

Tribunale di Verona
IMMOBILIARE

Perizia di stima

Lotto unico

Esecuzione immobiliare	219 - 2025
Giudice	D.ssa 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

18 febbraio 2026

INDICE E SOMMARIO DELLE RELAZIONE

A. Scheda sintetica di riepilogo	3
B. Diritto oggetto della vendita esecutiva	4
C. Perché del lotto unico e giudizio di indivisibilità	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	9
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	17
D.1.8 Vincoli e onere giuridici	17
D.1.9 Indicazioni utili ai fini del regime fiscale di vendita	20
D.1.10 Immobile in regime di edilizia convenzionata	20
D.1.11 Valutazione del lotto	20
Allegati	26

Allegati concreti su altro fascicolo

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	219/2025
Lotto	Unico
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero di:          
Tipologia dell'immobile	Area edificabile parzialmente costruita
Ubicazione	37050 Oppeano – VR Via Gianfranco Miglio snc
Dati catastali:	Comune di Oppeano VR Fg. 46 mappale 1761 di complessivi m ² 830
Valore di stima	50.000 (cinquanta mila euro)
Stato di occupazione	Il lotto è parzialmente costruito Libero da persone Presenza di materiali edili di risulta
Irregolarità edilizie sostanziali	Nessuna
Irregolarità catastali	Nessuna
Formalità incancellabili	Nessuna
Altro	Il lotto è occupato da uno scheletro edilizio abitativo che a parere tecnico è da demolire e ricostruire con nuovo iter amministrativo

A. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

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

[REDACTED]

Domicilio digitale pec: non attivo.

[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.

