

---

**TRIBUNALE DI VERONA**  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

**PERIZIA DI STIMA**

**LOTTO UNICO**

**Esecuzione Immobiliare**

**N. 306/2023 R.G.E.**

**Giudice**

**Dott. Attilio BURTI**

**Creditore precedente**

\*\*\*\*\*

**Parte eseguita**

\*\*\*\*\*



Esperto Stimatore

Arch. ANDREA REBECCHI – via Caprera, 6 - 37126 Verona

e-mail: [rebecchi.arch@gmail.com](mailto:rebecchi.arch@gmail.com) tel. +39 045 6391545 mob. +39 349 2941084

Custode Giudiziario

IVG VERONA - Via Chioda, 123/A, 37136 Verona (VR)

e-mail: [immobiliare@ivgverona.it](mailto:immobiliare@ivgverona.it)

tel. +39 045 4851352 mob. +39 393 975 7071

Andrea Rebecchi, architetto

Via Caprera, 6 - 37126 Verona

Ordine degli Architetti della Provincia di Verona n. 1559

c.f. RBCNDR70S30L781Q P.iva 03011540238

tel: +39 045 6391545 - mob: +39 349 2941084

e-mail: [rebecchi.arch@gmail.com](mailto:rebecchi.arch@gmail.com) Pec: [andrea.rebecchi@archiworldpec.it](mailto:andrea.rebecchi@archiworldpec.it)

---

Tribunale di Verona:

Giudice:

Esperto stimatore:

Custode:

E.I. n. 306/2023 R.E.

dott. Attilio Burti

arch. Andrea REBECCHI

IVG

---

## INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO .....
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA .....
C.	DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO .....
D.	DESCRIZIONE DEL LOTTO .....
D.1.	LOTTO UNICO.....
D.1.1.	Proprietà .....
D.1.1.1.	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio.....
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita .....
D.1.3.	Descrizione dei beni.....
D.1.3.1.	Contesto .....
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato.....
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali .....
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile .....
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona.....
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile.....
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile .....
D.1.7.	Stato di occupazione dell'immobile .....
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti .....
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile .....
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici .....
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura .....
D.1.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile .....
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali .....
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata .....
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale.....
D.1.13.	Valutazione del lotto.....
D.1.13.1.	Consistenza .....
D.1.13.2.	Criteri di stima .....
D.1.13.3.	Stima.....
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima .....
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni .....
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO .....

## A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

<b>Procedura</b>	RGE 306.2023
<b>Lotto</b>	1
<b>Diritto oggetto di vendita</b>	Piena proprietà dell'intero
<b>Tipologia immobile</b>	Unità abitativa terra cielo, in contesto bifamiliare, e pertinenze. Sup. commerciale mq 168, comprensiva di unità abitativa, posto auto coperto da tettoia, e corte esclusiva.
<b>Ubicazione</b>	Cerea (VR), Via Primo Levi n. 4
<b>Dati catastali</b>	Catasto Fabbricati, Comune di Cerea (VR), Foglio 48 part. n° 601 subb. 1-2
<b>VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni</b>	€ 210.000,00
<b>Stato di occupazione</b>	Occupato dalla moglie dell'esecutato, separata con lo steso, in virtù di assegnazione casa coniugale
<b>Irregolarità edilizie</b>	Lievi difformità interne e nel cancello di accesso, sanabili con costo di € 4.000, comprensivo di spese tecniche e sanzione
<b>Irregolarità catastali</b>	Le planimetrie catastali verranno aggiornate in seguito alla pratica edilizia. Costo € 1000
<b>Esistenza di formalità non cancellabili</b>	NO
<b>NOTE</b>	La trascrizione, antecedente la notifica del pignoramento, dell'assegnazione della casa coniugale, è inopponibile in quanto trascritta dopo l'ipoteca ex art. 2812 c.c., così come affermato dalla Corte di Cassazione n. 7776/2016.



*I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.*

*L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene.*

*La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.*

Tribunale di Verona:  
Giudice:  
Esperto stimatore:  
Custode:

E.I. n. 306/2023 R.E.  
dott. Attilio Burti  
arch. Andrea REBECCHI  
IVG

---

## **B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA**

L'esecutato,

sig. \*\*\*\*\*, nato a Malalbergo(BO) il 10/09/1956 e residente in Granarolo(BO), via Cadriano n 33, c.f. \*\*\*\*\*, di Stato civile coniugato in regime di separazione dei beni con il sig.ra \*\*\*\*\*, nato a Legnago(VR) il 10/03/1962 e residente in Cerea(VR) via Primo Levi n 4, risulta unico proprietario dei beni immobili in oggetto per quota di 1/1 di piena proprietà, in virtù ATTO DI COMPRAVENDITA del 17 settembre 2014 Rep. n.85115/13563 Notaio Chiliberti Giuseppe di Cerea, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare – di Verona in data 30 settembre 2014 ai nn. 30808 R.G. e 21546 R.P.

Si rende noto che in data 21/12/2022 i coniugi si sono separati, come indicato dall'estratto di matrimonio allegato alla perizia.

## **C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO**

Essendo il compendio costituito da un'abitazione terra cielo e pertinenze, in contesto bifamiliare, si rileva l'impossibilità di formare in concreto porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento.

Non sono comunque state pignorate quote indivise.

---

## D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

### D.1. LOTTO UNICO

#### D.1.1. Proprietà

Secondo quanto risulta dai registri dell'*Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Verona, Servizio di Pubblicità Immobiliare*, nel ventennio anteriore al 19/09/2023, data di notifica del pignoramento, si rilevano le seguenti formalità:

1. All'esecutato \*\*\*\*\* gli immobili sono pervenuti per diritti pari a 1/1 di piena proprietà

a seguito atto di: ATTO DI COMPRAVENDITA  
del: del 17 settembre 2014 Rep. n.85115/13563  
Notaio: CHILIBERTI GIUSEPPE  
Trascritto a Verona il: 30 settembre 2014 ai nn. 30808 R.G. e 21546 R.P.

Da potere di \*\*\*\*\* , con sede in Cerea (VR), Via Libertà n. 11, Partita IVA e Codice Fiscale \*\*\*\*\* , per diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

2. a \*\*\*\*\* , con sede in Cerea (VR) i terreni su cui sono sorti gli immobili in oggetto, sono pervenuti per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà

a seguito atto di: SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA  
del: 22/09/1983 Rep. n. 7401  
Notaio: CHILIBERTI GIUSEPPE  
Trascritto a Verona il: 19/10/1983 nn.ri 21646/16086

Da potere di \*\*\*\*\* nata il 25/08/1918, \*\*\*\*\* nata il 09/08/1943, \*\*\*\*\* nata il 17/01/1947, \*\*\*\*\* nata il 01/11/1948, \*\*\*\*\* nato il 12/06/1950, \*\*\*\*\* nata il 30/08/1956

## D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio



### COMUNE DI CEEA

PROVINCIA DI VERONA

Via XXV Aprile, n.52

Tel. 0442 80055 r.a. - Fax 0442 320342

C.F. e P.IVA 00659098230

[www.cerea.net](http://www.cerea.net) - Email: [info@comune.cerea.vr.it](mailto:info@comune.cerea.vr.it)

Servizi Demografici

### CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO

L' Ufficiale d' Anagrafe,  
visti gli atti d' ufficio,

certifica che



Comune di Cerea Prot. n. 0025310 del 27-11-2023 partenza

Rilasciato con modalità: Esente

Uso: C.T.U. nominato dal Tribunale o dal P.M.; CURATORE FALLIMENTARE - art.16, tab. all.B - DPR 642/1972

Diritti n.reg.: 5169

CEREA ( VR ), 27-11-2023

Ora 08:53

L'UFFICIALE DI ANAGRAFE  
ZAGO MONICA



Il presente certificato ha validità 6 mesi dalla data di rilascio, art. 41(L) DPR 445/2000. Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi ( art. 40, comma2 DPR 445/2000, come modificato dall' art.15 della Legge 163/2011)

Tribunale di Verona:  
Giudice:  
Esperto stimatore:  
Custode:

E.I. n. 306/2023 R.E.  
dott. Attilio Burti  
arch. Andrea REBECCHI  
IVG



**COMUNE DI CERA**  
PROVINCIA DI VERONA  
Via XXV Aprile, n.52  
Tel. 0442 80055 r.a. - Fax 0442 320342  
C.F. e P.IVA 00659098230  
www.cerea.net - Email: [info@comune.cerea.vr.it](mailto:info@comune.cerea.vr.it)  
**Servizi Demografici**

