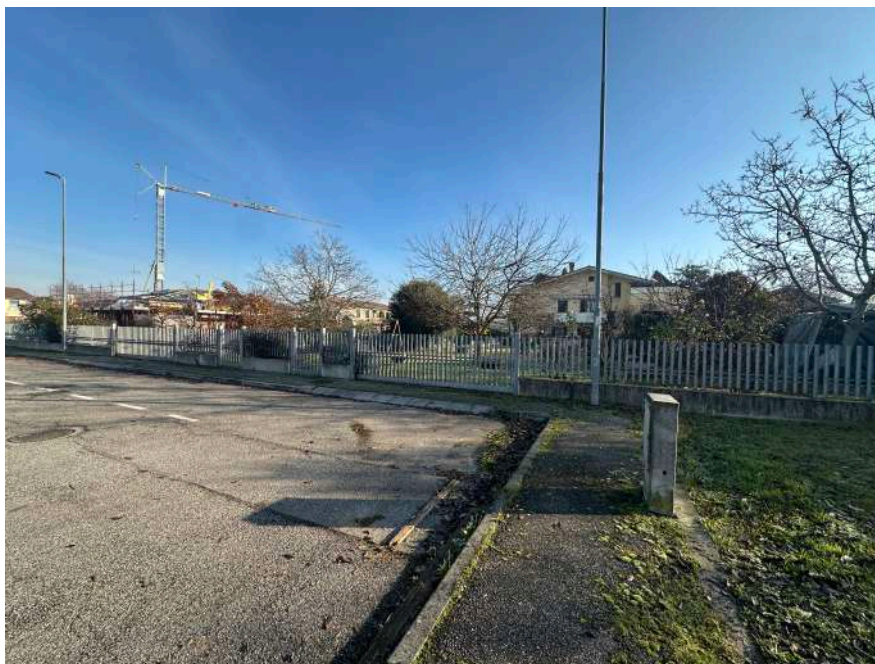


TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA
LOTTO UNICO



Esecuzione Immobiliare	240/2025
Giudice	Dott. Francesco Fontana
Creditore procedente	AMCO - Asset Management Company s.p.a.
Parte eseguita	[REDACTED]

Esperto Stimatore

Arch. Davide Iembo - davideiembo@gmail.com - 045.6661602

Custode Giudiziario

Avv. Piergiorgio Bonini - p.bonini@studiolegalebonini.it - 045.595159

SAGACEstudio
Davide Iembo architetto
via Ponte Pignolo, 2 - 37129 Verona
c.f. MBIDVD82A04L020W p.iva 04003800234
davideiembo@gmail.com - davide.iembo.ctu@archiworldpec.it

**sagace
studio
.com**

INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO	3
B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	4
C. DIVISIONI IN LOTTI / LOTTO UNICO	4
D. DESCRIZIONE DEL LOTTO	4
D.1. LOTTO UNICO	4
D.1.1. Proprietà	4
D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio	6
D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	6
D.1.3. Descrizione dei beni	7
D.1.3.1. Contesto	7
D.1.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	7
D.1.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	8
D.1.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	8
D.1.4. Situazione urbanistica della zona	9
D.1.5. Situazione catastale dell'immobile	9
D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile	9
D.1.7. Stato di occupazione dell'immobile	11
D.1.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	11
D.1.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	11
D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici	11
D.1.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	11
D.1.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	12
D.1.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	13
D.1.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	13
D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	13
D.1.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	13
D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata	13
D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale	13
D.1.13. Valutazione del lotto	13
D.1.13.1. Consistenza	14
D.1.13.2. Criteri di stima	14
D.1.13.3. Stima	15
D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima	15
D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni	15
E. ALLEGATI LOTTO UNICO	16

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 240/2025
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Terreni edificabili - Sup. terreni mq. 1.393,00
Ubicazione	Cerea (VR), Via Pozza n. 2/a
Dati catastali	Catasto Terreni, Comune di Cerea (VR), Foglio 46 mappali 649-653-803-805-807;
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	164.000,00 €
Stato di occupazione	Nel possesso ed occupato dalla proprietà;
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione € 10.000,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Assenti Costi di regolarizzazione: Nessuno
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	_ Sul mappale n. 649, quasi in adiacenza al confine est, è presente il pozzo a servizio dell'abitazione degli attuali proprietari per il quale si dovrà provvedere ad istituire una servitù per poter permettervi l'accesso; _ Sui mappali n. 649/653 sono presenti delle costruzioni prefabbricate edificate in difformità ad una pratica edilizia mai conclusa;



