

**TRIBUNALE DI VERONA**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PERIZIA DI STIMA**

**LOTTO UNICO**

<b>Esecuzione Immobiliare</b>	<b>342/2022 R.G.E.</b>
<b>Giudice</b>	<b>Attilio Burti</b>
<b>Creditore procedente</b>	[REDACTED]
<b>Parte eseguita</b>	[REDACTED]



**Esperto Stimatore**

Arch. Anna Bruschetta [Anna.bruschetta@archiworldpec.it](mailto:Anna.bruschetta@archiworldpec.it) 3477752530

**Custode Giudiziario**

Avv. Giuseppe Ruotolo [giusepperuotolo@cnfpec.it](mailto:giusepperuotolo@cnfpec.it) 0458003495

*Arch. Anna Bruschetta*

*Via IV Novembre 25 – 37126 Verona*

*iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Verona al N. 1566*

*C.F. BRSNNA72S56B777Z - P.Iva 04337010237 [anna.bruschetta@archiworldpec.it](mailto:anna.bruschetta@archiworldpec.it)*

---

## INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO.....	3
B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA.....	4
C. LOTTO UNICO.....	4
D. DESCRIZIONE DEL LOTTO .....	5
D.1. LOTTO UNICO .....	5
D.1.1. Proprietà .....	5
D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici .....	5
D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....	6
D.1.3. Descrizione dei beni.....	7
D.1.3.1. Contesto .....	7
D.1.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato .....	7
D.1.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali .....	20
D.1.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile .....	20
D.1.4 Situazione urbanistica della zona .....	20
D.1.5 Situazione catastale dell'immobile .....	21
D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile.....	21
D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile .....	21
D.1.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti .....	21
D.1.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile .....	22
D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici .....	22
D.1.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura .....	23
D.1.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente .....	23
D.1.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....	23
D.1.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile .....	23
D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali .....	23
D.1.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita .....	24
D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata .....	24
D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale .....	24
D.1.13. Valutazione del lotto.....	24
D.1.13.1. Consistenza .....	24
D.1.13.2. Criteri di stima .....	28
D.1.13.3. Stima.....	29
D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima .....	32
D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni .....	32
E. ALLEGATI LOTTO UNICO .....	33

## A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 342/2022
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	fabbricato residenziale Sup. commerciale: <b>240 mq</b>
Ubicazione	Cerea (VR), Via Marconi 34
Dati catastali	Comune di Cerea (VR), Catasto Fabbricati, Foglio 40 mapp. 806 sub. 1-807 sub. 2; Catasto Terreni Foglio 40 mapp. 806
<b>VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni</b>	<b>€ 204.700,00</b>
Stato di occupazione	Libero
Irregolarità edilizie	non presenti
Irregolarità catastali	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	



*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.*

---

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

La quota pignorata dell'immobile è pari a 1000/1000 dell'intera proprietà. L'immobile risulta intestato a:

- [REDACTED] per la quota di 500/1000 dell'intera proprietà;
- [REDACTED] per la quota di 500/1000 dell'intera proprietà;

## **C. LOTTO UNICO**

Data la conformazione, la consistenza e l'interdipendenza dei beni pignorati si ritiene lo stesso indivisibile e pertanto si procede alla formazione di un unico lotto.

---

## **D. DESCRIZIONE DEL LOTTO**

### **D.1. LOTTO UNICO**

#### **D.1.1. Proprietà**

In forza della sentenza per divisione in data 07/03/2008 n. Rep. 245 del Tribunale di Verona Sezione Distaccata di Legnago, trascritta a Verona il 13/12/2010 al N. 48434 R.G. e 29953 R.P. gli immobili oggetto di pignoramento venivano assegnati agli attuali proprietari:

- [REDACTED] per la quota di 500/1000 dell'intera proprietà;
- [REDACTED] per la quota di 500/1000 dell'intera proprietà;

#### **Precedenti proprietari:**

- [REDACTED] per la quota di 1000/1000 dell'intera proprietà; a seguito della successione in morte del sig. [REDACTED] deceduto il 22/10/2004 e successiva accettazione tacita di eredità trascritta a Verona il 23/03/2023 ai nn. 11310 R.G. e 8305 R.P. gli immobili oggetto di pignoramento divenivano di spettanza dei signori [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] a piena proprietà dell'quota di 1/3 ciascuno.