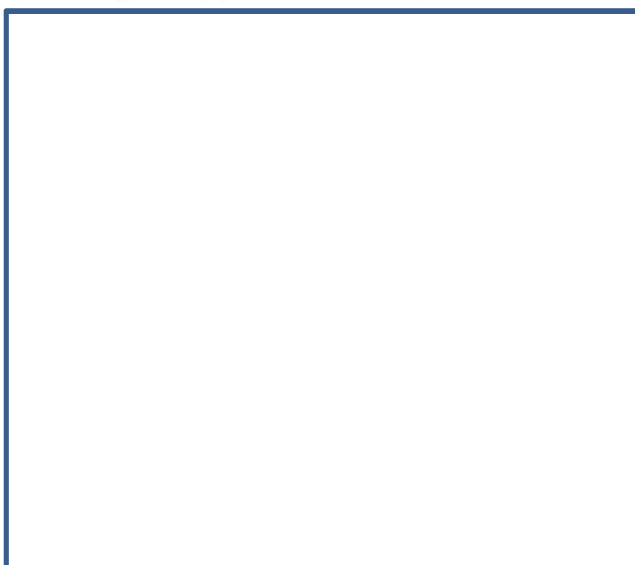
**Ufficio Anagrafe**

**CERTIFICATO DI STATO DI FAMIGLIA STORICO**

L'Ufficiale d'Anagrafe,  
visti gli atti d'ufficio,  
certifica

che nell'anagrafe della popolazione residente alla data della cancellazione di

Comune di Cerea Prot. n. 0025310 del 27-11-2023 partenza



Rilasciato con modalità: Esente  
Diritti n.reg.: 5170

CERA ( VR ), 27-11-2023  
Ora 08:55

L'UFFICIALE DI ANAGRAFE  
ZAGO MONICA



Il presente certificato ha validità 6 mesi dalla data di rilascio, art. 41(L) DPR 445/2000. Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi ( art. 40, comma2 DPR 445/2000, come modificato dall' art.15 della Legge 183/2011)



**COMUNE DI CERA**  
PROVINCIA DI VERONA  
Via XXV Aprile, n.52  
Tel. 0442 80055 r.a. - Fax 0442 320342  
C.F. e P.IVA 00659098230  
[www.cerea.net](http://www.cerea.net) - Email: [info@comune.cerea.vr.it](mailto:info@comune.cerea.vr.it)  
**Servizi Demografici**

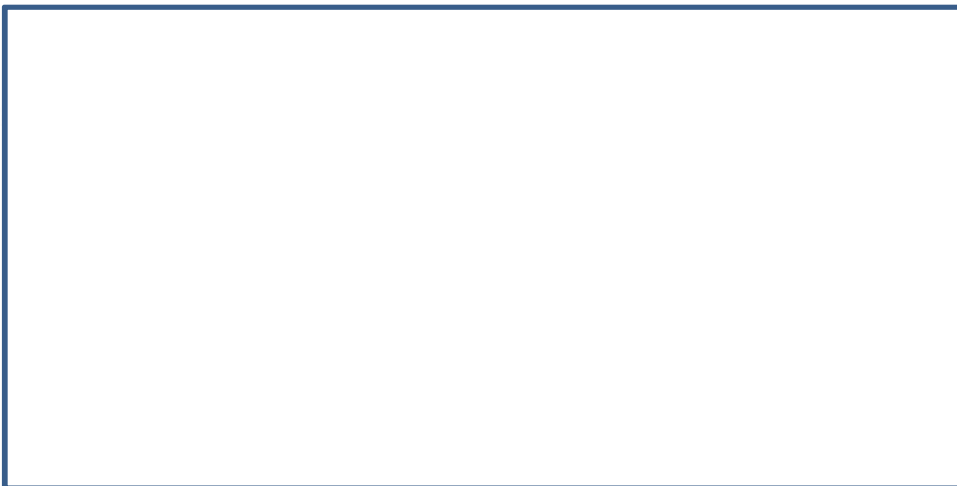
Ufficio Stato Civile

**ESTRATTO per RIASSUNTO del REGISTRO degli ATTI di MATRIMONIO**

L' Ufficiale dello Stato Civile,  
visto il registro degli atti di matrimonio di questo Comune  
**Anno 1994 Numero 23 Parte II Serie A Ufficio 1**

certifica che

Comune di Cerea Prot. n. 0025310 del 27-11-2023 partenza



Rilasciato con modalità: Carta libera

Esenzione dai diritti ai sensi dell' art. 7, comma 5, L. n. 405/1990 e art. 110 D.P.R. n. 396/2000

CERA ( VR ), 27-11-2023

Ora 08:52

L'UFFICIALE DI STATO CIVILE  
ZAGO MONICA



Il presente certificato ha validità 6 mesi dalla data di rilascio, art. 41(L) DPR 445/2000. Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 40, comma2 DPR 445/2000, come modificato dall' art.15 della Legge 183/2011)

Tribunale di Verona:  
Giudice:  
Esperto stimatore:  
Custode:

E.I. n. 306/2023 R.E.  
dott. Attilio Burti  
arch. Andrea REBECCHI  
IVG



---

### D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Il compendio è sito nel Comune di Cerea, in area residenziale edificata a partire dai primi decenni degli anni duemila, ed è composto da un'unità abitativa terra cielo e pertinenze, sita in via Primo Levi, al civico n 4.

Si riporta estratto da Googlemaps, con identificazione del compendio



Al Catasto del Comune di Cerea(VR), il compendio è così identificato:

- Foglio 41 particella 608 sub 1 Cat A/2 Classe 3, Consisteza 7,5 vani, Superficie catastale Totale: 151 m<sup>2</sup> escluse aree scoperte 134 mq, Rendita Euro 581,01- Via Primo Levi, Piano T
- Foglio 41 particella 608 sub 2 Cat C/6 Classe 2, Consisteza 23 mq, Rendita Euro 74,83- Via Primo Levi, Piano T
- Foglio 41 particella 608, ENTE URBANO, Superficie mq 485 - Via Primo Levi, Piano T



Individuazione del compendio – Estratto di mappa

Tribunale di Verona:  
 Giudice:  
 Esperto stimatore:  
 Custode:

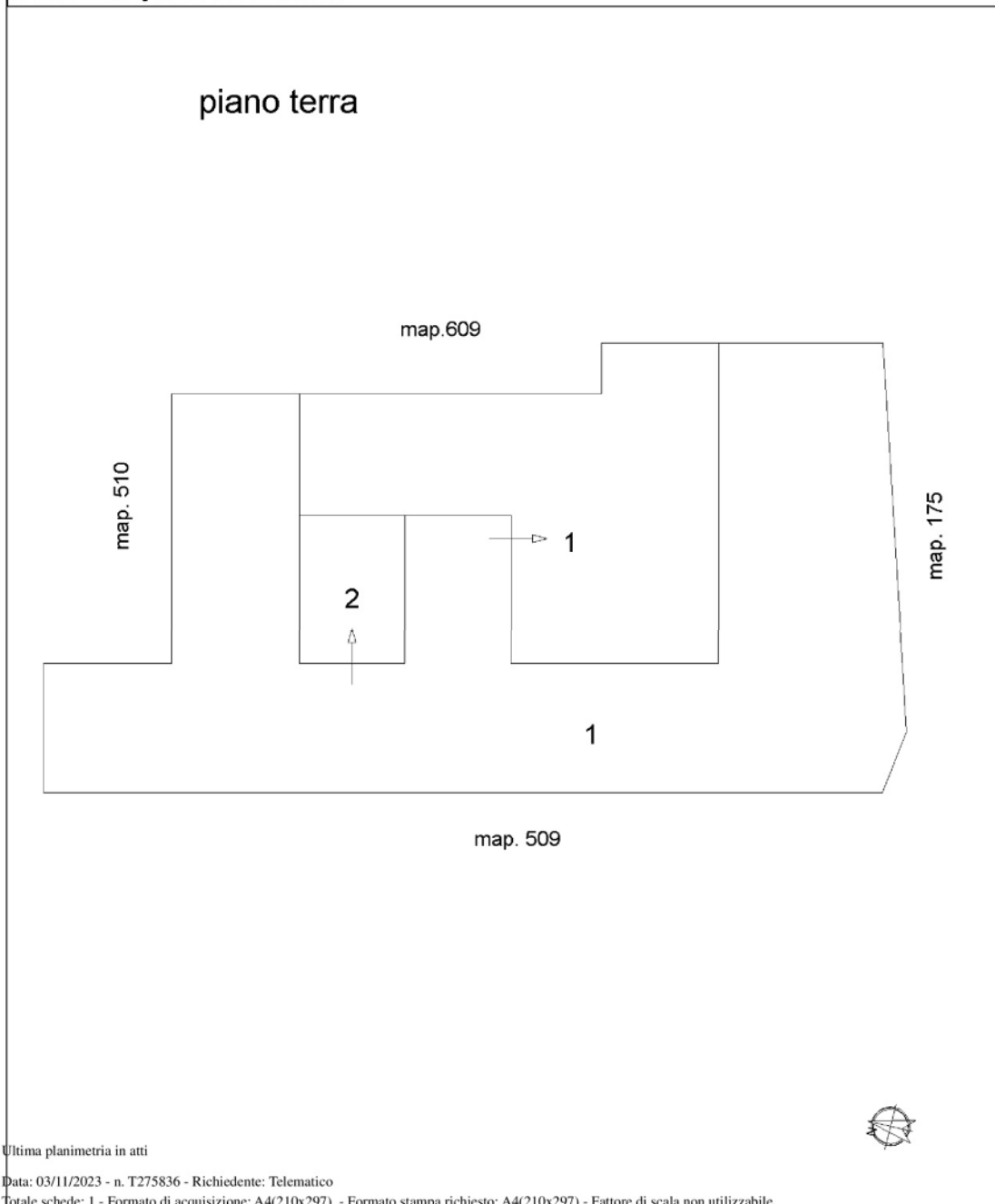
E.I. n. 306/2023 R.E.  
 dott. Attilio Burti  
 arch. Andrea REBECCHI  
 IVG