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

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 intestato ai sig.ri ██████████ nato a ██████████ (Vr) in data ██████████ c.f. ██████████ e ██████████ nata a ██████████ (Vr) in data ██████████ c.f. ██████████ di terreni edificabili inseriti all'interno della lottizzazione residenziale " Gran Paradiso" ed identificati con i lotti n. 14 e 15.

C. DIVISIONI IN LOTTI / LOTTO UNICO

Il pignoramento colpisce terreni edificabili siti nel comune di Cerea (Vr) all'interno della Lottizzazione ██████████ ed identificati con i lotti n. 14 e 15. Si è ritenuto opportuno vendere i terreni in un unico lotto in quanto non risultano ancora frazionati, e questo inciderebbe sulla procedura se si decidesse di venderli separatamente, ed inoltre si ritiene che così facendo risultino più appetibili in quanto edificabili in molteplici soluzioni.

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

D.1.1. Proprietà

Ai sig.ri ██████████ la quota di 1/1 di piena proprietà dei terreni oggetto di pignoramento è così pervenuta:

_Con atto di permuta del 13/12/2006 n. rep. 6232 a firma del Notaio Cristiano Casalini trascritto a Verona in data 20/12/2006 ai nn. R.G. 63478 e R.P. 36757 da potere della società ██████████ con sede in ██████████ (Vr) c.f. ██████████;

Alla precedente proprietà società ██████████, così denominata a seguito di trasformazione di società della ██████████, i terreni oggetto di pignoramento erano così pervenuti:

Mappale n. 803

_Con atto di compravendita del 27/07/2000 n. rep. 64272 a firma del Notaio Casalini Lamberto trascritto in data 01/08/2000 ai nn. 30182 R.G. 20543 R.P. da potere dei sig.ri [REDACTED] nato a [REDACTED] (Vr) in data [REDACTED] c.f. [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] (Vr) in data [REDACTED] c.f. [REDACTED]

Mappale n. 807

_Con atto di compravendita del 20/06/2000 n. rep. 64057 a firma del Notaio Casalini Lamberto trascritto in data 29/06/2000 ai nn. 25238 R.G. 17136 R.P. da potere dei sig.ri [REDACTED] nato a [REDACTED] (Vi) in data [REDACTED] c.f. [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] (Vi) in data [REDACTED] c.f. [REDACTED];

Mappale n. 805

_Con atto di compravendita del 18/02/2000 n. rep. 63069 a firma del Notaio Casalini Lamberto trascritto in data 26/02/2000 ai nn. 7601 R.G. 5092 R.P. da potere del sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] (Vr) in data [REDACTED] c.f. [REDACTED];

Mappali n. 649 - 653

_Con atto di compravendita del 03/02/2000 n. rep. 62957 a firma del Notaio Casalini Lamberto trascritto in data 15/02/2000 ai nn. 5841 R.G. 3919 R.P. da potere dei sig.ri [REDACTED] nato a [REDACTED] (Vr) in data [REDACTED] c.f. [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] (Vr) in data [REDACTED] c.f. [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] (Vr) in data [REDACTED] c.f. [REDACTED];

