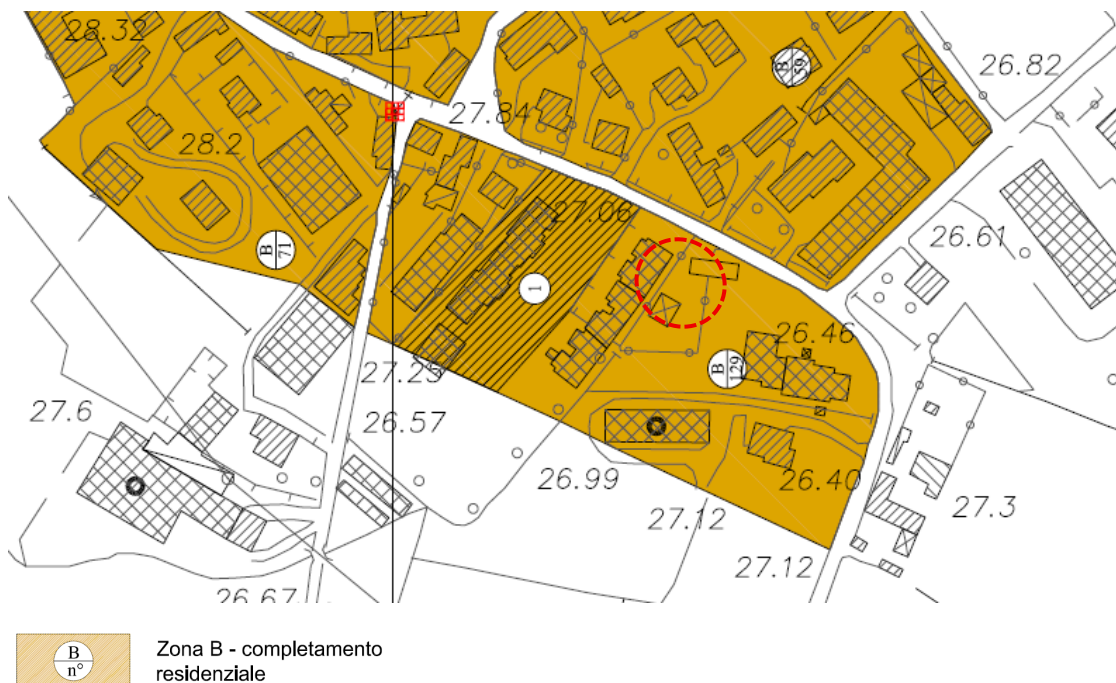


Sub 11 - Piano secondo

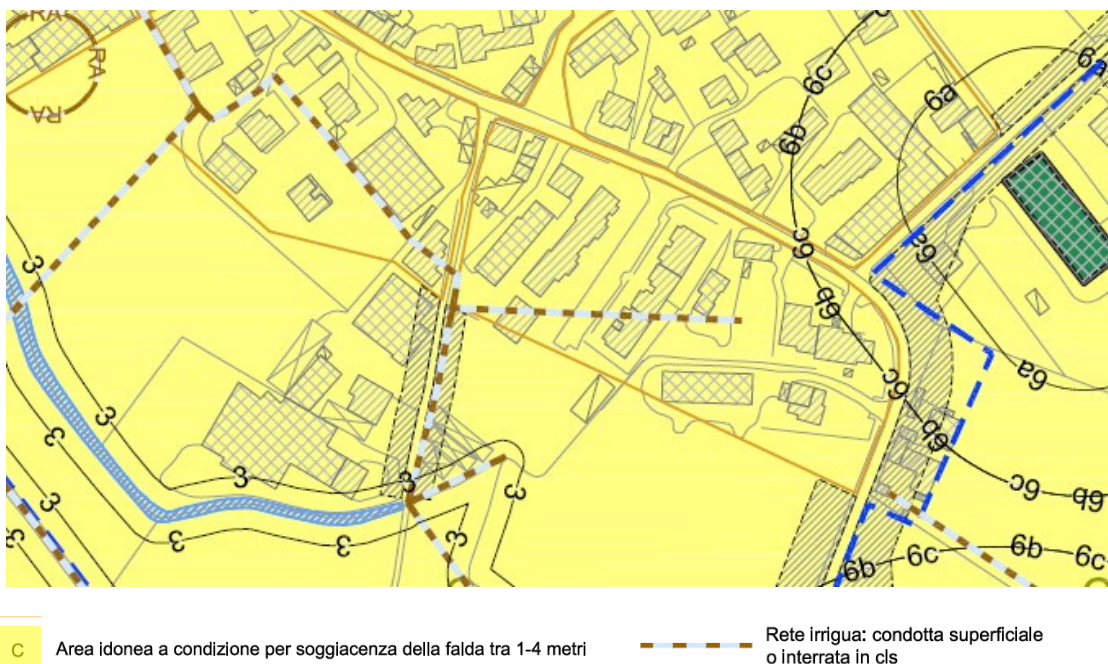


D.3.4 Situazione urbanistica della zona

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:



D.3.5 Situazione catastale dell'immobile

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

In merito alle planimetrie catastali vigenti, le stesse risultano conformi allo stato reale dei luoghi quantomeno in misura tale da consentirne la trasferibilità.

Si sono rilevate lievi difformità in:

appartamento piano primo sub 11

- avvenuta formazione di spallette per posizionamento di porta di divisione tra la zona giorno e la zona notte con serramento in legno e vetro.

autorimessa piano terra sub 5

- presenza di n. 2 finestre lato nord a fronte di 2 porte da planimetria catastale.

Non si rende quindi necessaria alcuna regolarizzazione catastale.

