
TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. **206/20**

Giudice Dr. Angelo Franco
Custode Giudiziario Avv. Barbara Beozzo

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Gianluca Soldo
iscritto all'Albo della provincia di Verona al N. 1966
iscritto all'Albo del Tribunale di Verona al N. 1893
C.F. SLDGL73T05L781V- P. Iva 00807700232

con studio in Verona (Vr) Via Napoleone Primo n.8
telefono: 045-8101239
fax: 045-577166
Pec: gianluca.soldo@archiworldpec.it
e-mail: gianluca.soldo@studiopps.it



Beni in Cerea (Vr)
Lotto Unico

Sommario

1. Completezza della documentazione ex articolo 567 C.P.C.	3
2. Estremi del pignoramento	3
3. Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita	3
4. Divisibilità in natura dei beni e formazione dei lotti	3
5. Proprietà e stato di possesso	3
5.1 Attuali proprietari.....	3
5.2 Precedenti proprietari	3
5.3 Stato di possesso	4
5.4 Stato civile e regime patrimoniale.....	4
6. Vincoli ed oneri giuridici	4
6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	4
6.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	4
6.3 Spese cancellazione delle formalità a carico degli acquirenti (esclusi eventuali compensi professionali).....	5
7. Inquadramento urbanistico	5
8. Pratiche edilizie e giudizi di conformità urbanistica-edilizia e catastale.....	5
9. Ubicazione dei beni	7
9.1 Descrizione del bene di cui al p.to A).....	7
9.2 Descrizione del bene di cui al p.to B).....	10
9.3 Descrizione dell'autorimessa di cui al p.to C).....	13
9.4 Descrizione dell'autorimessa di cui al p.to D)	15
9.5 Descrizione annesso rustico di cui al p.to E)	16
9.6 Descrizione del bene di cui al p.to F)	17
10. Valutazione complessiva del lotto.....	18
11. Riepilogo finale (lotto unico)	21



1. Completezza della documentazione ex articolo 567 C.P.C.

Agli atti è presente la certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari a firma del Notaio Dott. Andrea Zuccarello Marcolini.

2. Estremi del pignoramento

Pignoramento derivante da atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Verona del 30/06/2020 al n. di rep. 2.410 e trascritto a Verona in data 16/09/2020 ai nn. 30.752 R.G. e 21.639 R.P.

3. Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 dei seguenti beni immobili siti nel Comune di Cerea in via Ca' Rotte n. 11 e censiti al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 21:

- A. abitazione m.n. 25, subalterno 5, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 13, superficie catastale 308 m², piano T-1, rendita € 805,67.
- B. abitazione m.n. 25, subalterno 6, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 78 m², piano T, rendita € 216,91.
- C. autorimessa m.n. 25, subalterno 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 33 m², superficie catastale totale 33 m², piano T, rendita € 107,37.
- D. autorimessa m.n. 25, subalterno 7, categoria C/6, classe 2, consistenza 52 m², superficie catastale totale 57 m², piano T, rendita € 169,19.
- E. annesso rustico m.n. 70, categoria D/10, piano T, rendita € 6.162,00.

e al Catasto Terreni al foglio 21:

- F. terreno agricolo m.n. 58, qualità seminativo irriguo, classe 2, consistenza 55 are, 2 ca (5.502 m²), reddito domenicale € 63,28 e reddito agrario € 32,68.

I suddetti immobili sono intestati a:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

4. Divisibilità in natura dei beni e formazione dei lotti

Date l'ubicazione, la natura, la conformazione nonché la consistenza dei singoli beni oggetto della presente perizia si è ritenuto opportuno procedere alla formazione di un singolo e unico lotto.

5. Proprietà e stato di possesso

5.1 Attuali proprietari

[REDACTED] proprietario della quota di 1000/1000 del diritto della nuda proprietà degli immobili oggetto della procedura esecutiva **dal 15/06/2016 ad oggi** in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Dott. Fauci Domenico al n. di rep. 64.656 registrato all'Ufficio Agenzia dell'Entrate di Verona 1 in data 22/06/2016 al n. 13015 Serie 1T e trascritto a Verona in data 24/06/2016 ai nn. 23.916 R.G. e 15.488 R.P. (all. 2)

5.2 Precedenti proprietari

[REDACTED] proprietaria della quota di 1000/1000 del diritto della nuda proprietà degli immobili oggetto della procedura esecutiva **dal 31/05/2011 al 15/06/2016** in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Dott. Fauci Domenico al n. di rep. 61.887 trascritto a Verona in data 03/06/2011 ai nn. 21.225 R.G. e 12.800 R.P.

[REDACTED] proprietaria della quota di 1000/1000 del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto della procedura esecutiva **dal 11/07/2001 al 31/05/2011** in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Dott. Casalini Lamberto al n. di rep. 66.541 trascritto a Verona in data 17/07/2001 ai nn. 28.396 R.G. e 19.884 R.P.



██████████ proprietaria della quota di 1000/1000 del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto della procedura esecutiva **da data antecedente il ventennio al 11/07/2001** in forza dei seguenti titoli:

- denuncia di successione in morte di ██████████ deceduto in data 08/03/1987, registrata a Legnago in data 05/01/1990 al n. 74 vol. 426 ed trascritta a Verona in data 03/02/1990 ai nn. 3.295 R.G. e 2.700 R.P.

Nota: accettazione tacita di eredità in forza di atto del 11/07/2021 del Dott. Casalini Lamberto al n. di rep. 66.541 trascritto in data 03/11/2020 ai nn. 38.275 R.G. e 26.847 R.P.

- atto di divisione del 27/01/1989 a firma del Notaio Dott. Chilimberti Giuseppe al n. di rep. 18.500 trascritto a Verona in data 23/02/1989 ai nn. 5.349 R.G. e 3.840.

5.3 Stato di possesso

Al momento del sopralluogo del 03/12/2021 gli immobili di cui ai punti A),B),C),D) ed E) risultavano occupati dalle persone esegutate. A seguito di un'istanza presso l'ufficio dell'Agenzia dell'Entrate di Verona 2 sugli suddetti immobili risulta un contratto di affitto di fondo rustico registrato in data 11/12/2015 al n. 12.639 Serie 3T con durata dal 15/01/2015 al 31/12/2055 ed un canone annuale di € 250,00 da corrispondere entro il 10 novembre dell'anno di ogni anno contrattuale (*all. 7.1*).

Il terreno di cui al punto F) risultava occupato da persona terza in forza di un contratto di affitto di fondo rustico registrato in data 26/03/2013 al n. 1.435 Serie 3T con durata dal 01/03/2013 al 31/12/2032 ed un canone annuale di € 100,00 da corrispondere entro il 31 dicembre di ogni anno contrattuale (*all.7.2*). Entrambi i contratti sono stati registrati in data anteriore a quella del pignoramento e quindi opponibili alla presente procedura.

Da un'indagine di mercato effettuata delle locazioni immobiliari di zona e date l'ubicazione, la tipologia e la consistenza dei beni, nonché il suo stato manutentivo, si ritiene che i suddetti canoni pattuiti non siano congrui e siano inferiori di più di un terzo dei valori attuali. Pertanto si stima un canone mensile medio variabile rispettivamente tra i € 750,00 e i € 1.000,00 per i fabbricati e tra i 100€ e 150 € per il terreno quale indennità di occupazione.

5.4 Stato civile e regime patrimoniale

Dall'anagrafe nazionale della popolazione residente del Comune di Cerea (Vr) la persona ██████████ proprietario della quota intera del diritto di nuda proprietà degli immobili, risulta di stato civile libero (*all. 6*).

6. Vincoli ed oneri giuridici

6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna (all. 5).

