

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA
LOTTO UNICO

Procedura esecutiva n. 124/2024 RGE

Giudice Dott. ATTILIO BURTI

Creditore precedente [REDACTED]

Parte esecutata [REDACTED]



Esperto stimatore

Dott. Ing. Nereo FERRARESE - n. A-1087 Ordine Ingegneri di Verona

Custode giudiziario

Avv. Vincenzo BONANNO - e-mail: vincenzo.bonanno@studiumfori.it telefono: 045 8006861

*Incarico conferito il 27.05.2024 con l'audizione parti fissata al **23.10.2024***



INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A - SCHEDA SINTETICA DEL LOTTO UNICO	3
B - DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	4
C - DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO	4
D - DESCRIZIONE DEL LOTTO	5
D.1 - LOTTO UNICO	5
D.1.1 - Proprietà del lotto	5
D.1.1.1 - Verifiche anagrafiche - Camera di Commercio	5
D.1.2 - Identificazione catastale dei beni oggetto di vendita	6
D.1.3 - Descrizione dei beni	8
D.1.3.1 - Contesto	8
D.1.3.2 - Descrizione dell'unità immobiliare e dell'edificio	9
D.1.3.3 - Individuazione dei beni condominiali e delle pertinenze	11
D.1.3.4 - Individuazione degli accessi dell'immobile	11
D.1.4 - Situazione urbanistica della zona	11
D.1.5 - Situazione catastale dell'immobile	12
D.1.6 - Situazione edilizia dell'immobile	12
D.1.7 - Stato di occupazione dell'immobile	14
D.1.7.1 - Identificazione degli occupanti	14
D.1.7.2 - Opponibilità dello stato d'occupazione	14
D.1.8 - Vincoli e oneri giuridici	14
D.1.8.1 - Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati dalla procedura	14
D.1.8.2 - Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	15
D.1.8.3 - Accertamento dei vincoli e oneri giuridici che sono opponibili	16
D.1.8.4 - Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi	16
D.1.9 - Indicazioni acquisite sui vincoli condominiali	17
D.1.10 - Indicazioni sul regime fiscale della vendita	17
D.1.11 - Immobile in regime di edilizia convenzionata	17
D.1.12 - Separazione in natura e progetto divisionale	17
D.1.13 - Valutazione del lotto	17
D.1.13.1 - Consistenza	17
D.1.13.2 - Criteri di stima	18
D.1.13.3 - Stima	20
D.1.13.4 - Adeguamenti e correzioni della stima	21
D.1.13.5 - Valore della stima al netto delle decurtazioni	21
E - ALLEGATI	23



A - SCHEDA SINTETICA DEL LOTTO UNICO

Procedura	n. 124/2024 RGE Tribunale di Verona
Lotto	1 (unico)
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Appartamento a piano terra di un edificio condominiale a schiera con autorimessa a piano scantinato sup. commerciale totale m ² 67,55
Ubicazione	Cerea (VR), via Maria Bonino civ. n° 7
Dati catastali	Catasto fabbricati, Comune di Cerea (VR), foglio 33 mappale 614 sub 19, categoria A/2, vani 4,5, sup. tot m ² 82 foglio 33, mappale 614 sub 13, categoria C/6, sup. m ² 44
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 77.900,00 (settantasettemilanovecento/00)
Stato di occupazione	Abitato dall'esecutato
Irregolarità edilizie	Non presenti
Irregolarità catastali	Non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
<p>NOTE: Il complesso del due edifici contigui elevati a 2 piani f.t. e realizzati nel 2006 in via M. Bonino a Cerea (VR) è costituito da 6+6 abitazioni e da 6+6 autorimesse a piano interrato. L'appartamento oggetto della presente stima occupa un terzo (parte est) del piano terra della palazzina ovest del complesso con l'ingresso esclusivo al civ. 7 con giardino recintato e con autorimessa/cantina a piano scantinato collegata da scala esterna anch'essa esclusiva. L'appartamento al piano terra è composto da portico d'ingresso, soggiorno e cucina (spazio aperto), disimpegno, ripostiglio/c.t., bagno e due stanze da letto, è dotato d'impianto di riscaldamento autonomo e risulta in normali condizioni. La palazzina ovest non risulta costituita in condominio amministrato.</p>	

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

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

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



B - DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Nella nota di trascrizione riferita all'atto di pignoramento del **02.04.2024**, viene indicata in capo a [REDACTED] la quota di **1/1** (un intero) della piena proprietà dei seguenti beni in Com. di Cerea (VR):

CEU - fg. 33 - m.n. 614 sub 13 - cat. C/6

CEU - fg. 33 - m.n. 614 sub 19 - cat. A/2

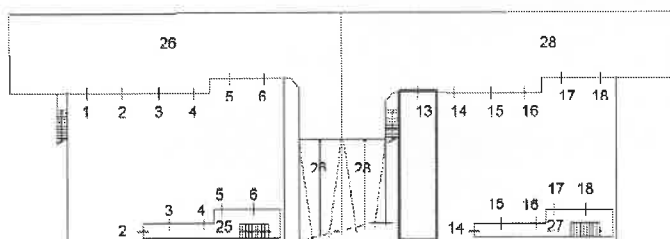
I riferimenti agli atti registrati riportati nel certificato notarile ex art. 567 CPC risultano allineati e coerenti e non evidenziano necessità di visure ipotecarie integrative, considerata la continuità storica degli atti pregressi riportata.

La documentazione catastale depositata in atti è stata integrata col brano mappale, l'elaborato planimetrico, le visure storiche e le planimetrie delle unità immobiliari urbane staggite.

Il titolo di provenienza al debitore è stato fornito per la cortesia dal Notaio CHILIBERTI rogante.

C - DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

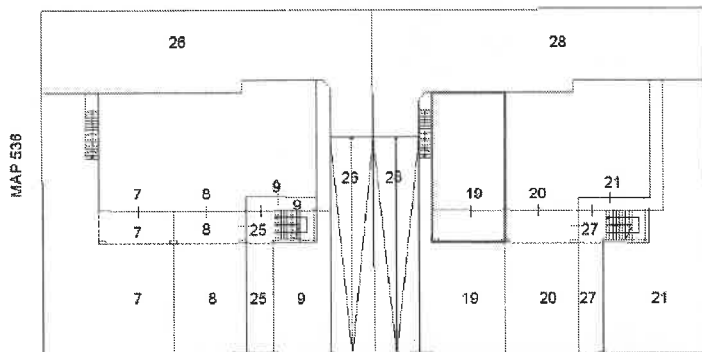
L'immobile staggito comprende un appartamento col giardino esclusivo situato al piano terra di un edificio di 3+3 unità elevato a 2 piani f.t. avente come pertinenze un'autorimessa al piano interrato e costituente il LOTTO UNICO della presente procedura esecutiva.



PIANO INTERRATO

m.n. 614 sub 13 - cat. C/6

MAP 467



PIANO TERRA

m.n. 614 sub 19 - cat. A/2 con pertinenza

MAP 628

VIA MARIA BONINO

estratti da elaborati planimetrici del fg. 33, m.n. 614 CT di Cerea



D - DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1 - LOTTO UNICO

Il LOTTO UNICO è costituito da un appartamento con autorimessa a piano interrato di un complesso di due distinti edifici attualmente allibrato in Com. di Cerea, *CEU fg. 33, m.n. 614 sub 19 - cat. A/2 - piano terra e m.n. 614 sub 13 - cat. C/6 - autorimessa a piano S.*

D.1.1 - PROPRIETÀ DEL LOTTO

Al ventennio, la proprietà dei lotti allibrati in Com. di Cerea, *CT fg. 33, m.n. 529 e 530*, sui quali di seguito sono stati costruiti due edifici elevati a due piani f.t. con relativi piani interrati, risultavano assegnati per la quota di 1/1 (un intero) della piena proprietà alla Ditta [REDACTED]

dell'01.03.2001 n. 65655 rep. Notaio L. CASALINI.

