Tribunale di Verona

IMMOBILIARE

Perizia di stima

Lotto unico

Esecuzione immobiliare	**245 - 2024**
Giudice	Dr. Paola Salmaso
Creditore procedente	[redacted]
Parte esecutata	[redacted]

Esperto estimatore: **dr. Maurizio Bertoldo** - agronomo - studio in 37049 Villa Bartolomea Via L.A. Bellini n. 55, e-mail pec: m.bertoldo@epap.conafpec.it

Custode Giudiziario: **avv. Veronica Pasqualetto** - studio in Via Giovanni della Casa, 19, 37122, Verona (VR), e-mail: avvpasqualetto.v@gmail.com

20 febbraio 2025

Firmato Da: BERTOLDO MAURIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 55f03e6c6c3f72da

INDICE E SOMMARIO DELLE RELAZIONE

A. Scheda sintetica di riepilogo ……..3

B. Diritto oggetto della vendita esecutiva ……4

C. Perché del lotto unico ……5

D.1 Descrizione del lotto ……6

D.1.1 Proprietà ……6

D.1.2 Identificazione catastale e presso i RR.II dei beni oggetto della vendita……7

D.1.3 Descrizione dei beni ……10

D.1.4 Situazione urbanistica della zona ……12

D.1.5 Situazione catastale degli immobili e loro commerciabilità ……14

D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile ……14

D.1.7 Stato di occupazione del terreno ……16

D.1.8 Vincoli e onore giuridici ……17

D.1.9 Indicazioni utili ai fini del regime fiscale di vendita ……19

D.1.10 Immobile in regime di edilizia convenzionata ……19

D.1.11 Valutazione del lotto …… 19

Allegati ……24

Allegati concreti su altro fascicolo

Firmato Da: BERTOLDO MAURIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 55f03e6c6c3f72da

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	**245/2024**
Lotto	**Unico**
Diritto oggetto di vendita	**Piena proprietà dell'intero di:** [redacted]
Tipologia dell'immobile	**Area edificabile parzialmente costruita**
Ubicazione	**37050 Oppeano – VR** **Via Gianfranco Miglio snc**
Dati catastali:	**Comune di Oppeano VR** **Fg. 46 mappali 1762 e 1780** **di complessivi m² 827**

Valore di stima	**40.000** (quaranta mila euro)
Stato di occupazione	**Il lotto è parzialmente costruito** **Libero da persone**
Irregolarità edilizie sostanziali	**Nessuna**
Irregolarità catastali	**Nessuna**
Formalità incancellabili	**Nessuna**
Altro	**Il lotto è occupato da uno scheletro edilizio da demolire e ricostruire con nuovo iter amministrativo**

Firmato Da: BERTOLDO MAURIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 55f03e6c6c3f72da

B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Piena proprietà per la quota di 1/1 di [redacted]

[redacted]

Domicilio digitale pec: non attivo.

Comunicatoci dall'esecutato: [redacted]

Provenienza: atto di compravendita in data 12 marzo 2008 n. 99360/19039 di rep. Notaio Piatelli Ruggero, trascritto a Verona in data 1° aprile 2008 al n. 13685 R.G. e n. 9026 R.P.