Atti di asservimento urbanistico:

Altre limitazioni d'uso: Nessuna

6.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizioni:

- Iscrizione di ipoteca volontaria iscritta a Verona in data 09/01/2002 ai nn. 619 R.G. e 125 R.P. **a favore di** ██████████ ██████████ per la somma complessiva di € 232.405,60 a garanzia di un mutuo fondiario di € 154.937,07 e gravante sulla quota intera del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto della procedura esecutiva;

- Iscrizione di ipoteca volontaria iscritta a Verona in data 08/11/2007 ai nn. 52.654 R.G. e 13.172 R.P. **a favore di** ██████████ ██████████ (debitore non datore di ipoteca) per la somma complessiva di € 400.000,00 a garanzia di un mutuo fondiario di € 200.000,00 e gravante sulla quota intera del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto della procedura esecutiva;

- iscrizione d'ipoteca giudiziale, derivante da Decreto Ingiuntivo concesso con atto del Tribunale di Verona n. di rep. 3.120 del 29/08/2019, iscritta a Verona in data 04/10/2019 ai nn. 39.431 R.G. e 6.771 R.P. **a favore di** ██████████ per la somma complessiva di € 30.000,00 a garanzia di un capitale di € 19.582,14 e gravante sulla quota intera del diritto di nuda proprietà in capo a ██████████ e sulla quota intera del diritto di usufrutto in capo a ██████████ degli immobili oggetto della procedura esecutiva.



Pignoramenti:

-pignoramento derivante da atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Verona n. di rep. 1.982 del 17/03/2015 e trascritto a Verona in data 09/04/2015 ai nn. 11.421 R.G. e 7.726 R.P. **a favore di** [REDACTED] e gravante sulla quota intera del diritto di usufrutto degli immobili oggetto della procedura esecutiva.

-pignoramento derivante da atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Verona n. di rep. 7.916 del 14/10/2019 e trascritto a Verona in data 28/10/2019 ai nn. 42.864 R.G. e 729.156 R.P. **a favore di** [REDACTED] e gravante sulla quota intera del diritto di usufrutto degli immobili oggetto della procedura esecutiva.

-pignoramento derivante da atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Verona n. di rep. 2.410 del 30/06/2020 e trascritto a Verona in data 16/09/2020 ai nn. 30.752 R.G. e 21.639 R.P. **a favore di** [REDACTED] e gravante sulla quota intera del diritto di nuda proprietà in capo a [REDACTED] e sulla quota intera del diritto di usufrutto in capo a [REDACTED] degli immobili oggetto della procedura esecutiva.

Altre trascrizioni:

- domanda giudiziale derivante da atto di revoca del Tribunale di Verona n. di rep. 514 del 16/04/2014 e trascritta a Verona in data 25/06/2015 ai nn. 21.714 R.G. e 14.438 R.P. **a favore di** [REDACTED] e gravante sulla quota intera del diritto di nuda proprietà in capo a [REDACTED] e sulla quota intera del diritto di usufrutto in capo a [REDACTED] degli immobili oggetto della procedura esecutiva.

Altre limitazioni d'uso: Nessuna**6.3 Spese cancellazione delle formalità a carico degli acquirenti (esclusi eventuali compensi professionali)**

La cancellazione delle 2 ipoteche volontarie comporta una spesa di € 40,00 ciascuna pari alla tassa ipotecaria. La cancellazione della trascrizione di n. 3 pignoramenti immobiliare comporta una spesa di € 299,00 ciascuno pari all'imposta ipotecaria + tassa ipotecaria + imposta di bollo.

Totale complessivo opportunamente arrotondato: € 1.000,00

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.

7. Inquadramento urbanistico

Gli strumenti urbanistici del Comune di Cerea (Vr) attualmente vigenti sono:

- **P.A.T.** (Piano di Assetto del Territorio) approvato il 22 ottobre 2008 e ratificato con deliberazione di Giunta Regionale n° 3208 del 28/10/2008;
- **P.I.** (Piano degli Interventi) approvato con D.C.C. n. 28 del 08/07/2010 e modificato con successive varianti ultima la Variante n. 7 quinta parte adottata con D.C.C. n. 30 del 23/11/2021.

Il complesso oggetto di perizia è identificato nel P.A.T. all'interno dell'ATO 7 – Territorio agricolo a nord (art. 64 delle N.T.), in parte all'interno delle zona di "Edificazione diffusa residenziale" (art. 69 delle N.T.) e in parte all'interno degli ambiti territoriali di tutela "Campagna-Parco" (art. 85) e nel P.I in parte all'interno della Z.T.O. B – Zone residenziali edificate – Ambito di Edificazione diffusa residenziale (art. 28 delle N.T.O.) e in parte all'interno della Z.T.O. E - Zona Agricola – sottozona E2a. (art. 31). Infine per buona parte l'area ricade all'interno della fascia di rispetto stradale (art. 38) e della fascia di rispetto degli elettrodotti (art. 39).

Per maggiori dettagli si rimanda alla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica di cui all'allegato n. 9.

8. Pratiche edilizie e giudizi di conformità urbanistica-edilizia e catastale

Da un accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerea (Vr) relativamente agli immobili oggetto di esecuzione sono presenti le seguenti pratiche edilizie riportate in ordine cronologico:

- **P.d.C.** (Permesso di Costruire) **n. 05/018 anno 2007** prot. n. 1.870 del 22/01/2007 avente per oggetto i lavori di realizzazione di un piccolo fabbricato residenziale di cui al p.to B) della presente perizia (*all. 8.1*).
- **D.I.A.** (Denuncia di inizio attività) **n. 07/147 anno 2007** prot. n. 10.245 del 23/03/2007 avente per oggetto la variante al P.d.C. n. 05/018 (*all. 8.2*).

Sull'immobile, inoltre, è stato rilasciato in data 16/10/2007 il certificato di agibilità prot. n. 12.404 (*all.8.3*).



- **D.I.A.** (Denuncia di inizio attività) **n. 08/215 anno 2008** prot. n. 15.365 del 12/11/2008 avente per oggetto i lavori di manutenzione straordinaria della copertura del fabbricato residenziale di cui al p.to A) della presente perizia (all. 8.4).

- **P.d.C.** (Permesso di Costruire) **n. 2013/25 anno 2007** prot. n. 4.045 del 26/08/2014 avente per oggetto lavori edili in sanatoria di fabbricati rurali consistenti in celle per essiccazione tabacco, locale ripostiglio e la realizzazione di una pesa ricadente sul terreno di cui al p.to F) della presente perizia (all. 8.5).

A tal proposito si fa presente che il rilascio del suddetto permesso di costruire in sanatoria era condizionato al pagamento della sanzione amministrativa che, da quanto emerge dalla documentazione agli atti in comune, è stata corrisposta solo parzialmente e, pertanto, è da ritenersi non efficace. Si fa comunque presente che i manufatti oggetto di sanatoria non risultano più presenti in situ.

- **S.C.I.A.** (Segnalazione certificata inizio attività) **n. 2013/33 anno 2013** prot. n. 4.046 del 29/03/2013 avente per oggetto lavori di manutenzione straordinaria consistenti nella sostituzione del manto di copertura di un annesso rustico di cui al p.to E) della presente perizia (all. 8.6).

A riguardo si segnala che, dalla documentazione trasmessa dagli uffici comunali, non risulta depositato il certificato di collaudo finale attestante la fine lavori e la conformità dell'opera al progetto presentato. Inoltre, a seguito del sopralluogo, si attesta che i lavori eseguiti hanno interessato solo una parte della copertura e nella fattispecie la falda esposta a nord-ovest.

Infine, per completezza di esposizione, agli atti sui suddetti immobili vi sono due domande di costruzione e un parere preventivo il cui iter procedurale non è stato concluso e, pertanto, non sono efficaci.

Da un raffronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione tecnico-amministrativa allegata alle suddette pratiche edilizie si riporta di seguito il giudizio di conformità urbanistico-edilizio inerente a ciascuna unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva:

- *relativamente all'unità immobiliare di cui al p.to A)*: agli atti non risulta alcun titolo autorizzativo che attesti lo stato dei luoghi né l'originaria edificazione che presumibilmente è risalente a data anteriore al 1 settembre del 1967 come , peraltro, dichiarato nell'atto di provenienza. Date le caratteristiche estrinseche ed internistiche della costruzione si può verosimilmente sostenere che lo stato dei luoghi non abbia subito sostanziali modifiche se non quelle realizzate internamente consistenti in demolizioni/costruzioni di tramezze o quelle prospettiche legate alle forometrie la cui sanabilità è consentita dalla normativa urbanistica-edilizia vigente.

- *relativamente all'unità immobiliare di cui al p.to B)*: sono state riscontrate al cune modifiche interne legate ad una diversa distribuzione degli spazi interni e la realizzazione di una tettoia lungo tutto il fronte su cui insiste l'ingresso la cui sanabilità è consentita dalla normativa urbanistica-edilizia vigente.

