

Prossima udienza 30 gennaio 2019

---

## **TRIBUNALE DI VERONA**

### **ESECUZIONI IMMOBILIARI**

#### **ESECUZIONE FORZATA**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
contro  
[REDACTED]

**N. Gen. Rep. 000273/18**

Giudice: dott. Angelo Franco

#### **ELABORATO PERITALE**

Tecnico incaricato: Arch. Alberto Accordini  
iscritto all'Albo della Provincia di Verona al n° 1128  
iscritto all'Albo del Tribunale di Verona al n° 953  
C.F. CCR LRT 66A18 L781 B – P.IVA 0256181 023 1  
con studio in Verona, via Alvise da Mosto n° 7  
Tel: 045 / 57.38.71  
Cellulare: 335 / 666.83.81  
Fax: 045 / 57.38.71  
Email: arch.alberto.accordini@gmail.com

---

---



## **BENI SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO:**

Sono stati colpiti dal pignoramento, in ditta [REDACTED] e [REDACTED], per la quota complessiva di 2/3 (due terzi) della piena proprietà, i seguenti beni:

*“... compresi pertinenze ed i relativi frutti, diritti congiunti, accessioni, aree, particelle incorporate negli stessi, così censiti:*

*per la quota di 1/3 della piena proprietà a carico [REDACTED] in*

- **COMUNE di OPPEANO – Catasto fabbricati:**
- **Foglio 24; particella 46; sub 3; Categoria A7 (Abitazione in villini); Classe 2; Consistenza 12,5 vani; Superficie catastale 409 mq; Rendita 710,13; Indirizzo: Via Villafontana piano T-1;**
- **Foglio 24; particella 46; sub 4; Categoria C6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse); Classe 3; Consistenza 97 mq; Superficie catastale 97 mq; Rendita 230,44; Indirizzo: Via Villafontana piano S-terra;**

*per la quota di 1/3 della piena proprietà a carico [REDACTED] in*

- **COMUNE di OPPEANO – Catasto fabbricati:**
- **Foglio 24; particella 46; sub 3; Categoria A7 (Abitazione in villini); Classe 2; Consistenza 12,5 vani; Superficie catastale 409 mq; Rendita 710,13; Indirizzo: Via Villafontana piano T-1;**
- **Foglio 24; particella 46; sub 4; Categoria C6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse); Classe 3; Consistenza 97 mq; Superficie catastale 97 mq; Rendita 230,44; Indirizzo: Via Villafontana piano S-terra”.**

L'area coperta e scoperta di pertinenza è distinta al Catasto Terreni del Comune di Oppeano (VR) al **Foglio 24, m.n. 46 di ha 0.82.19 – Ente Urbano.**

I beni comuni non censibili risultano identificati nell'elaborato planimetrico presentato a corredo della pratica catastale e sono i seguenti:

**- m.n. 46 sub 8 – B.C.N.C. ai subb. 3 e 4 (cortile).**

I beni sono correttamente identificati.

Si è verificata la corrispondenza tra i beni e le quote di proprietà indicate nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione ed i beni effettivamente di proprietà degli esecutati, per la quota complessiva di 2/3 della piena proprietà.

Nota.

L'abitazione è risultata di fatto divisa in due appartamenti, uno al piano terra ed uno al piano primo, in cui sono risultati insediati due nuclei familiari distinti. Si è deciso comunque di mantenere un unico lotto, in quanto la presenza di commistioni tra le due unità (accessi, impianti, ecc.) renderebbe impossibile la divisione senza l'esecuzione di opere murarie o di modifiche impiantistiche, non contando la conseguente necessità di costituire delle servitù di passo sul terreno attualmente B.C.N.C. all'abitazione in villino e all'autorimessa con cantina indivise.



**Beni in Oppeano (VR), frazione Villafontana, via Villafontana n° 195**  
**Lotto unico**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Il compendio in esame consiste in un'abitazione in villino completata da autorimessa doppia, cantina ed ampio giardino pertinenziale, il tutto inserito in fabbricato residenziale di due piani fuori terra e piano interrato, ubicato in Comune di Oppeano (VR), frazione di Villafontana, e ricadente in Z.T.O. "B/92" – completamento residenziale, a circa 260 metri dal centro della frazione.

- A. Piena proprietà per la quota di 2/3** di un'abitazione in villino sviluppata ai piani terra e primo, inserita in fabbricato residenziale sito a Oppeano (VR), frazione di Villafontana, in via Villafontana n° 195.

[Vedasi la documentazione fotografica all'allegato 1, foto dalla n° 1 alla n° 6 per gli esterni.]

