

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

**PERIZIA DI STIMA** [REDACTED]

**LOTTI** [REDACTED] **1** [REDACTED]

Esecuzione Immobiliare	6/2022
Giudice	Dott. A. Burti
Creditore procedente	[REDACTED]
Parte eseguita	Xxxxxxxxxxi Xxxxxx

**ELABORATO LOTTO 1 datato 12.02.2024**  
**integrativo e sostitutivo del precedente datato 10.01.2024**

Esperto Stimatore  
ARCH. CLAUDIA FATTORI arch.fattori@alice.it - 045 8408138

Custode Giudiziario  
AVV. LAURA PAPARELLI avv.laurapaparelli@gmail.com - 045 8006261

**Claudia Fattori architetto**  
37131 Verona, Via Fracastoro n.11  
C.F. FTTCLD70L53L781U  
P.IVA 03017440235  
arch.fattori@alice.it claudia.fattori@archiworldpec.it

---

## SOMMARIO

A.	SCHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO .....	3
A.1	SCHEDE SINTETICHE LOTTO 1 .....	3
A.2	SCHEDE SINTETICHE LOTTO 2 .....	4
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA .....	5
C.	DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO .....	5
D.	DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI.....	6
D.1.	LOTTO 1 IMMOBILI SITI IN VIA FRESCA' N. 92 CEREVA (VR).....	6
D.1.1	Proprietà.....	6
D.1.1.1	Ricerche presso gli uffici anagrafici.....	8
D.1.2	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita .....	9
D.1.3	Descrizione dei beni .....	11
D.1.3.1	Contesto .....	11
D.1.3.2	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato .....	11
D.1.3.3	Individuazione di beni condominiali/pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali .....	19
D.1.3.4	Individuazione dell'accesso dei beni immobili .....	19
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona .....	20
D.1.5.	Situazione catastale degli immobili .....	21
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile .....	21
D.1.7	Stato di occupazione dell'immobile .....	26
D.1.7.1	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti .....	26
D.1.7.2	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile .....	26
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici.....	27
D.1.8.1	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura .....	27
D.1.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente .....	27
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili .....	27
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile .....	27
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali.....	28
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita .....	28
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata .....	28
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale .....	28
D.1.13.	Valutazione del lotto .....	29
D.1.13.1	Consistenza.....	29
D.1.13.2.	Criteri di stima.....	29
D.1.13.3.	Stima del compendio.....	30
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima .....	34
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni .....	34
F. 1	ALLEGATI LOTTO 1 .....	35

## A. SCHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO

### A.1 SCHEDA SINTETICA LOTTO 1

Procedura	RGE 6/2022
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà
Tipologia immobile	Abitazione, Deposito e terreno Superficie commerciale Abitazione mq 145 c.a. Superficie commerciale Depositi mq 77 c.a. Superficie catastale Terreno mq 674 c.a.
Ubicazione	Via Frescà n. 92 - Cerea (VR)
Dati catastali	Comune di Cerea: Catasto Fabbricati: Fg. 44, Part. 283 sub. 1, A/3; Catasto Fabbricati: Fg. 44, Part. 686, C/2; Catasto Terreni: Fg. 44, Part. 685, terreno;
VALORE DI STIMA della piena proprietà al netto delle decurtazioni	114.300,00
Stato di occupazione	Occupati dalla ditta esecutata e famiglia
Irregolarità edilizie e catastali	Presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Nessuna
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.*

---

## D. DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

### D.1. LOTTO 1 IMMOBILI SITI IN VIA FRESCA' N. 92 CEEA (VR)

#### D.1.1 Proprietà

Sulla base delle certificazioni notarili prodotte e delle verifiche operate dalla scrivente i beni pignorati, ubicati in Cerea via Fresca n. 94, risultano così intestati:

**Abitazione Fg. 44 Particella 283 sub. 1;**

**Autorimessa Fg .44 Particella 686;**

**Depositi Fg. 44 Particella 685;**

**alla DITTA ESECUTATA per la piena proprietà**

in forza dei seguenti titoli:

- o Atto divisionale del 18/03/1972 a rogito del Notaio Nello Nicoli di Cerea (Repertorio n. 79.301), trascritto a Verona il 23/03/1972 ai nn. 5447 RG e 4371 RP, a favore e contro [REDACTED]

[REDACTED] mediante il quale i due soggetti intendevano dividere la comune sostanza facendo le seguenti assegnazioni: (*Allegato F.1.1.1 Titolo e nota*)

[REDACTED] si assegnava fabbricato e terreno in via Fresca a Cerea alla Sez. D Fg 8 mappali: (**provenienza dei beni pignorati in esame – Lotto 1**)

283/1 cat. A/4  
129/B mq 880  
129/C mq 22  
283/C mq 19  
381/B mq 79

[REDACTED] si assegnava fabbricato e terreno in via Fresca a Cerea alla Sez. D Fg 8 mappali: (provenienza dei beni pignorati del Lotto 2)

283/2 cat. A/4  
129/A mq 912  
283/B mq 14  
381/A mq 71

- o [REDACTED] muore il 17.11.1996 lascia la moglie [REDACTED]
- o Trascrizione denuncia di successione (testamentaria) in morte [REDACTED] del 25.9.1999 nn. RP 21471 e RG 33174; (*Allegato F.1.1.2 nota*)

a favore [REDACTED] quota 100/300 proprietà  
[REDACTED] quota 100/300 proprietà  
[REDACTED] quota 100/300 proprietà  
contro [REDACTED] quota 100/100 proprietà

*Beni: Casaleone<sup>1</sup> Fabbricati Fg. 44 Part. 283 sub. 1 Appartamento Cerea Fabbricati Fg 44 Part. 686 Deposito*

---

**Nota<sup>1</sup>** pare il bene pignorato, ma la trascrizione riporta il Comune di Casaleone anziché quello di Cerea. Si precisa che in Casaleone all'estremo catastale di cui sopra non corrisponde alcun bene

- Trascrizione denuncia di successione (testamentaria) in morte di [REDACTED] del 8.5.2003 nn. RP 12100 e RG 18388; (*Allegato F.1.1.3 nota*)

a favore [REDACTED] quota 100/300 proprietà  
[REDACTED] quota 100/300 proprietà  
[REDACTED] quota 100/300 proprietà  
contro [REDACTED] quota 100/100 proprietà

*Beni: Cerea Fg. 44 Part. 685 Terreno mq 674*

- Accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED] da parte dei figli [REDACTED] e [REDACTED] trascritta dal creditore precedente in data 22.11.2023 nn. RP 35693 e RG 47695; (*Allegato F.1.1.4*)

a favore [REDACTED] quota 1/3 proprietà  
[REDACTED] quota 1/3 proprietà  
contro [REDACTED] quota 2/3 proprietà

*Beni: Cerea Fg. 44 Part. 283 sub 1 Appartamento  
Cerea Fg. 44 Part. 686 Deposito  
Cerea Terreni Fg 44 Part. 685*

- [REDACTED] muore il 22.12.1997 lascia i due figli [REDACTED]

- Trascrizione Denuncia di Successione (testamentaria) in morte di di [REDACTED] del 10.5.2003 nn. RP 12337 e RG 18723; (*Allegato F.1.1.5*)

a favore [REDACTED] quota 1/6 proprietà  
[REDACTED] quota 1/6 proprietà  
contro [REDACTED] quota 1/3 proprietà

*Beni: Cerea Fg. 44 Part. 685 Terreno mq 674*

- Trascrizione Denuncia di Successione (testamentaria) in morte [REDACTED] del **10.4.2000** nn. **RP 9366** e RG 1401; (*Allegato F.1.1.6*)

a favore [REDACTED] quota 1/6 proprietà  
[REDACTED] quota 1/6 proprietà  
contro [REDACTED] quota 1/3 proprietà

*Beni: Casaleone<sup>1</sup> Fg. 44 Part. 283 sub 1 Appartamento  
Casaleone<sup>1</sup> Fg. 44 Part. 686 Deposito*

**Nota<sup>1</sup>** pare il bene pignorato, ma la trascrizione riporta il Comune di Casaleone anziché quello di Cerea. Si precisa che in Casaleone all'estremo catastale di cui sopra non corrisponde alcun bene.

- 
- o Accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED] [REDACTED] da parte dei figli [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] trascritta dal creditore procedente in data 22.11.2023 nn. RP 35694 e RG 47696; (*Allegato F.1.1.7*)
- a favore [REDACTED] [REDACTED] quota 1/6 proprietà  
[REDACTED] [REDACTED] quota 1/6 proprietà  
contro [REDACTED] quota 1/3 proprietà
- Beni: Cerea Fg. 44 Part. 283 sub 1 Appartamento  
Cerea Fg. 44 Part. 686 Deposito  
Cerea Terreni Fg 44 Part. 685*
- o Atto di Compravendita del notaio Chiliberti del 31.12.2002 rep. 63517 trascritto a Verona il 23.01.03 ai nn. RP 2056 RG 3190; (*Allegato F.1.1.8*)
- a favore Xxxxxxxx Xxxxxx piena proprietà  
contro [REDACTED] [REDACTED] quota 1/2 proprietà (in regime di separazione dei beni)  
[REDACTED] [REDACTED] quota 1/2 proprietà (bene personale)
- Beni: Cerea Fabbricati Fg. 44 Part. 283 sub. 1, A/3 abitazione  
Cerea Fabbricati Fg 44 Part. 686, C/2 magazzino di mq 132  
Cerea Terreni Fg. 44 Part. 686 Terreno mq 228  
Cerea Terreni Fg. 44 Part. 685 Terreno mq 674*

#### **Regime patrimoniale della ditta eseguita al momento dell'acquisto dei diritti:**

##### Ditta eseguita

Al momento dell'acquisto dei beni (2002) l'esecutato risultava celibe (coniugato nel 2009).