- *relativamente all'unità immobiliare di cui al p.to C)*: il locale con destinazione originaria ad autorimessa è stato suddiviso in due vani ad uso accessorio mediante la realizzazione di una parete divisoria. Essendo un'autorimessa preesistente e non conseguente alla realizzazione di nuove volumetrie si ritiene ammissibile la sanabilità del cambio di destinazione d'uso in quanto rimane invariata la natura accessoria e pertinenziale dei suddetti locali all'unità abitativa. Inoltre, antistante l'ingresso, è stata eseguita una tettoia non autorizzata la cui sanabilità è ammissibile secondo la normativa urbanistica-edilizia vigente.

Trattandosi di difformità sanabili ed inerenti a corpi di fabbrica facenti parte di un compendio rurale avente un'unica proprietà è possibile procedere alla sanatoria mediante la presentazione di una pratica edilizia asseverata da un tecnico abilitato e il pagamento di una sanzione amministrativa i cui costi, comprensivi delle competenze tecniche, sono stimabili in complessivi € 5.500,00.

- *relativamente all'unità immobiliare di cui al p.to D)*: lo stato dei luoghi risulta conforme a quello ultimo assentito.

- *relativamente all'unità immobiliare di cui al p.to E)*: lo stato dei luoghi risulta conforme a quello ultimo riportato agli atti.

- *relativamente al terreno di cui al p.to F)*: sul terreno è stata riscontrata la realizzazione di opere abusive consistenti in una tettoia metallica, con annessi alcuni sottostanti container prefabbricati, attigua al rustico e



di una struttura precaria, realizzata in lamiera e altri materiali di recupero, per il ricovero di animali d'allevamento e posta sulla parte di terreno retrostante il compendio rurale.

Trattandosi di un terreno ricadente in zona agricola la cui edificabilità è disciplinata dalla L.R. Veneto n. 11/2004 e s.m. e i. secondo la quale gli interventi edilizi sono assoggettati alla preventiva approvazione di un Piano Aziendale legato alla specifica attività del richiedente, si ritiene più opportuno e conveniente, per questioni di economicità e tempistiche dell'operazione, quantificare i costi della rimozione/demolizione dei suddetti manufatti abusivi piuttosto che quelli ipotizzabili per un'eventuale istanza in sanatoria il cui esito, con gli elementi ad oggi in possesso, risulta incerto ed imprevedibile.

Pertanto, sulla base dei prezzi medi del listino delle opere edili della Camera di Commercio di Verona, si stima in complessivi € 20.000,00 i costi per il ripristino dei luoghi.

Dal punto di vista catastale trattandosi di difformità non sostanziali e ininfluenti sulla consistenza e conseguentemente sulla rendita delle unità immobiliari non si ritiene necessario dover procedere d'ufficio all'aggiornamento delle relative planimetrie.

9. Ubicazione dei beni

I beni oggetto di perizia fanno parte di un compendio rurale sito nel Comune di Cerea (Vr) in via Ca' Rotte al civico n. 11 all'interno di una zona agricola a nord del territorio comunale e prossima al centro abitato, caratterizzata dalla presenza prevalente di fabbricati rurali e strutture agricole e servita dal tratto di strada provinciale n.45 di collegamento tra i comuni di Cerea e San Pietro di Morubio.

9.1 Descrizione del bene di cui al p.to A)

Trattasi dell'abitazione facente parte del nucleo rurale originario, costruito presumibilmente intorno alla metà del '900. L'immobile è costituito da un corpo centrale di due piani fuori terra dove vi sono i locali abitativi e da due corpi laterali di un piano fuori terra dove sono collati alcuni vani accessori e pertinenziali all'abitazione.

L'edificio, disposto sull'asse est-ovest, presenta due affacci liberi esposti rispettivamente a nord e a sud ed è accessibile direttamente dalla strada pubblica attraverso l'area cortiliva comune con altri beni del lotto.

L'unità abitativa si sviluppa su due piani collegati da una scala a giorno interna ed è composta al piano terra dalla zona giorno con un ampio ingresso, cinque locali spaziosi tra cui cucina, pranzo e soggiorno ed infine un servizio igienico finestrato e al piano primo dalla zona notte con quattro camere da letto doppie ed un bagno padronale serviti da un ampio disimpegno.

A corredo dell'unità vi sono dei locali accessori ricavati nei corpi di fabbrica laterali ad un piano e con ingresso indipendente: in quello ad ovest vi è un grande locale finito al grezzo mentre in quello ad est vi è un locale utilizzato come lavanderia ed un servizio igienico finestrato, quest'ultimo accessibile però esclusivamente da un altro locale facente parte del bene di cui al p.to C della stessa proprietà.

L'unità, inoltre, gode di una vasta area cortiliva per la maggior parte in ghiaia quale bene comune condiviso con i restanti immobili del compendio rurale.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 240 m² (esclusi gli accessori) e si presenta nel suo insieme in uno stato conservativo discreto pur ravvisando la necessità di un intervento di manutenzione straordinaria delle reti impiantistiche e del rifacimento delle finiture di tutti i locali del piano primo nonché di una verifica dello stato manutentivo della copertura. L'altezza netta dei locali è rispettivamente di 3,00 m al piano terra e di 3,10 m al piano primo.

Confina ad ovest con altra unità immobiliare (stalla) di cui al mappale 70 e sui restanti lati con l'area cortiliva di cui al subalterno 4 (bene comune non censibile).

Consistenza e destinazione d'uso

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano terra				
Ingresso	Sup. reale lorda	23,90	1,00	23,90
	Sup. reale netta	22,00		
Cucina	Sup. reale lorda	26,00	1,00	26,00

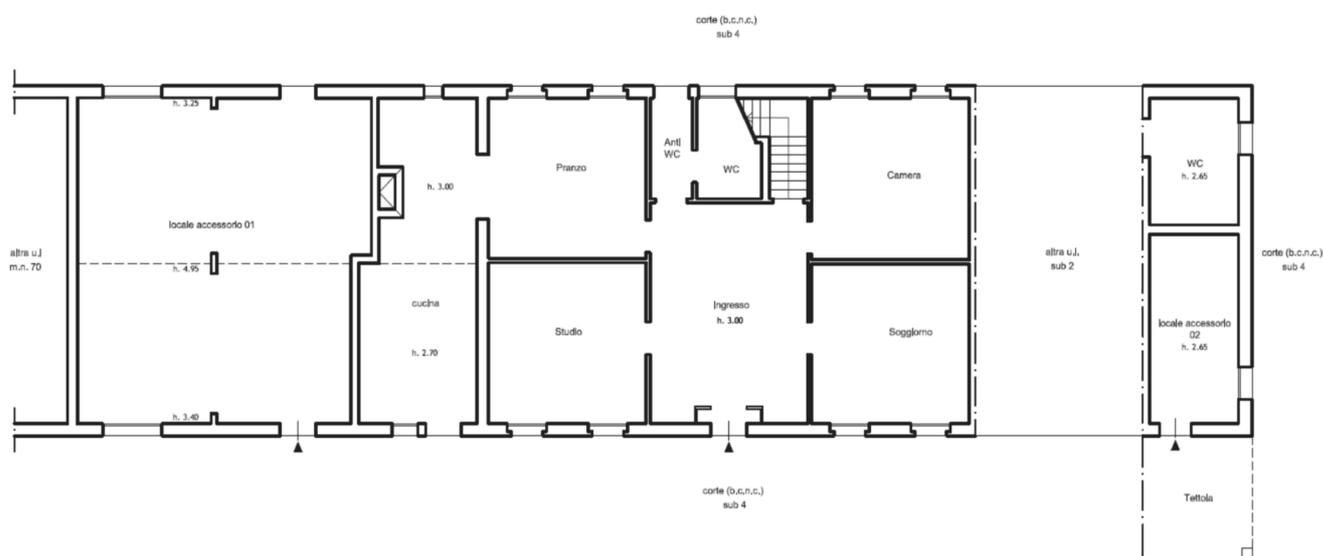
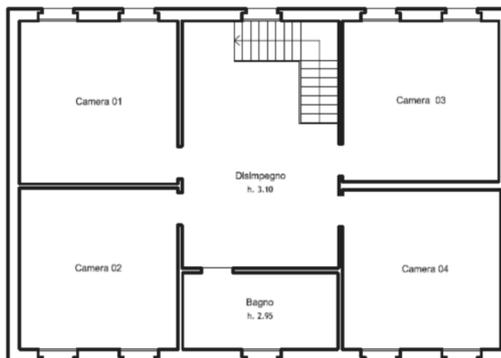