Data: 03/11/2023 - n. T275836 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Carpi Luigi	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Verona	N. 1701

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Verona**

Comune di Cerea	Protocollo n. VR0239010 del 16/11/2015
Sezione: Foglio: 41 Particella: 608	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 200



*Individuazione del compendio – Elaborato Planimetrico*

Tribunale di Verona:  
Giudice:  
Esperto stimatore:  
Custode:

E.I. n. 306/2023 R.E.  
dott. Attilio Burti  
arch. Andrea REBECCHI  
IVG

---

Secondo quanto risulta dai registri del *Catasto Fabbricati – Ufficio del Territorio* al ventennio anteriore alla data del 18/09/2023, i beni venivano identificati attraverso i seguenti passaggi:

**CATASTO FABBRICATI**  
**Comune di Cerea (VR)**

**Foglio 41 particella 608 sub 1 unità abitativa**

a. COSTITUZIONE del 26/06/2014 Pratica n. VR0160360 in atti dal 26/06/2014 , ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO VR0160354 DEL 26/06/2014 (n.160354.1/2014)

Foglio 41, Particella 608, Cat F/6;

b. COSTITUZIONE del 09/07/2014 Pratica n. VR0168812 in atti dal 09/07/2014 COSTITUZIONE (n. 1694.1/2014)

Foglio 41, Particella 608, sub 1, Cat F/3 – Via Primo Levi P T;

c. ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 16/11/2015 Pratica n. VR0239010 in atti dal 16/11/2015 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 117948.1/2015)

Foglio 41, Particella 608, sub 1, Cat A/2, Classe 3, Cons. 7,5 vani, Sup. Cat. Totale mq 151 escluse aree esterne mq 134, Rendita € 581,01– Via Primo Levi P T;

d. VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO del 16/11/2016 Pratica n. VR0186744 in atti dal 16/11/2016 VARIAZIONE CLASSAMENTO (n. 62024.1/2016))

Foglio 41, Particella 608, sub 1, Cat A/2, Classe 3, Cons. 7,5 vani, Sup. Cat. Totale mq 151 escluse aree esterne mq 134, Rendita € 581,01– Via Primo Levi P T;

**Foglio 41 particella 608 sub 2 autorimessa**

c. COSTITUZIONE del 26/06/2014 Pratica n. VR0160360 in atti dal 26/06/2014 , ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO VR0160354 DEL 26/06/2014 (n.160354.1/2014)

Foglio 41, Particella 608, Cat F/6;

- 
- d. COSTITUZIONE del 09/07/2014 Pratica n. VR0168812 in atti dal 09/07/2014 COSTITUZIONE (n. 1694.1/2014)  
Foglio 41, Particella 608, sub 2, Cat F/3 – Via Primo Levi P T;
- e. ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 16/11/2015 Pratica n. VR0239010 in atti dal 16/11/2015 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 117948.1/2015)  
Foglio 41, Particella 608, sub 2, Cat C/6, Classe 2, Cons. 23 mq, Sup. Cat. Totale mq 24, Rendita € 74,83– Via Primo Levi P T;
- f. VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO del 16/11/2016 Pratica n. VR0186744 in atti dal 16/11/2016 VARIAZIONE CLASSAMENTO (n. 62024.1/2016))  
Foglio 41, Particella 608, sub 2, Cat C/6, Classe 2, Cons. 23 mq, Sup. Cat. Totale mq 24, Rendita € 74,83– Via Primo Levi P T;

**Foglio 41 particella 608 ENTE URBANO**

- a. IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 01/01/1975  
Foglio 41, Particella 19, SEM IRR., Classe 2, Superficie mq 3.815, Reddito Dom. £ 77.816 € 40,19Agr. 38.150 € 19,70;
- b. FRAZIONAMENTO del 01/02/2008 Pratica n. VR0035570 in atti dal 01/02/2008 (n. 35570.1/2008)  
Foglio 41, Particella 508, SEM IRR., Classe 2, Superficie mq 906, Reddito Dom. £ € 9,54, Agr. € 4,68;
- c. FRAZIONAMENTO del 12/02/2014 pratica VR0048664 in atti dal 12/02/2014 (n.48664.1/2014)  
Foglio 41, Particella 602, SEM IRR., Classe 2, Superficie mq 485, Reddito Dom. € 5,11, Agr. € 2,50;
- d. TIPO MAPPALE del 26/06/2014 Pratica n. VR0160354 in atti dal 26/06/2014 presentato il 26/06/2014 PER NUOVA COSTRUZIONE(n.160354.1/2014)  
Foglio 41, Particella 608, ENTE URBANO, Superficie mq 485  
Confini per il compendio:  
a nord part. 510 altra proprietà, a sud part. 175, a ovest part. 509 e ad est part. 609.

---

## D.1.3. Descrizione dei beni

### D.1.3.1. Contesto

Il compendio, sito nel Comune di Cerea, posto a quaranta chilometri a sud est dal centro di Verona. Si colloca a nord est del centro del paese in area residenziale, lottizzata nei primi decenni degli anni duemila.

Di seguito, estratti da forMaps che ne individuano la posizione e i principali servizi.



**Individuazione del compendio rispetto al centro di Verona - Estratto da ForMaps**

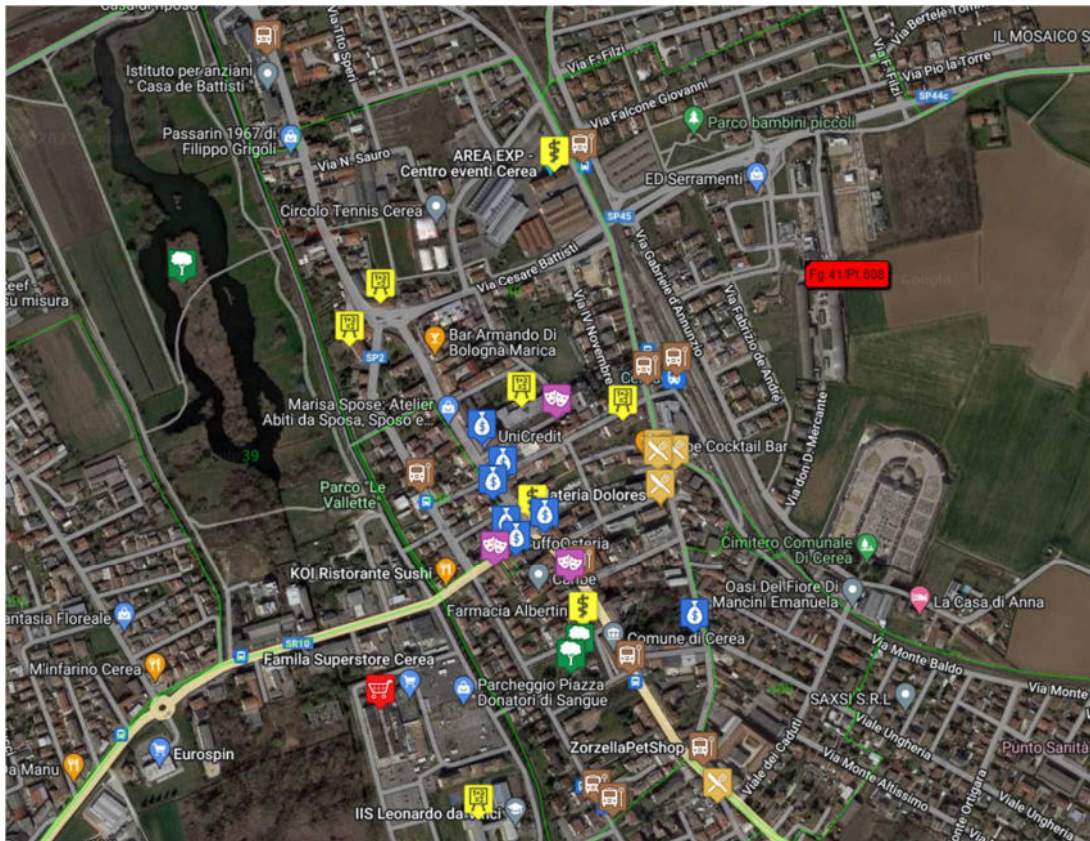






**Individuazione del mappale 608 - Estratto da ForMaps**





Individuazione dei servizi nel raggio di 1000 m - Estratto da ForMaps

Risultati		
<input checked="" type="checkbox"/>	Scuole	6
<input checked="" type="checkbox"/>	Luoghi di ristoro	5
<input checked="" type="checkbox"/>	Banche	7
<input checked="" type="checkbox"/>	Salute	4
<input checked="" type="checkbox"/>	Svago e cultura	3
<input checked="" type="checkbox"/>	Centri commerciali	1
<input checked="" type="checkbox"/>	Trasporti	11
<input checked="" type="checkbox"/>	All'aperto	3

Come si può notare dall'estratto della pagina precedente, poco distante dal compendio si trova il centro di Cerea, dove si collocano numerosi servizi e fermate delle linee di trasporto.