D.3.6. 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:

- Concessione Edilizia n. 4754/1994 del 16/06/1994 rilasciata a Segala Costruzioni Srl per *“costruzione di un complesso residenziale”*;
- DIA prot. 631 del 19/01/1996 presentata da Segala Costruzioni Srl per *“la costruzione della recinzione del lotto, tombinatura della scolina parallela a Via Pozze, tombinatura di un fossato privato”*;
- Concessione Edilizia n. 5312/1996 del 18/07/1996 rilasciata a Segala Costruzioni Srl per *“variante in corso d’opera a concessione edilizia n. 4754/1994 consistente in modifiche interne e prospettiche”*;
- Permesso di abitabilità n 29/96 del 29/08/1996 rilasciato alla ditta Segala Costruzioni Srl per complesso residenziale – 6 appartamenti.

Rispetto all’ultima pratica rilasciata sono state rilevate lievi difformità nell’**appartamento piano primo sub 11** consistenti in:

- avvenuta formazione di spallette per posizionamento di porta di divisione tra la zona giorno e la zona notte realizzata con serramento in legno e vetro: tuttavia l’art. 34-bis comma 2 DPR 380/01 individua detta difformità in *“tolleranze costruttive”*, per cui non si rende necessaria alcuna regolarizzazione.

L’**autorimessa al piano terra sub 5** è invece conforme all’ultimo stato autorizzato, quantomeno in misura tale da consentirne la traferibilità.

D.3.7 Stato di occupazione dell'immobile

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato abitato dal signor [REDACTED].

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

D.3.8. 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:

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (iscritta a Verona il 15/02/2007, RG 7600, RP 1784).

Importo capitale € 140.000,00, totale € 280.000,00, durata 20 anni.

A favore Credito Cooperativo Interprovinciale Veneto – Società Cooperativa., contro [REDACTED].

Grava su CF, Comune di Oppeano, fg 51, m.n. 972 sub 5-11 (autorimessa e abitazione), sub 13-14 (enti comuni) e m.n. 972 (ente urbano);

- **ipoteca legale** (iscritta a Verona il 13/11/2013, RG 37716, RP 5105).

Importo capitale € 30.423,97, totale € 60.847,94.

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

Grava su CF, Comune di Oppeano, fg 51, m.n. 972 sub 5-11 (autorimessa e abitazione);

- **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, 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.3.9. Valutazione del lotto

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

D.3.9.1. Consistenza

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

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

Le superfici indicate sono catastali.

<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. 972 sub 11	appartamento P2	112	1	112	112,9
	balcone	3	0,3	0,9	
m.n. 972 sub 5	autorimessa	35	0,5	17,5	17,5

D.3.9.2. Criteri di stima

Si rimanda ai criteri generali di stima già riportati nelle precedenti pagine (lotto 1).

Operate le necessarie indagini di mercato, si ritiene opportuno indicare i seguenti riferimenti (indicati in termini rappresentativi, non esaustivi):

OMI: abitazioni civili, stato conservativo normale, € 750,00 / € 1.100,00

Borsino immobiliare: abitazioni medie, € 664,00 / € 1.054,00

Compravendite avvenute in zona, € 882,26/mq - € 885,91/mq

D.3.9.3. 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>	<i>valore di stima espresso "a corpo"</i>
m.n. 972 sub 11	appartamento P2	112,9	€ 820,00	€ 92.578,00	€ 105.000,00
	balcone				
m.n. 972 sub 5	autorimessa	17,5	€ 820,00	€ 14.350,00	

L'immobile sarà oggetto di vendita forzata e l'acquirente non potrà quindi beneficiare di eventuali garanzie per vizi occulti (-15% circa)	€ 15.000,00
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni	€ 90.000,00
Quota pertinenza della procedura	1/1
Valore quota di pertinenza della procedura (lotto 3)	€ 90.000,00