	Sup. reale netta	21,42		
Pranzo	Sup. reale lorda	18,20	1,00	18,20
	Sup. reale netta	16,00		
Soggiorno	Sup. reale lorda	18,20	1,00	18,20
	Sup. reale netta	16,00		
Studio	Sup. reale lorda	18,20	1,00	18,20
	Sup. reale netta	16,00		
Camera	Sup. reale lorda	18,20	1,00	18,20
	Sup. reale netta	16,00		
Anti bagno	Sup. reale lorda	3,36	1,00	3,36
	Sup. reale netta	2,75		
Bagno	Sup. reale lorda	4,06	1,00	4,06
	Sup. reale netta	3,35		
Piano primo				
Disimpegno	Sup. reale lorda	21,30	1,00	21,30
	Sup. reale netta	20,10		
Camera 01	Sup. reale lorda	19,05	1,00	19,05
	Sup. reale netta	16,16		
Camera 02	Sup. reale lorda	19,05	1,00	19,05
	Sup. reale netta	16,16		
Camera 03	Sup. reale lorda	18,85	1,00	18,85
	Sup. reale netta	15,76		
Camera 04	Sup. reale lorda	18,85	1,00	18,85
	Sup. reale netta	15,76		
Bagno	Sup. reale lorda	9,15	1,00	9,15
	Sup. reale netta	7,50		
Vano scale	Sup. reale lorda	5,12	1,00	5,12
	Sup. reale netta	4,18		
Totale abitazione	Sup. reale lorda	241,49		
	Sup. reale netta	209,33		
Locali accessori non collegati direttamente ai vani principali				
Locale 01 (finito al grezzo)	Sup. reale lorda	64,30	0,15	9,65
	Sup. reale netta	58,12		
Locale 02	Sup. reale lorda	14,16	0,30	4,25
	Sup. reale netta	10,57		
Bagno	Sup. reale lorda	9,92	0,30	2,98
	Sup. reale netta	7,08		
Pertinenza di ornamento				
Porticato al piano terra	Sup. reale lorda	8,38	0,25	2,10
				260,47



Planimetria del bene

Piano primo



Piano terra

Caratteristiche descrittive dell'abitazione

Caratteristiche strutturali

- Strutture verticali:* materiale: muratura portante in laterizio, condizioni: buone.
- Solai:* tipologia: travi in legno, condizioni: da verificare.
- Copertura:* tipologia: a due falde inclinate con esposizione nord/sud; struttura in legno; finitura: coppi in laterizio; condizioni: da verificare.

Componenti edilizie e costruttive

- Infissi esterni:* Piano terra
tipologia: ante battenti in legno con vetro camera; condizioni: buone.
sistema di oscuramento esterno: scuri in legno, condizioni: discrete.
Le finestre sono inoltre dotate di inferriate esterne
- Piano primo
Camere
tipologia: ante battenti in legno con vetro singolo; condizioni: sufficienti.
sistema di oscuramento esterno: scuri in legno, condizioni: discrete.
Bagno e disbrigo (sopra rampa scala)
tipologia: ante battenti in legno con vetro camera; condizioni: buone.



- Infissi interni:* Piano terra
tipologia: a battente, materiale: legno massello; condizioni: buone.
Piano primo
tipologia: a battente, materiale: legno massello; condizioni: sufficienti.
- Pavim. Interni dei locali:* Piano terra
Locali giorno
materiale: piastrelle in ceramica, formato: quadrangolare di medie dimensioni e posate a correre, condizioni: discrete.
Cucina
materiale: piastrelle in gres porcellanato, formato: quadrangolare di medie dimensioni e posate a losanga, condizioni: buone.
Piano primo
materiale: legno massello, formato: listelli posati a lisca di pesce, condizioni: discrete.
Scala interna: materiale: legno, condizioni: discrete.
- Pavimento e riv.to bagni:* Piano terra
materiale: piastrelle in gres porcellanato, formato: quadrangolare di medie dimensioni e posate a losanga, condizioni: buone, altezza rivestimento: 2,15 m; condizioni: buone.
Piano primo
Materiale: piastrelle in ceramica, formato: rettangolari di medio-piccole dimensioni e posate a correre, condizioni: sufficienti; altezza rivestimento 2,10 m; condizioni: sufficienti.
- Pareti interne:* materiale: muratura in laterizio, finitura: intonaco e tinteggiatura, condizioni: discrete.
- Pareti esterne:* materiale: murature in laterizio; finitura: intonaco e tinteggiatura, condizioni: discrete.
Nota: al piano primo sono stati rilevate in più punti, sebbene localizzati, macchie di umidità.
- Impianti**
- Fognatura:* tipologia: mista con acque nere e acque grigie; rete di smaltimento: fossa biologica; condizioni e conformità: da sottoporre a verifica.
- Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220 V – 50 Hz, potenza: 3 Kw; rete di distribuzione: corrugati e scatole di derivazione in PVC, condizioni e conformità: da sottoporre a verifica.
- Idrico:* alimentazione: pozzo artesiano, impianto: autoclave Marca SICC portata 200 l; rete di distribuzione interna: tubazioni in ferro, condizioni e conformità: da sottoporre a verifica.
- Termico:* tipologia: generatore a combustione autonomo, gruppo termico: caldaia per interni a camera di combustione stagna e tiraggio forzato; alimentazione: GPL; servizi: produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento invernale, rete di distribuzione: tubazione in ferro, diffusori: radiatori in ghisa; condizioni e conformità: da sottoporre a verifica.
Nota: in fase di sopralluogo non è stato possibile verificare il corretto funzionamento dell'impianto di riscaldamento a radiatori che risultava spento e attualmente surrogato al piano terra da un camino posto in cucina e al piano primo da una stufa a pellet posta nel disbrigo.
- Condizionamento:* È presente un impianto di climatizzazione multi split; condizioni e conformità: da sottoporre a verifica.
- Televisivo/telefonico e citofonico:* tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: funzionante; conformità: da sottoporre a verifica.

9.2 Descrizione del bene di cui al p.to B)

Trattasi di un fabbricato residenziale indipendente e facente parte di un compendio rurale a cui si accede sia dal punto di vista pedonale che carrabile direttamente dalla strada pubblica.

L'immobile, costruito nel 2007 sul sedime di due precedenti rustici, è costituito da un piano fuori terra ed è a pianta rettangolare all'interno della quale vi sono un'abitazione, un'autorimessa ed un locale accessorio ad uso servizio igienico utilizzabili autonomamente e non collegati direttamente all'alloggio.



L'abitazione si compone di: soggiorno-cucina, un servizio igienico con antibagno e una camera da letto con locale ripostiglio.

L'unità è dotata di un ampio porticato che si sviluppa lungo il lato ovest e di un servizio igienico con ingresso indipendente e gode, inoltre, di una vasta area cortiliva per la maggior parte in ghiaia quale bene comune condiviso con i restanti immobili del compendio rurale.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 70 m² (esclusi accessori e pertinenze di ornamento) e si presenta in uno stato conservativo buono con finiture interne di tipo standard e materiali impiegati tradizionali.