---

### **D.1.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato**

Trattasi di unità abitativa, terra cielo, in contesto bifamiliare edificato nel secondo decennio degli anni duemila; completano il compendio posto auto fuori terra, coperto da tettoia, e area scoperta esclusiva. L'accesso avviene da via Primo Levi al civico 4. La residenza si sviluppa su di un piano fuori terra ed è costituita da soggiorno, cucina, due bagni, due camere, uno studio e un locale lavanderia.

La tipologia costruttiva dell'intero complesso è in linea con i parametri del periodo di realizzazione, con particolare cura dell'involucro edilizio, per quanto concerne l'isolamento termico, e nelle finiture di buona qualità. I pavimenti sono in gres nella zona giorno, mentre nella zona notte parquet di buona qualità. I serramenti a battente e scorrevoli di buona fattura; a protezione, persiane comandate elettricamente. L'impianto di riscaldamento è di tipo a pavimento. Presente impianto fotovoltaico.

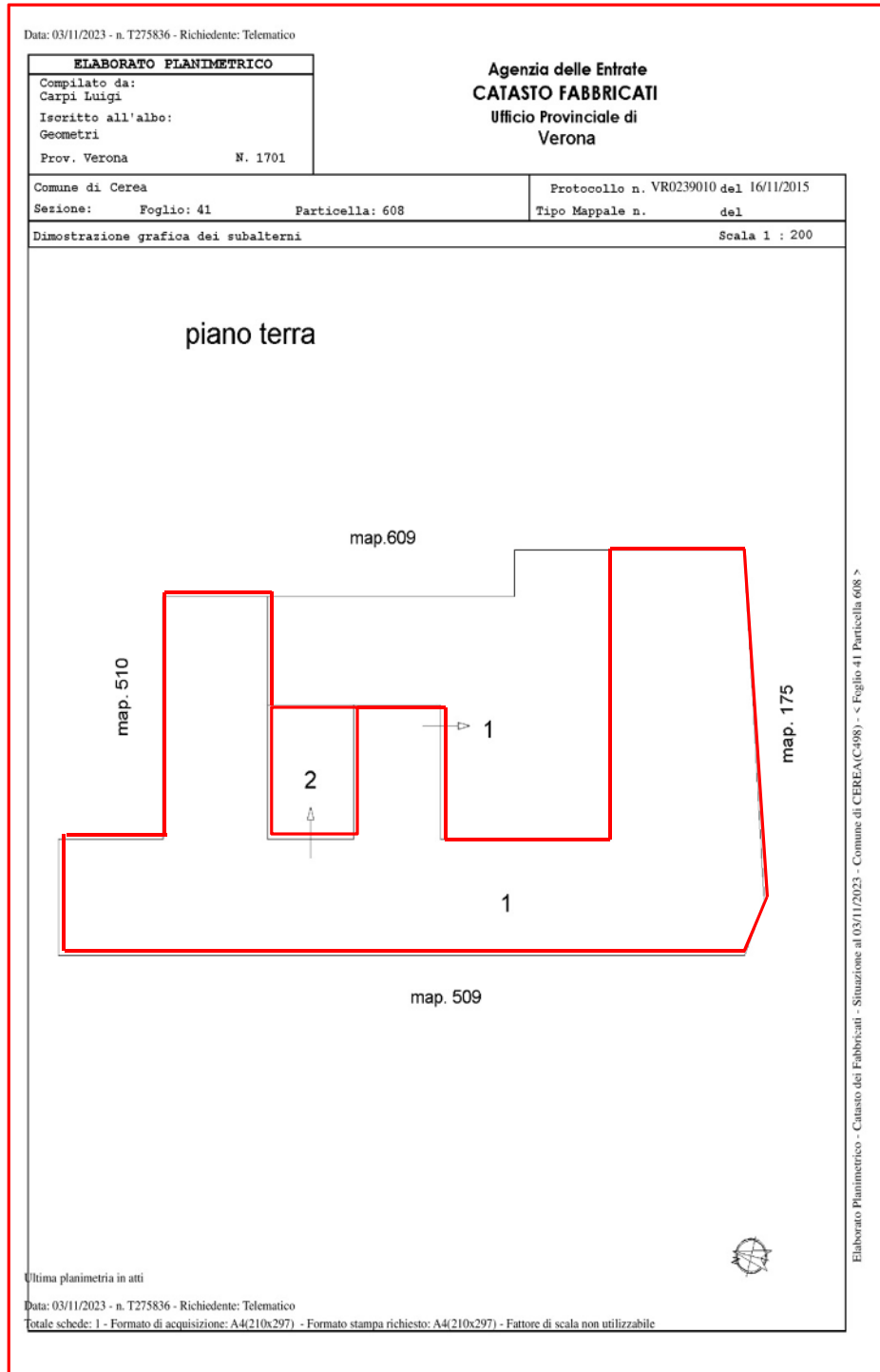
Lo stato di conservazione si può considerare buono. Presenti tracce di umidità nel soffitto in uno dei bagni, dovuta all'insufficiente arieggiamento del locale umido, contestualmente all'involucro edilizio ben isolato.

Il tutto visibile nella allegata documentazione fotografica.



### D.1.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

Le pertinenze dell'immobile sono costituite una autorimessa fuori terra coperta, **sub 2**, e da corte esclusiva identificata catastalmente al **sub 1**.



Tribunale di Verona:  
Giudice:  
Esperto stimatore:  
Custode:

E.I. n. 306/2023 R.E.  
dott. Attilio Burti  
arch. Andrea REBECCHI  
IVG



#### D.1.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

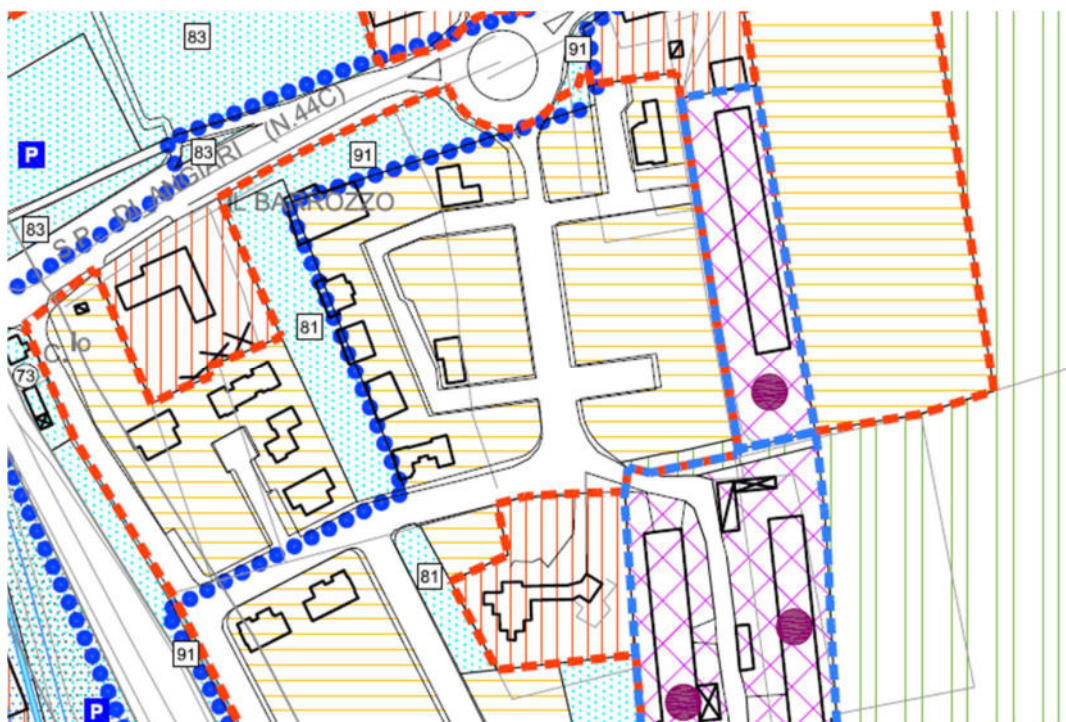
L'accesso pedonale e carrabile al compendio avviene dalla pubblica via, denominata Primo Levi al civico 4.