D.4. LOTTO 4 – N. 2 ABITAZIONI E N. 2 AUTORIMESSE IN OPPEANO (VR), LOC CA' DEGLI OPPI, VIA POZZE N. 15

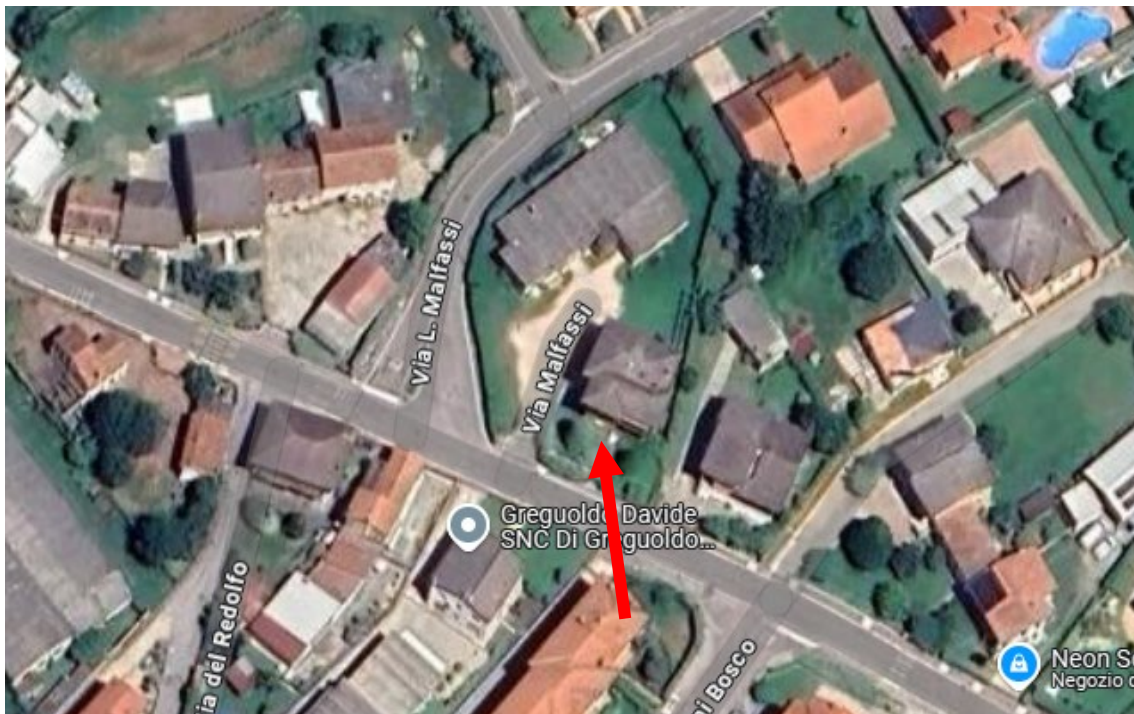
D.4.1. Proprietà

Gli immobili sono pervenuti a [REDACTED] in forza dei seguenti titoli:

- compravendita del 09/06/1972 (trascritta a Verona il 05/07/1972, RG 12453, RP 10094) con la quale il sig Bigardi Luigi vende ai sigg.ri [REDACTED] [REDACTED], per la quota di 1/2 ciascuno, il terreno censito nel Catasto del Comune di Oppeano, sez D, fg X, m.n. 132/a di mq 2.303;
- compravendita del 20/03/1981 (trascritta a Verona il 16/04/1981, RG 8876, RP 6825) con la quale il sig Bigardi Luigi e Bigardi Mario vendono ai sigg.ri [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno, il terreno censito nel Catasto del Comune di Oppeano, sez D, fg X, m.n. 180(ex 133/b) di mq 67;
- certificato di denunciata successione in morte del sig. [REDACTED] (trascritto a Verona il 29/09/2016, RG 37342, RP 24318) con la quale il sig [REDACTED] è divenuto proprietario, per la quota di 1/16, dei beni censiti nel Catasto del Comune di Oppeano, fg 48, m.n. 605 sub 1-2-3-4, rispettivamente 2 appartamenti e 2 autorimesse.

D.4.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

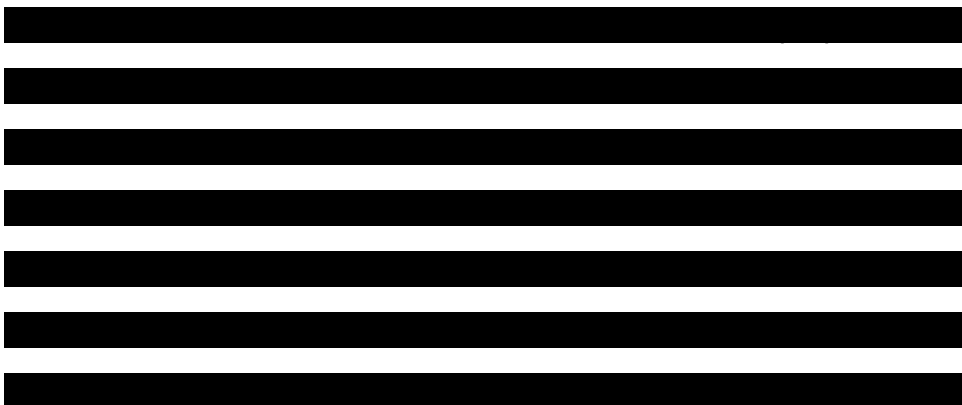
L'immobile oggetto di perizia è localizzato nel Comune di Oppeano (VR) Loc. Cà degli Oppi, via Pozze n. 15.



Gli immobili oggetto di perizia sono attualmente accatastati al Catasto Fabbricati del Comune di Oppeano, fg 48, m.n.:

- 605 sub 1, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 6,5, sup cat tot mq 138, sup cat tot escluse aree scoperte mq 133, RC € 419,62;
- 605 sub 2, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 6,5, sup cat tot mq 138, sup cat tot escluse aree scoperte mq 133, RC € 419,62;
- 605 sub 3, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 50, sup cat tot mq 50, RC € 85,22;
- 605 sub 4, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 44, sup cat tot mq 44, RC € 74,99.

Intestazione catastale:



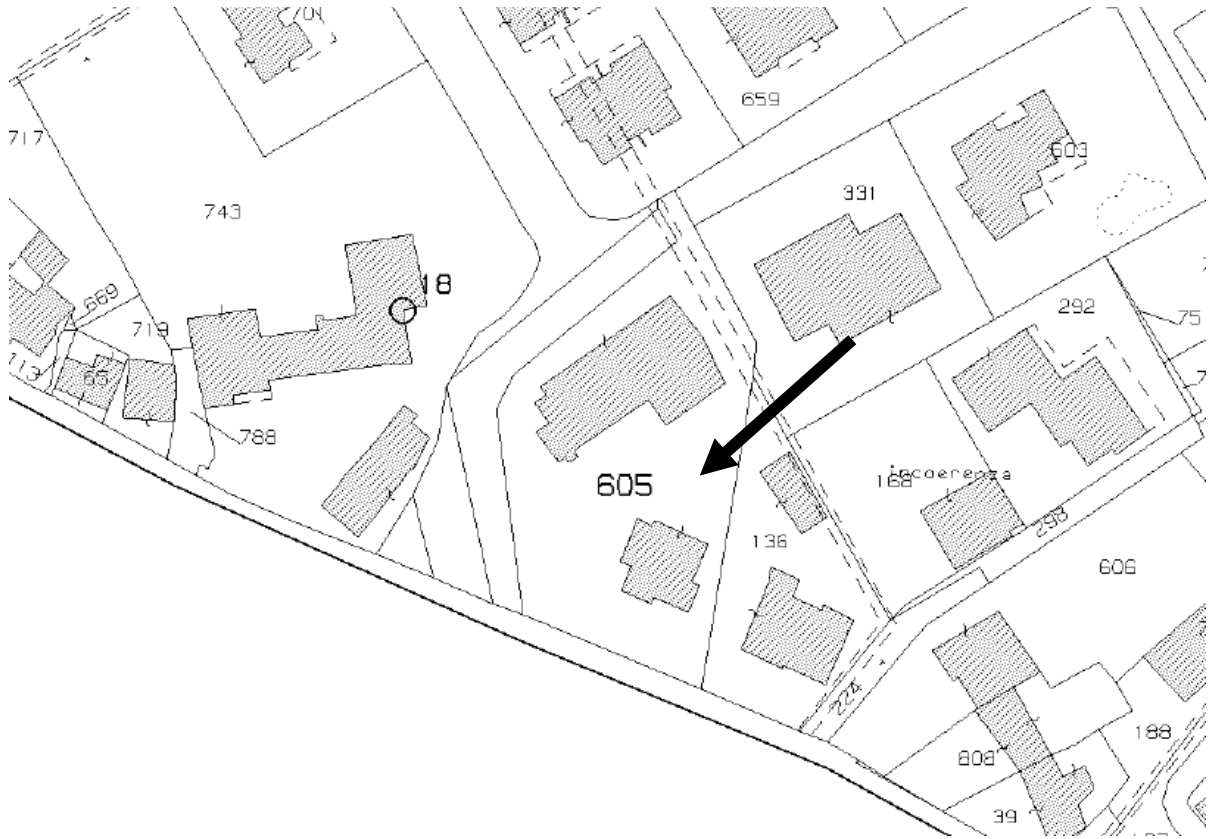
I beni insistono su area individuata Catasto Terreni, Comune di Oppeano (VR), fg 48, m.n.:

- 605, ente urbano di mq 2.370.

Il m.n. 605 confina in senso nord, est, sud, ovest con i m.n. 704, 331, 136, via Pozze e via L. Malfassi.

Si precisa sin da ora che il m.n. 605, oltre ai sub 6 e 7 BCNC (Beni Comuni Non Censibili ai sub 1-2-3-4) è costituito anche da un ulteriore subalterno, il sub 5, deposito al piano terra con relativa corte di pertinenza, non oggetto di liquidazione giudiziale in quanto di proprietà di terzi. Si precisa che detto deposito risulta distaccato ed autonomo e non oggetto di perizia.

Stralcio di mappa catastale:



D.4.3. Descrizione dei beni

D.4.3.1. Contesto

Gli immobili oggetto di stima sono costituiti da n.° 2 appartamenti rispettivamente al piano rialzato ed al piano primo con n.° 2 autorimesse al piano seminterrato, in Oppeano (VR), Loc. Cà degli Oppi, via Pozze n. 15, 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.

D.4.3.2. Descrizione dei beni

ESTERNI



INTERNI, m.n. 605 sub 1, appartamento piano rialzato



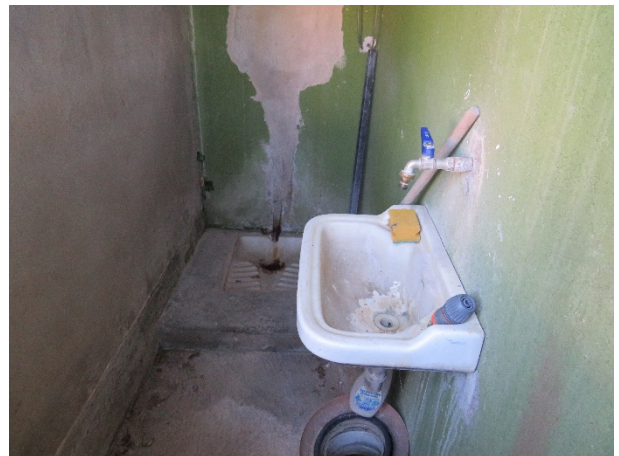
Suddivisione interna da planimetria catastale	Piano rialzato: ingresso/disimpegno, cucina, bagno, n. 4 vani, n. 2 balconi.
Impianti	L'immobile presenta finiture ordinarie obsolete, riferibili all'epoca di edificazione (anni '70). Impiantistica avente utenza unica per tutto il complesso (sub 1-2-3-4). Impianti gas e elettrico da rete pubblica, impianto acqua da pozzo, per quanto riferito.
Finiture interne	L'immobile presenta finiture ordinarie obsolete, riferibili all'epoca di edificazione (anni '70). Pavimentazione interna in piastrelle ceramiche e lapidee, porte interne in legno specchiato, alcuni doppi infissi in alluminio con vetro camera. Pareti intonacate e tinteggiate, nei bagni rivestite di piastrelle ceramiche.

INTERNI, m.n. 605 sub 2, appartamento piano primo



Suddivisione interna da planimetria catastale	Piano rialzato: ingresso/disimpegno, cucina, bagno, n. 4 vani, n. 2 balconi.
Impianti	L'immobile presenta finiture ordinarie obsolete, riferibili all'epoca di edificazione (anni '70). Impiantistica avente utenza unica per tutto il complesso (sub 1-2-3-4). Impianti gas e elettrico da rete pubblica, impianto acqua da pozzo.
Finiture interne	L'immobile presenta finiture ordinarie obsolete, riferibili all'epoca di edificazione (anni '70). Pavimentazione interna in piastrelle ceramiche e lapidee, porte interne in legno specchiato, doppi infissi in alluminio con vetro camera. Pareti intonacate e tinteggiate, nei bagni rivestite di piastrelle ceramiche.

INTERNI, m.n. 605 sub 3, autorimessa



L'autorimessa sub 3 è composta da centrale termica (utilizzata come bagno), bagno con accesso esclusivamente dall'esterno (posto al livello della corte pertinenziale) e vano autorimessa.