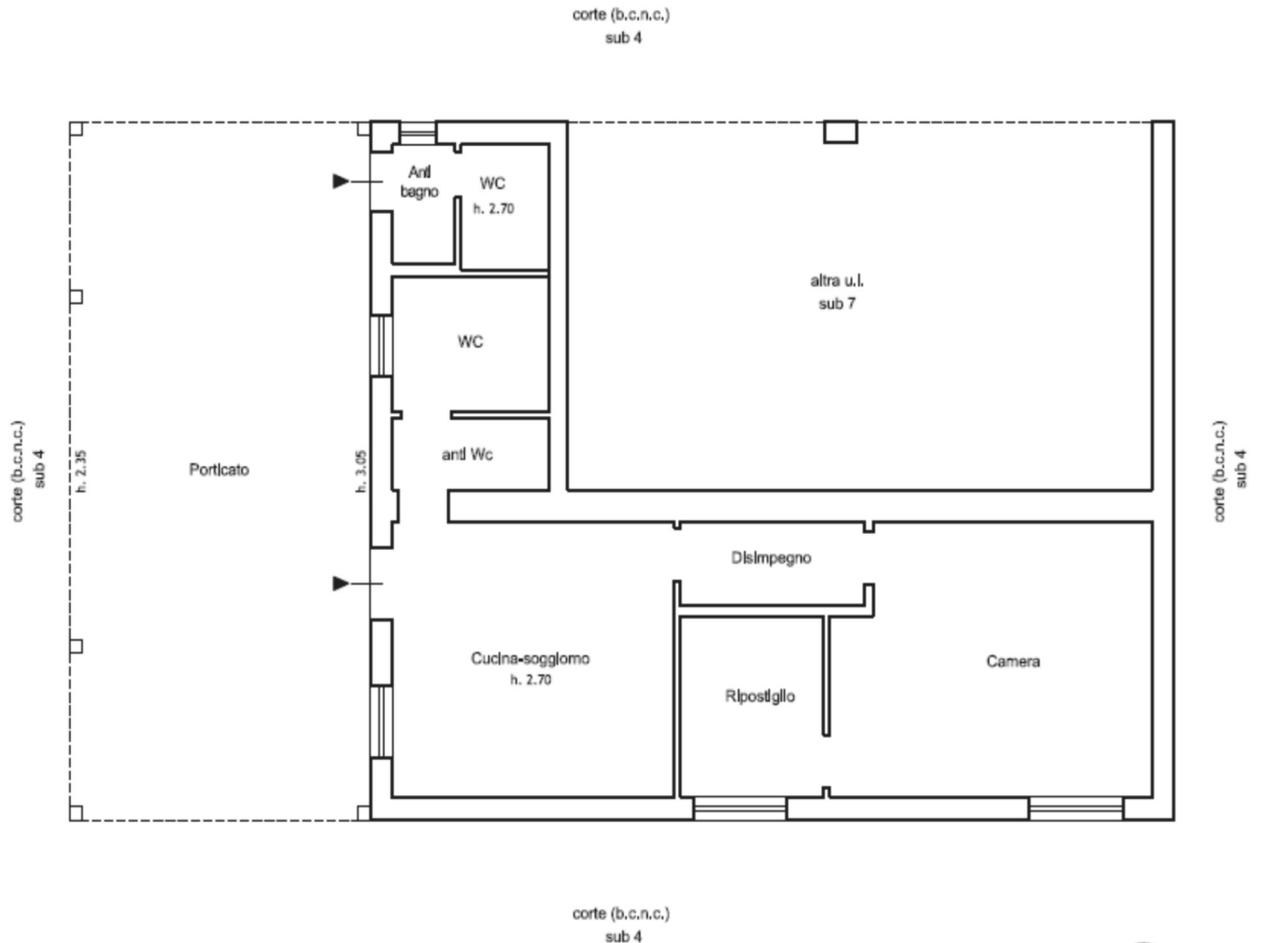
L'altezza netta dei locali è pari a 2,70 m e confina a nord con altra unità immobiliare (subalterno 7) e sui restanti tre lati con l'area cortiliva di cui al subalterno 4 (bene comune non censibile).

Consistenza e destinazione d'uso

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente	
Piano terra					
Soggiorno-cucina	Sup. reale lorda	23,40	1,00	23,40	
	Sup. reale netta	18,90			
Anti bagno	Sup. reale lorda	4,12	1,00	4,12	
	Sup. reale netta	2,75			
Bagno	Sup. reale lorda	6,52	1,00	6,52	
	Sup. reale netta	5,12			
Disimpegno	Sup. reale lorda	4,87	1,00	4,87	
	Sup. reale netta	3,71			
Camera	Sup. reale lorda	25,38	1,00	25,38	
	Sup. reale netta	20,50			
Ripostiglio	Sup. reale lorda	7,55	1,00	7,55	
	Sup. reale netta	6,32			
Totale abitazione	Sup. reale lorda	71,84			
	Sup. reale netta	57,30			
Locali accessori non collegati ai vani principali					
Anti bagno	Sup. reale lorda	3,15	0,30	0,95	
	Sup. reale netta	1,80			
Bagno	Sup. reale lorda	3,68	0,30	1,10	
		2,66			
Pertinenza di ornamento					
Porticato	Superficie fino a 25 m ²	Sup. reale lorda	25,00	0,25	6,25
	Superficie eccedente 25 m ²	Sup. reale netta	25,88	0,10	2,59
				82,73	



Planimetria del bene



Piano terra

Caratteristiche descrittive dell'abitazione

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali: materiale: muratura portante in laterizio, condizioni: buone.

Solaio di terra: vespaio in ciottoli e massetto per pavimenti, condizioni: buone.

Copertura: tipologia: a due falde inclinate con esposizione nord/sud; struttura in latero-cemento; finitura: coppi in laterizio; condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni: tipologia: ante battenti in alluminio a taglio termico con vetro camera (4+12+4); condizioni: buone.

sistema di oscuramento esterno: non presente.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato; condizioni: buone.

Pavim. Interni dei locali: materiale: piastrelle in gres porcellanato, formato: quadrangolare di medie dimensioni e posate a losanga, condizioni: buone.

Pavimento e riv.to bagni: materiale: piastrelle in ceramica, formato: rettangolare di medio-piccole dimensioni posate a losanga, altezza rivestimento: 2,25 m; condizioni: buone.

Pareti interne: materiale: muratura in laterizio, finitura: intonaco e tinteggiatura, condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: murature in laterizio alveolare; finitura: intonaco premiscelato termoisolante a base di perle di polistirolo espanso e tinteggiatura, condizioni: buone.

Impianti

Fognatura: tipologia smaltimento: dispersione nel terreno mediante subirrigazione; reti: separate acque nere in fossa biologica e acque grigie in pozzetto degrassatore; condizioni e conformità: da sottoporre a verifica.

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220 V – 50 Hz, potenza: 3 Kw; rete di distribuzione: corrugati e scatole di derivazione in PVC, condizioni e conformità: vedasi certificato di conformità (all.8.3).

Idrico: alimentazione: pozzo artesiano, rete di distribuzione interna: tubazioni miste in acciaio zincato e multistrato, sistema di produzione acqua calda sanitaria: scaldacqua di tipo elettrico da 15 l condizioni e conformità: vedasi certificato di conformità (all.8.3).

Riscaldamento e

raffrescamento: tipologia: apparecchiatura split/multi split in pompa d calore; alimentazione: elettrica; fluido vettore: gas freon/R410A: anno installazione: 2007; servizi: riscaldamento e raffrescamento ad aria, sistema di distribuzione: tubazione in rame, diffusori: split; condizioni e conformità: da sottoporre a verifica.

Televisivo/telefonico: tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni e conformità: vedasi certificato di conformità allegato.

9.3 Descrizione dell'autorimessa di cui al p.to C)

Trattasi di un'unità immobiliare facente parte del corpo di fabbrica ad un piano posto ad est dell'abitazione principale e originariamente ad uso autorimessa. Attualmente è costituito da due vani accessori ed è dotato di un ingresso indipendente a cui si accede dall'area cortiliva. A corredo del unità vi è un porticato antistante l'entrata.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 35 m² (escluso pertinenze di ornamento) e si presenta in uno stato conservativo buono in virtù di un recente intervento di manutenzione straordinaria che ha previsto il rifacimento completo delle finiture.

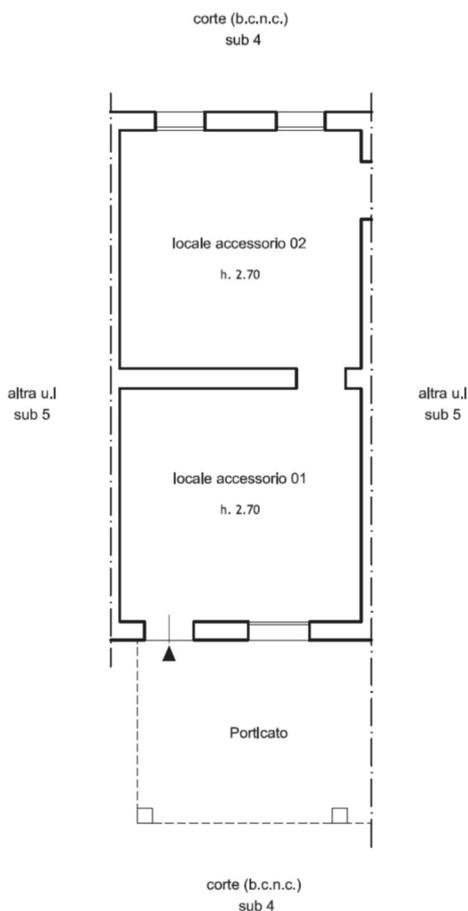
L'altezza netta dei locali è pari a 2,70 m e confina a nord e a sud con l'area cortiliva di cui al subalterno 4 (bene comune non censibile) e a ovest ed ad est rispettivamente con l'abitazione principale e i suoi vani accessori (subalterno 5).