Con atto di compravendita del 03.11.2005 n. 5024 rep. Notaio C. CASALINI, [REDACTED]

[REDACTED] i lotti edificabili in Com. di Cerea, *CEU fg. 33, m.n. 529 e 530*, successivamente riuniti per formare il m.n. 614 CT di ha 0.17.89.

Con atto di compravendita del 18.05.2007 n. 76359 rep. Notaio CHILIBERTI, [REDACTED]

[REDACTED] le unità immobiliari urbane allibrata in Com. di Cerea, *fg. 33, m.n. 614 sub 19 - cat. A/3* (allibrato in cat. A/2 dal 25.07.2007 a seguito di rettifica catastale) e *m.n. 614 sub 13 - cat. C/6* (allegato E.1).

In base a quanto sopra, i beni pignorati sono pervenuti all'attuale proprietario con la seguente intestazione (alla data del pignoramento):

[REDACTED]
per la quota di **1/1 della piena proprietà**.

D.1.1.1 - VERIFICHE ANAGRAFICHE - CAMERA DI COMMERCIO

Dalla documentazione anagrafica reperita, risulta che [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
La famiglia anagrafica residente nell'appartamento staggito è costituita da [REDACTED]

[REDACTED] allegati E.3, E.4).



D.1.2 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

I beni pignorati per la quota dell'intera piena proprietà in capo a [REDACTED] risultano all'attualità così distinti all'Ag. del Territorio di Verona (rif. allegati E.6, E.7):

Comune di Cerea (VR), sez. Terreni – fg. 33

m.n. 614 - ENTE URBANO - eu/p - sup. ha 0.17.89 - partita 1

Comune di Cerea (VR), sez. Urbana - fg. 33 – via M. Bonino n. 9

m.n. 614 sub 19 - cat. A/2 - cl. 3^a - vani 4,5 - sup. m² 82/69 - rd. € 348,61 - piano T

m.n. 614 sub 13 - cat. C/6 - cl. 3^a - con. m² 37 - sup. m² 44 - rd. € 141,41 - piano S1

I beni censiti (in grassetto) sopra elencati risultano attualmente così intestati:

[REDACTED] *proprietà per 1/1*

ANNOTAZIONI DI STORIA E SITUAZIONE CATASTALE

L'identificativo CT di Cerea fg. 33, m.n. 614 EU di ha 0.17.89 deriva da variazione con tipo del 17.11.2006 con fusione e soppressione dei m.n. 529 *seminativo irriguo* di ha 0.08.95 e m.n. 530 *seminativo irriguo* di ha 0.08.94, entrambi derivanti da frazionamento in lotti del 2003 del m.n. 466 *seminativo irriguo* di ha 0.82.37 a sua volta derivato da serie di frazionamenti del 1998 (m.n. 442), del 1996 (m.n. 432), del 1995 e 1990 (m.n. 293) e del 1976 del m.n. 76 *seminativo irriguo* di ha 7.64.39 risalente all'impianto meccanografico del 1975.

Gli identificativi CEU fg. 33, m.n. 614 sub 19 - cat. A/2 e m.n. 614 sub 13 - cat. C/6 derivano da costituzione del 20.12.2006 con variazione del classamento del m.n. 614 sub 19 rettificata il 25.07.2007 dall'originario A/3 all'attuale A/2.

ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ

L'attuale indirizzo civico esclusivo dell'appartamento al piano terra con pertinenze oggetto di stima, compreso nel complesso di due edifici realizzati sul m.n. 614 del fg. 33 del Com. di Cerea, risulta:

via M. Bonino n. 7 37053 Cerea (VR)

L'edificio sud ovest sul m.n. 614 del fg. 33 comprendente l'appartamento pignorato a piano terra è stato realizzato nel 2006 ed è costituito da un fabbricato in linea elevato a 2 piani f.t. oltre al piano scantinato è analogo all'adiacente edificio a nord est ed è composto a piano terra da tre appartamenti con giardino, a piano primo da tre appartamenti con scala d'accesso comune e a piano scantinato da sei autorimesse con rampa d'accesso carraio comune sul lato sud di via Maria Bonino.



L'appartamento oggetto di stima è disposto sulla terza parte a est della pianta del piano terra dell'edificio elevato a due piani f.t. realizzato a sud ovest del m.n. 614 in fregio al marciapiede del lato sud della via M. Bonino, con la sottostante autorimessa al piano scantinato pignorata collegata da scala esterna.

La via M. Bonino è una tributaria cieca della *via Barbugine* che collega il quartiere di San Vito a ovest di Cerea con la frazione di Asparetto a circa 2 km a nord ovest dal centro di Cerea.

L'identificazione e l'intestazione dei beni riportati nella nota di trascrizione del pignoramento è stata verificata univoca e coerente con quanto certificato in atti in riferimento ai dati riportati nei RR.II. e risultante allibrato in Catasto - e quindi i dati del pignoramento sono allineati e corrispondono ai beni censiti effettivamente costituenti la proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà, con i relativi diritti congiunti.

AGGIORNAMENTO DEL CATASTO

La descrizione catastale delle unità pignorate - con elaborato planimetrico del 2006 e con le planimetrie dell'appartamento m.n. 614 sub 19 e dell'autorimessa m.n. 614 sub 13 - risultano sostanzialmente coerenti in termini di consistenza (allegato **E.7**).

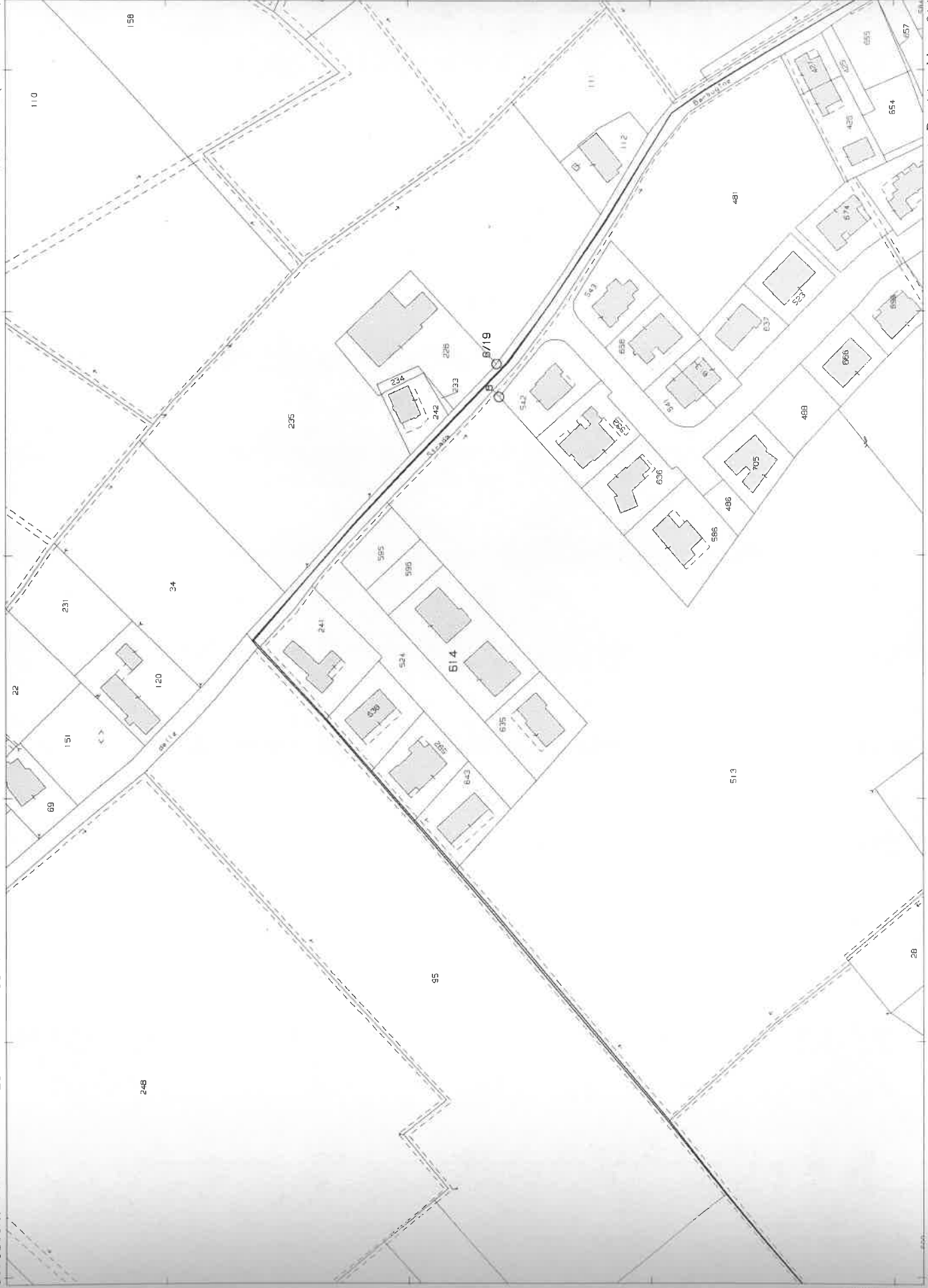
seguono:

