

TRIBUNALE CIVILE PENALE DI VERONA

Giudice all' Esecuzione Dott. Angelo Franco

Esecuzione Immobiliare n° 427/2019 R.G.

[REDACTED]
[REDACTED]

contro

[REDACTED]
[REDACTED]

Creditori intervenuti:

- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]

Terzi:

- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]

C.T.U. Arch. Sonia Iorio De Marco **Custode** Avv. Tommaso Nicoli

Data giuramento: 17.02.2020 **Udienza:** 14.04.2021

RELAZIONE TECNICA

TRIBUNALE CIVILE PENALE DI VERONA

Giudice all' Esecuzione Dott. Angelo Franco

Esecuzione Immobiliare n° 427/2019 R.G.

[REDACTED]
[REDACTED]
c o n t r o

Creditori intervenuti:

- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]

Terzi:

- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]

C.T.U. Arch. Sonia Iorio De Marco **Custode** Avv. Tommaso Nicoli

Data giuramento: 17.02.2020 **Udienza:** 14.04.2021

Ill.mo Signor Giudice all'Esecuzione,
la sottoscritta **Sonia Iorio De Marco**, *Architetto* libero professionista in Verona con studio in Via Alto San Nazaro n. 4, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare di cui a margine con procedura in epigrafe, acquisendo l'opportuna documentazione come da provvedimento di V.S. del **17.02.2020**, avendo prestato il giuramento di rito nel corso dell'udienza stessa si pregia di redigere la presente relazione peritale in risposta al quesito assegnatomi:

RELAZIONE PERITALE

in risposta al quesito di identificare e stimare i beni colpiti dalla procedura in epigrafe, acquisendo l'opportuna documentazione.

V.S. concedeva termine sino a 30 giorni prima dell'udienza, del 01.07.2020 alle ore 10.30, per il deposito dell'elaborato peritale e per l'invio delle copie alle parti.

Il 05.03.2020, il 20.05.2020, il 25.06.2020, il 11.07.2020 sono stati effettuati i sopralluoghi dal C.T.U. in concerto con il Custode, presso i beni oggetto della presente E.I.

Si premette che date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e la divisibilità dei beni oggetto del presente pignoramento il C.T.U. prevede la divisione in **NOVE COMPENDI** e complessivi **DICIASSETTE LOTTI**:

COMPENDIO N. 1: COMUNE DI CERE A (VR), VIA XXV APRILE N. 64	11
1. IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI COSTITUENTI IL COMPENDIO	11
2. PIGNORAMENTO	11
3. QUOTA PIGNORATA	16
4. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO	16
5. PROVENIENZA DEI BENI - INTERAZIONE SECONDO CATASTO E RRII	17
6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (trascrizioni, iscrizioni)	17
6.1 che resteranno a carico dell'acquirente:	17
6.2 che verranno cancellati dalla procedura:	18
LOTTO N. 1: APPARTAMENTO – FG. 40, MN. 221, SUB. 9	22
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DATI CATASTALI	22
2. DESCRIZIONE DEL LOTTO	23
3. SITUAZIONE URBANISTICA	25
3.1 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale	26
4. SITUAZIONE DI POSSESSO – DIRITTI REALI	26
5. DETERMINAZIONE DELLA STIMA	27
5.1 Criterio di stima	27
5.2 Valutazione Lotto n. 1	27
5.3 Adeguamenti e correzioni della stima	27
5.4 Prezzo a base d'asta	28
5.5 Giudizio di comoda divisibilità	28
6. RIEPILOGO DATI ESSENZIALI DEL LOTTO	28
7. SCHEMA PLANIMETRICO APPARTAMENTO	29
LOTTO N. 2: ABITAZIONE CON AUTORIMESSA – FG. 40, MN. 221, SUB. 11 E 20	29
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DATI CATASTALI	29
2. DESCRIZIONE DEL LOTTO	31
3. SITUAZIONE URBANISTICA	34
4.1 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale	34
4. SITUAZIONE DI POSSESSO – DIRITTI REALI	34
5. DETERMINAZIONE DELLA STIMA	35
5.1 Criterio di stima	35
5.2 Valutazione Lotto n. 2	35
5.3 Adeguamenti e correzioni della stima	36
5.4 Prezzo a base d'asta	36
5.5 Giudizio di comoda divisibilità	36
6. RIEPILOGO DATI ESSENZIALI DEL LOTTO	36
7. SCHEMA PLANIMETRICO ABITAZIONE ED AUTORIMESSA	38
LOTTO N. 3: ABITAZIONE CON AUTORIMESSA – FG. 40, MN. 221, SUB. 12	39

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DATI CATASTALI	39
2. DESCRIZIONE DEL LOTTO	41
3. SITUAZIONE URBANISTICA	43
3.1 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale.....	43
4. SITUAZIONE DI POSSESSO – DIRITTI REALI	44
5. DETERMINAZIONE DELLA STIMA	44
5.1 Criterio di stima.....	44
5.2 Valutazione Lotto n. 3.....	45
5.3 Adeguamenti e correzioni della stima.....	45
5.4 Prezzo a base d’asta.....	45
5.5 Giudizio di comoda divisibilità.....	45
6. RIEPILOGO DATI ESSENZIALI	45
7. SCHEMA PLANIMETRICO ABITAZIONE ED AUTORIMESSA	46
COMPENDIO N. 2: COMUNE DI CEREVA (VR), VIA OLGA VISENTINI N. 2/A-2/B	48
1. IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI COSTITUENTI IL COMPENDIO	48
2. PIGNORAMENTO	49
3. QUOTA PIGNORATA	53
4. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO	53
5. PROVENIENZA DEI BENI - INTESTAZIONE SECONDO CATASTO E RR II	54
6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (trascrizioni, iscrizioni)	55
6.1 che resteranno a carico dell’acquirente:.....	55
6.2 Che verranno cancellati dalla procedura:.....	55
LOTTO N. 4: NEGOZIO – FG. 40, MN. 113, SUB. 13	59
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DATI CATASTALI	59
2. DESCRIZIONE DEL LOTTO	61
3. SITUAZIONE URBANISTICA	62
3.1 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale.....	63
4. SITUAZIONE DI POSSESSO – DIRITTI REALI	63
5. DETERMINAZIONE DELLA STIMA	63
5.1 Criterio di stima.....	64
5.2 Valutazione Lotto n. 4.....	64
5.3 Adeguamenti e correzioni della stima.....	64
5.4 Prezzo a base d’asta.....	65
5.5 Giudizio di comoda divisibilità.....	65
6. RIEPILOGO DATI ESSENZIALI	65
7. SCHEMA PLANIMETRICO NEGOZIO	66
LOTTO N. 5: UFFICIO – FG. 40, MN. 113, SUB. 18	66
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DATI CATASTALI	66
2. DESCRIZIONE DEL LOTTO	68
3. SITUAZIONE URBANISTICA	69
3.1 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale.....	70
4. SITUAZIONE DI POSSESSO – DIRITTI REALI	71
5. DETERMINAZIONE DELLA STIMA	71
5.1 Criterio di stima.....	71
5.2 Valutazione Lotto n. 5.....	71
5.3 Adeguamenti e correzioni della stima.....	72
5.4 Prezzo a base d’asta.....	72

5.5 Giudizio di comoda divisibilità.....	72
6. RIEPILOGO DATI ESSENZIALI	72
7. SCHEMA PLANIMETRICO UFFICIO	73
LOTTO N. 6: UFFICIO – FG. 40, MN. 113, SUB. 19	74
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DATI CATASTALI	74
2. DESCRIZIONE DEL LOTTO	75
3. SITUAZIONE URBANISTICA	77
3.1 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale.....	78
4. SITUAZIONE DI POSSESSO – DIRITTI REALI	78
5. DETERMINAZIONE DELLA STIMA	78
5.1 Criterio di stima.....	78
5.2 Valutazione Lotto n. 6.....	79
5.3 Adeguamenti e correzioni della stima.....	79
5.4 Prezzo a base d'asta.....	79
6. RIEPILOGO DATI ESSENZIALI	79
7. SCHEMA PLANIMETRICO UFFICIO	80
LOTTO N. 7: UFFICIO – FG. 40, MN. 113, SUB. 20	81
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DATI CATASTALI	81
2. DESCRIZIONE DEL LOTTO	82
3. SITUAZIONE URBANISTICA	84
3.1 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale.....	85
4. SITUAZIONE DI POSSESSO – DIRITTI REALI	85
5. DETERMINAZIONE DELLA STIMA	85
5.1 Criterio di stima.....	85
5.2 Valutazione Lotto n. 7.....	86
5.3 Adeguamenti e correzioni della stima.....	86
5.4 Prezzo a base d'asta.....	86
6. RIEPILOGO DATI ESSENZIALI DEL LOTTO	86
7. SCHEMA PLANIMETRICO UFFICIO	87
LOTTO N. 8: APPARTAMENTO – FG. 40, MN. 113, SUB. 21	88
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DATI CATASTALI	88
2. DESCRIZIONE DEL LOTTO	89
3. SITUAZIONE URBANISTICA	91
3.1 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale.....	92
4. SITUAZIONE DI POSSESSO – DIRITTI REALI	92
5. DETERMINAZIONE DELLA STIMA	93
5.1 Criterio di stima.....	93
5.2 Valutazione Lotto n. 8.....	93
5.3 Adeguamenti e correzioni della stima.....	93
5.4 Prezzo a base d'asta.....	94
6. RIEPILOGO DATI ESSENZIALI	94
7. SCHEMA PLANIMETRICO ABITAZIONE	95
LOTTO N. 9: APPARTAMENTO – FG. 40, MN. 113, SUB. 22	96
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DATI CATASTALI	96
2. DESCRIZIONE DEL LOTTO	97
3. SITUAZIONE URBANISTICA	99

3.1 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale.....	100
4. SITUAZIONE DI POSSESSO – DIRITTI REALI	101
5. DETERMINAZIONE DELLA STIMA	101
5.1 Criterio di stima.....	101
5.2 Valutazione Lotto n. 9.....	102
5.3 Adeguamenti e correzioni della stima.....	102
5.4 Prezzo a base d'asta.....	102
6. RIEPILOGO DATI ESSENZIALI	102
7. SCHEMA PLANIMETRICO ABITAZIONE	103
LOTTO N. 10: POSTO AUTO SCOPERTO – FG. 40, MN. 113, SUB. 27	104
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DATI CATASTALI	104
2. DESCRIZIONE DEL LOTTO	105
3. SITUAZIONE URBANISTICA	106
3.1 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale.....	107
4. SITUAZIONE DI POSSESSO – DIRITTI REALI	107
5. DETERMINAZIONE DELLA STIMA	107
5.1 Criterio di stima.....	107
5.2 Valutazione Lotto n. 10.....	108
5.3 Adeguamenti e correzioni della stima.....	108
5.4 Prezzo a base d'asta.....	108
6. RIEPILOGO DATI ESSENZIALI	108
7. SCHEMA PLANIMETRICO POSTO AUTO	109
COMPENDIO N. 3: COMUNE DI CERA (VR), VIA MARSALA N. 26	110
1. IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI COSTITUENTI IL COMPENDIO	110
2. PIGNORAMENTO	110
3. QUOTA PIGNORATA	114
4. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO	114
5. PROVENIENZA DEI BENI - INTESTAZIONE SECONDO CATASTO E RRII	115
6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (trascrizioni, iscrizioni)	115
6.1 che resteranno a carico dell'acquirente:.....	115
6.2 Che verranno cancellati dalla procedura:.....	115
LOTTO N. 11: CAPANNONE COMMERCIALE – FG. 47, MN. 1554	118
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DATI CATASTALI	119
2. DESCRIZIONE DEL LOTTO	120
3. SITUAZIONE URBANISTICA	122
3.1 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale.....	122
4. SITUAZIONE DI POSSESSO – DIRITTI REALI	123
5. DETERMINAZIONE DELLA STIMA	123
5.1 Criterio di stima.....	123
5.2 Valutazione Lotto n. 11.....	124
5.3 Adeguamenti e correzioni della stima.....	124
5.4 Prezzo a base d'asta.....	124
6. RIEPILOGO DATI ESSENZIALI	125
7. SCHEMA PLANIMETRICO CAPANNONE COMMERCIALE	126
COMPENDIO N. 4: COMUNE DI CERA (VR), VIA FERRAMOSCHE/VIA BARBUGINE	127
1. IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI COSTITUENTI IL COMPENDIO	127

2. PIGNORAMENTO	127
3. QUOTA PIGNORATA	131
4. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO	132
5. PROVENIENZA DEI BENI - INTERSTAZIONE SECONDO CATASTO E RRII	132
6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (trascrizioni, iscrizioni)	132
6.1 che resteranno a carico dell'acquirente:.....	132
6.2 Che verranno cancellati dalla procedura:.....	132
LOTTO N. 12: TERRENO AGRICOLO – FG. 13, MN. 169	135
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DATI CATASTALI	135
2. DESCRIZIONE DEL LOTTO	136
3. SITUAZIONE URBANISTICA	136
3.1 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale.....	137
4. SITUAZIONE DI POSSESSO – DIRITTI REALI	137
5. DETERMINAZIONE DELLA STIMA	137
5.1 Criterio di stima.....	137
5.2 Valutazione Lotto n. 12.....	137
5.3 Adeguamenti e correzioni della stima.....	138
5.4 Prezzo a base d'asta.....	138
5.5 Giudizio di comoda divisibilità.....	138
6. RIEPILOGO DATI ESSENZIALI	138
7. STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA	139
COMPENDIO N. 5: COMUNE DI CASALEONE (VR), VIA GINO FORESTI	140
1. IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI COSTITUENTI IL COMPENDIO	140
2. PIGNORAMENTO	141
3. QUOTA PIGNORATA	145
4. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO	145
5. PROVENIENZA DEI BENI - INTERSTAZIONE SECONDO CATASTO E RRII	146
6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (trascrizioni, iscrizioni)	147
6.1 che resteranno a carico dell'acquirente:.....	147
6.2 Che verranno cancellati dalla procedura:.....	147
LOTTO N. 13: DEPOSITO E TERRENI DI LOTTIZZAZIONE – FG. 1, MN.NN 423,424,425,426,427,428,432,459	149
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DATI CATASTALI	149
2. DESCRIZIONE DEL LOTTO	155
3. SITUAZIONE URBANISTICA	157
3.1 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale.....	158
4. SITUAZIONE DI POSSESSO – DIRITTI REALI	159
5. DETERMINAZIONE DELLA STIMA	159
5.1 Criterio di stima.....	159
5.2 Valutazione Lotto n. 13.....	160
5.3 Adeguamenti e correzioni della stima.....	160
5.4 Prezzo a base d'asta.....	160
5.5 Giudizio di comoda divisibilità.....	161
6. RIEPILOGO DATI ESSENZIALI	161
7. SCHEMA PLANIMETRICO CAPANNONE ED ESTRATTO MAPPA	162
COMPENDIO N. 6: COMUNE DI LEGNAGO (VR), VIALE DEI CADUTI N. 77	165

1. IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI COSTITUENTI IL COMPENDIO	165
2. PIGNORAMENTO.....	165
3. QUOTA PIGNORATA.....	169
4. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO.....	170
5. PROVENIENZA DEI BENI - INTERSTAZIONE SECONDO CATASTO E RRII.....	170
6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (trascrizioni, iscrizioni).....	171
6.1 che resteranno a carico dell'acquirente:.....	171
6.2 Che verranno cancellati dalla procedura:.....	171
LOTTO N. 14: UFFICI – FG. 17, MN. 650, SUB. 10-11	174
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DATI CATASTALI.....	174
2. DESCRIZIONE DEL LOTTO.....	176
3. SITUAZIONE URBANISTICA.....	179
3.1 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale.....	179
4. SITUAZIONE DI POSSESSO – DIRITTI REALI.....	180
5. DETERMINAZIONE DELLA STIMA.....	180
5.1 Criterio di stima.....	180
5.2 Valutazione Lotto n. 14.....	181
5.3 Adeguamenti e correzioni della stima.....	181
5.4 Prezzo a base d'asta.....	181
5.5 Giudizio di comoda divisibilità.....	181
6. RIEPILOGO DATI ESSENZIALI.....	182
7. SCHEMA PLANIMETRICO.....	182
COMPENDIO N. 7: COMUNE DI CERA (VR), VIA CALCARA /VIA MONTE CIMONE	184
1. IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI COSTITUENTI IL COMPENDIO	184
2. PIGNORAMENTO.....	184
3. QUOTA PIGNORATA.....	189
4. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO.....	189
5. PROVENIENZA DEI BENI - INTERSTAZIONE SECONDO CATASTO E RRII.....	190
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (trascrizioni, iscrizioni).....	191
6.1 che resteranno a carico dell'acquirente:.....	191
6.2 Che verranno cancellati dalla procedura:.....	191
LOTTO N. 15: NEGOZIO, UFFICIO, ABITAZIONE, MAGAZZINI E GARAGE – FG. 47, MN. 515, SUB. 1-2-3-4-5	194
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DATI CATASTALI.....	194
2. DESCRIZIONE DEL LOTTO.....	199
3. SITUAZIONE URBANISTICA.....	204
3.1 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale.....	204
4. SITUAZIONE DI POSSESSO – DIRITTI REALI.....	205
5. DETERMINAZIONE DELLA STIMA.....	205
5.1 Criterio di stima.....	206
5.3 Adeguamenti e correzioni della stima.....	207
5.4 Prezzo a base d'asta.....	207
5.5 Giudizio di comoda divisibilità.....	207
6. RIEPILOGO DATI ESSENZIALI.....	207
7. SCHEMA PLANIMETRICO.....	209
COMPENDIO N. 9: COMUNE DI CERA (VR), VIA MONTE TOMBA N. 51	213

1. IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI COSTITUENTI IL COMPENDIO	213
2. PIGNORAMENTO	213
3. QUOTA PIGNORATA	217
4. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO	218
5. PROVENIENZA DEI BENI - INTERSTAZIONE SECONDO CATASTO E RRII	219
6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (trascrizioni, iscrizioni)	220
6.1 che resteranno a carico dell'acquirente:	220
6.2 che verranno cancellati dalla procedura:	220
LOTTO N. 16: ABITAZIONE E MAGAZZINO – FG. 47, MN. 950, SUB. 1 - 2	223
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DATI CATASTALI	223
2. DESCRIZIONE DEL LOTTO	225
3. SITUAZIONE URBANISTICA	228
3.1 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale	228
4. SITUAZIONE DI POSSESSO – DIRITTI REALI	229
5. DETERMINAZIONE DELLA STIMA	229
5.1 Criterio di stima	229
5.2 Valutazione Lotto n. 16	230
5.3 Adeguamenti e correzioni della stima	230
5.4 Prezzo a base d'asta	230
5.5 Giudizio di comoda divisibilità	231
6. RIEPILOGO DATI ESSENZIALI	231
7. SCHEMA PLANIMETRICO VILLETTA UNIFAMILIARE	232
COMPENDIO N. 10: COMUNE DI LEGNAGO (VR), VIA MARCO MINGHETTI N.35 E 37 E VIA BORGO TETRO -	233
1. IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI COSTITUENTI IL COMPENDIO	233
2. PIGNORAMENTO	236
3. QUOTA PIGNORATA	240
4. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO	240
5. PROVENIENZA DEI BENI - INTERSTAZIONE SECONDO CATASTO E RRII	242
6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (trascrizioni, iscrizioni)	244
6.1 che resteranno a carico dell'acquirente:	244
6.2 che verranno cancellati dalla procedura:	245
LOTTO N. 17: N. 4 NEGOZI, N- 14 APPARTAMENTI E N. 7 AUTORIMESSE – FG. 17, MN. 124, SUB. 18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48	247
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DATI CATASTALI	247
2. DESCRIZIONE DEL LOTTO	257
3. SITUAZIONE URBANISTICA	277
3.1 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale	278
4. SITUAZIONE DI POSSESSO – DIRITTI REALI	279
5. DETERMINAZIONE DELLA STIMA	280
5.1 Criterio di stima	280
5.2 Valutazione	280
5.3 Adeguamenti e correzioni della stima	283
5.4 Prezzo a base d'asta	283
5.5 Giudizio di comoda divisibilità	283
6. RIEPILOGO DATI ESSENZIALI DEL LOTTO	283
7. SCHEMA PLANIMETRICO COMPLESSO EDILIZIO	287

RIEPILOGO FINALEERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.

COMPENDIO N. 1: *COMUNE DI CERECA (VR), VIA XXV APRILE N. 64*

1. IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI COSTITUENTI IL COMPENDIO

- **LOTTO N. 1:**

Appartamento

C.F. del Comune di Cerea - Vr

Foglio 40, mapp.n° 221, sub. 9, cat. A/2, cl. 4, 6 vani, R.C. 542,28 €, Via Venticinque Aprile, SNC, piano S1-1-2;

- **LOTTO N. 2:**

Abitazione

C.F. del Comune di Cerea - Vr

Foglio 40, mapp.n° 221, sub. 11 cat. A/2, cl. 4, 7 vani, R.C. 632,66 €, Via Venticinque Aprile, SNC, piano S1-T-1.

Autorimessa

C.F. del Comune di Cerea - Vr

Foglio 40, mapp.n° 221, sub. 20 cat. C/6, cl. 2, 31 mq, R.C. 100,86 €, Via Venticinque Aprile, SNC, piano S1

- **LOTTO N. 3:**

Abitazione

C.F. del Comune di Cerea - Vr

Foglio 40, mapp.n° 221, sub. 12 cat. A/2, cl. 4, 7 vani, R.C. 632,66 €, Via Venticinque Aprile, SNC, piano S1-T-1.

Autorimessa

C.F. del Comune di Cerea - Vr

Foglio 40, mapp.n° 221, sub. 21 cat. C/6, cl. 2, 31 mq, R.C. 100,86 €, Via Venticinque Aprile, SNC, piano S1

2. PIGNORAMENTO

Pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Verona in data 03.12.2019, al n. 48.159 R.G. e n. 32.828 R.P. a favore di [REDACTED]

[REDACTED] in forza di verbale di pignoramento n. rep. 7422 notificato in data 16.10.2019 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona, gravante per

- **la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà sui seguenti beni:**

Catasto Fabbricati del Comune di Cerea - Vr

Foglio 40, mapp.n° 221, sub. 9, cat. A/2, cl. 4, 6 vani;

Foglio 40, mapp.n° 221, sub. 11, cat. A/2, cl. 4, cons. 7 vani;

Foglio 40, mapp.n° 221, sub. 12, cat. A/2, cl. 4, cons. 7 vani;

Foglio 40, mapp.n° 221, sub. 20, cat. C/6, cl. 2, cons. 31 mq;

Foglio 40, mapp.n° 221, sub. 21, cat. C/6, cl. 2, cons. 31 mq;

Catasto Fabbricati del Comune di Cerea - Vr

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 13, cat. C/1, cl. 7, cons. 55 mq;

*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 14, cat. C/1, cl. 7, cons. 40 mq; *1*

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 18, cat. A/10, cl. 3, cons. 2 vani;

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 19, cat. A/10, cl. 3, cons. 3 vani;

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 20, cat. A/10, cl. 3, cons. 2 vani;

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 21, cat. A/2, cl. 5, cons. 5 vani;

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 22, cat. A/2, cl. 5, cons. 5,5 vani;

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 27, cat. C/6, cl. 1, cons. 12 mq;

*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 30, cat. C/6, cl. 1, cons. 17 mq; *1*

*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 31, cat. C/6, cl. 1, cons. 9 mq; *1*

*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 32, cat. C/6, cl. 1, cons. 12 mq; *1*

*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 37, cat. A/2, cl. 5, cons. 3,5 vani; *1*

*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 38, cat. A/2, cl. 5, cons. 4,5 vani; *1*

*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 41, cat. C/1, cl. 7, cons. 216 mq; *1*

Catasto Fabbricati del Comune di Cerea - Vr

Foglio 47, mapp.n° 1554, cat. D/8;

Catasto Terreni del Comune di Cerea - Vr

Foglio 13, mapp.n° 169, qualità seminativo, sup. 00 Ha 35 are 61 ca;

Catasto Terreni del Comune di Casaleone - Vr

*Foglio 1, mapp.n° 330, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 00 are 07 ca; *2*

*Foglio 1, mapp.n° 331, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 00 are 49 ca; *2*

*Foglio 1, mapp.n° 334, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 01 are 96 ca; *2*

*Foglio 1, mapp.n° 421, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 07 are 70 ca; *2*

Foglio 1, mapp.n° 423, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 03 are 75 ca;

Foglio 1, mapp.n° 424, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 01 are 25 ca;

Foglio 1, mapp.n° 425, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 00 are 62 ca;

Foglio 1, mapp.n° 426, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 06 are 58 ca;

Foglio 1, mapp.n° 427, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 04 are 92 ca;

Foglio 1, mapp.n° 428, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 02 are 88 ca;

*Foglio 1, mapp.n° 430, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 14 are 90 ca; *2*

Foglio 1, mapp.n° 432, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 00 are 41 ca;

Catasto Fabbricati del Comune di Casaleone - Vr

Foglio 1, mapp.n° 459, cat. D/7;

*Foglio 1, mapp.n° 461, cat. D/7; *2*

Catasto Fabbricati del Comune di Legnago - Vr

Foglio 17, mapp.n° 650, sub. 10, cat. A/10, cl. 3, cons. 9 vani;

Foglio 17, mapp.n° 650, sub. 11, cat. A/10, cl. 3, cons. 2,5 vani;

Catasto Fabbricati del Comune di Legnago - Vr

Foglio 18, mapp.n° 1238, sub. 7, area urbana mq 132; *2

Foglio 18, mapp.n° 1270, sub. 8, area urbana mq 153; *2

Foglio 18, mapp.n° 1271, sub. 1, area urbana mq 37; *2

Catasto Terreni del Comune di Legnago - Vr

Foglio 18, mapp.n° 1231, qualità seminativo, sup. 00 Ha 12 are 07 ca; *2

Catasto Fabbricati del Comune di Legnago - Vr

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 18, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 19, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 20, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 21, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 22, cat. C/6, cl. 7, cons. 20 mq;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 23, cat. C/6, cl. 7, cons. 16 mq;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 24, cat. C/6, cl. 7, cons. 22 mq;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 25, cat. C/6, cl. 7, cons. 17 mq;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 26, cat. C/6, cl. 7, cons. 18 mq;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 27, cat. C/6, cl. 7, cons. 26 mq;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 28, cat. C/6, cl. 7, cons. 24 mq;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 32, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 33, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 34, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 35, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 36, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 37, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 38, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 39, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 40, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 41, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 42, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 43, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 44, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 45, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 46, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 47, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 48, cat. F/3;

- la quota di 1/6 del diritto di piena proprietà sui seguenti beni:

Catasto Fabbricati del Comune di Cerea - Vr

Foglio 47, mapp.n° 515, sub. 1, cat. C/1, cl. 4, cons. 154 mq;
Foglio 47, mapp.n° 515, sub. 2, cat. A/10, cl. 2, cons. 6 vani;
Foglio 47, mapp.n° 515, sub. 3, cat. A/2, cl. 2, cons. 11,5 vani;
Foglio 47, mapp.n° 515, sub. 4, cat. C/2, cl. 3, cons. 173 mq;
Foglio 47, mapp.n° 515, sub. 5, cat. C/2, cl. 3, cons. 463 mq;

Catasto Fabbricati del Comune di Cerea - Vr

Foglio 47, mapp.n° 950, sub. 1, cat. A/7, cl. 4, cons. 10,5 vani;
Foglio 47, mapp.n° 950, sub. 2, cat. C/6, cl. 3, cons. 31 mq;

Si dichiara che:

- per quanto concerne gli immobili indicati con il simbolo “*1”: essi non risultano nella nota di trascrizione in quanto, come dichiarato nel quadro D della stessa “Cereabanca 1897 ha deciso di non sottoporre a pignoramento immobiliare gli immobili descritti nella seconda facciata del suddetto verbale (di pignoramento [n.d.r.]) e più precisamente l'immobile al rigo 11 e gli immobili dal rigo 18 al rigo 23 compresi e quindi gli stessi non sono stati inseriti nella suddetta nota di trascrizione.”;
- per quanto concerne gli immobili indicati con il simbolo “*2”: con l'estinzione parziale del processo esecutivo dichiarata dal G.I. Dott. Angelo Franco il 13.01.2020 ed il 21.02.2020, questi immobili non risultano più gravati dalla procedura esecutiva in oggetto;

Si dichiara che vi è piena corrispondenza tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, comprese le estinzioni parziali del processo esecutivo a carico di alcuni immobili di cui sopra, rispetto ai dati attuali.

Vi è da segnalare che alcuni immobili oggetto di pignoramento, ovvero i seguenti:

- C.F. del Comune di Cerea, fg. 40, mn. 113, sub. 13 (ex Sez. A, fg.5, mn. 113 sub. 1-2-3-4);
- C.F. del Comune di Cerea, fg. 40, mn. 113, sub. 18 (ex Sez. A, fg.5, mn. 113 sub. 1-2-3-4);
- C.F. del Comune di Cerea, fg. 40, mn. 113, sub. 19 (ex Sez. A, fg.5, mn. 113 sub. 1-2-3-4);
- C.F. del Comune di Cerea, fg. 40, mn. 113, sub. 20 (ex Sez. A, fg.5, mn. 113 sub. 1-2-3-4);
- C.F. del Comune di Cerea, fg. 40, mn. 113, sub. 21 (ex Sez. A, fg.5, mn. 113 sub. 1-2-3-4);
- C.F. del Comune di Cerea, fg. 40, mn. 113, sub. 22 (ex Sez. A, fg.5, mn. 113 sub. 1-2-3-4);

- C.F. del Comune di Cerea, fg. 40, mn. 113, sub. 27 (ex Sez. A, fg.5, mn. 113 sub. 1-2-3-4);
- C.F. del Comune di Cerea, fg. 40, mn. 221, sub. 9 (ex Sez. A, fg.5, mn. 221 sub. 1-2-3-4-5, mn. 222 sub. 1-2-3-4, mn. 579, mn. 574 sub. 1-2);
- C.F. del Comune di Cerea, fg. 40 mn. 221, sub. 11 (ex Sez. A, fg.5, mn. 221 sub. 1-2-3-4-5, mn. 222 sub. 1-2-3-4, mn. 579, mn. 574 sub. 1-2);
- C.F. del Comune di Cerea, fg. 40 mn. 221, sub. 12 (ex Sez. A, fg.5, mn. 221 sub. 1-2-3-4-5, mn. 222 sub. 1-2-3-4, mn. 579, mn. 574 sub. 1-2);
- C.F. del Comune di Cerea, fg. 40 mn. 221, sub. 20 (ex Sez. A, fg.5, mn. 221 sub. 1-2-3-4-5, mn. 222 sub. 1-2-3-4, mn. 579, mn. 574 sub. 1-2);
- C.F. del Comune di Cerea, fg. 40 mn. 221, sub. 21 (ex Sez. A, fg.5, mn. 221 sub. 1-2-3-4-5, mn. 222 sub. 1-2-3-4, mn. 579, mn. 574 sub. 1-2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 18 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 19 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 20 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 21 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 22 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 23 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 24 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 25 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 26 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 27 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 28 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 32 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 33 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 34 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 35 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 36 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 37 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 38 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 39 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 40 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 41 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 42 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 43 (ex mn. 124 sub. 11);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 44 (ex mn. 124 sub. 11);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 45 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 46 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 47 (ex mn. 124 sub. 2);

- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 48 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 650, sub. 10 (ex Sez. A, fg.5, mn. 650 sub. 1-2-3);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 650, sub. 11 (ex Sez. A, fg.5, mn. 650 sub. 1-2-3);

sono stati acquistati dal

Della descritta situazione si è tenuto conto nella stima del bene.