#### **D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici**

Da una visura presso l'ufficio anagrafe del Comune di Cerea (VR) risulta che:

- [REDACTED] risulta di stato libero.

---

- [REDACTED]  
[REDACTED] risulta di stato libero.

- [REDACTED]  
[REDACTED] risultano agli atti [REDACTED]  
[REDACTED] A seguito dell'ordinanza di liberazione dei beni del 06/06/2023 a firma del G.E. in data 16/10/2023 gli immobili sono stati liberati e successivamente sono state apportate le operazioni di sgombero e bonifica.

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

Trattasi di un fabbricato ad uso abitazione monofamiliare sito nel Comune di Cerea (Vr), in Via Marconi 34, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cerea:

- Foglio 40, mapp. 806, sub. 1- 807 Cat. A/7, classe 2, Consistenza 11 vani, piano S1-T-1, Rendita Catastale Euro 852,15;
- Foglio 40, mapp. 806, sub. 2 Cat. C/6, classe 3, Consistenza 43 m<sup>2</sup>, piano S1, Rendita Catastale Euro 164,34;
- *Il fabbricato di cui gli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Cerea al Foglio 40 con i mapp. 806 sub. 1 e sub 2 si erge sull'area censita in mappa del Catasto terreni del Comune di Cerea al Foglio 40 mapp. 806 ente urbano di are 7,43 e 807 ente urbano di are 0.00.08.*
- Il fabbricato confina a est con via Marconi, sud con mapp. 804, ovest con fiume menago, e nord con mapp.614.



### **D.1.3. Descrizione dei beni**

#### **D.1.3.1. Contesto**

L'edificio residenziale oggetto di stima è localizzato in una zona centrale rispetto al Comune di Cerea, nel pieno della pianura della Bassa veronese, a sud-est rispetto alla città capoluogo di Verona da cui dista circa 34 Km. Via Marconi è una strada parallela verso il lato Est alla via principale, la strada SR 10 che attraversa Cerea. Si arriva all'edificio oggetto di pignoramento percorrendo strade secondarie e Via Marconi, strada in buono stato manutentivo stradale. Il contesto urbano in cui si colloca l'edificio è tipicamente residenziale, caratterizzato da un'edilizia di medio/alto pregio. La zona è dotata di servizi quali istituti bancari, attività commerciali di ogni tipo, scuole, farmacie, ecc. L'unità immobiliare in questione non presenta particolari caratteristiche di panoramicità. Sul lato sud/est confina direttamente con il fiume Menago.

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

Trattasi di un'abitazione con corte esclusiva sita nel Comune di Cera, in via Marconi 34, in una zona residenziale di passaggio verso il

---

centro storico. Il fabbricato, è stato costruito fra il 1953 e il 1954 ed è costituito da due piani fuori terra con tutti gli affacci liberi, un garage al piano seminterrato, alcuni annessi rustici e una corte pertinenziale. Complessivamente sviluppa una superficie lorda di circa **240** m<sup>2</sup> (esclusi gli accessori e le pertinenze di ornamento), si presenta in stato di abbandono; sono presenti materiali risalenti all'epoca di costruzione.

Il piano terra, il caratteristico piano adibito a rappresentanza, è costituito da un atrio d'entrata, un soggiorno, una sala da pranzo, uno studio, una cucina abitabile, un angolo cottura, un bagno e un disimpegno; dalla scala interna, posizionata centralmente rispetto lo sviluppo planimetrico dell'immobile, si accede al Piano Primo in cui vi sono quattro camere da letto, un bagno, due ripostigli e un balcone che si affaccia su via Marconi.