- brano mappale CT fg. 33 del Comune di Cerea
- elaborato planimetrico del 2006 per localizzazione del m.n. 614 sub 19 e del m.n. 614 sub 13
- n. 2 planimetrie CEU fg. 33, m.n. 614 sub 19 (appartamento al piano T) e 614 sub 13 (autorimessa a piano S) in scala originale 1:200

(la documentazione catastale completa è riportata negli allegati E.6 – E.7 della perizia)



27-Mag-2024 19:15:47
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
Scala originale: 1:2000
Comune: (VR) GERRA
Foglio: 33



Particella: 614

Firmato Da: FERRARESE NEREO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 18f4d25299d832271655186f6ce91302

N=1/100

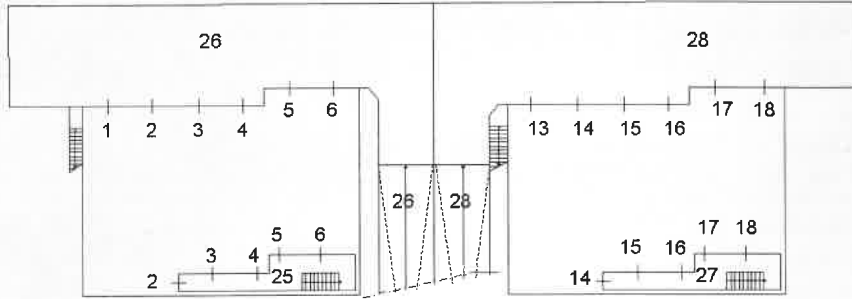


ELABORATO PLANIMETRICO

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

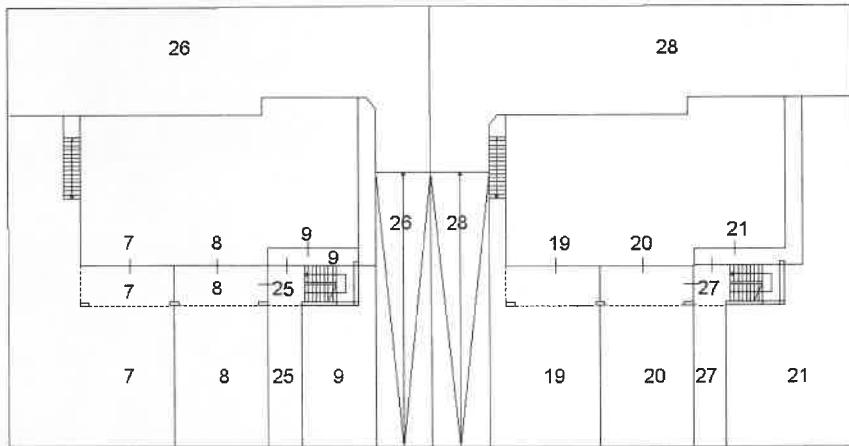
Compilato da:
Tosco Nicoletta
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Verona N. 2034

Comune di Cerea Protocollo n. VR0342864 del 20/12/2006
Sezione: Foglio: 33 Particella: 614 Tipo Mappale n. 301422 del 17/11/2006
Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



PIANO INTERRATO

MAP 467

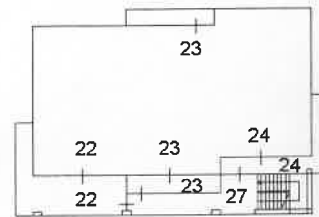
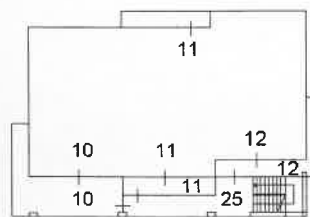


PIANO TERRA

MAP 528

VIA MARIA BONINO

PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti



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

Dichiarazione protocollo n. VR0342864 del 20/12/2006

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

Via Maria Bonino

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 33

Particella: 614

Subalterno: 13

Compilata da:

Tosco Nicoletta

Iscritto all'albo:

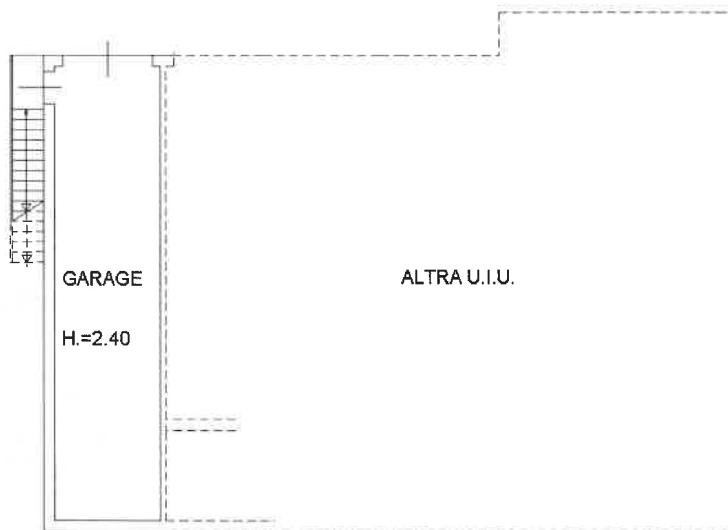
Architetti

Prov. Verona

N. 2034

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO INTERRATO



Ultima planimetria in atti

Data: 28/05/2024 - n. T30032 - Richiedente: FRRNRE51R02L781W

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



D.1.3 - DESCRIZIONE DEI BENI

Oggetto della stima è la quota dell'intera piena proprietà di un appartamento disposto a piano terra dell'edificio sud ovest del complesso di 2 edifici analoghi elevati a 2 piani f.t. oltre al piano scantinato realizzati sul m.n. 614, composto da giardino esclusivo, porticato d'ingresso, soggiorno e cucina (spazio aperto), disimpegno, ripostiglio/c.t., bagno e due stanze da letto e con autorimessa a piano scantinato collegata con scala a giorno esclusiva, sito a Cerea (VR) in via M. Bonino n. 7, così attualmente descritto all'Agenzia del Territorio di Verona:

Com. di **Cerea (VR)**, sez. Urbana, **fg. 33** - via M. Bonino

m.n. 614 sub 19 - ct. A/2 - cl. 3 - vani 4,5 - sup. m² 82 - rd. € 348,61 - piano T

m.n. 614 sub 13 - ct. C/6 - cl. 3 - con. m² 37 - sup. m² 44 - rd. € 141,41 - piano S1

Comune di Cerea, sez. Terreni - fg. 33

m.n. 614 - ENTE URBANO - eu/p - ha 0.17.89 - partita 1

Vanno considerati i diritti comuni che includono la rampa d'accesso e la corsia di manovra delle autorimesse dell'edificio sud ovest (*m.n. 614 sub 28 – bene comune non censibile ai sub da 13 a 18*), oltre a quanto stabilito dal codice civile per edifici non costituiti in condominio.