3. QUOTA PIGNORATA.

Quota di 1/1 della piena proprietà corrispondente alla quota di piena proprietà del

4. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

Il compendio in questione è un complesso edilizio sito nel Comune di Cerea –Vr- al civico 64/a-c-d di Via XXV Aprile. Alla proprietà vi si accede direttamente dalla via XXV Aprile tramite un passaggio coperto. Il complesso edilizio è costituito da due corpi di fabbrica distinti entrambi di due piani fuori terra, il primo affaccia sulla via XXV Aprile mentre il secondo è inserito in una corte interna raggiungibile attraversando un passaggio coperto accessibile dalla via XXV Aprile.

La zona in cui sorge l'immobile è semicentrale ed è caratterizzata prevalentemente da un tessuto edilizio residenziale/commerciale di vicinato con immobili sviluppati lungo la via principale che si elevano mediamente di due/tre piani fuori terra.

La disponibilità di parcheggi è buona nonostante la rete viaria sia abbastanza trafficata essendo essa la strada di collegamento con il Comune di Legnago.

Il fabbricato è inserito nella Variante n. 5 del Piano Interventi vigente del Comune di Cerea – VR – all'interno della **Zona A – Centri storici.** (All. h).

Gli edifici sono realizzati con strutture portanti in muratura mista a c.a., quest'ultimo inserito al tempo della ristrutturazione complessiva avvenuta tra il 1995 ed il 2000; la struttura di copertura è a falde inclinate in c.a. ed i solai sono in latero-cemento; i muri esterni sono intonacati e tinteggiati di colore rosso con marcapiani e cornici delle finestre tinteggiate di colore bianco in un fabbricato e nell'altro sono di colore giallo. Il fabbricato che costeggia via XXV Aprile è privo di acsensore e presenta una scala condominiale rivestita in pietra di Vicenza; quello interno alla corte è invece del tipo a schiera.

5. PROVENIENZA DEI BENI - INTESTAZIONE SECONDO CATASTO E RRII

Dal ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Verona risultano pubblicate le seguenti formalità aventi ad oggetto l'immobile pignorato:

- atto di vendita del 24.06.1997 rep. n. 61.223 del notaio Macchi Sergio, trascritto a Verona il 27.06.1997 ai nn. 20001 RG e 14586 RP, con il quale la [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] anche la piena proprietà dei beni identificati ora C.F. del Comune di Cerea (VR) come segue:
 - fg. 40, mn. 221, sub. 9, cat. A/2, cl. 4, 6 vani, R.C. € 542,28, Via Venticinque Aprile, piano S1-1-2;
 - fg. 40, mn. 221, sub. 11, cat. A/2, cl. 4, 7 vani, R.C. 632,66 €, Via Venticinque Aprile, SNC, piano S1-T-1.
 - fg. 40, mn. 221, sub. 12, cat. A/2, cl. 4, 7 vani, R.C. 632,66 €, Via Venticinque Aprile, SNC, piano S1-T-1;
 - fg. 40, mn. 221, sub. 20, cat. C/6, cl. 2, 31 mq, R.C. 100,86 €, Via Venticinque Aprile, SNC, piano S1;
 - fg. 40, mn. 221, sub. 21, cat. C/6, cl. 2, 31 mq, R.C. 100,86 €, Via Venticinque Aprile, SNC, piano S1;

ATTUALI INTESTATARI SECONDO IL CATASTO:

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

ATTUALI INTESTATARI SECONDO I RR.II.:

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

Si precisa che l'acquisto del presente immobile è stato effettuato dal [REDACTED]
[REDACTED]

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (trascrizioni, iscrizioni)

- visure ipotecarie aggiornate al 03.03.2021 -

6.1 che resteranno a carico dell'acquirente:

TRASCRIZIONI:

1. Convenzione edilizia trascritta in data 10.11.1995 ai nn. 32.407 R.G. e n. 24.083 R.P. per piano di recupero riguardante l'intero complesso immobiliare di cui l'unità in oggetto ne è parte, stipulata in data 02.11.1995 con atto di rep.

n. 53.369 del Notaio Casalini L., tra il COMUNE DI CERE A (VR) e la [REDACTED]

6.2 che verranno cancellati dalla procedura:

TRASCRIZIONI:

1. Pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Verona in data 03.12.2019, al n. 48.159 R.G. e n. 32.828 R.P. a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] in forza di verbale di pignoramento n. rep. 7422 notificato in data 16.10.2019 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona, gravante per

- **la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà sui seguenti beni:**

Catasto Fabbricati del Comune di Cerea - Vr

Foglio 40, mapp.n° 221, sub. 9, cat. A/2, cl. 4, 6 vani;

Foglio 40, mapp.n° 221, sub. 11, cat. A/2, cl. 4, cons. 7 vani;

Foglio 40, mapp.n° 221, sub. 12, cat. A/2, cl. 4, cons. 7 vani;

Foglio 40, mapp.n° 221, sub. 20, cat. C/6, cl. 2, cons. 31 mq;

Foglio 40, mapp.n° 221, sub. 21, cat. C/6, cl. 2, cons. 31 mq;

Catasto Fabbricati del Comune di Cerea - Vr

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 13, cat. C/1, cl. 7, cons. 55 mq;

*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 14, cat. C/1, cl. 7, cons. 40 mq; *1*

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 18, cat. A/10, cl. 3, cons. 2 vani;

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 19, cat. A/10, cl. 3, cons. 3 vani;

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 20, cat. A/10, cl. 3, cons. 2 vani;

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 21, cat. A/2, cl. 5, cons. 5 vani;

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 22, cat. A/2, cl. 5, cons. 5,5 vani;

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 27, cat. C/6, cl. 1, cons. 12 mq;

*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 30, cat. C/6, cl. 1, cons. 17 mq; *1*

*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 31, cat. C/6, cl. 1, cons. 9 mq; *1*

*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 32, cat. C/6, cl. 1, cons. 12 mq; *1*

*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 37, cat. A/2, cl. 5, cons. 3,5 vani; *1*

*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 38, cat. A/2, cl. 5, cons. 4,5 vani; *1*

*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 41, cat. C/1, cl. 7, cons. 216 mq; *1*

Catasto Fabbricati del Comune di Cerea - Vr

Foglio 47, mapp.n° 1554, cat. D/8;

Catasto Terreni del Comune di Cerea - Vr

Foglio 13, mapp.n° 169, qualità seminativo, sup. 00 Ha 35 are 61 ca;

Catasto Terreni del Comune di Casaleone - Vr

*Foglio 1, mapp.n° 330, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 00 are 07 ca; *2*

*Foglio 1, mapp.n° 331, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 00 are 49 ca; *2*

*Foglio 1, mapp.n° 334, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 01 are 96 ca; *2*

*Foglio 1, mapp.n° 421, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 07 are 70 ca; *2*

Foglio 1, mapp.n° 423, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 03 are 75 ca;

Foglio 1, mapp.n° 424, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 01 are 25 ca;

Foglio 1, mapp.n° 425, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 00 are 62 ca;

Foglio 1, mapp.n° 426, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 06 are 58 ca;

Foglio 1, mapp.n° 427, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 04 are 92 ca;

Foglio 1, mapp.n° 428, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 02 are 88 ca;

*Foglio 1, mapp.n° 430, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 14 are 90 ca; *2*

Foglio 1, mapp.n° 432, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 00 are 41 ca;

Catasto Fabbricai del Comune di Casaleone - Vr

Foglio 1, mapp.n° 459, cat. D/7;

*Foglio 1, mapp.n° 461, cat. D/7; *2*

Catasto Fabbricai del Comune di Legnago - Vr

Foglio 17, mapp.n° 650, sub. 10, cat. A/10, cl. 3, cons. 9 vani;

Foglio 17, mapp.n° 650, sub. 11, cat. A/10, cl. 3, cons. 2,5 vani;

Catasto Fabbricai del Comune di Legnago - Vr

*Foglio 18, mapp.n° 1238, sub. 7, area urbana mq 132; *2*

*Foglio 18, mapp.n° 1270, sub. 8, area urbana mq 153; *2*

*Foglio 18, mapp.n° 1271, sub. 1, area urbana mq 37; *2*

Catasto Terreni del Comune di Legnago - Vr

*Foglio 18, mapp.n° 1231, qualità seminativo, sup. 00 Ha 12 are 07 ca; *2*

Catasto Fabbricai del Comune di Legnago - Vr

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 18, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 19, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 20, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 21, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 22, cat. C/6, cl. 7, cons. 20 mq;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 23, cat. C/6, cl. 7, cons. 16 mq;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 24, cat. C/6, cl. 7, cons. 22 mq;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 25, cat. C/6, cl. 7, cons. 17 mq;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 26, cat. C/6, cl. 7, cons. 18 mq;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 27, cat. C/6, cl. 7, cons. 26 mq;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 28, cat. C/6, cl. 7, cons. 24 mq;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 32, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 33, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 34, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 35, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 36, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 37, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 38, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 39, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 40, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 41, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 42, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 43, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 44, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 45, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 46, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 47, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 48, cat. F/3;

- la quota di 1/6 del diritto di piena proprietà sui seguenti beni:

Catasto Fabbricati del Comune di Cerea - Vr

Foglio 47, mapp.n° 515, sub. 1, cat. C/1, cl. 4, cons. 154 mq;
Foglio 47, mapp.n° 515, sub. 2, cat. A/10, cl. 2, cons. 6 vani;
Foglio 47, mapp.n° 515, sub. 3, cat. A/2, cl. 2, cons. 11,5 vani;
Foglio 47, mapp.n° 515, sub. 4, cat. C/2, cl. 3, cons. 173 mq;
Foglio 47, mapp.n° 515, sub. 5, cat. C/2, cl. 3, cons. 463 mq;

Catasto Fabbricati del Comune di Cerea - Vr

Foglio 47, mapp.n° 950, sub. 1, cat. A/7, cl. 4, cons. 10,5 vani;
Foglio 47, mapp.n° 950, sub. 2, cat. C/6, cl. 3, cons. 31 mq;

ISCRIZIONI:

1. di ipoteca volontaria iscritta in data 14.03.2011 ai nn 9422 R.G. 1882 R.P., per la somma complessiva di € 900.00,00 (Euro novecentomila//00), per concessione a garanzia di mutuo

a favore di:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

sui seguenti beni:

C.F. del Comune di Cerea - Vr

Foglio 40, mapp.n° 221, sub 9

Foglio 40, mapp.n° 221, sub 11

Foglio 40, mapp.n° 221, sub 12

Foglio 40, mapp.n° 221, sub 20

Foglio 40, mapp.n° 221, sub 21

Foglio 40, mapp.n° 113, sub 13

Foglio 47, mapp.n° 1554

2. di ipoteca giudiziale iscritta in data 24.11.2014 ai nn 37.885 R.G. 5.600 R.P., per la somma complessiva di € 40.000,00 (Euro quarantamila//00), derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Verona in data 26.09.2014 n. rep. 4213 a favore di: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

per la quota di 1/1 di proprietà

sui seguenti beni:

C.F. del Comune di Cerea - Vr

Foglio 40, mapp.n° 221, sub 9

Foglio 40, mapp.n° 221, sub 11

Foglio 40, mapp.n° 221, sub 12

Foglio 40, mapp.n° 221, sub 13 (*non oggetto di pignoramento*)

Foglio 40, mapp.n° 221, sub 16 (*non oggetto di pignoramento*)

Foglio 40, mapp.n° 221, sub 19 (*non oggetto di pignoramento*)

Foglio 40, mapp.n° 221, sub 20

Foglio 40, mapp.n° 221, sub 21

Foglio 40, mapp.n° 221, sub 22 (*non oggetto di pignoramento*)

C.F. del Comune di Legnago - Vr

Foglio 17, mapp.n° 124, sub 18

Foglio 17, mapp.n° 124, sub 19

Foglio 17, mapp.n° 124, sub 20

Foglio 17, mapp.n° 124, sub 21

Foglio 17, mapp.n° 124, sub 22

Foglio 17, mapp.n° 124, sub 23

Foglio 17, mapp.n° 124, sub 24

Foglio 17, mapp.n° 124, sub 25

Foglio 17, mapp.n° 124, sub 26

Foglio 17, mapp.n° 124, sub 27

Foglio 17, mapp.n° 124, sub 28

Foglio 17, mapp.n° 124, sub 32

Foglio 17, mapp.n° 124, sub 26

Foglio 17, mapp.n° 124, sub 32

Foglio 17, mapp.n° 124, sub 33

Foglio 17, mapp.n° 124, sub 34

Foglio 17, mapp.n° 124, sub 35

Foglio 17, mapp.n° 124, sub 36

Foglio 17, mapp.n° 124, sub 37

Foglio 17, mapp.n° 124, sub 38

Foglio 17, mapp.n° 124, sub 39

Foglio 17, mapp.n° 124, sub 40

Foglio 17, mapp.n° 124, sub 41

Foglio 17, mapp.n° 124, sub 42

Foglio 17, mapp.n° 124, sub 43

Foglio 17, mapp.n° 124, sub 44

Foglio 17, mapp.n° 124, sub 45

Foglio 17, mapp.n° 124, sub 46

Foglio 17, mapp.n° 124, sub 47

Foglio 17, mapp.n° 124, sub 48

per la quota di 1/2 di proprietà

Foglio 47, mapp.n° 1056, sub 1 *(non oggetto di pignoramento)*

Foglio 47, mapp.n° 1056, sub 2 *(non oggetto di pignoramento)*

LOTTO N. 1: APPARTAMENTO – FG. 40, MN. 221, SUB. 9

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DATI CATASTALI

Appartamento

C.F. del Comune di Cerea - Vr

Foglio 40, mapp.n° 221, sub. 9, cat. A/2, cl. 4, 6 vani, R.C. 542,28 €, Via Venticinque Aprile, SNC, piano S1-1-2;

Catasto fabbricati

Si precisa quanto segue:

L'unità immobiliare in oggetto alla data del 10.02.1999, in seguito a variazione per ampliamento, ristrutturazione totale e collegamento NCT n. H00318.1/1999 risultava così censita:

Catasto Fabbricati, foglio 40, mappale:

221, sub. 9, in corso di costruzione, Via XXV Aprile SNC, piano S1-1-2;

In seguito a variazione per ultimazione di fabbricato urbano del 08.10.1999 prot. n. F02707.1/1999, l'unità risultava così censita:

Catasto Fabbricati, foglio 40, mappale:

221, sub. 9, cat. A/2, cl. 4, 6 vani, R.C. € 542,28 (Lire 1.050.000), Via XXV Aprile SNC, piano S1-1-2;

In seguito a variazione toponomastica del 27.09.2014 prot. n. VR0307127 per aggiornamento ANSC n. 194436.1/2014, l'unità risulta così censita:

Catasto Fabbricati, foglio 40, mappale:

221, sub. 9, cat. A/2, cl. 4, 6 vani, R.C. € 542,28, Via Venticinque Aprile, piano S1-1-2;

Catasto Terreni

L'area su cui sorge il bene oggetto di relazione, all'impianto meccanografico del 01.01.1975 era così identificata:

Catasto Terreni, foglio 40, mappale:

221, ente urbano, sup. 00 ha 01 are 56 ca, R.D. -, R.A. -;

In seguito a tipo mappale del 30.06.1998 prot. n. VR0245359 in atti dal 17.08.2004 (n. 51760.1/1998)9.1/1999, il mappale risulta così identificato:

Catasto Terreni, foglio 40, mappale:

221, ente urbano, sup. 00 ha 14 are 60 ca, R.D. -, R.A. -;

Il **mappale 221** è posto tra i seguenti **confini** (da nord in senso orario): mn. 1397, Via XXV Aprile, mn. 22 e mn. 306.

Della descritta situazione si è tenuto conto nella stima del bene.

2. DESCRIZIONE DEL LOTTO

L'unità abitativa (*Foglio 40, mapp.n° 221, sub. 9*) è sita nel Comune di Cerea –Vr- al civico 64/a di Via XXV Aprile. L'appartamento si sviluppa tra il piano primo ed il piano secondo, presenta un'altezza interna al piano primo di 2,70 mt. circa e al piano secondo mansardato un'altezza media di 2,20 mt. circa; è dotato di una cantina al piano interrato. L'unità abitativa è costituita al piano primo da un locale ingresso, un soggiorno, un ripostiglio, un bagno con antibagno ed una cucina; mediante una scala interna con struttura metallica e pedate in legno si accede al piano secondo (ed ultimo del fabbricato) dove trovano collocazione due camere da letto, di cui una con balcone affacciato sulla corte interna, un bagno (dotato di vasca idromassaggio), un locale soffitta adibito a lavanderia ed una terrazza; infine, al piano interrato è presente una cantina con porta di accesso in lamiera.

L'unità *abitazione* consta di **161,92 mq. comm.** circa comprensivi della quota della cantina di pertinenza che è di circa **14,27 mq. lordi.**

La pavimentazione di tutto l'appartamento è in mattonelle di ceramica formato 20x20, le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco mentre nei bagni, nell'angolo cottura e nella lavanderia le pareti sono rivestite in ceramica formato 20x20. Le porte interne sono in legno tamburato e il portoncino d'ingresso è blindato, i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera. Il riscaldamento è

autonomo con caldaia a gas posta all'interno dell'unità e precisamente nell'angolo cottura.

L'unità abitativa è dotata di impianto di condizionamento con uno split nella zona giorno e due split (uno per camera) nella zona notte e di l'impianto videocitofonico. L'impianto elettrico –a norma – funzionante, sottotraccia, tensione 220 Volt risale alla data di ristrutturazione dell'unità abitativa (2000). L'abitazione è dotata di antenna TV. L'impianto idrotermosanitario – a norma – funzionante, sottotraccia, alimentazione diretta alla rete comunale, risale alla data di ristrutturazione dell'unità abitativa (2000). La caldaia è a gas e i diffusori sono in ghisa. Si precisa che le dichiarazioni di conformità sono allegate alla pratica di agibilità e va pertanto verificato se è necessario adeguarle secondo le normative vigenti.

Le condizioni generali sono discrete, è da segnalare la presenza di tracce di muffa nella zona notte; le finiture discrete risalgono alla data di ristrutturazione dell'unità abitativa (1995-2000).

APPARTAMENTO				
Comune di Cerea - Fg. 40, mn. 221, sub. 9				
Destinazione	Sup. lorda [mq]	Coeff.	Sup. comm. [mq]	Condizioni
Soggiorno/cucina - <i>piano 1</i>	77,03	1,00	77,03	discrete
Ripostiglio - <i>piano 1</i>	4,88	1,00	4,88	discrete
Antibagno - <i>piano 1</i>	2,66	1,00	2,66	discrete
Bagno - <i>piano 1</i>	4,36	1,00	4,36	discrete
Camera - <i>piano 2</i>	20,22	1,00	20,22	discrete
Camera - <i>piano 2</i>	24,74	1,00	24,74	discrete
Balcone - <i>piano 2</i>	7,67	0,25	1,92	discrete
Disimpegno - <i>piano 2</i>	5,77	1,00	5,77	discrete
Soffitta (h>1,50m) - <i>piano 2</i>	3,32	0,50	1,66	discrete
Bagno - <i>piano 2</i>	10,95	1,00	10,95	discrete
Soffitta/terrazza (h>1,50m) - <i>piano 2</i>	1,20	0,50	0,60	discrete
Cantina - <i>piano S1</i>	14,27	0,50	7,14	discrete
TOTALE Appartamento	177,07		161,92	discrete

Le dimensioni dei vani sono state desunte dalla planimetria catastale e alcune misure sono state verificate in loco.

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

Fondazioni: =====
 Solai: latero-cemento
 Strutture verticali: in ca e muratura
 Copertura: tipologia a falda-cemento

Componenti Edilizie

Cancello Carraio:	<i>elettrico a doppia anta a battente;</i>
Cancello pedonale:	<i>elettrico ad anta battente integrato nel cancello carraio;</i>
Infissi esterni:	<i>ante a doppio battente in legno con vetrocamera con scuri esterni in legno - in buono stato -</i>
Infissi interni:	<i>ante a battente in legno tamburato scuro in buono stato;</i>
Manto di copertura:	<i>coppi - in buono stato</i>
Pareti esterne:	<i>muratura di mattoni forati intonacata e tinteggiate di color rosso - in discreto stato</i>
Percorsi interni:	<i>in piastrelle di ceramica - in buono stato</i>
Porta d'ingresso:	<i>portoncino blindato - in buono stato</i>
Recinzione:	<i>=====</i>
Tramezze interne:	<i>muratura in mattoni forati - Finitura: rasatura a malta fine - in buono stato</i>

Caratteristiche impianti

Antenna:	<i>si</i>
Antifurto:	<i>no</i>
Citofonico:	<i>si - videocitofono;</i>
Elettrico:	<i>sottotraccia - tensione di rete: 220 V - <u>a norma</u>, la dichiarazione di conformità è allegata alla pratica di agibilità va pertanto verificato se è necessario adeguarla secondo le normative vigenti - funzionante;</i>
Gas:	<i>sottotraccia, alimentazione: metano, conformità: <u>a norma</u>, la dichiarazione di conformità è allegata alla pratica di agibilità va pertanto verificato se è necessario adeguarla secondo le normative vigenti - Rete di distribuzione: funzionante -</i>
Idrico:	<i>sottotraccia - alimentazione: da rete comunale, conformità: <u>a norma</u>, la dichiarazione di conformità è allegata alla pratica di agibilità va pertanto verificato se è necessario adeguarla secondo le normative vigenti - Rete di distribuzione: funzionante - Apparecchi alimentati: servizi igienici, cucina</i>
Telefonico	<i>si</i>
Termico:	<i>autonomo con caldaia posta nell'angolo cottura, diffusori in ghisa, condizioni: buone, conformità: <u>a norma</u>, la dichiarazione di conformità è allegata alla pratica di agibilità va pertanto verificato se è necessario adeguarla secondo le normative vigenti.</i>

3. SITUAZIONE URBANISTICA.

L'immobile di cui alla presente perizia di stima, è una costruzione ante '67 ma è stata oggetto delle seguenti pratiche edilizie più recenti:

- **Concessione Edilizia n. 10/95 del 24.11.1995** relativa alla ristrutturazione di un immobile mediante un Piano di recupero convenzionato approvato. Domanda presentata dalla ██████████ (All. g.1);

- **Concessione Edilizia n. 231/98 del 23.03.1999** per variante alla C.E.n. 10/95. Domanda presentata dal ██████████ (All. g.2);

- **D.I.A. n. 131/99 prot. n. 16.417/99 domanda del 24.09.1999** per variante interna alle precedenti suddette (All. g.3);

In data 24.04.2001 è stato rilasciato **Certificato di agibilità n. 35** - prot. n. 6483 (All. g.5).

Il fabbricato è inserito nella Variante n. 5 del Piano Interventi vigente del Comune di Cerea - VR - all'interno della **Zona A - Centri storici**. (All. h).

Delle descritte situazioni si è tenuto conto nella stima del bene.

3.1 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Il C.T.U. dopo aver analizzato l'ultimo titolo edilizio rilasciato, avente ad oggetto l'unità di cui al presente lotto, e la planimetria catastale della stessa, segnala che la situazione urbanistico-catastale risulta **difforme** dallo stato dei luoghi (come meglio evidenziato nello schema grafico che segue) e precisamente **si sono riscontrate le seguenti difformità:**

- la scala interna di collegamento tra il piano primo e secondo presenta un numero di gradini differente rispetto al progetto autorizzato;
- il locale indicato come sottotetto nel progetto autorizzato nella realtà è destinato a terrazza "a tasca" in difformità rispetto all'ultimo progetto autorizzato ed alle prescrizioni della concessione edilizia n. 231/98;
- il balcone al piano secondo presenta una modesta difformità in pianta.

Per poter regolarizzare le difformità riscontrate, l'acquirente dovrà presentare una pratica edilizia S.C.I.A. in Sanatoria da parte di un tecnico abilitato che comporta il pagamento di una sanzione di € 1.032,00 e di € 150,00 di diritti di segreteria; la spesa per il tecnico si stima in € 1.500,00 circa. Successivamente dovrà essere presentata una pratica di variazione catastale per complessivi € 500,00. La difformità della terrazza "a tasca" invece non è sanabile in quanto il divieto di realizzazione di terrazze "a tasca" era una prescrizione al Permesso di Costruire n.231/98. Il CTU detrarrà dal valore del lotto l'importo necessario al ripristino come da autorizzazione edilizia n.231/98.

Delle descritte situazioni si è tenuto conto nella stima del bene.

4. SITUAZIONE DI POSSESSO – DIRITTI REALI.

L'immobile è attualmente abitato dalla [REDACTED]

L'immobile è locato alla [REDACTED] e C., con contratto di locazione n. 2410 serie 3T del 2019 della durata di 4 anni dal 20.09.2019 al 19.09.2023 con un canone annuo di €1.200,00 (Euro milleduecento//00) da pagarsi anticipatamente in rate mensili di € 100,00 (Euro cento//00).

Il sottoscritto C.T.U. ritiene che il canone di locazione di cui sopra, relativo all'unità immobiliare in oggetto sia da ritenersi "vile" e quindi **non congruo. Il CTU precisa che la quota del canone di locazione che interessa l'immobile di cui al presente lotto del presente pignoramento è da considerarsi non conforme al canone di mercato di beni simili in zona e quindi non congrua ai sensi dell'ex art. 2923 c.3 c.c. essendo inferiore ad un terzo del prezzo giusto.**

Di tutte le situazioni si è tenuto conto nella stima del bene.

5. DETERMINAZIONE DELLA STIMA

5.1 *Critério di stima*

L'aspetto economico da prendere in considerazione nella valutazione dell'immobile in oggetto è il *valore di mercato*. La valutazione, definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, può essere eseguita o con procedimento analitico, cioè per capitalizzazione del reddito netto, o con procedimento sintetico comparativo. Nel caso in oggetto la sottoscritta ritiene opportuno ricorrere alla valutazione per via sintetico comparativa, sulla base di valori di mercato di beni simili, tenuto conto delle caratteristiche degli immobili e sulla scorta di informazioni assunte presso il Catasto, l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerea – Vr, gli osservatori del mercato immobiliare di Cerea – Vr, e gli operatori del settore edilizio ed immobiliare delle zone limitrofe. Tale procedimento consiste nell'attribuire un valore "a corpo", determinato per confronto con beni simili di cui si conosce il valore di mercato nella zona.

La superficie commerciale degli immobili è stata desunta secondo i criteri di computo riportati nella norma UNI 10750 sulla base dei disegni acquisiti presso l'Agenzia del Territorio, planimetria catastale, ed un sommario controllo compiuto sul luogo dal sottoscritto; trattandosi di disegni a volte incompleti, sarà compito dell'aggiudicatario controllare le reali consistenze del compendio immobiliare mediante verifica diretta delle superfici indicate in perizia.

Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad un'eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

5.2 *Valutazione Lotto n. 1*

Il **Valore venale di mercato dell'"appartamento"**, nel febbraio 2021 è il seguente:

Appartamento

<i>tipo valore</i>	<i>superficie</i>	<i>Valore per mq.</i>	<i>Deprezzamento</i>	<i>Valore</i>
A corpo.	=====	=====	=====	€ 135.000,00

5.3 *Adeguamenti e correzioni della stima*

Cancellazione pignoramento e ipoteche a carico dell'acquirente	€	623,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€	3.182,00
Spese di ripristino dello stato autorizzato	€	15.000,00
<u>Spese condominiali *</u>	€	=====
Totale:		€18.805,00

* il CTU precisa che non è stato possibile reperire i dati relativi alle spese condominiali del lotto in questione.

7. SCHEMA PLANIMETRICO APPARTAMENTO

PIANO PRIMO
H:2,70m



PIANO SECONDO



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



LEGENDA

-  Demolizioni
-  Costruzioni



LOTTO N. 2: ABITAZIONE CON AUTORIMESSA – FG. 40, MN. 221, SUB. 11 E 20

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DATI CATASTALI

Abitazione con cantina

C.F. del Comune di Cerea - Vr

Foglio 40, mapp.n° 221, sub. 11 cat. A/2, cl. 4, 7 vani, R.C. 632,66 €, Via Venticinque Aprile, SNC, piano S1-T-1.