Il piano terra (h variabile da 293 a 300 cm) presenta un portico di ingresso sul lato sud (foto n° 7) che conduce all'abitazione vera e propria attraverso un ampio ingresso (foto n° 8), in cui sono presenti sia una scala di accesso al piano superiore, sia la porta di collegamento agli altri locali del piano terra. Essi sono risultati: soggiorno/pranzo (foto n° 9), collegato da un piccolo disimpegno al lato ovest dell'immobile e del giardino, angolo cottura (foto n° 10), lavanderia, un ampio corridoio (foto n° 11), camera da letto matrimoniale (foto n° 12), bagno (foto n° 13) e camera da letto doppia (foto n° 14).

Il piano primo (h variabile da 305 a 338 cm) si compone di: soggiorno/pranzo (foto nn. 15 e 16), cui si accede anche dalla scala proveniente dall'ampio ingresso al piano inferiore (foto n° 17), disimpegno (foto n° 18), ripostiglio, studio (foto n° 19), cucina (foto n° 20), cui si accede anche da scala esterna situata ad ovest, corridoio (foto n° 21), che presenta portafinestra di accesso all'ambio balcone con camino (foto n° 22), disimpegno della zona notte con accesso al balcone sul lato est (foto n° 23), lavanderia, bagno (foto n° 24), camera da letto matrimoniale (foto n° 25), secondo bagno (foto n° 26), camera da letto doppia (foto n° 27) e camera da letto singola (foto n° 28).

L'unità sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **443 mq**, di cui circa 178 al piano terra (circa 160 di appartamento e circa 18 di portico) e circa 265 al piano primo (circa 240 di appartamento e circa 25 di balconi).

Le finiture sono di buona qualità al piano terra e di ottima qualità al piano superiore e versano in buone condizioni.

**Intestazione al catasto fabbricati:**



[REDACTED]  
C.F. [REDACTED] - Proprietà per 1/3

[REDACTED]  
C.F. [REDACTED] - Proprietà per 1/3

[REDACTED]  
C.F. [REDACTED] - Proprietà per 1/3

#### **Identificazione al catasto fabbricati:**

Comune di Oppeano, Catasto Fabbricati, Foglio 24, mapp. 46

##### **sub 3 (abitazione)**

cat. A/7, Classe 2, Consistenza 12,5 vani, Rendita € 710,13

Via Villafontana, Piano T-1

[VARIAZIONE del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie].

##### **Coerenze:**

Piano terra

nord: area cortiva urbana di proprietà (b.c.n.c. sub 8);

est: area cortiva urbana di proprietà (b.c.n.c. sub 8);

sud: altra unità di proprietà di terzi (sub 6);

ovest: altra unità della medesima proprietà (sub 4) e area cortiva urbana di proprietà (b.c.n.c. sub 8).

Piano primo

nord: affaccio su area cortiva urbana di proprietà (b.c.n.c. sub 8);

est: affaccio su area cortiva urbana di proprietà (b.c.n.c. sub 8);

sud: altra unità di proprietà di terzi (sub 6);

ovest: affaccio su area cortiva urbana di proprietà (b.c.n.c. sub 8).

##### **Accessi:**

da strada di pubblico passaggio, attraverso corte di proprietà.

- B. Piena proprietà per la quota di 2/3** di una autorimessa doppia ed una cantina inserite in fabbricato residenziale sito a Oppeano (VR), frazione di Villafontana, in via Villafontana n° 195.

L'autorimessa doppia si sviluppa al piano terra (h = 266 cm) e si compone di un unico locale (foto n° 29).

La cantina si sviluppa al piano interrato (h = 235 cm), si compone di un unico locale (foto n° 30) e ha accesso da una scala interna all'autorimessa.

L'unità sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **96 mq**, di cui circa 74 di autorimessa e circa 22 di cantina.

Nel complesso le finiture sono di discreta qualità e versano in discrete condizioni.



**Intestazione al catasto fabbricati:**

[REDACTED]  
C.F. [REDACTED] - Proprietà per 1/3

[REDACTED]  
C.F. [REDACTED] - Proprietà per 1/3

[REDACTED]  
C.F. [REDACTED] - Proprietà per 1/3

**Identificazione al catasto fabbricati:**

Comune di Oppeano, Catasto Fabbricati, Foglio 24, mapp. 46

**sub 4 (autorimessa e cantina)**

cat. C/6, Classe 3, Consistenza 97 mq, Rendita € 230,44

Via Villafontana, Piano S -T

[VARIAZIONE del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie].