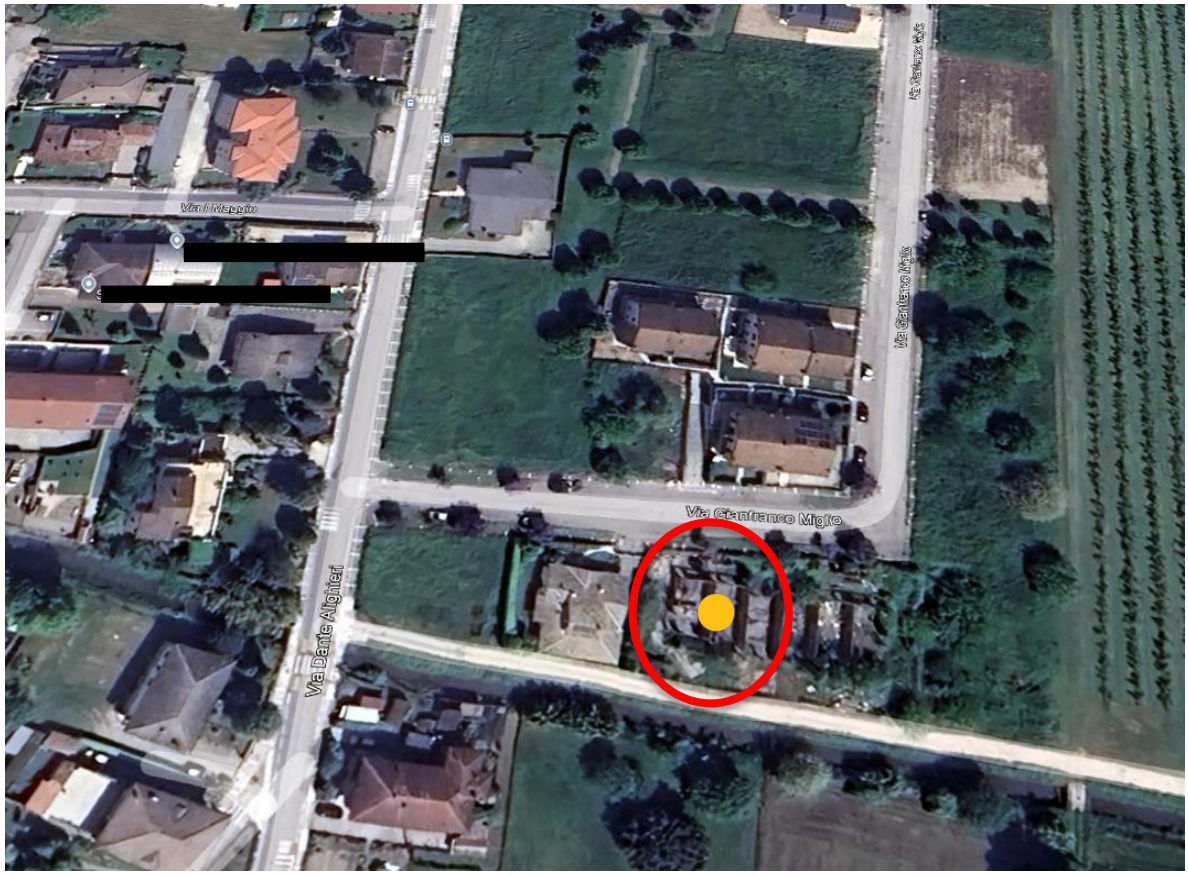

Figure 1 - cerchiato in rosso la posizione del lotto in esecuzione

Siamo vicini al centro di Oppeano – vi si arriva da Via Gianfranco Miglio

Firmato Da: BERTOLDO MAURIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 55f03e6c6c3f72da

C. PERCHÉ DEL LOTTO UNICO

Trattasi di lotto edificabile situato in Z.T.O. C2 "*Aree di espansione residenziale*" corrispondente ai mappali 1762 e 1780 del foglio 46 del Comune di Oppeano per una superficie di mq 827.

Oggi l'area è occupata da uno "scheletro edilizio abbandonato da circa dieci anni" di quello che doveva essere un complesso di case a schiera; il costruttore arrivato al solaio del piano primo ha fermato i lavori che poi non sono più ripresi.

Il progetto comprendeva l'area del fondo staggito mappali 1762 (1780) + la particella limitrofa posta a levante, la n. 1761 che catastalmente risulta della medesima proprietà [redacted] ma che non oggetto di pignoramento.

In sostanza nel 2010/2011 sui due mappali **1762 (staggito)** e 1761 (non staggito ma della medesima proprietà) **1780** (parte di strada) è stata ottenuto il permesso per costruire sei villette a schiera distese sull'intera proprietà; nel 2012 i lavori si sono fermati e mai più ripresi. Oggi si vede lo scheletro edilizio sui due mappali **1762** e 1761 (ci ripetiamo: di questi solo il primo è staggito) con il retrostante mappale **1780** parte di viabilità campereccia.

***

Per quanto premesso si ritiene il lotto 1762 + 1780 non frazionabile in quanto unità costruttiva minima per realizzare un'abitazione singola o un complesso di villini a schiera.

Fin da subito diciamo che, per lo stato in cui si trova il lotto, i lavori sullo scheletro edilizio andrebbero coordinati sull'intero (1762, 1761 e 1780) sia che si tratti di recupero o demolizione con ricostruzione.

Firmato Da: BERTOLDO MAURIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 55f03e6c6c3f72da

D.1 DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO

D.1.1 Proprietà

In Comune di Oppeano (VR)

Catasto Terreni:

FOGLIO 46, mappali numeri:

1762	Ha.	00.07.57	RDE.	16,34	RAE.	8,41
1780	Ha.	00.00.70	RDE.	1,51	RAE.	0,78
Totale	Ha.	00.08.27	RDE.	17,85	RAE.	9,19

e **m² 827** con reddito dominicale euro diciassette virgola ottantacinque, reddito agrario euro nove virgola diciannove).