Confini m.n. 614: a nord ovest via M. Bonino, a nord est m.n. 596 (*lotto di terzi*), a sud est m.n. 513 (*pioppeto di terzi*) e a sud ovest m.n. 635 (*lotto edificato di terzi*), salvo miglior dettaglio.

D.1.3.1 - CONTESTO

È stata pignorata la quota di 1/1 della piena proprietà di un appartamento con pertinenze a piano terra e autorimessa a piano scantinato dell'edificio situato a Cerea (VR) in via M. Bonino n. 7.

Cerea è un Comune di 16.922 abitanti (dato aggiornato al 20/02/2024), situato a circa 31 km (l.a.) a sud est di Verona, alla confluenza della SP 2 *Legnaghese destra* con la SR 10 *Padana inferiore*, con un territorio di 70,41 km² in parte compresi nelle *Valli grandi veronesi* fino al confine sud della Provincia, classificato al 7° posto tra i 98 Comuni veronesi per estensione delle zone produttive esistenti (1,68 km² - dato 2007, fonte: allegato A - *Valutazione aree produttive della VAS provinciale 03/2015* vigente) con prevalenza del settore del mobile d'arte, che da tempo risente della crisi generale del settore.

quartiere San Vito è il quartiere ovest del capoluogo, attraversato dalla dorsale SR 10 - *Padana inferiore* che collega Cerea a Sanguinetto e Mantova a ovest, con la via San Vito che collega il



quartiere alla frazione di *Asparetto* (a nord ovest di Cerea) con la via Barbugine, della quale è tributaria la via Maria Bonino, situata nella periferia nord del quartiere.

via M. Bonino è una tributaria cieca a ovest della via Barbugine, a circa 2 chilometri in linea d'aria a nord ovest del centro di Cerea, compresa nella lottizzazione residenziale denominata Barbugine 2 della quale fa parte il complesso dei due edifici realizzati sul m.n. 614 del fg. 33 comprendente l'appartamento staggito con edifici in prevalenza residenziali elevati a 2 piani f.t.

D.1.3.2 - DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE E DELL'EDIFICIO

L'appartamento oggetto di stima m.n. 614 sub 19 occupa un terzo (parte est con l'ingresso esclusivo al civ. 7) del piano terra della palazzina ovest del complesso dei due edifici elevati a due piani f.t. oltre a scantinato con 6 appartamenti ciascuno per complessive 12 unità realizzati sul m.n. 614 del fg. 33 del Com. di Cerea in via Maria Bonino, con autorimessa (m.n. 614 sub 13) che occupa un sesto (parte est) dello scantinato della stessa palazzina ovest.

Il complesso è composto da due palazzine analoghe (con rampe d'accesso carraio simmetriche) elevate a 2 piani f.t., ciascuna con 3 appartamenti per piano e 6 autorimesse al piano scantinato. Le due distinte pertinenze sono separate da rete di recinzione che divide le rispettive rampe d'accesso alle corsie di manovra scoperte delle autorimesse.



foto 1 - vista da nord ovest delle due palazzine sul m.n. 614 con la palazzina ovest (a destra della foto) comprendente a piano terra il civ. 7 costituito dal m.n. 614 sub 19 oggetto di stima con l'ingresso esclusivo che s'intravede al centro della siepe a sinistra del lampione stradale nella foto

CARATTERISTICHE DELLE COMPONENTI EDILIZIE

L'appartamento m.n. 614 sub 19 oggetto di stima è situato a piano terra della palazzina ovest con l'ingresso esclusivo al civ. 7 di via M. Bonino ed è composto da giardino recintato esclusivo, portico d'ingresso, ingresso/soggiorno con cucina (spazio aperto), disimpegno, ripostiglio con caldaia murale, bagno e due stanze da letto con l'autorimessa a piano scantinato collegata all'appartamento con scala a giorno pertinenziale esclusiva.



Tabella schematica delle superfici utili dei locali:

LOTTO UNICO	locale	lunghezza netta md (m) LU_n	larghezza netta md (m) La_n	altezza netta (m)	sup. finestre apx (mqf)	rapporto illuminante	superficie utile (m ²) $Su_n=LU_n \times La_n$
piano T	portico nord	6,41	3,07	2,73	–	–	19,68
	ing./soggiorno/cucina	5,97	3,70		2,71	0,12	22,09
	disimpegno	2,00	1,70		–	–	3,40
	bagno	2,44	1,70		0,56	0,14	4,15
	ripostiglio/CT	1,33	1,70		a.f.	–	2,26
	letto 1	3,47	4,06		1,76	0,12	14,09
	letto 2	2,40	4,06		1,22	0,12	9,74
TOTALE ABITAZIONE piano T (m.n. 614 sub 19)							75,41
piano T	giardino esclusivo	7,57	9,90	–	–	–	74,94
	vano scala esterno esclusivo	1,16	13,35	–	–	–	15,49
piano S	autorimessa m.n. 614 sub 13	2,92	12,73	2,42	–	–	37,17
TOTALE ABITAZIONE con pertinenze							203,01

I pavimenti interni dell'intero appartamento – bagno incluso – sono in doghe di legno e i rivestimenti del bagno sono in ceramica, l'autorimessa è pavimentata in cemento liscio e la rampa d'accesso e l'area di manovra comune sono pavimentate con autobloccante. Gli infissi esterni dell'appartamento sono previsti in legno verniciato con scuri in legno e vetrocamera e le porte interne sono in legno tamburato. L'altezza tra pavimento e soffitto nell'appartamento è di m 2,73. La sottostante autorimessa a piano interrato ha altezza interna di m 2,42.

CARATTERISTICHE EDILIZIE STRUTTURALI

Le condizioni strutturali della palazzina ovest comprendente l'appartamento pignorato a piano terra appaiono normali, considerato che l'edificio è stato realizzato nel 2006 - prima dell'introduzione dell'obbligo d'adozione dei criteri antisismici - ed è costituito da una palazzina elevata a 2 piani f.t. con piano scantinato disposta a sud della via M. Bonino sul m.n. 614 del fg. 33.

La palazzina è stata realizzata con solaio a piano terra tipo *predalles* con H 4+20+4 cm e interasse di cm 120 e con solai al piano intermedio e in copertura tipo *euro solaio* con H 6+18+4 cm e interasse di cm 50, muri perimetrali e divisori in laterizio, pianta in progetto di m 19,20 x 13,15 (max 14,35) e altezza in progetto di m 5,85 dal terreno a intradosso della copertura.

Il piano interrato delle autorimesse sul m.n. 493 è stato realizzato con fondazioni continue e muri perimetrali in c.c.a. e con solaio a lastra tipo *predalles* con pianta in sedime.



CARATTERISTICHE IMPIANTI

L'impianto elettrico dell'intero complesso è stato realizzato e dichiarato conforme alla regola d'arte il 19.12.2006 dalla [REDACTED] e l'impianto idro-sanitario (cucina e bagno) dell'appartamento è stato realizzato e dichiarato conforme alla regola d'arte il 18.12.2006 [REDACTED]

che ha tra l'altro installato l'impianto termico consistente in una caldaia murale IMMERGAS mod. *Victrix 24 kW* a tiraggio forzato con impianto di pannelli radianti a pavimento integrato da termo arredo nel bagno e da climatizzatori mono split.