**Coerenze:**

Autorimessa

nord: area cortiva urbana di proprietà (b.c.n.c. sub 8);

est: altra unità della medesima proprietà (sub 3);

sud: altra unità di proprietà di terzi (sub 6);

ovest: area cortiva urbana di proprietà (b.c.n.c. sub 8).

Cantina

nord, est, sud, ovest: terrapieno.

**Accessi:**

da strada di pubblico passaggio, attraverso corte di proprietà.

- C. Piena proprietà per la quota di 2/3** di un terreno pertinenziale ai beni immobili di cui ai corpi A e B, sito a Oppeano (VR), frazione di Villafontana, in via Villafontana n° 195.

Trattasi dell'area esterna adibita a corte di pertinenza esclusiva ai corpi A e B, pavimentata attorno al perimetro della casa e per la rimanente parte finita a ghiaino e a manto erboso, con piantumazioni di diverse essenze arboree ed arbustive (foto nn. 31 e 32).

Sviluppa una superficie complessiva di circa **834 mq.**

**Identificazione al catasto fabbricati (identificato solo sull'elaborato planimetrico):**

Comune di Oppeano, Catasto Fabbricati, Foglio 24, mapp. 46

**sub 8 – B.C.N.C. ai sub 3 e 4 – cortile**



**Coerenze:**

nord: m.n. 43 e m.n. 581;

est: altra unità di proprietà di terzi (sub 2);

sud: altre unità di proprietà di terzi (sub 5, sub 6 e sub 7);

ovest: altra unità di proprietà di terzi (sub 9).

**Accessi:**

carraio e pedonale: da strada di pubblico passaggio.

[Si vedano le visure per soggetto e storiche N.C.E.U., le planimetrie catastali dei subalterni 3 (abitazione) e 4 (autorimessa e cantina), l'elenco immobili e l'elaborato planimetrico del mappale 46 all'allegato 2.]

**A – B – C Identificazione al catasto terreni:****Foglio 24, m.n. 46**

ENTE URBANO – Superficie: 82 are, 19 ca

[TIPO MAPPALE del 12/06/2006 protocollo n. VR0113656 in atti dal 12/06/2006 (n. 113656.1/1988)].

**Coerenze:**

Nord: m.n. 43, m.n. 581;

Est: Strada Provinciale 2, m.n. 49, m.n. 672;

Sud: m.n. 49, via Crear – SP51;

Ovest: m.n. 565.

**Accessi:** pedonale e carraio: da strada di pubblico passaggio.

[Si vedano l'estratto di mappa wegis e le visure storiche N.C.T. all'allegato 3.]

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona:	residenziale e produttiva a traffico locale con parcheggi sufficienti; la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	miste: agricole, produttive e residenziali.
Collegamenti pubblici (km):	SP2 (0,01), SP21 (0,55), SS434 (3,40), SS12 (7,50), A4 (16,9), A22 (23,50).

**3. STATO DI POSSESSO:**

L'appartamento è risultato abitato al piano terra dall' [REDACTED] e dalla sua famiglia, il piano primo dall'esecutore [REDACTED] [REDACTED] della quota di 1/3 non pignorata.



L'Agenzia delle Entrate di Verona 2 ha attestato che "... non esistono contratti di locazione/affitto, comodato relativi all'immobile richiesto e tuttora in essere, registrati in qualità di dante causa, presso questo Ufficio da:

- [redacted] Più altri.

Esiste un contratto registrato con il numero 403/2004 serie 3, presso l'Ufficio di Legnago a cui si deve rivolgere."

L'Agenzia delle Entrate di Legnago ha attestato che "... l'atto 2004/3/403 risulta risolto il 28/10/2005 e non risultano altre locazioni attive, salvo che l'immobile sia attualmente occupato."

I beni sono quindi da ritenersi nel pieno possesso, per la quota indivisa di 1/3 ciascuna [redacted]

[redacted] e, per la quota residua indivisa del 1/3 ulteriore, [redacted]

[Si dimettono agli atti della procedura le comunicazioni dell'Agenzia delle Entrate di Verona 2 e di Legnago all'allegato 4.]

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

[come da Relazione Notarile allegata alla documentazione ex art. 567 c.p.c. in atti e da pattuizioni contenute nell'atto di provenienza dei beni]

##### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

##### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

###### 1. Ipoteca giudiziale

iscritta il 20/04/2017 ai nn. 15919 RG./2501 R.P.

derivante da decreto ingiuntivo in data 10/04/2017 rep. 2971 del Tribunale di Treviso,

a favore di [redacted]

importo ipoteca: € 55.000,00 /imp. capitale: € 44.041,03,

a carico di:

[redacted]  
C.F. [redacted] piena proprietà per 1/3;

[redacted]  
C.F. [redacted] piena proprietà per 1/3.