Il bene presenta impiantistica obsoleta, riferibile all'epoca di edificazione (anni '70), le utenze sono uniche per tutto il complesso (sub 1-2-3-4).

Le finiture, anch'esse obsolete, presentano pavimentazione in piastrelle ceramiche, pareti intonacate e tinteggiate, infissi e portone in metallo e monovetro.

INTERNI, m.n. 605 sub 4, autorimessa



L'autorimessa sub 4 è composta da unico vano, avente impiantistica obsoleta, riferibile all'epoca di edificazione (anni '70), le utenze sono uniche per tutto il complesso (sub 1-2-3-4).

Le finiture, anch'esse obsolete e minime, presentano pavimentazione in battuto di cemento, pareti al grezzo e portone in metallo e vetro.

Precisazioni:

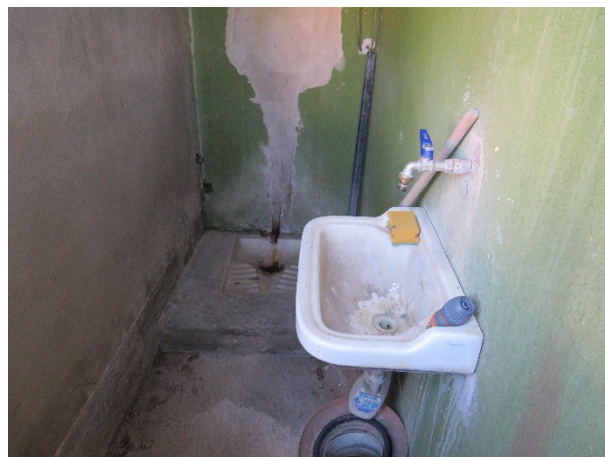
- presenza di ammaloramenti generalizzati della copertura



-
- gli appartamenti sub 1 e 2 presentano evidenti segni di umidità generalizzata, principalmente in corrispondenza degli infissi e delle nicchie degli elementi radianti:



-
- nella planimetria catastale dell'autorimessa sub 3, piano seminterrato, è indicato un bagno con accesso esclusivamente dall'esterno, realmente posizionato nella corte di pertinenza in adiacenza con il fabbricato principale.



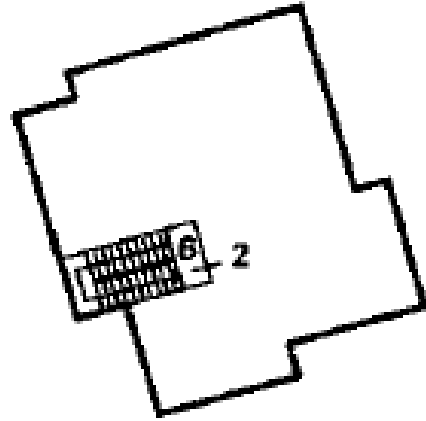
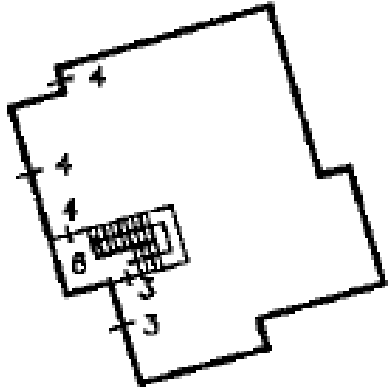
- invece al livello seminterrato, in corrispondenza del soprastante bagno con accesso dalla corte, è stato ricavato piccolo vano utilizzato a centrale termica.



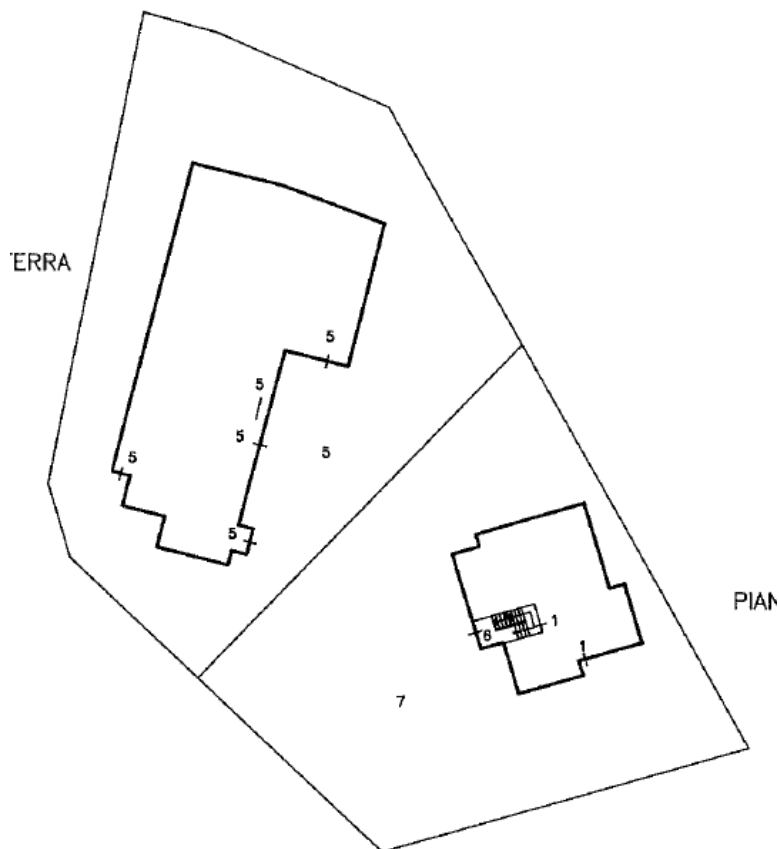
Si riporta stralcio di elaborato planimetrico

