

I beni sono tutti riconducibili all'atto di compravendita del 20/03/1981 n°15482 di rep. del Notaio Beghini Walter e trascritto a Verona il 16/04/1981 al n°8876 R.G. e n°6825 R.P.

Architetto
Alessandro Ba

via dell'Artigianato n°23 37135 Verona
tel.0452077480 fax.0454770066
ba_alessandro@hotmail.com
alessandro.ba@archiworldpec.it

PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento trascritto a Verona il 19/05/2021 n°21746 R.G. e n°15691 R.P. venivano colpiti i seguenti beni in capo ai [REDACTED]
[REDACTED] sopra generalizzate.

Il pignoramento riguarda la quota ed il diritto di cui gode l'esecutato di:

QUOTA 1/2 PROPRIETÀ [REDACTED]

Comune di Oppeano:

- N.C.E.U. foglio 48; mappale 176; sub.1; p.T-1; cat. A/2; 7,5 vani.
- N.C.E.U. foglio 48; mappale 176; sub.2; p.T; cat. C/6; 20 m².
- N.C.E.U. foglio 48; mappale 176; sub.6; p.T; cat. C/3; 292 m².
- N.C.E.U. foglio 48; mappale 176; sub.7; p.T; cat. C/2; 32 m².
- N.C.E.U. foglio 48; mappale 176; sub.5; p.T; b.c.n.c.
- N.C.T. foglio 48; mappale 176; Ha 00.13.04; ENTE URBANO.

QUOTA 1/2 PROPRIETÀ [REDACTED]

Comune di Oppeano:

- N.C.E.U. foglio 48; mappale 176; sub.1; p.T-1; cat. A/2; 7,5 vani.
- N.C.E.U. foglio 48; mappale 176; sub.2; p.T; cat. C/6; 20 m².
- N.C.E.U. foglio 48; mappale 176; sub.6; p.T; cat. C/3; 292 m².
- N.C.E.U. foglio 48; mappale 176; sub.7; p.T; cat. C/2; 32 m².
- N.C.E.U. foglio 48; mappale 176; sub.5; p.T; b.c.n.c.
- N.C.T. foglio 48; mappale 176; Ha 00.13.04; ENTE URBANO.



PREDISPOSIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

Dati catastali identificativi dei lotti:

LOTTO UNICO - N.C.E.U. del Comune di Oppeano:

Foglio 48 - mappale 176 - sub.1 - Via Leonardo Malfassi piano T-1 - cat.

A/2 - cl. 3 - 7,5 vani - sup. cat. 148 m² - R.C. €697,22.

Foglio 48 - mappale 176 - sub.2 - Via Leonardo Malfassi piano T - cat.

C/6 - cl. 2 - 20 mq - sup. cat. 20 m² - R.C. €40,28.

Foglio 48 - mappale 176 - sub.6 - Via Leonardo Malfassi piano T - cat.

C/3 - cl. 5 - 292 mq - sup. cat. 307 m² - R.C. €407,17.

Foglio 48 - mappale 176 - sub.7 - Via Leonardo Malfassi piano T - cat.

C/2 - cl. 5 - 32 mq - sup. cat. 36 m² - R.C. €28,10.

Foglio 48 - mappale 176 - sub.5 - Via Leonardo Malfassi piano T -

b.c.n.c. - corte e C.T. a tutti i sub.

- N.C.E.U. del Comune di Oppeano:

Foglio 48 - mappale 176 - ENTE URBANO - superficie Ha 00.13.04.

Confini, come risulta dalla mappa catastale N.C.T., confina in senso NESO: mappale 245 e 161; mappale 247; mappali 628 e 343 (Via L. Malfassi); mappale 184. Salvo più precisi.

DESCRIZIONE DEL CESPITE OGGETTO DI STIMA

Sopralluogo eseguito il 06/12/2021. Presenti gli esecutati.

LOTTO UNICO.

Trattasi un compendio immobiliare costituito da un laboratorio con magazzini e servizi al piano terra e di un appartamento al piano primo facente parte di un unico edificio elevato a due piani fuori terra e di un deposito attiguo.

Architetto
Alessandro Ba

via dell'Artigianato n°23 37135 Verona
tel.0452077480 fax.0454770066
ba_alessandro@hotmail.com
alessandro.ba@archiworldpec.it



L'accesso al lotto avviene da Via L. Malfassi (mappale 343) e attraversata la corte di proprietà (sub.5) si accede al compendio.