Intestatario catastale:

- [redacted]

Conservatoria RR.II.:

- [redacted]

Con atto sottoscritto in data 15 luglio 2010 n.23348/13505 di rep. Notaio Chizzini Guido di Viadana (MN), trascritto a Verona in data 4 agosto 2010 al n. 31781 R.G. e n. 19425 R.P. la [redacted]

Provenienza:

- atto di compravendita in data 12 marzo 2008 n. 99360/19039 di rep. Notaio Piatelli Ruggero, trascritto a Verona in data 1° aprile 2008 al n. 13685 R.G. e n. 9026 R.P. (*vedi allegato*).

Firmato Da: BERTOLDO MAURIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 55f03e6c6c3f72da

D.1.2 Identificazione catastale e presso i RR.II dei beni oggetto della vendita

Catasto Terreni del Comune di Oppeano VR:

FOGLIO 46, Mapp. n.:

1762	Ha.	00.07.57	RDE.	16,34	RAE.	8,41
1780	Ha.	00.00.70	RDE.	1,51	RAE.	0,78
Totale	Ha.	00.08.27	RDE.	17,85	RAE.	9,19

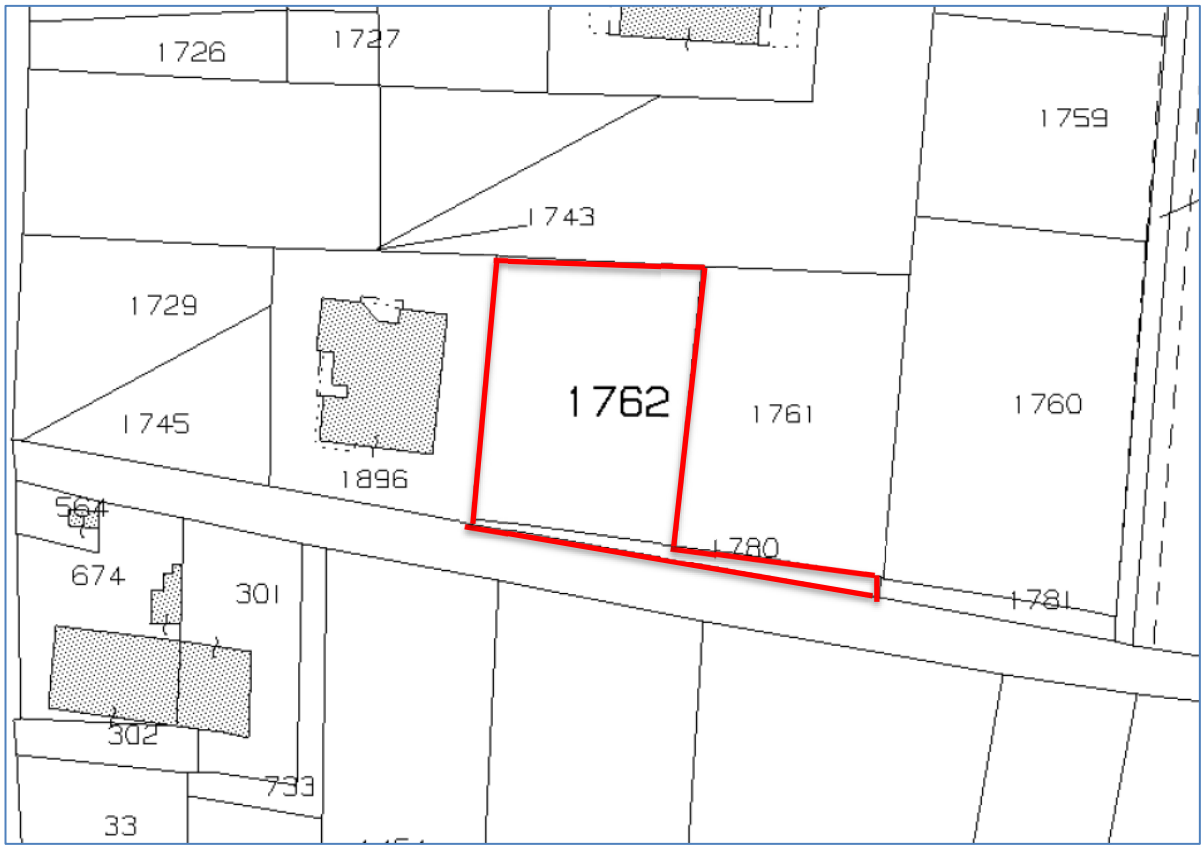

Figure 2 - Catasto dei terreni di Oppeano Fg. 46 particelle 1762 e 1780 – la 1761 è della stessa ditta

Firmato Da: BERTOLDO MAURIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 55f03e6c6c3f72da