Piano seminterrato

Piano primo



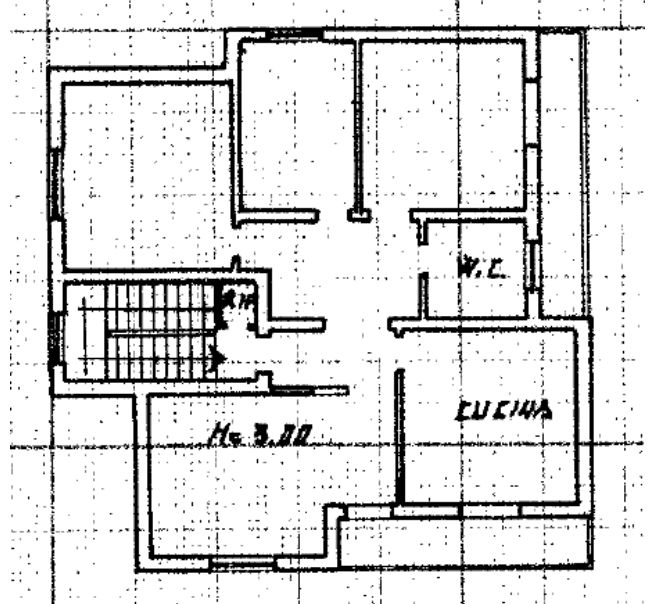
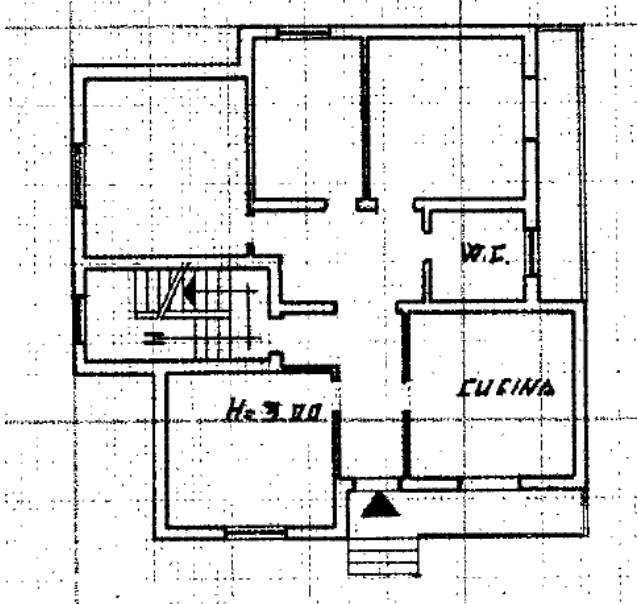
Piano rialzato



Si riporta stralcio di planimetrie catastali

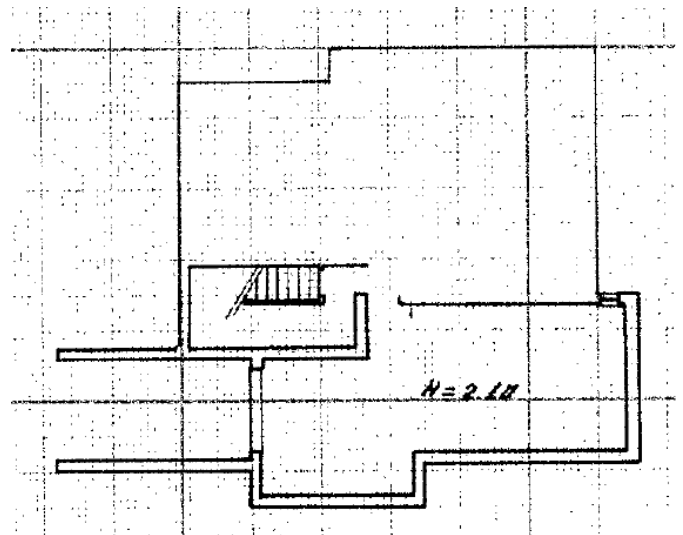
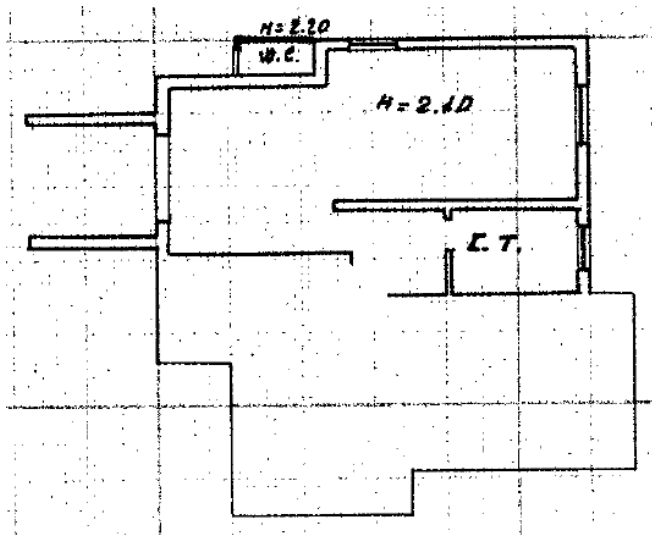
Sub 1 - Piano rialzato