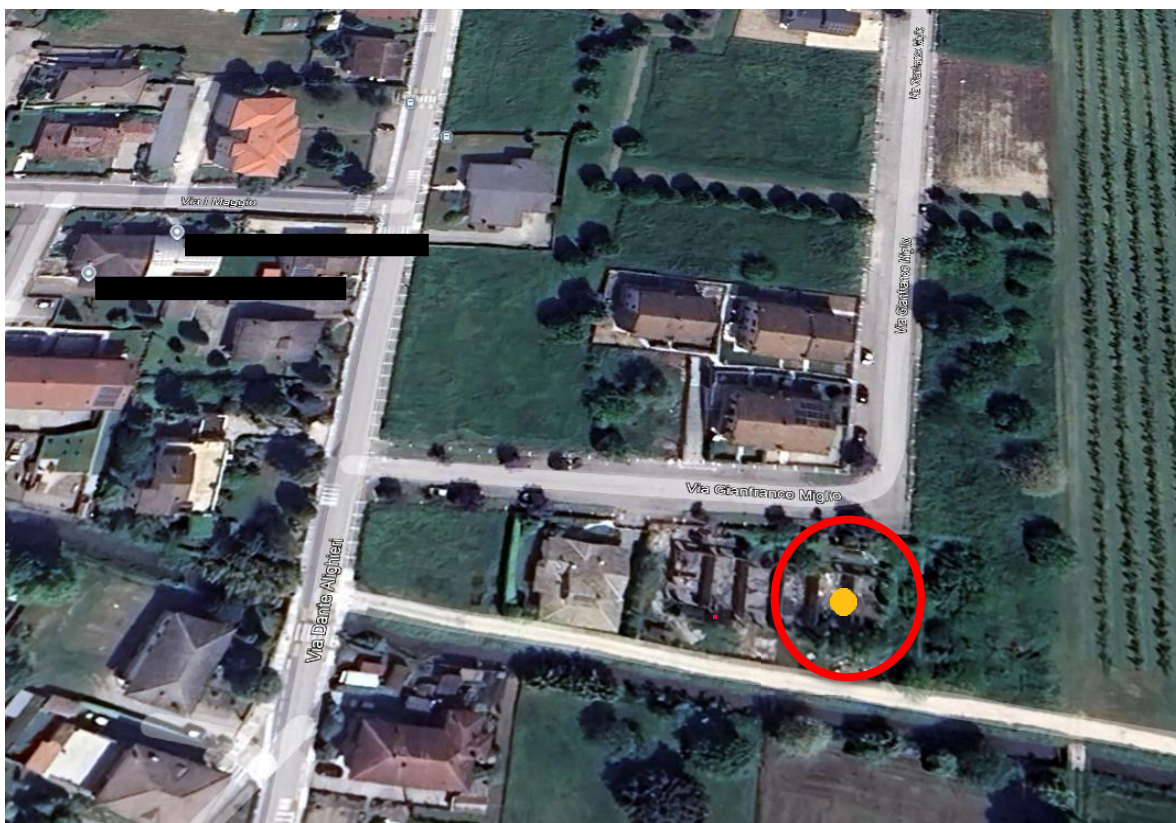


Figura 1 - cerchiato in rosso la posizione del lotto in esecuzione

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

C. PERCHÉ DEL LOTTO UNICO e GIUDIZIO DI INDIVISIBILITA'

Trattasi di lotto edificabile situato in Z.T.O. C2 "Aree di espansione residenziale" corrispondente al mappale n. 1761 del foglio n. 46 del Comune di Oppeano per una superficie di mq 830. Oggi l'area è occupata da uno "scheletro edilizio abbandonato da circa quindici anni" di quello che doveva essere un complesso di sei case a schiera; il costruttore arrivato al solaio del piano primo ha fermato i lavori che poi non sono più ripresi.

Precisazione: il progetto comprendeva l'area del fondo staggito in questa procedura mappale n. 1761, ma anche i contigui mappali n. 1762 e 1780 già oggetto di stima nella recente RGE 245-2024 agli atti del Tribunale.

In sostanza nel 2010/2011 sui mappali n. **1761** + 1762 + 1780 è stata ottenuto il permesso per costruire sei villette a schiera distese sull'intera proprietà; nel 2012 i lavori si sono fermati e da allora il costruito delle villette è rimasto in stato di abbandono; oggi sul posto si vede lo scheletro edilizio a cavallo dei tre mappali citati tra i quali anche questo n. **1761**,

Giudizio di indivisibilità: per quanto premesso si ritiene il lotto 1761 non sia frazionabile in quanto unità costruttiva minima per realizzare un'abitazione singola e, insieme ai già staggiti mapp.li 1762 e 1780, un complesso di villini a schiera ovviamente da ripensare e riprogettare (probabilmente dopo aver demolito lo scheletro edilizio in essere) anche in considerazione delle mutate tecniche costruttive ed esigenze abitative medie.

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1 LOTTI UNICO

D.1.1 Proprietà

In Comune di Oppeano (VR)

Catasto Terreni:

FOGLIO 46, mappale numero:

1761 Ha. 00.08.30 RDE. 17,91 RAE. 9,22

e **m² 830** con reddito dominicale di euro diciasette virgola novantuno, reddito agrario di euro nove virgola ventidue.

Intestatario catastale:

- [REDACTED]
[REDACTED]

Conservatoria RR.II.:

- [REDACTED]
[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. [REDACTED]
[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).

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

Catasto Terreni del Comune di Oppeano VR:

FOGLIO 46, mappale n. **1761** Ha. 00.08.30 RDE. 17,91 RAE. 9,22

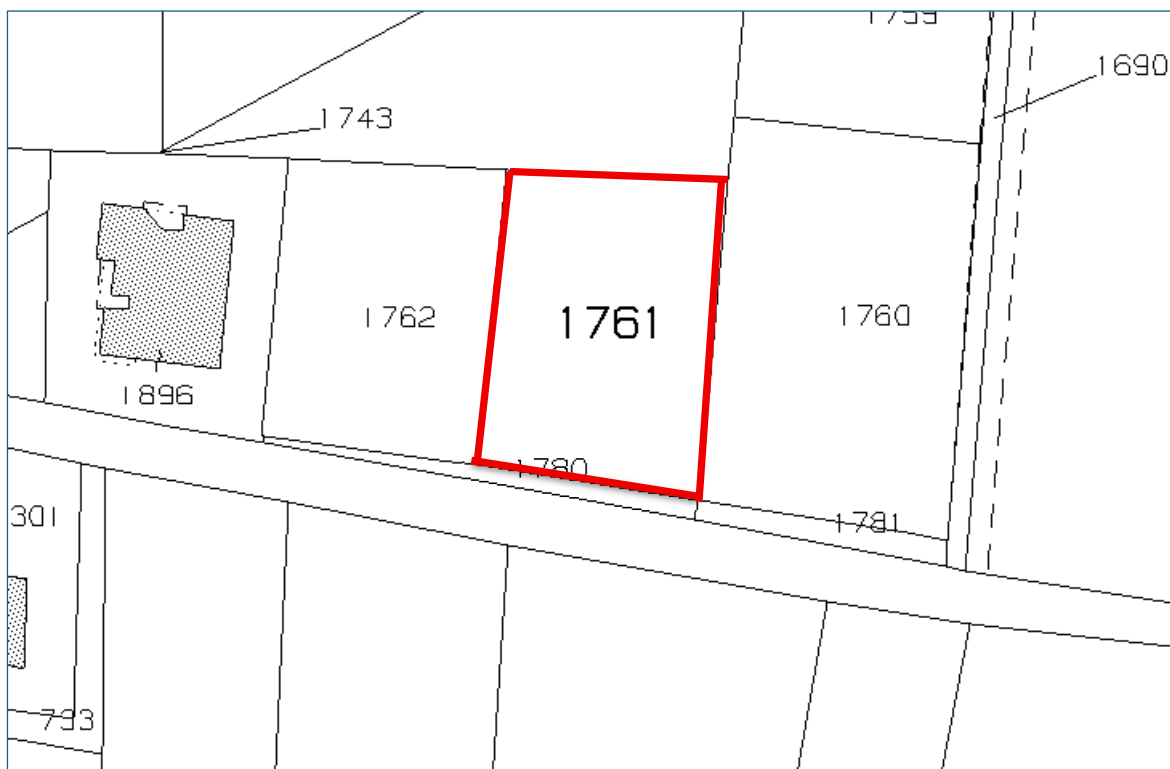


Figure 2 e 3 - Catasto dei terreni di Oppeano Fg. 46 particella 1761



Storia catastale

Il mappale numero **1761** del Fg. 46 di Oppeano di are 08.30, 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

Storia ipotecaria.

L'immobile in oggetto è pervenuto 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 [REDACTED]
[REDACTED] come da denuncia di successione registrata a Verona il 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.

D.1.3 Descrizione dei beni

D.1.3.1 Contesto

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

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, dove la periferia 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 e 1780 già in esecuzione nella RGE 245-2024 + il n. 1761 staggito in questa procedura 219-2025.

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 15 anni or sono.

Figure 4, 5 e 6 - Questo quanto è possibile vedere dalla Via di lottizzazione Gianfranco Miglio





Figura 7 – La foto illustra il retro del lotto a ridosso del mappale 1780

A parere dell'esperto estimatore: appare necessaria la demolizione dello scheletro edilizio perché gli agenti atmosferici, dopo 15 anni di abbandono, hanno compromesso la struttura in maniera irrimediabile; v'è anche da dire che in questo arco temporale sono cambiate le tecniche costruttive e le esigenze delle famiglie rispetto al dimensionamento, grado di rifinitura e prestazioni energetiche degli edifici, motivi aggiuntivi per una completa rivisitazione del costruito.

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

Diretto dalla strada comunale di lottizzazione via Gianfranco Miglio attraverso l'invito che si vede nella foto qui sotto:



Figura 8 – Ingresso al lotto da Via G. Miglio qui al mappale 1762 ma per estensione anche al 1761

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Il C.D.U. rilasciato in data 12 febbraio 2025 certifica l'appartenenza del mappale **1761** (e anche 1762 + 1780 già nella RGE 245 2024) ricade in "Ambiti di

urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale” (art. 11.1 delle NTC).