Storia catastale

- il mappale numero **1762 d**i are 7.57 nella sua attuale consistenza, trova evidenza nel tipo di frazionamento presentato in data 20 settembre 2007 pratica n. VR0432565 e deriva da porzione del mappale numero 1689 Foglio 46 C.T. A sua volta il mappale numero 1689 Foglio 46 C.T. trovava evidenza nel tipo di frazionamento presentato in data 11 aprile 2007 pratica n.VR0195543 e deriva dall'originario mappale numero 462 di are 54.78.
- il mappale numero **1780** di are 00.70 nella sua attuale consistenza, trova evidenza nel tipo di frazionamento presentato in data 6 febbraio 2008 pratica n. VR047875 e deriva da porzione del mappale numero 1764 Foglio 46 C.T. A sua volta il mappale numero 1764 Foglio 46 C.T. trovava evidenza nel tipo di frazionamento presentato in data 11 aprile 2007 pratica n. VR0195543 e deriva dal mappale numero 1689 (ex 462 parte) Foglio 46 C.T.

Firmato Da: BERTOLDO MAURIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 55f03e6c6c3f72da

Storia ipotecaria.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla parte esecutata in forza dei seguenti titoli di provenienza:

- atto di compravendita in data 12 marzo 2008 n. 99360/19039 di rep. Notaio Piatelli Ruggero, trascritto a Verona in data 1° aprile 2008 al n. 13685 R.G. e n. 9026 R.P.
- atto di compravendita in data 16 maggio 2007 n. 98393/18462 di rep. Notaio Piatelli Ruggero, trascritto a Verona in data 1° giugno 2007 al n. 26899 R.G. e n. 15685 R.P.
- atto di divisione sottoscritto in data 30 dicembre 1997 n. 85270 di rep. Notaio Vanzella Franco, trascritto a Verona in data 20 gennaio 1997 al 1518 R.G. e n. 978 R.P., preceduto dalla
- successione in morte del [redacted] deceduto ab intestato in data 15 novembre 1989, come da denuncia di successione registrata a Verona in data 21 ottobre 1992 al n. 48 vol. 552, ivi trascritta in data 26 novembre 1992 al n. 33956 R.G. e n. 22957 R.P., rettificata con trascrizione eseguita in data 10 febbraio 2021 al n. 5195 R.G. e n. 3716 R.P.

Si precisa altresì che relativamente alla successione come sopra indicata non risulta essere stata trascritta nessuna accettazione tacita od espressa dell'eredità.

Firmato Da: BERTOLDO MAURIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 55f03e6c6c3f72da

D.1.3 Descrizione dei beni

D.1.3.1 Contesto

L'immobile è situato in una zona residenziale non del tutto edificata, vicina al centro di Oppeano (550 m), particolarmente alla Chiesa Parrocchiale.

Le scuole materna ed elementare distano rispettivamente 250 e 600 metri dal lotto, mentre il supermercato più vicino è a soli 150 metri.

L'immobile è posizionato favorevolmente anche alle principali vie di comunicazione: 150 m. dalla SP44 che porta a Isola Rizza e a Vallese e 1,5 Km dall'ingresso della SS 434 Transpolesana.

Infine Verona che periferia che dista circa 15 Km dal luogo de quo.

D.1.3.2 Descrizione del lotto unico edificatorio

Trattasi di cantiere incompiuto e abbandonato nelle fasi iniziali della costruzione di n. 6 villette a schiera distese sui mappali 1762 staggito e 1761 contiguo, a levante, non in esecuzione: invece la particella 1780 è parte della strada vicinale retrostante.

Al momento del sopralluogo peritale il lotto si presentava in completo abbandono con lo scheletro edilizio fino al primo piano e mancante del solaio.

L'area circostante al costruito completamente ricoperta da infestanti e impenetrabile; all'interno, con vista tra la rete di protezione s'intravedono alcuni materiali di risulta edilizi.

Lo stato delle concessioni rilasciato dal Comune di Oppeano dimostra come il cantiere sia iniziato nel 2010 e interrotto nel 2011, quindi 14 anni or sono.

Firmato Da: BERTOLDO MAURIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 55f03e6c6c3f72da

Figura 1 - Questo quanto è possibile vedere dalla Via di lottizzazione Gianfranco Miglio

Firmato Da: BERTOLDO MAURIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 55f03e6c6c3f72da

Figura 2 - E questo è il retro del lotto; la strada che si intravede è il mappale 1780

A parere dell'esperto estimatore appare necessaria la demolizione dello scheletro edilizio perché gli agenti atmosferici, dopo 14 anni di abbandono, hanno compromesso la struttura in maniera irrimediabile.