Sub 2 - Piano primo



Sub 3 - Piano seminterrato

Sub 4 - Piano seminterrato



D.4.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

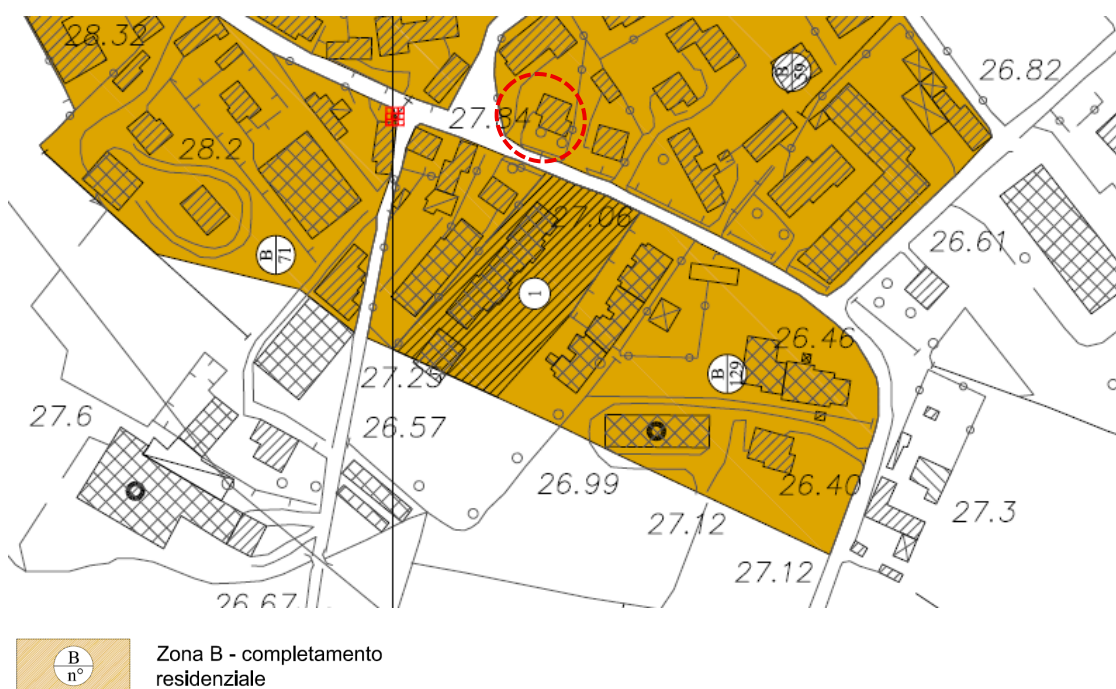
Dall'esame dell'elaborato planimetrico catastale datato 19/05/1994, si evincono n.° 2 BCNC:

- sub 6 vano scala comune ai sub. 1, 2, 3, 4;
- sub 7 corte comune ai sub 1, 2, 3, 4.

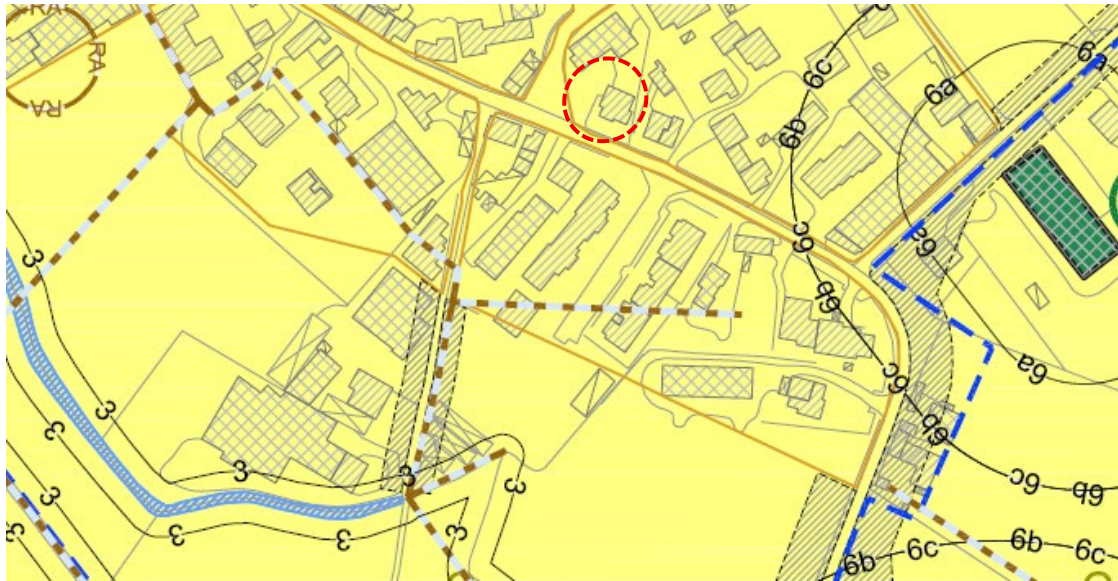
L'ulteriore sub 5 deposito, risulta autonomo e di proprietà di terzi. Tuttavia, l'accesso al deposito avviene dalla corte m.n. 605 sub 7, e nello specifico dal cancello carraio che riporta il civico 15 che affaccia sulla strada pubblica Via Pozze.

D.4.4 Situazione urbanistica della zona

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:



C C Area idonea a condizione per soggiacenza della falda tra 1-4 metri **— — — — —** Rete irrigua: condotta superficiale o interrata in cls

D.4.5 Situazione catastale dell'immobile

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

In merito alle planimetrie catastali vigenti, le stesse risultano conformi allo stato reale dei luoghi quantomeno in misura tale da consentirne la trasferibilità.

Si sono comunque rilevate modeste difformità nell'**autorimessa piano seminterrato sub 3:**

- il vano identificato WC risulta essere al livello della corte pertinenziale esterna, avente accesso esclusivamente dall'esterno;
- in posizione sottostante al suddetto WC, al piano seminterrato, risulterebbe presente piccolo vano centrale termica.

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 conformazione autorizzativo/amministrativa dei beni oggetto di procedura viene quantificato in Euro 1.000,00 oltre accessori di legge.