#### **Attuale regime patrimoniale della ditta eseguita:**

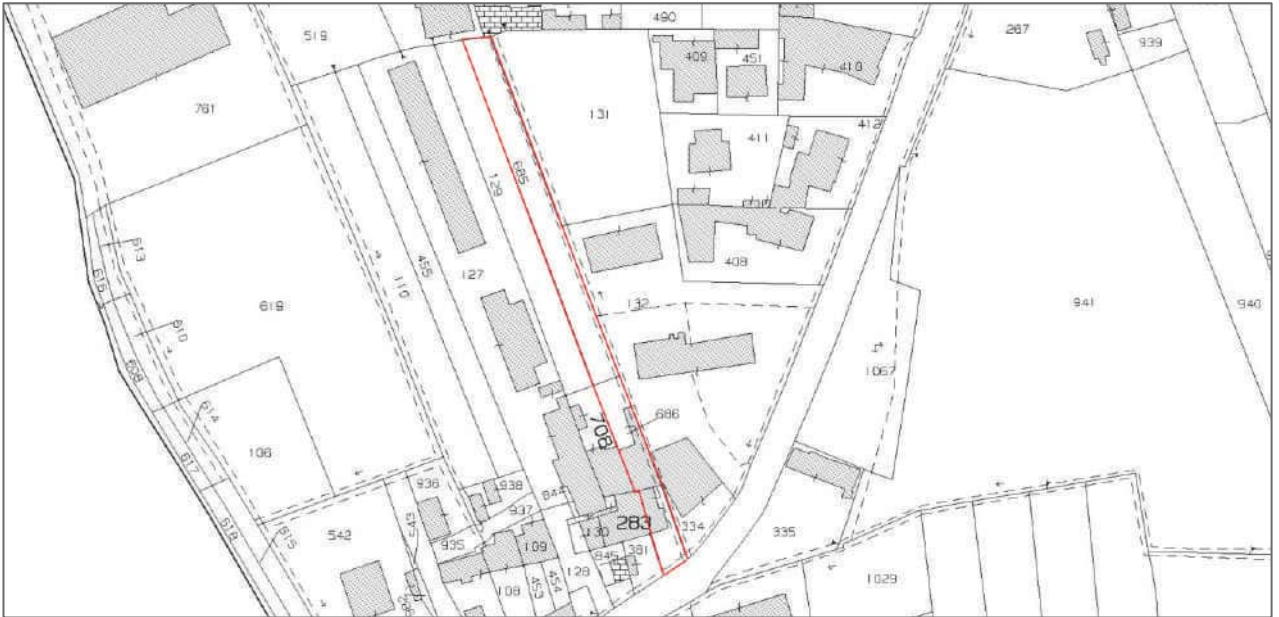
- Coniugato dal 20.06.2009, nessuna annotazione riportata nell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio. (*All. F.1.2*)

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

In base alla comunicazione resa dalla p.a.:

- La ditta eseguita risulta residente in Via Frescà n. 92 unitamente alla famiglia; (*All. F.1.2.*)

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



INDIVIDUAZIONE DEI BENI NELLA MAPPA CATASTALE

I beni pignorati sono ubicati in via Frescà n. 92 Cerea (VR) e così catastalmente censiti al Comune di Cerea:

### Catasto Fabbricati:

- **Abitazione Fg. 44 Part. 283, sub. 1**, Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 6 vani, Sup. Catastale 150 mq, Totale escluse aree scoperta 135 mq, Rendita € 433,82, via Frescà piani T-1°;
- **Depositi Fg. 44 Part. 686**, Cat. C/2, Classe 2, Consistenza 132 mq, Sup. Catastale 76 mq, Rendita € 156,80, via Frescà piani T-1°;

### Catasto Terreni:

- **Terreno Fg. 44 Part. 685**, Vigneto, Cl. 2, Superficie mq 674, Deduz. DS1R, R.D. € 6,75 - R.A. 4,35;

I beni risultano catastalmente intestati a

DITTA ESECUTATA per la piena proprietà

L'abitazione Part. 283/1 insiste su terreno distinto al Catasto Terreni al Foglio 44, Particella 283, ente urbano, di are 02.52, RD - RA -.

L'elaborato planimetrico della Part. 283 individua due abitazioni sub 1 e 2, nessun b.c.n.c.

I depositi Part. 686 insistono su terreno distinto al Catasto Terreni al Foglio 44, Particella 686, ente urbano, di are 2.28; RD - RA -, nessun elaborato planimetrico.

Sono altresì ricompresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà sugli enti comuni e di uso comune ai sensi dell'art. 1117 c.c. e seguenti.

**I dati indicati nel pignoramento corrispondono all'attuale identificazione catastale dei beni.**



---

## **Variazioni catastali storiche**

Comune di Cerea, Catasto Fabbricati:

**Abitazione Fg. 44 Part. 283, sub. 1**, Cat. A/3, Sup. Catastale tot. 150 mq;

Così identificato a seguito di Variazione del 14/10/2009 Pratica n. VR0380448 in atti dal 14/10/2009 Diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n. 48841.1/2009), dell'immobile precedentemente così censito:

Fg. 44 Part. 283, sub. 1;

Così identificato a seguito di Variazione Ampliamento del 07/04/1988 in atti dal 17/11/1989 Ampliamento della consistenza vdevar (n. 1265/1988), dell'immobile precedentemente così censito:

Sezione D, Fg. 8, Part. 283, sub 1, Cat. A/4, Vani 4;

Così identificato dall'impianto meccanografico del 1987;

**Depositi Fg. 44 Part. 686**, Cat. C/2, Consistenza 132 mq, Sup. Catastale 76 mq;

Così identificato a seguito di Variazione Variazione del 24/02/2016 Pratica n. VR0033482 in atti dal 24/02/2016 Aggiornamento planimetrico (n.13278.1/2016), dell'immobile precedentemente così censito:

Fg. 44 Part. 686, sub. 1, Cat. C/2, Consistenza 132 mq, Sup. Catastale 81 mq;

in precedenza:

Fg. 44, Part. 686, così identificato dall'impianto meccanografico del 1989;

Comune di Cerea, Catasto Terreni

**Terreno, Fg. 44 Part. 685**, vigneto, superficie mq 674;

**Ente Urbano, Fg 44, Part. 686**, mq 228;

Con frazionamento del 18/03/1972 in atti dal 31/10/1985 (n. 5985) l'originario Terreno Part. 129 di mq 1.814 veniva frazionato nelle seguenti Particelle: Part. 129 di mq 912, Part. 685 di mq 880 e Part. 686 di mq 22.

Con Frazionamento del 22/10/2002 Pratica n. 155922 in atti dal 22/10/2002 (n. 6084.1/2002) la Part. 685 di mq 880 e la Part. 686 di mq 22 vengono variate **in Part. 685 di mq 674, Part. 686 di mq 228.**

**Ente Urbano, Fg 44, Part. 283**, mq 252;

Così identificato a seguito di Tipo Mappale del 08/10/2002 Pratica n. 155920 in atti dal 08/10/2002 n. 5846.1/2002, (nella variazione sono state soppresse la Part. 689 e 688), dell'immobile precedentemente così censito:

Fg. 44, Part. 283, Ente Urbano, mq 154;

Così identificato a seguito di Frazionamento del 18/03/1972 in atti dal 31/10/1985 (n. 5985) (nella variazione sono state variate le Part. 687 e 688), dell'immobile precedentemente così censito:

Fg. 44, Part. 283, Ente Urbano, mq 187; così identificato dall'impianto meccanografico del 1989;