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

Diretto su strada di lottizzazione pubblica via Gianfranco Miglio.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Il C.D.U. rilasciato in data 4 dicembre 2024 certifica l'appartenenza del mappale **1762** parte in **"Zona Territoriale Omogenea PR piani attuativi residenziali in atto"** e parte in **"Zona Territoriale Omogenea destinata alla**

Firmato Da: BERTOLDO MAURIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 55f03e6c6c3f72da

viabilità”, oltre che: **“ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale” art. 11.1 e**

parzialmente “Idrografia/fasce di rispetto” art. 8.1.

Il mappale 1780 si distingue per l’appartenenza a: **“Zona Territoriale Omogenea zona destinata alla viabilità”** e **“Idrografia/fasce di rispetto” art. 8.1.**

Vedi in allegato il CDU; qui sotto un estratto della cartografia:

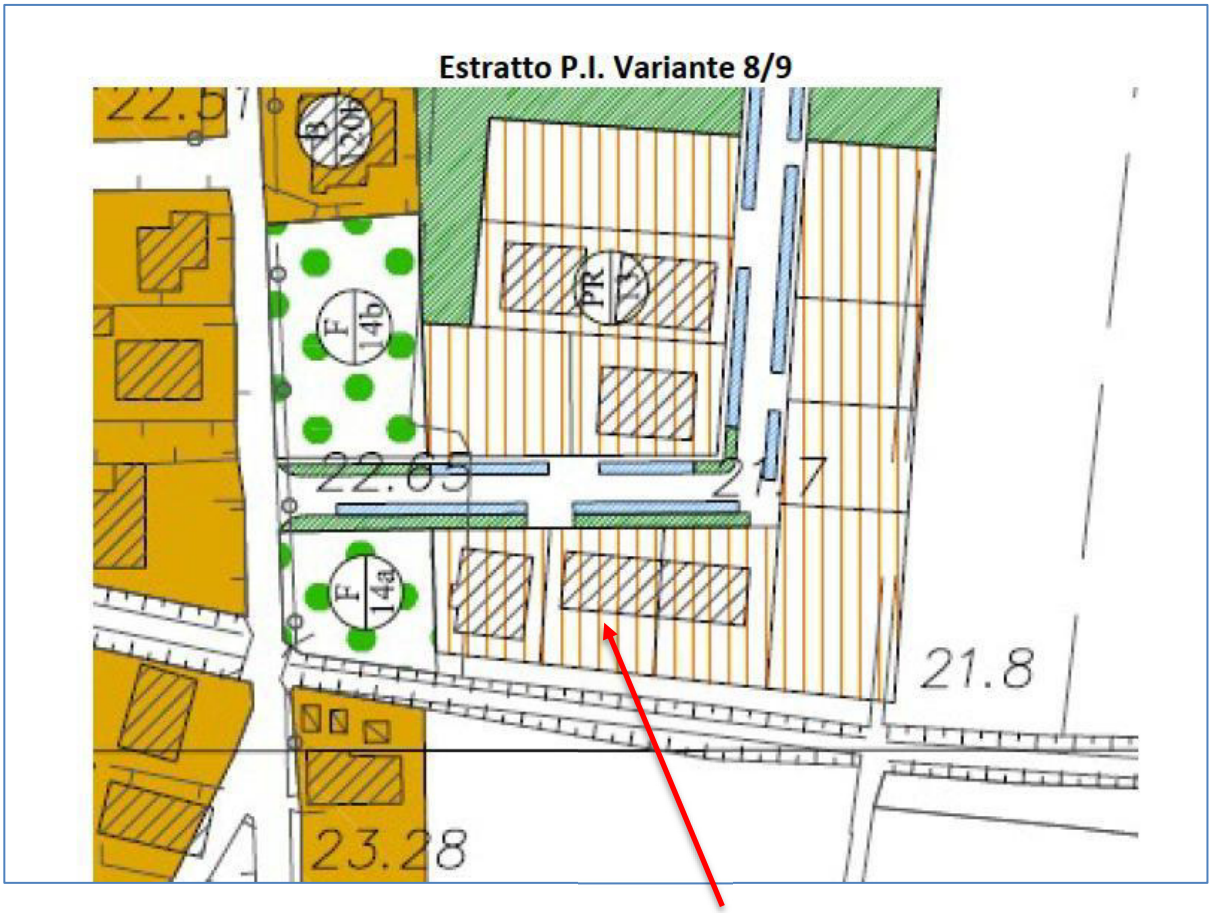

Figura 3 - la Cartografia dello strumento urbanistico riporta la sagoma del complesso edile parzialmente costruito sul lotto staggito

Firmato Da: BERTOLDO MAURIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 55f03e6c6c3f72da

D.1.5 Situazione catastale degli immobili e loro commerciabilità

Si attesta la conformità catastale degli immobili in termini di rappresentazione topografica e censimento e cioè:

Catasto Terreni del Comune di Oppeano:

FOGLIO 46, Mapp. nn.:

1762 **Ha. 00.07.57 RDE 16,34 RAE 8,41**

1780 **Ha. 00.00.70 RDE 1,51 RAE 0,78**

Totale m² 827 con RDE 17,85 RAE. 9,19

Commerciabilità: *visto il corretto censimento catastale, le risultanze del CDU, e la presenza di uno scheletro edile regolarmente concessionato, si reputa che il fondo staggito sia* **pienamente commerciabile**.