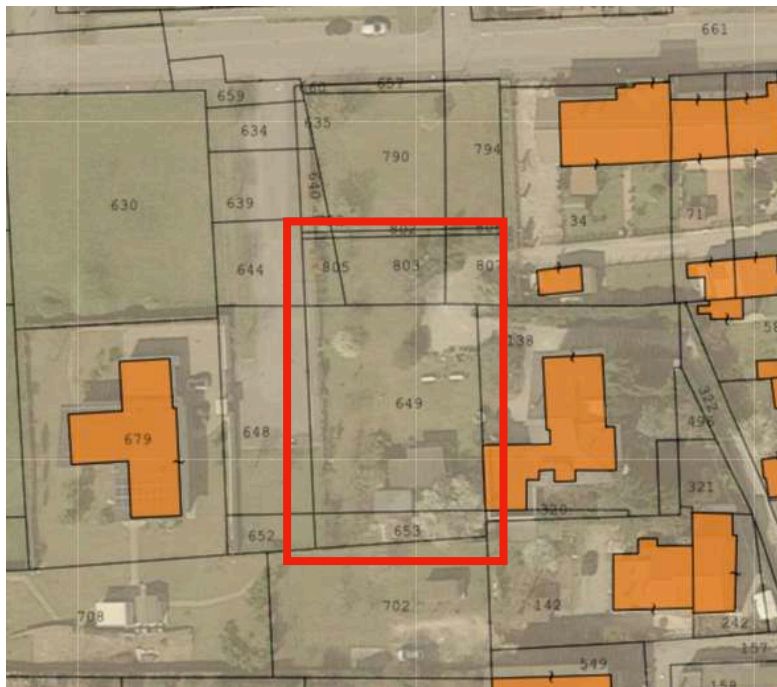
I sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] risultano coniugati in data [REDACTED] presso il comune di [REDACTED] (Vr).

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

I sig.ri ██████████ e ██████████, dal Certificato contestuale di Residenza e Stato Famiglia rilasciato dal Comune di ██████████ (Vr), risultano residenti in via ██████████ - ██████████ (Vr).

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

I terreni oggetto di pignoramento sono siti in via Pozza n. 2/A nel comune di Cerea (Vr). Confini: a Nord con i mappali n. 801, 802, 806, a Sud con il mappale n. 702, ad Est con i mappali n. 34-138-320-142 ed a Ovest con la strada e l'area verde di lottizzazione;



Attualmente i beni risultano identificati al catasto terreni come segue:

- N.C.E.U.: **foglio 46 mappale 649**, SEMINATIVO, Cl. 3, sup. 862 mq., R.D. 6,87 €
- R.A. 3,78 €;
- N.C.E.U.: **foglio 46 mappale 653**, SEMINATIVO, Cl. 3, sup. 144 mq., R.D. 1,15 €
- R.A. 0,63 €;
- N.C.E.U.: **foglio 46 mappale 803**, SEMINATIVO ARBOREO, Cl. 3, sup. 209 mq.,
R.D. 1,66 € - R.A. 0,92 €;

- N.C.E.U.: **foglio 46 mappale 805**, SEMINATIVO, Cl. 3, sup. 65 mq., R.D. 0,52 €
R.A. 0,29 €;
- N.C.E.U.: **foglio 46 mappale 807**, SEMINATIVO, Cl. 3, sup. 113 mq., R.D. 0,90 €
R.A. 0,50 €;

D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

Zona residenziale, a basso traffico veicolare, collocata a sud del centro storico del comune di Cerea (Vr) costituita prevalentemente da abitazioni singole, a schiera o piccoli complessi residenziali a due piani. Le zone limitrofe sono prevalentemente a destinazione residenziale ed agricole. I centri più vicini, oltre a Cerea (Vr), sono Casaleone e Legnago che distano rispettivamente a circa 3 Km e 7 Km;

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

Piena proprietà per la quota di 1/1 in capo ai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] di terreni siti in Cerea (Vr) via Garibaldi.

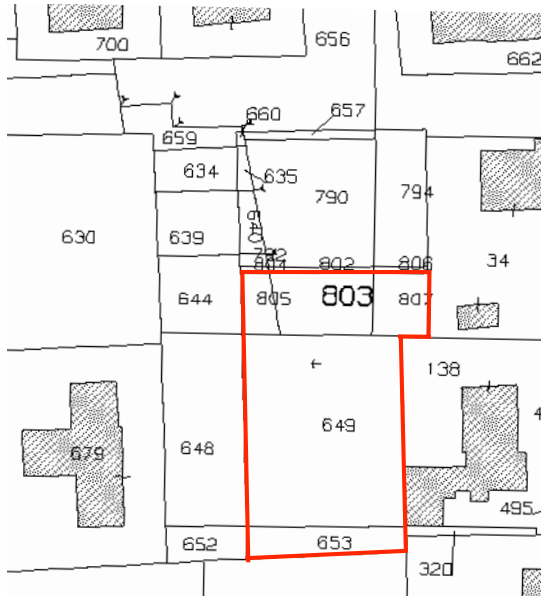
I terreni, attualmente adibiti a giardino a servizio dell'abitazione della proprietà, risultano inseriti all'interno di un Piano di Lottizzazione residenziale denominato [REDACTED] hanno andamento pressoché pianeggiante con diverse piantumazioni a medio ed alto fusto.