Laboratorio:

L'immobile si compone, al piano terra, di laboratorio, due magazzini, due spogliatoi, due wc e una tettoia esterna.

Le superfici murarie sono intonacate e tinteggiate con pavimentazione in gres, ad eccezione del laboratorio e dei magazzini che sono con pavimentazione in battuto di cemento.

Le finestre e porte finestre sono in alluminio anodizzato dotate di doppio vetro con inferiate antintrusione esterne mentre le porte interne sono in alluminio.

Il wc 1 e 2 presentano una pavimentazione in piastrelle così come i rivestimenti murari e sono dotati di lavandino, nell'anti, e con un locale con wc alla "turca" e l'altro con wc a "vaso".

Gli spogliatoi 1 e 2 presenta una pavimentazione in piastrelle così come i rivestimenti murari. Lo spogliatoio 1 è dotato di doccia.

Il garage è stato arredato a taverna con l'installazione di una cucina.

Si riscontra la presenza di tettoie attigue abusive così come meglio individuate sull'elaborato grafico allegato.

	superficie	altezza	esposiz.	coefficiente	manutenz.
garage (taverna)	18,9	3,00	sud	100%	buona
corridoio	8,5	2,80		100%	normale
spogliatoio 1	3,7	2,80	sud	100%	normale
spogliatoio 2	3,8	2,80	sud	100%	normale
anti con wc 1	1,3	2,80		100%	normale
anti con wc 2	1,3	2,80		100%	normale
ripostiglio	3,6	2,80		100%	normale
laboratorio	154,9	4,10	est	100%	normale
deposito	18,4	3,00	nord	100%	normale
magazzino 1	51,5	4,50	nord	100%	normale
magazzino 2	37,0	3,40	sud	100%	normale
centrale termica	6,5	3,00	sud	100%	normale
tettoia	6,8	3,00	nord	35%	normale

ottima, buona, normale, scarsa, pessima

Architetto
Alessandro Ba

via dell'Artigianato n°23 37135 Verona
tel.0452077480 fax.0454770066
ba_alessandro@hotmail.com
alessandro.ba@archiworldpec.it



Appartamento:

L'immobile si compone, al piano primo, di soggiorno, cucina, studio, due camere, tre bagni e un balcone esterno.

Le superfici murarie sono intonacate e tinteggiate con pavimentazione in gres per la zona giorno e in parte nella zona notte e parquet per la zona notte rialzata, con battiscopa abbinato.

Le finestre e le porte finestre sono in legno dotate di doppio vetro con tapparelle oscuranti in pvc con avvolgibile in cassone interno e inferiate antintrusione esterne mentre le porte interne sono in legno pantografate.

Il bagno 1 presenta una pavimentazione in piastrelle così come i rivestimenti murari ed è dotato di tutti i sanitari con doccia, lavella e attacco per la lavatrice.

Il bagno 2 presenta una pavimentazione in piastrelle così come i rivestimenti murari ed è dotato di tutti i sanitari con vasca.

Il bagno 3 presenta una pavimentazione in piastrelle così come i rivestimenti murari ed è dotato di tutti i sanitari con doccia.

	superficie	altezza	esposiz.	coefficiente	manutenz.
ingresso	7,8	2,70	ovest	100%	buona
soggiorno	26,0	2,70	sud, est	100%	buona
cucina	13,7	2,70	nord, sud	100%	buona
balcone	8,0		sud	35%	buona
bagno 1	5,3	2,70	nord	100%	buona
camera 1	12,0	2,70	nord	100%	buona
corridoio	6,7	2,40	sud	100%	buona
camera 2	12,9	2,70	nord	100%	buona
bagno 2	3,8	2,70		100%	buona
camera 3	15,5	2,70	sud	100%	buona
bagno 3	4,2	2,70	nord	100%	buona

ottima, buona, normale, scarsa, pessima

Garage:

Il compendio si compone di un unico locale.

Architetto
Alessandro Ba

via dell'Artigianato n°23 37135 Verona
tel.0452077480 fax.0454770066
ba_alessandro@hotmail.com
alessandro.ba@archiworldpec.it



Il garage (ricovero mezzi) presenta una pavimentazione in battuto di cemento con struttura, pareti e tetto in acciaio e con due basculanti.