Di tali circostanze è già tenuto conto nella stima nel seguito espressa, senza che si rendano necessari ulteriori ribassi.

D.4.6. 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:

- Licenza di costruzione n. 304 del 07/04/1972 rilasciata ai signori [REDACTED] [REDACTED] per "costruzione di un edificio";
- Certificato di abitabilità del 05/03/1975.

Rispetto all'unica pratica rilasciata sono state rilevate lievi difformità quali indicativamente l'altezza difforme del piano seminterrato, nonché il servizio igienico esterno non risulta autorizzato.

Non può quindi essere attestata la regolarità edilizia dei beni.

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.

Il costo della P.E. in sanatoria qualora opere sanabili e/o ripristino dei luoghi (pratica amministrativa necessaria per la sanatoria degli immobili, sanzioni e spese tecniche per l'intervento di un professionista ovvero per il ripristino dei luoghi qualora opere non sanabili), viene quantificato in **€ 3.000,00** oltre accessori di legge.

Di tali circostanze è già tenuto conto nella stima nel seguito espressa, senza che si rendano necessari ulteriori ribassi.

D.4.7 Stato di occupazione dell'immobile

Al momento del sopralluogo l'appartamento al piano 1° m.n. 605 sub 2 è risultato abitato dalla signora Franceschetti Franca (comproprietaria della quota di 4/16), mentre l'appartamento al piano rialzato m.n. 605 sub 1 è risultato libero.

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

D.4.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

- **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, 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.4.9. Comoda divisibilità

Gli immobili sono di pertinenza della procedura per la quota indivisa di 1/16.

Valutate le caratteristiche dei beni, la loro conformazione ed articolazione è possibile indicare come gli stessi non siano comodamente divisibili nel rispetto della quota detenuta dalla procedura (1/16).

D.4.10. Valutazione del lotto

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

D.4.10.1. Consistenza

Quanto ai criteri di determinazione della superficie commerciale, si rimanda a quanto già indicato nelle pagine precedenti (lotto 1).

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 48</i>	<i>destinazione</i>	<i>SEL* mq</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. comm. Mq</i>	<i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i>
m.n. 605 sub 1	abitazione P rialzato	143	1	143	147,5
	balconi	15	0,3	4,5	
m.n. 605 sub 2	abitazione P primo	143	1	143	147,5
	balconi	15	0,3	4,5	
m.n. 605 sub 3	autorimessa	76	0,4	30,4	30,4
m.n. 605 sub 4	autorimessa	55	0,4	22	22

* Superficie Esterna Lorda

D.4.10.2. Criteri di stima

Si rimanda ai criteri generali di stima già riportati nelle precedenti pagine (lotto 1).

Operate le necessarie indagini di mercato, si ritiene opportuno indicare i seguenti riferimenti (indicati in termini rappresentativi, non esaustivi):

OMI: abitazioni civili, stato conservativo normale, € 750,00 / € 1.100,00

Borsino immobiliare: abitazioni medie, € 664,00 / € 1.054,00

Compravendite avvenute in zona, € 882,26/mq - € 885,91/mq per immobili in condizioni migliori di quelli oggetto di perizia.

D.4.10.3. 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, ivi comprese le spese per regolarizzazione catastale ed autorizzativa.

<i>identificazione catastale attuale fg 48</i>	<i>destinazione</i>	<i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i>	<i>valore unitario</i>	<i>valore per superfici</i>	<i>valore di stima espresso "a corpo"</i>
m.n. 605 sub 1	abitazione P rialzato balconi	147,5	€ 500,00	€ 73.750,00	€ 175.000,00
m.n. 605 sub 2	abitazione P primo balconi	147,5	€ 500,00	€ 73.750,00	
m.n. 605 sub 3	autorimessa	30,4	€ 500,00	€ 15.200,00	
m.n. 605 sub 4	autorimessa	22	€ 500,00	€ 11.000,00	

L'immobile sarà oggetto di vendita forzata e l'acquirente non potrà quindi beneficiare di eventuali garanzie per vizi occulti (-15% circa) - € 25.000,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € 150.000,00

Quota pertinenza della procedura 1/16

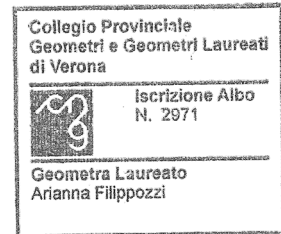
Valore quota di pertinenza della procedura (lotto 4) € 9.000,00

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, 30/09/2025

Allegati generali (comuni a tutti i lotti)

- esito ricerca contratti di locazione Agenzia delle Entrate

Allegati LOTTO 1 – 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
- fonti della stima

Allegati LOTTO 2: appartamento con autorimessa in Oppeano (VR), Loc. Cà degli Oppi, via San Giovanni Bosco n. 1.

- estratto di mappa catastale
- visure catastali
- elaborato planimetrico
- planimetrie
- titoli di provenienza
- titoli abilitativi
- certificati ventennali Conservatoria di Verona
- formalità pregiudizievoli
- fonti della stima

Allegati LOTTO 3: appartamento con autorimessa in Oppeano (VR), Loc. Cà degli Oppi, via San Giovanni Bosco n. 1.

- estratto di mappa catastale
- visure catastali
- elaborato planimetrico
- planimetrie
- titoli di provenienza
- titoli abilitativi
- certificati ventennali Conservatoria di Verona
- formalità pregiudizievoli
- fonti della stima

Allegati LOTTO 4: n. 2 appartamenti e n. 2 autorimesse in Oppeano, Loc. Cà degli Oppi, via Pozze n. 15

- estratto di mappa catastale
- visure catastali
- elaborato planimetrico
- planimetrie
- titoli di provenienza
- titoli abilitativi
- certificati ventennali Conservatoria di Verona
- fonti della stima