I terreni risultano chiusi sul lato ovest mediante recinzione con due cancelletti pedonali e due cancelli carrai mentre a nord e sud è presente una recinzione con rete metallica e paletti a terra, il lato est invece risulta in continuità con l'area ortiva dell'attuale proprietà.

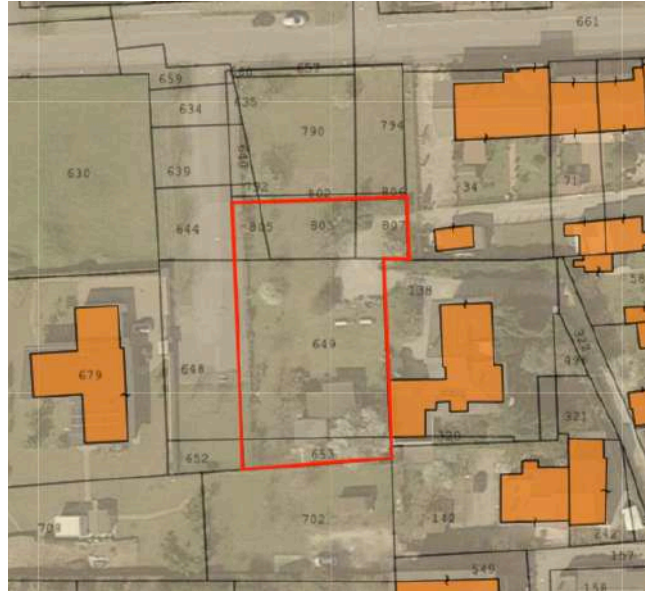
Nella porzione sud dell'area risultano collocati attualmente alcuni manufatti prefabbricati (tettoia e ripostigli) che dovranno essere rimossi come specificato al seguente punto D.1.6.

La superficie complessiva dell'area è di 1.393,00 mq suddivisa catastalmente in 5 terreni.

La lottizzazione residenziale prevede un indice edificatorio pari a 1,69 mc/mq e rapporto di copertura pari al 40%, ideali per la costruzione di villette singole o bifamiliari.



Estratto mappa catastale



Aerofotogrammetrico

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

Nessuno;

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

L'accesso ai terreni oggetto di pignoramento attualmente può avvenire dall'area esterna dell'abitazione insistente sul mappale n.138, in quanto in continuità con gli stessi, oppure mediante due cancelletti pedonali e due cancelli carrabili predisposti sulla recinzione che affaccia sulla via di lottizzazione denominata via Caduti di Nassiriya. I terreni, nella parte nord/est presentano un ingresso con cancello carraio che li collega, mediante una strada secondaria alla via Pozza.

D.1.4. Situazione urbanistica della zona

Visto il vigente Strumento Urbanistico, P.I. (Piano degli interventi) e P.A.T. (Piano di Assetto del Territorio) si certifica che i terreni siti nel Comune di Cerea (Vr), distinti al Catasto Terreni al Foglio 46 Mappali 649 - 653 - 803 - 805 - 807 ricadono:

_Nel **P.I.** vigente aggiornato alla 7 Variante 6° parte approvata in data 30/07/2024:

- Tavola 13.3 - **Zona B - Completamento Edilizio** Art. 28 NTO

_Nel **P.A.T.** vigente approvato con delibera di Giunta Regionale Veneto n. 3208 del 28/10/2008:

- Tavola 1 Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale
- Tavola 2 Carta delle Invarianti
- Tavola 3 Carta delle Fragilità
 - Art. 41 NT - Terreno Idoneo;
- Tavola 4 Carta delle Trasformabilità
 - Art. 58 NT - **ATO n. 1 - Città** ;
 - Art. 67 NT - Aree di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale;

D.1.5. Situazione catastale dell'immobile

Dai rilievi in sede di sopralluogo si è accertato che la raffigurazione nella mappa catastale risulta **CONFORME** con lo stato dei luoghi.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