Autorimessa

C.F. del Comune di Cerea - Vr

Foglio 40, mapp.n° 221, sub. 20 cat. C/6, cl. 2, 31 mq, R.C. 100,86 €, Via Venticinque Aprile, SNC, piano S1

Catasto Fabbricati

Per quanto riguarda il **sub. 11**, si precisa quanto segue:

L'unità immobiliare in oggetto alla data del 10.02.1999, in seguito a variazione per ampliamento, ristrutturazione totale e collegamento NCT n. H00318.1/1999 risultava così censita:

Catasto Fabbricati, foglio 40, mappale:

221, sub. 11, in corso di costruzione, Via XXV Aprile SNC, piano S1-T-1;

In seguito a variazione per attribuzione di corte esclusiva del 26.03.1999 (n. F00909.1/1999), l'unità risultava così censita:

Catasto Fabbricati, foglio 40, mappale:

221, sub. 11, in corso di costruzione, Via XXV Aprile SNC, piano S1-T-1;

In seguito a variazione per ultimazione di fabbricato urbano del 08.10.1999 prot. n. F02707.1/1999, l'unità risultava così censita:

Catasto Fabbricati, foglio 40, mappale:

221, sub. 11, cat. A/2, cl. 4, 7 van, R.C. € 632,66 (Lire 1.225.000), Via XXV Aprile SNC, piano S1-T-1;

In seguito a variazione toponomastica del 27.09.2014 prot. n. VR0307129 per aggiornamento ANSC n. 194438.1/2014, l'unità risultava così censita:

Catasto Fabbricati, foglio 40, mappale:

221, sub. 11, cat. A/2, cl. 4, 7 vani, R.C. € 632,66, Via Venticinque Aprile SNC, piano S1-T-1;

In seguito a variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09.11.2015, l'unità risulta così censita:

Catasto Fabbricati, **foglio 40, mappale:**

221, sub. 11, cat. A/2, cl. 4, 7 vani, sup. 174mq, R.C. € 632,66, Via Venticinque Aprile SNC, piano S1-T-1;

Per quanto riguarda il **sub. 20**, si precisa quanto segue:

L'unità immobiliare in oggetto alla data del 10.02.1999, in seguito a variazione per ampliamento, ristrutturazione totale e collegamento NCT n. H00318.1/1999 risultava così censita:

Catasto Fabbricati, foglio 40, mappale:

221, sub. 20, in corso di costruzione, Via XXV Aprile SNC, piano S1;

In seguito a variazione per ultimazione di fabbricato urbano del 08.10.1999 prot. n. F02707.1/1999, l'unità risultava così censita:

Catasto Fabbricati, foglio 40, mappale:

221, sub. 20, cat. C/6, cl. 2, 31 mq, R.C. € 100,86 (Lire 195.300), Via XXV Aprile SNC, piano S1;

In seguito a variazione toponomastica del 27.09.2014 prot. n. VR0307138 per aggiornamento ANSC n. 194447.1/2014, l'unità risultava così censita:

Catasto Fabbricati, foglio 40, mappale:

221, sub. 20, cat. C/6, cl. 2, 31 mq, R.C. € 100,86, Via Venticinque Aprile SNC, piano S1-T-1;

In seguito a variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09.11.2015, l'unità risulta così censita:

Catasto Fabbricati, **foglio 40, mappale:**

221, sub. 20, cat. C/6, cl. 2, 31 mq, sup. 31, R.C. € 100,86, Via Venticinque Aprile SNC, piano S1-T-1;

Catasto Terreni

L'area su cui sorge il bene oggetto di relazione, all'impianto meccanografico del 01.01.1975 era così identificata:

Catasto Terreni, foglio 40, mappale:

221, ente urbano, sup. 00 ha 01 are 56 ca, R.D. -, R.A. -;

In seguito a tipo mappale del 30.06.1998 prot. n. VR0245359 in atti dal 17.08.2004 (n. 51760.1/1998)9.1/1999, il mappale risulta così identificato:

Catasto Terreni, foglio 40, mappale:

221, ente urbano, sup. 00 ha 14 are 60 ca, R.D. -, R.A. -;

- Il **mappale 221** è posto tra i seguenti **confini** (da nord in senso orario): mn. 1397, Via XXV Aprile, mn. 22 e mn. 306.

Della descritta situazione si è tenuto conto nella stima del bene.

2. DESCRIZIONE DEL LOTTO

Si precisa che non è stato possibile effettuare il sopralluogo presso l'unità abitativa poiché il sub-conduttore [REDACTED] versava in precarie condizioni di salute; in quanto immunodepresso, data l'emergenza sanitaria in atto, non era consigliabile l'accesso all'abitazione da parte di soggetti estranei.

Considerando però che tale lotto è inserito in un fabbricato costituito da tre unità a schiera con medesime caratteristiche distributive e simili finiture, il sottoscritto CTU, avendo effettuato il sopralluogo all'interno di una delle altre unità a schiera (Lotto n. 3) ritiene di avere gli elementi sufficienti per valutare il presente immobile.

- L'abitazione (Foglio 40, mapp.n° 221, sub. 11) è la porzione al civico 64/d, al centro delle tre unità a schiera che costituiscono il fabbricato accessibile dalla corte interna; si sviluppa tra piano terra, primo ed interrato e presenta un'altezza interna di 2,70 m. circa nelle zone giorno e notte e di 2.50 m.al p.interrato. L'unità abitativa è accessibile al piano terra dalla corte comune posta a sud-ovest, ed è costituita da un soggiorno, una cucina, un piccolo bagno con antibagno e da un giardino di proprietà esclusiva posto a est; il piano primo è composto da tre camere da letto (di cui una con balcone), un disimpegno ed un bagno. L'appartamento ha una cantina al piano interrato.

L'unità abitativa consta di **167,63 mq. comm.** circa.

Pur considerando che le finiture siano simili a quelle dell'unità adiacente visionata il CTU non può stabilire le condizioni generali dell'unità immobiliare in questione non avendo effettuato il sopralluogo.

- L'autorimessa (Foglio 40, mapp.n° 221, sub. 20) si sviluppa al piano interrato ed ha un'altezza interna pari a 2,50 m circa; vi si accede dalla via pubblica da un passaggio coperto (il medesimo passaggio per l'accesso pedonale), chiuso da cancello carraio automatico in ferro a doppia anta a battente, si attraversa poi la corte interna comune fino a raggiungere la rampa carrabile. L'autorimessa ha una doppia basculante in lamiera con apertura manuale e consta di due posti auto, presenta la pavimentazione in battuto di cemento ed è direttamente collegata alla cantina di pertinenza.

L'autorimessa consta di **31,97 mq netti** circa.

L'impianto elettrico –a norma – funzionante, sottotraccia, tensione 220 Volt risale alla data di ristrutturazione dell'unità abitativa (2000). L'abitazione è dotata di antenna TV. L'impianto idrotermosanitario – a norma – funzionante, sottotraccia, alimentazione diretta alla rete comunale, risale alla data di ristrutturazione dell'unità abitativa (2000). La caldaia è a gas e i diffusori sono in ghisa. Si precisa che le dichiarazioni di conformità sono allegate alla pratica di agibilità e va pertanto verificato se è necessario adeguarle secondo le normative vigenti.

ABITAZIONE a SCHIERA CON AUTORIMESSA				
Comune di Cerea - Fg. 40, mn. 221, sub. 11+20				
Abitazione				
Destinazione	Sup. lorda [mq]	Coeff.	Sup. comm. [mq]	Condizioni
Soggiorno/cucina - piano T	63,59	1,00	63,59	-
Bagno - piano T	5,84	1,00	5,84	-

Antibagno - <i>piano T</i>	3,54	1,00	3,54	-
Corte (retro) - <i>piano T</i>	43,61	0,10	4,36	-
Corte (fronte) - <i>piano T</i>	16,96	0,10	1,70	-
Camera - <i>piano 1</i>	17,00	1,00	17,00	-
Camera - <i>piano 1</i>	14,51	1,00	14,51	-
Camera - <i>piano 1</i>	18,05	1,00	18,05	-
Balcone - <i>piano 1</i>	5,00	1,00	5,00	-
Bagno - <i>piano 1</i>	9,32	1,00	9,32	-
Disimpegno - <i>piano 1</i>	7,70	1,00	7,70	-
Cantina - <i>piano S1</i>	34,05	0,50	17,03	-
TOTALE Abitazione	239,17	-	167,63	-
Autorimessa				
Destinazione	Sup. lorda [mq]	Coeff.	Sup. comm. [mq]	Condizioni
Autorimessa - <i>piano S1</i>	35,63	0,50	17,82	-
TOTALE Autorimessa	35,63	-	17,82	-
TOTALE COMPLESSIVO	274,80	-	185,45	

Le dimensioni dei vani sono state desunte dalla planimetria catastale.

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

Fondazioni: =====
 Solai: *latero-cemento*
 Strutture verticali: *in ca e muratura*
 Copertura: *tipologia a falda-cemento*

Componenti Edilizie

Cancello Carraio: *elettrico a doppia anta a battente;*
 Cancello pedonale: *elettrico ad anta battente integrato nel cancello carraio;*
 Infissi esterni: *ante a doppio battente in legno con vetrocamera con scuri esterni in legno - in buono stato -*
 Infissi interni: *ante a battente in legno tamburato scuro in buono stato;*
 Manto di copertura: *coppi - in buono stato*
 Pareti esterne: *muratura di mattoni forati intonacata e tinteggiate di color rosso - in discreto stato*
 Percorsi interni: *in piastrelle di ceramica - in buono stato*
 Porta d'ingresso: *portoncino blindato - in buono stato*
 Recinzione: =====
 Tramezze interne: *muratura in mattoni forati - Finitura: rasatura a malta fine - in buono stato*

Caratteristiche impianti

Antenna: *si*
 Antifurto: *no*
 Citofonico: *si - videocitofono;*
 Elettrico: *sottotraccia - tensione di rete: 220 V - a norma, la dichiarazione di conformità è allegata alla pratica di agibilità va pertanto verificato se è necessario adeguarla secondo le normative vigenti - funzionante;*
 Gas: *sottotraccia, alimentazione: metano, conformità: a norma, la dichiarazione di conformità è allegata alla pratica di agibilità va pertanto verificato se è*

Idrico: necessario adeguarla secondo le normative vigenti – Rete di distribuzione: funzionante – sottotraccia – alimentazione: da rete comunale, conformità: a norma, la dichiarazione di conformità è allegata alla pratica di agibilità va pertanto verificato se è necessario adeguarla secondo le normative vigenti – Rete di distribuzione: funzionante – Apparecchi alimentati: servizi igienici, cucina

Telefonico: sì

Termico: autonomo con caldaia posta nell'angolo cottura, diffusori in ghisa, condizioni: buone, conformità: a norma, la dichiarazione di conformità è allegata alla pratica di agibilità va pertanto verificato se è necessario adeguarla secondo le normative vigenti.

3. **SITUAZIONE URBANISTICA**

L'immobile di cui alla presente perizia di stima, è una costruzione ante '67 ma è stata oggetto delle seguenti pratiche edilizie più recenti:

- **Concessione Edilizia n. 10/95 del 24.11.1995** relativa alla ristrutturazione di un immobile mediante un Piano di recupero convenzionato approvato. Domanda presentata dalla [REDACTED] (All. g.1);

- **Concessione Edilizia n. 231/98 del 23.03.1999** per variante alla C.E.n. 10/95. Domanda presentata dal [REDACTED] (All. g.2);

- **D.I.A. n. 131/99 prot. n. 16.417/99 domanda del 24.09.1999** per variante interna alle precedenti suddette (All. g.3);

In data 24.04.2001 è stato rilasciato **Certificato di agibilità n. 35** – prot. n. 6483 (All. g.4).

Il fabbricato è inserito nella Variante n. 5 del Piano Interventi vigente del Comune di Cerea – VR – all'interno della **Zona A – Centri storici**. (All. h).

Delle descritte situazioni si è tenuto conto nella stima del bene.

4.1 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Il C.T.U. non avendo effettuate il sopralluogo nell'unità abitativa in oggetto, nulla può affermare circa lo stato dei luoghi ed eventuali difformità presenti; può però affermare che vi è corrispondenza tra le planimetrie urbanistico-edilizia e la planimetria catastale. Per quanto riguarda l'autorimessa invece, vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la situazione urbanistico-catastale.

Delle descritte situazioni si è tenuto conto nella stima del bene.

4. **SITUAZIONE DI POSSESSO – DIRITTI REALI**

L'immobile è attualmente abitato dai [REDACTED]

L'immobile è locato alla [REDACTED]

[REDACTED] con contratto di locazione n. 1751 serie 3T del 2019 della durata di 4 anni dal 15.06.2019 al 14.06.2023 con un canone annuo di € 2.400,00 (Euro

duemilaquattrocento//00) da pagarsi anticipatamente in rate mensili di € 200,00 (Euro duecento//00).

Il sottoscritto C.T.U. ritiene che il canone di locazione di cui sopra, relativo all'unità immobiliare in oggetto sia da ritenersi "vile" e quindi **non congruo**. **Il CTU precisa che la quota del canone di locazione che interessa l'immobile di cui al presente lotto del presente pignoramento è da considerarsi non conforme al canone di mercato di beni simili in zona e quindi non congrua ai sensi dell'ex art. 2923 c.3 c.c. essendo inferiore ad un terzo del prezzo giusto.**

Di tutte le situazioni si è tenuto conto nella stima del bene.

5. DETERMINAZIONE DELLA STIMA.

5.1 Criterio di stima

L'aspetto economico da prendere in considerazione nella valutazione dell'immobile in oggetto è il *valore di mercato*. La valutazione, definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, può essere eseguita o con procedimento analitico, cioè per capitalizzazione del reddito netto, o con procedimento sintetico comparativo. Nel caso in oggetto la sottoscritta ritiene opportuno ricorrere alla valutazione per via sintetico comparativa, sulla base di valori di mercato di beni simili, tenuto conto delle caratteristiche degli immobili e sulla scorta di informazioni assunte presso il Catasto, l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerea – Vr, gli osservatori del mercato immobiliare di Cerea – Vr, e gli operatori del settore edilizio ed immobiliare delle zone limitrofe. Tale procedimento consiste nell'attribuire un valore "a corpo", determinato per confronto con beni simili di cui si conosce il valore di mercato nella zona.

La superficie commerciale degli immobili è stata desunta secondo i criteri di computo riportati nella norma UNI 10750 sulla base dei disegni acquisiti presso l'Agenzia del Territorio, planimetria catastale, ed un sommario controllo compiuto sul luogo dal sottoscritto; trattandosi di disegni a volte incompleti, sarà compito dell'aggiudicatario controllare le reali consistenze del compendio immobiliare mediante verifica diretta delle superfici indicate in perizia.

Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad un'eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

5.2 Valutazione Lotto n. 2

Il **Valore venale di mercato di "abitazione a schiera con autorimessa e cantina"**, nel febbraio 2021 è il seguente:

Abitazione con autorimessa e cantina

<i>tipo valore</i>	<i>superficie</i>	<i>Valore per mq.</i>	<i>Deprezzamento</i>	<i>Valore</i>
A corpo.	=====	=====	=====	€ 166.000,00

5.3 Adeguali e correzioni della stima

Cancellazione pignoramento e ipoteche a carico dell'acquirente	€ 623,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ =====
Spese condominiali *	€ =====
Totale:	€ 623,00

* il CTU precisa che non è stato possibile reperire i dati relativi alle spese condominiali del lotto in questione.

5.4 Prezzo a base d'asta

STIMA "abitazione a schiera con autorimessa e cantina", con i dovuti arrotondamenti – febbraio 2021

- Quota di 1/1 della piena proprietà

€ 166.000,00 (centosessantaseimila//00).

- Decurtazione, adeguamenti e correzioni della stima (con i dovuti arrotondamenti)

€ 166.000,00 - € 623,00 = € 165.377,00

€ 165.000,00 (centosessantacinquemila//00).

I suddetti valori sono comprensivi dell'incidenza della comproprietà sulle parti comuni.

5.5 Giudizio di comoda divisibilità

Giudizio di comoda divisibilità: **Bene non divisibile**

6. RIEPILOGO DATI ESSENZIALI DEL LOTTO

Il bene in questione consiste in un'abitazione a schiera con autorimessa sita nel Comune di Cerea – Vr - al civico n. 62/A di via XXV Aprile. I dati catastali attuali dei beni immobili sono i seguenti:

Abitazione con cantina

C.F. del Comune di Cerea - Vr

Foglio 40, mapp.n° 221, sub. 11 cat. A/2, cl. 4, 7 vani, R.C. 632,66 €, Via Venticinque Aprile, SNC, piano S1-T-1;

Autorimessa

C.F. del Comune di Cerea - Vr

Foglio 40, mapp.n° 221, sub. 20 cat. C/6, cl. 2, 31 mq, R.C. 100,86 €, Via Venticinque Aprile, SNC, piano S1;

Il **mappale 221** è posto tra i seguenti **confini** (da nord in senso orario): mn. 1397, Via XXV Aprile, mn. 22 e mn. 306.

Gli attuali intestatari secondo i RR.II. sono:

Si precisa che l'acquisto del presente immobile è stato effettuato dal [REDACTED]

STIMA "**abitazione a schiera con autorimessa e cantina**", a seguito di *decurtazioni, adeguamenti, correzioni e con i dovuti arrotondamenti- febbraio 2021:*

Quota di 1/1 della piena proprietà

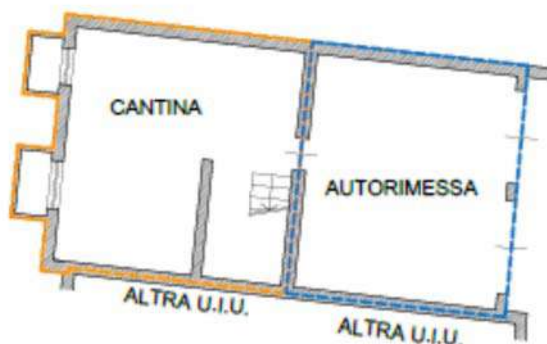
€ 165.000,00 (centosessantacinquemila//00).

I suddetti valori sono comprensivi dell'incidenza della comproprietà sulle parti comuni.


7. SCHEMA PLANIMETRICO ABITAZIONE ED AUTORIMESSA



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA
H:2,50m



LEGENDA

-  sub. 11
-  sub. 20



LOTTO N. 3: ABITAZIONE CON AUTORIMESSA – FG. 40, MN. 221, SUB. 12

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DATI CATASTALI

Abitazione

C.F. del Comune di Cerea - Vr

Foglio 40, mapp.n° 221, sub. 12 cat. A/2, cl. 4, 7 vani, R.C. 632,66 €, Via Venticinque Aprile, SNC, piano S1-T-1.

Autorimessa

C.F. del Comune di Cerea - Vr

Foglio 40, mapp.n° 221, sub. 21 cat. C/6, cl. 2, 31 mq, R.C. 100,86 €, Via Venticinque Aprile, SNC, piano S1

Catasto Fabbricati

Per quanto riguarda **il sub. 12**, si precisa quanto segue:

L'unità immobiliare in oggetto alla data del 10.02.1999, in seguito a variazione per ampliamento, ristrutturazione totale e collegamento NCT n. H00318.1/1999 risultava così censita:

Catasto Fabbricati, foglio 40, mappale:

221, sub. 12, in corso di costruzione, Via XXV Aprile SNC, piano S1-T-1;

In seguito a variazione per attribuzione di corte esclusiva del 26.03.1999 (n. F00909.1/1999), l'unità risultava così censita:

Catasto Fabbricati, foglio 40, mappale:

221, sub. 12, in corso di costruzione, Via XXV Aprile SNC, piano S1-T-1;

In seguito a variazione per ultimazione di fabbricato urbano del 08.10.1999 prot. n. F02707.1/1999, l'unità risultava così censita:

Catasto Fabbricati, foglio 40, mappale:

221, sub. 12, cat. A/2, cl. 4, 7 vani, R.C. € 632,66 (Lire 1.225.000), Via XXV Aprile SNC, piano S1-T-1;

In seguito a variazione toponomastica del 27.09.2014 prot. n. VR0307130 per aggiornamento ANSC n. 194439.1/2014, l'unità risultava così censita:

Catasto Fabbricati, foglio 40, mappale:

221, sub. 12, cat. A/2, cl. 4, 7 vani, R.C. € 632,66, Via Venticinque Aprile SNC, piano S1-T-1;

In seguito a variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09.11.2015, l'unità risulta così censita:

*Catasto Fabbricati, **foglio 40, mappale:***

***221, sub. 12**, cat. A/2, cl. 4, 7 vani, sup. 176mq, R.C. € 632,66, Via Venticinque Aprile SNC, piano S1-T-1;*

Per quanto riguarda **il sub. 21**, si precisa quanto segue:

L'unità immobiliare in oggetto alla data del 10.02.1999, in seguito a variazione per ampliamento, ristrutturazione totale e collegamento NCT n. H00318.1/1999 risultava così censita:

Catasto Fabbricati, foglio 40, mappale:

221, sub. 21, in corso di costruzione, Via XXV Aprile SNC, piano S1;

In seguito a variazione per ultimazione di fabbricato urbano del 08.10.1999 prot. n. F02707.1/1999, l'unità risultava così censita:

Catasto Fabbricati, foglio 40, mappale:

221, sub. 21, cat. C/6, cl. 2, 31 mq, R.C. € 100,86 (Lire 195.300), Via XXV Aprile SNC, piano S1;

In seguito a variazione toponomastica del 27.09.2014 prot. n. VR0307139 per aggiornamento ANSC n. 194448.1/2014, l'unità risultava così censita:

Catasto Fabbricati, foglio 40, mappale:

221, sub. 21, cat. C/6, cl. 2, 31 mq, R.C. € 100,86, Via Venticinque Aprile SNC, piano S1-T-1;

In seguito a variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09.11.2015, l'unità risulta così censita:

*Catasto Fabbricati, **foglio 40, mappale:***

***221, sub. 21**, cat. C/6, cl. 2, 31 mq, sup. 31, R.C. € 100,86, Via Venticinque Aprile SNC, piano S1-T-1;*

Catasto Terreni

L'area su cui sorge il bene oggetto di relazione, all'impianto meccanografico del 01.01.1975 era così identificata:

Catasto Terreni, foglio 40, mappale:

221, ente urbano, sup. 00 ha 01 are 56 ca, R.D. -, R.A. -;

In seguito a tipo mappale del 30.06.1998 prot. n. VR0245359 in atti dal 17.08.2004 (n. 51760.1/1998)9.1/1999, il mappale risulta così identificato:

Catasto Terreni, foglio 40, mappale:

221, ente urbano, sup. 00 ha 14 are 60 ca, R.D. -, R.A. -;

- Il **mappale 221** è posto tra i seguenti **confini** (da nord in senso orario): mn. 1397, Via XXV Aprile, mn. 22 e mn. 306.

Della descritta situazione si è tenuto conto nella stima del bene.

2. DESCRIZIONE DEL LOTTO

- L'abitazione (Foglio 40, mapp.n° 221, sub. 12), al civico 64/c, è la porzione posta più a nord delle tre unità a schiera che costituiscono il fabbricato accessibile dalla corte interna; si sviluppa tra piano terra, primo ed interrato e presenta un'altezza interna di 2,70 m. circa nelle zone giorno e notte e di 2.50 m. al piano interrato.

L'unità abitativa è accessibile al piano terra dalla corte comune posta a sud-ovest, tale piano è costituito da un soggiorno, una cucina, un piccolo bagno con antibagno e da un giardino di proprietà esclusiva posto a est; il piano primo è composto da tre camere da letto (di cui una con balcone), un disimpegno ed un bagno. L'abitazione ha inoltre una cantina al piano interrato alta 2,50 m. circa, direttamente collegata anche all'autorimessa.

L'unità *abitazione* consta di **163,99 mq. comm.** circa.

La pavimentazione di tutto l'appartamento è in mattonelle di ceramica formato 30x30, la pavimentazione della scala interna è in marmo tipo biancone, le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco, in cucina e nel bagno vi è un rivestimento in ceramica formato 20x20.

Le porte interne sono tamburate in legno e il portoncino d'ingresso è blindato, i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera.

L'unità abitativa è dotata di impianto di condizionamento con n. 1 split nella cucina e n. 1 split nella camera matrimoniale; vi è inoltre l'impianto videocitofonico.

L'impianto elettrico *-a norma -* funzionante, sottotraccia, tensione 220 Volt risale alla data di ristrutturazione dell'unità abitativa (2000). L'abitazione è dotata di antenna TV. L'impianto idrotermosanitario *-a norma -* funzionante, sottotraccia, alimentazione diretta alla rete comunale, risale alla data di ristrutturazione dell'unità abitativa (2000). La caldaia a gas è posta nell'angolo cottura mentre i diffusori sono in ghisa. Si precisa che la dichiarazione di conformità è allegata alla pratica di agibilità e va pertanto verificato se è necessario adeguarla secondo le normative vigenti.

Le condizioni generali sono discrete, è da segnalare la presenza di muffa nella camera matrimoniale e nella camera/cabina armadio. Le finiture sono buone e risalgono alla data di ristrutturazione dell'unità abitativa (2000).

- L'autorimessa (Foglio 40, mapp.n° 221, sub. 21) si sviluppa al piano interrato ed ha un'altezza interna pari a 2,50m circa; vi si accede dalla via pubblica da un passaggio coperto (il medesimo passaggio per l'accesso pedonale), chiuso da cancello carraio automatico in ferro a doppia anta a battente, si attraversa poi la corte interna comune fino a raggiungere la rampa carrabile. L'autorimessa ha una doppia basculante in lamiera con apertura manuale e consta di due posti auto,

presenta la pavimentazione in battuto di cemento ed è direttamente collegata alla cantina di pertinenza.

L'autorimessa consta di **31,97 mq netti** circa.

ABITAZIONE a SCHIERA CON AUTORIMESSA				
Comune di Cerea - Fg. 40, mn. 221, sub. 12+21				
Abitazione				
Destinazione	Sup. lorda [mq]	Coeff.	Sup. comm. [mq]	Condizioni
Soggiorno/cucina - <i>piano T</i>	62,64	1,00	62,64	buone
Bagno - <i>piano T</i>	5,45	1,00	5,45	buone
Antibagno - <i>piano T</i>	3,30	1,00	3,30	buone
Corte (retro) - <i>piano T</i>	43,51	0,10	4,35	buone
Corte (fronte) - <i>piano T</i>	16,70	0,10	1,67	buone
Camera - <i>piano 1</i>	17,00	1,00	17,00	buone
Camera - <i>piano 1</i>	13,85	1,00	13,85	buone
Camera - <i>piano 1</i>	18,05	1,00	18,05	buone
Balcone - <i>piano 1</i>	5,00	1,00	5,00	buone
Bagno - <i>piano 1</i>	8,69	1,00	8,69	buone
Disimpegno - <i>piano 1</i>	7,40	1,00	7,40	buone
Cantina - <i>piano S1</i>	33,18	0,50	16,59	buone
TOTALE Abitazione	234,77	-	163,99	buone
Autorimessa				
Destinazione	Sup. lorda [mq]	Coeff.	Sup. comm. [mq]	Condizioni
Autorimessa - <i>piano S1</i>	34,80	0,50	17,40	buone
TOTALE Autorimessa	34,80	-	17,40	buone
TOTALE COMPLESSIVO	269,57	-	181,39	

Le dimensioni dei vani sono state desunte dalla planimetria catastale e alcune misure sono state verificate in loco.

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

Fondazioni: =====
 Solai: latero-cemento
 Strutture verticali: in ca e muratura
 Copertura: tipologia a falda-cemento

Componenti Edilizie

Cancello Carraio: elettrico a doppia anta a battente;
 Cancello pedonale: elettrico ad anta battente integrato nel cancello carraio;
 Infissi esterni: ante a doppio battente in legno con vetrocamera con scuri esterni in legno - in buono stato -
 Infissi interni: ante a battente in legno tamburato scuro in buono stato;
 Manto di copertura: coppi - in buono stato

Pareti esterne:	<i>muratura di mattoni forati intonacata e tinteggiate di color rosso – in discreto stato</i>
Percorsi interni:	<i>in piastrelle di ceramica – in buono stato</i>
Porta d'ingresso:	<i>portoncino blindato – in buono stato</i>
Recinzione:	<i>=====</i>
Tramezze interne:	<i>muratura in mattoni forati – Finitura: rasatura a malta fine - in buono stato</i>

Caratteristiche impianti

Antenna:	<i>si</i>
Antifurto:	<i>no</i>
Citofonico:	<i>si – videocitofono;</i>
Elettrico:	<i>sottotraccia – tensione di rete: 220 V – <u>a norma</u>, la dichiarazione di conformità è allegata alla pratica di agibilità va pertanto verificato se è necessario adeguarla secondo le normative vigenti – funzionante;</i>
Gas:	<i>sottotraccia, alimentazione: metano, conformità: <u>a norma</u>, la dichiarazione di conformità è allegata alla pratica di agibilità va pertanto verificato se è necessario adeguarla secondo le normative vigenti – Rete di distribuzione: funzionante –</i>
Idrico:	<i>sottotraccia – alimentazione: da rete comunale, conformità: <u>a norma</u>, la dichiarazione di conformità è allegata alla pratica di agibilità va pertanto verificato se è necessario adeguarla secondo le normative vigenti – Rete di distribuzione: funzionante – Apparecchi alimentati: servizi igienici, cucina</i>
Telefonico	<i>si</i>
Termico:	<i>autonomo con caldaia posta nell'angolo cottura, diffusori in ghisa, condizioni: buone, conformità: <u>a norma</u>, la dichiarazione di conformità è allegata alla pratica di agibilità va pertanto verificato se è necessario adeguarla secondo le normative vigenti.</i>

3. SITUAZIONE URBANISTICA

L'immobile di cui alla presente perizia di stima, è una costruzione ante '67 ma è stata oggetto delle seguenti pratiche edilizie più recenti:

- **Concessione Edilizia n. 10/95 del 24.11.1995** relativa alla ristrutturazione di un immobile attraverso un Piano di recupero convenzionato (*All. g.1*);

- **Concessione Edilizia n. 231/98 del 23.03.1999** per variante alla precedente (*All. g.2*);

- **D.I.A. n. 131/99 prot. n. 16.417/99 del 24.09.1999** per variante interna alle precedenti (*All. g.3*);

In data 28.06.2020 è stato rilasciato **Certificato di agibilità n. 38** – prot. n. 10029 (*All. g.5*);

Il fabbricato è inserito nella Variante n. 5 del Piano Interventi vigente del Comune di Cerea – VR – all'interno della **Zona A – Centri storici**. (*All. h*).

Delle descritte situazioni si è tenuto conto nella stima del bene.

3.1 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Il C.T.U., analizzato l'ultimo titolo edilizio rilasciato avente ad oggetto l'unità di cui al presente lotto ed analizzato la planimetria catastale della stessa, segnala che la situazione urbanistico-catastale risulta **conforme** allo stato dei luoghi.

Delle descritte situazioni si è tenuto conto nella stima del bene

4. SITUAZIONE DI POSSESSO – DIRITTI REALI.

L'immobile è attualmente abitato dal [REDACTED]

L'immobile è locato alla [REDACTED] con contratto di locazione n. 1866 serie 3T del 2019 della durata di 4 anni dal 01.07.2019 al 30.06.2023 con un canone annuo di € 2.400,00 (Euro duemilaquattrocento//00) da pagarsi anticipatamente in rate mensili di € 200,00 (Euro duecento//00).

Il sottoscritto C.T.U. ritiene che il canone di locazione di cui sopra, relativo all'unità immobiliare in oggetto sia da ritenersi "vile" e quindi **non congruo**. **Il CTU precisa che la quota del canone di locazione che interessa l'immobile di cui al presente lotto del presente pignoramento è da considerarsi non conforme al canone di mercato di beni simili in zona e quindi non congrua ai sensi dell'ex art. 2923 c.3 c.c. essendo inferiore ad un terzo del prezzo giusto.**

Di tutte le situazioni si è tenuto conto nella stima del bene.

5. DETERMINAZIONE DELLA STIMA

5.1 Criterio di stima

L'aspetto economico da prendere in considerazione nella valutazione dell'immobile in oggetto è il *valore di mercato*. La valutazione, definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, può essere eseguita o con procedimento analitico, cioè per capitalizzazione del reddito netto, o con procedimento sintetico comparativo. Nel caso in oggetto la sottoscritta ritiene opportuno ricorrere alla valutazione per via sintetico comparativa, sulla base di valori di mercato di beni simili, tenuto conto delle caratteristiche degli immobili e sulla scorta di informazioni assunte presso il Catasto, l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerea – Vr, gli osservatori del mercato immobiliare di Cerea – Vr, e gli operatori del settore edilizio ed immobiliare delle zone limitrofe. Tale procedimento consiste nell'attribuire un valore "a corpo", determinato per confronto con beni simili di cui si conosce il valore di mercato nella zona.