Consistenza e destinazione d'uso

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano terra				
Locale accessorio 01	Sup. reale lorda	18,27	0,30	5,48
	Sup. reale netta	14,82		
Locale accessorio 02	Sup. reale lorda	18,65	0,30	5,60
	Sup. reale netta	15,21		
Totale unità	Sup. reale lorda	36,92		
	Sup. reale netta	30,03		
Pertinenza di ornamento				
Porticato	Sup. reale lorda	11,55	0,25	2,89
				13,97



Planimetria del bene



Piano terra

Caratteristiche descrittive dell'unità

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali: materiale: muratura portante in laterizio, condizioni: buone.
Copertura: tipologia: a due falde inclinate con esposizione nord/sud; struttura in legno; finitura: coppi in laterizio; condizioni: da verificare.

Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni: tipologia: ante battenti in legno con vetro camera; condizioni: buone.
 sistema di oscuramento esterno: veneziane in legno, condizioni: buone.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato; condizioni: buone.
Pavim. Interni dei locali: materiale: piastrelle in gres porcellanato, formato: quadrangolare di medie dimensioni e posate a losanga, condizioni: buone.
Pareti interne: materiale: muratura in laterizio, finitura: intonaco e tinteggiatura, condizioni: buone.
Pareti esterne: materiale: muraure in laterizio; finitura: intonaco e tinteggiatura, condizioni: discrete.
Impianti
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220 V – 50 Hz, potenza: 3 Kw; rete di distribuzione: corrugati e scatole di derivazione in PVC, condizioni e conformità: da sottoporre a verifica.
Termico: L'impianto di riscaldamento è collegato a quello dell'abitazione che al momento del sopralluogo risultava spento; condizioni e conformità: da sottoporre a verifica.
Condizionamento: È presente un impianto di climatizzazione a split; condizioni e conformità: da sottoporre a verifica.



9.4 Descrizione dell'autorimessa di cui al p.to D)

Trattasi di un'autorimessa porticata facente parte del fabbricato residenziale costruito nel 2007 e a cui si accede direttamente dall'area cortiliva.

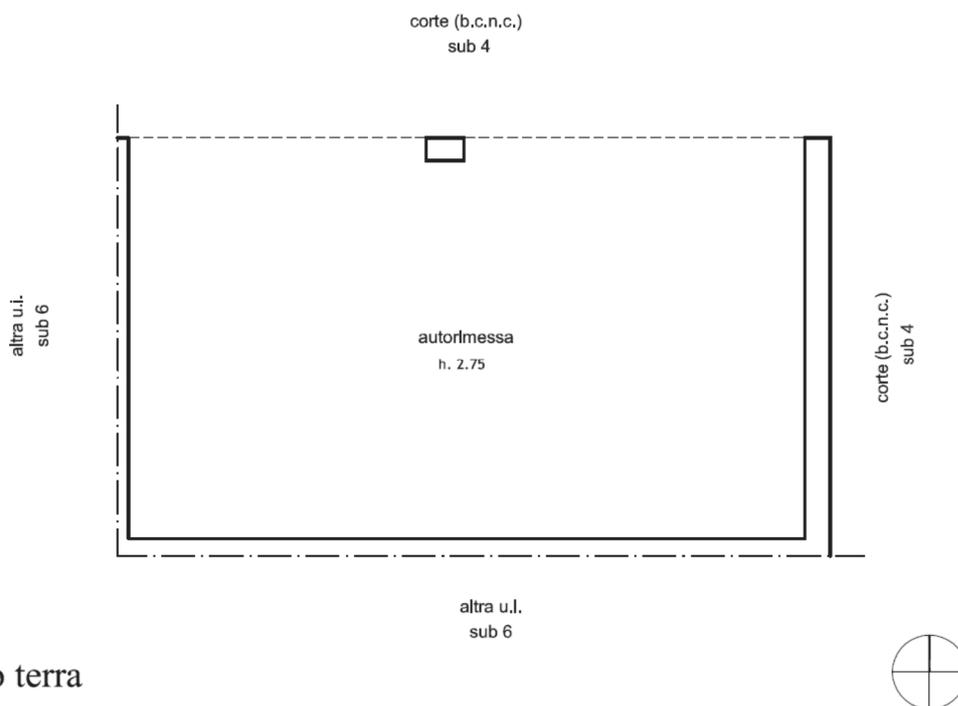
L'unità, a pianta rettangolare delle dimensioni nette di circa 9,30 m x 5,60 m e dell'altezza di 2,75 m, sviluppa una superficie lorda di 60 m² e si presenta in uno stato conservativo complessivamente buono in relazione alla sua specifica destinazione d'uso.

L'unità confina sui lati nord ed est da nord con l'area cortiliva di cui al subalterno 4 (bene comune non censibile) e ad ovest e sud con l'unità abitativa (subalterno 6).

Consistenza e destinazione d'uso

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano terra				
Autorimessa	Sup. reale lorda	57,00	0,50	28,50
	Sup. reale netta	52,00		
				28,50

Planimetria del bene



Piano terra

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali: materiale: muratura portante in laterizio, condizioni: buone.

Solaio di terra: vespaio in ciottoli e massetto per pavimenti, condizioni: buone.

Copertura: tipologia: a due falde inclinate con esposizione nord/sud; struttura in latero-cemento; finitura: coppi in laterizio; condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive

Pavimento materiale: piastrelle in gres porcellanato, formato: quadrangolare di medie dimensioni e posate a losanga, condizioni: buone.

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220 V – 50 Hz, potenza: 3 Kw; rete di distribuzione: corrugati e scatole di derivazione in PVC, condizioni e conformità: da sottoporre a verifica.



9.5 Descrizione annesso rustico di cui al p.to E)

Trattasi di un annesso rustico facente parte del nucleo rurale originario costruito presumibilmente intorno alla metà del '900. Nato ad uso stalla-fienile attualmente viene utilizzato come ricovero attrezzi agricoli e deposto materiale.

L'immobile, posto in adiacenza al corpo di fabbrica occidentale ad un piano dell'abitazione principale, è accessibile direttamente dall'area cortiliva comune con altri beni del lotto ed è costituito da un costruzione rurale a pianta quadrata di un piano fuori terra.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 275 m² versa in uno stato conservativo mediocre legato probabilmente al tipo di utilizzo e alla mancanza di manutenzione. Come riportato nel paragrafo sulla conformità edilizia nel 2013 è stata presentato in comune un progetto per i lavori di manutenzione straordinaria della copertura che è stato realizzato solo in parte in quanto è stato sostituito il manto in onduline in amianto solo della falda esposta a nord mentre quello della falda esposta a sud non è stato rimosso. In fase di sopralluogo, a seguito di un'indagine visiva, non sono emersi elementi sufficienti per stabilire lo stato di conservazione del manto di copertura e il reale rischio di esposizione alle polveri di amianto la cui corretta valutazione va affidata a personale specializzato.