I terreni oggetto di procedura risultano inseriti nella lottizzazione residenziale "Gran Paradiso" (Lotti n. 14-15) in virtù dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Cerea:

-
- **Permesso di Costruire n. 43/03 del 31/07/2003 e successiva variante** per progetto di urbanizzazione di un'area compresa fra via Garibaldi, via Tombola, via Avogadro di proprietà della ditta [REDACTED];

Dalle Norme di Attuazione del Progetto Norma n. 5 - via Marconi risultano, in riferimento ai terreni oggetto di procedura, i seguenti parametri:

- _ Rapporto di copertura: 40%
- _ Rapporto di permeabilità: 40%
- _ Densità fondiaria: 1,69 mc/mq
- _ Altezza edifici: 6,50 ml. Misurata dalla quota di marciapiede all'estradosso dell'ultimo solaio;

In sede di sopralluogo si è riscontrata la presenza di alcuni manufatti prefabbricati insistenti sui mappali n. 649 - 653 e concessionati mediante la seguente pratica:

- **Permesso di Costruire n. 05/081 del 04/10/2005** per l'esecuzione dei lavori di realizzazione di una recinzione attorno ad un lotto residenziale ed installazione di un ripostiglio prefabbricato in via Garibaldi per conto del sig. [REDACTED];

Dai rilievi effettuati nel sopralluogo la raffigurazione negli elaborati grafici depositati presso il comune di Cerea (Vr) risulta **NON CONFORME** con lo stato dei luoghi. Nello specifico si sono rilevate le seguenti difformità:

- _il progetto risulta realizzato solo in parte, la tettoia che lo collega all'edificio insistente sul mappale n., 138 e la scala a chiocciola per l'accesso alla sovrastante terrazza non sono stati costruiti;
- _ a ridosso della parete sud del ripostiglio di progetto risulta installata una ulteriore casetta prefabbricata non presente negli elaborati grafici;
- _sono inoltre presenti alcuni altri manufatti (pollaio) e recinti non presenti negli elaborati di progetto;

A seguito di accesso agli atti presso il comune di Cerea si riscontrato inoltre che la suddetta pratica non risulta completata in quanto carente di fine lavori e richiesta di Agibilità.

Alla luce delle irregolarità sopra rilevate, poiché la regolarizzazione del manufatto risulterebbe di difficile attuazione se non con costi elevati, lo scrivente perito ha ritenuto opportuno considerare più favorevole la demolizione dei ripostigli e tettoia e la liberazione totale dei terreni.

Le spese per la demolizione dei manufatti e lo smaltimento del materiale di risulta sono stimati in 10.000,00 € .

In sede di sopralluogo si è riscontrato inoltre che sul mappale n. 649, quasi in adiacenza al confine est, è presente il pozzo a servizio dell'abitazione degli attuali proprietari. Si dovrà quindi provvedere ad istituire una servitù di accesso a favore dell'attuale proprietario per poter permettere l'eventuale manutenzione del pozzo.

Le spese per l'atto notarile di istituzione della servitù sono stimati in 2.000,00 € .

D.1.7. Stato di occupazione dell'immobile

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

I terreni oggetto di pignoramento, in sede di sopralluogo, risultavano nel possesso ed utilizzati come area cortiva di pertinenza della propria abitazione dagli attuali proprietari sig.ri ██████████ e ██████████ ;

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

Nessuno;

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

-
1. **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di Cereabanca 1897 - Credito Cooperativo soc. coop. con sede in Cerea (Vr), c.f. 00326500238 a carico di [REDACTED] nato a [REDACTED] (Vr) in data [REDACTED] c.f. [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] (Vr) in data [REDACTED] c.f. [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni a firma del Notaio Berlini Claudio in data 14/05/2013 repertorio 32276/19745, iscritto a Verona in data 22/05/2013 ai nn. 2120 R.P. 17853 R.G.