La superficie commerciale degli immobili è stata desunta secondo i criteri di computo riportati nella norma UNI 10750 sulla base dei disegni acquisiti presso l'Agenzia del Territorio, planimetria catastale, ed un sommario controllo compiuto sul luogo dal sottoscritto; trattandosi di disegni a volte incompleti, sarà compito dell'aggiudicatario controllare le reali consistenze del compendio immobiliare mediante verifica diretta delle superfici indicate in perizia.

Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad un'eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

5.2 Valutazione Lotto n. 3

Il Valore venale di mercato di "abitazione a schiera con autorimessa e cantina", nel febbraio 2021 è il seguente:

Abitazione con autorimessa e cantina

tipo valore	superficie	Valore per mq.	Deprezzamento	Valore
A corpo.	=====	=====	=====	€ 166.000,00

5.3 Adeguamenti e correzioni della stima

Cancellazione pignoramento e ipoteche a carico dell'acquirente	€ 623,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ =====
<u>Spese condominiali *</u>	<u>€ =====</u>

Totale: **€ 623,00**

* il CTU precisa che non è stato possibile reperire i dati relativi alle spese condominiali del lotto in questione.

5.4 Prezzo a base d'asta

STIMA "abitazione a schiera con autorimessa e cantina", con i dovuti arrotondamenti – febbraio 2021

- Quota di 1/1 della piena proprietà

€ 166.000,00 (centosessantaseimila//00).

- Decurtazione, adeguamenti e correzioni della stima (con i dovuti arrotondamenti)

€ 166.000,00 - € 623,00 = € 165.377,00

€ 165.000,00 (centosessantacinquemila//00).

I suddetti valori sono comprensivi dell'incidenza della comproprietà sulle parti comuni.



5.5 Giudizio di comoda divisibilità

Giudizio di comoda divisibilità: **Bene non divisibile.**

6. RIEPILOGO DATI ESSENZIALI



LEGENDA

-  sub. 12
-  sub. 21



COMPENDIO N. 2: COMUNE DI CERECA (VR), VIA OLGA VISENTINI N. 2/A-2/B

1. IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI COSTITUENTI IL COMPENDIO

- **LOTTO N. 4:**

Negoziò

C.F. del Comune di Cerea - Vr

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 13 cat. C/1, cl. 7, 55 mq, R.C. 920,33 €, Via Paride da Cerea, SNC, piano T.

- **LOTTO N. 5:**

Ufficio

C.F. del Comune di Cerea - Vr

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 18 cat. A/10, cl. 3, 2 vani, R.C. 537,12 €, Via Paride da Cerea, SNC, piano 1.

- **LOTTO N. 6:**

Ufficio

C.F. del Comune di Cerea - Vr

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 19 cat. A/10, cl. 3, 3 vani, R.C. 805,67 €, Via Paride da Cerea, SNC, piano 1.

- **LOTTO N. 7:**

Ufficio

C.F. del Comune di Cerea - Vr

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 20 cat. A/10, cl. 3, 2 vani, R.C. 537,12 €, Via Paride da Cerea, SNC, piano 1.

- **LOTTO N. 8:**

Abitazione

C.F. del Comune di Cerea - Vr

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 21 cat. A/2, cl. 5, 5 vani, R.C. 529,37 €, Via Paride da Cerea, SNC, piano 1.

- **LOTTO N. 9:**

Abitazione

C.F. del Comune di Cerea - Vr

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 22 cat. A/2, cl. 5, 5,5 vani, R.C. 582,31 €, Via Paride da Cerea, SNC, piano 1.

- **LOTTO N. 10:**

Posto auto scoperto

C.F. del Comune di Cerea - Vr

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 27 cat. C/6, cl. 1, 12 mq, R.C. 33,47 €, Via Paride da Cerea, SNC, piano 1.

2. PIGNORAMENTO

Pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Verona in data 03.12.2019, al n. 48.159 R.G. e n. 32.828 R.P. a favore di [REDACTED]

[REDACTED] in forza di verbale di pignoramento n. rep. 7422 notificato in data 16.10.2019 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona, gravante per

- la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà sui seguenti beni:

Catasto Fabbricati del Comune di Cerea - Vr

Foglio 40, mapp.n° 221, sub. 9, cat. A/2, cl. 4, 6 vani;

Foglio 40, mapp.n° 221, sub. 11, cat. A/2, cl. 4, cons. 7 vani;

Foglio 40, mapp.n° 221, sub. 12, cat. A/2, cl. 4, cons. 7 vani;

Foglio 40, mapp.n° 221, sub. 20, cat. C/6, cl. 2, cons. 31 mq;

Foglio 40, mapp.n° 221, sub. 21, cat. C/6, cl. 2, cons. 31 mq;

Catasto Fabbricati del Comune di Cerea - Vr

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 13, cat. C/1, cl. 7, cons. 55 mq;

*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 14, cat. C/1, cl. 7, cons. 40 mq; *1*

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 18, cat. A/10, cl. 3, cons. 2 vani;

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 19, cat. A/10, cl. 3, cons. 3 vani;

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 20, cat. A/10, cl. 3, cons. 2 vani;

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 21, cat. A/2, cl. 5, cons. 5 vani;

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 22, cat. A/2, cl. 5, cons. 5,5 vani;

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 27, cat. C/6, cl. 1, cons. 12 mq;

*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 30, cat. C/6, cl. 1, cons. 17 mq; *1*

*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 31, cat. C/6, cl. 1, cons. 9 mq; *1*

*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 32, cat. C/6, cl. 1, cons. 12 mq; *1*

*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 37, cat. A/2, cl. 5, cons. 3,5 vani; *1*

*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 38, cat. A/2, cl. 5, cons. 4,5 vani; *1*

*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 41, cat. C/1, cl. 7, cons. 216 mq; *1*

Catasto Fabbricati del Comune di Cerea - Vr

Foglio 47, mapp.n° 1554, cat. D/8;

Catasto Terreni del Comune di Cerea - Vr

Foglio 13, mapp.n° 169, qualità seminativo, sup. 00 Ha 35 are 61 ca;

Catasto Terreni del Comune di Casaleone - Vr

*Foglio 1, mapp.n° 330, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 00 are 07 ca; *2*

*Foglio 1, mapp.n° 331, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 00 are 49 ca; *2*

*Foglio 1, mapp.n° 334, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 01 are 96 ca; *2*

*Foglio 1, mapp.n° 421, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 07 are 70 ca; *2*

Foglio 1, mapp.n° 423, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 03 are 75 ca;

Foglio 1, mapp.n° 424, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 01 are 25 ca;

Foglio 1, mapp.n° 425, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 00 are 62 ca;

Foglio 1, mapp.n° 426, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 06 are 58 ca;

Foglio 1, mapp.n° 427, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 04 are 92 ca;

Foglio 1, mapp.n° 428, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 02 are 88 ca;

*Foglio 1, mapp.n° 430, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 14 are 90 ca; *2*

Foglio 1, mapp.n° 432, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 00 are 41 ca;

Catasto Fabbricai del Comune di Casaleone - Vr

Foglio 1, mapp.n° 459, cat. D/7;

*Foglio 1, mapp.n° 461, cat. D/7; *2*

Catasto Fabbricai del Comune di Legnago - Vr

Foglio 17, mapp.n° 650, sub. 10, cat. A/10, cl. 3, cons. 9 vani;

Foglio 17, mapp.n° 650, sub. 11, cat. A/10, cl. 3, cons. 2,5 vani;

Catasto Fabbricai del Comune di Legnago - Vr

*Foglio 18, mapp.n° 1238, sub. 7, area urbana mq 132; *2*

*Foglio 18, mapp.n° 1270, sub. 8, area urbana mq 153; *2*

*Foglio 18, mapp.n° 1271, sub. 1, area urbana mq 37; *2*

Catasto Terreni del Comune di Legnago - Vr

*Foglio 18, mapp.n° 1231, qualità seminativo, sup. 00 Ha 12 are 07 ca; *2*

Catasto Fabbricai del Comune di Legnago - Vr

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 18, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 19, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 20, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 21, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 22, cat. C/6, cl. 7, cons. 20 mq;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 23, cat. C/6, cl. 7, cons. 16 mq;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 24, cat. C/6, cl. 7, cons. 22 mq;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 25, cat. C/6, cl. 7, cons. 17 mq;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 26, cat. C/6, cl. 7, cons. 18 mq;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 27, cat. C/6, cl. 7, cons. 26 mq;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 28, cat. C/6, cl. 7, cons. 24 mq;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 32, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 33, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 34, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 35, cat. F/3;

- Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 36, cat. F/3;
- Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 37, cat. F/3;
- Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 38, cat. F/3;
- Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 39, cat. F/3;
- Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 40, cat. F/3;
- Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 41, cat. F/3;
- Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 42, cat. F/3;
- Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 43, cat. F/3;
- Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 44, cat. F/3;
- Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 45, cat. F/3;
- Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 46, cat. F/3;
- Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 47, cat. F/3;
- Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 48, cat. F/3;
- la quota di 1/6 del diritto di piena proprietà sui seguenti beni:
 - Catasto Fabbricati del Comune di Cerea - Vr
 - Foglio 47, mapp.n° 515, sub. 1, cat. C/1, cl. 4, cons. 154 mq;
 - Foglio 47, mapp.n° 515, sub. 2, cat. A/10, cl. 2, cons. 6 vani;
 - Foglio 47, mapp.n° 515, sub. 3, cat. A/2, cl. 2, cons. 11,5 vani;
 - Foglio 47, mapp.n° 515, sub. 4, cat. C/2, cl. 3, cons. 173 mq;
 - Foglio 47, mapp.n° 515, sub. 5, cat. C/2, cl. 3, cons. 463 mq;
 - Catasto Fabbricati del Comune di Cerea - Vr
 - Foglio 47, mapp.n° 950, sub. 1, cat. A/7, cl. 4, cons. 10,5 vani;
 - Foglio 47, mapp.n° 950, sub. 2, cat. C/6, cl. 3, cons. 31 mq;

Si dichiara che:

- per quanto concerne gli immobili indicati con il simbolo “*1”: essi non risultano nella nota di trascrizione in quanto, come dichiarato nel quadro D della stessa [REDACTED] *ha deciso di non sottoporre a pignoramento immobiliare gli immobili descritti nella seconda facciata del suddetto verbale (di pignoramento [n.d.r.]) e più precisamente l'immobile al rigo 11 e gli immobili dal rigo 18 al rigo 23 compresi e quindi gli stessi non sono stati inseriti nella suddetta nota di trascrizione.”;*
- per quanto concerne gli immobili indicati con il simbolo “*2”: con l'estinzione parziale del processo esecutivo dichiarata dal G.I. Dott. Angelo Franco il 13.01.2020 ed il 21.02.2020, questi immobili non risultano più gravati dalla procedura esecutiva in oggetto;

Si dichiara che vi è piena corrispondenza tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, comprese le estinzioni parziali del processo esecutivo a carico di alcuni immobili di cui sopra, rispetto ai dati attuali.

Vi è da segnalare che alcuni immobili oggetto di pignoramento, ovvero i seguenti:

- C.F. del Comune di Cerea, fg. 40, mn. 113, sub. 13 (ex Sez. A, fg.5, mn. 113 sub. 1-2-3-4);
- C.F. del Comune di Cerea, fg. 40, mn. 113, sub. 18 (ex Sez. A, fg.5, mn. 113 sub. 1-2-3-4);
- C.F. del Comune di Cerea, fg. 40, mn. 113, sub. 19 (ex Sez. A, fg.5, mn. 113 sub. 1-2-3-4);
- C.F. del Comune di Cerea, fg. 40, mn. 113, sub. 20 (ex Sez. A, fg.5, mn. 113 sub. 1-2-3-4);
- C.F. del Comune di Cerea, fg. 40, mn. 113, sub. 21 (ex Sez. A, fg.5, mn. 113 sub. 1-2-3-4);
- C.F. del Comune di Cerea, fg. 40, mn. 113, sub. 22 (ex Sez. A, fg.5, mn. 113 sub. 1-2-3-4);
- C.F. del Comune di Cerea, fg. 40, mn. 113, sub. 27 (ex Sez. A, fg.5, mn. 113 sub. 1-2-3-4);
- C.F. del Comune di Cerea, fg. 40, mn. 221, sub. 9 (ex Sez. A, fg.5, mn. 221 sub. 1-2-3-4-5, mn. 222 sub. 1-2-3-4, mn. 579, mn. 574 sub. 1-2);
- C.F. del Comune di Cerea, fg. 40 mn. 221, sub. 11 (ex Sez. A, fg.5, mn. 221 sub. 1-2-3-4-5, mn. 222 sub. 1-2-3-4, mn. 579, mn. 574 sub. 1-2);
- C.F. del Comune di Cerea, fg. 40 mn. 221, sub. 12 (ex Sez. A, fg.5, mn. 221 sub. 1-2-3-4-5, mn. 222 sub. 1-2-3-4, mn. 579, mn. 574 sub. 1-2);
- C.F. del Comune di Cerea, fg. 40 mn. 221, sub. 20 (ex Sez. A, fg.5, mn. 221 sub. 1-2-3-4-5, mn. 222 sub. 1-2-3-4, mn. 579, mn. 574 sub. 1-2);
- C.F. del Comune di Cerea, fg. 40 mn. 221, sub. 21 (ex Sez. A, fg.5, mn. 221 sub. 1-2-3-4-5, mn. 222 sub. 1-2-3-4, mn. 579, mn. 574 sub. 1-2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 18 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 19 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 20 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 21 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 22 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 23 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 24 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 25 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 26 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 27 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 28 (ex mn. 124 sub. 2);

- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 32 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 33 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 34 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 35 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 36 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 37 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 38 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 39 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 40 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 41 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 42 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 43 (ex mn. 124 sub. 11);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 44 (ex mn. 124 sub. 11);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 45 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 46 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 47 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 48 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 650, sub. 10 (ex Sez. A, fg.5, mn. 650 sub. 1-2-3);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 650, sub. 11 (ex Sez. A, fg.5, mn. 650 sub. 1-2-3);

sono stati acquistati dal

Della descritta situazione si è tenuto conto nella stima del bene.

3. QUOTA PIGNORATA.

Quota di 1/1 della piena proprietà corrispondente alla quota di piena proprietà del

4. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

Il compendio in questione consiste in un condominio di tre piani fuori terra sito nel Comune di Cerea –Vr- tra via Olga Visentini e via Paride da Cerea. Il complesso è costituito da un fabbricato storico che affaccia su via Paride da Cerea e da un ampliamento di nuova costruzione dall'impianto a U con la scala condominiale in ferro posta nel centro, quest'ultimo affaccia su Via Olga Visentini e sul parcheggio pubblico retrostante; alle unità ad ufficio e appartamento si accede dal civico 2/B

attraverso la scala condominiale e dei ballatoi aperti mentre all'unità commerciale al civico 2/A si accede da via Olga Visentini. Il condominio non ha ascensore.

La zona in cui sorge l'immobile è una zona pressoché centrale ed è caratterizzata da un fitto tessuto edilizio residenziale, direzionale e commerciale di vicinato costituito da edifici mediamente di due/tre piani fuori terra. La disponibilità di parcheggi è piuttosto buona sia sulla via Visentini, anche grazie ad un parcheggio pubblico confinante con l'immobile in oggetto, sia sulla Via Paride da Cerea.

Il fabbricato è inserito nella Var. 5 del Piano interventi vigente del Comune di Cerea – VR - all'interno della **Zona A – Centri storici** (All.h).

Si precisa che le scale comuni al compendio sono accessibili attraversando il mapp.n.1205 che attualmente risulta censito come "area" che è comune a più beni; nello stato dei luoghi corrisponde ad una porzione di strada via Olga Visentini.

L'edificio è realizzato con struttura portante in pietra (nella parte storica), laterizio e in cemento armato (parte più recente); i solai sono in latero-cemento (parte nuova) ed in legno (parte storica), la copertura è sia a falde in legno (parte storica) che a volta/terrazza in latero-cemento (parte nuova) ed i muri esterni sono intonacati e tinteggiati di colore giallo.

5. PROVENIENZA DEI BENI - INTESTAZIONE SECONDO CATASTO

E RRII

Dal ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Verona risultano pubblicate le seguenti formalità aventi ad oggetto l'immobile pignorato:

- atto di compravendita del 09.02.2001 rep. n. 972 del notaio Cristiano Casalini, trascritto a Verona il 20.02.2001 ai nn. 6415 R.G. e 4520 R.P., con il quale le

_____ le unità immobiliari identificate al tempo al C.F. del Comune di Cerea, Sez. A, fg. 5, mn. 113, subb. 1, 2, 3, 4;

- atto di divisione del 01.02.1999 rep. n. 60234 del notaio Lamberto Casalini, trascritto a Verona il 10.02.1999 ai nn. 3957 R.G. e 2851 R.P., tra la _____

ATTUALI INTESTATARI SECONDO IL CATASTO:

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

ATTUALI INTESTATARI SECONDO I RR.II.:

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

Si precisa che l'acquisto del presente immobile è stato effettuato dal [REDACTED]
[REDACTED]

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (trascrizioni, iscrizioni)

- visure ipotecarie aggiornate al 03.03.2021 -

6.1 che resteranno a carico dell'acquirente:

TRASCRIZIONI:

1. Convenzione edilizia trascritta in data 14.04.2004 ai nn. 16.468 R.G. e n. 9.771 R.P. stipulata il 09.03.2004 tra il Comune di Cerea (VR) ed il [REDACTED] [REDACTED] per la sopraelevazione del fabbricato, da realizzarsi con Piano di Recupero.

6.2 Che verranno cancellati dalla procedura:

TRASCRIZIONI:

1. Pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Verona in data 03.12.2019, al n. 48.159 R.G. e n. 32.828 R.P. a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in forza di verbale di pignoramento n. rep. 7422 notificato in data 16.10.2019 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona, gravante per

- la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà sui seguenti beni:

Catasto Fabbricati del Comune di Cerea - Vr

Foglio 40, mapp.n° 221, sub. 9, cat. A/2, cl. 4, 6 vani;

Foglio 40, mapp.n° 221, sub. 11, cat. A/2, cl. 4, cons. 7 vani;

Foglio 40, mapp.n° 221, sub. 12, cat. A/2, cl. 4, cons. 7 vani;

Foglio 40, mapp.n° 221, sub. 20, cat. C/6, cl. 2, cons. 31 mq;

Foglio 40, mapp.n° 221, sub. 21, cat. C/6, cl. 2, cons. 31 mq;

Catasto Fabbricati del Comune di Cerea - Vr

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 13, cat. C/1, cl. 7, cons. 55 mq;

*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 14, cat. C/1, cl. 7, cons. 40 mq; **

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 18, cat. A/10, cl. 3, cons. 2 vani;

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 19, cat. A/10, cl. 3, cons. 3 vani;

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 20, cat. A/10, cl. 3, cons. 2 vani;

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 21, cat. A/2, cl. 5, cons. 5 vani;

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 22, cat. A/2, cl. 5, cons. 5,5 vani;

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 27, cat. C/6, cl. 1, cons. 12 mq;

*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 30, cat. C/6, cl. 1, cons. 17 mq; *1*

*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 31, cat. C/6, cl. 1, cons. 9 mq; *1*

*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 32, cat. C/6, cl. 1, cons. 12 mq; *1*

*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 37, cat. A/2, cl. 5, cons. 3,5 vani; *1*

*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 38, cat. A/2, cl. 5, cons. 4,5 vani; *1*

*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 41, cat. C/1, cl. 7, cons. 216 mq; *1*

Catasto Fabbricati del Comune di Cerea - Vr

Foglio 47, mapp.n° 1554, cat. D/8;

Catasto Terreni del Comune di Cerea - Vr

Foglio 13, mapp.n° 169, qualità seminativo, sup. 00 Ha 35 are 61 ca;

Catasto Terreni del Comune di Casaleone - Vr

*Foglio 1, mapp.n° 330, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 00 are 07 ca; *2*

*Foglio 1, mapp.n° 331, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 00 are 49 ca; *2*

*Foglio 1, mapp.n° 334, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 01 are 96 ca; *2*

*Foglio 1, mapp.n° 421, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 07 are 70 ca; *2*

Foglio 1, mapp.n° 423, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 03 are 75 ca;

Foglio 1, mapp.n° 424, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 01 are 25 ca;

Foglio 1, mapp.n° 425, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 00 are 62 ca;

Foglio 1, mapp.n° 426, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 06 are 58 ca;

Foglio 1, mapp.n° 427, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 04 are 92 ca;

Foglio 1, mapp.n° 428, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 02 are 88 ca;

*Foglio 1, mapp.n° 430, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 14 are 90 ca; *2*

Foglio 1, mapp.n° 432, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 00 are 41 ca;

Catasto Fabbricati del Comune di Casaleone - Vr

Foglio 1, mapp.n° 459, cat. D/7;

*Foglio 1, mapp.n° 461, cat. D/7; *2*

Catasto Fabbricati del Comune di Legnago - Vr

Foglio 17, mapp.n° 650, sub. 10, cat. A/10, cl. 3, cons. 9 vani;

Foglio 17, mapp.n° 650, sub. 11, cat. A/10, cl. 3, cons. 2,5 vani;

Catasto Fabbricati del Comune di Legnago - Vr

*Foglio 18, mapp.n° 1238, sub. 7, area urbana mq 132; *2*

*Foglio 18, mapp.n° 1270, sub. 8, area urbana mq 153; *2*

*Foglio 18, mapp.n° 1271, sub. 1, area urbana mq 37; *2*

Catasto Terreni del Comune di Legnago - Vr

*Foglio 18, mapp.n° 1231, qualità seminativo, sup. 00 Ha 12 are 07 ca; *2*

Catasto Fabbricati del Comune di Legnago - Vr

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 18, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 19, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 20, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 21, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 22, cat. C/6, cl. 7, cons. 20 mq;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 23, cat. C/6, cl. 7, cons. 16 mq;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 24, cat. C/6, cl. 7, cons. 22 mq;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 25, cat. C/6, cl. 7, cons. 17 mq;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 26, cat. C/6, cl. 7, cons. 18 mq;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 27, cat. C/6, cl. 7, cons. 26 mq;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 28, cat. C/6, cl. 7, cons. 24 mq;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 32, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 33, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 34, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 35, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 36, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 37, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 38, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 39, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 40, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 41, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 42, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 43, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 44, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 45, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 46, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 47, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 48, cat. F/3;

- la quota di 1/6 del diritto di piena proprietà sui seguenti beni:

Catasto Fabbricati del Comune di Cerea - Vr

Foglio 47, mapp.n° 515, sub. 1, cat. C/1, cl. 4, cons. 154 mq;
Foglio 47, mapp.n° 515, sub. 2, cat. A/10, cl. 2, cons. 6 vani;
Foglio 47, mapp.n° 515, sub. 3, cat. A/2, cl. 2, cons. 11,5 vani;
Foglio 47, mapp.n° 515, sub. 4, cat. C/2, cl. 3, cons. 173 mq;
Foglio 47, mapp.n° 515, sub. 5, cat. C/2, cl. 3, cons. 463 mq;

Catasto Fabbricati del Comune di Cerea - Vr

Foglio 47, mapp.n° 950, sub. 1, cat. A/7, cl. 4, cons. 10,5 vani;
Foglio 47, mapp.n° 950, sub. 2, cat. C/6, cl. 3, cons. 31 mq;

ISCRIZIONI:

1. **PER IL SOLO LOTTO N. 4**

di ipoteca volontaria iscritta in data 14.03.2011 ai nn 9422 R.G. 1882 R.P., per la somma complessiva di € 900.00,00 (Euro novecentomila/00), per concessione a garanzia di mutuo

a favore di:

contro:

sui seguenti beni:

C.F. del Comune di Cerea - Vr

Foglio 40, mapp.n° 221, sub 9

Foglio 40, mapp.n° 221, sub 11

Foglio 40, mapp.n° 221, sub 12

Foglio 40, mapp.n° 221, sub 20

Foglio 40, mapp.n° 221, sub 21

Foglio 40, mapp.n° 113, sub 13

Foglio 47, mapp.n° 1554.

2. **PER I SOLI LOTTI N. 5-6-7-8-9**

di ipoteca volontaria iscritta in data 04.03.2010 ai nn 8.589 R.G. 1.697 R.P., per la somma complessiva di € 2.200.000,00 (Euro duemilioniduecentomila/00), per concessione a garanzia di mutuo

a favore di:

contro:

sui seguenti beni:

C.F. del Comune di Legnago – Vr

Foglio 17, mapp.n° 652, sub 10 (*non oggetto di pignoramento*)

Foglio 17, mapp.n° 652, sub 11 (*non oggetto di pignoramento*)

C.F. del Comune di Cerea – Vr

Foglio 40, mapp.n° 113, sub 18

Foglio 40, mapp.n° 113, sub 19

Foglio 40, mapp.n° 113, sub 20

Foglio 40, mapp.n° 113, sub 21

Foglio 40, mapp.n° 113, sub 22

C.T. del Comune di Cerea – Vr

Foglio 8, mapp.n° 19 (*non oggetto di pignoramento*).

LOTTO N. 4: NEGOZIO – FG. 40, MN. 113, SUB. 13

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DATI CATASTALI

Negozio

C.F. del Comune di Cerea - Vr

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 13 cat. C/1, cl. 7, 55 mq, R.C. 920,33 €, Via Paride da Cerea, SNC, piano T.

Catasto Fabbricati

Si precisa quanto segue:

Alla data dell'impianto meccanografico del 30.06.1987, l'unità in oggetto risultava così censita:

- *Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 5, mappale:
113, sub. 1, cat. A/3, cl. 2, 7 vani, R.C. 1.183 L, Via Paride da Cerea n. 40,
piano T;*
- *Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 5, mappale:
113, sub. 2, cat. C/1, cl. 2, 176 mq, R.C. 2.112 L, Via Paride da Cerea n. 40,
piano T1;*
- *Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 5, mappale:
113, sub. 3, cat. C/6, cl. 2, 16 mq, R.C. 131 L, Via Paride da Cerea n. 40;*
- *Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 5, mappale:
113, sub. 4, cat. C/2, cl. U, 645 mq, R.C. 3.225 L, Via Paride da Cerea n. 40,
piano T;*

Con variazione del quadro tariffario del 01.01.1992 le unità di cui sopra risultavano così censite:

- *Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 5, mappale:
113, sub. 1, cat. A/3, cl. 2, 7 vani, R.C. € 433,82/ L 840.000, Via Paride da
Cerea n. 40, piano T;*
- *Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 5, mappale:
113, sub. 2, cat. C/1, cl. 2, 176 mq, R.C. € 1.372,54/ L 2.657.600, Via Paride
da Cerea n. 40, piano T1;*
- *Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 5, mappale:
113, sub. 3, cat. C/6, cl. 2, 16 mq, R.C. € 52,06/ L 100.800, Via Paride da
Cerea n. 40;*

- *Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 5, mappale:*
113, sub. 4, cat. C/2, cl. U, 645 mq, R.C. € 639,92/ L 1.225.500, Via Paride da Cerea n. 40, piano T;

Con variazione per divisione, fusione, demolizione parziale, ristrutturazione del 10.06.2002 prot. n. 163210 (n. 6786.1/2002) le unità di cui sopra venivano soppresse e l'unità oggetto del presente lotto risultava così censita:

Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 5, mappale:

113, sub. 13, cat. C/1, cl. 7, 55 mq, R.C. 920,33 €, Via Paride da Cerea, SNC, piano T;

In seguito a variazione del 09.06.2005 prot. n. VR0150097 per modifica identificativo-allineamento mappe (n. 23076.7/2005), l'unità risultava così censita:

Catasto Fabbricati, foglio 40, mappale:

113, sub. 13 cat. C/1, cl. 7, 55 mq, R.C. 920,33 €, Via Paride da Cerea, SNC, piano T;

In seguito a variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09.11.2015, l'unità risulta così censita:

*Catasto Fabbricati, **foglio 40, mappale:***

113, sub. 13, cat. C/1, cl. 7, 55 mq, sup. 66 mq, R.C. 920,33 €, Via Paride da Cerea, SNC, piano T;

Catasto Terreni

L'area su cui sorge il bene oggetto di relazione, all'impianto meccanografico del 01.01.1975 era così identificata:

Catasto Terreni, foglio 40, mappale:

113, ente urbano, sup. 00 ha 07 are 90 ca, R.D. -, R.A. -;

In seguito a tipo di frazionamento in atti dal 24.10.1990 (n. 64681), il mappale risultava così identificato:

Catasto Terreni, foglio 40, mappale:

113, ente urbano, sup. 00 ha 07 are 08 ca, R.D. -, R.A. -;

In seguito a tabella di variazione del 29.04.2002 prot. n. 89870 in atti dal 29.04.2002 (n. 2625.1/2002), il mappale risultava così identificato:

*Catasto Terreni, **foglio 40, mappale:***

113, ente urbano, sup. 00 ha 07 are 08 ca, R.D. -, R.A. -;

- Il **mappale 40** è posto tra i seguenti **confini** (da nord in senso orario): mn. 1205, mn. 339, mn. 947, Via Paride da Cerea.

Della descritta situazione si è tenuto conto nella stima del bene.

2. DESCRIZIONE DEL LOTTO

Il lotto in questione consiste in un'unità commerciale (C.F. - Foglio 40, mapp.n° 113 sub. 13) sita nel Comune di Cerea -Vr-. L'unità, posta al piano terra, ha accesso da via Olga Visentini al n.2/A, ha un'altezza interna di 3,00 m circa ed è costituita da un ampio spazio open-space, un antibagno e un bagno per una superficie commerciale complessiva di **67,96 mq. comm.** circa.

La pavimentazione è in laminato simil legno incollato su piastrelle eccetto nel bagno e nell'antibagno dove la pavimentazione ed il rivestimento delle pareti è in piastrelle di ceramica formato 15 x 15. Il bagno è composto dal solo wc mentre nell'antibagno è presente il lavandino.

Le porte interne sono in legno tamburato scuro, i serramenti esterni sono in pvc con vetrocamera protetti da inferriate mentre il portoncino di ingresso è in ferro e vetro. Le pareti sono stabilite a malta fine.

L'unità immobiliare utilizza due split per il riscaldamento dell'ambiente e uno scaldacqua elettrico per l'acqua calda sanitaria.

L'impianto elettrico – *a norma* – funzionante, sottotraccia, tensione 220 Volt risale alla data di ristrutturazione dell'edificio (2004) e va aggiornato rispetto alla normativa vigente.

L'impianto idraulico – *a norma* – funzionante, sottotraccia, alimentazione diretta alla rete comunale, risale alla data di ristrutturazione dell'edificio (2004) e va aggiornato rispetto alla normativa vigente.