#### D.1.4 Situazione urbanistica della zona

I beni oggetto della presente relazione sono identificati nel Piano degli Interventi (P.I.) del Comune di Cerea approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.38 del 29/09/2020

TAVOLA 13.1-2 ZONA C - ESPANSIONE

art. 29



Zona C - Espansione residenziale



Piano Urbanistico Attuativo

---

Il bene oggetto della presente relazione è altresì identificato nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T) Delibera di Giunta Regionale Veneto n. 3208 del 28.10.2008 nelle tavole e per i seguenti articoli:

TAVOLA 3 – CARTA DELLE FRAGILITA'

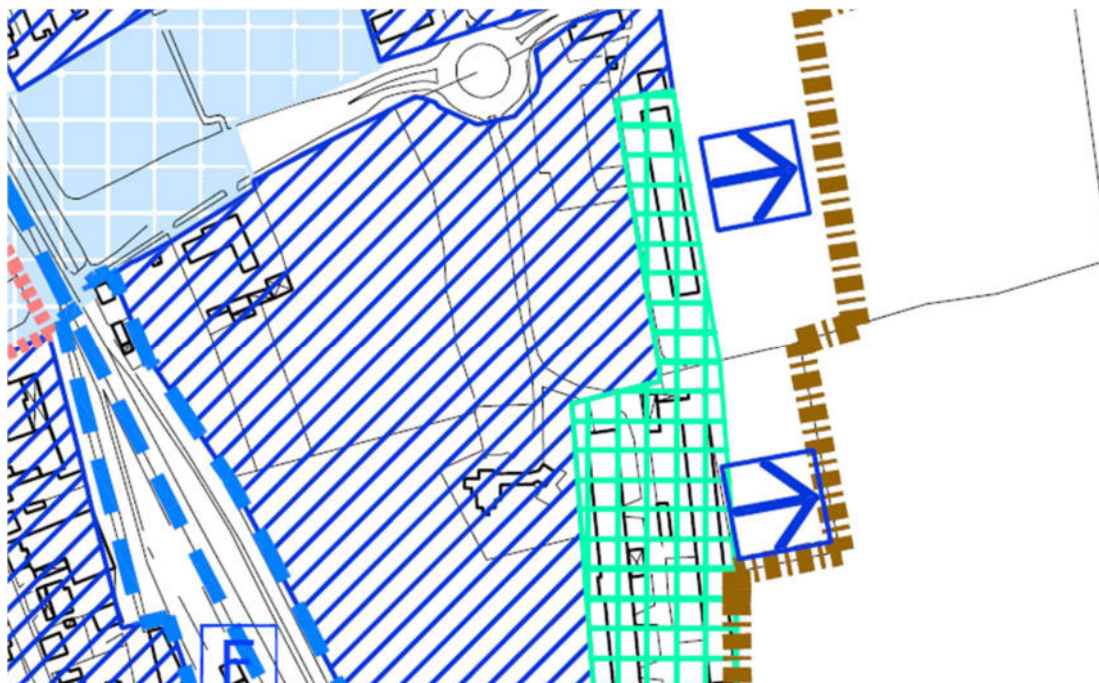
art. 41




 TERRENO IDONEO

Art. 41

TAVOLA 3 – CARTA DELLE TRASFORMABILITA'  
A prevalente destinazione residenziale art. 67



 - a prevalente destinazione residenziale

Art. 67

## D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

I dati catastali e l'ubicazione dei beni sono coincidenti con quelli del pignoramento e degli attuali intestatari secondo RR.II.

Lo stato dei luoghi è conforme alla documentazione catastale, ad eccezione di quanto indicato nel successivo paragrafo. La planimetria catastale potrà essere aggiornata a seguito della pratica edilizia, di seguito menzionata.



Estratto di mappa, Foglio 41 Part. 608

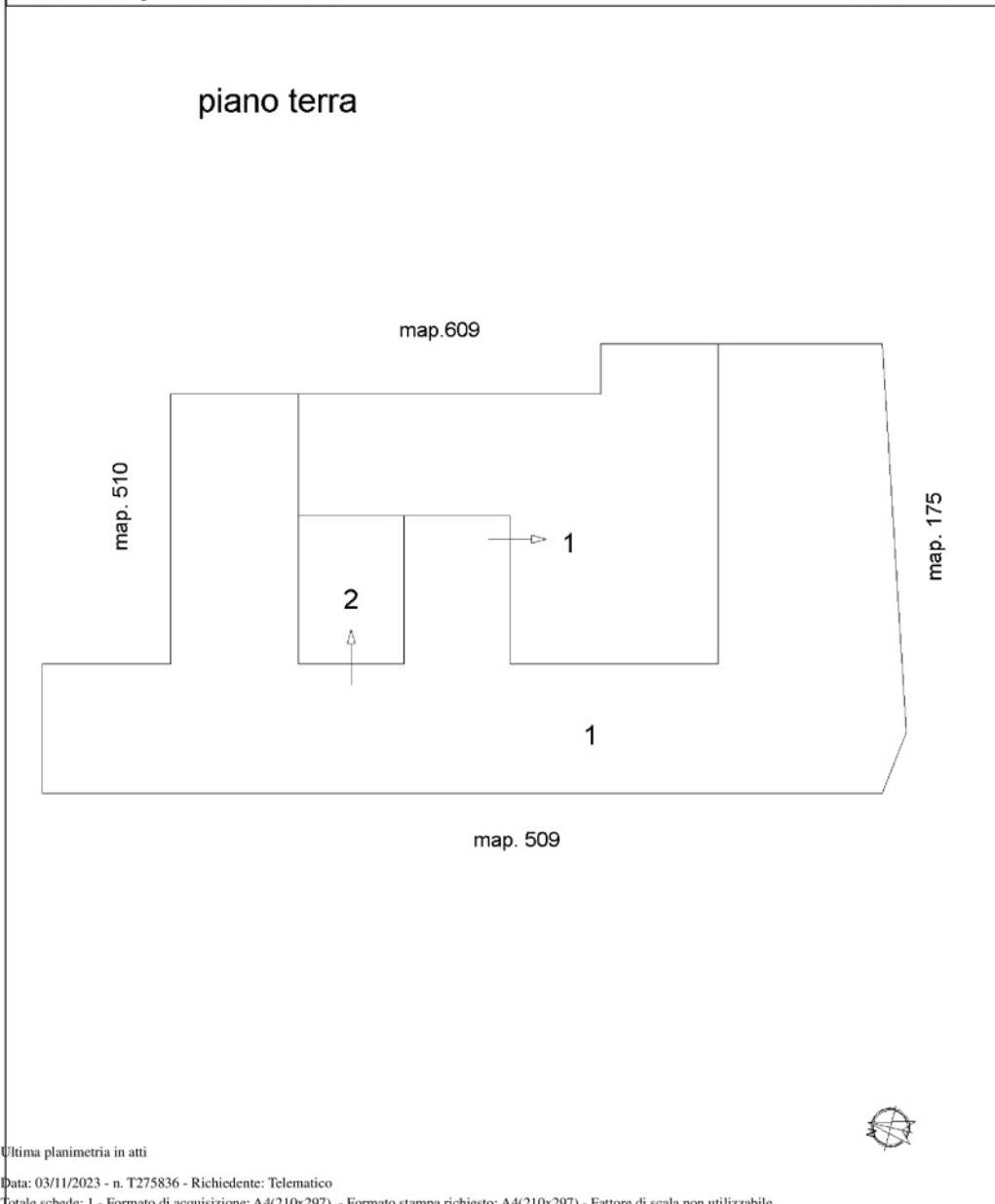


Data: 03/11/2023 - n. T275836 - Richiedente: Telematico

**ELABORATO PLANIMETRICO**  
Compilato da:  
Carpi Luigi  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Verona N. 1701

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Verona**

Comune di Cerea	Protocollo n. VR0239010 del 16/11/2015
Sezione: Foglio: 41 Particella: 608	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 200