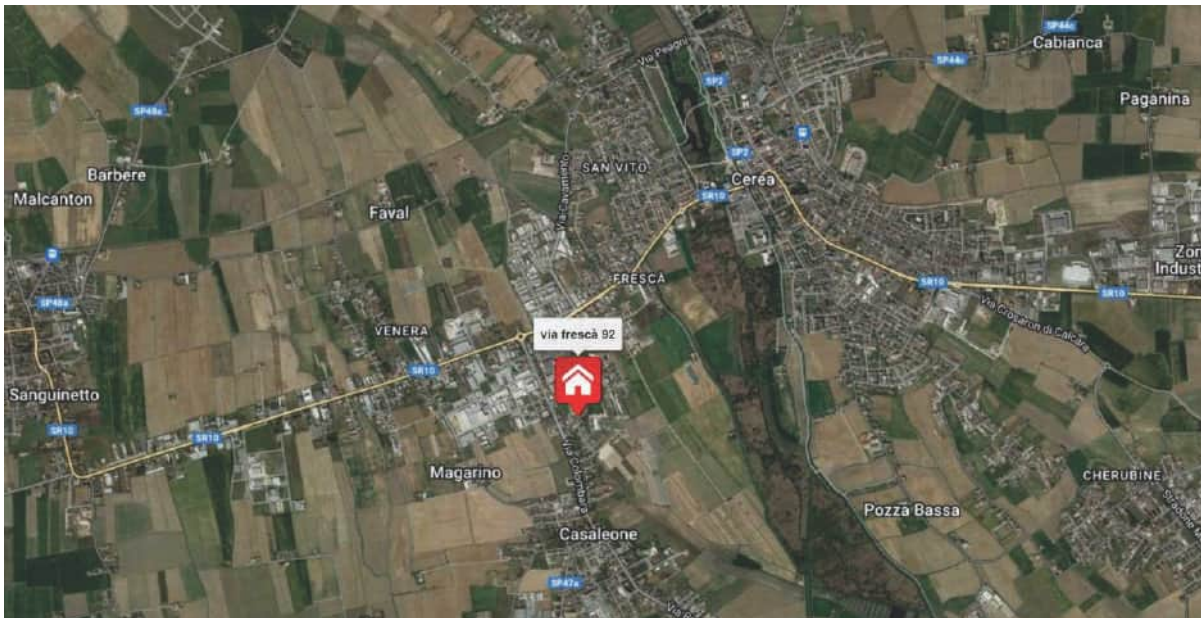


## D.1.3 Descrizione dei beni

### D.1.3.1 Contesto

I beni si collocano nella frazione di Frescà a sud del Comune di Cerea, a circa 1 Km dal centro di Casaleone e 2,5 c.a. dal centro di Cerea.

La zona è contraddistinta da residenze, aree a vocazione commerciale-artigianale ed aree agricole.



ORTOFOTO CON LOCALIZZAZIONE DEI BENI

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

L'abitazione con retrostanti depositi e terreno sono ubicati in via Frescà 92, realizzati in aderenza per un lato ai beni di cui al Lotto 2.



ORTOFOTO CON INDIVIDUAZIONE DEL BENE

---

Nelle pratiche edilizie reperite, la realizzazione del fabbricato abitativo viene dichiarata ante 1942, ristrutturata ed ampliata negli anni 60 e infine ristrutturata dalla ditta esecutata nel 2008-2010.

Il compendio presenta sviluppo planimetrico stretto e lungo in direzione ortogonale rispetto alla via Frescà.

Il compendio confina per l'intero lato est con i beni di cui al Lotto 2: il fabbricato abitativo e il deposito risultano realizzati in aderenza ai corrispondenti edifici di cui al Lotto 2.

Si evidenzia che non risultano delimitati in loco i confini dei beni in esame (né per l'abitazione Part. 283/1, né per i depositi Part. 686 né per il terreno Part. 685) rispetto alle contigue Part. Ile 283/2, 708, 381 e 129 (anch'esse pignorate di cui al Lotto 2).

Il fabbricato abitativo presenta tre fronti finestrati. Quello posteriore risulta coperto con tettoia di collegamento con il fabbricato ad uso deposito distante circa 3,40 m.

L'abitazione Part. 283/1 presenta sviluppo di due piani fuori terra. La distribuzione interna dell'alloggio prevede: al piano terra soggiorno, cucina, disimpegno-sottoscala e bagno, tramite scala interna si accede al piano primo ove si trovano: corridoio, due vani letto (uno con cabina armadio) due balconi e un vano igienico sanitario. E' altresì presente area cortiliva esterna prospiciente il fronte principale e quello laterale.

L'unità abitativa si presenta in condizione manutentive discrete, dotata di arredi, abitata e con utenze attive. Dotazione impiantistica e finiture sono state rinnovate nel 2008-2010.

I depositi Part 686 sono edificati in prossimità del fabbricato abitativo, ad una distanza di circa m. 3,40 dal fronte posteriore di quest'ultimo, con il quale risultano collegati mediante una tettoia.

Nel condono edilizio reperito, la realizzazione dei fabbricati viene dichiarata risalente al 1964 circa.

Trattasi di manufatti di scarsa qualità costruttiva, edificati in deroga alle distanze da confini e a quelle da pareti finestrate e così regolarizzati tramite condono edilizio.

Il deposito presenta un corpo di fabbrica di due piani fuori terra composto da due vani al piano terra e due al piano 1°, questi ultimi inaccessibili in quanto privi di scala di collegamento. I restanti manufatti (ad uso pollaio/rip.) presentano sviluppo di un solo piano.

I vani deposito risultano accessibili dall'area cortiliva della Part. 283/1, per tramite di passaggio pedonale dal lato est.

Parte dei depositi edificati sulla part. 686 presentino coperture/tamponamenti in lastre ondulate di cemento amianto.

L'accesso al Terreno Part. 685, ubicato all'interno dell'ambito del lotto, avviene con transito dal vano deposito Part. 686.





Foto 1 Fronte principale abitazione Part. 283/1



Foto 2 Vista fronte posteriore



Foto 3 Vista fronte laterale



Foto 4 Soggiorno piano T Part. 283/1

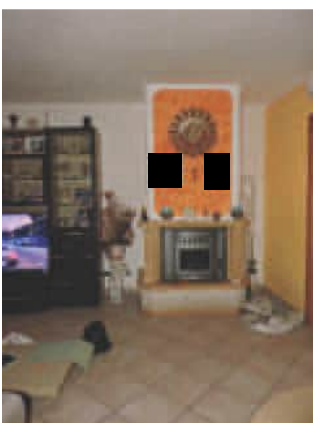


Foto 5 Soggiorno



Foto 6 Cucina



Foto 7 Disimpegno



Foto 8 Bagno piano T



Foto 9 scala



Foto 10 Muffe sul soffitto del vano scale



Foto 11 Corridoio p. 1°



Foto 12 e 13 Camera da letto con balcone



Foto 14 e 15 Camera da letto con balcone



Foto 16 Bagno p. 1° con soffitto a falde



Foto 17 Soffitto del bagno con fenomeni di muffa



Foto 18 e 19 Depositi Part. 686 piani T e 1°



Foto 20 Viste dei depositi dall'area cortiva esterna





Foto 20 e 21 Viste dei depositi dall'area cortiva esterna



Foto 22 Lastre di copertura in cemento amianto



Foto 23 e 24 Viste Terreno Part. 685

CARATTERISTICHE STRUTTURALI E DI FINITURA GENERALE DEL FABBRICATO ABITATIVO 283/1		
COMPONENTI	DESCRIZIONE	CONDIZIONI
Tipo di Costruzione	Fabbricato di due piani fuori terra	discrete
Fondazioni	-	non visionabili
Strutture verticali	Struttura in elevazione presumibilmente in pietrame-laterizio	sufficienti
Solai	Presumibilmente laterocemento	
Copertura	A falde inclinate con manto in tegole	non visionata
Prospetti	Intonacato e tinteggiato	Discrete
Scale	Presumibilmente c.a.	buone

CARATTERISTICHE EDILIZIE E COSTRUTTIVE ABITAZIONE PART. 283/1		
COMPONENTI	TIPOLOGIA E MATERIALI	CONDIZIONI
Pareti interne e perimetrali Soffitti	Divisori in laterizio intonacati e tinteggiati. Puntuali evidenze di muffe a soffitto nel vano scale e nel bagno del piano 1°	discrete
Infissi esterni	in legno e vetro camera. A protezione ante oscuranti lignee	buone
Porta di ingresso	Portoncino blindato con telaio in legno e inserti vetrati	buone
Infissi interni	Porte a battente/scorrevoli tamburate	buone
Pavimenti	In piastrelle di ceramica	buone
Bagni	Arredo sanitario completo con doccia	buone

Impianto idrico	Sulla base di quanto riferito dall'esecutato l'utenza dell'acqua è in comune con la limitrofa abitazione Part. 283/1. Presso l'ufficio del Genio civile di Verona, risulta presentata da Montagnoli Tullio in data 07.08.2000 denuncia n. 33543 di pozzo ad uso domestico in via Frescà n. 94, Cerea (VR).	Al momento del sopralluogo le utenze risultavano tutte attive e funzionanti. Certificati di conformità della dotazione impiantistica allegati all'agibilità richiesta nel 2011
Impianto elettrico	Autonomo e sottotraccia	
Impianto gas	Autonomo e sottotraccia (in parte)	
Impianto di riscaldamento.	Autonomo con radiatori, caldaia a gas metano ubicata nel vano disimpegno sottoscala al piano terra	
Climatizzazione	Presente con unità esterna sul balcone	
Impianto fognario	Presumibilmente allacciato alla rete fognario (in base alle doc. allegata all'agibilità)	Non visionato