Le condizioni generali sono discrete e le finiture risalgono alla data di ristrutturazione di ristrutturazione dell'edificio (2004).

NEGOZIO				
Comune di Cerea - Fg. 40, mn. 113, sub. 13				
Destinazione	Sup. lorda [mq]	Coeff.	Sup. comm. [mq]	Condizioni
Negozio - <i>piano T</i>	62,56	1,00	62,56	discrete
Antibagno - <i>piano T</i>	2,53	1,00	2,53	discrete
Bagno - <i>piano T</i>	2,87	1,00	2,87	discrete
TOTALE Negozio	67,96		67,96	discrete

Le dimensioni dei vani sono state desunte dalla planimetria catastale e alcune misure sono state verificate in loco.

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

Fondazioni:

====

Solai:

legno (nella porzione più vecchia), latero-cemento (nella porzione più recente)

Strutture verticali:

pietra, laterizio misto a c.a.

Copertura: *legno misto a c.a. – in parta e doppia falda (nella porzione più vecchia), in parte piana a terrazza praticabile e in parte a volta (nella porzione più recente)*

Componenti Edilizie

Cancello Carraio: =====
Cancello pedonale: =====
Infissi esterni: *serramenti in pvc con inferriate a protezione - in discreto stato –*
Infissi interni: *ante a battente in legno tamburato - in discreto stato;*
Manto di copertura: =====
Pareti esterne: *muratura in pietra e laterizio, intonaco – tinteggiato di colore giallo – in discreto stato (con tracce di infiltrazioni e scrostamenti di colore)*
Percorsi interni: *in legno tipo laminato incollato e in ceramica 15x15 – in discreto stato;*
Porta d'ingresso: *porta in ferro con inserti in vetro– in discreto stato*
Recinzione: =====
Tramezze interne: *muratura in mattoni forati – Finitura: rasatura a malta fine - in discreto stato*

Caratteristiche impianti

Antenna: =====
Antifurto: =====
Citofonico: =====
Elettrico: *sottotraccia – tensione di rete: 220 V – a norma – vi è la dichiarazione di conformità nella pratica di agibilità, da verificare se è da aggiornare con le recenti normative*
Gas: =====
Idrico: *sottotraccia – a norma – vi è la dichiarazione di conformità nella pratica di agibilità, da verificare se è da aggiornare con le recenti normative. Rete di distribuzione: funzionante – Apparecchi alimentati: wc e lavandino.*
Telefonico: *sì*
Termico: *autonomo con due split-scaldabagno per l'acqua calda sanitaria nel bagno.*

3. SITUAZIONE URBANISTICA

L'immobile, nella porzione più vecchia risulta essere stato costruito in epoca anteriore al 1967; le pratiche edilizie che hanno avuto ad oggetto l'immobile in questione sono le seguenti:

In data **28.06.1996** è stata rilasciata **Concessione edilizia in Sanatoria n.2052/san prot. 12414** relativa a difformità per costruzione di garages (*All. g.1*);

In data **14.02.2001** è stata presentata **Denuncia di Inizio Attività n. 15/01 prot.n.2999** relativa ad opere urgenti volte a garantire l'incolumità pubblica dell'edificio di Via Paride da Cerea (*All. g.2*);

In data **26.07.2001** è stata rilasciata **Concessione edilizia n. 105/2001 prot.8011/2001** relativa alla ristrutturazione edilizia di un fabbricato in Via Paride da Cerea (*All. g.3*);

In data **14.10.2002** è stata presentata **Denuncia di Inizio Attività n. 197/02 prot.n.14945** per la variante alla concessione edilizia n. 105/2001 (*All. g.4.*);

In data **28.11.2003** è stata presentata **Denuncia di Inizio Attività n. 246/03 prot.n.15753** per la variante alla concessione edilizia n. 105/2001 relativa al cambio di destinazione d'uso del sub. 13 da negozio ad artigianato di servizio (*All. g.5*)

In data **09.03.2004** è stato rilasciato **Permesso di Costruire n. 136/2003 prot.13136/2003** relativo ad un Piano di Recupero per risanamento conservativo e ristrutturazione di un fabbricato da destinare a residenze, uffici e negozi in via Olga Visentini angolo via Paride: trattasi di ampliamento volumetrico con realizzazione di abitazione al piano secondo (diventato sub.38) (All.g.6)

In data **15.03.2010** è stata presentata **Denuncia di Inizio Attività n. 10/045 prot.n.15753** relativa al cambio di destinazione d'uso del sub. 13 da artigianato di servizio a negozio (All. g.7);

In data **05.08.2003** è stato rilasciato **Certificato di Agibilità n. 59 prot. n. 8597** (All. g.8);

In data **26.05.2010** è stato rilasciato **Certificato di Agibilità n. 2010/40 prot.n.5492** per il sub. 13 (All. g.9).

Il fabbricato è inserito nella Var. 5 del Piano interventi vigente del Comune di Cerea – VR - all'interno della **Zona A – Centri storici** (All. h).

Delle descritte situazioni si è tenuto conto nella stima del bene.

3.1 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Il C.T.U., analizzato l'ultimo titolo edilizio rilasciato avente ad oggetto l'unità di cui al presente lotto ed analizzato la planimetria catastale della stessa, segnala che la situazione urbanistico-catastale risulta **conforme** allo stato dei luoghi.

Delle descritte situazioni si è tenuto conto nella stima del bene.

4. SITUAZIONE DI POSSESSO – DIRITTI REALI.

L'immobile al momento del sopralluogo risultava libero.

Attualmente è locato alla [REDACTED] con contratto di locazione n. 2051 serie 3T del 2019 della durata di 6 anni dal 28.08.2019 al 27.08.2025 con un canone annuo di € 1.560,00 (Euro millecinquecentosessanta//00) da pagarsi anticipatamente in rate mensili di € 130,00 (Euro centotrenta//00).

Il sottoscritto C.T.U. ritiene che il canone di locazione di cui sopra, relativo all'unità immobiliare in oggetto sia da ritenersi "vile" e quindi **non congruo. Il CTU precisa che la quota del canone di locazione che interessa l'immobile di cui al presente lotto del presente pignoramento è da considerarsi non conforme al canone di mercato di beni simili in zona e quindi non congrua ai sensi dell'ex art. 2923 c.3 c.c. essendo inferiore ad un terzo del prezzo giusto.**

Di tutte le situazioni si è tenuto conto nella stima del bene.

5. DETERMINAZIONE DELLA STIMA

5.1 Criterio di stima

L'aspetto economico da prendere in considerazione nella valutazione dell'immobile in oggetto è il *valore di mercato*. La valutazione, definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, può essere eseguita o con procedimento analitico, cioè per capitalizzazione del reddito netto, o con procedimento sintetico comparativo. Nel caso in oggetto la sottoscritta ritiene opportuno ricorrere alla valutazione per via sintetico comparativa, sulla base di valori di mercato di beni simili, tenuto conto delle caratteristiche degli immobili e sulla scorta di informazioni assunte presso il Catasto, l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerea – Vr, gli osservatori del mercato immobiliare di Cerea – Vr, e gli operatori del settore edilizio ed immobiliare delle zone limitrofe. Tale procedimento consiste nell'attribuire un valore "a corpo", determinato per confronto con beni simili di cui si conosce il valore di mercato nella zona.

La superficie commerciale degli immobili è stata desunta secondo i criteri di computo riportati nella norma UNI 10750 sulla base dei disegni acquisiti presso l'Agenzia del Territorio, planimetria catastale, ed un sommario controllo compiuto sul luogo dal sottoscritto; trattandosi di disegni a volte incompleti, sarà compito dell'aggiudicatario controllare le reali consistenze del compendio immobiliare mediante verifica diretta delle superfici indicate in perizia.

Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad un'eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Il CTU precisa che a seguito di un'indagine effettuata nel comune di Cerea è risultato che i locali commerciali sono deprezzati in modo significativo non essendoci più domanda ormai da parecchi anni, nel caso in questione risulta particolarmente penalizzante la posizione poco visibile e il senso unico della via Olga visentini

6.2 Valutazione Lotto n. 4

Il **Valore venale di mercato di "negoziò"**, nel febbraio 2021 è il seguente:

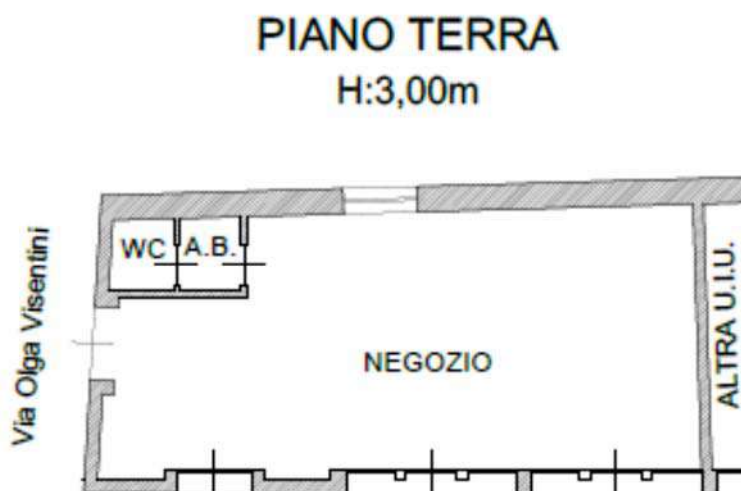
Negoziò

<i>tipo valore</i>	<i>superficie</i>	<i>Valore per mq.</i>	<i>Deprezzamento</i>	<i>Valore</i>
A corpo.	=====	=====	=====	€ 50.000,00

5.3 Adeguamenti e correzioni della stima

Cancellazione pignoramento e ipoteche a carico dell'acquirente	€	329,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€	=====
<u>Spese condominiali *</u>	€	=====
Totale:	€	<u>329,00</u>

7. SCHEMA PLANIMETRICO NEGOZIO



LOTTO N. 5: UFFICIO – FG. 40, MN. 113, SUB. 18

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DATI CATASTALI

Ufficio

C.F. del Comune di Cerea - Vr

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 18 cat. A/10, cl. 3, 2 vani, R.C. 537,12 €, Via Paride da Cerea, SNC, piano 1.

Si precisa quanto segue:

Catasto Fabbricati

Alla data dell'impianto meccanografico del 30.06.1987, l'unità in oggetto risultava così censita:

- *Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 5, mappale:*
113, sub. 1, cat. A/3, cl. 2, 7 vani, R.C. 1.183 L, Via Paride da Cerea n. 40, piano T;
- *Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 5, mappale:*
113, sub. 2, cat. C/1, cl. 2, 176 mq, R.C. 2.112 L, Via Paride da Cerea n. 40, piano T1;
- *Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 5, mappale:*
113, sub. 3, cat. C/6, cl. 2, 16 mq, R.C. 131 L, Via Paride da Cerea n. 40;
- *Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 5, mappale:*
113, sub. 4, cat. C/2, cl. U, 645 mq, R.C. 3.225 L, Via Paride da Cerea n. 40, piano T;

Con variazione del quadro tariffario del 01.01.1992 le unità di cui sopra risultavano così censite:

- *Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 5, mappale:*
113, sub. 1, cat. A/3, cl. 2, 7 vani, R.C. € 433,82/ L 840.000, Via Paride da Cerea n. 40, piano T;
- *Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 5, mappale:*
113, sub. 2, cat. C/1, cl. 2, 176 mq, R.C. € 1.372,54/ L 2.657.600, Via Paride da Cerea n. 40, piano T1;
- *Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 5, mappale:*
113, sub. 3, cat. C/6, cl. 2, 16 mq, R.C. € 52,06/ L 100.800, Via Paride da Cerea n. 40;
- *Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 5, mappale:*
113, sub. 4, cat. C/2, cl. U, 645 mq, R.C. € 639,92/ L 1.225.500, Via Paride da Cerea n. 40, piano T;

Con variazione per divisione, fusione, demolizione parziale, ristrutturazione del 10.06.2002 prot. n. 163210 (n. 6786.1/2002) le unità di cui sopra venivano soppresse e l'unità oggetto del presente lotto risultava così censita:

Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 5, mappale:
113, sub. 18, cat. A/10, cl.3, 2 vani, R.C. 537,12 €, Via Paride da Cerea, SNC, piano 1;

In seguito a variazione del 09.06.2005 prot. n. VR0150097 per modifica identificativo-allineamento mappe (n. 23079.10/2005), l'unità risultava così censita:

Catasto Fabbricati, foglio 40, mappale:
113, sub. 18, cat. A/10, cl.3, 2 vani, R.C. 537,12 €, Via Paride da Cerea, SNC, piano 1;

In seguito a variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09.11.2015, l'unità risulta così censita:

Catasto Fabbricati, foglio 40, mappale:

113, sub. 18, cat. A/10, cl.3, 2 vani, sup. 46 mq, R.C. 537,12 €, Via Paride da Cerea, SNC, piano 1;

Catasto Terreni

L'area su cui sorge il bene oggetto di relazione, all'impianto meccanografico del 01.01.1975 era così identificata:

Catasto Terreni, foglio 40, mappale:

113, ente urbano, sup. 00 ha 07 are 90 ca, R.D. -, R.A. -;

In seguito a tipo di frazionamento in atti dal 24.10.1990 (n. 64681), il mappale risultava così identificato:

Catasto Terreni, foglio 40, mappale:

113, ente urbano, sup. 00 ha 07 are 08 ca, R.D. -, R.A. -;

In seguito a tabella di variazione del 29.04.2002 prot. n. 89870 in atti dal 29.04.2002 (n. 2625.1/2002), il mappale risultava così identificato:

Catasto Terreni, **foglio 40, mappale:**

113, ente urbano, sup. 00 ha 07 are 08 ca, R.D. -, R.A. -;

- Il **mappale 113** è posto tra i seguenti **confini** (da nord in senso orario): mn. 1205, mn. 339, mn. 947, Via Paride da Cerea.

Della descritta situazione si è tenuto conto nella stima del bene.

2. DESCRIZIONE DEL LOTTO

- L'ufficio – (C.F.- Foglio 40, mapp.n° 113 sub. 18) è inserito all'interno di un condominio posto tra via Olga Visentini e via Paride da Cerea; è posto al piano primo e presenta un'altezza interna di 2,70 m circa. Al momento del sopralluogo l'unità era interessata da opere di manutenzione straordinaria, senza alcun titolo abilitativo, e si presentava costituita da due locali, un antibagno ed un bagno, per una superficie complessiva di **47,39 mq. comm.** circa.

La pavimentazione è in laminato incollato eccetto nel bagno e nell'antibagno dove la pavimentazione ed il rivestimento delle pareti è in piastrelle di ceramica 15cm x 15cm. Al momento del sopralluogo nel bagno non erano installati i sanitari e mancavano le porte interne; i serramenti esterni sono in pvc con vetrocamera.

Le pareti divisorie interne sono in cartongesso finite a malta fine.

Al momento del sopralluogo è stato rilevato uno split per il raffrescamento e riscaldamento dell'ambiente.

L'impianto elettrico ed idrico-sanitario erano interessati dalle opere di manutenzione straordinaria e pertanto a lavori finiti richiederanno il collaudo e le certificazioni come previsto dalla normativa vigente.

UFFICIO				
Comune di Cerea - Fg. 40, mn. 113, sub. 18				
Destinazione	Sup. lorda [mq]	Coeff.	Sup. comm. [mq]	Condizioni
Ufficio - piano 1	20,48	1,00	20,48	-
Ufficio - piano 1	17,96	1,00	17,96	-
Antibagno - piano 1	6,08	1,00	6,08	-
Bagno - piano 1	2,87	1,00	2,87	-
TOTALE Ufficio	47,39		47,39	-

Le dimensioni dei vani sono state desunte dalla planimetria catastale e alcune misure sono state verificate in loco.

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

Fondazioni: =====
 Solai: *legno (nella porzione più vecchia), latero-cemento (nella porzione più recente)*
 Strutture verticali: *pietra, laterizio misto a c.a.*
 Copertura: *legno misto a c.a. – in parta e doppia falda (nella porzione più vecchia), in parte piana a terrazza praticabile e in parte a volta (nella porzione più recente)*

Componenti Edilizie

Cancello Carraio: =====
 Cancello pedonale: =====
 Infissi esterni: *serramenti in pvc - in discreto stato –*
 Infissi interni: =====
 Manto di copertura: =====
 Pareti esterne: *intonaco – tinteggiato di colore giallo – in discreto stato (con tracce di infiltrazioni e scrostamenti di colore)*
 Percorsi interni: *in legno tipo laminato incollato e in ceramica 15x15 – in discreto stato;*
 Porta d'ingresso: *porta in pvc con inserti in vetro– in discreto stato*
 Recinzione: =====
 Tramezze interne: *cartongesso – Finitura: rasatura a malta fine - in discreto stato*

Caratteristiche impianti

Antenna: =====
 Antifurto: =====
 Citofonico: =====
 Elettrico: *sottotraccia – tensione di rete: 220 V – oggetto di manutenzione straordinaria*
 Gas: =====
 Idrico: *sottotraccia – alimentazione diretta alla rete comunale, – Rete di distribuzione: oggetto di manutenzione straordinaria – Apparecchi alimentati: sanitari (non presenti)*
 Telefonico: *sì*
 Termico: *autonomo con due split.*

3. SITUAZIONE URBANISTICA.

L'immobile, nella porzione più vecchia risulta essere stato costruito in epoca anteriore al 1967; le pratiche edilizie che hanno avuto ad oggetto l'immobile in questione sono le seguenti:

In data **28.06.1996** è stata rilasciata **Concessione edilizia in Sanatoria n.2052/san prot. 12414** relativa a difformità per costruzione di garages (*All. g.1*);

In data **14.02.2001** è stata presentata **Denuncia di Inizio Attività n. 15/01 prot.n.2999** relativa ad opere urgenti volte a garantire l'incolumità pubblica dell'edificio di Via Paride da Cerea (*All. g.2*);

In data **26.07.2001** è stata rilasciata **Concessione edilizia n. 105/2001 prot.8011/2001** relativa alla ristrutturazione edilizia di un fabbricato in Via Paride da Cerea (*All. g.3*);

In data **14.10.2002** è stata presentata **Denuncia di Inizio Attività n. 197/02 prot.n.14945** per la variante alla concessione edilizia n. 105/2001 (*All. g.4.*);

In data **28.11.2003** è stata presentata **Denuncia di Inizio Attività n. 246/03 prot.n.15753** per la variante alla concessione edilizia n. 105/2001 relativa al cambio di destinazione d'uso del sub. 13 da negozio ad artigianato di servizio (*All. g.5*)

In data **09.03.2004** è stato rilasciato **Permesso di Costruire n. 136/2003 prot.13136/2003** relativo ad un Piano di Recupero per risanamento conservativo e ristrutturazione di un fabbricato da destinare a residenze, uffici e negozi in via Olga Visentini angolo via Paride: trattasi di ampliamento volumetrico con realizzazione di abitazione al piano secondo (diventato sub.38) (*All.g.6*)

In data **15.03.2010** è stata presentata **Denuncia di Inizio Attività n. 10/045 prot.n.15753** relativa al cambio di destinazione d'uso del sub. 13 da artigianato di servizio a negozio (*All. g.7*);

In data **05.08.2003** è stato rilasciato **Certificato di Agibilità n. 59 prot. n. 8597** (*All. g.8*);

In data **26.05.2010** è stato rilasciato **Certificato di Agibilità n. 2010/40 prot.n.5492** per il sub. 13 (*All. g.9*).

Il fabbricato è inserito nella Var. 5 del Piano interventi vigente del Comune di Cerea – VR - all'interno della **Zona A – Centri storici** (*All. h*).

Delle descritte situazioni si è tenuto conto nella stima del bene.

3.1 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Il C.T.U., analizzato l'ultimo titolo edilizio rilasciato avente ad oggetto l'unità di cui al presente lotto ed analizzato la planimetria catastale della stessa, segnala che la situazione urbanistico-catastale risulta **difforme** dallo stato dei luoghi (come meglio evidenziato nello schema grafico riportato di seguito) e precisamente si sono riscontrate le seguenti difformità:

- *diversa distribuzione spazi interni con creazione di pareti divisorie in cartongesso.*

Per poter regolarizzare le difformità riscontrate e per il completamento delle opere, l'acquirente dovrà presentare una pratica edilizia C.I.L.A. in Sanatoria da parte di un tecnico abilitato che comporta il pagamento di una sanzione di € 1.032,00 e di € 150,00 di diritti di segreteria; la spesa per il tecnico si stima in € 1.000,00 circa. Successivamente dovrà essere presentata una pratica di variazione catastale per complessivi € 500,00.

Delle descritte situazioni si è tenuto conto nella stima del bene.

4. SITUAZIONE DI POSSESSO – DIRITTI REALI.

L'immobile attualmente è libero.

Di tutte le situazioni si è tenuto conto nella stima del bene.

5. DETERMINAZIONE DELLA STIMA.

5.1 Criterio di stima

L'aspetto economico da prendere in considerazione nella valutazione dell'immobile in oggetto è il *valore di mercato*. La valutazione, definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, può essere eseguita o con procedimento analitico, cioè per capitalizzazione del reddito netto, o con procedimento sintetico comparativo. Nel caso in oggetto la sottoscritta ritiene opportuno ricorrere alla valutazione per via sintetico comparativa, sulla base di valori di mercato di beni simili, tenuto conto delle caratteristiche degli immobili e sulla scorta di informazioni assunte presso il Catasto, l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerea – Vr, gli osservatori del mercato immobiliare di Cerea – Vr, e gli operatori del settore edilizio ed immobiliare delle zone limitrofe. Tale procedimento consiste nell'attribuire un valore "a corpo", determinato per confronto con beni simili di cui si conosce il valore di mercato nella zona.

La superficie commerciale degli immobili è stata desunta secondo i criteri di computo riportati nella norma UNI 10750 sulla base dei disegni acquisiti presso l'Agenzia del Territorio, planimetria catastale, ed un sommario controllo compiuto sul luogo dal sottoscritto; trattandosi di disegni a volte incompleti, sarà compito dell'aggiudicatario controllare le reali consistenze del compendio immobiliare mediante verifica diretta delle superfici indicate in perizia.

Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad un'eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Il CTU ha applicato un deprezzamento del 20% circa all'unità in questione motivato dalle lavorazioni necessarie a completare l'unità stessa.

5.2 Valutazione Lotto n. 5

Il **Valore venale di mercato di "ufficio"**, nel febbraio 2021 è il seguente:

Ufficio

tipo valore	superficie	Valore per mq.	Deprezzamento	Valore
A corpo.	=====	=====	20%	€ 34.000,00

5.3 Adeguamenti e correzioni della stima

Cancellazione pignoramento e ipoteche a carico dell'acquirente	€ 329,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ 2.682,00
<u>Spese condominiali *</u>	€ =====
Totale:	€ 3.011,00

* il CTU precisa che non è stato possibile reperire i dati relativi alle spese condominiali del lotto in questione.

5.4 Prezzo a base d'asta

STIMA "ufficio" deprezzato del 20% con i dovuti arrotondamenti – febbraio 2021

- Quota di 1/1 della piena proprietà

€ 34.000,00 (trentaquattromila/00)

- Decurtazione, adeguamenti e correzioni della stima (con i dovuti arrotondamenti)

€ 34.000,00 - € 3.000,00 = € 31.000,00

€ 31.000,00 (trentunmila/00).

I suddetti valori sono comprensivi dell'incidenza della comproprietà sulle parti comuni.

5.5 Giudizio di comoda divisibilità

Giudizio di comoda divisibilità: **Bene non divisibile.**

6. RIEPILOGO DATI ESSENZIALI

Il bene in questione consiste in *un ufficio* sita nel Comune di Cerea – Vr - al civico n.2/A di via Olga Visentini. I dati catastali attuali dei beni immobili sono i seguenti:

Ufficio

C.F. del Comune di Cerea - Vr

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 18 cat. A/10, cl. 3, 2 vani, R.C. 537,12 €, Via Paride da Cerea, SNC, piano 1.

Il **mappale 113** è posto tra i seguenti **confini** (da nord in senso orario): mn. 1205, mn. 339, mn. 947, Via Paride da Cerea.

Gli attuali intestatari secondo i RR.II. sono:

Si precisa che l'acquisto del presente immobile è stato effettuato dal _____

STIMA "ufficio", a seguito di *decurtazioni, adeguamenti, correzioni e con i dovuti*

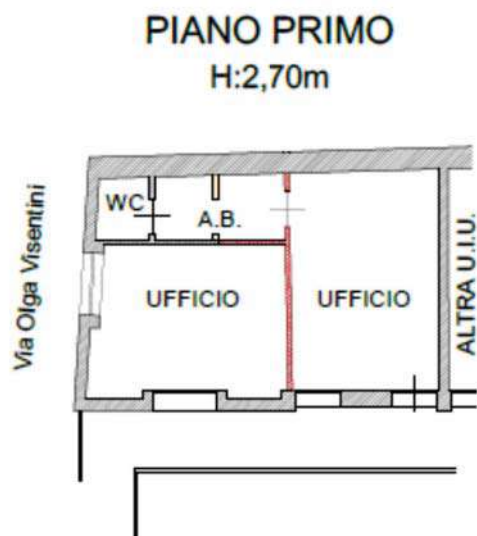
arrotondamenti- febbraio 2021

Quota di 1/1 della piena proprietà

€ 31.000,00 (trentunmila/00).

I suddetti valori sono comprensivi dell'incidenza della comproprietà sulle parti comuni.

7. SCHEMA PLANIMETRICO UFFICIO



LEGENDA

-  Demolizioni
-  Costruzioni



LOTTO N. 6: UFFICIO – FG. 40, MN. 113, SUB. 19

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DATI CATASTALI

Ufficio

C.F. del Comune di Cerea - Vr

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 19 cat. A/10, cl. 3, 3 vani, R.C. 805,67 €, Via Paride da Cerea, SNC, piano 1.

Catasto Fabbricati

Si precisa quanto segue:

Alla data dell'impianto meccanografico del 30.06.1987, l'unità in oggetto risultava così censita:

- *Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 5, mappale:
113, sub. 1, cat. A/3, cl. 2, 7 vani, R.C. 1.183 L, Via Paride da Cerea n. 40,
piano T;*
- *Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 5, mappale:
113, sub. 2, cat. C/1, cl. 2, 176 mq, R.C. 2.112 L, Via Paride da Cerea n. 40,
piano T1;*
- *Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 5, mappale:
113, sub. 3, cat. C/6, cl. 2, 16 mq, R.C. 131 L, Via Paride da Cerea n. 40;*
- *Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 5, mappale:
113, sub. 4, cat. C/2, cl. U, 645 mq, R.C. 3.225 L, Via Paride da Cerea n. 40,
piano T;*

Con variazione del quadro tariffario del 01.01.1992 le unità di cui sopra risultavano così censite:

- *Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 5, mappale:
113, sub. 1, cat. A/3, cl. 2, 7 vani, R.C. € 433,82/ L 840.000, Via Paride da
Cerea n. 40, piano T;*
- *Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 5, mappale:
113, sub. 2, cat. C/1, cl. 2, 176 mq, R.C. € 1.372,54/ L 2.657.600, Via Paride
da Cerea n. 40, piano T1;*
- *Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 5, mappale:
113, sub. 3, cat. C/6, cl. 2, 16 mq, R.C. € 52,06/ L 100.800, Via Paride da
Cerea n. 40;*
- *Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 5, mappale:
113, sub. 4, cat. C/2, cl. U, 645 mq, R.C. € 639,92/ L 1.225.500, Via Paride
da Cerea n. 40, piano T;*

Con variazione per divisione, fusione, demolizione parziale, ristrutturazione del 10.06.2002 prot. n. 163210 (n. 6786.1/2002) le unità di cui sopra venivano soppresse e l'unità oggetto del presente lotto risultava così censita:

Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 5, mappale:

113, sub. 19, cat. A/10, cl. 3, 3 vani, R.C. 805,67 €, Via Paride da Cerea, SNC, piano 1;

In seguito a variazione del 09.06.2005 prot. n. VR0150097 per modifica identificativo-allineamento mappe (n. 23080.11/2005), l'unità risultava così censita:

Catasto Fabbricati, foglio 40, mappale:

113, sub. 19, cat. A/10, cl. 3, 3 vani, R.C. 805,67 €, Via Paride da Cerea, SNC, piano 1;

In seguito a variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09.11.2015, l'unità risulta così censita:

Catasto Fabbricati, **foglio 40, mappale:**

113, sub. 19, cat. A/10, cl. 3, 3 vani, sup. 70 mq, R.C. 805,67 €, Via Paride da Cerea, SNC, piano 1;

Catasto Terreni

L'area su cui sorge il bene oggetto di relazione, all'impianto meccanografico del 01.01.1975 era così identificata:

Catasto Terreni, foglio 40, mappale:

113, ente urbano, sup. 00 ha 07 are 90 ca, R.D. -, R.A. -;

In seguito a tipo di frazionamento in atti dal 24.10.1990 (n. 64681), il mappale risultava così identificato:

Catasto Terreni, foglio 40, mappale:

113, ente urbano, sup. 00 ha 07 are 08 ca, R.D. -, R.A. -;

In seguito a tabella di variazione del 29.04.2002 prot. n. 89870 in atti dal 29.04.2002 (n. 2625.1/2002), il mappale risultava così identificato:

Catasto Terreni, **foglio 40, mappale:**

113, ente urbano, sup. 00 ha 07 are 08 ca, R.D. -, R.A. -;

- Il **mappale 40** è posto tra i seguenti **confini** (da nord in senso orario): mn. 1205, mn. 339, mn. 947, Via Paride da Cerea.

Della descritta situazione si è tenuto conto nella stima del bene.

2. DESCRIZIONE DEL LOTTO

- L'ufficio – (C.F.- Foglio 40, mapp.n° 113 sub. 18) è inserito all'interno di un condominio posto tra via Olga Visentini e via Paride da Cerea; è posto al piano primo e presenta un'altezza interna di 2,70 m circa. Al momento del sopralluogo

l'unità era interessata da opere di manutenzione straordinaria, senza alcun titolo abilitativo, e si presentava costituita da due locali, un antibagno ed un bagno, per una superficie complessiva di **70,85 mq. comm.** circa.

La pavimentazione è in laminato simil legno incollato eccetto nel bagno e nell'antibagno dove pavimentazione e rivestimento delle pareti sono in ceramica formato 15 x 15. Al momento del sopralluogo il bagno non presentava sanitari e non vi erano le porte interne mentre i serramenti esterni sono in pvc con vetrocamera. Al momento del sopralluogo è stato rilevato uno split per il raffrescamento e riscaldamento dell'ambiente.

Si precisa che durante il sopralluogo l'impianto elettrico ed idrico-sanitario erano interessati dalle opere di manutenzione straordinaria.