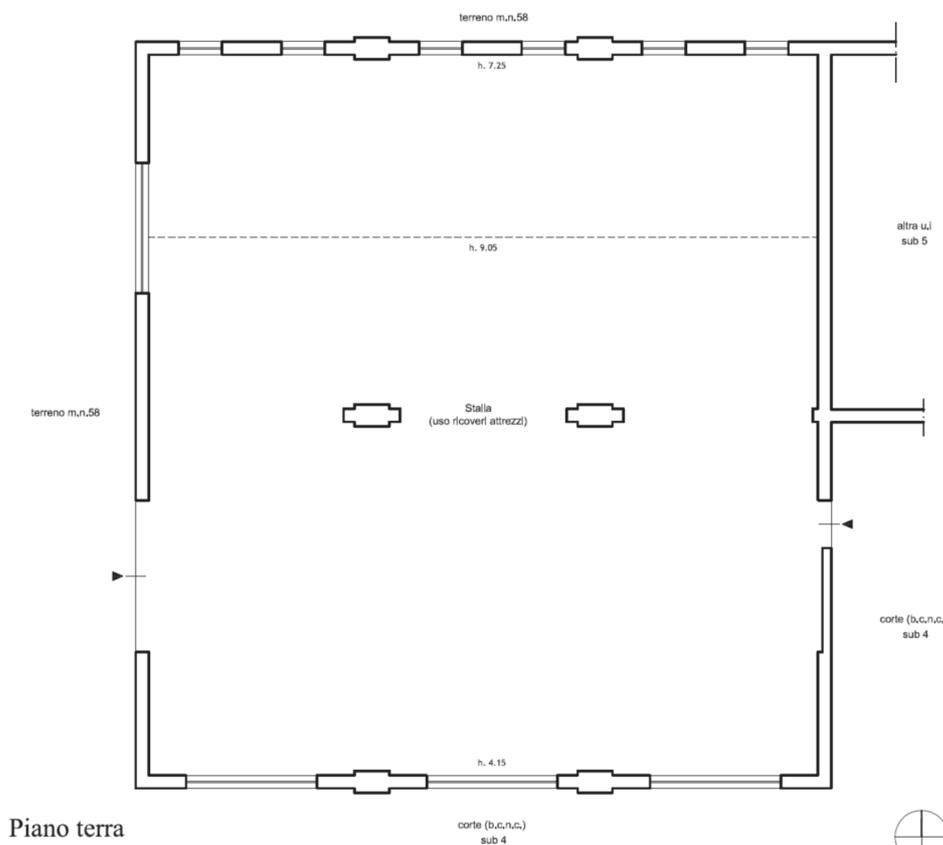
L'altezza netta dell'immobile, essendo il tetto a falde inclinate asimmetriche, varia da un minimo in gronda di 4,15 sul lato sud e di 7,25 m sul lato nord ad un massimo di 9,05 m in colmo.

L'unità confina da nord in senso orario con terreno (mappale n. 58), unità abitativa (subalterno 5), area cortiliva (subalterno 4 bene comune non censibile) e infine terreno (mappale n. 58).

Consistenza e destinazione d'uso

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano terra				
Stalla	Sup. reale lorda	274,00	1,00	274,00
	Sup. reale netta	256,00		
				274,00

Planimetria del bene



Caratteristiche descrittive del bene

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali: materiale: struttura muratura perimetrale portante in mattoni pieni in laterizio, finitura: in parte in intonaco e in parte mattone faccia a vista; condizioni: sufficienti.

Copertura: tipologia: a falde inclinate; struttura primaria e secondaria in legno; manto: falda a sud in onduline in amianto, condizioni: da sottoporre a verifica; falda a nord in lamiera, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni: tipologia: fissi, materiale: ferro con vetro singolo; condizioni: scadenti.

Pavim. interna: materiale: battuto; materiale: cemento, condizioni: sufficienti.

Elettrico: tipologia: a vista, rete di distribuzione: corrugati e scatole di derivazione in esterno, condizioni e conformità: obsoleto da sostituire.

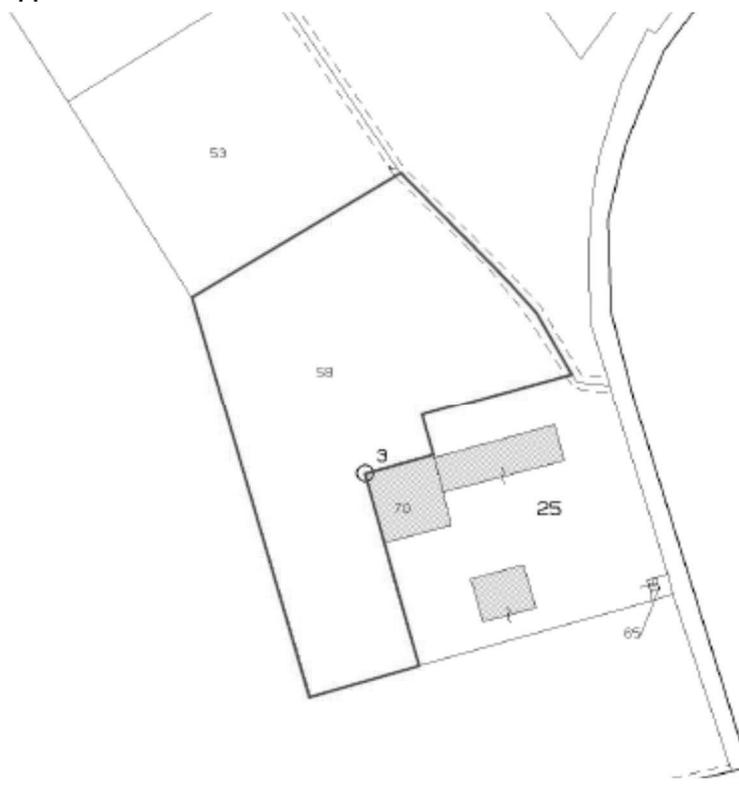
9.6 Descrizione del bene di cui al p.to F)

Trattasi di un terreno facente parte del compendio rurale e accatastato come agricolo ma che nello stato di fatto viene utilizzato per la maggior parte come deposito a cielo aperto di materiale di varia natura. Su di esso insistono dei manufatti abusivi tra cui una tettoia metallica con annessi alcuni sottostanti container prefabbricati e una struttura precaria, realizzata in lamiera e altri materiali di recupero, per il ricovero di animali d'allevamento.

L'appezzamento, di forma irregolare, presenta un andamento pianeggiante ed è accessibile attraverso l'area attraverso l'area cortiliva comune con altri beni del lotto. Risulta in parte pavimentato in battuto di cemento e in parte in misto ghiaia e terra. Sviluppa una superficie catastale di 5.502,00 m² e confina da nord, in senso orario, con i mappali nn. 53-66-25-70 (costruzione rurale) ed infine 51.

Consistenza e destinazione d'uso terreno agricolo

Destinazione/qualità catastale	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Seminativo irriguo	Sup. catastale	5.502,00	1,00	5.502,00
				5.502,00

Estratto di mappa del bene

10. Valutazione complessiva del lotto**Criterio 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 similari) ed accessorie a servizio dell'unità immobiliare (cantine, soffitte o utilizzazioni similari) e per i terreni la superficie catastale.

Fonti di informazione

Agenzia del Territorio – Catasto del Comune di Cerea (Vr), Agenzia dell'Entrate – Ufficio Territoriale di Verona 2, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, Ufficio Tecnico del Comune di Cerea (Vr), Agenzie immobiliari locali, OMI (Osservatorio mercato immobiliare).

Valutazione corpi**A. Abitazione**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie lorda equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Piano terra			
Ingresso	23,90	€ 375,00	€ 8.962,50
Cucina	26,00	€ 375,00	€ 9.750,00
Pranzo	18,20	€ 375,00	€ 6.825,00
Soggiorno	18,20	€ 375,00	€ 6.825,00
Studio	18,20	€ 375,00	€ 6.825,00
Camera	18,20	€ 375,00	€ 6.825,00
Anti bagno	3,36	€ 375,00	€ 1.260,00
Bagno	4,06	€ 375,00	€ 1.522,50
Piano primo			
Disimpegno	21,30	€ 375,00	€ 7.987,50
Camera 01	19,05	€ 375,00	€ 7.143,75
Camera 02	19,05	€ 375,00	€ 7.143,75
Camera 03	18,85	€ 375,00	€ 7.068,75
Camera 04	18,85	€ 375,00	€ 7.068,75
Bagno	9,15	€ 375,00	€ 3.431,25
Vano scale interno	5,12	€ 375,00	€ 1.920,00
Locali accessori non collegati direttamente ai vani principali			
Locale accessorio 01 (finito al grezzo)	9,65	€ 375,00	€ 3.618,75
Locale accessorio 02	4,25	€ 375,00	€ 1.593,75
Bagno	2,98	€ 375,00	€ 1.117,50