CARATTERISTICHE EDILIZIE E COSTRUTTIVE DEPOSITI PART. 686		
COMPONENTI	DESCRIZIONE	CONDIZIONI
Tipo di Costruzione	Manufatti principali realizzati in blocchi di cls con solaio interpiano in laterocemento. Coperture in lastre ondulate di pannelli sandwich sorrette da elementi lignei e/o travetti. Non è stato possibile accertare se dette coperture sostituiscano o siano sovrapposte a lastre di cemento amianto. I due vani al p. 1 sono privi di collegamento con il piano terra e pertanto non sono stati visionati. I manufatti di un solo piano (rip/wc) si presentano in pessime condizioni con coperture e in parte tamponamenti verticali in lastre di cemento amianto.	Scarse/pessime

CARATTERISTICHE DEL TERRENO PART. 685
<p>Il terreno presenta giacitura pianeggiante con consistenza catastale pari a mq 674 e forma rettangolare stretta e lunga.</p> <p>Rispetto alla coltura a vigneto dichiarata catastalmente, si riscontra un terreno inerbito con alcune piantumazioni arbustive.</p> <p>Il terreno risulta delimitato lungo i confini nord e ovest:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o a nord da muratura presumibilmente parte di una costruzione di terzi realizzata a confine;</li> <li>o a est in parte da rete metallica su pali e in parte da muro in blocchi;</li> </ul> <p>non risulta viceversa fisicamente individuato sui luoghi il confine est con il limitrofo terreno particella 129, analogo per forma destinazione e caratteristiche (anch'esso pignorato di cui al Lotto 2).</p> <p>Dal punto di vista urbanistico l'area risulta in parte ricompresa, unitamente a proprietà terze, in un ambito PUA di zone C - residenziali destinate a nuovi complessi insediativi, in parte ricompresa in zone B di completamento edilizio</p>

### Considerazioni sullo stato manutentivo del fabbricato e dei beni

Le generali condizioni manutentive dell'unità abitativa appaiono discrete/buone, quelle dei depositi assai scarse, pessime quelle dei manufatti di un solo piano fuori terra.

Si evidenzia la presenza di coperture/tamponamenti in lastre di cemento amianto nei vani deposito.

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Verona**

Dichiarazione protocollo n. VR0380448 del 14/10/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cerea

Via Fresca'

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 44

Particella: 283

Subalterno: 1

Compilata da:

Scarmagnani Claudio

Iscritto all'albo:

Geometri

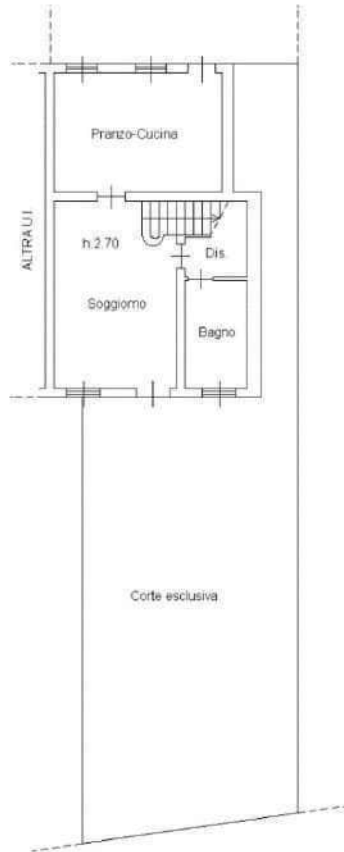
Prov. Verona

N. 2244

Scheda n. 1

Scala 1:200

Estratto non in scala: planimetria Appartamento Fg 44 Part. 283 Sub 1



PIANO TERRA



PIANO PRIMO





MODULARE  
F. rip. 7002 487



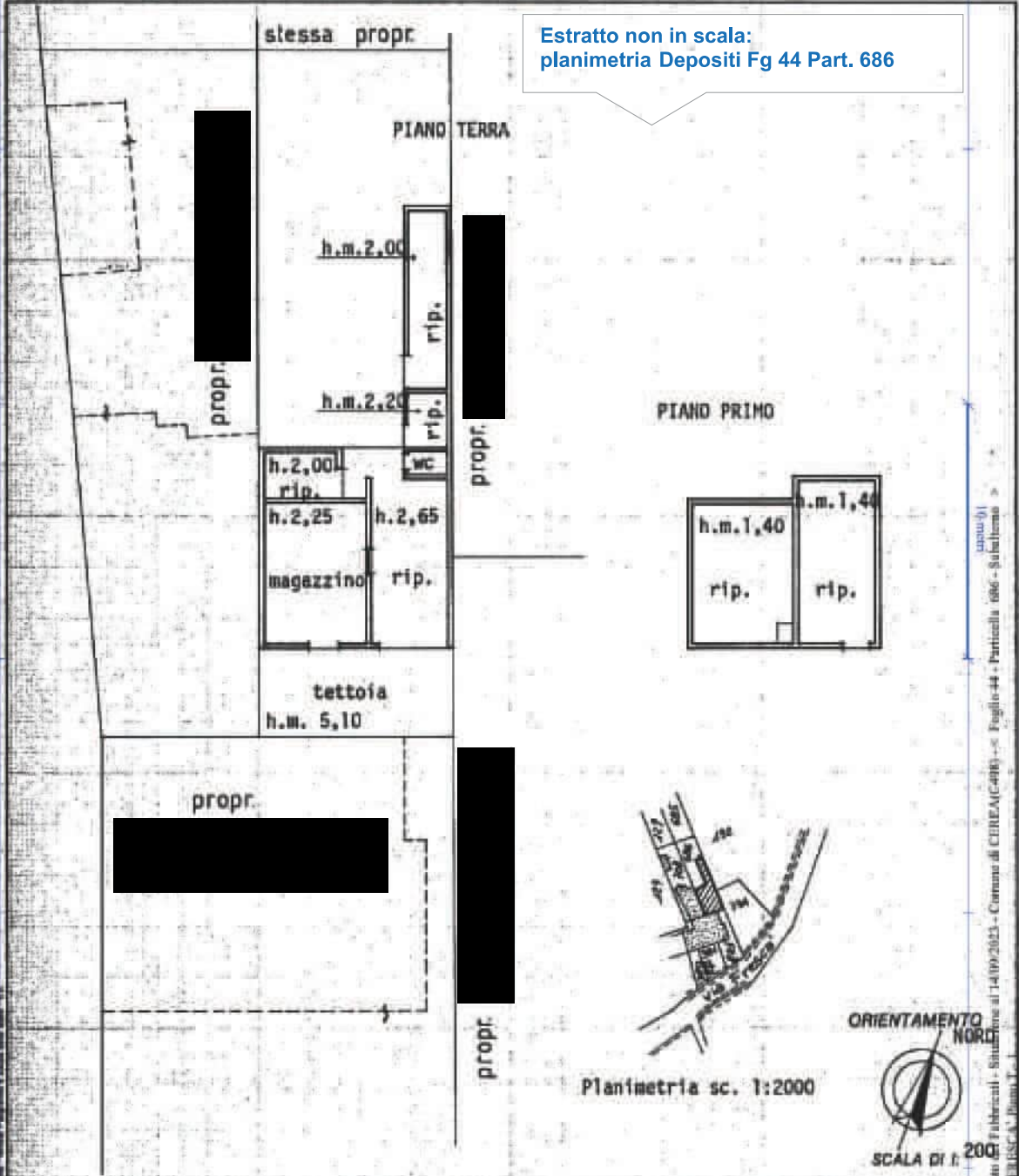
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MCC. BN (CEU)

LIRE  
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di CEREA via FRESCA' civ. ....

Estratto non in scala:  
planimetria Depositi Fg 44 Part. 686



Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Designazione di <input type="checkbox"/>		Compilata dal <u>Geom. SARTIN Roberto</u> (Titolo, cognome e nome)		RISERVATO ALL'UFFICIO
Data presentazione: 07/04/1988 - Data: 14/09/2023 - n. 7351790 - Richiedente: FTTCLE070L53L781U		Firma <u>Roberto Sartin</u>		
Foglio <u>44</u> - Particella <u>686</u> - Subalterno <u>686</u>		Geometra <u>Verona</u> n. <u>1348</u>		Catasto Edilizio Urbano - Sezione al 14/09/2023 - Comune di CEREA (C-498) - Foglio 44 - Particella 686 - Subalterno 686
n. <u>686</u> sub. ....		data <u>05-04-1988</u> Firma		

---

### D.1.3.3 Individuazione di beni condominiali/pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

L'elaborato planimetrico depositato afferisce alla sola Part. 283 per la quale non sono indicati b.c.n.c.

### D.1.3.4 Individuazione dell'accesso dei beni immobili

L'accesso ai beni pignorati avviene dalla via Frescà civico 92 e per tramite di cancelletto pedonale e carraio insistenti sull'area esterna pertinenziale della Part. 283/1.

Il cancello carraio risulta utilizzato anche per l'accesso all'autorimessa Part. 381 parte del Lotto 2.

Si evidenzia che i due Lotti pignorati 1 e 2 costituivano in origine un unico compendio, diviso nel 1972 con atto a rogito del Notaio Nello Nicoli.

L'accesso esterno ai Depositi Part. 686 avviene con transito dal camminamento (lato est) dell'area esterna della Part. 283/1.