Le coibentazioni sono state realizzate nel 2006, con prestazione energetica globale attualmente stimabile in classe media, migliorabile e attestabile ex art. 6 del D.Lgs. 19/08/2005 n. 192 e s.m.i. in caso di utilizzo di energie rinnovabili ed eliminazione o riduzione dei ponti termici.

D.1.3.3 - INDIVIDUAZIONE DEI BENI CONDOMINIALI E DELLE PERTINENZE

Il complesso di due edifici analoghi e indipendenti realizzati sul m.n. 614 fg. 33 del Com. di Cerea in via M. Bonino è composto da 6 abitazioni con 6 autorimesse in ciascuna palazzina e per la palazzina ovest comprendente i beni staggiti - non formalmente costituita in condominio amministrato - il bene comune riguardante il LOTTO UNICO oggetto di stima è la rampa e la corsia scoperta dell'autorimessa **m.n. 614 sub 28** - *b.c.n.c. ai sub da 13 a 18 del m.n. 614*.

D.1.3.4 - INDIVIDUAZIONE DEGLI ACCESSI DELL'IMMOBILE

L'accesso carraio della palazzina ovest è costituito dalla rampa con sbarra d'accesso (*tenuta per convenzione sempre aperta*) direttamente accessibile dal lato sud della via M. Bonino nel m.n. 614 sub 28 dalla quale si accede con corsia di manovra scoperta alle autorimesse unità del m.n. 614 dal **sub 13** (prima autorimessa a est del prospetto sud) al sub 18.

L'accesso pedonale esclusivo dell'unità staggita a piano terra m.n. 614 **sub 19** è il civ. n. 7 mentre gli altri 5 appartamenti della palazzina hanno accesso comune dal civ. n. 9.

D.1.4 - SITUAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA

Il Piano d'Assetto del Territorio (P.A.T.) del Com. di Cerea è stato approvato con ratifica D.G.R.V. n. 3208 del 28/10/2008 e riporta la zona a est di via Libertà come *Aree di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale*. Il Piano degli Interventi (P.I.) vigente nel Comune di Cerea è stato adottato con D.C.C. n. 5 del 25/02/2010, approvato con D.C.C. n.



28 del 08/07/2010 e pubblicato sul BUR n. 62 del 30/07/2010. La variante n. 7 del P.I. attualmente vigente è stata adottata con D.C.C. n. 55 del 26/11/2018 e successive integrazioni.

L'area di pertinenza del complesso di due palazzine comprendenti l'appartamento oggetto di stima risulta ancora classificata nel P.I. come *Z.T.O. C - Zone di espansione residenziale destinate a nuovi complessi*, in cui sono ammessi sugli edifici esistenti tutti gli interventi definiti all'art. 29 delle NTO nell'ambito planivolumetrico della zona. Gli indici di zona, con volume e copertura saturi nella pertinenza generale costituita dal m.n. 614 di m² 1.789, sono i seguenti:

If (indice fondiario) = **1,25** m³/m² (aumentabile del 20% ex LR n. 4/2007)

C (rapporto di copertura) = **35%**

H (altezza massima) = **6,50** m

Ds / Dc (distanza da strade e da confini) = minimo **5,00** m

Df (distanza da fabbricati) = minimo **10,00** m

Nella ZTO C è consentita la destinazione d'uso residenziale e quelle con essa compatibili (direzionali, commerciali, artigianali non moleste, nocive o in contrasto col carattere residenziale della zona) ed è previsto l'intervento edilizio diretto. Il Certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) non è stato richiesto, trattandosi di area urbana edificata (allegato **E.9**).

Non risultano formali contestazioni urbanistiche del Comune di Cerea né sono rilevabili vincoli urbanistici in contrasto con quanto verificato in sede peritale.

D.1.5 - SITUAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

Le planimetrie catastali riguardanti l'appartamento a piano terra m.n. 614 sub 19 e l'autorimessa a piano scantinato m.n. 614 sub 13 del fg. 33 del Com. di Cerea oggetto di stima e allibrate per la quota di 1/1 della piena proprietà in capo a [REDACTED], derivano dalla costituzione degli edifici nel 2006 e risultano corrispondenti per consistenza e rendita a quanto rilevato.

L'elaborato planimetrico del 2006 relativo ai piani terra e scantinato della palazzina ovest del m.n. 614 risulta corretto e completo per quanto riguarda le unità staggite.

D.1.6 - SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

In Ufficio tecnico comunale sono state reperite le pratiche edilizie riguardanti gli edifici condominiali comprendenti l'appartamento al piano terra m.n. 614 sub 19 e l'autorimessa al piano interrato m.n. 614 sub 13 in via A. Bonino civ. 7 del fg. 33 di Cerea (VR) oggetto di stima:



- Permesso di costruire n. 5/174 del 10.01.2006 rilasciato alla richiedente [REDACTED] [REDACTED] riguardante la costruzione in lottizzazione BARBUGINE 2 di due edifici residenziali composti ciascuno da 6 appartamenti in via M. Bonino sui m.n. 529-530 del fg. 33 del Comune di Cerea, con progetto [REDACTED], con inizio lavori dell'11.01.2006 e fine lavori del 23.12.2006 e con collaudo statico del 20.12.2006 [REDACTED]

- DIA n. 220/06 prot. 14489 del 20.11.2006 in variante del PdC 5/174 rilasciata alla richiedente [REDACTED] riguardante i due edifici residenziali composti ciascuno da 6 appartamenti in corso di realizzazione in via M. Bonino sui m.n. 529-530 del fg. 33 del Comune di Cerea, con progetto [REDACTED]

- Certificato di agibilità n. 135/06 prot. 16252 del 05.02.2007, riguardante i due fabbricati residenziali comprendenti (6+6) = 12 appartamenti con 12 autorimesse realizzati [REDACTED] [REDACTED] in via M. Bonino a Cerea sui m.n. 529-530 del fg. 33 del Comune di Cerea.

I due edifici sono stati realizzati sull'attuale m.n. 614 con l'edificio dei civ. nn. 3 e 5 di via Bonino a nord est e quello dei nn. 7 e 9 a sud ovest: il n. 7 costituisce l'ingresso esclusivo dell'unità staggita a piano terra (m.n. 614 sub 19) con l'autorimessa a piano scantinato (m.n. 614 sub 13).



foto 2 - scorcio del fianco est e del prospetto nord della palazzina ovest del complesso in via M. Bonino visto da nord est con l'ingresso esclusivo del m.n. 614 sub 19 a piano terra al civ. n. 7 al centro della siepe fronte strada: al centro della foto si vede la rampa per l'accesso alle autorimesse con la sbarra sempre alzata

L'appartamento al piano terra della palazzina ovest sita a Cerea in via M. Bonino con ingresso esclusivo al n. 7 è composto da giardino recintato esclusivo, portico d'ingresso, ingresso/soggiorno con cucina (spazio aperto), disimpegno, ripostiglio con caldaia murale, bagno e due stanze da letto e dall'autorimessa a piano scantinato che è collegata all'appartamento con una scala a giorno pertinenziale esclusiva.

Considerata la sostanziale corrispondenza dello stato di fatto con quanto riportato nel progetto autorizzato e in catasto, non risultano evidenze d'irregolarità edilizia dell'unità oggetto di stima.



D.1.7 - STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'appartamento con autorimessa pignorato a Cerea, fg. 33, m.n. 614 sub 19 e 614 sub 13 CEU occupa un terzo (parte est) del piano terra al civ. 7 della palazzina ovest elevata a 2 piani f.t. in via M. Bonino a Cerea ed è stato costruito e munito di abitabilità nel 2006 e risulta dal 2007 allibrato per la quota di 1/1 (un intero) della piena proprietà a [REDACTED]. L'appartamento risulta in condizioni normali, salvo l'opportuna verifica degli impianti elettrico, idro/sanitario e di riscaldamento autonomo dell'unità e di ritinteggiatura interna. Va rilevato che la palazzina non risulta costituita in condominio e pertanto le parti esterne comuni non risultano presidiate.