In particolare il terreno:

- dalla carta dei vincoli ricade in “Vincolo Paesaggistico D.Leg 42/2004 Corsi d’acqua (per la presenza sul luogo del canale demaniale Dogale)
- dalla carta delle fragilità ricade in “Area geotecnica idonea alle costruzioni ma esondabile o a periodico ristagno idrico” per la presenza sul retro del mappale 1761 della fossa demaniale dogale
- dalla carta della zonizzazione ricade in Zona PR – Piani attuativi residenziali in atto (art. 13 delle NTA) – PUA denominato Dante Alighieri

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

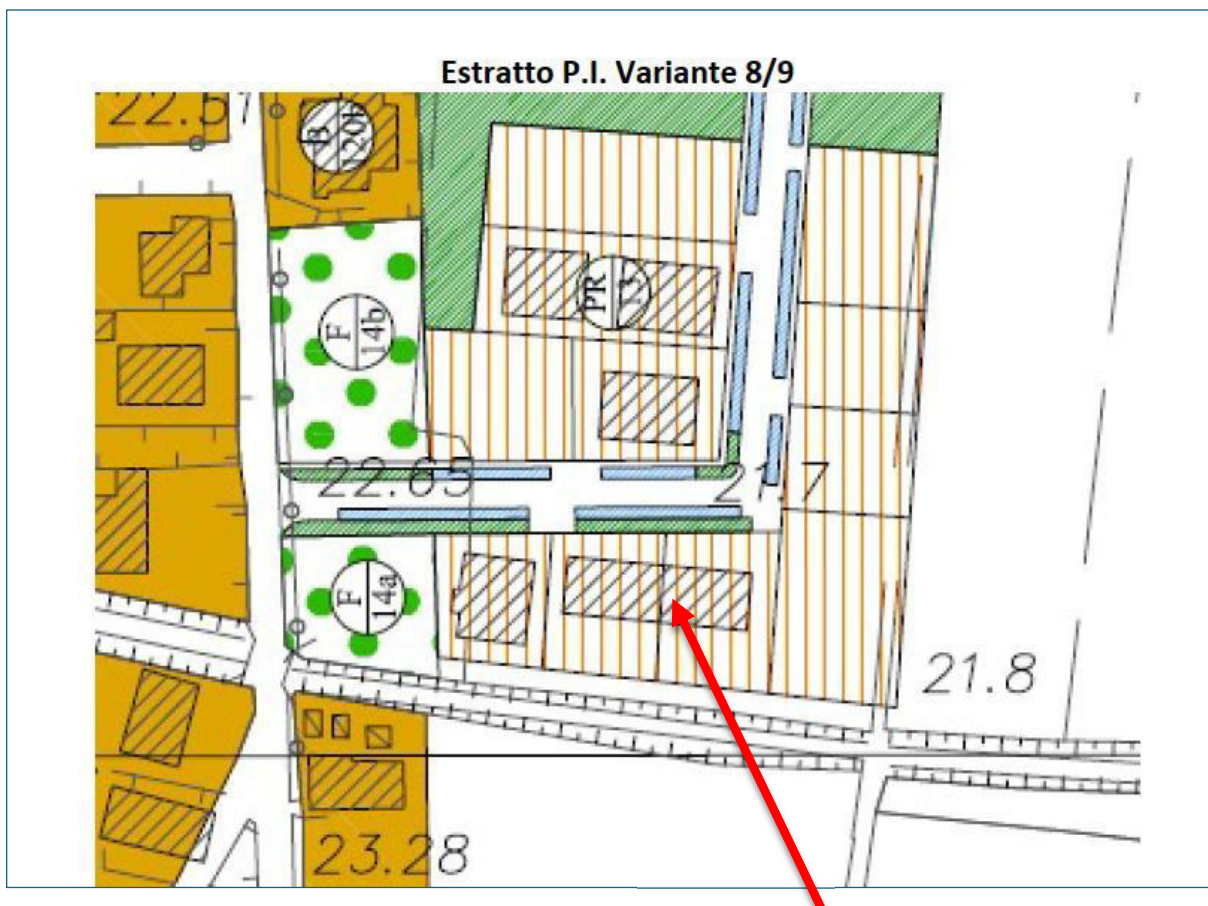


Figura 8 - la Cartografia dello strumento urbanistico riporta la sagoma del complesso edile parzialmente costruito sul lotto staggito