Il Terreno Part. 685 non ha accesso diretto dalla pubblica, vi si accede per tramite dell'area esterna Part. 283/1 e attraverso il vano deposito Part. 686.



IMMAGINE RISALENTE AL 2011 TRATTA DA GOOGLE STREET VIEW

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

La destinazione ed i vincoli previsti dagli strumenti di pianificazione urbanistica vigente per l'area di insistenza dell'immobile pignorato, come desumibili dal cdu, sono i seguenti: (Allegato F.1.6)

P.A.T. "ATO 1" - CITTA'

P.A.T. Art.67 - URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

P.I. "B" - ZONE RESIDENZIALI EDIFICATE Mappale 129 (parte) - 283- 685 (parte) - 686 - 708;

P.I. "C" - ZONE RESIDENZIALI DESTINATE A NUOVI COMPLESSI INSEDIATIVI Mappale 129 (parte) - 685 (parte);

In queste zone sono ammessi i seguenti tipi di interventi:

- a. Edilizia esistente: tutti i tipi di interventi, così come definiti all'art. 16 delle presenti norme;
- b. Interventi di nuova costruzione sulle aree libere.

Ai fini dell'edificazione, valgono le seguenti norme:

$I_f = 1,25 \text{ mc/mq}$ , quale indice di densità edilizia fondiaria dato dal rapporto tra il volume del fabbricato e la superficie del lotto edificabile in ZTO "C" ad esso corrispondente.



ESTRATTO P.I. TAVOLA 13.3.8 VARIANTE 7 PARTE 3°

ESTRATTO DI MAPPA CON LOCALIZZAZIONE DEI BENI

Si rimanda al CdU in allegato ed alla consultazione della documentazione originale trattenuta presso la p.a. per la disamina completa ed esaustiva di ogni elaborato.

---

## D.1.5. Situazione catastale degli immobili

### Verifica della conformità planimetrica catastale

Abitazione Part. 283 sub 1

parzialmente difforme al piano 1°

Non risulta correttamente rappresentato lo sviluppo della scala interna

Depositi Part. 686

sostanzialmente conforme

## D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

Su istanza della scrivente, l'ufficio tecnico del Comune di Cerea ha prodotto per il compendio in esame i seguenti titoli edilizi:

- **Concessione in sanatoria n. 433** (Prot. 16740) rilasciata in data 5.12.1989 a [REDACTED] [REDACTED] per le seguenti difformità: *“ristrutturazione di fabbricato residenziale esistente con aumento di volumi e superfici con annessi accessori realizzati in assenza di Licenza Edilizia.”* (Allegato F.1.7.1: Titolo e Elaborati)  
**Risulta rilasciato il Certificato di abitabilità in data 6.12.1989.**
- **DIA n. 238/2006** (Prot. 15955) presentata il 20.12.2006 dalla ditta eseguita *“Per la ristrutturazione del fabbricato abitativo.”* (Allegato F.1.7.2: Titolo e Elaborati)  
Presumibilmente rinunciata alla luce delle DIA presentate successivamente.
- **DIA n. 71/2008** (Prot. 5339) presentata il 21.04.2008 dalla ditta eseguita *“Per la ristrutturazione del fabbricato abitativo.”* (Allegato F.1.7.3: Titolo e Elaborati)
- **DIA in variante n. 82/2009** (Prot. 7575) presentata il 17.06.2009 dalla ditta eseguita *“Variante alla DIA 71/2008.”* (Allegato F.1.7.4: Titolo - Elaborati e agibilità)
- **Richiesta di agibilità n. 75/2011** (Prot. 1119) del 6.10.2011 comprensiva di certificazioni di conformità e collaudo delle parti strutturali oggetto d'intervento, da intendersi rilasciata per silenzio assenso in assenza di comunicazioni sospensive successive al doc. datato 5.4.20012.  
(Allegato F.1.7.4: Titolo – Elaborati e agibilità)

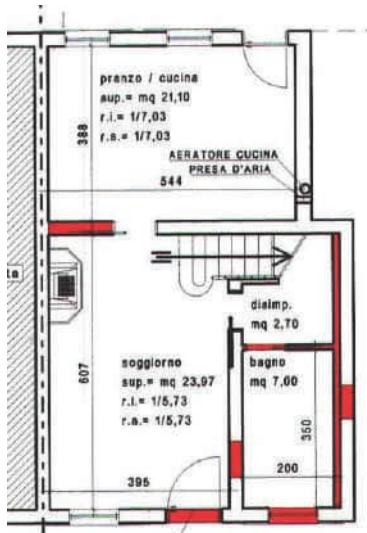


## Verifica conformità edilizia

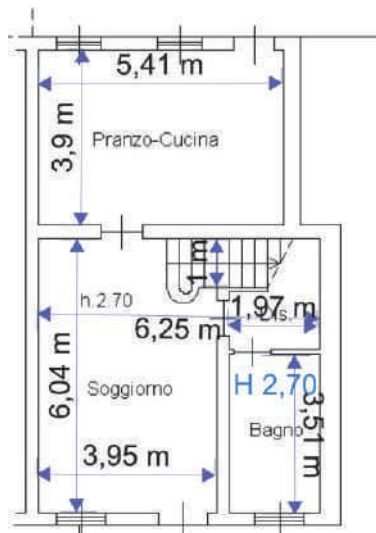
Si riportano gli estratti (non in scala) degli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi posti a confronto con il reale stato dei luoghi, comprensivo delle indicazioni metriche desunte dal rilievo di controllo effettuato in loco. Per la completa presa visione delle pratiche edilizie si rimanda alla doc. in allegato.

ABITAZIONE PART. 283 SUB 1

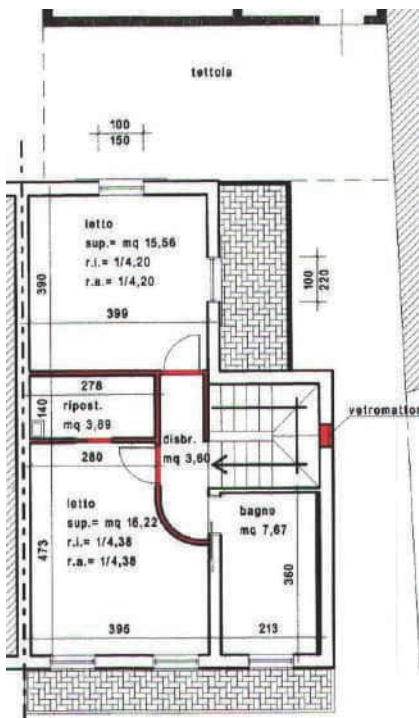
DIFFORME



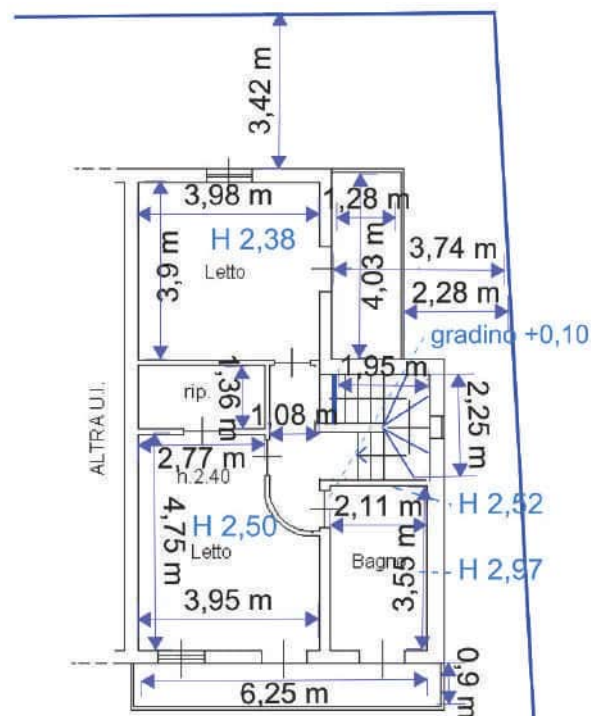
ESTRATTO VARIANTE DIA 82/2009 – P. TERRA