D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile

In PRG il fondo staggito di Oppeano:

- Fg. 46 mappale 1762 si trova in Zona Territoriale Omogenea PR piani attuativi residenziali in atto – ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale
- Fg. 46 mappale 1780 si trova in Zona Territoriale Omogenea destinata alla viabilità – idrografia / fascia di rispetto

***

L'immobile è stato oggetto di:

- Domanda di rilascio di permesso di costruire per realizzare n. 6 case a schiera e relativa recinzione" protocollata ad Oppeano il 13 ottobre 2008 con n. 16072

Firmato Da: BERTOLDO MAURIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 55f03e6c6c3f72da

- Permesso di costruire n. 7306 rilasciato in data 18 gennaio 2010 e ritirato [redacted]
- Comunicazione d'inizio lavori da parte di [redacted] protocollata a Oppeano l'11 ottobre 2010 n. 17205
- Variante in corso d'opera al permesso di costruire n. 7306 protocollata a Oppeano l'11 luglio 2011 al n. 10669

***

I lavori sono consistiti nella realizzazione delle fondazioni e delle opere murarie fino al solaio per poi fermarsi pressappoco con il 2011, quindi 14 anni or sono. Oggi quello che rimane è uno scheletro edilizio soffocato dalle erbe infestanti, impenetrabile e di fatto pericoloso sia per i materiali abbandonati sul lotto, sia per l'incerta staticità del costruito, parzialmente logorato dal clima.

Firmato Da: BERTOLDO MAURIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 55f03e6c6c3f72da

In sostanza ad oggi gennaio 2025 il lotto residenziale presenta uno "*scheletro edilizio*" di assai problematico recupero; a nostro giudizio appare utile la demolizione per liberare l'area demolendo il manufatto per poi ***ripartire con una nuova autorizzazione da coordinare con il Comune di Oppeano e che riguardi possibilmente anche il limitrofo*** *mappale 1761* ***-*** *anch'esso della* [redacted] *ma non in esecuzione* ***- costruito con il medesimo permesso e che di fatto è parte dello stesso costruito.***

Si allega la relazione tecnica di accompagnamento del progetto

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

Il fondo risulta libero da persone e non risulta affittato (vedi riscontro Agenzia delle Entrate in allegato); tuttavia il lotto è occupato, oltre che dallo scheletro edilizio di cui abbiamo già detto anche da materiali cantieristici (ad esempio impalcature) sparsi e da rimuovere opportunamente.

Firmato Da: BERTOLDO MAURIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 55f03e6c6c3f72da

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

Nessuna; il fondo è libero da persone

D.1.8 Vincoli ed oneri giuridici

Esegesi dell'atto di pignoramento immobiliare e della relativa nota di trascrizione

Dall'esame dell'atto di pignoramento in atti di data 17 settembre 2024 n. 6901 di Rep. dell'Ufficiale Giudiziario UNEP presso il Tribunale di Verona, azionato da [redacted] trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Verona in data **17 settembre 2024 al n. 37093 R.G. e n. 27786 R.P,** si evince la seguente indicazione dei dati catastali degli immobili:

In Comune di Oppeano (VR)

Catasto Terreni:

FOGLIO 46, Mapp. n.:

1780	Ha.	00.00.70	RDE.	1,51	RAE.	0,78
1762	Ha.	00.07.57	RDE.	16,34	RAE.	8,41
Totale	Ha.	00.08.27	RDE.	17,85	RAE.	9,19

Gli immobili sono pignorati per l'intera piena proprietà intestata alla [redacted]

Firmato Da: BERTOLDO MAURIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 55f03e6c6c3f72da

D.1.8 Vincoli ed oneri giuridici:

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

Successivamente ai suddetti titoli di provenienza al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento - 17 settembre 2024 - fino a tutto il 9 gennaio 2025 gli immobili pignorati risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- convenzione edilizia a favore del Comune di Oppeano di cui all'atto in data 7 giugno 2007 n. 924 di rep. Segretario Comune, trascritto a Verona in data 27 giugno 2007 al n. 31447 R.G. e n. 18166 R.P.
- ipoteca volontaria iscritta a Verona in data 14 luglio 2008 al n. 29106 R.G. e n. 6098 R.P. per l'importo di Euro 1.650.000,00 a favore di [redacted] a garanzia di un finanziamento concesso per l'importo di Euro 1.100.000,00 con atto in data 9 luglio 2008 n. 99840/19299 di rep. Notaio Piatelli Ruggero,
- atto di pignoramento immobiliare trascritto a Verona in data 17 settembre 2024 al n.37093 R.G. e n. 27786 R.P., come già sopra citato.