Beni colpiti per la quota di 2/3: Comune di Oppeano,

Catasto Fabbricati, Foglio 24, m.n. 46/3 e m.n. 46/4.



**2. Ipoteca giudiziale**

iscritta il 11/10/2017 ai nn. 41233 RG./6792 R.P.

derivante da decreto ingiuntivo in data 31/08/2017 rep. 4389 del Tribunale di Verona,

a favore di [redacted]  
[redacted] con sede [redacted]  
domicilio ipotecario eletto presso l'avv. [redacted], Via [redacted]

importo ipoteca: € 33.500,00 /imp. capitale: € 22.422,28,

a carico di:

[redacted],  
C.F. [redacted] piena proprietà per 1/3;

[redacted],  
C.F. [redacted] piena proprietà per 1/3.

Beni colpiti per la quota di 2/3: Comune di Oppeano

Catasto Fabbricati, Foglio 24, m.n. 46/3 e m.n. 46/4.

Nel Quadro D della relativa nota si legge:

*"Oltre interessi convenzionali maturati e maturandi ed oltre alle spese e compenso del presente procedimento da liquidarsi in euro 828,00 per onorari, in euro 145,50 per esborsi, oltre il 12,50% per spese generali, IVA e CPA ed oltre alle successive occorrende."*

**3. Ipoteca giudiziale**

iscritta il 19/10/2017 ai nn. 42728 RG./7021 R.P.

derivante da decreto ingiuntivo in data 12/04/2017 rep. 2970/2017 del Tribunale di Treviso,

a favore di [redacted] con sede in [redacted] C.F. [redacted]

importo ipoteca: € 70.000,00 /imp. capitale: € 59.878,91,

a carico di:

[redacted],  
C.F. [redacted] piena proprietà per 1/3;

[redacted],  
C.F. [redacted] piena proprietà per 1/3.

Beni colpiti per la quota di 2/3: Comune di Oppeano

Catasto Fabbricati, Foglio 24, m.n. 46/3 e m.n. 46/4.

**4.2.2. Pignoramenti:**

**1. Pignoramento**

trascritto a Verona il 25/05/2018 ai nn. 20286 R.G./14025 R.P.





in dipendenza di atto giudiziario in data 12/04/2018 rep. 2615/2018 Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona,

a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED],

contro

C.F. [REDACTED] piena proprietà per 1/3;

C.F. [REDACTED] piena proprietà per 1/3.

Beni colpiti per la quota di 2/3: Comune di Oppeano

Catasto Fabbricati, Foglio 24, m.n. 46/3 e m.n. 46/4.

---

#### 4.2.3. *Altre trascrizioni:*

##### 1. **Diritto di passaggio**

nel cortile distinto al mapp. 46 sub 9, su cui è costituita servitù di passo pedonale, carraio e con mezzi meccanici, nell'atto di compravendita rogato in data 07/04/1989, rep. 141488 Notaio Salvatore Pio Agostino di Legnago (VR), trascritto il 12/04/1989 ai nn. 10119 R.G./7340 R.P.

Servitù a favore dei beni pignorati.

#### 4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

[Si vedano le visure ipotecarie di controllo e aggiornamento all'allegato 5.]

### 4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:**

#### 4.3.1. *Conformità edilizia:*

Lo stato dei luoghi presenta modestissime difformità rispetto al progetto approvato.

Nell'appartamento al piano primo è presente un ripostiglio, ricavato a spese del disimpegno della zona giorno, e sono stati realizzati due camini, in soggiorno e nella terrazza ovest. Il muro della cucina rivolto a nord presenta per quasi tutto il suo sviluppo un ispessimento interno di circa 20 cm. Nella zona notte, sia al piano terra, sia al piano primo, alcune camere da letto presentano una finestratura di dimensioni maggiori rispetto a quelle assentite.

Non è stata rappresentata, negli elaborati di progetto, la cantina.

Tali difformità, in riferimento principalmente alle differenze nella forometria e alla maggior superficie accessoria interrata realizzata, sono regolarizzabili mediante presentazione di progetto di sanatoria edilizia.

I costi complessivi, comprensivi di sanzione amministrativa e di



oneri tecnici, sono approssimativamente quantificabili in € 3.000,00.

#### 4.3.2. Conformità catastale:

Lo stato dei luoghi, nella sostanza, risulta conforme.