Importo ipoteca: € 525.000,00

Importo capitale: € 350.000,00

Durata: 11 anni

Colpisce i beni immobili oggetto della presente procedura per la quota di 1/1 di piena proprietà;

- **ANNOTAZIONE** n. 987 del 28/02/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. **Pignoramento** derivante da Atto Esecutivo o Cautelare del Tribunale di Verona a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] (Mi) c.f. [REDACTED] contro [REDACTED] nato a [REDACTED] (Vr) in data [REDACTED] c.f. [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] (Vr) in data [REDACTED] c.f. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni a firma del Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in data 22/09/2025 repertorio n. 7555, trascritto a Verona in data 17/10/2025 ai nn. 42507 R.G. 30995 R.P.;

Colpisce i beni immobili oggetto della presente procedura per la quota di 1/1 di piena proprietà;

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

Nessuno;

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

Nessuno;

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

Nessuno;

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Nessuno;

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

Nessuno;

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Nessuno;

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Nessuno;

D.1.13. Valutazione del lotto

Per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto, è stato utilizzato il metodo di stima "sintetico-comparativo" attribuendo al bene i valori unitari medi di mercato presenti nella zona, e **nello specifico i valori unitari per mc edificabile**. Sono state inoltre tenute in considerazione tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto della presente stima, della loro natura, del loro utilizzo, e della loro consistenza. Si è tenuto conto dell'ubicazione e della destinazione d'uso, procedendo all'analisi mediante rilievi metrici, fotografici, e grafici a campione. Sono state svolte accurate indagini preliminari finalizzate alla raccolta delle informazioni e dei dati utili all'adempimento del seguente mandato. In conclusione sono stati utilizzati

tutti gli abituali e consueti criteri che costituiscono il fondamento teorico-pratico in materia di estimo.

D.1.13.1. Consistenza

destinazione	unità di misura	superficie catastale complessiva	unità di misura	superficie catastale complessiva
Fg. 46 mapp. n. 649 SEMINATIVO	ha are ca	0 08 62	mq	862,00
Fg. 46 mapp. n. 653 SEMINATIVO	ha are ca	0 01 44	mq	144,00
Fg. 46 mapp. n. 803 SEMINATIVO ARB.	ha are ca	0 02 09	mq	209,00
Fg. 46 mapp. n. 805 SEMINATIVO	ha are ca	0 00 65	mq	65,00
Fg. 46 mapp. n. 807 SEMINATIVO	ha are ca	0 01 13	mq	113,00
TOTALE			mq	1393,00

D.1.13.2. Criteri di stima

Agenzie immobiliari del comune di CERE A (Vr) e comuni limitrofi;

	valore min. (€/mc)	valore max. (€/mc)	valore considerato (€/mc)
<i>Agenzie Immobiliari (valore medio tra quelli presi a campione, 3)</i>	73,28 €	85,67 €	78,65 €
VALUTAZIONE MEDIA UNITARIA PONDERATA			78,65 €

D.1.13.3. Stima

destinazione	superficie equivalente mq	Indice edificatorio mc/mq	Volume edificabile mc	valore unitario €/mc	valore complessivo
Terreni edificabili	1393,00	1,69	2.354,17	78,65	185.155,4705
totale					185.155,47 €

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:	€	0,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€	0,00
Spese per ripristino stato dei luoghi:	€	10.000,00
Spese per istituzione della servitù :	€	2.000,00
Riduzione per l'assenza di garanzia di vizi del bene 5 %	€	9.257,77

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni	€ 163.897,70
Si arrotonda a	€ 164.000,00

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

Verona, 13/03/2025.

Il Perito Stimatore
Arch. Davide Iembo

E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titolo di provenienza del bene
- E.2. Certificato cumulativo di Residenza e di Stato Famiglia
- E.3. Estratto per riassunto dal Registro degli atti di matrimonio
- E.4. Mappa Catastale
- E.5. Visure storiche catastali
- E.6. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.7.1. Estratto Piano Interventi
- E.7.2. Estratto P.A.T. - Tav. 1.1 Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale
- E.7.3. Estratto P.A.T. - Tav. 2.1 Carta delle Invarianti
- E.7.4. Estratto P.A.T. - Tav. 3.1 Carta delle Fragilità
- E.7.5. Estratto P.A.T. - Tav. 4.1 Carta delle Trasformabilità
- E.8. Titoli Abilitativi
- E.9. Fotografie degli esterni
- E.10. Dati comparativi acquisiti e fonti
- E.11. Comunicazione Agenzia delle Entrate