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

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

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

Fondo patrimoniale e negozi di destinazione ex art.2645-ter cod.civ: **nulla**

Contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile: **nulla**

Firmato Da: BERTOLDO MAURIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 55f03e6c6c3f72da

D.1.8.3 Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Dritti di prelazione per vincolo storico - culturale e ex art.9 D.Lgs. 22/2005: **nulla**

Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali: **nulla**

D.1.9 Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita

Trattasi di terreno edificabile in zona "C". Nel caso di acquisto di un terreno edificabile l'acquirente deve sostenere una serie di imposte che variano a seconda che il venditore sia un privato oppure da un'impresa. Nel caso in cui il venditore sia un privato occorre pagare l'imposta di registro pari al 9% del valore fiscale, imposta ipotecaria e catastale di 50 euro ciascuna. In caso di acquisto da un'impresa: la vendita è soggetta all'Iva del 22%. Inoltre, nel caso di vendita da parte di una impresa è altresì dovuta l'imposta di registro pari a 200 euro, l'imposta ipotecaria pari a 200 euro e l'imposta catastale pari a 200 euro.

D.1.10 Immobile in regime di edilizia convenzionata

Nulla

D.1.11 Valutazione del lotto

Il Comune di Oppeano si trova a 20 km a sud-est della città di Verona, poco distante dalla strada statale 434 che collega Verona a Legnago - Rovigo.

La zona è poco più a sud delle aree urbane della prima periferia della città (San Giovanni Lupatoto, San Martino Buon Albergo, Villafranca) e che nell'ultimo ventennio hanno visto un grande sviluppo produttivo e residenziale.

Firmato Da: BERTOLDO MAURIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 55f03e6c6c3f72da

Le attività economiche prevalenti sono la piccola industria e l'artigianato; un ruolo di primo piano riveste ancora l'agricoltura che nella zona è assai diversificata.

La domanda di case, e a cascata quella dei lotti edificatori, è moderatamente attiva grazie al numero di abitanti in lieve e costante aumento e che oggi si contano in circa 10.000 unità. L'offerta di lotti edificabili è dei provati cittadini, delle imprese di costruzione e in minor misura della pubblica amministrazione.

I prezzi si collocano intorno ai 100 euro mq, più bassi di circa il 20 -30% rispetto alle quotazioni dei comuni della prima cintura periferica di Verona.

L'attività edilizia è delle imprese edili che costruiscono per poi vendere case a schiera o piccoli appartamenti; meno richiesti i lotti per le costruzioni uni-famigliari.

Il mercato, dopo la crisi della pandemia, ha raggiunto un certo equilibrio e non ci sono pressioni al rialzo o al ribasso dei prezzi; di norma le contrattazioni riguardanti la compravendita di lotti edificabili o di abitazione si concretizza in circa 6 mesi; sempre richiesto uno sconto finale sul prezzo di offerta.

D.1.11.1 Consistenza

FOGLIO 46, Mapp. nn.:

1762	m^2	7.57
1780	m^2	70
Totale	**m^2**	**827**

Firmato Da: BERTOLDO MAURIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 55f03e6c6c3f72da

D.1.11.2 Criteri di stima

Il Valore di mercato dell'area de quo è stato stimato con la procedura della comparazione semplice con appoggio a prezzi concreti espressi in atti di compravendita di aree simili in zona C di espansione residenziale compatibili con Oppeano. Questo il risultato dell'indagine mercantile:

- Repertorio n. 3712 notaio M. Marino, **83 €/mq**.
- Repertorio n. 53029 notaio Merlini, **90 €/mq**.

***

Altri valori di riferimento:

- Comune di Oppeano Tabella IMU **80 €/mq**.
- Agente immobiliare La Corte di Oppeano **80 €/mq**.

Media valori	€/mq
Rogito Rep 3712	83
Rogito Rep. 53029	90
Tabella IMU	80
Parere agenti imm.	80
MEDIA	**83,25**

In sostanza il valore medio unitario dell'area libera e prontamente edificabile è indicato in euro 85/90 mq.