Gli elaborati attuali ripetono le difformità sopradescritte, alle quali se ne aggiungono poche altre in relazione alla posizione di alcune porte e a modeste spalle murarie presenti o mancanti. Gli elaborati non necessitano comunque di un aggiornamento, in quanto tali correzioni non andrebbero a modificare la rendita attribuita agli immobili in oggetto.

La cantina, nella planimetria catastale in atti, è presente.

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

#### In merito al regime patrimoniale:

Secondo quanto indicato nell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, la [redacted] ha contratto matrimonio con il [redacted] in data [redacted] scegliendo il regime di separazione dei beni [redacted]

[Si vedano le certificazioni anagrafiche all'allegato 6.]

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 6.1 Attuali proprietari:

[redacted]  
C.F. [redacted] - Proprietà per 1/3;

[redacted]  
C.F. [redacted] - Proprietà per 1/3;

[redacted]  
C.F. [redacted] - Proprietà per 1/3;

proprietarie dal 09/08/1999 ad oggi,

in forza di successione legittima di [redacted]

[redacted] deceduto a Verona il 09/08/1999. Eredità accettata con beneficio di inventario in forza di atto a rogito Notaio Salvatore Pio Agostino di Legnago (VR) in data 11/04/2000, rep. 183277/37658, trascritta a Verona il 19/04/2000 ai nn. 15329 R.G./10267 R.P.

Denuncia di successione presentata a Verona il 27/02/2002 al n° 11, vol. 32, trascritta il 16/09/2002 ai nn. 37676 R.G./25947 R.P., cui segue denuncia di successione in rettifica presentata a Verona il 03/05/2004 al n° 58, vol. 97, trascritta il 20/08/2004 ai nn. 38597 R.G./22826 R.P.

Immobili (oltre ad altri):

Comune di Oppeano

Catasto Fabbricati, Sezione B, Foglio 12,

m.n. 46 sub 3 Cat. A/7 vani 12,5;

m.n. 46 sub 4 Cat. C/6;



che corrispondono ai beni pignorati.

E' inoltre compresa la comproprietà degli enti comuni così identificati:

m.n. 46 sub 8 – B.C.N.C. ai sub 3 e 4 (cortile).

## 6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED] sopra generalizzato,

proprietario dal 07/04/1989 al 09/08/1999

in forza di atto di compravendita in data 07/04/1989 rep. 141488/29159 Notaio Salvatore Pio Agostino di Legnago (VR), trascritto il 12/04/1989 ai nn. 10119 R.G./7340 R.P.

Parte venditrice: [REDACTED]

[REDACTED] proprietario per la quota dell'intero.

Immobili:

Comune di Oppeano (VR), Catasto Fabbricati, Sezione B, Foglio 12,

m.n. 46 sub 3 Cat. A/7 vani 12,5;

m.n. 46 sub 4 Cat. C/6;

m.n. 46 sub 8 bene comune non censibile (cortile) ai sub 3 e 4;

che corrispondono ai beni pignorati.

Nell'atto è indicato quanto segue:

*"L'accesso all'immobile compravenduto avrà luogo attraverso il cortile distinto con il mapp. n. 46 sub. 9 rimasto di proprietà del venditore, per cui viene costituita servitù di passo pedonale, carraio e con mezzi meccanici in genere a favore dell'immobile compravenduto e a carico di detto cortile."*

[Si vedano gli atti di provenienza descritti all'allegato 7; le note di trascrizione delle denunce di successione richiamate sono inserite all'allegato 5.]

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### - Licenza di Costruzione del 02/04/1961

per "costr. un nuovo fabbricato ad uso abitazione e laborat."

presentata l'01/03/1961 e rilasciata il 02/04/1961,

intestata [REDACTED] (allegato 8).

### - Certificato di Agibilità

rilasciato il 26/02/1962 (allegato 9).

### - Concessione Edilizia in Sanatoria n° 549/2004

relativa a "modifiche e ampliamento a fabbricato artigianale e residenziale"

presentata il 30/04/1986 e rilasciata il 13/10/2004,

intestata a [REDACTED] (allegato 10 con elaborati grafici).

### - Certificato di Agibilità

rilasciato il 13/10/2004 (allegato 11).



## 8. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nel P.R.G. vigente l'immobile è identificato in:

- **Zona B/92 – completamento residenziale**

con Indice di Edificabilità Fondiario pari a mc/mq 2,0.

[Si vedano lo stralcio di mappa di P.R.G. e le Norme di Zona all'allegato 12.]