A corredo dell'unità vi sono, inoltre, le cantine, un garage posti al piano sotterraneo e alcuni annessi rustici nella corte pertinenziale.

L'altezza dei locali al Piano Terra è di 3,18 m, al Piano Primo di 3,06 m. Le reti impiantistiche esistenti sono da rifare, l'edificio è in stato manutentivo di degrado.

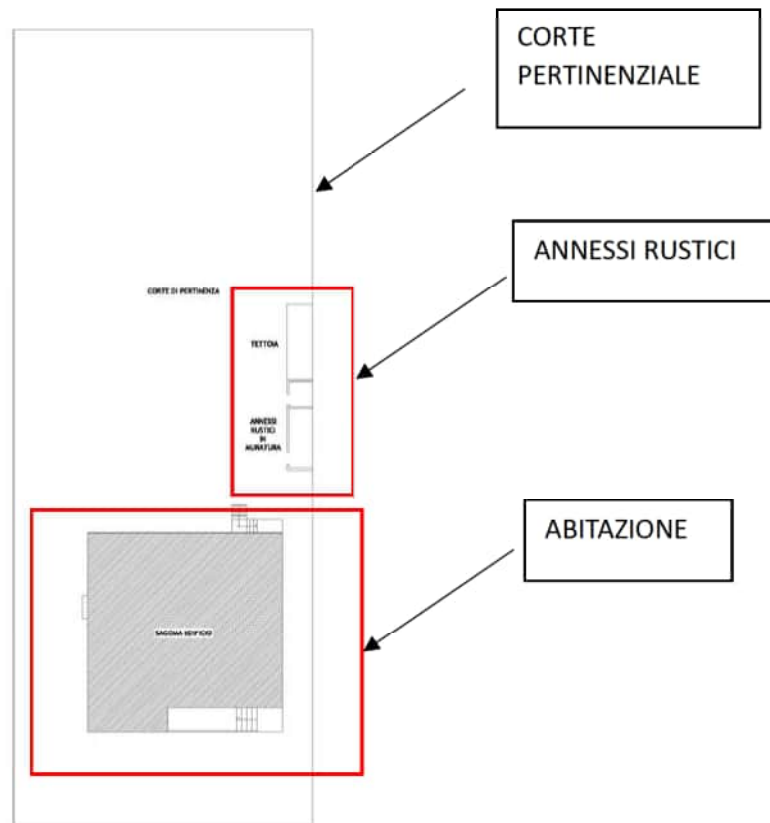
In tutte le stanze sono presenti tracce di muffe sui muri; il bagno al piano superiore al momento del sopralluogo presentava una struttura di puntellamento della copertura pericolante.

Di pertinenza dell'edificio, al piano scantinato, si trovano due locali cantina, separati dalla scala centrale, in cui nel sottoscala è presente una caldaia in disuso.

All'interno della corte pertinenziale di cui si è provveduto al disboscamento e bonifica, vi sono sul lato est degli annessi in muratura e una tettoia, in stato di degrado.



*Planimetrie dei beni*



**Piano Interrato**



**Piano Terra**



**Piano Primo**

---

## Caratteristiche descrittive dell'abitazione

### Caratteristiche strutturali

#### **Abitazione**

##### *Strutture verticali*

Materiale: c.a. e laterizio, condizioni: buone

##### *Solai:*

tipologia: tipologia: solaio misto in c.a. e laterizio, condizioni: sufficienti

##### *Copertura:*

tipologia: a falde, manto: coppi in cotto, condizioni: discrete

### Componenti edilizie e costruttive

##### *Infissi esterni*

tipologia: ante battenti in legno con vetro singolo  
condizioni: discrete

protezione: tapparelle, materiale: legno, condizioni: discrete

##### *Infissi interni*

tipologia: anta battente

materiale: legno condizioni: buone

bussola in entrata:

tipologia: anta battente

materiale: legno e vetro condizioni: buone

##### *Pavim. Interna dei locali*

###### Piano Terra:

Locali: atrio di ingresso, cucina, cottura, studio

materiale: piastrelle in graniglia

condizioni: discrete

Locali: Soggiorno

materiale: piastrelle in cementine a motivi geometrici

condizioni: buone

Locali: Pranzo

materiale: parquet in legno posato a spina di pesce italiana con fascia e bindello in legno

condizioni: discrete

bagno piano T:

materiale: piastrelle in graniglia

condizioni: discrete

materiale: rivestimento non presente

###### Piano Primo:

materiale: piastrelle in graniglia

condizioni: discrete

bagno piano 1:

materiale: piastrelle in graniglia

condizioni: discrete

---

	<p>materiale: rivestimento h. 1.80 m in piastrelle in ceramica di formato quadrangolare con posa regolare.</p> <p>In fase di sopralluogo, si è riscontrata la presenza di un elemento strutturale di supporto provvisorio.</p> <p><u>Piano Interrato</u></p> <p>Locali: cantine e garage</p> <p>materiale: gres posato a correre</p> <p>condizioni: discrete</p>
<i>Pareti interne</i>	<p>materiale: muratura in laterizio</p> <p>finitura: intonaco e tinteggiatura</p> <p>condizioni: discrete</p> <p><i>I locali nei vari piani presentano situazioni di muffe e umidità dovuto alla poca aerazione, e alla manutenzione inesistente dell'immobile.</i></p>
<i>Pareti esterne</i>	<p>materiale: laterizio e calcestruzzo</p> <p>finitura: intonaco cementizio</p> <p>condizioni: discrete</p> <p>Piano Interrato:</p> <p>Marcapiano: fascia in pietra</p> <p>condizioni: discrete</p>
<i>Fognatura</i>	<p>Recapito: pozzo perdente, condizioni e conformità da sottoporre a verifica</p>
<i>Impianto Elettrico</i>	<p>tipologia: sottotraccia, tensione: 220 V</p> <p>rete di distribuzione: corrugati e scatole di derivazione in PVC</p> <p>condizioni e conformità: da verificare</p>
<i>Impianto Idrico</i>	<p>tipologia: sottotraccia</p> <p>alimentazione: rete comunale</p> <p>rete di distribuzione: tubi in ferro zincato</p> <p>condizioni e conformità: da verificare</p>
<i>Impianto Termico</i>	<p>tipologia: autonomo</p> <p>caldaia a basamento marca non leggibile - non funzionante</p> <p>condizioni e conformità: da verificare</p> <p>gli ambienti attualmente non sono riscaldati</p> <p>Nel bagno del piano 1 è presente un boiler elettrico marca Riello per l'acqua calda e una stufa a legna nel corridoio.</p> <p>condizioni e conformità di entrambi gli impianti: da verificare</p>

*Televisivo/ Telefonico/dati*

tipologia: sottotraccia  
centralino assente  
conformità: da verificare  
non presente

*Citofonico*

### Relazione fotografica - Prospetti Esterni e corte pertinenziale



Piano Terra Edificio

<p>Ingresso</p> 	<p>Ingresso</p> 
<p>Pranzo</p> 	<p>Pranzo</p> 
<p>Soggiorno</p> 	<p>Soggiorno</p> 

Studio



Studio



Bagno



Cucinino



Cucina



Scala interna



Piano **Primo** Edificio

<p>Scala</p> 	<p>Corridoio</p> 
<p>Corridoio</p> 	<p>Scala</p> 
<p>Letto 1</p> 	<p>Bagno</p> 



Letto 2



Letto 2



Letto 3



Letto 3 e rip.



Letto 4



Letto 4



---

**Piano Interrato**

Scala



Caldaia



Cantina 1- Rip.