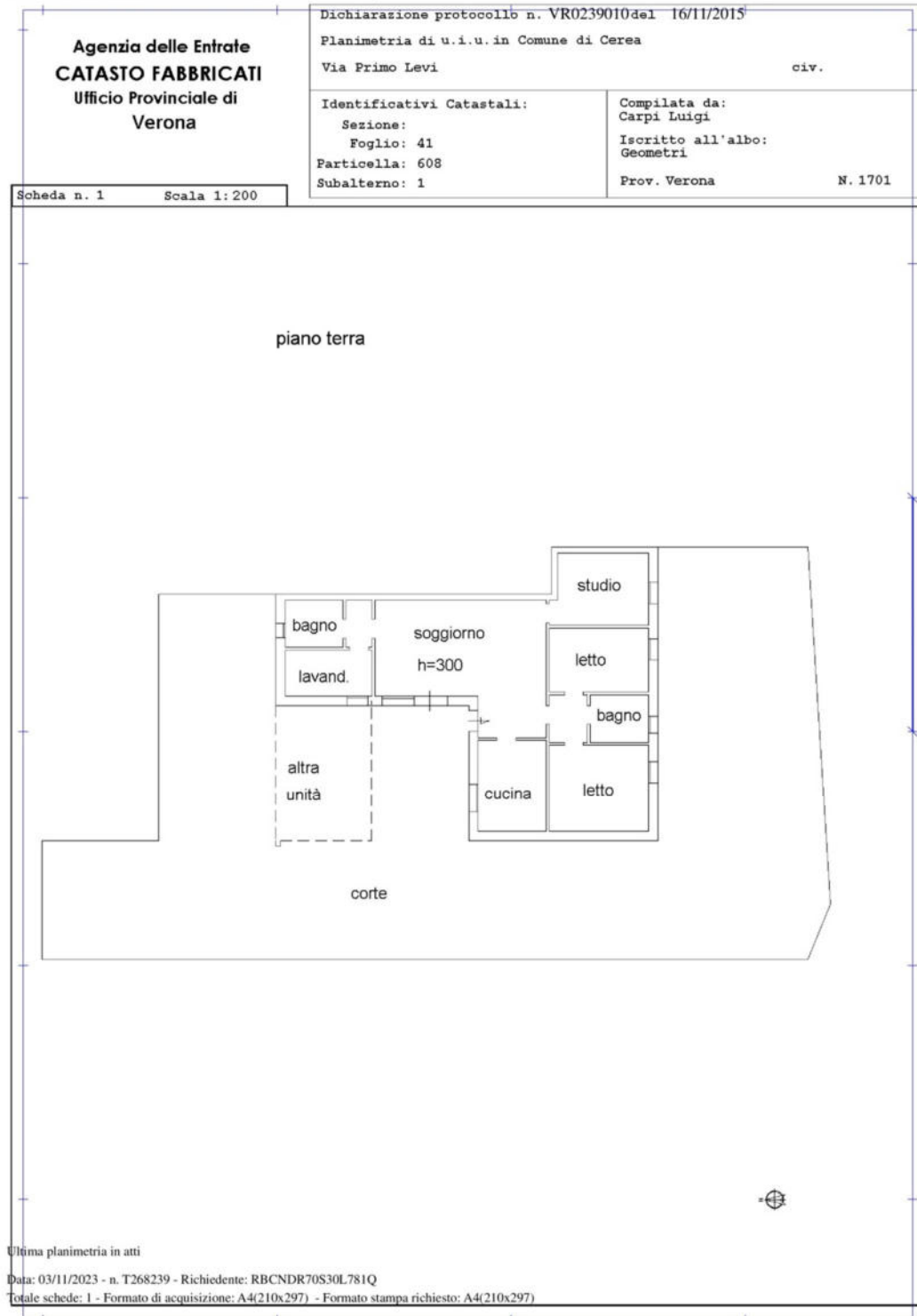


Elaborato planimetrico, Foglio 41 Part. 608, subb 1-2

Tribunale di Verona:  
Giudice:  
Esperto stimatore:  
Custode:

E.I. n. 306/2023 R.E.  
dott. Attilio Burti  
arch. Andrea REBECCHI  
IVG

Data: 03/11/2023 - n. T268239 - Richiedente: RBCNDR70S30L781Q

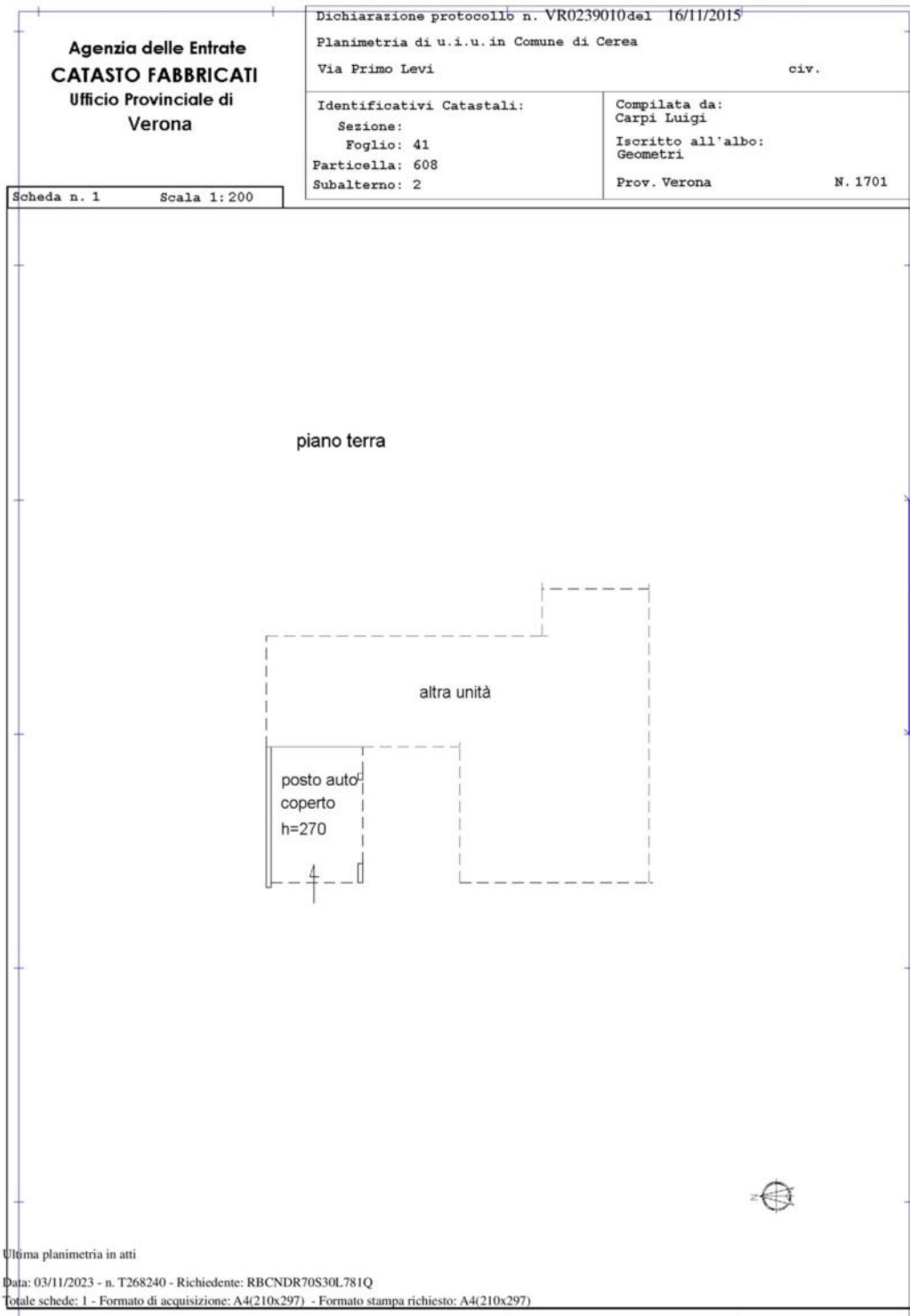


Planimetria, Foglio 41, Part. 608, sub 1

Tribunale di Verona:  
Giudice:  
Esperto stimatore:  
Custode:

E.I. n. 306/2023 R.E.  
dott. Attilio Burti  
arch. Andrea REBECCHI  
IVG

Data: 03/11/2023 - n. T268240 - Richiedente: RBCNDR70S30L781Q



Planimetria, Foglio 41, Part. 608, sub 2

Tribunale di Verona:  
Giudice:  
Esperto stimatore:  
Custode:

E.I. n. 306/2023 R.E.  
dott. Attilio Burti  
arch. Andrea REBECCHI  
IVG

---

#### **D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile**

L'immobile oggetto di pignoramento è stato edificato con Permesso di Costruire 1/2014, ed ha ottenuto l'Agibilità n. 84/2015 prot. 18762.

Con Pratica n° RBCNDR70S30L781Q-24112023-1157 del 24/11/2023, inoltrata al Comune di Cerea per accesso agli atti, il sottoscritto esperto stimatore ha richiesto gli stati autorizzati:

- Permesso di Costruire 1/2014 prot 263 del 22/04/2014
- Agibilità n. 84/2015 prot. 18762

di cui si estraggono copie in allegato alla presente perizia.

L'attuale destinazione residenziale risulta compatibile con le norme specifiche dello strumento urbanistico comunale.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione tecnica allegata ai permessi edilizi, non si rilevano difformità rispetto all'ultimo stato autorizzato, ad eccezione di lievi difformità interne, profondità lavanderia e parete soggiorno, pur non modificando, nell'insieme, il totale della dimensione interna. Il cancello di ingresso, che nel progetto era rappresentato con porzione pedonale e porzione carrabile separate, è di fatto stato realizzato con un unico cancello scorrevole.