### TABELLA SUPERFICI

Parametro		Superficie netta			Superficie lorda		
Destinazione	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente	
<b>A - Abitazione</b>							
<b>Piano terra</b>							
<b>Portico</b>	16,26	0,50	8,13				
Est - discreto							
<b>totale</b>	<b>16,26</b>	<b>0,50</b>	<b>8,13</b>	<b>18,37</b>	<b>0,50</b>	<b>9,19</b>	
<b>Ingresso</b>							
Buono							
<b>Soggiorno</b>	29,04	1,00	29,04				
Est - buono							
<b>Piccolo ingresso</b>	3,92	1,00	3,92				
Ovest - buono							
<b>Cucina</b>	8,14	1,00	8,14				
Ovest - buono							
<b>Lavanderia</b>	5,40	1,00	5,40				
Ovest - buono							
<b>Corridoio</b>	10,63	1,00	10,63				
Est - buono							
<b>Camera doppia</b>	15,76	1,00	15,76				
Nord - buono							
<b>Bagno</b>	7,48	1,00	7,48				
Nord - buono							
<b>Camera matrimoniale</b>	15,84	1,00	15,84				
Est - buono							
<b>totale</b>	<b>133,22</b>	<b>1,00</b>	<b>133,22</b>	<b>159,56</b>	<b>1,00</b>	<b>159,56</b>	
<b>Piano primo</b>							



<b>Cucina</b>	27,59	1,00	27,59			
Nord Ovest - ottimo						
<b>Disimpegno</b>	7,82	1,00	7,82			
Ottimo						
<b>Ripostiglio</b>	2,78	1,00	2,78			
Ottimo						
<b>Studio</b>	25,00	1,00	25,00			
Ovest - ottimo						
<b>Soggiorno</b>	40,90	1,00	40,90			
Est - ottimo						
<b>Scala interna</b>	17,13	1,00	17,13			
Ottimo						
<b>Corridoio</b>	6,53	1,00	6,53			
Ottimo						
<b>Disimpegno notte</b>	15,74	1,00	15,74			
Ottimo						
<b>Lavanderia</b>	6,65	1,00	6,65			
Ovest - ottimo						
<b>Bagno</b>	4,82	1,00	4,82			
Ovest - ottimo						
<b>Camera matrimoniale</b>	16,47	1,00	16,47			
Nord - ottimo						
<b>Bagno</b>	7,56	1,00	7,56			
Nord - ottimo						
<b>Camera doppia</b>	15,44	1,00	15,44			
Est - ottimo						
<b>Camera singola</b>	13,96	1,00	13,96			
Est - ottimo						
<b>totale</b>	208,39	1,00	208,39	239,86	1,00	239,86
<hr/>						
<b>Balcone zona giorno</b>	19,06	0,25	4,77			
Ovest – buono						
<b>Balcone zona notte</b>	5,57	0,25	1,39			
Ovest – buono						
<b>totale</b>	24,63	0,25	6,16	24,63	0,25	6,16
<hr/>						
<b>Superfici totali corpo A</b>	<b>382,50</b>		<b>355,90</b>	<b>442,42</b>		<b>414,77</b>



<b>B - Autorimessa</b>						
<b>Piano terra</b>						
<b>Garage</b>	66,13	0,50	33,06			
Nord - discreto						
<b>Totale</b>	66,13	0,50	33,06	74,36	0,50	37,18
<b>Piano interrato</b>						
<b>Cantina</b>	14,05	0,50	7,03			
Discreto						
<b>Totale</b>	14,05	0,50	7,03	21,93	0,50	10,96
<b>Superfici totali corpo B</b>						
	<b>80,18</b>	<b>0,50</b>	<b>40,09</b>	<b>96,29</b>	<b>0,50</b>	<b>48,14</b>
<b>C - Terreno</b>						
	833,63	0,05	41,68	833,63	0,05	41,68
Buono						
<b>totale</b>	<b>833,63</b>	<b>0,05</b>	<b>41,68</b>	<b>833,63</b>	<b>0,05</b>	<b>41,68</b>

### Caratteristiche descrittive:

Abitazione:

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:* tipologia: fondazioni in muratura portante a spessori variabili da cm 26 a cm 44, materiale: laterizio e/o c.a., condizioni: si presumono buone

*Strutture verticali:* tipologia: fondazioni in muratura portante a spessori variabili da cm 26 a cm 44, materiale: laterizio e/o c.a., condizioni: buone

*Solai:* tipologia: laterocemento (con isolamento termico in materassino di lana di roccia in soffitta), condizioni: buone

*Copertura:* tipologia: a falde inclinate, struttura: soletta inclinata in laterocemento con guaina, manto di copertura con coppi o tegole in laterizio, condizioni: buone