D.1.11.3 Valore mercato base del lotto in Oppeano Fg. 46 particelle 1762 e 1780

Particelle al Fg. 30	Superficie m²	Valore unitario € mq	Valore mercato
1762 **1780**	827	85	70.295

Firmato Da: BERTOLDO MAURIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 55f03e6c6c3f72da

D.1.11.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Per essere fruibile il lotto necessita della demolizione dello scheletro edilizio ormai ammalorato per l'abbandono e le inclemenze del clima protratte per circa 14 anni, + la pulizia complessiva dell'area fino a ritornare a prato;

Demolizione laterizio			**Demolizione calcestruzzo**		
Pareti in mattone n.	12		Superficie fondamenta	180	mq
Spessore	0,25	m	Spessore medio	0,3	m
Lunghezza	6	m	Volume	54	mc
Altezza	2,8	m	**Demolizione pilastri**		
Volume	50,4	mc	N. Pilastri	9	
Costo smaltimento	**€ 2.016,00**		Altezza pilastri	3	m
Trasporto			Sezione	0,0625	mq
euro/mc	€ 48,00		Volume	1,6875	mc
Costo di trasporto	**€ 5.092,20**				
Oneri di discarica			Volume calcestruzzo	55,6875	mc
euro/q	€ 50,00		Costo smaltimento	**€ 6.125,63**	
Totale oneri	**€ 4.031,33**				
Riporto di terra					
euro/mc	€ 25,00				
Totale costo di riporto	**€ 1.350,00**				

Costo totale	**€ 18.615,15 + pratica amministrativa di demolizione = euro 20.000,00**

Precisazioni: se la demolizione fosse realizzata per l'intera fabbrica comprendente cioè il costruito sul mappale **staggito 1762** + il contiguo costruito sul mappale 1761 della stessa proprietà ma libero da procedura esecutiva, si aprirebbe poi la possibilità di realizzare una nuova costruzione architettonicamente armoniosa e priva di vincoli sul distacco / distanze tra fabbricati.

Firmato Da: BERTOLDO MAURIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 55f03e6c6c3f72da

Se invece la demolizione dovesse avvenire solo sulla parte insistente sul **mappale esecutato 1762,** allora l'eventuale la nuova costruzione potrà realizzarsi solo in aderenza oppure alla distanza minima tra fabbricati di m. 10 con evidenti, pesanti vincoli sulle possibilità edificatorie future.

D.1.11.5 Valore di mercato finito del fondo in esecuzione:

In Oppeano al Fg. 46 suolo allibrato alle particelle 1762 e 1780 per mq. 827

Valori	Euro
Valore di mercato base	70.295
Oneri per la bonifica e demolizione	- 20.000
Detrazione per vincolo di fabbricato in aderenza – 5%	- 3.515
art. 568 cpc: riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia sui vizi del bene venduto – 10%	- 7.030
Arrotondamento	+ 250
Valore di mercato finito	**40.000,00**

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

---

Verona, 20 febbraio 2025

dr. Maurizio Bertoldo – firmato digitalmente

Firmato Da: BERTOLDO MAURIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 55f03e6c6c3f72da

Allegati:

- *Visura e mappa catastale*
- *CDU rilasciato dal Comune di Oppeano*
- *Estratti edilizi rilasciati dal Comune di Oppeano*
- *Descrizione del progetto edile*
- *Ricerca ipo – catastale*
- *Agenzia delle Entrate: inesistenza contratti d'Affitto*

Firmato Da: BERTOLDO MAURIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 55f03e6c6c3f72da

Ricevute di trasmissione bozza di CTU

Il giorno 04/02/2025 alle ore 19:12:08 il messaggio "N. 245 / 2024 R.G.E. - TRIBUNALE DI VR" proveniente da "m.bertoldo@epap.conafpec.it"

ed indirizzato a [redacted]

è stato consegnato nella casella di destinazione.

Identificativo: pec21192.20250204191206.15415.39.1.181@sicurezzapostale.it

Oggetto N. 245 / 2024 R.G.E. - TRIBUNALE DI VR

Da *m.bertoldo@epap.conafpec.it*

A [redacted]

***

Tribunale di VR - esecuzione RGE 245 2024

Da: dr. Maurizio Bertoldo

A: [redacted]

A: avvpasqualetto.v@gmail.com

- *Allegati:*
- *Lettera invio Perizia a Esecutato Custode.pdf*
- *RGE 245_2024* [redacted]

***

20 FEBBRAIO 2025 - NESSUNA OSSERVAZIONE RICEVUTA

Firmato Da: BERTOLDO MAURIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 55f03e6c6c3f72da