Cantina 2



Relazione fotografica – Piano Interrato garage

Prospetto nord – est



Entrata carrabile

Prospetto sud - ovest



Entrata garage

Entrata al garage



Entrata carrabile



Garage



---

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

Il fabbricato di cui gli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Cerea al Foglio 40 con i mapp. 806 sub 1-807 e mapp. 806 sub 2 fanno parte si erge sull'area censita al Catasto Terreni del Comune di Cerea al foglio 40 con le particelle 806 Ente Urbano di are 7.43 e 807 Ente Urbano di are 0.00.08

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

L'accesso all'unità abitativa avviene da ingresso pedonale e carrabile nella corte pertinenziale sopra descritta.

### **D.1.4 Situazione urbanistica della zona**

Attualmente il Comune di Cerea (VR) è dotato del seguente strumento urbanistico vigente:

- P.A.T. (Piano di Assetto del Territorio) adottato con D.C.C. n.1 del 17 Gennaio 2012, approvato in data 22.10.2008 dalla Conferenza dei Servizi riunitasi presso gli Uffici della Direzione Urbanistica della Regione del Veneto che lo ha ratificato con deliberazione di Giunta Regionale n. 3208 del 28.10.2008 e pubblicato sul B.U.R. n. 95 del 18/11/2008

- P.I. (Piano degli Interventi) Variante n. 7, terza parte, adottato Deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 del 28.11.2019, approvato con D.C.C. n. 38 del 29/09/2020 e pubblicato tramite avviso di deposito in data 30/03/2021

L'immobile è identificato nel P.A.T. all'interno dell'ambito dell'area di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale compreso nel comparto "ATO n.1" – Città (art. 67 e tav. 4.1) e nel P.I. come "B" – ZONE B Completamento edilizio (art. 28 dell NTO e Tav 13.1\_2).

L'immobile nella zona sud-est confina con il fiume Menago, in cui vi è la fascia di rispetto del vincolo paesaggistico secondo il D.lgs

### **D.1.5 Situazione catastale dell'immobile**

Dall'indagine catastale l'immobile risulta conforme fra gli intestatari catastali e quelli delle visure ipotecarie e risulta conforme alle planimetrie catastali registrate.

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

Da un accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerea (VR) sugli immobili oggetto di esecuzione risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Documentazione tecnico-amministrativa ed autorizzativa comunale:
- *Pratica di costruzione edile n.37 del 19/10/1953;*
- *Nulla Osta per esecuzione lavori edili del 24/10/1953 prot. n. 9691 della pratica n. 37 per l'autorizzazione a costruire una casa di abitazione;*
- *Certificato di abitabilità n. 63 del 17/10/1954;*
- *Licenza di costruzione prot. 5836 del 25/09/1975 pratica edilizia n. 119/R per lavori di riparazione e restauro al fabbricato di civile abitazione;*
- *Condono edilizio presentato il 22/04/1986 e autorizzato il 20/10/1994;*

Da un raffronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione tecnico-amministrativa comunale agli atti non sono state riscontrate difformità.

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

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

Al momento dei sopralluoghi del 17/11/2023 e del 06/12/2023 gli immobili risultavano liberi.

---

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

Da una visura presso l'ufficio territoriale dell'Agenzia dell'Entrate di Legnago non risulta alcun contratto di affitto/locazione registrato ed attualmente attivo in relazione al bene oggetto di esecuzione.

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

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

##### *Iscrizioni:*

- Iscrizione di ipoteca giudiziale **a favore** della Signora [REDACTED]

[REDACTED] iscritta a Verona in data 29/12/2011 ai numeri 49.623 R.G. e 9.646 R.P. per la complessiva somma di € 5.000,00 a carico di tutti gli immobili oggetto di esecuzione;

- Iscrizione di ipoteca giudiziale **a favore** della [REDACTED]

**contro** [REDACTED]

[REDACTED] iscritta a Verona in data 29/12/2011 ai numeri 49.624 R.G. e 9.647 R.P. per la complessiva somma di € 15.000,00 a carico di tutti gli immobili oggetto di esecuzione.