È presente una tettoia esterna adiacente abusiva.

	superficie	altezza	esposiz.	coefficiente	manutenz.
garage	31,0	2,00	sud	35%	normale

ottima, buona, normale, scarsa, pessima

Caratteristiche edilizie:

La struttura principale è in muratura portante con tramezze interne in laterizio mentre il solaio interpiano è in laterocemento.

Si riscontra la presenza di alcune porzioni di copertura in ondulina verosimilmente in fibrocemento. Per quanto visibile risultano in buono stato.

L'impianto termico è indipendente con elementi radianti costituiti da termosifoni in alluminio verniciato.

Tale caldaia, installata nella centrale termica, provvede anche alla fornitura dell'acqua calda sanitaria.

L'immobile è allacciato alla fornitura elettrica, dell'acqua e dello smaltimento delle acque nere.

Il compendio risulta complessivamente in un normale stato manutentivo compatibile con la vetustà dell'edificio simile a quarant'anni e non si riscontrano nei locali danni, muffe o infiltrazioni.

Conformità edilizia:

Lo stato dei luoghi risulta difforme rispetto alle ultime concessioni edilizie reperite in Comune e alle planimetrie catastali.

Le difformità riguardano la distribuzione degli spazi interni sia al piano terra che al piano primo con una diversa sagoma della scala interna che risultano complessivamente facilmente sanabili così come il cambio di destinazione d'uso da garage a taverna salvo oneri da versare al Comune.

Architetto
Alessandro Ba

via dell'Artigianato n°23 37135 Verona
tel.0452077480 fax.0454770066
ba_alessandro@hotmail.com
alessandro.ba@archiworldpec.it



Le tettoie esterne risultano essere abusive e non sanabili pertanto sono da demolire mantenendo solamente la porzione approvata (cfr. elaborato grafico).

L'immobile risulta dotato di certificato di agibilità ma è sprovvisto di attestato di prestazione energetica.

Per quanto concerne la conformità di tutti gli impianti sopradescritti si ricorda che sulla G.U. n. 147 del 25.6.2008 è stato pubblicato il D.L. 25.6.2008, n.112 che all'articolo 35, comma 2 recita: "L'articolo 13 del D.M. n. 37/08 è soppresso".

SITUAZIONE URBANISTICA ED AUTORIZZATA

Da ricerche effettuate dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Oppeano l'immobile ricade in zona "B/63 – completamento residenziale" del vigente P.R.G. e "ambiti di urbanizzazione consolidata e prevalente destinazione residenziale" del P.A.T. ed è stato appurato la seguente documentazione edilizia.

- Concessione Edilizia n°1781/1980 del 21/05/1980 per "per costruzione capannone intaglio legno".
- Concessione Edilizia n°3052/1987 del 08/09/1987 in sanatoria per "realizzazione piccolo laboratorio".
- Concessione Edilizia n°3170/1988 del 11/04/1988 in variante alla sanatoria per "realizzazione piccolo laboratorio".
- Concessione Edilizia n°3202/1988 del 03/05/1988 per "cambio di destinazione d'uso da artigianale a commerciale".
- Permesso di Agibilità n°24/97 del 05/12/1997.
- Concessione Edilizia n°3579/1989 del 24/10/1989 per "ampliamento di un laboratorio artigianale da adibire ad alloggio del custode".

**Architetto
Alessandro Ba**

via dell'Artigianato n°23 37135 Verona
tel.0452077480 fax.0454770066
ba_alessandro@hotmail.com
alessandro.ba@archiworldpec.it



- Concessione Edilizia n°4004/1990 del 19/06/1990 per “l’installazione di una struttura precaria temporanea” (con rimozione entro il 31/12/1990).
- Concessione Edilizia n°4034/1991 del 23/07/1991 in variante per “ampliamento di un laboratorio artigianale da adibire ad alloggio”.
- Permesso di Abitabilità n°5/92 del 21/01/1992.
- Concessione Edilizia n°4/97 dl 01/07/1997 in sanatoria per “realizzazione di due locali al piano terra annessi all’attività artigianale, di cui uno autonomamente utilizzabile come ricovero mezzi della ditta artigianale e l’altro adibito a magazzino e comunicante con l’attività stessa”.