*Scala interna:* tipologia: a rampe continue, materiale: c.a., rivestimento in marmo Botticino, ringhiera in alluminio, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

*Cancello pedonale:* non presente

*Cancello carraio:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: lamiera zincata, condizioni: buone

*Porta di ingresso:* tipologia: anta a battente in legno con specchiatura vetrata ed inferriata, con sopraluce e specchiature laterali fisse in legno, condizioni: buone



*Porta sul retro:* tipologia: anta a battente in alluminio con specchiatura vetrata ed inferriata, condizioni: buone

*Infissi esterni:* tipologia: doppia, tripla o quadrupla anta a battente con vetro semplice o vetrocamera (3+9+3), materiale: legno Douglas, contro serramento esterno in alluminio con vetro semplice, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone

*Infissi interni:* tipologia: tamburate a battente, materiale: legno, anche con inserti vetrati, condizioni: ottime

*Pareti esterne:* tipologia: muratura portante a spessori variabili: cm 26, cm 29, cm 44, ecc., materiale: laterizio, condizioni: buone

*Pareti interne:* tipologia: muratura portante a spessori variabili: cm 26, cm 29, cm 44, ecc., o tramezze (cm 11 compreso intonaco), materiale: laterizio, condizioni: ottime

*Tinteggiature int.:* ubicazione: pt: idropittura bianca e rossa, condizioni: buone  
 ubicazione: p1: idropittura bianca, spatolato rosso, spatolato giallo (soffitti), condizioni: ottime

*Pavim. Interna:* ubicazione: cucina pt e p1: materiale: monocottura ceramica, condizioni: ottime  
 ubicazione: zona giorno pt e p1 (soggiorno e studio): materiale: conglomerato di marmo o palladiana in marmo, condizioni: ottime  
 ubicazione: zona notte pt e p1: materiale: parquet in rovere, condizioni: ottime  
 ubicazione: bagni pt e p1: materiale: monocottura ceramica, condizioni: ottime

*Rivestimento:* ubicazione: cucina, materiale: monocottura ceramica, condizioni: ottime  
 ubicazione: bagno, materiale: monocottura ceramica, condizioni: ottime

*Sanitari:* ubicazione: bagno pt: lavabo, doccia, vaso, bidet; condizioni: buone  
 ubicazione: bagno ovest p1: lavabo, doccia, vaso, bidet; condizioni: buone  
 ubicazione: bagno nord p1: lavabo, vasca, vaso, bidet; condizioni: buone

*Balcone zona giorno* parapetto con ringhiera metallica, struttura e copertura in legno, pavimentazione: piastrelle in gres rosso, condizioni: buone

*Balcone zona notte* parapetto con ringhiera metallica, pavimentazione: marmette di conglomerato di marmo, condizioni: buone

*Recinzione:* materiale: inferriata metallica su muretto in laterizio o c.a. (anche muro a tutta altezza con pannelli in cls), rete metallica, condizioni: buone.

## Impianti

*Citofonico:* presente

*Condizionamento:* presente, con unità esterna sul muro della cucina

*Gas:* presente, da verificare

*Elettrico:* presente, da verificare

*Termico* tipologia: autonomo, con caldaia Unical tipo Ipse installata nel portico al piano terra, i terminali sono costituiti da radiatori in ghisa.



### Autorimessa e cantina:

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:* tipologia: fondazioni continue, materiale: c.a., condizioni: si presumono buone

*Strutture verticali:* tipologia: setti in laterizio e/o c.a., condizioni: buone

*Solai:* tipologia: laterocemento, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente in lamiera di ferro e vetro, condizioni: discrete

*Infissi interni:* non presenti

*Pareti esterne:* tipologia: setti in laterizio e/o c.a., condizioni: discrete

*Pareti interne:* non presenti

*Tinteggiature int.:* idropittura bianca, condizioni: discrete

*Pavim. Interna:* materiale: battuto di cemento, condizioni: discrete

*Sanitari:* non presenti

Impianti

*Elettrico:* presente, da verificare

*Idraulico:* non presente.

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 9.1 Criterio di Stima

Il criterio valutativo adottato è il:

**Metodo Comparativo (o del Mercato)** basato sul confronto tra la proprietà oggetto della stima e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Si assume come parametro il prezzo a metro quadro di superficie commerciale lorda, intesa come la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm).

Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base ai seguenti coefficienti:

- accessori diretti entro l'abitazione: 1
- accessori indiretti (cantine, soffitte, autorimesse): 0,50
- accessori indiretti di buona finitura (taverne, mansarde): 0,60
- balconi: 0,25
- terrazze: 0,30
- giardini di pertinenza: da 0,05 a 0,10.