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile e sua commerciabilità

Si attesta la conformità catastale dell'immobile in termini di rappresentazione topografica e di censimento e cioè:

Catasto Terreni del Comune di Oppeano:

FOGLIO 46, mappale n. 1761 di Ha. 00.08.30 RDE 17,91 RAE 9,22

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, il mappale 1761 si trova in Zona Territoriale Omogenea PR piani attuativi residenziali in atto – ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale

Relativamente allo stato delle concessioni edilizie 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
- Permesso di costruire n. 7306 rilasciato in data 18 gennaio 2010 e ritirato [REDACTED] in data 11 maggio 2010
- 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 15 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.



Figure 9 e 10 – Ancora immagini dello scheletro edilizio da demolire



In data 4 febbraio 2026 il Comune di Oppeano, che già aveva rilasciato gli estratti edilizi più sopra riportati utili alla RGE 245/2024 e che riproponiamo in allegato, ha confermato che dal 7 gennaio 2025 ad oggi non sono intervenute altre opere / interventi edili o ristrutturazioni di sorta che abbiano modificato lo stato dell'insieme come già scritto nella precedente stima relativa alla RGE 245-2024

Messaggio di posta certificata

Il giorno **04/02/2026** alle ore 17:57:41 (+0100) il messaggio "Prot. N.2005 del 04-02-2026 - Re:Prot. (A) n.20190 - POSTA CERTIFICATA: ACCESSO ATTI EDILIZI OPPEANO FG. 46 MAPP. 1761" è stato inviato da "oppeano.vr@cert.ip-veneto.net" indirizzato a: m.bertoldo@epap.conafpec.it

Il messaggio originale è incluso in allegato.

Identificativo messaggio: DC399491.00AEF66C.299697D1.57DBA9A2.posta-certificata@legalmail.it

L'allegato daticert.xml contiene informazioni di servizio sulla trasmissione.

Certified email message

On 04/02/2026 at 17:57:41 (+0100) the message "Prot. N.2005 del 04-02-2026 - Re:Prot. (A) n.20190 - POSTA CERTIFICATA: ACCESSO ATTI EDILIZI OPPEANO FG. 46 MAPP. 1761" was sent by "oppeano.vr@cert.ip-veneto.net" and addressed to:

m.bertoldo@epap.conafpec.it

The original message is attached.

Message ID: DC399491.00AEF66C.299697D1.57DBA9A2.posta-certificata@legalmail.it

The daticert.xml attachment contains service information on the transmission

Oggetto **Prot. N.2005 del 04-02-2026 - Re:Prot. (A) n.20190 - POSTA CERTIFICATA: ACCESSO ATTI EDILIZI OPPEANO FG. 46 MAPP. 1761**

Da "[Comune di Oppeano](mailto:oppeano.vr@cert.ip-veneto.net)" <oppeano.vr@cert.ip-veneto.net>

A m.bertoldo@epap.conafpec.it

Data Mer 17:57

Da una ricerca effettuata con i fogli e Mappali da lei indicati, non è stata reperita alcuna pratica presentata nel tempo trascorso tra il 7 gennaio 2025 ad oggi, sul fondo Fg. 46 particelle 1761 – 1762 - 1780 che rappresentino variazioni edilizie di qualsiasi natura.

Cordiali saluti

Ufficio tecnico

In sostanza ad oggi febbraio 2026 il lotto residenziale presenta uno “scheletro edilizio” di assai problematico recupero; a nostro giudizio appare utile la demolizione per liberare tutta l'area delle particelle 1762, 1780 già staggite con RGE 245/2024 + questo 1761 che nell'insieme sommano mq. 1.635; sarà poi possibile **una nuova autorizzazione da coordinare con il Comune di Oppeano.**

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

Il fondo risulta libero da persone e non risulta affittato (vedi riscontro Agenzia delle Entrate già allegato alla RGE 245 2024); 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.

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

Nessuna opponibilità alla vendita dell'immobile: il fondo è libero da persone; si ribadisce la presenza nel lotto dello scheletro edilizio ed anche di materiali di risulta edili e di scarto sparsi.