##### *Pignoramenti:*

- Pignoramento derivante da atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona trascritto in data 28/12/2022 ai nn. 55.928 R.G. e 40.728 R.P. **a favore** della [REDACTED]

**contro** [REDACTED]

[REDACTED] e gravante sulla quota intera del diritto di piena proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione.

---

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

Dall'esame della certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c. redatta dal Notaio Claudio Berlini con sede in Legnago (VR) e depositata agli atti per iniziativa del creditore di parte procedente e dall'elenco aggiornato delle formalità sugli immobili oggetto di pignoramento risultano le seguenti formalità:

- *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Domanda giudiziale per divisione giudiziale trascritta a Verona il 19/04/2005 ai nn. 15.214 R.G. e 9.728 R.P. a favore***

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

- *Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno***

- *Altre limitazioni d'uso: **Nessuno***

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

Dall'esame della certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c. redatta dal Claudio Berlini con sede in Legnago (VR) e depositata agli atti per iniziativa del creditore di parte procedente e dall'elenco aggiornato delle formalità sugli immobili oggetto di pignoramento non risultano altre limitazioni d'uso.

#### **D.1.8.4 Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile**

Dalla documentazione agli atti non risultano diritti di prelazione da parte di soggetti terzi.

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

Le unità immobiliari risultano autonome in merito alla fornitura delle utenze: energia elettrica, acqua e gas ad uso domestico e per l'alimentazione dell'impianto di riscaldamento.

---

*Nota: sul fabbricato non sussiste l'istituto del condominio.*

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

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono un'abitazione residenziale e un garage.

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

L'immobile residenziale non è stato costruito in regime di edilizia convenzionata pubblica.

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

Sono state pignorate le quote complete di proprietà dei comproprietari.

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

Trattasi di un edificio residenziale composto da due piani fuori terra, e da un garage all'interno dell'edificio stesso, nel comune di Cerea (Vr), Via Marconi 34, ubicata in una zona centrale del paese.

Sullo stesso mappale dell'edificio vi sono alcuni annessi rustici e una corte pertinenziale.

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

- **Abitazione** Foglio 40, mapp. 806, sub. 1- 807 Cat. A/7, classe 2, Consistenza 11 vani, piano S1-T-1, Rendita Catastale Euro 852,15;

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
<b>Piano Interrato</b>				
Ripostiglio	Sup. reale lorda	27,65	0,25	6,91
	Sup. reale netta	22,98		



Scala e sottoscala S1	Sup. reale lorda	12,57	0,25	3,14
	Sup. reale netta	9,78		
Cantina	Sup. reale lorda	23,55	0,25	5,88
	Sup. reale netta	18,62		
<b>Piano Terra</b>				
Bagno	Sup. reale lorda	4,95	1,00	4,95
	Sup. reale netta	3,27		
Studio	Sup. reale lorda	13,90	1,00	13,90
	Sup. reale netta	11,77		
Cucina	Sup. reale lorda	13,96	1,00	13,96
	Sup. reale netta	11,77		
Cottura	Sup. reale lorda	8,46	1,00	8,46
	Sup. reale netta	6,87		
Disimpegno	Sup. reale lorda	3,59	1,00	3,59
	Sup. reale netta	2,44		
Atrio	Sup. reale lorda	15,36	1,00	15,36
	Sup. reale netta	8,26		
Scala	Sup. reale lorda	12,61	1,00	12,61
	Sup. reale netta	8,26		
Pranzo	Sup. reale lorda	22,70	1,00	22,70
	Sup. reale netta	18,68		