Le difformità grafiche e reali sono sanabili con pratica in sanatoria, con il pagamento di sanzione di € 1000,00, oltre a spese tecniche.

---

## **D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile**

### **D.1.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti**

Gli immobili pignorati, alla data del sopralluogo del 28/11/2023, risultavano arredati e occupati dalla Sig.ra \*\*\*\*\*, che vi abita stabilmente con il figlio minore, in virtù di verbale di separazione consensuale, dall'esecutato, con assegnazione casa coniugale trascritto il 11/05/2023 RG-RP 18750/13934.

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

L'assegnazione della casa coniugale, atto trascritto il 11/05/2023 RG-RP 18750/13934, antecedente la data di notifica del Pignoramento del 18/09/2023, è inopponibile in quanto trascritto dopo l'ipoteca ex art. 2812 c.c., così come affermato dalla Corte di Cassazione n. 7776/2016.

---

## **D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici**

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

Ipotecche volontarie: costi per la cancellazione Tassa ipotecaria € 35,00  
costi per la cancellazione Imposta di bollo € 59,00

Ipotecche giudiziali: le domande giudiziali non possono essere cancellate in sede esecutiva;

Trascrizioni/Pignoramenti: costi per la cancellazione saranno di € 299,00

In base alle risultanze dei registri dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Verona Territorio, relativamente ai cespiti in oggetto, risultano pubblicate le seguenti formalità:

- ISCRIZIONE del 30/09/ 2014 – ai nn. 30818 R.G. e 4578 R.P. nascente da IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di mutuo concesso con atto del 17/09/2014 notaio Chiliberti Giuseppe di Cerea rep 85116/13564

A favore:

CASSA PADANA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO S.C. con sede in Leno(BS), Codice fiscale 01741030983

Contro:

\*\*\*\*\* , nato a Malalbergo(BO) il 10/09/1956, c.f. \*\*\*\*\* ,

Capitale euro 140.000,00 ipoteca euro 210.000,00, durata 16 anni

Beni colpiti in Comune di Cerea(VR), censiti:

Foglio 41, P.IIa 608 sub 1 – 2 di cui alla procedura.

ANNOTAZIONI: Non sono presenti annotazioni

COMUNICAZIONI: Non sono presenti comunicazioni

RETTIFICHE: Non sono presenti rettifiche

FORMALITA' SUCCESSIVE: Non sono presenti formalità successive

- 
- TRASCRIZIONE agli Uffici di P.I. in data 26/10/2023 – ai nn. 43553 R.G. e 32506 R.P. nascente da PIGNORAMENTO IMMOBILIARE emesso da Ufficiale Giudiziario di Verona in data 18/09/2023 Rep. numero 6269

A favore:

\*\*\*\*\* 4 SRL. con sede in Conegliano(TV) Codice fiscale 05273160266

Contro:

\*\*\*\*\* , nato a Malalbergo(BO) il 10/09/1956, c.f. \*\*\*\*\* ,

Capitale euro 140.000,00 ipoteca euro 210.000,00, durata 16 anni

Beni colpiti in Comune di Cerea(VR), censiti:

Foglio 41, P.Illa 608 sub 1 – 2 di cui alla procedura.

ANNOTAZIONI: Non sono presenti annotazioni

COMUNICAZIONI: Non sono presenti comunicazioni

RETTIFICHE: Non sono presenti rettifiche

FORMALITA' SUCCESSIVE: Non sono presenti formalità successive

---

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

- Convenzioni matrimoniali: nessuna.
- Atti di asservimento urbanistico:

Si rileva che, nell'atto di compravendita si riporta:

#### SEZIONE SECONDA - CLAUSOLE ACCESSORIE

=====

##### ARTICOLO III

Nella vendita a corpo e non a misura è compreso ogni connesso diritto, accessorio, accessione, pertinenza, dipendenza e servitù. In particolare ai fini di accesso e recesso su Via Primo Levi viene costituita servitù di passo pedonale e carraio a favore della proprietà della parte venditrice di cui al Catasto Terreni Fg. 41 mapp. 609 di Ha 0.04.21 ed a carico del mapp. 608 oggetto di compravendita, ma da esercitarsi solo sulla striscia a forma di elle rovesciata in lato nord

Il tutto è meglio evidenziato in colore giallo sull'estratto di mappa che **previa** lettura e visione da me Notaio datane alle parti **si allega** al presente atto sotto la lettera "B"



- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna
- Altre limitazioni d'uso: nessuna

---

### D.1.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

Tribunale di Verona:  
Giudice:  
Esperto stimatore:  
Custode:

E.I. n. 306/2023 R.E.  
dott. Attilio Burti  
arch. Andrea REBECCHI  
IVG



---

In data 09/11/2023, ns. prot. n. 242224 il sottoscritto ha fatto richiesta all'A.E. per la verifica di sussistenza di contratti di locazione. L'A.E. comunica che, relativamente gli immobili e ai contribuenti indicati nell'istanza, non risultano registrati contratti di locazione ancora in essere.



**Legnago, data del protocollo**

Gent.le  
Arch. Andrea Rebecchi  
Via Caprera, 6  
37126 Verona

*A mezzo pec: [andrea.rebecchi@archiworldpec.it](mailto:andrea.rebecchi@archiworldpec.it)*

**OGGETTO: Tribunale di Verona – Esecuzione Immobiliare n. 306/2023 R.G.E.**

In merito alla richiesta in oggetto, presentata a mezzo pec in data 09/11/2023, ns. prot. n. 242224, si informa che dalle ricerche effettuate nella banca dati dell'Anagrafe Tributaria non risultano ad oggi registrati presso lo scrivente Ufficio contratti di locazione e/o affitto e/o comodato in essere intestati al soggetto esecutato quale dante causa e relativi agli immobili indicati.

Distinti saluti

IL FIDUCIARIO REGGENTE

*Andrea Contucci*

*Firmato digitalmente*

*Firma su delega del Direttore Provinciale Daniele Mariani*

*Un originale del documento è depositato presso l'Ufficio emittente*

*Responsabile del procedimento: (Andrea Contucci)*

*Referente del procedimento: (Rosa Carazzolo – tel. 045.8496737)*

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Verona – Ufficio Territoriale di Legnago Via A. Diaz n.14 –  
37045 Legnago (VR) Tel. 045-8496111 - e-mail: [dp.Verona.ullegnago@agenziaentrate.it](mailto:dp.Verona.ullegnago@agenziaentrate.it) –  
pec: [dp.verona@pce.agenziaentrate.it](mailto:dp.verona@pce.agenziaentrate.it)

**D.1.8.4.  
Accertamento**

---

Tribunale di Verona:  
Giudice:  
Esperto stimatore:  
Custode:

E.I. n. 306/2023 R.E.  
dott. Attilio Burti  
arch. Andrea REBECCHI  
IVG

---

**di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile**

Non sono presenti diritti di prelazione per i beni oggetto della presente Esecuzione immobiliare.

**D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali**

Gli immobili oggetto della presente procedura non sono parte di condominio.

**D.1.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita**

Gli immobili oggetto della presente procedura non sono strumentali all'esercizio dell'attività d'impresa

**D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata**

Si rileva che trattasi di fabbricato edificato in assenza edilizia convenzionata.

**D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale**

Non sono state pignorate quote indivise.

---

## **D.1.13. Valutazione del lotto**

### **D.1.13.1. Consistenza**

Trattasi di unità abitativa, terra cielo, in contesto bifamiliare edificato nel secondo decennio degli anni duemila; completano il compendio posto auto fuori terra, coperto da tettoia, e area scoperta esclusiva. L'accesso avviene da via Primo Levi al civico 4. La residenza si sviluppa su di un piano fuori terra ed è costituita da soggiorno, cucina, due bagni, due camere, uno studio e un locale lavanderia.

La tipologia costruttiva dell'intero complesso è in linea con i parametri del periodo di realizzazione, con particolare cura nell'involucro edilizio, per quanto concerne l'isolamento termico, e nelle finiture di buona qualità. I pavimenti sono in gres nella zona giorno, mentre nella zona notte parquet di buona qualità. I serramenti a battente e scorrevoli di buona fattura; a protezione, persiane comandate elettricamente. L'impianto di riscaldamento è di tipo a pavimento. Presente impianto fotovoltaico.

Lo stato di conservazione si può considerare buono. Presenti tracce di umidità nel soffitto in uno dei bagni, dovuta all'insufficiente arieggiamento del locale umido, contestualmente all'involucro edilizio ben isolato.

La superficie commerciale è pari a 168 mq, comprensiva di abitazione, posto auto ed aree scoperte esclusive.