Di tali circostanze è stato tenuto debito conto nell'estimo peritale.



foto 3 - scorcio interno del soggiorno dell'appartamento del m.n. 614 sub 19 a piano terra visto dalla cucina con l'ingresso (fuori campo a sinistra della foto) con la porta finestra prospettante a est con scala esterna di collegamento all'auto-
rimessa e la porta del disimpegno (a destra) verso le stanze da letto e il bagno

D.1.7.1 - IDENTIFICAZIONE DEGLI OCCUPANTI

L'appartamento è la residenza anagrafica del proprietario esecutato [REDACTED]

[REDACTED] che attualmente vi risiede con [REDACTED]

D.1.7.2 - OPPONIBILITÀ DELLO STATO D'OCCUPAZIONE

L'appartamento staggito è occupato dal proprietario senza altri titoli opponibili alla procedura.

D.1.8 - VINCOLI E ONERI GIURIDICI

D.1.8.1 - VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI DALLA PROCEDURA

Risultano i seguenti vincoli e oneri giuridici non opponibili (*rif. documenti in atti e verifiche d'ufficio*).

ISCRIZIONI

Nota d'iscrizione UP di Verona d'ipoteca volontaria del 07.06.2007 n. 27814 RG e n. 6558 RP a garanzia del mutuo di € 93.000,00 di capitale ed € 139.500,00 totali della durata di 29 anni a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] sugli immobili in *Com. di Cerea*,



CEU fg. 33 - m.n. 614 sub 19 - cat. A/2 e 614 sub 13 - cat. C/6 [REDACTED]
[REDACTED]

All'esito della procedura esecutiva, il costo di cancellazione indicativo sarà di € 35,00 (importo fisso unitario per ipoteca volontaria), oltre a eventuali onorari professionali e salvo definizione dell'Ufficio competente.

Nota d'iscrizione UP di Verona d'ipoteca fiscale del 15.11.2018 n. 46484 RG e n. 7883 RP a garanzia di € 23.713,43 di capitale ed € 47.426,86 totali derivante da ruolo e avviso esecutivo di [REDACTED] contro [REDACTED], sugli immobili in Comune di Cerea, CEU fg. 33 - m.n. 614 sub 19 - cat. A/2 e 614 sub 13 - cat. C/6.

All'esito della procedura esecutiva, il costo di cancellazione indicativo sarà di € 94,00 (importo fisso unitario per ipoteca giudiziaria) e dello 0,50% della somma iscritta in caso di cancellazione totale o dello 0,50% del prezzo di vendita in caso di sottrazione, con riserva per le ipoteche fiscali, oltre a eventuali onorari professionali e salvo la definizione dell'Ufficio competente.

TRASCRIZIONI

Trascrizione di pignoramento del 06.05.2024 al n. 17619 RG e 13387 RP a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], proprietario degli immobili in Com. di Cerea, CEU fg. 33 - m.n. 614 sub 19 - cat. A/2 e 614 sub 13 - cat. C/6.

All'esito della procedura esecutiva, il costo di cancellazione indicativo sarà di € 299,00 (importo fisso unitario per trascrizione) oltre a eventuali onorari professionali e salvo definizione dell'Ufficio competente.

SENTENZE – LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI

Non risultano in atti sentenze o liquidazioni riferite ai beni staggiti.

D.1.8.2 - VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Per quanto riguarda l'esistenza di vincoli e oneri non cancellabili dalla procedura, risulta:

DIRITTO D'ASSEGNAZIONE DI CASA AL CONIUGE

Non risulta in atti e nel contesto.

DIRITTO D'USO, DI ABITAZIONE, USUFRUTTO

Non risultano trascrizioni in atti.



COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Non risulta in atti.

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Non risultano registrazioni in atti.

CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA

Trattandosi di complesso di due edifici costruiti nell'ambito d'intervento del PUA BARBUGINE 2 con permessi di costruire conformi al relativo strumento urbanistico attuativo in zona *C2 - residenziale di espansione estensiva* riferito al *Piano Regolatore* di Cerea vigente nel 2002, risulta richiamata in atti la convenzione urbanistica del PUA stipulata il 12.02.2002 tra la ditta [REDACTED] [REDACTED] proponente il PUA e il Comune di Cerea recante le consuete obbligazioni riferite alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e all'organizzazione planivolumetrica del PUA - da rispettare anche in sede di progetto edilizio, con indice fondiario ridotto nel PI ora vigente da 1,31 del PUA a 1,25 m³xm² - senza rilevanza per gli edifici esistenti.

VINCOLI DI CARATTERE STORICO-ARTISTICO O PAESAGGISTICO

Il PUA BARBUGINE 2 risulta ubicato in zona agricola, senza specifici vincoli storici/artistici e nei pressi del limite destro del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) del *fiume Menago* - comunque senza prescrizioni particolari salvo il rispetto delle norme di smaltimento dei reflui.

ATTI D'ASSERVIMENTO URBANISTICI E CESSIONI DI CUBATURA

I due edifici del sono stati realizzati nel 2006 con Permessi di costruire rilasciati nel rispetto delle prescrizioni del citato PUA BARBUGINE 2 e delle relative norme attuative convenzionate.

DIRITTI DI SUPERFICIE DEMANIALI E SERVITÙ D'USO PUBBLICO:

Le servitù d'uso pubblico dell'unità pignorata sono costituite dall'accesso pedonale esclusivo dall'accesso carraio comune sulla viabilità comunale in via M. Bonino.

Non risultano opportunità e/o oneri d'affrancazione.

D.1.8.3 - ACCERTAMENTO DI VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SONO OPPONIBILI

Come sopra riferito, non risultano in atti contratti di locazione, né convenzioni, né vincoli di diritto d'abitazione uxorio, né altri vincoli specifici opponibili alla procedura.

D.1.8.4 - ACCERTAMENTO DI EVENTUALI DIRITTI DI PRELAZIONE DA PARTE DI SOGGETTI TERZI

Non risultano in atti e nel contesto diritti di prelazione sul possesso dell'unità urbana staggita.



D.1.9 - INDICAZIONI ACQUISITE SUI VINCOLI CONDOMINIALI

Le due palazzine costruite sul m.n. 614 del fg. 33 CT del Com. di Cerea - indipendenti tra loro anche per le rispettive pertinenze - non risultano formalmente costituite in condominio amministrato: nel caso della palazzina ovest comprendente l'abitazione staggita, viene lasciata aperta la sbarra di apertura della rampa d'accesso delle autorimesse per evitare il riparto delle spese. L'abitazione staggita è completamente autonoma, con l'unico bene comune non censibile delle autorimesse dal sub 13 al sub 18 costituito dalla rampa e corsia di manovra m.n. 614 sub 28 – salvo quanto stabilito dal Codice Civile (copertura, fondazioni, muri d'ambito, ecc.).

D.1.10 - INDICAZIONI SUL REGIME FISCALE DELLA VENDITA

L'immobile oggetto di vendita è una civile abitazione con pertinenze acquistata direttamente [REDACTED] il 18.05.2007 con atto soggetto ad IVA con aliquota agevolata del 4%.

D.1.11 - IMMOBILE IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA

Non risulta in atti che l'immobile staggito sia stato realizzato in regime di edilizia convenzionata.

D.1.12 - SEPARAZIONE IN NATURA E PROGETTO DIVISIONALE

Il m.n. 614 sub 19 - A/2 costituisce con la pertinenza m.n. 614 sub 13 - C/6 l'intera piena proprietà dell'unità negoziale staggita (LOTTO UNICO).