REALE STATO DEI LUOGHI P. TERRA



ESTRATTO VARIANTE DIA 82/2009 – P. PRIMO



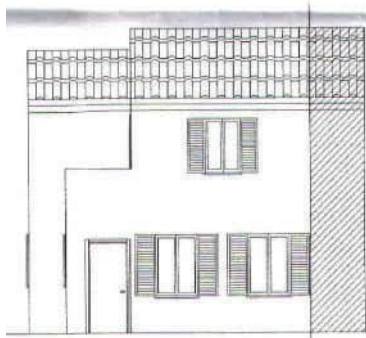
REALE STATO DEI LUOGHI P. PRIMO

## PROSPETTO SUD



ESTRATTO VARIANTE DIA 82/2009 –

## PROSPETTO NORD



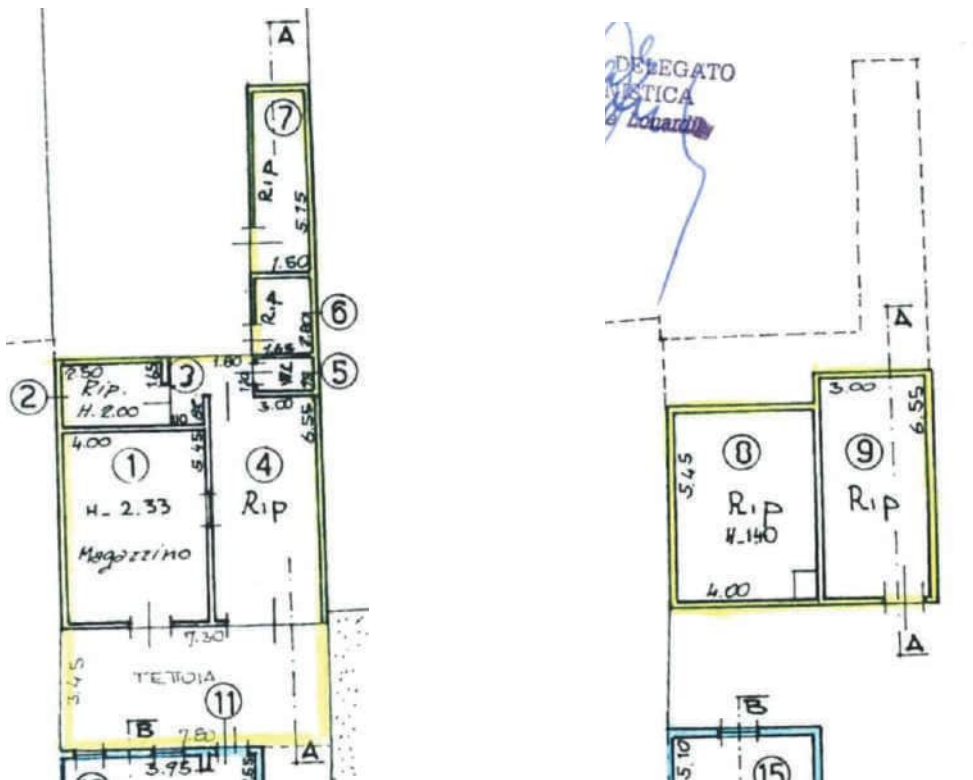
ESTRATTO VARIANTE DIA 82/2009 –



Le difformità rispetto alla DIA in variante 82/2009 consistono principalmente in:

1. Diversa realizzazione di una parte della rampa del vano scala;
2. Altezza del vano letto al piano 1°;

Seppur autorizzata, si evidenzia altresì come la portafinestra del piano primo (ubicata sul fronte laterale est) risulti realizzata a distanza di 3,74 m. c.a. dal confine costituito dalla parete cieca del fabbricato antistante. inferiore a 10 m



ESTRATTO CONDONO 433 DEL 1989 PLANIMETRIE DEL PIANO TERRA E DEL PIANO PRIMO

I manufatti ad uso deposito risultano sostanzialmente conformi allo stato condonato. I vani identificati dai n.ri 8 e 9 del piano primo, privi di scala di collegamento, non sono stati visionati.

I vani identificati dai n.ri 3, 5, 6, 7 si presentano in pessime condizioni manutentive con tamponamenti verticali e coperture in lastre di cemento amianto.

Sulla base delle verifiche operate dalle scrivente presso l'ufficio del Genio civile di Verona, risulta presentata da Montagnoli Tullio in data 07.08.2000 denuncia n. 33543 di pozzo ad uso domestico in via Frescà n. 94, Cerea (VR).

### Oneri di regolarizzazione edilizia

Tenuto conto delle caratteristiche delle difformità rilevate con riferimento all'unità abitativa, si ritiene non possano essere sanate le seguenti opere:

- Una porzione della scala interna del corridoio, in quanto presenta gradini triangolari non rispondenti ai requisiti previsti dal Dgr n. 1428/2011 per "scala ad uso privato interna alle unità abitative in ristrutturazione - pedata rettangolare minima inscritta da cm. 80 x 25."

La quantificazione estimativa operata dalla scrivente per la regolarizzazione delle difformità illustrate ammonta approssimativamente a

**€ 18.600,00**

così valutata forfettariamente:



- Sulla base di una stima, al momento puramente indicativa, dei costi di riduzione in pristino e dei costi demo-ricostruttivi ipotizzabili per le opere risultate difformi solo in parte, il tutto comprensivo degli opportuni ripristini delle finiture analoghi all'esistente:
  - demolizione di una porzione della scala esistente e completamento della stessa a norma, compresi eventuali oneri derivanti dalla necessità di modificare le esistenti tramezzature dei contigui/sottostanti vani e adeguamento soffitto vano letto mediante posa di controsoffitto;
  - opere provvisoriale e di sicurezza;
 Si ipotizza un importo iva esclusa di € 10.000,00
- Sulla base di una stima puramente indicativa degli oneri professionali per l'ottenimento dell'autorizzazione alla rimessa in pristino, compreso rilievo, eventuali saggi demolitivi, progettazione architettonica/strutturale ed eventuale collaudo e/o certificato di idoneità statica, predisposizione ed inoltro delle istanze, direzione lavori e variazione planimetrica catastale;
  - Si ipotizza un importo iva esclusa di € 6.000,00
- Sulla base di una stima sommaria degli oneri di bonifica delle coperture/tamponamenti verticali in cemento amianto presenti nei depositi Part. 686, stimati su una superficie pari a mq 60,00 c.a.
  - Si ipotizza un importo iva esclusa di € 2.600,00
 Gli oneri di bonifica sotto-riportati sono stati valutati in termini di maggior incidenza di costo rispetto a quello di un normale intervento di sostituzione delle coperture prive di cemento amianto, tenuto conto della vetustà, delle pessime condizioni manutentive e della scarsa qualità costruttiva che caratterizza tali manufatti che necessitano comunque di integrale ristrutturazione di cui si è tenuto conto nella valutazione estimativa.

P.02.01.00	Preparazione piano di lavoro comprensivo del piano operativo di sicurezza, da presentare alla ASL Servizio SISP ed al Servizio SPISAL competenti per territorio, comprensivo degli oneri di concessione da versare agli ENTI				€ 815,00
		n	1	€/n	€ 815,00
P.02.06.a	Rimozione di copertura di amianto-cemento eseguita in conformità al DM del 06.09.94 e successivi, con le seguenti procedure: trattamento preliminare su entrambe le superfici delle lastre con soluzioni incapsulanti di tipo D (in conformità al DM 20 agosto 1999) utilizzando tecniche airless per fissaggio provvisorio delle fibre di amianto; smontaggio delle lastre in amianto-cemento utilizzando appropriate tecniche che impediscano la rottura o la fessurazione degli elementi; imballo in quota, ove possibile, delle lastre rimosse in pacchi costituiti da doppio strato di polietilene, etichettati secondo le norme che regolano il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti contenenti amianto; calo in basso con adeguati mezzi di sollevamento, carico e trasporto a discarica autorizzata per lo smaltimento. Esclusi gli oneri di smaltimento a discarica, le opere provvisoriale ed ogni costo relativo alle misure di igiene e di sicurezza del lavoro.				€ 1.397,40
		mq	60	€/mq	23,29
P.02.08.00	Oneri di conferimento alle discariche autorizzate di materiale rimosso contenente amianto, compreso ogni onere relativo alle varie autorizzazioni il tutto secondo quanto prescritto dalle normative vigenti in materia. Esclusi oneri di trasporto compensati con prezzo a parte.				€ 423,00
		Kg	900	€/Kg	0,47
		Totale IVA esclusa			€ 2.635,40

Si precisa infine che le quantificazioni sopra riportate sono da intendersi meramente indicative. La precisa definizione degli oneri di regolarizzazione potrà avvenire solo all'esito dell'istruttoria della pratica presso la p.a., nonché all'esito (previo dettagliata ricognizione, rilievo e stratigrafia delle strutture) dell'esatta definizione degli interventi demo-ricostruttivi necessari per adeguare alla

---

normativa le opere risultate difformi in toto o in parte e dei conseguenti preventivi di spesa, nonché all'esito del conferimento d'incarico con il professionista incaricato.

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

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

Al momento del sopralluogo i beni risultavano arredati ed abitati dalla ditta esecutata e famiglia.