Soggiorno	Sup. reale lorda	23,91	1,00	23,91
	Sup. reale netta	19,93		
<b>Piano Primo</b>				
Rip.	Sup. reale lorda	4,63	1,00	4,63
	Sup. reale netta	3,00		
Camera	Sup. reale lorda	13,89	1,00	13,89
	Sup. reale netta	11,77		
Camera	Sup. reale lorda	14,34	1,00	14,34
	Sup. reale netta	11,65		
Bagno	Sup. reale lorda	9,33	1,00	9,33
	Sup. reale netta	7,02		
Camera	Sup. reale lorda	20,78	1,00	20,78
	Sup. reale netta	17,57		
Corridoio	Sup. reale lorda	15,38	1,00	15,38
	Sup. reale netta	12,85		
Camera	Sup. reale lorda	23,42	1,00	23,42
	Sup. reale netta	19,28		
Rip.	Sup. reale lorda	5,41	1,00	5,41
	Sup. reale netta	4,62		

<b>Totale abitazione</b>	Sup. reale lorda			<b>242,56</b>
<b>Pertinenze di ornamento</b>				
Entrata PT	Sup. reale lorda	9,46	0,3	2,83
Balcone P1	Sup. reale lorda	9,91	0,3	2,97
Annessi in muratura	Sup. reale lorda	7,68	0,3	2,30
	Sup. reale netta	5,63		
Tettoia	Sup. reale lorda	6,48	0,3	1,94
area = alla somma della sup. comm. dei beni	Sup. reale lorda	143,12	0,10	14,31
<b>Area cortiliva</b>				
area > alla somma della sup. comm. dei	Sup. reale lorda	649,09	0,02	12,98
<b>Totale Abitazione +pertinenze</b>				<b>279,90</b>

- 
- **Garage** Foglio 40, mapp. 806, sub. 2 Cat. C/6, classe 3, Consistenza 43 m<sup>2</sup>, piano S1, Rendita Catastale Euro 164,34;

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
<b>Piano Interrato</b>				
Autorimessa	Sup. reale lorda	29,39	0,50	14,69
	Sup. reale netta	23,02		
<b>Totale superficie ragguagliata</b>				14,69

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

Considerato lo scopo della presente stima, intesa a verificare il più probabile valore che per il bene in esame si può prevedere nell'ipotesi della vendita forzata, il criterio di stima adottato è il **Valore di Mercato** attraverso il procedimento metodo sintetico comparativo, basato sulla comparazione tra il bene oggetto di stima e beni analoghi di prezzi noti, adeguati con opportuni elementi di correzione alle esposte tipologie e soprattutto in considerazione a quanto amministrativamente assentito, assumendo quale parametro tecnico di riferimento la superficie commerciale complessiva, calcolata al lordo delle murature interne e esterne perimetrali per l'intero spessore e dei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare sino alla mezzeria e comprensiva delle pertinenze esclusive di ornamento (terrazze, balconi e simili) ed accessorie a servizio dell'unità immobiliare (cantine, soffitte o utilizzazioni simili).  
Fonti di informazione: Agenzia del Territorio – Catasto del Comune di Cerea (VR); Agenzia dell'Entrate – Ufficio Territoriale di Legnago; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona; Ufficio Tecnico del

---

Comune di Cerea (VR); Ufficio Tecnico ATER (Verona); Agenzie immobiliari locali, OMI (Osservatorio mercato immobiliare), Borsino immobiliare.

In fase di stima si è tenuto conto dello stato conservativo in cui versa l'immobile.

### D.1.13.3. Stima

#### Abitazione e pertinenze

Destinazione	Superficie lorda equivalente	Valore unitario per unità di superficie (m <sup>2</sup> )	Valore complessivo
<b>Piano Interrato</b>			
Ripostiglio	6,91	€ 700,00	€ 4.837,00
Scala e sottoscala S1	3,14	€ 700,00	€ 2.198,00
Cantina	5,88	€ 700,00	€ 4.116,00
<b>Piano Terra</b>			
Bagno	4,95	€ 700,00	€ 3.465,00
Studio	13,90	€ 700,00	€ 9.730,00
Cucina	13,96	€ 700,00	€ 9.772,00
Cottura	8,46	€ 700,00	€ 5.922,00
Disimpegno	3,59	€ 700,00	€ 2.513,00
Atrio	15,36	€ 700,00	€ 10.752,00
Scala	12,61	€ 700,00	€ 8.827,00
Pranzo	22,70	€ 700,00	€ 15.890,00