D.1.13 - VALUTAZIONE DEL LOTTO UNICO

D.1.13.1 - CONSISTENZA

La consistenza della *superficie virtuale* (o *commerciale*) dell'appartamento oggetto di stima viene ricavata attribuendo agli accessori e pertinenze con caratteri particolari, esterni o distinti delle abitazioni (nel caso specifico, il giardino esclusivo) il coefficiente di millesimazione di 0,06, al portico nord il coefficiente di 0,15 e all'autorimessa/cantina a piano interrato il coefficiente di 0,60; l'area di sedime e le pertinenze condominiali sono da considerare incluse nella stima.

Con l'applicazione di tali coefficienti, si ricava la seguente *superficie virtuale*:



$$S_v = (((6,41 \times 3,07 \times 0,15) + (6,41 \times 4,06) + (2,1 \times 1,8) + (2,8 \times 1,8) + (1,51 \times 1,8) + (3,83 \times 4,42) + (2,4 \times 4,42)) \\ p.T + ((7,57 \times 9,9) + (1,16 \times 13,35) \times 0,06) p.T + (3,33 \times 13,35 \times 0,6)) p.S = m^2 \mathbf{100,15}$$

Tabella dimostrativa:

LOTTO UNICO	locale	lunghezza lorda (m) Lu	larghezza lorda (m) La	altezza netta (m)	superficie reale (m ²) Sr=LuxLa	cft M	superficie virtuale (m ²) Sv=Srx cft M
piano T	portico nord	6,41	3,07	2,73	19,68	0,15	2,95
	ing./soggiorno/cucina	6,41	4,06		26,02	1,00	26,02
	disimpegno	2,10	1,80		3,78	1,00	3,78
	bagno	2,80	1,80		5,04	1,00	5,04
	ripostiglio/CT	1,51	1,80		2,72	1,00	2,72
	letto 1	3,83	4,42		16,93	1,00	16,93
	letto 2	2,40	4,42		10,61	1,00	10,61
TOTALE ABITAZIONE piano T (m.n. 614 sub 19)					84,78		68,05
piano T	giardino esclusivo	7,57	9,90	–	74,94	0,06	4,50
	vano scala esterno esclusivo	1,16	13,35	–	15,49	0,06	0,93
piano S	posto auto m.n. 614 sub 13	3,33	13,35	2,42	44,46	0,60	26,67
TOTALE ABITAZIONE con pertinenze					219,66		100,15

D.1.13.2 - CRITERI DI STIMA

I beni oggetto di stima sono costituiti da un'abitazione (appartamento in condominio) con le relative pertinenze e accessori e pertanto sarà applicato il criterio di stima tecnica dei fabbricati urbani adottando come sistema di comparazione i coefficienti OMI pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, perché ritenuti sistematici e basati su rilevamenti di vasta campionatura di riferimento omogenea e quindi non ricavati anche tramite scelte discrezionali di comparazione.

ESTIMO DEI FABBRICATI URBANI

Per la stima dei fabbricati urbani, viene applicato il metodo sintetico comparativo con giudizio sui principali parametri di valutazione, per ottenere la serie di coefficienti d'applicare al più probabile valore medio di mercato rilevato degli edifici della medesima tipologia costruttiva in zona di stima; il valore medio degli edifici include l'incidenza del terreno di sedime e di pertinenza, in relazione alla capacità edificatoria del lotto definita nello strumento urbanistico vigente/adottato.



I coefficienti estimativi, con campo variabile motivato quando alcuni dei parametri di stima siano ritenuti manifestamente superiori o inferiori alla media qualità corrente al momento della stima, sono basati sulla seguente griglia:

- *coefficiente di posizione* (cft **P**) che è un coefficiente di stima preliminare che tiene conto del pregio storico, ambientale e urbanistico, della posizione, tipologia, qualità ambientale e destinazione riportate nella Pianificazione comunale, dotazione e prospettive di servizi, parcheggi, accessibilità e livelli di piano - rilevanti rispetto alla media di zona.
- *coefficiente di stato d'uso e manutenzione* (cft **S**) che tiene conto dello specifico stato funzionale e strutturale del fabbricato, dello stato d'uso e manutenzione degli impianti esistenti, del loro grado d'usura e delle eventuali necessità d'interventi di riparazione o sostituzione generali o parziali, dello stato d'uso e manutenzione delle finiture costruttive interne, pavimenti, intonaci, infissi interni ed esterni, di assenza di garanzie con particolare rischio di vizi occulti e dello stato generale degli impianti e delle finiture esterne, fognature, allacciamenti, manto di copertura, tinteggiatura, ecc.
- *coefficiente di disponibilità* (cft **D**) che tiene conto d'eventuali vincoli derivanti dallo stato di possesso dell'immobile (ad esempio da servitù, contratti di locazione, obbligazioni matrimoniali, ecc), delle destinazioni d'uso autorizzate, di obblighi di messa a norma e di eventuali difficoltà d'adeguamento d'impianti o funzioni (ad esempio, l'eventuale Certificato di prevenzione incendi o le vigenti Norme tecniche edilizie) e comunque da obblighi effettivi non eliminabili dalla procedura.

Il prodotto dei coefficienti estimativi (cft **P** x cft **S** x cft **D**) costituisce il coefficiente correttivo (cft **C**) da moltiplicare per la stima unitaria media per ricavare la stima unitaria specifica, che moltiplicata a sua volta per la *superficie virtuale*, fornisce il valore di stima peritale.

La superficie commerciale o *virtuale* complessiva delle unità stimate è stata ricavata con misurazioni rilevate e modellate su supporto informatico, considerando la superficie al lordo dei muri perimetrali e della metà dei muri divisorii in comunione e includendo le superfici accessorie esterne (cantine, balconi, soffitte, ecc.) con l'applicazione di un "coefficiente di millesimazione" (cft **M**) per ricavare le superfici virtuali tenendo conto della tipologia costruttiva dei locali.

La stima è comunque da considerarsi sempre "a corpo" e non a misura, essendo la *superficie virtuale* (o *commerciale*) solo un attendibile parametro di congruità.



D.1.13.3 - STIMA

Il valore medio rilevato per edifici residenziali con caratteristiche di abitazioni civili, in condizioni normali e situati in zona periferica di Cerea (VR) - con riferimento ai dati OMI 2° semestre 2023 - risulta pari a 795 €/m² con riscontro di forte diminuzione nel decennio (riduzione del 31,45% rispetto al valore OMI 1° semestre 2014, oltre all'indice ISTAT FOI pari al - 19,3% nel periodo 2014/2024) e tendenziale stabile.

VALUTAZIONE DEI COEFFICIENTI ESTIMATIVI DELL'APPARTAMENTO:

I principali elementi di valutazione che nell'appartamento della palazzina ovest sito in via M. Bonino n. 7 nel quartiere di San Vito di Cerea si discostano dalla media, come risulta dalle descrizioni riportate ai precedenti capitoli da D.1.4 a D.1.9, sono i seguenti:

Appartamento al piano terra di un piccolo complesso (non condominiale) di 2 edifici a 2 piani f.t. con 6 appartamenti ciascuno (+2%), con autorimessa/cantina a piano interrato e con ingresso e giardino esclusivi (+4%), sito nel contesto periferico della frazione di S. Vito a circa 2 km a nord ovest di Cerea (-3%) - (cft P = 1,03)

Qualità funzionale e qualità strutturale normali per l'epoca di costruzione e per le dimensioni ridotte dell'appartamento (+3%), buona dotazione d'impianti (cucina e bagno) in condizioni normali, comunque da verificare in dettaglio, con necessità d'interventi di manutenzione e pulizia delle zone comuni (-3%) - (cft S = 1.00)

La disponibilità generale è limitata dalla condizione di promiscuità edilizia (-2%) e dall'utilizzo in atto come residenza del proprietario (-3%) - (cft D = 0.95)

Il coefficiente correttivo specifico arrotondato, espresso dalla formula integrativa dei parametri d'estimo comparativo (cft P x cft S x cft D) risulta:

$$\text{cft C} = (1,03 \times 1,00 \times 0,95) = \mathbf{0,9785}$$

Tabella dimostrativa:

LOTTO UNICO	coefficiente di posizione	coefficiente di stato	coefficiente di disponibilità	coeff. correttivo specifico
	cft P	cft S	cft D	cft C=PxSxD
civ. 7	1,03	1,00	0,95	0,9785



VALORE DI STIMA DELL'APPARTAMENTO

Con l'applicazione dei dati estimativi nella formula (*stima unitaria €/m² x cft C x sup. virtuale m²*), si ricava il valore totale della stima comparativa dell'appartamento con accessori costituenti il lotto unico della presente procedura:

$$V_T = (795,00 \text{ €/m}^2 \times 0,9785 \times 100,15 \text{ m}^2) = \text{€ } 77.907,44$$

Tabella dimostrativa:

LOTTO UNICO	stima unitaria media €/m ²	cft C correttivo specifico	stima unitaria specifica €/m ²	superficie virtuale m ²	valore totale €
	A	B	C=AxB	D	V _T =CxD
civ. 7	795,00	0,9785	777,91	100,15	77.907,44

Il valore di stima a corpo dell'intera piena proprietà dell'appartamento a piano terra risulta:

$$V_T = \text{€ } 77.907,44 \text{ arrotondato a € } 77.900,00 \text{ (euro settantasettemilanovecento/00)}$$

D.1.13.4 - ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Ritenendo d'aver verificato che non risultano obblighi d'interventi tecnici e/o d'esecuzione di opere edilizie per la regolarizzare della situazione catastale e della posizione amministrativa dell'immobile staggito e che le spese di cancellazione di trascrizioni e iscrizioni possono essere considerate ordinarie, si può ritenere che l'assenza di garanzia per i possibili vizi occulti dell'immobile staggito risulti adeguatamente presidiata dalla prescritta riduzione dell'importo a base d'asta prevista dalla procedura, salvo il merito.

D.1.13.5 - VALORE DELLA STIMA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

Considerato quanto riportato ai punti precedenti e le valutazioni d'estimo rivolte al presidio di manutenzione del complesso non condominiale e delle condizioni d'uso dell'appartamento con accessori staggito e dei relativi impianti, si conferma il valore della stima tecnica.

$$\text{€ } 77.907,44 \text{ arrotondato a € } 77.900,00 \text{ (euro settantasettemilanovecento/00)}.$$



RIEPILOGO DEL VALORE DI STIMA NETTO

Quota dell'intera piena proprietà di un appartamento disposto a piano terra dell'edificio sud ovest del complesso di 2 edifici analoghi elevati a 2 piani f.t. oltre al piano scantinato realizzati sul m.n. 614, composto da giardino esclusivo, porticato d'ingresso, soggiorno e cucina (spazio aperto), disimpegno, ripostiglio/c.t., bagno e due stanze da letto e dall'autorimessa al piano scantinato collegata dalla scala a giorno esclusiva, sito nel quartiere di San Vito a Cerea (VR) in via M. Bonino n. 7 e così distinto all'Agenzia del Territorio di Verona:

Comune di Cerea (VR), C.T. - fg. 33

m.n. 614 - ENTE URBANO - eu/p - sup. ha 0.17.89 - partita 1

Comune di Cerea (VR), C.E.U. - fg. 33 - via M. Bonino n. 9

m.n. 614 sub 19 - cat. A/2 - cl. 3^a - vani 4,5 - sup. m² 82/69 - rd. € 348,61 - piano T

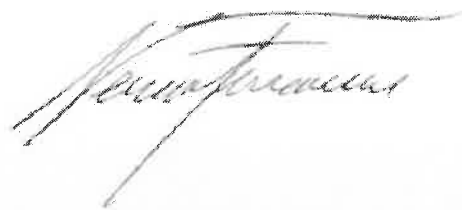
m.n. 614 sub 13 - cat. C/6 - cl. 3^a - con. m² 37 - sup. m² 44 - rd. € 141,41 - piano S1

Valore di stima della quota di 1/1 della piena proprietà: € 77.900,00

La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima dei beni ai sensi dell'art. 568 C.P.C. e sarà quindi onere di parte offerente – a propria cura – verificare preventivamente i beni sotto ogni profilo.

Verona, 28 Agosto 2024

lo Stimatore incaricato



E - ALLEGATI

E.01 - Titolo di provenienza del bene

Atto di compravendita del 18.05.2007 n. 76359 rep. Notaio CHILIBERTI riguardante l'acquisto da parte di [REDACTED] dell'immobile in Com. di Cerea, CEU fg. 33, m.n. 614 sub 19 - cat. A/2 e m.n. 614 sub 13 - cat. C/6

E.02 - Estratto per sunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato

Certificato di Stato civile libero

E.03 - Certificato storico di residenza dell'esecutato

Certificato di residenza storico

E.04 - Stato di famiglia storico

Certificato di Stato di famiglia storico

E.05 - Certificato anagrafico relativo a eventuali titolari di diritti reali sul bene pignorato

E.06 - Planimetrie catastali

E.06.1 - brano mappale fg. 33 elaborato in scala 1:2000

E.06.2 - aerofoto GOOGLE elaborata in scala 1:2000

E.06.3 - brano mappale fg. 33 e aerofoto in scala 1:1000

E.06.4 - localizzazione su elaborato planimetrico del m.n. 614 delle unità immobiliari oggetto di stimà

E.06.5 - brano mappale fg. 33

E.06.6 - elaborato planimetrico del m.n. 614 con elenco dei subalterni

E.06.7 - planimetria catastale m.n. 614 sub 19 - cat. A/2

E.06.8 - planimetria catastale m.n. 614 sub 13 - cat. C/6

E.07 - Estratto storico del Catasto

E.07.1 - n. 1 visura storica terreni fg. 33, m.n. 614

E.07.2 - n. 2 visure storiche fabbricati fg. 33, m.n. 614 sub 19 e 614 sub 13

E.08 - Ispezioni ipotecarie aggiornate e domande giudiziali

E.09 - Certificato di Destinazione Urbanistica o estratti del P.I. per le aree urbane

E.09.1 - estratto del vigente Piano degli Interventi (tav. 13.3.3/6 - P.I. V7 del 10/2020) di Cerea

E.09.2 - stralcio NTO del P.I. V7 - 10/2020, art. 29, pag. 46/47, ZTO C - Zone di espansione residenziale destinate a nuovi complessi

E.10 - Titoli Abilitativi

E.10.1 - permesso di costruire n. 5/174 del 10.01.2006 riguardante la costruzione in lottizzazione BARBUGINE 2 di due edifici residenziali composti ciascuno da 6 appartamenti in via M. Bonino sui m.n. 529-530 (attuale m.n. 614) del fg. 33 del Comune di Cerea

E.10.2 - DIA n. 220/06 prot. 14489 del 20.11.2006 in variante del PdC 5/174 riguardante i due edifici residenziali composti ciascuno da 6 appartamenti in corso di realizzazione in via M. Bonino sui m.n. 529-530 del fg. 33 del Comune di Cerea

E.10.3 - certificato di agibilità n. 135/06 prot. 16252 del 05.02.2007, riguardante i due fabbricati residenziali comprendenti 12 appartamenti con 12 autorimesse realizzati in via M. Bonino a Cerea sui m.n. 529-530 del fg. 33 del Comune di Cerea

E.11 - Contratti in forza dei quali il bene è occupato da un terzo (locazione, comodato, affitto)

E.12 - Fotografie degli esterni

E.13 - Fotografie degli interni

E.14 - Dati comparativi acquisiti e fonte

Sequenza tendenziale valori OMI Osservatorio Mercato Immobiliare pubblicati dall'Ag. delle ENTRATE

*N.B.: i capitoli dell'indice con numerazione non rilevata in grassetto **non sono riportati** nella presente stima*