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

L'agenzia delle entrate ha comunicato l'assenza di contratti locativi in essere. (*Allegato F.1.8*)

---

## D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

- **TRASCRIZIONE CONTRO del 20/01/2022** – R.P. 1123 R.G. 1472, Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario, Repertorio 6491 del 03/12/2021, Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili:

a favore [REDACTED] piena proprietà  
contro XXXXXXXXXXX XXXXXX piena proprietà  
Beni: *Cerea Fabbricati Fg. 44 Part. 283 sub. 1 A/3 Abitazione*  
*Cerea Fabbricati Fg 44 Part. 686 C/2 Magazzino*  
*Cerea Terreni Fg 44 Part. 685 Terreno*

- **ISCRIZIONE CONTRO del 29/06/2017** – R.P. 4254 R.G. 26260, Pubblico ufficiale Tribunale di Verona Rep. 1931/2017 del 10/04/2017 - Ipoteca Giudiziale derivante da ordinanza di condanna

a favore [REDACTED] piena proprietà  
contro XXXXXXXXXXX XXXXXX piena proprietà  
Beni: *Cerea Fabbricati Fg. 44 Part. 283 sub. 1 A/3 Abitazione*  
*Cerea Fabbricati Fg 44 Part. 686 C/2 Magazzino*  
*Cerea Terreni Fg 44 Part. 685 Terreno*

- **ISCRIZIONE CONTRO del 07/12/2009** – R. P. 10205 R. G. 46599, Pubblico ufficiale Berlini Claudio Repertorio 24185/14247 del 30/11/2009, Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario. Capitale € 220.000,00 Totale 330.000,00 Durata 30 anni.

a favore Banca Antonveneta società per azioni piena proprietà  
contro XXXXXXXXXXX XXXXXX piena proprietà  
Debitori non datori d'ipoteca [REDACTED]  
Beni: *Cerea Fabbricati Fg. 44 Part. 283 sub. 1 A/3 Abitazione*  
*Cerea Fabbricati Fg 44 Part. 686 C/2*  
*Cerea Terreni Fg 44 Part. 686 terreno*  
*Cerea Terreni Fg 44 Part. 685 terreno*

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

Nessuno.

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

Nessuno.

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

Nessuno.

---

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

I beni non sono parte di un Condominio.

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

La categoria catastale dei beni, la provenienza degli stessi e le caratteristiche del soggetto esecutato suggeriscono che non si tratti di immobile strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

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

No

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

Il pignoramento colpisce la piena proprietà del bene.

### D.1.13. Valutazione del lotto

La stima viene fatta attenendosi alla prescrizione contenuta nell'art. 568, comma secondo, cod. proc. civ. avendo cura di precisare i dati comparativi assunti.

#### D.1.13.1 Consistenza

La consistenza del bene è stata desunta sulla base della verifica di controllo dello sviluppo planimetrico dell'unità.

CALCOLO DELLE SUPERFICI								
beni	p.	altezza c.a.		sup. lorda c.a.	coeff.	sup.comm. c.a.	espos.	condizioni maument.
<b>Abitazione Part. 283/1</b>								
abitazione	T	2,67-2,70	mq	70,3	1,00	70,3	n/s/e	buone
abitazione	1	2,40-2,50	mq	59,7	1,00	59,7	n/s/e	buone
balconi	1	-	mq	13,3	0,30	4,0	s/e	discrete
area esterna scoperta	T	-	mq	113,0	0,10	11,3		sufficienti
			Totali	mq		<b>145,3</b>		
<b>Depositi Part. 686</b>								
depositi	T	2,65 e inf.	mq	70	1,00	70,0	-	pessime
depositi	1	hm < 2	mq	45	0,15	6,8	-	pessime
			Totali	mq		<b>76,8</b>		
<b>Terreno Part. 685</b>								
terreno	T	-	mq	674	1,00	<b>674</b>	-	scarse

Per superficie lorda si intende comprensiva di murature interne e perimetrali (per intero o per la metà se a confine con altra proprietà), balconi, superfici scoperte, vano scale calcolato una sola volta, ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile.

Fonte dei coefficienti applicati: Agenzia delle Entrate: "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare": (0,10 - 0,05) per aree esterne di pertinenza esclusiva (0,30) balconi;

#### D.1.13.2. Criteri di stima

Il procedimento applicato per la valutazione immobiliare è il *Market Comparison Approach (MCA o metodo del confronto di mercato)*, che consente di affidarsi soltanto a valori certi di compravendita realizzati in un tempo ravvicinato a quello della valutazione, nella stessa zona del bene da valutare e per lo stesso segmento di mercato.

Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale: "*il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili*".

Sostanzialmente il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche mediante aggiustamenti sistematici sui prezzi reali di mercato, rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche quantitative e qualitative immobiliari.

Ai fini della valutazione del bene, si è pertanto proceduto come segue:

- a) Analisi di mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare;
- b) Raccolta dei dati immobiliari:


- c) Individuazione e scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento, con esclusione di quelle irrilevanti per la determinazione del valore del bene;
- d) Analisi degli indici mercantili;
- e) Compilazione della tabella dei dati;
- f) Analisi e stima dei singoli prezzi marginali;
- g) Redazione della tabella di valutazione;
- h) Verifica attendibilità del valore di stima;
- i) Test di verifica dei prezzi corretti attraverso il calcolo della divergenza percentuale assoluta;
- j) Valutazione finale;
- k) Identificazione del più probabile valore atteso di mercato del bene;

### D.1.13.3. Stima del compendio

#### Stima dell'abitazione e accessori Part. I.le 283/1 e 686

Le ricerche di mercato operate hanno individuato i sotto-riportati immobili oggetto di compravendite con caratteristiche tipologiche simili al compendio in esame.



	COMPARABILE A – via Capitello - Sanguinetto (VR)	COMPARABILE B – via Fresca 72 - Cerea (VR)
		
Tipo di dato	Compravendita	Compravendita
Anno costruz.	Ante 67 – ristrutturato anni '92/'94	Ante 1967
Destinazione	Residenziale	Residenziale
Tipologia	Abitazione con accessori	Abitazione
Dimensione	Medio grande	Medio
Fonte dato di Provenienza	Notaio G. Iorini - Atto Rep. 18.791	Notaio Chiliberti - Atto Rep. 93.663
Data Atto	08.09.2022	06.04.2022
Dati Catastali	Foglio 4, Part. 371/1, cat. A/3, mq tot 154, T-1°; Foglio 44, Part 371/2, C/6 mq 48, piano T;	Foglio 44, Part. 524/2, cat. A/3, mq 116, piano T;
Sup. Commerciali*	Tot. commerciali 167 mq c.a.	Tot. commerciali 116 mq c.a.



Prezzo	<b>120.000,00 €</b>	<b>68.000,00 €</b>
Parametro €/mq	<b>712,00 €/mq c.a.</b>	<b>586,00 €/mq c.a.</b>

*\*NOTA: per la determinazione della consistenza dei beni comparabili si è fatto riferimento alle superfici rappresentate nelle planimetrie catastali e alle consistenze catastali. Le superfici scoperte (presenti come bcnc o in piccola parte come parte delle unità) non sono state calcolate intendendosi il loro valore ricompreso in quello delle unità.*

Nel MCA i dati immobiliari sono indicati nella "tabella dei dati" che riporta nelle colonne gli immobili di confronto (A, B ,C ..) e l'immobile da valutare (Subject) e nelle righe il prezzo di mercato rilevato e le caratteristiche immobiliari, ovvero: la data del contratto, le caratteristiche superficiali e le altre caratteristiche tipologiche.

TABELLA DEI DATI E DELLE CARATTERISTICHE IMMOBILIARI								
			COMP. A		COMP. B		SUBJECT	
CARATTER. IMMOBIL.	INDIC E	ACR.	SUP. REALE	SUP. COMM.	SUP. REALE	SUP. COMM.	SUP. REALE	SUP. COMM.
PREZZO TOTALE		PRZ	<b>€ 120.000,00</b>		<b>€ 68.000,00</b>		?	
Data		DAT	0		0		0	
Sup. Princip.	<b>100%</b>	SUP	140,0	<b>140,0</b>	116,0	<b>116,0</b>	130,0	<b>130,0</b>
Sup. Balconi	<b>30%</b>	BAL	10,0	<b>3,0</b>	0,0	<b>0,0</b>	13,3	<b>4,0</b>
Sup. Accessori	<b>40%</b>	ACC	64,0	<b>25,6</b>	0,0	<b>0,0</b>	76,8	<b>30,7</b>
Manutenzione		MAN	3,0		2,0		4,0	
Sup. reale (mq)			214,0		116,0		220,1	
<b>Sup. commerciale (mq)</b>		<b>SC</b>	<b>168,6</b>		<b>116,0</b>		<b>164,7</b>	

Prezzo medio A	€ 711,74
Prezzo medio C	€ 586,21

Il Prezzo Marginale della Sup. Principale è posto pari al min. dei prezzi medi, considerando il rapporto di posizione < 1; il prezzo medio è calcolato dividendo il prezzo totale per la sup. commerciale.

Il Prezzo Marginale delle Superfici Secondarie è stato calcolato moltiplicando il prezzo marginale della superficie principale per i relativi rapporti mercantili.

Il Prezzo Marginale dello Stato Manutentivo tiene conto delle diverse condizioni manutentive dei Comp. rispetto al Subject.

PREZZI MARGINALI				
Prezzi marginali			COMP. A	COMP. B
Data	0,003	€/mese	€ 0,00	€ 0,00
Sup. Principale	<b>100%</b>	€/mq	€ 586,21	€ 586,21
Sup. Balconi	<b>30%</b>	€/mq	€ 175,86	€ 175,86
Sup. Accessori	<b>40%</b>	€/mq	€ 234,48	€ 234,48
Manutenzione	<b>n</b>	€/n	€ 21.000,00	€ 17.400,00

Anche la tabella di valutazione riporta gli immobili di confronto nelle colonne ed il prezzo e le caratteristiche di mercato nelle righe.