Per l’ultimo titolo edilizio citato manca la richiesta del rilascio del certificato di Abitabilità/Agibilità.

SITUAZIONE DI POSSESSO – DIRITTI REALI

Il compendio risulta abitato dagli esecutati così come dai certificato allegati agli atti dal Custode Giudiziario.

Altre informazioni per l’acquirente

Nessuna.

DETERMINAZIONE DI STIMA

Considerato lo scopo della presente relazione, finalizzata alla ricerca dei più probabili valori di mercato del compendio immobiliare in esame, considerate le esposte caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio stesso, con particolare riferimento all’ubicazione, alla tipologia, all’epoca di costruzione, alla situazione urbanistica regolamentare, si ritiene, quanto alla metodologia, di privilegiare la stima sintetica-comparativa assumendo come parametro di

**Architetto
Alessandro Ba**

via dell’Artigianato n°23 37135 Verona
tel.0452077480 fax.0454770066
ba_alessandro@hotmail.com
alessandro.ba@archiworldpec.it



superficie il “metro quadro” lordo vendibile ed i fattori incrementativi e decrementativi atti a calibrare i valori di riferimento alla realtà in esame.

I valori determinati, anche sulla scorta di informazioni assunte presso il Catasto, l'Ufficio Tecnico del Comune di Oppeano, gli osservatori del mercato immobiliare della zona, gli operatori del settore edilizio ed immobiliare della Provincia di Verona, si riferiscono a quelli esistenti di mercato per immobili analoghi, sia per ubicazione che per tipologia, a quello oggetto della presente stima, facendo riferimento per il valore, a trattazioni e compravendite al periodo finale dell'anno 2021 e iniziale del 2022.

Si precisa che, nella determinazione del valore a “metro quadrato”, si è valutata l'incidenza dei beni comuni non censiti (sub.5).

Lo scrivente, quindi procede alla seguente valutazione:

LOTTO UNICO

Piena proprietà del compendio costituito dal mappale 176 sub.2 e 6.

	mq	%		totale superficie ragguagliata	€/mq	€
laboratorio	360,4	100%	360,4	362,8	€ 350,00	€ 126.973,00
tettoia	6,8	35%	2,4			

Valore arrotondato: € 127.000,00.

Piena proprietà del compendio costituito dal mappale 176 sub.1 e 7.

	mq	%		totale superficie ragguagliata	€/mq	€
abitazione	145,7	100%	145,7	157,3	€ 1.000,00	€ 157.275,00
balcone	9,0	35%	3,2			
garage	33,7	25%	8,4			

Valore arrotondato: € 157.000,00.

A tali valori bisogna sottrarre le seguenti voci.

Demolizione, in sicurezza, delle tettoie esterne abusive, così come individuate nell'elaborato grafico, con conferimento delle macerie in discarica autorizzata, viene quantificato in € 5.500,00.

**Architetto
Alessandro Ba**
via dell'Artigianato n°23 37135 Verona
tel.0452077480 fax.0454770066
ba_alessandro@hotmail.com
alessandro.ba@archiworldpec.it



Richiesta scritta per il rilascio del certificato di Abitabilità/Agibilità per la pratica edilizia C.E. n.4/97 in sanatoria viene quantificato in € 500,00.

Pratica edilizia S.C.I.A. in sanatoria per opere interne già realizzate redatto da un tecnico abilitato compreso di sanzione amministrativa di €1.000 e perizia statica con cambio di destinazione d'uso da garage a taverna (oneri esclusi), salvo diversa interpretazione della P.A., viene quantificato in € 5.000,00.

Aggiornamento delle planimetrie catastali viene quantificato in € 1.500,00.

Il rilascio del libretto accreditato al catasto impianti termici C.I.R.C.E. viene quantificato in €300,00.

Il rilascio dell'Attestato Prestazione Energetica con accreditamento al Ve.Net viene quantificato in €200,00

Valore finale del **Lotto Unico: € 270.000,00.**

L'immobile non è divisibile secondo gli art.470 e succ. c.p.c.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Elenco iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni di pignoramento gravanti sui beni descritti nella presente perizia:

Trascrizioni:

▪ Verbale pignoramento immobili trascritto a Verona il 19/05/2021 n°21746 R.G. e n°15691 R.P. a favore di [REDACTED]

Iscrizioni:

▪ Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta a Verona il 02/03/2011 al n°7686 R.G. e n°1529 R.P. a favore di [REDACTED]

**Architetto
Alessandro Ba**

via dell'Artigianato n°23 37135 Verona
tel.0452077480 fax.0454770066
ba_alessandro@hotmail.com
alessandro.ba@archiworldpec.it



[REDACTED] per la somma complessiva di € 397.500,00 (euro trecentonovantasettemilacinquecento) a garanzia di un capitale di €265.000,00 (euro duecentosessantacinquemila) a carico di

[REDACTED] in qualità di debitore non datore di ipoteca.