### 9.2. Fonti di informazione

Catasto di Verona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, Ufficio Tecnico di Oppeano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Oppeano.





### 9.3. Valutazione corpi

*Stima sintetica comp. parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore medio ponderale	Valore intero	Valore diritto e quota
A	Abitazione	414,77	€ 800,00		€ 331.816,00
B	Autorimessa e cantina	48,14	€ 800,00		€ 38.512,00
C	Terreno	41,68	€ 800,00		€ 33.344,00
		<b>504,59</b>			<b>€ 403.672,00</b>

**TOTALE COMPLESSIVO** € 403.672,00

#### QUOTA PIGNORATA DI 1/3

in capo a [REDACTED] € 134.557,33

#### QUOTA PIGNORATA DI 1/3

in capo a [REDACTED] € 134.557,33

#### [QUOTA NON PIGNORATA DI 1/3

in capo a [REDACTED] [€ 134.557,34]

### 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:  
Sanzioni ed oneri tecnici per sanatoria edilizia:

-----  
€ 3.000,00

### 9.5. Prezzo base d'asta proposto del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 400.672,00

arrotondato a:

€ 400.500,00

**Di cui, quota pignorata di 1/3**

in capo a [REDACTED] € 133.500,00

**Di cui, quota pignorata di 1/3**

in capo a [REDACTED] € 133.500,00

[Di cui, quota NON pignorata di 1/3

in capo a [REDACTED]:] [€ 133.500,00]

**TOTALE BASE D'ASTA DI 2/3 DEL TOTALE:**

**€ 267.000,00**



## RIEPILOGO

### LOTTO UNICO

#### Descrizione sintetica del bene:

**Quota di 2/3 (due terzi) della piena proprietà** di un'abitazione in villino completata da autorimessa doppia, cantina ed ampio giardino pertinenziale, il tutto inserito in fabbricato residenziale di due piani fuori terra e piano interrato, ubicato in Comune di Oppeano (VR), frazione di Villafontana, via Villafontana n° 195, in Z.T.O. "B/92" di completamento residenziale.

I beni costituiscono un unico lotto.

#### Dati catastali attuali:

Comune di Oppeano, Catasto Fabbricati, Foglio 24, mapp. 46

**A - sub 3 (abitazione)** cat. A/7, Classe 2, Consistenza 12,5 vani, Rendita € 710,13;

**B - sub 4 (autorimessa e cantina)** cat. C/6, Classe 3, Consistenza: 97 mq, rendita € 230,44;

**C - sub 8 B.C.N.C. ai sub 3 e 4 (cortile).**

#### Intestazione dei beni:

I. [REDACTED],

C.F. [REDACTED] - Proprietà per 1/3;

[REDACTED],

C.F. [REDACTED] Proprietà per 1/3;

[REDACTED]

C.F. [REDACTED] - Proprietà per 1/3.

#### Quota di proprietà:

**Quota pignorata di 1/3 della piena proprietà in capo**

a [REDACTED];

**Quota pignorata di 1/3 della piena proprietà in capo**

a [REDACTED];

per un totale di 2/3 pignorati della piena proprietà.

**Quota NON pignorata di 1/3 della piena proprietà in capo**

a [REDACTED];

per un totale di 1/3 NON pignorato della piena proprietà.

**Valore complessivo dei beni: € 403.672,00.**

**Valore complessivo dei beni al netto delle decurtazioni: € 400.500,00.**

**Prezzo base d'asta proposto del lotto (2/3 del valore netto): € 267.000,00.**



## **ALLEGATI**

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Documentazione catastale N.C.E.U.;
- 3) Documentazione catastale N.C.T.;
- 4) Attestazioni Agenzia delle Entrate di Verona 2 e Legnago;
- 5) Visure ipotecarie di controllo e aggiornamento;
- 6) Certificazioni anagrafiche;
- 7) Atti di provenienza;
- 8) Licenza di Costruzione del 02/04/1961;
- 9) Certificato di Agibilità del 26/02/1962;
- 10) Concessione Edilizia in Sanatoria n° 549/2004 con elaborati grafici;
- 11) Certificato di Agibilità del 13/10/2004;
- 12) Documentazione urbanistica.

**“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 previamente il bene sotto ogni profilo”.**

**La presente relazione è stata inoltre redatta in conformità a quanto previsto dai punti da 1 a 6 dell’art. 173 bis D.A. c.p.c.**

Verona, 06 dicembre 2018

arch. Alberto Accordini