Soggiorno	23,91	€ 700,00	€ 16.737,00
<b>Piano Primo</b>			
Rip.	4,63	€ 700,00	€ 3.241,00
Camera	13,89	€ 700,00	€ 9.723,00
Camera	14,34	€ 700,00	€ 10.038,00
Bagno	9,33	€ 700,00	€ 6.531,00
Camera	20,78	€ 700,00	€ 14.546,00
Corridoio	15,38	€ 700,00	€ 10.766,00
Camera	23,42	€ 700,00	€ 16.394,00
Rip.	5,41	€ 700,00	€ 3.787,00
Entrata PT	2,83	€ 700,00	€ 1.981,00
Balcone P1	2,97	€ 700,00	€ 2.079,00
<b>Annessi in muratura</b>	<b>2,30</b>	<b>€ 700,00</b>	<b>€ 1.610,00*</b>
<b>Tettoia</b>	<b>1,94</b>	<b>€ 700,00</b>	<b>€ 1.358,00*</b>
Area cortiliva	27,29	€ 700,00	€ 19.103,00
<b>TOTALE</b>	<b>279,90</b>		<b>€ 195.930,00</b>

\* Gli annessi in muratura e la tettoia corrispondono al Foglio 40, mapp.807 graffato al mapp. 806, sub. 1

- Valore corpo	<b>€ 195.930,00</b>
- Valore complessivo intero	<b>€ 195.930,00</b>
- <b>Valore complessivo diritto e quota (1000/1000)</b>	<b>€ 195.930,00</b>

## Garage

Destinazione	Superficie lorda equivalente	Valore unitario per unità di superficie (m <sup>2</sup> )	Valore complessivo
Piano Interrato			
Garage	14,69	€ 700,00	€ 10.283,00

- Valore corpo	€ 10.283,00
- Valore complessivo intero	€ 10.283,00
- Valore complessivo diritto e quota (1000/1000)	€ 10.283,00

### Riepilogo della stima:

ID	Immobile	Superficie lorda commerciale raggugliata/Quantità	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A.1	Abitazione con pertinenze	279,90	€ 195.930,00	€ 195.930,00
A.2	Garage	14,69	€ 10.283,00	€ 10.283,00
			€ 206.213,00	€ 206.213,00

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

*Spese di cancellazione delle formalità a carico degli acquirenti (esclusi eventuali compensi professionali):*

- la cancellazione dell'ipoteca legale comporta una spesa di € 1.198,00

---

( pari a 0.5% dell'importo ipotecato per l'imposta ipotecaria + tassa ipotecaria + imposta di bollo);

- la cancellazione della trascrizione dei pignoramenti immobiliari comporta una spesa pari a € 299,00 (imposta ipotecaria + tassa ipotecaria + imposta di bollo);

**Totale complessivo arrotondato: € 1.500,00**

*Nota: il presente calcolo riassuntivo ha carattere meramente informativo e non vincolante e pertanto si evidenzia che, in caso di aggiudicazione del bene, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia del Territorio e quindi richiesta all'aggiudicatario.*

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni                      **€ 204.700,00**

---

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, 12/01/2024

Il perito estimatore

Arch. Anna Bruschetta





---

## **E. ALLEGATI LOTTO UNICO**

- E.1. Titolo di provenienza del bene
- E.2. Estratto per sunto dello stato civile degli esecutati
- E.3. Certificati residenza
- E.4. Planimetrie catastali
- E.5. Titoli abilitativi
- E.6. Urbanistica
- E.7. Ispezioni ipotecarie
- E.8. Contratti (esito agenzia delle Entrate)
- E.9. Fotografie degli esterni
- E.10. Fotografie degli interni
- E.11. Dati comparativi acquisiti e fonte