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 8 agosto 2025 n. 6742 di Rep. dell'Ufficiale Giudiziario UNEP presso il Tribunale di Verona, azionato da [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Verona
in data **16 settembre 2025 al n. 37174 R.G. e n. 27220 R.P.** si evince la seguente
indicazione dei dati catastali dell'immobile:

In Comune di Oppeano (VR)

Catasto Terreni:

FOGLIO 46, mappale numero:

1761 Ha. 00.08.30 RDE 17,91 RAE 9,22

L'immobile è pignorato per l'intera piena proprietà [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

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 - 16 settembre 2025 - fino a tutto il 3 dicembre 2025
l'immobile pignorato risulta gravato 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]
[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,

- * sequestro conservativo trascritto a Verona in data 20 aprile 2023 al n. 15821 R.G. e n. 11683 R.P. in forza dell'atto esecutivo del Tribunale di Verona in data 13 aprile 2023 n. 2110 di rep.
- * atto di pignoramento immobiliare trascritto a Verona in data 16 settembre 2025 al n.37174 R.G. e n. 27220 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**

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

- Diritti di prelazione per vincolo storico - culturale e ex art.9 D.Lgs. 22/2005: **nulla**
- Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali: **nulla**
- Immobile in regime di edilizia convenzionata: **nulla**
- Immobile in natura e progetto divisionale: **nulla**

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

L'acquirente di un lotto edificatorio deve sostenere una serie di imposte che variano a seconda che il venditore sia un privato oppure un'impresa:

- venditore privato: l'acquirente è chiamato a versare l'imposta di registro pari al 9% del valore in atto + imposta ipotecaria e catastale di euro 50,00 + 50,00
- venditore impresa: l'acquirente è chiamato a versare l'Iva del 22% del valore in atto + l'imposta di registro pari a 200 euro, l'imposta ipotecaria di 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) che nell'ultimo ventennio hanno visto un grande sviluppo produttivo e residenziale. Le attività economiche prevalenti sono l'artigianato e la piccola industria; ben rappresentato anche il settore del commercio.

La domanda 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 aree edificabili è dei provati cittadini verso le imprese edili che costruiscono per poi vendere case a schiera o piccoli appartamenti.

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 appena citati.

D.1.11.1 Consistenza

Oppeano FOGLIO 46, mappale n. **1761** m² 830

D.1.11.2 Criteri di stima

Il Valore di mercato dell'area de quo è stato stimato attraverso la procedura della comparazione semplice con appoggio a prezzi concreti espressi in atti di compravendita di aree simili tipizzate zona urbanistica "C di espansione residenziale" e compatibili con il comune di 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 immobiliari	80
MEDIA	83,25

In sostanza il valore medio unitario dell'area **libera e prontamente edificabile** è indicato tra gli 80 e i 90 euro mq, medio di euro 85,00.

D.1.11.3 Valore mercato base del lotto in Oppeano Fg. 46 particella n. 1761

Particella al Fg. 46	Superficie m²	Valore unitario € mq	Valore mercato
1761	830	85	70.550

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 15 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
---------------------	---

Se la demolizione comprende questa particella in esecuzione n. 1761 + la parte già eseguita dei mappali 1762 e 1780 il costo, per l'insieme, sarà di euro 30.000 di cui euro 20.000 già indicati nella RGE 245/2024 + 10.000 per questa porzione.

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

In Oppeano al Fg. 46 suolo allibrato alla particella 1761 per mq 830

Valori	Euro
Valore di mercato base	70.550
Oneri per la bonifica e demolizione dello scheletro edile	- 10.000
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	- 5
Valore di mercato finito	50.000,00

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, 18 febbraio 2026

dr. Maurizio Bertoldo – firmato digitalmente

Allegati:

- *Visura storica e mappa catastale*
- *CDU rilasciato dal Comune di Oppeano*
- *Estratti edilizi rilasciati dal Comune di Oppeano*
- *Descrizione del progetto edile sul costruito*
- *Ricerca ipo – catastale ulteriore rispetto a quella già negli allegati della RGE 245 2024*