▪ Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento iscritta a Verona il 28/07/2015 al n°26677 R.G. e n°4359 R.P. a favore di

[REDACTED] per la somma complessiva di € 196.000,00 (euro centonovantaseimila) a garanzia di un capitale di €98.000,00 (euro novantottomila) a carico di [REDACTED]

RIEPILOGO LOTTO

Descrizione sintetica del bene

Trattasi di un compendio immobiliare sito nel Comune di Oppeano essenzialmente costituito da laboratorio, magazzini e servizi e soprastante abitazione e con garage esterno.

Dati catastali attuali

N.C.E.U. del Comune di Oppeano:

- Foglio 48 - mappale 176 - sub.1 - Via Leonardo Malfassi piano T-1 - cat. A/2 - cl. 3 - 7,5 vani - sup. cat. 148 m² - R.C. €697,22.
- Foglio 48 - mappale 176 - sub.2 - Via Leonardo Malfassi piano T - cat. C/6 - cl. 2 - 20 mq - sup. cat. 20 m² - R.C. €40,28.

**Architetto
Alessandro Ba**

via dell'Artigianato n°23 37135 Verona
tel.0452077480 fax.0454770066
ba_alessandro@hotmail.com
alessandro.ba@archiworldpec.it



**Architetto
Alessandro Ba**

via dell'Artigianato n°23 37135 Verona
tel.0452077480 fax.0454770066
ba_alessandro@hotmail.com
alessandro.ba@archiworldpec.it

- Foglio 48 - mappale 176 - sub.6 - Via Leonardo Malfassi piano T - cat. C/3 - cl. 5 - 292 mq - sup. cat. 307 m² - R.C. €407,17.
- Foglio 48 - mappale 176 - sub.7 - Via Leonardo Malfassi piano T - cat. C/2 - cl. 5 - 32 mq - sup. cat. 36 m² - R.C. €28,10.
- Foglio 48 - mappale 176 - sub.5 - Via Leonardo Malfassi piano T - b.c.n.c. - corte e C.T. a tutti i sub.

N.C.T. del Comune di Oppeano:

- Foglio 48 - mappale 176 - ENTE URBANO - superficie Ha 00.13.04.

Intestataro dei beni e quote di proprietà

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Valore dei beni e quindi delle quote

LOTTO	Valore	Quota	Esecutato	Valore quota
UNICO	€ 270.000,00	1/2	[REDACTED]	€ 135.000,00
		1/2	[REDACTED]	€ 135.000,00

N.C.E.U. del Comune di Oppeano Foglio 48 mappale 176 sub.1, 2, 6, 7, 5 e N.C.T. mappale 176.

Tanto il sottoscritto Architetto Alessandro Ba espone in esito all'incarico ricevuto precisando che l'elaborato comprende, oltre alla presente relazione, anche i seguenti allegati che ne fanno parte integrante, precisando che la presente perizia è stata redatta conformemente e ai soli fini dei paragrafi nn°1, 2, 3, 4, 5, 6 dell'art. 173/bis del c.p.c.:

1. Elaborato grafico
2. Documentazione fotografica
3. Documentazione catastale
4. Documentazione ipotecaria



5. Atto notarile
6. Concessione Edilizia n.3052 del 1987
7. Concessione Edilizia n.3202 del 1988 con Agibilità
8. Concessione Edilizia n.4034 del 1991 con Abitabilità
9. Concessione Edilizia n.4 del 1997
10. Certificato di Destinazione Urbanistica

Viene depositato in cancelleria.

Verona, _____

Il perito estimatore
arch. Alessandro Ba

Architetto
Alessandro Ba

via dell'Artigianato n°23 37135 Verona
tel.0452077480 fax.0454770066
ba_alessandro@hotmail.com
alessandro.ba@archiworldpec.it