Le pareti divisorie interne sono in cartongesso finite a malta fine

L'impianto elettrico ed idrico-sanitario erano interessati dalle opere di manutenzione straordinaria e pertanto a lavori finiti richiederanno il collaudo e le certificazioni come previsto dalla normativa vigente.

UFFICIO				
Comune di Cerea - Fg. 40, mn. 113, sub. 19				
Destinazione	Sup. lorda [mq]	Coeff.	Sup. comm. [mq]	Condizioni
Ufficio - piano 1	21,24	1,00	21,24	-
Ufficio - piano 1	35,00	1,00	35,00	-
Disimpegno - piano 1	6,33	1,00	6,33	-
Antibagno - piano 1	5,55	1,00	5,55	-
Bagno - piano 1	2,73	1,00	2,73	-
TOTALE Ufficio	70,85		70,85	-

Le dimensioni dei vani sono state desunte dalla planimetria catastale e alcune misure sono state verificate in loco.

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

Fondazioni: =====

Solai: *legno (nella porzione più vecchia), latero-cemento (nella porzione più recente)*

Strutture verticali: *pietra, laterizio misto a c.a.*

Copertura: *legno misto a c.a. – in parta e doppia falda (nella porzione più vecchia), in parte piana a terrazza praticabile e in parte a volta (nella porzione più recente)*

Componenti Edilizie

Cancello Carraio: =====

Cancello pedonale: =====

Infissi esterni: *serramenti in pvc - in discreto stato –*

Infissi interni: =====

Manto di copertura: =====

Pareti esterne: *intonaco – tinteggiato di colore giallo – in discreto stato (con tracce di infiltrazioni e scrostamenti di colore)*
Percorsi interni: *in legno tipo laminato incollato e in ceramica 15x15 – in discreto stato;*
Porta d'ingresso: *porta in pvc con inserti in vetro– in discreto stato*
Recinzione: *=====*
Tramezze interne: *cartongesso – Finitura: rasatura a malta fine - in discreto stato*

Caratteristiche impianti

Antenna: *=====*
Antifurto: *=====*
Citofonico: *=====*
Elettrico: *sottotraccia – tensione di rete: 220 V – oggetto di manutenzione straordinaria*
Gas: *=====*
Idrico: *sottotraccia – Rete di distribuzione: oggetto di manutenzione straordinaria –
Apparecchi alimentati: sanitari (non presenti)*
Telefonico: *si*
Termico: *autonomo con uno split.*

3. SITUAZIONE URBANISTICA.

L'immobile, nella porzione più vecchia risulta essere stato costruito in epoca anteriore al 1967; le pratiche edilizie che hanno avuto ad oggetto l'immobile in questione sono le seguenti:

In data **28.06.1996** è stata rilasciata **Concessione edilizia in Sanatoria n.2052/san prot. 12414** relativa a difformità per costruzione di garages (*All. g.1*);

In data **14.02.2001** è stata presentata **Denuncia di Inizio Attività n. 15/01 prot.n.2999** relativa ad opere urgenti volte a garantire l'incolumità pubblica dell'edificio di Via Paride da Cerea (*All. g.2*);

In data **26.07.2001** è stata rilasciata **Concessione edilizia n. 105/2001 prot.8011/2001** relativa alla ristrutturazione edilizia di un fabbricato in Via Paride da Cerea (*All. g.3*);

In data **14.10.2002** è stata presentata **Denuncia di Inizio Attività n. 197/02 prot.n.14945** per la variante alla concessione edilizia n. 105/2001 (*All. g.4.*);

In data **28.11.2003** è stata presentata **Denuncia di Inizio Attività n. 246/03 prot.n.15753** per la variante alla concessione edilizia n. 105/2001 relativa al cambio di destinazione d'uso del sub. 13 da negozio ad artigianato di servizio (*All. g.5*)

In data **09.03.2004** è stato rilasciato **Permesso di Costruire n. 136/2003 prot.13136/2003** relativo ad un Piano di Recupero per risanamento conservativo e ristrutturazione di un fabbricato da destinare a residenze, uffici e negozi in via Olga Visentini angolo via Paride: trattasi di ampliamento volumetrico con realizzazione di abitazione al piano secondo (diventato sub.38) (*All.g.6*)

In data **15.03.2010** è stata presentata **Denuncia di Inizio Attività n. 10/045 prot.n.15753** relativa al cambio di destinazione d'uso del sub. 13 da artigianato di servizio a negozio (*All. g.7*);

In data **05.08.2003** è stato rilasciato **Certificato di Agibilità n. 59 prot. n. 8597** (All. g.8);

In data **26.05.2010** è stato rilasciato **Certificato di Agibilità n. 2010/40 prot.n.5492** per il sub. 13 (All. g.9).

Il fabbricato è inserito nella Var. 5 del Piano interventi vigente del Comune di Cerea – VR - all'interno della **Zona A – Centri storici** (All. h).

Delle descritte situazioni si è tenuto conto nella stima del bene.

3.1 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Il C.T.U., analizzato l'ultimo titolo edilizio rilasciato avente ad oggetto l'unità di cui al presente lotto ed analizzato la planimetria catastale della stessa, segnala che la situazione urbanistico-catastale risulta **difforme** dallo stato dei luoghi (come meglio evidenziato nello schema grafico riportato di seguito) e precisamente si sono riscontrate le seguenti difformità:

- *diversa distribuzione spazi interni con creazione di pareti divisorie in cartongesso.*

Per poter regolarizzare le difformità riscontrate e per il completamento delle opere, l'acquirente dovrà presentare una pratica edilizia C.I.L.A. in Sanatoria da parte di un tecnico abilitato che comporta il pagamento di una sanzione di € 1.032,00 e di € 150,00 di diritti di segreteria; la spesa per il tecnico si stima in € 1.000,00 circa. Successivamente dovrà essere presentata una pratica di variazione catastale per complessivi € 500,00.

Delle descritte situazioni si è tenuto conto nella stima del bene.

4. SITUAZIONE DI POSSESSO – DIRITTI REALI.

L'immobile attualmente è libero.

Di tutte le situazioni si è tenuto conto nella stima del bene.

5. DETERMINAZIONE DELLA STIMA.

5.1 Criterio di stima

L'aspetto economico da prendere in considerazione nella valutazione dell'immobile in oggetto è il *valore di mercato*. La valutazione, definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, può essere eseguita o con procedimento analitico, cioè per capitalizzazione del reddito netto, o con procedimento sintetico comparativo. Nel caso in oggetto la sottoscritta ritiene opportuno ricorrere alla valutazione per via sintetico comparativa, sulla base di valori di mercato di beni simili, tenuto conto delle caratteristiche degli immobili e sulla scorta di informazioni assunte presso il Catasto, l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerea – Vr, gli osservatori del mercato immobiliare di Cerea – Vr, e gli operatori del settore edilizio ed immobiliare delle zone limitrofe.

Tale procedimento consiste nell'attribuire un valore "a corpo", determinato per confronto con beni simili di cui si conosce il valore di mercato nella zona.

La superficie commerciale degli immobili è stata desunta secondo i criteri di computo riportati nella norma UNI 10750 sulla base dei disegni acquisiti presso l'Agenzia del Territorio, planimetria catastale, ed un sommario controllo compiuto sul luogo dal sottoscritto; trattandosi di disegni a volte incompleti, sarà compito dell'aggiudicatario controllare le reali consistenze del compendio immobiliare mediante verifica diretta delle superfici indicate in perizia.

Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad un'eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Il CTU ha applicato un deprezzamento del 20% circa all'unità in questione motivato dalle lavorazioni necessarie a completare l'unità stessa.

5.2 Valutazione Lotto n. 6

Il Valore venale di mercato di "ufficio", nel febbraio 2021 è il seguente:

Ufficio

tipo valore	superficie	Valore per mq.	Deprezzamento	Valore
A corpo.	=====	=====	20%	€ 50.000,00

5.3 Adeguamenti e correzioni della stima

Cancellazione pignoramento e ipoteche a carico dell'acquirente	€ 329,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ 2.682,00
<u>Spese condominiali</u>	€ =====
Totale:	€ 3.011,00

5.4 Prezzo a base d'asta

STIMA "ufficio", con i dovuti arrotondamenti – febbraio 2021

- Quota di 1/1 della piena proprietà

€ 50.000,00 (cinquantamila//00).

- *Decurtazione, adeguamenti e correzioni della stima (con i dovuti arrotondamenti)*

€ 50.000,00 - € 3.000,00 = € 47.000,00

€ 47.000,00 (quarantasettemila//00).

I suddetti valori sono comprensivi dell'incidenza della comproprietà sulle parti comuni.

6. RIEPILOGO DATI ESSENZIALI

Il bene in questione consiste in *un ufficio* sito nel Comune di Cerea – Vr - al civico n. 2/A di via Olga Visentini. I dati catastali attuali dei beni immobili sono i seguenti:

Ufficio

C.F. del Comune di Cerea - Vr

LOTTO N. 7: UFFICIO – FG. 40, MN. 113, SUB. 20

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DATI CATASTALI

Ufficio

C.F. del Comune di Cerea - Vr

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 20 cat. A/10, cl. 3, 2 vani, R.C. 537,12 €, Via Paride da Cerea, SNC, piano 1.

Catasto Fabbricati

Si precisa quanto segue:

Alla data dell'impianto meccanografico del 30.06.1987, l'unità in oggetto risultava così censita:

- *Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 5, mappale:
113, sub. 1, cat. A/3, cl. 2, 7 vani, R.C. 1.183 L, Via Paride da Cerea n. 40,
piano T;*
- *Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 5, mappale:
113, sub. 2, cat. C/1, cl. 2, 176 mq, R.C. 2.112 L, Via Paride da Cerea n. 40,
piano T1;*
- *Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 5, mappale:
113, sub. 3, cat. C/6, cl. 2, 16 mq, R.C. 131 L, Via Paride da Cerea n. 40;*
- *Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 5, mappale:
113, sub. 4, cat. C/2, cl. U, 645 mq, R.C. 3.225 L, Via Paride da Cerea n. 40,
piano T;*

Con variazione del quadro tariffario del 01.01.1992 le unità di cui sopra risultavano così censite:

- *Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 5, mappale:
113, sub. 1, cat. A/3, cl. 2, 7 vani, R.C. € 433,82/ L 840.000, Via Paride da
Cerea n. 40, piano T;*
- *Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 5, mappale:
113, sub. 2, cat. C/1, cl. 2, 176 mq, R.C. € 1.372,54/ L 2.657.600, Via Paride
da Cerea n. 40, piano T1;*
- *Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 5, mappale:
113, sub. 3, cat. C/6, cl. 2, 16 mq, R.C. € 52,06/ L 100.800, Via Paride da
Cerea n. 40;*
- *Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 5, mappale:
113, sub. 4, cat. C/2, cl. U, 645 mq, R.C. € 639,92/ L 1.225.500, Via Paride
da Cerea n. 40, piano T;*

Con variazione per divisione, fusione, demolizione parziale, ristrutturazione del 10.06.2002 prot. n. 163210 (n. 6786.1/2002) le unità di cui sopra venivano soppresse e l'unità oggetto del presente lotto risultava così censita:

Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 5, mappale:

113, sub. 20, cat. A/10, cl. 3, 2 vani, R.C. 537,12 €, Via Paride da Cerea, SNC, piano 1;

In seguito a variazione del 09.06.2005 prot. n. VR0150097 per modifica identificativo-allineamento mappe (n. 23081.12/2005), l'unità risulta così censita:

Catasto Fabbricati, **foglio 40, mappale:**

113, sub. 20, cat. A/10, cl. 3, 2 vani, R.C. 537,12 €, Via Paride da Cerea, SNC, piano 1;

Catasto Terreni

L'area su cui sorge il bene oggetto di relazione, all'impianto meccanografico del 01.01.1975 era così identificata:

Catasto Terreni, foglio 40, mappale:

113, ente urbano, sup. 00 ha 07 are 90 ca, R.D. -, R.A. -;

In seguito a tipo di frazionamento in atti dal 24.10.1990 (n. 64681), il mappale risultava così identificato:

Catasto Terreni, foglio 40, mappale:

113, ente urbano, sup. 00 ha 07 are 08 ca, R.D. -, R.A. -;

In seguito a tabella di variazione del 29.04.2002 prot. n. 89870 in atti dal 29.04.2002 (n. 2625.1/2002), il mappale risultava così identificato:

Catasto Terreni, **foglio 40, mappale:**

113, ente urbano, sup. 00 ha 07 are 08 ca, R.D. -, R.A. -.

- Il **mappale 40** è posto tra i seguenti **confini** (da nord in senso orario): mn. 1205, mn. 339, mn. 947, Via Paride da Cerea.

Della descritta situazione si è tenuto conto nella stima del bene.

2. DESCRIZIONE DEL LOTTO

- L'ufficio – (C.F.- Foglio 40, mapp.n° 113 sub. 20) è inserito all'interno di un condominio posto tra via Olga Visentini e via Paride da Cerea; è posto al piano primo e presenta un'altezza interna di 2,70 m circa; l'ufficio è costituito da uno spazio open-space, un ripostiglio, un antibagno ed un bagno, per una superficie commerciale complessiva di **47,68 mq. comm.** circa.

La pavimentazione è in laminato simil legno eccetto nel bagno e nell'antibagno dove la pavimentazione ed il rivestimento delle pareti sono in ceramica formato 15 x 15.

Il bagno è composto da WC e lavandino. Le porte interne sono in legno tamburato chiaro; i serramenti esterni sono in pvc con vetrocamera.

Le pareti divisorie interne sono in cartongesso con finitura a malta fine.

L'unità immobiliare utilizza due split per il riscaldamento dell'ambiente.

L'impianto elettrico – *a norma* – funzionante, sottotraccia, tensione 220 Volt risale alla data di ristrutturazione dell'edificio (2004) e va aggiornato rispetto alla normativa vigente.

L'impianto idraulico – *a norma* – funzionante, sottotraccia, alimentazione diretta alla rete comunale, risale alla data di ristrutturazione dell'edificio (2004) e va aggiornato rispetto alla normativa vigente.

Le condizioni generali sono discrete e le finiture risalgono alla data di ristrutturazione di ristrutturazione dell'edificio (2004).

Si precisa che in data 23.06.2020 il CTU ha provveduto ad inoltrare un'istanza catastale al fine del corretto abbinamento della planimetria all'unità in questione in quanto la planimetria era associata a diversa unità.

UFFICIO				
Comune di Cerea - Fg. 40, mn. 113, sub. 20				
Destinazione	Sup. lorda [mq]	Coeff.	Sup. comm. [mq]	Condizioni
Ufficio - <i>piano 1</i>	40,59	1,00	40,59	discrete
Ripostiglio - <i>piano 1</i>	2,78	1,00	2,78	discrete
Antibagno - <i>piano 1</i>	2,65	1,00	2,65	discrete
Bagno - <i>piano 1</i>	1,66	1,00	1,66	discrete
TOTALE Ufficio	47,68		47,68	discrete

Le dimensioni dei vani sono state desunte dalla planimetria catastale e alcune misure sono state verificate in loco.

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

Fondazioni: =====
 Solai: *legno (nella porzione più vecchia), latero-cemento (nella porzione più recente)*
 Strutture verticali: *pietra, laterizio misto a c.a.*
 Copertura: *legno misto a c.a. – in parta e doppia falda (nella porzione più vecchia), in parte piana a terrazza praticabile e in parte a volta (nella porzione più recente)*

Componenti Edilizie

Cancello Carraio: =====
 Cancello pedonale: =====
 Infissi esterni: *serramenti in pvc - in discreto stato –*
 Infissi interni: *legno tamburato chiaro/assenti in parte*
 Manto di copertura: =====
 Pareti esterne: *intonaco – tinteggiato di colore giallo – in discreto stato (con tracce di infiltrazioni e scrostamenti di colore)*
 Percorsi interni: *in legno tipo laminato incollato e in ceramica 15x15 – in discreto stato;*
 Porta d'ingresso: *porta in pvc con inserti in vetro– in discreto stato*

Recinzione: =====
Tramezze interne: *cartongesso – Finitura: al grezzo - in discreto stato*

Caratteristiche impianti

Antenna: =====
Antifurto: =====
Citofonico: =====
Elettrico: *sottotraccia – tensione di rete: 220 V – a norma – funzionante*
Gas: =====
Idrico: *sottotraccia – a norma – Rete di distribuzione: funzionante – Apparecchi alimentati: wc e lavandino*
Telefonico *sì*
Termico: *autonomo con due split.*

3. SITUAZIONE URBANISTICA.

L'immobile, nella porzione più vecchia risulta essere stato costruito in epoca anteriore al 1967; le pratiche edilizie che hanno avuto ad oggetto l'immobile in questione sono le seguenti:

In data **28.06.1996** è stata rilasciata **Concessione edilizia in Sanatoria n.2052/san prot. 12414** relativa a difformità per costruzione di garages (*All. g.1*);

In data **14.02.2001** è stata presentata **Denuncia di Inizio Attività n. 15/01 prot.n.2999** relativa ad opere urgenti volte a garantire l'incolumità pubblica dell'edificio di Via Paride da Cerea (*All. g.2*);

In data **26.07.2001** è stata rilasciata **Concessione edilizia n. 105/2001 prot.8011/2001** relativa alla ristrutturazione edilizia di un fabbricato in Via Paride da Cerea (*All. g.3*);

In data **14.10.2002** è stata presentata **Denuncia di Inizio Attività n. 197/02 prot.n.14945** per la variante alla concessione edilizia n. 105/2001 (*All. g.4.*);

In data **28.11.2003** è stata presentata **Denuncia di Inizio Attività n. 246/03 prot.n.15753** per la variante alla concessione edilizia n. 105/2001 relativa al cambio di destinazione d'uso del sub. 13 da negozio ad artigianato di servizio (*All. g.5*)

In data **09.03.2004** è stato rilasciato **Permesso di Costruire n. 136/2003 prot.13136/2003** relativo ad un Piano di Recupero per risanamento conservativo e ristrutturazione di un fabbricato da destinare a residenze, uffici e negozi in via Olga Visentini angolo via Paride: trattasi di ampliamento volumetrico con realizzazione di abitazione al piano secondo (diventato sub.38) (*All.g.6*)

In data **15.03.2010** è stata presentata **Denuncia di Inizio Attività n. 10/045 prot.n.15753** relativa al cambio di destinazione d'uso del sub. 13 da artigianato di servizio a negozio (*All. g.7*);

In data **05.08.2003** è stato rilasciato **Certificato di Agibilità n. 59 prot. n. 8597** (*All. g.8*);

In data **26.05.2010** è stato rilasciato **Certificato di Agibilità n. 2010/40 prot.n.5492** per il sub. 13 (*All. g.9*).

Il fabbricato è inserito nella Var. 5 del Piano interventi vigente del Comune di Cerea – VR - all'interno della **Zona A – Centri storici** (*All. h*).

Delle descritte situazioni si è tenuto conto nella stima del bene.

3.1 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Il C.T.U., analizzato l'ultimo titolo edilizio rilasciato avente ad oggetto l'unità di cui al presente lotto ed analizzato la planimetria catastale della stessa, segnala che la situazione urbanistico-catastale risulta **conforme** allo stato dei luoghi.

Delle descritte situazioni si è tenuto conto nella stima del bene.

4. SITUAZIONE DI POSSESSO – DIRITTI REALI.

L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato dalla [REDACTED]

Esso è locato alla [REDACTED] con contratto di locazione n. 1722 serie 3T del 2010, con una durata di anni 6 a partire dal 23.06.2010 con un canone annuo di € 4.200,00 (Euro quattromiladuecento//00) da pagarsi anticipatamente in rate mensili di € 350,00 (Euro centotrenta//00).

Il sottoscritto C.T.U. ritiene che il canone di locazione di cui sopra, relativo all'unità immobiliare in oggetto sia da ritenersi "non vile" e quindi **congruo**. **Il CTU precisa che la quota del canone di locazione che interessa l'immobile di cui al presente lotto del presente pignoramento è da considerarsi conforme al canone di mercato di beni simili in zona e quindi congrua ai sensi dell'ex art. 2923 c.3 c.c. non essendo inferiore ad un terzo del prezzo giusto.**

Di tutte le situazioni si è tenuto conto nella stima del bene.

5. DETERMINAZIONE DELLA STIMA

5.1 Criterio di stima

L'aspetto economico da prendere in considerazione nella valutazione dell'immobile in oggetto è il *valore di mercato*. La valutazione, definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, può essere eseguita o con procedimento analitico, cioè per capitalizzazione del reddito netto, o con procedimento sintetico comparativo. Nel caso in oggetto la sottoscritta ritiene opportuno ricorrere alla valutazione per via sintetico comparativa, sulla base di valori di mercato di beni simili, tenuto conto delle caratteristiche degli immobili e sulla scorta di informazioni assunte presso il Catasto, l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerea – Vr, gli osservatori del mercato immobiliare di Cerea – Vr, e gli operatori del settore edilizio ed immobiliare delle zone limitrofe. Tale procedimento consiste nell'attribuire un valore "a corpo", determinato per confronto con beni simili di cui si conosce il valore di mercato nella zona.

La superficie commerciale degli immobili è stata desunta secondo i criteri di computo riportati nella norma UNI 10750 sulla base dei disegni acquisiti presso l'Agenzia del Territorio, planimetria catastale, ed un sommario controllo compiuto sul luogo dal sottoscritto; trattandosi di disegni a volte incompleti, sarà compito dell'aggiudicatario controllare le reali consistenze del compendio immobiliare mediante verifica diretta delle superfici indicate in perizia.

Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad un'eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

5.2 Valutazione Lotto n. 7

Il Valore venale di mercato di "ufficio", nel febbraio 2021 è il seguente:

Ufficio

tipo valore	superficie	Valore per mq.	Deprezzamento	Valore
A corpo.	=====	=====	=====	€ 43.000,00

5.3 Adeguamenti e correzioni della stima

Cancellazione pignoramento e ipoteche a carico dell'acquirente	€ 329,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ 0,00
<u>Spese condominiali</u>	€ =====
Totale:	€ 329,00

5.4 Prezzo a base d'asta

STIMA "ufficio", con i dovuti arrotondamenti – febbraio 2021

- Quota di 1/1 della piena proprietà

€ 43.000,00 (quarantatremila//00)

- *Decurtazione, adeguamenti e correzioni della stima (con i dovuti arrotondamenti)*

€ 43.000,00 - € 329,00 = € 42.671,00

€ 42.000,00 (quarantaduemila//00).

I suddetti valori sono comprensivi dell'incidenza della comproprietà sulle parti comuni.

6. RIEPILOGO DATI ESSENZIALI DEL LOTTO

Il bene in questione consiste in *un ufficio* sito nel Comune di Cerea – Vr - al civico n.2/A di via Olga Visentini. I dati catastali attuali dei beni immobili sono i seguenti:

Ufficio

C.F. del Comune di Cerea - Vr

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 20 cat. A/10, cl. 3, 2 vani, R.C. 537,12 €, Via Paride da Cerea, SNC, piano 1.

Il **mappale 113** è posto tra i seguenti **confini** (da nord in senso orario): mn. 1205, mn. 339, mn. 947, Via Paride da Cerea.

Gli attuali intestatari secondo i RR.II. sono:

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

Si precisa che l'acquisto del presente immobile è stato effettuato dal [REDACTED]
[REDACTED]

STIMA "ufficio", a seguito di *decurtazioni, adeguamenti, correzioni e con i dovuti arrotondamenti* – gennaio 2021

Quota di 1/1 della piena proprietà

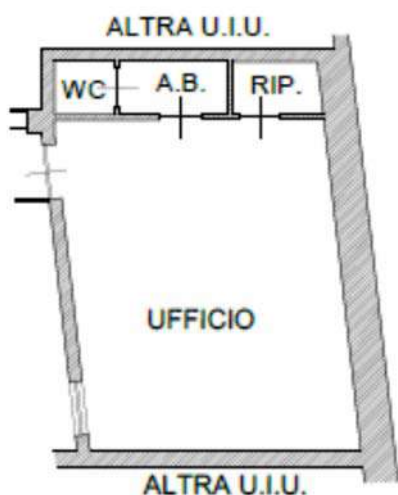
€ 42.000,00 (quarantaduemila/00).

I suddetti valori sono comprensivi dell'incidenza della comproprietà sulle parti comuni.

7. SCHEMA PLANIMETRICO UFFICIO

PIANO TERRA

H:2,70m



LOTTO N. 8: APPARTAMENTO – FG. 40, MN. 113, SUB. 21

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DATI CATASTALI

Abitazione

C.F. del Comune di Cerea - Vr

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 21 cat. A/2, cl. 5, 5 vani, R.C. 529,37 €, Via Paride da Cerea, SNC, piano 1.

Catasto Fabbricati

Si precisa quanto segue:

Alla data dell'impianto meccanografico del 30.06.1987, l'unità in oggetto risultava così censita:

- *Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 5, mappale:
113, sub. 1, cat. A/3, cl. 2, 7 vani, R.C. 1.183 L, Via Paride da Cerea n. 40,
piano T;*
- *Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 5, mappale:
113, sub. 2, cat. C/1, cl. 2, 176 mq, R.C. 2.112 L, Via Paride da Cerea n. 40,
piano T1;*
- *Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 5, mappale:
113, sub. 3, cat. C/6, cl. 2, 16 mq, R.C. 131 L, Via Paride da Cerea n. 40;*
- *Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 5, mappale:
113, sub. 4, cat. C/2, cl. U, 645 mq, R.C. 3.225 L, Via Paride da Cerea n. 40,
piano T;*

Con variazione del quadro tariffario del 01.01.1992 le unità di cui sopra risultavano così censite:

- *Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 5, mappale:
113, sub. 1, cat. A/3, cl. 2, 7 vani, R.C. € 433,82/ L 840.000, Via Paride da
Cerea n. 40, piano T;*
- *Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 5, mappale:
113, sub. 2, cat. C/1, cl. 2, 176 mq, R.C. € 1.372,54/ L 2.657.600, Via Paride
da Cerea n. 40, piano T1;*
- *Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 5, mappale:
113, sub. 3, cat. C/6, cl. 2, 16 mq, R.C. € 52,06/ L 100.800, Via Paride da
Cerea n. 40;*
- *Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 5, mappale:
113, sub. 4, cat. C/2, cl. U, 645 mq, R.C. € 639,92/ L 1.225.500, Via Paride
da Cerea n. 40, piano T;*

Con variazione per divisione, fusione, demolizione parziale, ristrutturazione del 10.06.2002 prot. n. 163210 (n. 6786.1/2002) le unità di cui sopra venivano soppresse e l'unità oggetto del presente lotto risultava così censita:

Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 5, mappale:

113, sub. 21, cat. A/2, cl. 5, 5 vani, R.C. 529,37 €, Via Paride da Cerea, SNC, p1;
In seguito a variazione del 09.06.2005 prot. n. VR0150097 per modifica identificativo-allineamento mappe (n. 23082.13/2005), l'unità risultava così censita:

Catasto Fabbricati, foglio 40, mappale:

113, sub. 21, cat. A/2, cl. 5, 5 vani, R.C. 529,37 €, Via Paride da Cerea, SNC, p1;
In seguito a variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09.11.2015, l'unità risulta così censita:

Catasto Fabbricati, **foglio 40, mappale:**

113, sub. 21, cat. A/2, cl. 5, 5 vani, sup. 98 mq, R.C. 529,37 €, Via Paride da Cerea, SNC, piano 1;

Catasto Terreni

L'area su cui sorge il bene oggetto di relazione, all'impianto meccanografico del 01.01.1975 era così identificata:

Catasto Terreni, foglio 40, mappale:

113, ente urbano, sup. 00 ha 07 are 90 ca, R.D. -, R.A. -;

In seguito a tipo di frazionamento in atti dal 24.10.1990 (n. 64681), il mappale risultava così identificato:

Catasto Terreni, foglio 40, mappale:

113, ente urbano, sup. 00 ha 07 are 08 ca, R.D. -, R.A. -;

In seguito a tabella di variazione del 29.04.2002 prot. n. 89870 in atti dal 29.04.2002 (n. 2625.1/2002), il mappale risultava così identificato:

Catasto Terreni, **foglio 40, mappale:**

113, ente urbano, sup. 00 ha 07 are 08 ca, R.D. -, R.A. -;

- Il **mappale 40** è posto tra i seguenti **confini** (da nord in senso orario): mn. 1205, mn. 339, mn. 947, Via Paride da Cerea.

Della descritta situazione si è tenuto conto nella stima del bene.

2. DESCRIZIONE DEL LOTTO

- L'abitazione – (C.F.- Foglio 40, mapp.n° 113 sub. 21) è inserita all'interno di un condominio tra via Olga Visentini e via Paride da Cerea; è posta al piano secondo ed è costituita da un ampio locale soggiorno-cucina, un disimpegno, un bagno, una camera da letto matrimoniale ed una singola; dal soggiorno, attraverso una scala in ferro, si accede ad un soppalco che affaccia sul soggiorno stesso e la cui struttura

è in travi di legno e parapetto in ferro. Il tetto è a vista con orditura in travi di legno; l'altezza interna è variabile, da un minimo di 3,13 m. circa nella camera da letto ad un massimo di 4,55 m. circa nel locale bagno per poi tornare ad un minimo di 3,25 m. circa in prossimità dell'ingresso; sotto il soppalco, nella zona cottura, l'altezza media è di 2,50 m circa. L'altezza al colmo nel soppalco è di circa 2,75 m.

L'unità abitativa consta di una superficie commerciale complessiva di **97,51 mq. comm.** circa.

La pavimentazione è in parquet eccetto nel bagno dove la pavimentazione ed il rivestimento delle pareti sono in ceramica formato 20 x 20 e nel soppalco dove la pavimentazione è costituita da assito di legno. Il bagno è dotato di wc, bidet, lavandino e box doccia. Le porte interne sono in legno tamburato chiaro, i serramenti esterni sono con telaio in legno e vetrocamera (compresi i velux) mentre la porta di accesso è un portoncino blindato con inserto in vetro.

Le pareti divisorie interne sono in muratura con finitura a malta fine.

L'unità immobiliare ha impianto di riscaldamento autonomo – *a norma* - con caldaia marca Riello posta nell'angolo cottura e terminali in acciaio; va verificato l'aggiornamento alla normativa vigente.

L'impianto elettrico – *a norma* – funzionante, sottotraccia, tensione 220 Volt risale alla data di ristrutturazione dell'edificio (2004); va verificato l'aggiornamento alla normativa vigente

Le condizioni generali sono buone; le finiture risalgono alla data di ristrutturazione di ristrutturazione dell'edificio (2004).

ABITAZIONE				
Comune di Cerea - Fg. 40, mn. 113, sub. 21				
Destinazione	Sup. lorda [mq]	Coeff.	Sup. comm. [mq]	Condizioni
Soggiorno/cucina - <i>piano 2</i>	49,68	1,00	49,68	discrete
Sopplaco - <i>piano 3</i>	11,69	0,80	9,35	discrete
Disimpegno - <i>piano 2</i>	1,27	1,00	1,27	discrete
Camera - <i>piano 2</i>	19,55	1,00	19,55	discrete
Camera - <i>piano 2</i>	12,53	1,00	12,53	discrete
Bagno - <i>piano 2</i>	5,13	1,00	5,13	discrete
TOTALE Abitazione	99,85		97,51	discrete

Le dimensioni dei vani sono state desunte dalla planimetria catastale e alcune misure sono state verificate in loco.