In corrispondenza delle caratteristiche viene indicato il prodotto tra la differenza degli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e del singolo immobile di confronto ed il prezzo marginale della caratteristica (presi con il proprio segno).

Il prodotto rappresenta l'aggiustamento del prezzo rilevato; per ogni colonna si effettua quindi la somma algebrica del prezzo rilevato e degli aggiustamenti, ottenendo il prezzo "corretto".

Concettualmente il prezzo corretto di un immobile di confronto rappresenta il prezzo che avrebbe spuntato oggi l'immobile da valutare se fosse stato al posto di quello di confronto.



TABELLA DI VALUTAZIONE	u.m.	acron.	COMPARABILE A				COMPARABILE C			
			subject	A	prezzo marg. A	COMP. A	subject	C	prezzo marg. C	COMP. B
Prezzi totali (€)		PRZ				<b>€ 120.000,00</b>				<b>€ 68.000,00</b>
Data (€)		DAT	0	0	€ 0,00	<b>€ 0,00</b>	0	0	€ 0,00	<b>€ 0,00</b>
Sup. Principale	€/mq	SUP	130,0	140,0	€ 586,21	<b>-€ 5.862,07</b>	130,0	116,0	€ 586,21	<b>€ 8.206,90</b>
Sup. Principale	€/mq	BAL	13,3	10,0	€ 175,86	<b>€ 580,34</b>	13,3	0,0	€ 175,86	<b>€ 2.338,97</b>
Sup. Accessori	€/mq	ACC	76,8	64,0	€ 234,48	<b>€ 3.001,38</b>	76,8	0,0	€ 234,48	<b>€ 18.008,28</b>
Manutenzione	€/n	MAN	4,0	3,0	€ 21.000,00	<b>€ 21.000,00</b>	4,0	2,0	€ 17.400,00	<b>€ 34.800,00</b>
<b>PREZZI CORRETTI</b>						<b>€ 138.719,66</b>				<b>€ 131.354,14</b>

#### VERIFICA E ATTENDIBILITÀ DEI VALORI DI STIMA

In linea di principio nella tabella di valutazione i prezzi corretti degli immobili di confronto dovrebbero coincidere, tuttavia nella realtà essi possono divergere per effetto della casualità nella rilevazione dei prezzi, nella misura delle caratteristiche e nella stima dei prezzi marginali.

La presenza di differenze nei prezzi corretti si accerta con il test estimativo della divergenza percentuale assoluta  $d\% = (V_{max} - V_{min}) / V_{min}$ , che si considera superato per valori risultanti inferiori al 10%.

DIVERGENZA PERCENTUALE ASSOLUTA $d\% = (V_{max} - V_{min}) / V_{min} < 10\%$			
d% =	€ 138.719,66	-	€ 131.354,14
			5,61%
	€ 131.354,14		

#### SINTESI DI STIMA E VALORE ATTESO DEL SUBJECT

Il campo di variazione dei prezzi corretti, se inferiore al 10%, rappresenta di per sé la stima ad intervallo dell'immobile da valutare, con pari probabilità di figurare nella sintesi conclusiva.

In tale ottica equiprobabilistica si propone, quale valore atteso di stima, il valore medio dei prezzi corretti ottenuti.

SINTESI DI STIMA E VALORE ATTESO				
Descrizione		COMP. A	COMP. B	SUBJECT
Descrizione		€ 138.719,66	€ 131.354,14	SUBJECT
PREZZO CORRETTO			€ 138.719,66	€ 131.354,14
VALORE ATTESO SUBJECT			valore m	<b>€ 135.036,90</b>
<b>VALORE ATTESO SUBJECT ARROTONDATO</b>				<b>€ 135.000,00</b>
			Valore unitario €/mq	€ 819,62

#### Stima del terreno Part. 685

Il terreno pignorato di superficie catastale pari a 674 mq c.a. trattiene una suscettibilità edificatoria derivante dalla sua parziale inclusione in un ambito PUA congiuntamente ad aree di proprietà di soggetti terzi.

Viceversa l'edificabilità derivante dalla sua parziale inclusione in zona di completamento edilizio, risulta fortemente compromessa:

- dalle limitate dimensioni in larghezza del lotto (circa ml 7,00) incompatibili con il rispetto della prevista distanza di 5 m da confine e, laddove presenti, della distanza di 10 m da pareti finestrate;
- dall'assenza di autonomo accesso;

In considerazione di quanto sopra esposto, si procederà alla valutazione del probabile valore di mercato del terreno mediante il criterio "sintetico comparativo" o "del confronto", omogeneizzato mediante coefficienti che tengano conto di tali peculiari caratteristiche rispetto a quelle dei comparabili

reperiti.

Asking price terreni edificabili cerea							
1	<a href="https://www.immobiliare.it/annunci/101961784/">https://www.immobiliare.it/annunci/101961784/</a>						
	Cerea nella frazione di Cherubine disponiamo di lotto di terreno edificabile con intervento diretto con possibilità di realizzare un'abitazione singola oppure più unità abitative. Intervento diretto senza necessità di lottizzazione.					€ 50.000,00	
			mq	1000	€/mq	€ 50,00	
2	<a href="https://www.immobiliare.it/annunci/79556701/">https://www.immobiliare.it/annunci/79556701/</a>						
	Terreno edificabile in zona b con intervento diretto che si presta per la realizzazione di villette bifamiliari, o case singole. Indice 1,5 mc/mq					€ 49.000,00	
			mq	690	€/mq	€ 71,01	
3	<a href="https://www.immobiliare.it/annunci/96155552/">https://www.immobiliare.it/annunci/96155552/</a>						
	Vendo terreno edificabile di mq 835 in zona Cerea via Oppioli, 12. il lotto è completo di tutte le allacciature necessarie, indice di costruzione 1.5 mc/mq					€ 55.000,00	
			mq	835	€/mq	€ 65,87	

Rispetto alle offerte reperibili nel mercato immobiliare di zona per terreni immediatamente edificabili si avrà pertanto:

Prezzo medio di offerta per aree la cui edificazione è prevista con intervento edilizio diretto	€ 62,29
Deprezzamento per aree la cui edificazione è soggetta a PUA e che risultano in comproprietà a soggetti diversi	50% € 31,15
Deprezzamento per aree in zona B con i limiti dimensionali sopra-evidenziati	90% € 6,23
<b>Terreno edificabile Part. 685, sup. catastale totale mq 674:</b>	
area interessata da Pua c.a. circa 1/2= mq 674 x 0,5 =	337,00 x € 31,15 € 10.496,58
area insistente in zona B circa 1/2= mq	337,00 x € 6,23 € 2.099,32
<b>Totale € 12.595,90</b>	

## Sintesi della stima dell'intero compendio

Si riporta di seguito la stima del valore dei beni, indicativamente ripartito in ragione della singola individuazione catastale degli immobili:

VALORE DI STIMA DEL LOTTO 1						
Beni	Sup. comm.	Valore €/mq	Valore di mercato della piena proprietà	quota pignorata	Valore di mercato della quota pignorata piena proprietà	
<b>Abitazione Part. 283/1</b>	mq	145	€ 877,49	€ 127.500,00	1/1	€ 127.500,00
<b>Depositi Part. 686</b>	mq	77	€ 97,66	€ 7.500,00	1/1	€ 7.500,00
<b>Terreno Part. 685</b>	mq	674	€ 18,69	€ 12.600,00	1/1	€ 12.600,00
<b>Totali</b>			€ 147.600,00			<b>€ 147.600,00</b>

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

VALORE DEI BENI IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA				LOTTO 1	
Beni	Abitazione	Part. 283/1	quota pignorata: piena proprietà	€	147.600,00
	Depositi	Part. 686			
	Terreno	Part. 685			
Assenza di garanzia sull'immobile			Livello di rischio assunto per l'assenza di garanzia postuma e per la presenza di vizi occulti	10%	-€ 14.760,00
Oneri i di regolarizzazione edilizia				-€	18.600,00
Oneri di regolarizzazione catastale				€	-
Spese di gestione condominiale				€	-
Oneri per lo stato di possesso				€	-
Altro				€	-
Valore del bene detratti adeguamenti e correzioni				€	114.240,00
<b>Valore del bene detratti adeguamenti e correzioni arrotondato</b>				<b>€</b>	<b>114.300,00</b>

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

VALORE DI STIMA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI				LOTTO 1	
Beni	Abitazione	Part. 283/1	quota pignorata: piena proprietà	€	114.300,00
	Depositi	Part. 708			
	Terreno	Part. 129			

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, 12/02/2024

Il perito estimatore

Claudia Fattori architetto



---

## **F. 1 ALLEGATI LOTTO 1**

F.1.1 Titoli di provenienza dei beni e note di trascrizione:

F.1.2 Documentazione anagrafica della ditta esecutata

F.1.3 Planimetrie catastali e Elaborato Planimetrico;

F.1.4 Estratto storico del Catasto Fabbricati e Terreni;

F.1.5 Ispezioni ipotecarie aggiornate con note:

F.1.6 CdU;

F.1.7 Titoli Abilitativi;

F.1.8 Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate circa l'assenza di contratti locativi;

F.1.9 Documentazione Fotografica;

F.1.10 Dati comparativi acquisiti;