Pertinenze di ornamento

Porticato	2,10	€ 375,00	€ 787,50
Totale	260,47	€ 375,00	€ 97.676,25
- Valore corpo:			€ 97.676,25
- Valore complessivo intero:			€ 97.676,25

B. Abitazione*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie lorda equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Piano terra			
Cucina-soggiorno	23,40	€ 650,00	€ 15.210,00
Anti bagno	4,12	€ 650,00	€ 2.678,00
Bagno	6,52	€ 650,00	€ 4.238,00
Disimpegno	4,87	€ 650,00	€ 3.165,50
Camera	25,38	€ 650,00	€ 16.497,00
Ripostiglio	7,55	€ 650,00	€ 4.907,50
Locali accessori non collegati direttamente ai vani principali			
Anti bagno	0,95	€ 650,00	€ 617,50
Bagno	1,10	€ 650,00	€ 715,00
Pertinenze di ornamento			
Porticato superficie fino a 25 m ²	6,25	€ 650,00	€ 4.062,50
superficie oltre a 25 m ²	2,59	€ 650,00	€ 1.683,50
Totale	82,73	€ 650,00	€ 53.774,50
- Valore corpo:			€ 53.774,50
- Valore complessivo intero:			€ 53.774,50

C. Locali accessori all'abitazione*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie lorda equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Piano terra			
Locale accessorio 01	5,48	€ 375,00	€ 2.055,00
Locale accessorio 02	5,60	€ 375,00	€ 2.100,00
Pertinenze di ornamento			
Locale accessorio 02	2,89	€ 375,00	€ 1.083,75
Totale	13,97	€ 375,00	€ 5.238,75
- Valore corpo:			€ 5.238,75
- Valore complessivo intero:			€ 5.238,75

D. Autorimessa*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1



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

Destinazione	Superficie lorda equivalente	Valore unitario	valore complessivo
<i>Piano terra</i>			
Autorimessa	28,50	€ 650,00	€ 18.525,00
Totale	28,50	€ 650,00	€ 18.525,00
- Valore corpo:			€ 18.525,00
- Valore complessivo intero:			€ 18.525,00

E. Stalla

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie lorda equivalente	Valore unitario	valore complessivo
<i>Piano terra</i>			
Stalla	274,00	€ 100,00	€ 27.400,00
Totale	274,00	€ 100,00	€ 27.400,00
- Valore corpo:			€ 27.400,00
- Valore complessivo intero:			€ 27.400,00

F. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie lorda equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Terreno m.n. 58	5.502,00	€ 4,36	€ 23.988,72
Totale	5.502,00	€ 4,36	€ 23.988,72

Riepilogo:

ID	Immobile	Sup. lorda comm. ragguagliata Sup.catastale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione	260,47	€ 97.676,25	€ 97.676,25
B	Abitazione	82,73	€ 53.774,50	€ 53.774,50
C	Locali accessori	13,97	€ 5.238,75	€ 5.238,75
D	Autorimessa	28,50	€ 18.525,00	€ 18.525,00
E	Annesso rustico	274,00	€ 27.400,00	€ 27.400,00
F	Terreno agricolo	5.502,00	€ 23.988,72	€ 23.988,72
			€ 226.603,22	€ 226.603,22

Determinazione dei valori della nuda proprietà e dell'usufrutto

Valore complessivo del diritto di piena proprietà	€ 226.603,22
Età dell'usufruttuaria:	63 anni
Coefficiente moltiplicatore:	44,00
Percentuale valore usufrutto:	55%
Percentuale valore nuda proprietà:	45%
Valore della quota intera del diritto di usufrutto:	€ 124.631,77
Valore della quota intera del diritto di nuda proprietà:	€ 101.971,45



Prezzo base d'asta del lotto

Valore della quota (1000/1000) del diritto di piena proprietà nello stato di fatto in cui si trova:	€ 226.603,22
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	€ 1.000,00
Spese tecniche e sanzione amministrativa per sanatoria opere difformi	€ 5.500,00
Costi per ripristino stato dei luoghi per opere non sanabili	€ 20.000,00
Valore della quota (1000/1000) del diritto di piena proprietà al netto delle decurtazioni	€ 200.103,22
Valore che viene opportunamente arrotondato a:	€ 200.000,00

11. Riepilogo finale (lotto unico)**Descrizione sintetica dei beni**

Trattasi di un compendio rurale sito nel Comune di Cerea in via Ca' Rotte n. 11 all'interno di in una zona agricola a nord del territorio comunale e prossima al centro abitato, caratterizzata dalla presenza prevalente di fabbricati rurali e strutture agricole e servita dal tratto di strada provinciale n.45 di collegamento tra i comuni di Cerea e San Pietro di Morubio.

Il lotto è composto dai seguenti beni immobili:

- abitazione su due piani composta al piano terra dalla zona giorno con ampio ingresso, cinque locali spaziosi tra cui cucina, pranzo e soggiorno ed infine servizio igienico finestrato e al piano primo dalla zona notte con quattro camere da letto doppie e bagno padronale, della superficie lorda complessiva 240 m² (esclusi gli accessori) e in stato conservativo discreto;
- abitazione su un piano fuori terra da composta soggiorno-cucina, servizio igienico con antibagno e camera da letto con locale ripostiglio, della superficie lorda complessiva 70 m² (esclusi accessori e pertinenze di ornamento) e in stato conservativo buono;
- autorimessa costituita di fatto da due vani accessori con ingresso indipendente della superficie lorda complessiva di circa 35 m² (escluso pertinenze di ornamento) e in stato conservativo buono;
- autorimessa porticata della superficie lorda complessiva di circa 60 m² e in stato conservativo buono;
- annesso rustico della superficie lorda complessiva di circa 275 m² e in stato conservativo mediocre.
- terreno agricolo di forma irregolare e andamento pianeggiante, pavimentato in parte in battuto di cemento e in parte misto ghiaia e terra e utilizzato come deposito a cielo aperto di materiale di varia natura e della superficie catastale 5.502,00 m².

Identificazione catastale

Compendio rurale sito nel Comune di Cerea (Vr) in via Ca' Rotte n. 11 e costituito dai seguenti beni censiti al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 21:

- abitazione m.n. 25, subalterno 5, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 13, superficie catastale 308 m2, piano T-1, rendita € 805,67.
- abitazione m.n. 25, subalterno 6, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 78 m2, piano T, rendita € 216,91.
- autorimessa m.n. 25, subalterno 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 33 m2, superficie catastale totale 33 m2, piano T, rendita € 107,37.
- autorimessa m.n. 25, subalterno 7, categoria C/6, classe 2, consistenza 52 m2, superficie catastale totale 57 m2, piano T, rendita € 169,19.
- annesso rustico m.n. 70, categoria D/10, piano T, rendita € 6162,00.

e al Catasto Terreni al foglio 21:

- terreno agricolo m.n. 58, qualità seminativo irriguo, classe 2, consistenza 55 are, 2 ca (5.502 m²), reddito domenicale € 63,28 e reddito agrario € 32,68.

Intestazione dei beni

- [REDACTED] per la quota di 1000/1000 del diritto di nuda proprietà.



- [REDACTED] per la quota di 1000/1000 del diritto di usufrutto.

Valore del diritto e quota dei beni

Valore della quota 1000/1000 del diritto di piena proprietà € 226.603,22

Prezzo d'asta

Valore della quota 1000/1000 del diritto di piena proprietà al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui i beni si trovano € 200.000,00

La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 C.P.C. (considerato l'art. 17 bis c.p.c.) e sarà quindi onere di parte offerente, a propria cura, verificare preventivamente i beni sotto ogni profilo

Allegati:

1. Documentazione fotografica dei beni.
2. Atto di compravendita del 15/06/2016 a firma del Notaio Dott. Fauci Domenico al n. di rep. 64.656.
3. Elenco delle formalità a carico delle persone debitorie.
4. Documentazione catastale (estratto di mappa catastale, planimetria e visura aggiornata dei beni).
5. Esito cancelleria famiglia.
6. Certificato anagrafico di Stato civile relativo a [REDACTED]
7. Esito Agenzia Entrate.
8. Documentazione tecnico-amministrativa ed autorizzativa comunale.
9. Certificato di destinazione urbanistica dei beni.

Verona 19/01/2022

il perito
Arch. Gianluca Soldo