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

Fondazioni:

====

Solai:

legno (nella porzione più vecchia), latero-cemento (nella porzione più recente)

Strutture verticali: *pietra, laterizio misto a c.a.*
 Copertura: *legno misto a c.a. – in parte a doppia falda (nella porzione più vecchia), in parte piana a terrazza praticabile e in parte a volta (nella porzione più recente)*

Componenti Edilizie

Cancello Carraio: =====
 Cancello pedonale: =====
 Infissi esterni: *serramenti in pvc - in buono stato –*
 Infissi interni: *legno tamburato chiaro*
 Manto di copertura: =====
 Pareti esterne: *intonaco – tinteggiato di colore giallo – in discreto stato (con tracce di infiltrazioni e scrostamenti di colore)*
 Percorsi interni: *in legno tipo laminato incollato e in ceramica 20x20 – in discreto stato;*
 Porta d'ingresso: *portoncino blindato con inserti in vetro– in buono stato*
 Recinzione: =====
 Tramezze interne: *muratura – Finitura: intonacate e tinteggiate- in buono stato*

Caratteristiche impianti

Antenna: *sì*
 Antifurto: =====
 Citofonico: *sì*
 Elettrico: *sottotraccia – tensione di rete: 220 V – a norma, va verificato se è necessario adeguarlo secondo le normative vigenti – funzionante;*
 Gas: *sì - a norma -, va verificato se è necessario adeguarlo secondo le normative vigenti – funzionante;*
 Idrico: *sottotraccia – alimentazione: da rete comunale, conformità: a norma, va verificato se è necessario adeguarlo secondo le normative vigenti – Rete di distribuzione: funzionante – Apparecchi alimentati: servizi igienici, cucina*
 Telefonico *sì*
 Termico: *sottotraccia, alimentazione: metano, conformità: a norma, caldaia marca Riello, va verificato se è necessario adeguarlo secondo le normative vigenti.*

3. SITUAZIONE URBANISTICA

L'immobile, nella porzione più vecchia risulta essere stato costruito in epoca anteriore al 1967; le pratiche edilizie che hanno avuto ad oggetto l'immobile in questione sono le seguenti:

In data **28.06.1996** è stata rilasciata **Concessione edilizia in Sanatoria n.2052/san prot. 12414** relativa a difformità per costruzione di garages (*All. g.1*);

In data **14.02.2001** è stata presentata **Denuncia di Inizio Attività n. 15/01 prot.n.2999** relativa ad opere urgenti volte a garantire l'incolumità pubblica dell'edificio di Via Paride da Cerea (*All. g.2*);

In data **26.07.2001** è stata rilasciata **Concessione edilizia n. 105/2001 prot.8011/2001** relativa alla ristrutturazione edilizia di un fabbricato in Via Paride da Cerea (*All. g.3*);

In data **14.10.2002** è stata presentata **Denuncia di Inizio Attività n. 197/02 prot.n.14945** per la variante alla concessione edilizia n. 105/2001 (*All. g.4.*);

In data **28.11.2003** è stata presentata **Denuncia di Inizio Attività n. 246/03 prot.n.15753** per la variante alla concessione edilizia n. 105/2001 relativa al cambio di destinazione d'uso del sub. 13 da negozio ad artigianato di servizio (*All. g.5*)

In data **09.03.2004** è stato rilasciato **Permesso di Costruire n. 136/2003 prot.13136/2003** relativo ad un Piano di Recupero per risanamento conservativo e ristrutturazione di un fabbricato da destinare a residenze, uffici e negozi in via Olga Visentini angolo via Paride: trattasi di ampliamento volumetrico con realizzazione di abitazione al piano secondo (diventato sub.38) (*All.g.6*)

In data **15.03.2010** è stata presentata **Denuncia di Inizio Attività n. 10/045 prot.n.15753** relativa al cambio di destinazione d'uso del sub. 13 da artigianato di servizio a negozio (*All. g.7*);

In data **05.08.2003** è stato rilasciato **Certificato di Agibilità n. 59 prot. n. 8597** (*All. g.8*);

In data **26.05.2010** è stato rilasciato **Certificato di Agibilità n. 2010/40 prot.n.5492** per il sub. 13 (*All. g.9*).

Il fabbricato è inserito nella Var. 5 del Piano interventi vigente del Comune di Cerea – VR - all'interno della **Zona A – Centri storici** (*All. h*).

Delle descritte situazioni si è tenuto conto nella stima del bene.

3.1 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Il C.T.U., analizzato l'ultimo titolo edilizio rilasciato avente ad oggetto l'unità di cui al presente lotto ed analizzato la planimetria catastale della stessa, segnala che la situazione urbanistica risulta conforme allo stato dei luoghi mentre per quanto riguarda la situazione catastale è da segnalare una lieve difformità:

- *mancata rappresentazione della finestra a tetto presente in bagno.*

Per regolarizzare le difformità catastali riscontrate l'acquirente dovrà presentare una pratica di variazione catastale con una spesa di € 500,00 complessivi.

Delle descritte situazioni si è tenuto conto nella stima del bene.

4. SITUAZIONE DI POSSESSO – DIRITTI REALI.

L'unità immobiliare al momento del sopralluogo era abitata dal [REDACTED]

L'immobile al momento risulta locato alla [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] con contratto di locazione n. 2411 serie 3T del 2019 della durata di 4 anni dal 20.09.2019 al 19.09.2023 con un canone annuo di € 1.200,00 (Euro milleduecento//00) da pagarsi anticipatamente in rate mensili di € 100,00 (Euro cento//00).

Il sottoscritto C.T.U. ritiene che il canone di locazione di cui sopra, relativo all'unità immobiliare in oggetto sia da ritenersi "vile" e quindi **non congruo. Il CTU precisa**

che la quota del canone di locazione che interessa l'immobile di cui al presente lotto del presente pignoramento è da considerarsi non conforme al canone di mercato di beni simili in zona e quindi non congrua ai sensi dell'ex art. 2923 c.3 c.c. essendo inferiore ad un terzo del prezzo giusto.

Di tutte le situazioni si è tenuto conto nella stima del bene.

5. DETERMINAZIONE DELLA STIMA

5.1 Criterio di stima

L'aspetto economico da prendere in considerazione nella valutazione dell'immobile in oggetto è il *valore di mercato*. La valutazione, definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, può essere eseguita o con procedimento analitico, cioè per capitalizzazione del reddito netto, o con procedimento sintetico comparativo. Nel caso in oggetto la sottoscritta ritiene opportuno ricorrere alla valutazione per via sintetico comparativa, sulla base di valori di mercato di beni simili, tenuto conto delle caratteristiche degli immobili e sulla scorta di informazioni assunte presso il Catasto, l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerea – Vr, gli osservatori del mercato immobiliare di Cerea – Vr, e gli operatori del settore edilizio ed immobiliare delle zone limitrofe. Tale procedimento consiste nell'attribuire un *valore "a corpo"*, determinato per confronto con beni simili di cui si conosce il valore di mercato nella zona.

La *superficie commerciale* degli immobili è stata desunta secondo i criteri di computo riportati nella norma UNI 10750 sulla base dei disegni acquisiti presso l'Agenzia del Territorio, planimetria catastale, ed un sommario controllo compiuto sul luogo dal sottoscritto; trattandosi di disegni a volte incompleti, sarà compito dell'aggiudicatario controllare le reali consistenze del compendio immobiliare mediante verifica diretta delle superfici indicate in perizia.

Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad un'eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

5.2 Valutazione Lotto n. 8

Il **Valore venale di mercato di "appartamento"**, febbraio 2021 è il seguente:

Abitazione

<i>tipo valore</i>	<i>superficie</i>	<i>Valore per mq.</i>	<i>Deprezzamento</i>	<i>Valore</i>
A corpo.	=====	=====	=====	<u>€ 88.000,00</u>

5.3 Adeguamenti e correzioni della stima

Cancellazione pignoramento e ipoteche a carico dell'acquirente	€	329,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€	500,00
<u>Spese condominiali *</u>	€	<u>=====</u>

7. SCHEMA PLANIMETRICO ABITAZIONE

PIANO SECONDO



PIANO TERZO (SOTTOTETTO)



LOTTO N. 9: APPARTAMENTO – FG. 40, MN. 113, SUB. 22

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DATI CATASTALI

Abitazione

C.F. del Comune di Cerea - Vr

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 22 cat. A/2, cl. 5, 5,5 vani, R.C. 582,31 €, Via Paride da Cerea, SNC, piano 1.

Catasto Fabbricati

Si precisa quanto segue:

Alla data dell'impianto meccanografico del 30.06.1987, l'unità in oggetto risultava così censita:

- *Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 5, mappale:
113, sub. 1, cat. A/3, cl. 2, 7 vani, R.C. 1.183 L, Via Paride da Cerea n. 40,
piano T;*
- *Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 5, mappale:
113, sub. 2, cat. C/1, cl. 2, 176 mq, R.C. 2.112 L, Via Paride da Cerea n. 40,
piano T1;*
- *Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 5, mappale:
113, sub. 3, cat. C/6, cl. 2, 16 mq, R.C. 131 L, Via Paride da Cerea n. 40;*
- *Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 5, mappale:
113, sub. 4, cat. C/2, cl. U, 645 mq, R.C. 3.225 L, Via Paride da Cerea n. 40,
piano T;*

Con variazione del quadro tariffario del 01.01.1992 le unità di cui sopra risultavano così censite:

- *Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 5, mappale:
113, sub. 1, cat. A/3, cl. 2, 7 vani, R.C. € 433,82/ L 840.000, Via Paride da
Cerea n. 40, piano T;*
- *Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 5, mappale:
113, sub. 2, cat. C/1, cl. 2, 176 mq, R.C. € 1.372,54/ L 2.657.600, Via Paride
da Cerea n. 40, piano T1;*
- *Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 5, mappale:
113, sub. 3, cat. C/6, cl. 2, 16 mq, R.C. € 52,06/ L 100.800, Via Paride da
Cerea n. 40;*
- *Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 5, mappale:
113, sub. 4, cat. C/2, cl. U, 645 mq, R.C. € 639,92/ L 1.225.500, Via Paride
da Cerea n. 40, piano T;*

Con variazione per divisione, fusione, demolizione parziale, ristrutturazione del 10.06.2002 prot. n. 163210 (n. 6786.1/2002) le unità di cui sopra venivano soppresse e l'unità oggetto del presente lotto risultava così censita:

Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 5, mappale:

113, sub. 22, cat. A/2, cl. 5, 5,5 vani, R.C. 582,31 €, Via Paride da Cerea, SNC, piano 1;

In seguito a variazione del 09.06.2005 prot. n. VR0150097 per modifica identificativo-allineamento mappe (n. 23083.14/2005), l'unità risultava così censita:

Catasto Fabbricati, foglio 40, mappale:

113, sub. 22, cat. A/2, cl. 5, 5,5 vani, R.C. 582,31 €, Via Paride da Cerea, SNC, piano 1;

In seguito a variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09.11.2015, l'unità risulta così censita:

Catasto Fabbricati, **foglio 40, mappale:**

113, sub. 22, cat. A/2, cl. 5, 5,5 vani, sup. 119 mq, R.C. 582,31 €, Via Paride da Cerea, SNC, piano 1;

Catasto Terreni

L'area su cui sorge il bene oggetto di relazione, all'impianto meccanografico del 01.01.1975 era così identificata:

Catasto Terreni, foglio 40, mappale:

113, ente urbano, sup. 00 ha 07 are 90 ca, R.D. -, R.A. -;

In seguito a tipo di frazionamento in atti dal 24.10.1990 (n. 64681), il mappale risultava così identificato:

Catasto Terreni, foglio 40, mappale:

113, ente urbano, sup. 00 ha 07 are 08 ca, R.D. -, R.A. -;

In seguito a tabella di variazione del 29.04.2002 prot. n. 89870 in atti dal 29.04.2002 (n. 2625.1/2002), il mappale risultava così identificato:

Catasto Terreni, **foglio 40, mappale:**

113, ente urbano, sup. 00 ha 07 are 08 ca, R.D. -, R.A. -;

- Il **mappale 40** è posto tra i seguenti **confini** (da nord in senso orario): mn. 1205, mn. 339, mn. 947, Via Paride da Cerea.

Della descritta situazione si è tenuto conto nella stima del bene.

2. DESCRIZIONE DEL LOTTO

- L'abitazione – (C.F.- Foglio 40, mapp.n° 113 sub. 22) è inserita all'interno di un condominio tra via Olga Visentini e via Paride da Cerea, è posta al piano secondo ed è costituita da un ampio locale soggiorno-cucina, un disimpegno, un bagno, una

camera da letto matrimoniale ed una singola; dal soggiorno, attraverso una scala in ferro, si accede ad un soppalco che affaccia sul soggiorno stesso la cui struttura è in travi di legno e parapetto in ferro. Il tetto è a vista con orditura in travi di legno; l'altezza interna è variabile, da un minimo di 3,13 m. circa ad un massimo di 4,55 m. circa nel locale bagno per poi tornare ad un minimo di 3,25 m. circa in prossimità dell'ingresso; sotto il soppalco, nella zona cottura, l'altezza media è pari a 2,50 m circa. L'altezza al colmo nel soppalco è di circa 2,75 m.

L'unità abitativa sviluppa una superficie commerciale complessiva di **95,57 mq. comm.** circa.

La pavimentazione è in parquet eccetto nel bagno, dove la pavimentazione ed il rivestimento delle pareti sono in ceramica formato 20 x 20, e nel soppalco dove la pavimentazione è costituita da assi di legno. Il bagno è dotato di wc, bidet, lavandino e box doccia. Le porte interne sono in legno tamburato chiaro, i serramenti esterni sono con telaio in legno e vetrocamera (compresi i velux) mentre la porta di accesso è un portoncino blindato con inserto in vetro.

Le pareti divisorie interne sono in muratura con finitura a malta fine.

L'unità immobiliare ha impianto di riscaldamento autonomo – *a norma* - con caldaia marca Riello e terminali in acciaio; va verificato l'aggiornamento alla normativa vigente.

L'impianto elettrico –*a norma* – funzionante, sottotraccia, tensione 220 Volt risale alla data di ristrutturazione dell'edificio (2004); va verificato l'aggiornamento alla normativa vigente.

Le condizioni generali sono buone; le finiture risalgono alla data di ristrutturazione di ristrutturazione dell'edificio (2004).

ABITAZIONE				
Comune di Cerea - Fg. 40, mn. 113, sub. 22				
Destinazione	Sup. lorda [mq]	Coeff.	Sup. comm. [mq]	Condizioni
Soggiorno/cucina - <i>piano 2</i>	38,28	1,00	38,28	discrete
Soppalco - <i>piano 3</i>	20,26	0,80	16,21	discrete
Disimpegno - <i>piano 2</i>	6,61	1,00	6,61	discrete
Camera - <i>piano 2</i>	11,23	1,00	11,23	discrete
Camera - <i>piano 2</i>	18,34	1,00	18,34	discrete
Bagno - <i>piano 2</i>	4,90	1,00	4,90	discrete
TOTALE Abitazione	99,62		95,57	discrete

Le dimensioni dei vani sono state desunte dalla planimetria catastale e alcune misure sono state verificate in loco.

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

Fondazioni:	=====
Solai:	<i>legno (nella porzione più vecchia), latero-cemento (nella porzione più recente)</i>
Strutture verticali:	<i>pietra, laterizio misto a c.a.</i>
Copertura:	<i>legno misto a c.a. – in parte a doppia falda (nella porzione più vecchia), in parte piana a terrazza praticabile e in parte a volta (nella porzione più recente)</i>

Componenti Edilizie

Cancello Carraio:	=====
Cancello pedonale:	=====
Infissi esterni:	<i>serramenti in pvc - in buono stato –</i>
Infissi interni:	<i>legno tamburato chiaro</i>
Manto di copertura:	=====
Pareti esterne:	<i>intonaco – tinteggiato di colore giallo – in discreto stato (con tracce di infiltrazioni e scrostamenti di colore)</i>
Percorsi interni:	<i>in legno tipo laminato incollato e in ceramica 20x20 – in discreto stato;</i>
Porta d'ingresso:	<i>portoncino blindato con inserti in vetro– in buono stato</i>
Recinzione:	=====
Tramezze interne:	<i>muratura – Finitura: intonacate e tinteggiate- in buono stato</i>

Caratteristiche impianti

Antenna:	<i>sì</i>
Antifurto:	=====
Citofonico:	<i>sì</i>
Elettrico:	<i>sottotraccia – tensione di rete: 220 V – <u>a norma</u>, la dichiarazione di conformità è allegata alla pratica di agibilità va pertanto verificato se è necessario adeguarla secondo le normative vigenti – funzionante</i>
Gas:	<i>sottotraccia, alimentazione: metano, conformità: <u>a norma</u>, la dichiarazione di conformità è allegata alla pratica di agibilità va pertanto verificato se è necessario adeguarla secondo le normative vigenti – Rete di distribuzione: funzionante</i>
Idrico:	<i>sottotraccia – alimentazione: da rete comunale, conformità: <u>a norma</u>, la dichiarazione di conformità è allegata alla pratica di agibilità va pertanto verificato se è necessario adeguarla secondo le normative vigenti – Rete di distribuzione: funzionante – Apparecchi alimentati: servizi igienici, cucina</i>
Telefonico	<i>sì</i>
Termico:	<i>autonomo con caldaia a gas marca Riello - <u>a norma</u> -, la dichiarazione di conformità è allegata alla pratica di agibilità va pertanto verificato se è necessario adeguarla secondo le normative vigenti – funzionante.</i>

3. SITUAZIONE URBANISTICA

L'immobile, nella porzione più vecchia risulta essere stato costruito in epoca anteriore al 1967; le pratiche edilizie che hanno avuto ad oggetto l'immobile in questione sono le seguenti:

In data **28.06.1996** è stata rilasciata **Concessione edilizia in Sanatoria n.2052/san prot. 12414** relativa a difformità per costruzione di garages (*All. g.1*);

In data **14.02.2001** è stata presentata **Denuncia di Inizio Attività n. 15/01 prot.n.2999** relativa ad opere urgenti volte a garantire l'incolumità pubblica dell'edificio di Via Paride da Cerea (*All. g.2*);

In data **26.07.2001** è stata rilasciata **Concessione edilizia n. 105/2001 prot.8011/2001** relativa alla ristrutturazione edilizia di un fabbricato in Via Paride da Cerea (*All. g.3*);

In data **14.10.2002** è stata presentata **Denuncia di Inizio Attività n. 197/02 prot.n.14945** per la variante alla concessione edilizia n. 105/2001 (*All. g.4.*);

In data **28.11.2003** è stata presentata **Denuncia di Inizio Attività n. 246/03 prot.n.15753** per la variante alla concessione edilizia n. 105/2001 relativa al cambio di destinazione d'uso del sub. 13 da negozio ad artigianato di servizio (*All. g.5*)

In data **09.03.2004** è stato rilasciato **Permesso di Costruire n. 136/2003 prot.13136/2003** relativo ad un Piano di Recupero per risanamento conservativo e ristrutturazione di un fabbricato da destinare a residenze, uffici e negozi in via Olga Visentini angolo via Paride: trattasi di ampliamento volumetrico con realizzazione di abitazione al piano secondo (diventato sub.38) (*All.g.6*)

In data **15.03.2010** è stata presentata **Denuncia di Inizio Attività n. 10/045 prot.n.15753** relativa al cambio di destinazione d'uso del sub. 13 da artigianato di servizio a negozio (*All. g.7*);

In data **05.08.2003** è stato rilasciato **Certificato di Agibilità n. 59 prot. n. 8597** (*All. g.8*);

In data **26.05.2010** è stato rilasciato **Certificato di Agibilità n. 2010/40 prot.n.5492** per il sub. 13 (*All. g.9*).

Il fabbricato è inserito nella Var. 5 del Piano interventi vigente del Comune di Cerea – VR - all'interno della **Zona A – Centri storici** (*All. h*).

Delle descritte situazioni si è tenuto conto nella stima del bene.

3.1 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Il C.T.U., analizzato l'ultimo titolo edilizio rilasciato avente ad oggetto l'unità di cui al presente lotto ed analizzato la planimetria catastale della stessa, segnala che la situazione urbanistica risulta conforme allo stato dei luoghi mentre per quanto riguarda la situazione catastale sono da segnalare le seguenti difformità:

- *errata rappresentazione delle finestre a tetto nel soggiorno/cucina;*
- *errata indicazione delle destinazioni d'utilizzo delle stanze;*
- *rappresentazione di un locale ripostiglio in comunicazione diretta con il soppalco che però non è accessibile e risulterebbe di altra proprietà.*

Per regolarizzare le difformità catastali riscontrate l'acquirente dovrà presentare una pratica di variazione catastale con una spesa di € 500,00 complessivi.

Delle descritte situazioni si è tenuto conto nella stima del bene.

4. SITUAZIONE DI POSSESSO – DIRITTI REALI.

L'unità immobiliare al momento del sopralluogo era abitata dal Sig. El Aoud Abdelaim.

L'immobile al momento risulta locato alla [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con contratto di locazione n. 2907 serie 3T del 22.11.2017 della durata di 4 anni dal 23.10.2017 al 22.10.2021 con un canone annuo di € 1.800,00 (Euro milleottocento//00) da pagarsi anticipatamente in rate mensili di € 150,00 (Euro centocinquanta//00).

Il sottoscritto C.T.U. ritiene che il canone di locazione di cui sopra, relativo all'unità immobiliare in oggetto sia da ritenersi "vile" e quindi **non congruo. Il CTU precisa che la quota del canone di locazione che interessa l'immobile di cui al presente lotto del presente pignoramento è da considerarsi non conforme al canone di mercato di beni simili in zona e quindi non congrua ai sensi dell'ex art. 2923 c.3 c.c. essendo inferiore ad un terzo del prezzo giusto.**

Di tutte le situazioni si è tenuto conto nella stima del bene.

5. DETERMINAZIONE DELLA STIMA

5.1 Criterio di stima

L'aspetto economico da prendere in considerazione nella valutazione dell'immobile in oggetto è il *valore di mercato*. La valutazione, definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, può essere eseguita o con procedimento analitico, cioè per capitalizzazione del reddito netto, o con procedimento sintetico comparativo. Nel caso in oggetto la sottoscritta ritiene opportuno ricorrere alla valutazione per via sintetico comparativa, sulla base di valori di mercato di beni simili, tenuto conto delle caratteristiche degli immobili e sulla scorta di informazioni assunte presso il Catasto, l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerea – Vr, gli osservatori del mercato immobiliare di Cerea – Vr, e gli operatori del settore edilizio ed immobiliare delle zone limitrofe. Tale procedimento consiste nell'attribuire un *valore "a corpo"*, determinato per confronto con beni simili di cui si conosce il valore di mercato nella zona.

La *superficie commerciale* degli immobili è stata desunta secondo i criteri di computo riportati nella norma UNI 10750 sulla base dei disegni acquisiti presso l'Agenzia del Territorio, planimetria catastale, ed un sommario controllo compiuto sul luogo dal sottoscritto; trattandosi di disegni a volte incompleti, sarà compito dell'aggiudicatario controllare le reali consistenze del compendio immobiliare mediante verifica diretta delle superfici indicate in perizia.

Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può

discostarsi dal prezzo conseguente ad un'eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

5.2 Valutazione Lotto n. 9

Il Valore venale di mercato dell' "appartamento", nel febbraio 2021 è il seguente:

Appartamento

tipo valore	superficie	Valore per mq.	Deprezzamento	Valore
A corpo.	=====	=====	=====	€ <u>86.000,00</u>

5.3 Adeguamenti e correzioni della stima

Cancellazione pignoramento e ipoteche a carico dell'acquirente	€ 329,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ 500,00
<u>Spese condominiali</u>	€ =====
Totale:	€ <u>829,00</u>

* il CTU precisa che non è stato possibile reperire i dati relativi alle spese condominiali del lotto in questione.

5.4 Prezzo a base d'asta

STIMA "appartamento", con i dovuti arrotondamenti – febbraio 2021

- Quota di 1/1 della piena proprietà

€ 86.000,00 (ottantaseimila//00)

- Decurtazione, adeguamenti e correzioni della stima (con i dovuti arrotondamenti)

€ 86.000,00 - € 829,00 = € 85.171,00

€ 85.000,00 (ottantacinquemila//00).

I suddetti valori sono comprensivi dell'incidenza della comproprietà sulle parti comuni.

6. RIEPILOGO DATI ESSENZIALI

Il bene in questione consiste in un appartamento sito nel Comune di Cerea – Vr - al civico n. 2/A di via Olga Visentini. I dati catastali attuali dei beni immobili sono i seguenti:

Abitazione

C.F. del Comune di Cerea - Vr

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 22 cat. A/2, cl. 5, 5,5 vani, R.C. 582,31 €, Via Paride da Cerea, SNC, piano 1.

Il mappale 113 è posto tra i seguenti confini (da nord in senso orario): mn. 1205, mn. 339, mn. 947, Via Paride da Cerea.

Gli attuali intestatari secondo i RR.II. sono:

Si precisa che l'acquisto del presente immobile è stato effettuato dal

STIMA "appartamento", a seguito di decurtazioni, adeguamenti, correzioni e con i dovuti arrotondamenti.-
febbraio 2021

Quota di 1/1 della piena proprietà

€ 85.000,00 (ottantacinquemila//00).

I suddetti valori sono comprensivi dell'incidenza della comproprietà sulle parti comuni.

7. SCHEMA PLANIMETRICO ABITAZIONE

PIANO SECONDO



PIANO TERZO (SOTTOTETTO)



LOTTO N. 10: POSTO AUTO SCOPERTO – FG. 40, MN. 113, SUB. 27

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DATI CATASTALI

Posto auto scoperto

C.F. del Comune di Cerea - Vr

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 27 cat. C/6, cl. 1, 12 mq, R.C. 33,47 €, Via Paride da Cerea, SNC, piano T.

Catasto Fabbricati

Si precisa quanto segue:

Alla data dell'impianto meccanografico del 30.06.1987, l'unità in oggetto risultava così censita:

- *Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 5, mappale:
113, sub. 1, cat. A/3, cl. 2, 7 vani, R.C. 1.183 L, Via Paride da Cerea n. 40,
piano T;*
- *Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 5, mappale:
113, sub. 2, cat. C/1, cl. 2, 176 mq, R.C. 2.112 L, Via Paride da Cerea n. 40,
piano T1;*
- *Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 5, mappale:
113, sub. 3, cat. C/6, cl. 2, 16 mq, R.C. 131 L, Via Paride da Cerea n. 40;*
- *Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 5, mappale:
113, sub. 4, cat. C/2, cl. U, 645 mq, R.C. 3.225 L, Via Paride da Cerea n. 40,
piano T;*

Con variazione del quadro tariffario del 01.01.1992 le unità di cui sopra risultavano così censite:

- *Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 5, mappale:
113, sub. 1, cat. A/3, cl. 2, 7 vani, R.C. € 433,82/ L 840.000, Via Paride da
Cerea n. 40, piano T;*
- *Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 5, mappale:
113, sub. 2, cat. C/1, cl. 2, 176 mq, R.C. € 1.372,54/ L 2.657.600, Via Paride
da Cerea n. 40, piano T1;*
- *Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 5, mappale:
113, sub. 3, cat. C/6, cl. 2, 16 mq, R.C. € 52,06/ L 100.800, Via Paride da
Cerea n. 40;*
- *Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 5, mappale:
113, sub. 4, cat. C/2, cl. U, 645 mq, R.C. € 639,92/ L 1.225.500, Via Paride
da Cerea n. 40, piano T;*

Con variazione per divisione, fusione, demolizione parziale, ristrutturazione del 10.06.2002 prot. n. 163210 (n. 6786.1/2002) le unità di cui sopra venivano soppresse veniva costituita, tra le altre, anche la seguente unità:

Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 5, mappale:

113, sub. 26, B.C.N.C., Via Paride da Cerea, SNC, piano T;

L'unità immobiliare in oggetto alla data del 27.06.2002, in seguito a variazione costituzione posto auto scoperto da BCNC sub. 26, prot. n. 181705 (n. 2346.1/2002) risultava così censita:

Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 5, mappale:

113, sub. 27, cat. C/6, cl. 1, 12 mq, R.C. 33,47 €, Via Paride da Cerea, SNC, piano T;

In seguito a variazione del 09.06.2005 prot. n. VR0150097 per modifica identificativo-allineamento mappe (n. 23087.18/2005), l'unità risulta così censita:

Catasto Fabbricati, foglio 40, mappale:

113, sub. 27, cat. C/6, cl. 1, 12 mq, R.C. 33,47 €, Via Paride da Cerea, SNC, piano T;

Catasto Terreni

L'area su cui sorge il bene oggetto di relazione, all'impianto meccanografico del 01.01.1975 era così identificata:

Catasto Terreni, foglio 40, mappale:

113, ente urbano, sup. 00 ha 07 are 90 ca, R.D. -, R.A. -;

In seguito a tipo di frazionamento in atti dal 24.10.1990 (n. 64681), il mappale risultava così identificato:

Catasto Terreni, foglio 40, mappale:

113, ente urbano, sup. 00 ha 07 are 08 ca, R.D. -, R.A. -;

In seguito a tabella di variazione del 29.04.2002 prot. n. 89870 in atti dal 29.04.2002 (n. 2625.1/2002), il mappale risultava così identificato:

Catasto Terreni, **foglio 40, mappale:**

113, ente urbano, sup. 00 ha 07 are 08 ca, R.D. -, R.A. -;

- Il **mappale 40** è posto tra i seguenti **confini** (da nord in senso orario): mn. 1205, mn. 339, mn. 947, Via Paride da Cerea.

Della descritta situazione si è tenuto conto nella stima del bene.

2. DESCRIZIONE DEL LOTTO

- Il posto auto scoperto – (C.F.- Foglio 40, mapp.n° 113 sub. 27) è localizzato a lato della scala in ferro condominiale ed ha una superficie catastale pari a 12,00 mq; Durante il sopralluogo è stato rilevato però che su un lato del posto auto sono state

installate varie macchine esterne degli impianti di condizionamento di alcune unità immobiliari dell'edificio pertanto le dimensioni effettivamente utilizzabili sono 2,30 m di larghezza x 4,30 m di lunghezza circa (dall'allineamento con la scala metallica esterna) per una superficie utilizzabile pari a circa 9,38 mq. circa.

Si precisa che in data 23.06.2020 il CTU ha provveduto ad inoltrare un'istanza catastale al fine del corretto abbinamento della planimetria all'unità in questione in quanto la planimetria era associata a diversa unità.