---

### Tabella delle caratteristiche strutturali

	materiale	tipologia	condizioni	coibentazione
strutture verticali	misto	Setti e puntiforme	-	presente
solai	Latero-cemento-legno	Travetti e laterizio	-	presente

### Tabella delle componenti edilizie e costruttive

	materiale	tipologia	condizioni	protezione
superfici esterne	Intonaco e tinteggiatura		buone	
infissi esterni	legno	A battente	buone	
oscuramenti	legno	Persiane elettriche	buone	
muri interni	laterizio	tramezze	buone	
pavimentazione interna	gres	piastrelle	buone	
rivestimenti bagni	gres	piastrelle	buone	
pavimenti camere	legno	parquet	buone	
terrazzi	-	-	-	

Gli impianti sono presenti sottotraccia; non sono state reperite le certificazioni relative. L'impianto idrosanitario-riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia. L'impianto di riscaldamento è di tipologia a pavimento. L'impianto fognario è collegato alla rete fognaria comunale. L'impianto elettrico è integrato con fotovoltaico.

---

Gli impianti sono a norma in base al D.M. 22 gennaio 2008 n. 37.

### **Tabella delle caratteristiche impiantistiche**

	<i>tipologia</i>	<i>alimentazione</i>	<i>condizioni</i>	<i>conformità</i>
<i>antenna televisivo</i>	<i>presente</i>	<i>elettrica</i>	<i>buone</i>	<i>n.d.</i>
<i>citofonico</i>	<i>presente</i>	<i>elettrica</i>	<i>buone</i>	<i>n.d.</i>
<i>gas</i>	<i>presente</i>	<i>metano</i>	<i>buone</i>	<i>n.d.</i>
<i>elettrico</i>	<i>sottotraccia</i>	<i>Elettrica-solare</i>	<i>buone</i>	<i>n.d.</i>
<i>idrico sanitario</i>	<i>caldaia</i>	<i>gas</i>	<i>buone</i>	<i>n.d.</i>
<i>fognatura</i>	<i>Fossa biologica</i>		<i>n.r</i>	<i>-</i>

#### **D.1.13.2. Criteri di stima**

Considerato lo scopo della presente relazione finalizzata alla ricerca del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in esame, le espone le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio stesso con particolare riferimento all'ubicazione alla tipologia edilizia, allo stato di conservazione e di manutenzione, al grado di finitura, alla situazione urbanistica, si ritiene di adottare il metodo della stima sintetico-comparativa attribuendo un valore finale a corpo alla realtà in esame.

La superficie commerciale degli immobili è stata desunta secondo i criteri della Norma UNI 10750/2005 "Modalità di calcolo per le superfici commerciali e D.P.R. 138/1998 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria - allegato C", sulla base di riscontro geometrico e fotografico da parte dello scrivente CTU in fase di sopralluogo, in raffronto con gli elaborati grafici dei più recenti titoli edilizi abilitativi reperiti presso gli archivi del Comune di Cerea - Edilizia Privata.

---

I valori determinati, sulla scorta di informazioni assunte presso gli Osservatori del Mercato Immobiliare più aggiornati della zona specifica e gli operatori del settore immobiliare locali, si riferiscono a quelli attuali e di mercato per beni di analoga consistenza, ubicazione e tipologia a quello oggetto della presente stima.

Si precisa che sono da considerarsi comprese le quote di comproprietà delle pertinenze e i beni comuni non censibili, così come determinate dall'art. 1117 C.C. e dal titolo di provenienza.

Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato al periodo temporale in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una effettiva compravendita, dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Si assume come parametro il prezzo al metro quadro di superficie commerciale lorda, intesa come la sommatoria delle superfici lorde dei locali, comprese l'intero dei muri interni e quelli perimetrali e per il 50% dei muri divisorii confinanti con altre proprietà, mentre le superfici accessorie verranno raggugliate con i coefficienti di riduzione.

Sulla scorta dei valori risultanti si assegnerà infine come valutazione ponderale un valore di mercato "a corpo", come risultanza della consistenza in termini di superficie commerciale moltiplicata per un prezzo unitario rappresentativo delle precedenti indagini e considerazioni ed ulteriori eventuali ponderazioni di arrotondamento per lo specifico caso.

### **D.1.13.3. Stima**

La presente stima prende in considerazione l'unità abitativa e gli accessori secondo le misurazioni effettuate durante il sopralluogo per determinare le superfici reali, adeguate con i coefficienti di ragguglio al fine di stabilire una oggettiva superficie commerciale del compendio dei beni.

**Tabella di calcolo della superficie commerciale:**

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA SUL	SUPERFICIE NETTA	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE
<b>UNITA' ABITATIVA E CORTE ESCLUSIVA SUB 1</b>				
<b>piano terra</b>				
ingresso soggiorno	39,60	34,68	1,00	39,60
cucina pranzo	14,65	11,00	1,00	14,65
studio	15,24	12,00	1,00	15,24
bagno 1	6,48	4,96	1,00	6,48
disimpegno	3,76	3,20	1,00	3,76
camera 1	13,69	11,46	1,00	13,69
camera 2	20,00	15,80	1,00	20,00
bagno 2	6,59	4,79	1,00	6,59
disimpegno	2,80	2,15	1,00	2,80
lavanderia - centrale termica	10,12	7,12	1,00	10,12
area esterna esclusiva	265,56		0,10	26,56
<b>POSTO AUTO COPERTO SUB 2</b>				
tettoia	24,78	23,10	0,35	8,67
<b>Totale superficie commerciale arrotondata</b>			<b>mq</b>	<b>168,00</b>

Si riporta, a solo titolo informativo, quotazioni banca dati Agenzia delle Entrate, riferite al primo semestre 2023:

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: VERONA

Comune: CEREA

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO, COMPARTI EDIFICATI LIMITROFI E ZONA PRODUTTIVA VERSO LEGNAGO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	710	1050	L			
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	630	930	L			
Ville e Villini	NORMALE	1250	1500	L			

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Il valore medio di mercato, in normale stato di conservazione, per la medesima tipologia, in banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate al 1° semestre 2023 è pari a € 1.375,00/mq.

Tuttavia, considerando i dati sopra riportati puramente informativi e non significativi per la presente perizia, verificato l'andamento immobiliare della zona, la posizione e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio, e dopo aver consultato alcuni operatori del settore, si ritiene di dover ponderare il valore espresso dall'Osservatorio Immobiliare al fine di stabilire un valore realistico di immobile in normale stato di conservazione, al quale applicare le dovute riduzioni.

Valore ponderato, in normale stato di conservazione: € 1.600,00/mq



---

Tutto quanto sopra esposto conduce al seguente valore di stima, in normale stato di conservazione:

Valore del LOTTO: mq 168 x 1.600,00€/mq = € 268.800,00  
(euro duecentosessantottomilaottocento/00)

#### **D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Si provvede alla valutazione, esplicitando le dovute correzioni al valore ponderato, come di seguito riportato nel dettaglio.

##### **Unità abitativa e pertinenze:**

Valutazione ponderata (mq 168,00 x € 1.600,00)	€ 268.800,00
a) Decurtazione per assenza di garanzia di vizi -10%	€ 26.880,00
b) Decurtazione per ubicazione, presenza servitù di passaggio e reale andamento del mercato immobiliare -10%	€ 26.880,00
c) Regularizzazioni edilizie e catastali	€ 5.000,00
d) Oneri giuridici gravanti	€ 393,00
<b>TOTALE VALORE DI STIMA arrotondato</b>	<b>€ 210.000,00</b>

#### **D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni**

**Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni** € 210.000,00

(valutazione di stima pari a € 1.250,00/mq)

##### **Per le seguenti quote:**

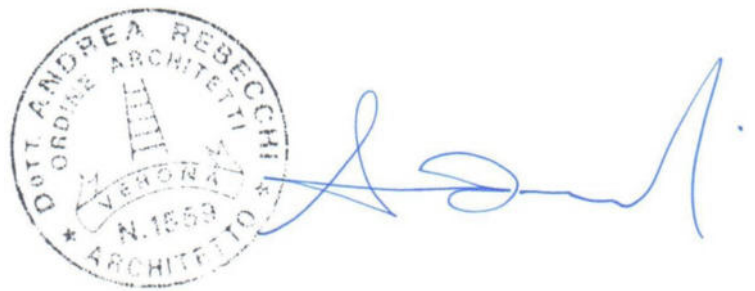
\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* per quota pari a 1/1 di piena proprietà pari a € 210.000,00

---

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

Verona, 12/12/2023

Il perito estimatore  
arch. Andrea Rebecchi



---

**E. ALLEGATI LOTTO UNICO**

- E.1. Titolo di provenienza del bene
- E.2. Estratto per sunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato
- E.3. Certificato storico di residenza dell'esecutato
- E.4. Stato di famiglia storico
- E.5. Planimetrie catastali
- E.6. Estratto storico del Catasto
- E.7. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.8. Titoli Abilitativi
- E.9. Contratti in forza dei quali il bene è occupato da un terzo (locazione, comodato, affitto)
- E.10. Fotografie degli interni
- E.11. Fotografie degli esterni
- E.12. Dati comparativi acquisiti e fonte