POSTO AUTO SCOPERTO				
Comune di Cerea - Fg. 40, mn. 113, sub. 27				
Destinazione	Sup. netta* [mq]	Coeff.	Sup. comm. [mq]	Condizioni
Posto auto - piano T	9,38	1,00	9,38*	discrete
TOTALE Posto auto	9,38		9,38*	discrete

*superficie effettivamente utilizzabile come descritto sopra.

Le dimensioni dei vani sono state desunte dalla planimetria catastale e alcune misure sono state verificate in loco.

3. SITUAZIONE URBANISTICA

L'immobile, nella porzione più vecchia risulta essere stato costruito in epoca anteriore al 1967; le pratiche edilizie che hanno avuto ad oggetto l'immobile in questione sono le seguenti:

In data **28.06.1996** è stata rilasciata **Concessione edilizia in Sanatoria n.2052/san prot. 12414** relativa a difformità per costruzione di garages (*All. g.1*);

In data **14.02.2001** è stata presentata **Denuncia di Inizio Attività n. 15/01 prot.n.2999** relativa ad opere urgenti volte a garantire l'incolumità pubblica dell'edificio di Via Paride da Cerea (*All. g.2*);

In data **26.07.2001** è stata rilasciata **Concessione edilizia n. 105/2001 prot.8011/2001** relativa alla ristrutturazione edilizia di un fabbricato in Via Paride da Cerea (*All. g.3*);

In data **14.10.2002** è stata presentata **Denuncia di Inizio Attività n. 197/02 prot.n.14945** per la variante alla concessione edilizia n. 105/2001 (*All. g.4.*);

In data **28.11.2003** è stata presentata **Denuncia di Inizio Attività n. 246/03 prot.n.15753** per la variante alla concessione edilizia n. 105/2001 relativa al cambio di destinazione d'uso del sub. 13 da negozio ad artigianato di servizio (*All. g.5*)

In data **09.03.2004** è stato rilasciato **Permesso di Costruire n. 136/2003 prot.13136/2003** relativo ad un Piano di Recupero per risanamento conservativo e ristrutturazione di un fabbricato da destinare a residenze, uffici e negozi in via Olga Visentini angolo via Paride: trattasi di ampliamento volumetrico con realizzazione di abitazione al piano secondo (diventato sub.38) (*All.g.6*)

In data **15.03.2010** è stata presentata **Denuncia di Inizio Attività n. 10/045 prot.n.15753** relativa al cambio di destinazione d'uso del sub. 13 da artigianato di servizio a negozio (*All. g.7*);

In data **05.08.2003** è stato rilasciato **Certificato di Agibilità n. 59 prot. n. 8597** (*All. g.8*);

In data **26.05.2010** è stato rilasciato **Certificato di Agibilità n. 2010/40 prot.n.5492** per il sub. 13 (*All. g.9*).

Il fabbricato è inserito nella Var. 5 del Piano interventi vigente del Comune di Cerea – VR - all'interno della **Zona A – Centri storici** (*All. h*).

Delle descritte situazioni si è tenuto conto nella stima del bene.

3.1 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Il C.T.U., analizzato l'ultimo titolo edilizio rilasciato avente ad oggetto l'unità di cui al presente lotto ed analizzato la planimetria catastale della stessa, segnala che la situazione urbanistico-catastale risulta **conforme** allo stato dei luoghi.

Delle descritte situazioni si è tenuto conto nella stima del bene.

4. SITUAZIONE DI POSSESSO – DIRITTI REALI.

L'unità immobiliare al momento risulta libero.

Di tutte le situazioni si è tenuto conto nella stima del bene.

5. DETERMINAZIONE DELLA STIMA

5.1 Criterio di stima

L'aspetto economico da prendere in considerazione nella valutazione dell'immobile in oggetto è il *valore di mercato*. La valutazione, definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, può essere eseguita o con procedimento analitico, cioè per capitalizzazione del reddito netto, o con procedimento sintetico comparativo. Nel caso in oggetto la sottoscritta ritiene opportuno ricorrere alla valutazione per via sintetico comparativa, sulla base di valori di mercato di beni simili, tenuto conto delle caratteristiche degli immobili e sulla scorta di informazioni assunte presso il Catasto, l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerea – Vr, gli osservatori del mercato immobiliare di Cerea – Vr, e gli operatori del settore edilizio ed immobiliare delle zone limitrofe. Tale procedimento consiste nell'attribuire un valore "a corpo", determinato per confronto con beni simili di cui si conosce il valore di mercato nella zona.

La superficie commerciale degli immobili è stata desunta secondo i criteri di computo riportati nella norma UNI 10750 sulla base dei disegni acquisiti presso l'Agenzia del Territorio, planimetria catastale, ed un sommario controllo compiuto sul luogo dal sottoscritto; trattandosi di disegni a volte incompleti, sarà compito

dell'aggiudicatario controllare le reali consistenze del compendio immobiliare mediante verifica diretta delle superfici indicate in perizia.

Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad un'eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Il valore del posto auto è stato deprezzato del 20% per l'esigua superficie disponibile a parcheggio a causa dell'installazione di macchinari lungo uno dei lati lunghi.

5.2 Valutazione Lotto n. 10

Il Valore venale di mercato di "posto auto scoperto", nel febbraio 2021 è il seguente:

Posto auto scoperto

tipo valore	superficie	Valore per mq.	Deprezzamento	Valore
A corpo.	=====	=====	20%	€ <u>5.000,00</u>

5.3 Adeguamenti e correzioni della stima

Cancellazione pignoramento e ipoteche a carico dell'acquirente	€	294,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€	0,00
<u>Spese condominiali</u>	€	=====
Totale:	€	<u>294,00</u>

* il CTU precisa che non è stato possibile reperire i dati relativi alle spese condominiali del lotto in questione.

5.4 Prezzo a base d'asta

STIMA "posto auto scoperto", con i dovuti arrotondamenti – febbraio 2021

- Quota di 1/1 della piena proprietà

€ 5.000,00 (cinquemila//00).

- Decurtazione, adeguamenti e correzioni della stima (con i dovuti arrotondamenti)

€ 5.000,00 - € 294,00 = € 4.706,00

€ 4.500,00 (quattromilacinquecento//00).

I suddetti valori sono comprensivi dell'incidenza della comproprietà sulle parti comuni.

6. RIEPILOGO DATI ESSENZIALI

Il bene in questione consiste in *posto auto* sita nel Comune di Cerea – Vr - al civico n. 2/A di via Olga Visentini. I dati catastali attuali dei beni immobili sono i seguenti:

Posto auto scoperto

C.F. del Comune di Cerea - Vr

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 27 cat. C/6, cl. 1, 12 mq, R.C. 33,47 €, Via Paride da Cerea, SNC, piano T.

Il **mappale 113** è posto tra i seguenti **confini** (da nord in senso orario): mn. 1205, mn. 339, mn. 947, Via Paride da Cerea.

Gli attuali intestatari secondo i RR.II. sono:

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

Si precisa che l'acquisto del presente immobile è stato effettuato dal [REDACTED]
[REDACTED]

STIMA "**posto auto scoperto**", a seguito di *decurtazioni, adeguamenti, correzioni e con i dovuti arrotondamenti* – febbraio 2021

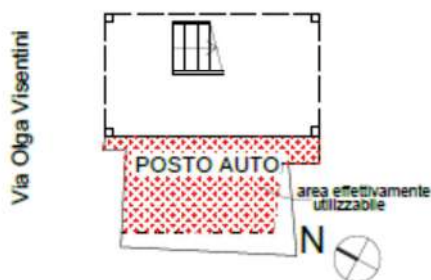
Quota di 1/1 della piena proprietà

€ 4.500.00 (quattromilacinquecento//00).

I suddetti valori sono comprensivi dell'incidenza della comproprietà sulle parti comuni.

7. SCHEMA PLANIMETRICO POSTO AUTO

PIANO TERRA



LEGENDA

 **Area effettivamente utilizzabile**



COMPENDIO N. 3: COMUNE DI CEREIA (VR), VIA MARSALA N. 26

1. IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI COSTITUENTI IL COMPENDIO

- LOTTO N. 11:

Capannone commerciale

C.F. del Comune di Cerea - Vr

Foglio 47, mapp.n° 1554, cat. D/8, R.C. 3.305,32 €, Via Marsala, SNC, p.T.

2. PIGNORAMENTO

Pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Verona in data 03.12.2019, al n. 48.159 R.G. e n. 32.828 R.P. a favore di [REDACTED]

[REDACTED] in forza di verbale di pignoramento n. rep. 7422 notificato in data 16.10.2019 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona, gravante per

- la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà sui seguenti beni:

Catasto Fabbricati del Comune di Cerea - Vr

Foglio 40, mapp.n° 221, sub. 9, cat. A/2, cl. 4, 6 vani;

Foglio 40, mapp.n° 221, sub. 11, cat. A/2, cl. 4, cons. 7 vani;

Foglio 40, mapp.n° 221, sub. 12, cat. A/2, cl. 4, cons. 7 vani;

Foglio 40, mapp.n° 221, sub. 20, cat. C/6, cl. 2, cons. 31 mq;

Foglio 40, mapp.n° 221, sub. 21, cat. C/6, cl. 2, cons. 31 mq;

Catasto Fabbricati del Comune di Cerea - Vr

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 13, cat. C/1, cl. 7, cons. 55 mq;

*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 14, cat. C/1, cl. 7, cons. 40 mq; *1*

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 18, cat. A/10, cl. 3, cons. 2 vani;

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 19, cat. A/10, cl. 3, cons. 3 vani;

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 20, cat. A/10, cl. 3, cons. 2 vani;

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 21, cat. A/2, cl. 5, cons. 5 vani;

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 22, cat. A/2, cl. 5, cons. 5,5 vani;

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 27, cat. C/6, cl. 1, cons. 12 mq;

*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 30, cat. C/6, cl. 1, cons. 17 mq; *1*

*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 31, cat. C/6, cl. 1, cons. 9 mq; *1*

*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 32, cat. C/6, cl. 1, cons. 12 mq; *1*

*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 37, cat. A/2, cl. 5, cons. 3,5 vani; *1*

*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 38, cat. A/2, cl. 5, cons. 4,5 vani; *1*

*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 41, cat. C/1, cl. 7, cons. 216 mq; *1*

Catasto Fabbricati del Comune di Cerea - Vr

Foglio 47, mapp.n° 1554, cat. D/8;

Catasto Terreni del Comune di Cerea - Vr

Foglio 13, mapp.n° 169, qualità seminativo, sup. 00 Ha 35 are 61 ca;

Catasto Terreni del Comune di Casaleone - Vr

*Foglio 1, mapp.n° 330, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 00 are 07 ca; *2*

*Foglio 1, mapp.n° 331, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 00 are 49 ca; *2*

*Foglio 1, mapp.n° 334, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 01 are 96 ca; *2*

*Foglio 1, mapp.n° 421, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 07 are 70 ca; *2*

Foglio 1, mapp.n° 423, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 03 are 75 ca;

Foglio 1, mapp.n° 424, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 01 are 25 ca;

Foglio 1, mapp.n° 425, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 00 are 62 ca;

Foglio 1, mapp.n° 426, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 06 are 58 ca;

Foglio 1, mapp.n° 427, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 04 are 92 ca;

Foglio 1, mapp.n° 428, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 02 are 88 ca;

*Foglio 1, mapp.n° 430, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 14 are 90 ca; *2*

Foglio 1, mapp.n° 432, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 00 are 41 ca;

Catasto Fabbricai del Comune di Casaleone - Vr

Foglio 1, mapp.n° 459, cat. D/7;

*Foglio 1, mapp.n° 461, cat. D/7; *2*

Catasto Fabbricai del Comune di Legnago - Vr

Foglio 17, mapp.n° 650, sub. 10, cat. A/10, cl. 3, cons. 9 vani;

Foglio 17, mapp.n° 650, sub. 11, cat. A/10, cl. 3, cons. 2,5 vani;

Catasto Fabbricai del Comune di Legnago - Vr

*Foglio 18, mapp.n° 1238, sub. 7, area urbana mq 132; *2*

*Foglio 18, mapp.n° 1270, sub. 8, area urbana mq 153; *2*

*Foglio 18, mapp.n° 1271, sub. 1, area urbana mq 37; *2*

Catasto Terreni del Comune di Legnago - Vr

*Foglio 18, mapp.n° 1231, qualità seminativo, sup. 00 Ha 12 are 07 ca; *2*

Catasto Fabbricai del Comune di Legnago - Vr

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 18, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 19, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 20, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 21, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 22, cat. C/6, cl. 7, cons. 20 mq;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 23, cat. C/6, cl. 7, cons. 16 mq;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 24, cat. C/6, cl. 7, cons. 22 mq;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 25, cat. C/6, cl. 7, cons. 17 mq;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 26, cat. C/6, cl. 7, cons. 18 mq;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 27, cat. C/6, cl. 7, cons. 26 mq;

- Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 28, cat. C/6, cl. 7, cons. 24 mq;
- Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 32, cat. F/3;
- Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 33, cat. F/3;
- Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 34, cat. F/3;
- Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 35, cat. F/3;
- Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 36, cat. F/3;
- Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 37, cat. F/3;
- Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 38, cat. F/3;
- Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 39, cat. F/3;
- Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 40, cat. F/3;
- Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 41, cat. F/3;
- Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 42, cat. F/3;
- Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 43, cat. F/3;
- Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 44, cat. F/3;
- Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 45, cat. F/3;
- Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 46, cat. F/3;
- Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 47, cat. F/3;
- Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 48, cat. F/3;
- la quota di 1/6 del diritto di piena proprietà sui seguenti beni:
 - Catasto Fabbricati del Comune di Cerea - Vr
 - Foglio 47, mapp.n° 515, sub. 1, cat. C/1, cl. 4, cons. 154 mq;
 - Foglio 47, mapp.n° 515, sub. 2, cat. A/10, cl. 2, cons. 6 vani;
 - Foglio 47, mapp.n° 515, sub. 3, cat. A/2, cl. 2, cons. 11,5 vani;
 - Foglio 47, mapp.n° 515, sub. 4, cat. C/2, cl. 3, cons. 173 mq;
 - Foglio 47, mapp.n° 515, sub. 5, cat. C/2, cl. 3, cons. 463 mq;
 - Catasto Fabbricati del Comune di Cerea - Vr
 - Foglio 47, mapp.n° 950, sub. 1, cat. A/7, cl. 4, cons. 10,5 vani;
 - Foglio 47, mapp.n° 950, sub. 2, cat. C/6, cl. 3, cons. 31 mq;

Si dichiara che:

- per quanto concerne gli immobili indicati con il simbolo “*1”: essi non risultano nella nota di trascrizione in quanto, come dichiarato nel quadro D della stessa **██████████** *ha deciso di non sottoporre a pignoramento immobiliare gli immobili descritti nella seconda facciata del suddetto verbale (di pignoramento [n.d.r.]) e più precisamente l'immobile al rigo 11 e gli immobili dal rigo 18 al rigo 23 compresi e quindi gli stessi non sono stati inseriti nella suddetta nota di trascrizione.”;*
- per quanto concerne gli immobili indicati con il simbolo “*2”: con l'estinzione parziale del processo esecutivo dichiarata dal G.I. Dott. Angelo Franco il

13.01.2020 ed il 21.02.2020, questi immobili non risultano più gravati dalla procedura esecutiva in oggetto;

Si dichiara che vi è piena corrispondenza tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, comprese le estinzioni parziali del processo esecutivo a carico di alcuni immobili di cui sopra, rispetto ai dati attuali.

Vi è da segnalare che alcuni immobili oggetto di pignoramento, ovvero i seguenti:

- C.F. del Comune di Cerea, fg. 40, mn. 113, sub. 13 (ex Sez. A, fg.5, mn. 113 sub. 1-2-3-4);
- C.F. del Comune di Cerea, fg. 40, mn. 113, sub. 18 (ex Sez. A, fg.5, mn. 113 sub. 1-2-3-4);
- C.F. del Comune di Cerea, fg. 40, mn. 113, sub. 19 (ex Sez. A, fg.5, mn. 113 sub. 1-2-3-4);
- C.F. del Comune di Cerea, fg. 40, mn. 113, sub. 20 (ex Sez. A, fg.5, mn. 113 sub. 1-2-3-4);
- C.F. del Comune di Cerea, fg. 40, mn. 113, sub. 21 (ex Sez. A, fg.5, mn. 113 sub. 1-2-3-4);
- C.F. del Comune di Cerea, fg. 40, mn. 113, sub. 22 (ex Sez. A, fg.5, mn. 113 sub. 1-2-3-4);
- C.F. del Comune di Cerea, fg. 40, mn. 113, sub. 27 (ex Sez. A, fg.5, mn. 113 sub. 1-2-3-4);
- C.F. del Comune di Cerea, fg. 40, mn. 221, sub. 9 (ex Sez. A, fg.5, mn. 221 sub. 1-2-3-4-5, mn. 222 sub. 1-2-3-4, mn. 579, mn. 574 sub. 1-2);
- C.F. del Comune di Cerea, fg. 40 mn. 221, sub. 11 (ex Sez. A, fg.5, mn. 221 sub. 1-2-3-4-5, mn. 222 sub. 1-2-3-4, mn. 579, mn. 574 sub. 1-2);
- C.F. del Comune di Cerea, fg. 40 mn. 221, sub. 12 (ex Sez. A, fg.5, mn. 221 sub. 1-2-3-4-5, mn. 222 sub. 1-2-3-4, mn. 579, mn. 574 sub. 1-2);
- C.F. del Comune di Cerea, fg. 40 mn. 221, sub. 20 (ex Sez. A, fg.5, mn. 221 sub. 1-2-3-4-5, mn. 222 sub. 1-2-3-4, mn. 579, mn. 574 sub. 1-2);
- C.F. del Comune di Cerea, fg. 40 mn. 221, sub. 21 (ex Sez. A, fg.5, mn. 221 sub. 1-2-3-4-5, mn. 222 sub. 1-2-3-4, mn. 579, mn. 574 sub. 1-2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 18 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 19 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 20 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 21 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 22 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 23 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 24 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 25 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 26 (ex mn. 124 sub. 2);

- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 27 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 28 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 32 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 33 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 34 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 35 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 36 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 37 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 38 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 39 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 40 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 41 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 42 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 43 (ex mn. 124 sub. 11);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 44 (ex mn. 124 sub. 11)
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 45 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 46 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 47 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 48 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 650, sub. 10 (ex Sez. A, fg.5, mn. 650 sub. 1-2-3);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 650, sub. 11 (ex Sez. A, fg.5, mn. 650 sub. 1-2-3);

sono stati acquistati dal

Della descritta situazione si è tenuto conto nella stima del bene.

3. QUOTA PIGNORATA.

Quota di **1/1 della piena proprietà** corrispondente alla **quota di piena proprietà** del

4. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

Il compendio in questione consiste in una porzione di capannone a destinazione commerciale sito nel Comune di Cerea –Vr- al civico 26 di Via Marsala. Inizialmente il capannone era un'unica unità costruita tra il 1987 e il 1988 e successivamente divisa in due proprietà costruendo un muro di separazione lungo tutta la lunghezza

e dividendo così anche la superficie scoperta annessa; sono stati pertanto attribuiti due mappali differenti. La proprietà del presente lotto è quella posta più a sud, identificata al - *Foglio 47, mapp.n° 1554* – e confinante a nord con il mapp.n. 1555. Al capannone si accede direttamente da Via Marsala superando una sbarra in ferro. La zona in cui sorge l'immobile è pressoché semicentrale caratterizzata dalla presenza di fabbricati artigianali/industriali ma anche da edifici a destinazione residenziale; nella zona la disponibilità di parcheggi è buona. Il fabbricato è inserito nella Var. 5 del Piano interventi vigente del Comune di Cerea – VR - all'interno della **Zona B – completamento edilizio**.

5. PROVENIENZA DEI BENI - INTESTAZIONE SECONDO CATASTO

E RRII

Dal ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Verona risultano pubblicate le seguenti formalità aventi ad oggetto l'immobile pignorato:

- atto di divisione del 16.06.1997 rep. n. 61020 del notaio Sergio Macchi, trascritto a Verona il 18.06.1997 ai nn. 18.758 R.G. e 13.694 R.P., tra il

ATTUALI INTESTATARI SECONDO IL CATASTO:

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

ATTUALI INTESTATARI SECONDO I RR.II.:

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

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (trascrizioni, iscrizioni)

- visure ipotecarie aggiornate al 03.03.2021 -

6.1 che resteranno a carico dell'acquirente:

TRASCRIZIONI:

1. =====

6.2 Che verranno cancellati dalla procedura:

TRASCRIZIONI:

1. Pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Verona in data 03.12.2019, al n. 48.159 R.G. e n. 32.828 R.P. a favore di [REDACTED]

_____ in forza di verbale di pignoramento
n. rep. 7422 notificato in data 16.10.2019 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale
di Verona, gravante per

- la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà sui seguenti beni:

Catasto Fabbricati del Comune di Cerea - Vr

Foglio 40, mapp.n° 221, sub. 9, cat. A/2, cl. 4, 6 vani;

Foglio 40, mapp.n° 221, sub. 11, cat. A/2, cl. 4, cons. 7 vani;

Foglio 40, mapp.n° 221, sub. 12, cat. A/2, cl. 4, cons. 7 vani;

Foglio 40, mapp.n° 221, sub. 20, cat. C/6, cl. 2, cons. 31 mq;

Foglio 40, mapp.n° 221, sub. 21, cat. C/6, cl. 2, cons. 31 mq;

Catasto Fabbricati del Comune di Cerea - Vr

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 13, cat. C/1, cl. 7, cons. 55 mq;

*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 14, cat. C/1, cl. 7, cons. 40 mq; *1*

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 18, cat. A/10, cl. 3, cons. 2 vani;

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 19, cat. A/10, cl. 3, cons. 3 vani;

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 20, cat. A/10, cl. 3, cons. 2 vani;

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 21, cat. A/2, cl. 5, cons. 5 vani;

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 22, cat. A/2, cl. 5, cons. 5,5 vani;

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 27, cat. C/6, cl. 1, cons. 12 mq;

*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 30, cat. C/6, cl. 1, cons. 17 mq; *1*

*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 31, cat. C/6, cl. 1, cons. 9 mq; *1*

*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 32, cat. C/6, cl. 1, cons. 12 mq; *1*

*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 37, cat. A/2, cl. 5, cons. 3,5 vani; *1*

*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 38, cat. A/2, cl. 5, cons. 4,5 vani; *1*

*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 41, cat. C/1, cl. 7, cons. 216 mq; *1*

Catasto Fabbricati del Comune di Cerea - Vr

Foglio 47, mapp.n° 1554, cat. D/8;

Catasto Terreni del Comune di Cerea - Vr

Foglio 13, mapp.n° 169, qualità seminativo, sup. 00 Ha 35 are 61 ca;

Catasto Terreni del Comune di Casaleone - Vr

*Foglio 1, mapp.n° 330, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 00 are 07 ca; *2*

*Foglio 1, mapp.n° 331, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 00 are 49 ca; *2*

*Foglio 1, mapp.n° 334, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 01 are 96 ca; *2*

*Foglio 1, mapp.n° 421, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 07 are 70 ca; *2*

Foglio 1, mapp.n° 423, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 03 are 75 ca;

Foglio 1, mapp.n° 424, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 01 are 25 ca;

Foglio 1, mapp.n° 425, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 00 are 62 ca;

Foglio 1, mapp.n° 426, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 06 are 58 ca;
Foglio 1, mapp.n° 427, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 04 are 92 ca;
Foglio 1, mapp.n° 428, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 02 are 88 ca;
*Foglio 1, mapp.n° 430, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 14 are 90 ca; *2*
Foglio 1, mapp.n° 432, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 00 are 41 ca;
Catasto Fabbricai del Comune di Casaleone - Vr
Foglio 1, mapp.n° 459, cat. D/7;
*Foglio 1, mapp.n° 461, cat. D/7; *2*
Catasto Fabbricai del Comune di Legnago - Vr
Foglio 17, mapp.n° 650, sub. 10, cat. A/10, cl. 3, cons. 9 vani;
Foglio 17, mapp.n° 650, sub. 11, cat. A/10, cl. 3, cons. 2,5 vani;
Catasto Fabbricai del Comune di Legnago - Vr
*Foglio 18, mapp.n° 1238, sub. 7, area urbana mq 132; *2*
*Foglio 18, mapp.n° 1270, sub. 8, area urbana mq 153; *2*
*Foglio 18, mapp.n° 1271, sub. 1, area urbana mq 37; *2*
Catasto Terreni del Comune di Legnago - Vr
*Foglio 18, mapp.n° 1231, qualità seminativo, sup. 00 Ha 12 are 07 ca; *2*
Catasto Fabbricai del Comune di Legnago - Vr
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 18, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 19, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 20, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 21, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 22, cat. C/6, cl. 7, cons. 20 mq;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 23, cat. C/6, cl. 7, cons. 16 mq;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 24, cat. C/6, cl. 7, cons. 22 mq;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 25, cat. C/6, cl. 7, cons. 17 mq;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 26, cat. C/6, cl. 7, cons. 18 mq;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 27, cat. C/6, cl. 7, cons. 26 mq;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 28, cat. C/6, cl. 7, cons. 24 mq;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 32, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 33, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 34, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 35, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 36, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 37, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 38, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 39, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 40, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 41, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 42, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 43, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 44, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 45, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 46, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 47, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 48, cat. F/3;

- la quota di 1/6 del diritto di piena proprietà sui seguenti beni:

Catasto Fabbricati del Comune di Cerea - Vr

Foglio 47, mapp.n° 515, sub. 1, cat. C/1, cl. 4, cons. 154 mq;

Foglio 47, mapp.n° 515, sub. 2, cat. A/10, cl. 2, cons. 6 vani;

Foglio 47, mapp.n° 515, sub. 3, cat. A/2, cl. 2, cons. 11,5 vani;

Foglio 47, mapp.n° 515, sub. 4, cat. C/2, cl. 3, cons. 173 mq;

Foglio 47, mapp.n° 515, sub. 5, cat. C/2, cl. 3, cons. 463 mq;

Catasto Fabbricati del Comune di Cerea - Vr

Foglio 47, mapp.n° 950, sub. 1, cat. A/7, cl. 4, cons. 10,5 vani;

Foglio 47, mapp.n° 950, sub. 2, cat. C/6, cl. 3, cons. 31 mq;

ISCRIZIONI:

1. di ipoteca volontaria iscritta in data 14.03.2011 ai nn 9422 R.G. 1882 R.P., per la somma complessiva di € 900.00,00 (Euro novecentomila//00), per concessione a garanzia di mutuo

a favore di:

██
██

contro:

██
██
██

sui seguenti beni:

C.F. del Comune di Cerea - Vr

Foglio 40, mapp.n° 221, sub 9

Foglio 40, mapp.n° 221, sub 11

Foglio 40, mapp.n° 221, sub 12

Foglio 40, mapp.n° 221, sub 20

Foglio 40, mapp.n° 221, sub 21

Foglio 40, mapp.n° 113, sub 13

Foglio 47, mapp.n° 1554

LOTTO N. 11: CAPANNONE COMMERCIALE – FG. 47, MN. 1554

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DATI CATASTALI

Capannone commerciale

C.F. del Comune di Cerea - Vr

Foglio 47, mapp.n° 1554, cat. D/8, R.C. 3.305,32 €, Via Marsala, SNC, piano T.

Catasto Fabbricati

Si precisa quanto segue:

L'unità immobiliare in oggetto è stata costituita in data 03.04.1997 con prot. n. D01351.1/1997 e risultava così censita:

Catasto Fabbricati, foglio 47, mappale:

1554, cat. D/8, R.C. 6.400.000 L, Via Marsala, SNC, piano T;

In seguito a variazione nel classamento del 14.03.2000 prot. n. 31297 in atti dal 14.03.2000 (n. 1980.1/2000), l'unità risulta così censita:

*Catasto Fabbricati, **foglio 47, mappale:***

***1554**, cat. D/8, R.C. 6.400.000 L/3.305,32 €, Via Marsala, SNC, piano T;*

Catasto Terreni

L'area su cui sorge il bene oggetto di relazione, all'impianto meccanografico del 01.01.1975 era così identificata:

Catasto Terreni, foglio 47, mappale:

238, frutteto, cl. 2, sup. 00 ha 77 are 85 ca, deduz. DS1R, R.D. 232.382 L, R.A. 144.023 L;

In seguito a tipo di frazionamento del 23.12.1976 in atti dal 10.08.1979 (n. 107879), il mappale risultava così identificato:

Catasto Terreni, foglio 47, mappale:

1026, frutteto, cl. 2, sup. 00 ha 68 are 91 ca, deduz. DS1R, R.D. 205.696 L, R.A. 127.484 L;

In seguito a tipo di frazionamento in atti dal 24.10.1990 (n. 589), il mappale risultava così identificato:

Catasto Terreni, foglio 47, mappale:

1026, frutteto, cl. 2, sup. 00 ha 18 are 93 ca, deduz. DS1R, R.D. 56.506 L, R.A. 35.021 L;

In seguito a tipo di frazionamento del 05.02.1997 in atti dal 06.02.1997 (n. 503.2/1997), il mappale risultava così identificato:

Catasto Terreni, foglio 47, mappale:

1554, frutteto, cl. 2, sup. 00 ha 12 are 23 ca, deduz. DS1R, R.D. 36.507 L, R.A. 22.626 L;

In seguito a variazione geometrica del 05.02.1997 in atti dal 06.02.1997 (n. 503.1/1997), il mappale risultava così identificato:

Catasto Terreni, foglio 47, mappale:

1554, fu d accert, sup. 00 ha 19 are 29 ca, R.D. -, R.A. -;

In seguito a tipo mappale del 05.02.1997 in atti dal 06.02.1997 (n. 503.1/1997), il mappale risultava così identificato:

Catasto Terreni, **foglio 47, mappale:**

1554, ente urbano, sup. 00 ha 19 are 29 ca, R.D. -, R.A. -;

- Il **mappale 1554** è posto tra i seguenti **confini** (da nord in senso orario): mn. 1555, mn. 1456, mn. 1461, mn. 1180, mn. 1414, mn. 1441, Via Marsala. Della descritta situazione si è tenuto conto nella stima del bene.

2. DESCRIZIONE DEL LOTTO

Il bene in questione consiste in una porzione di capannone a destinazione commerciale sito nel Comune di Cerea –Vr- al civico 26 di Via Marsala. Alla proprietà si accede direttamente da Via Marsala superando una sbarra in ferro.

Il fabbricato è stato costruito tra il 1987 e il 1988, inizialmente come corpo unico e solo successivamente viene diviso in due parti. La porzione oggetto del presente pignoramento è quella posta più a sud, confina a nord con il mappale n.1555 e presenta un'area scoperta lungo i lati sud, est e ovest di 1.201,00 mq. circa.

- Il capannone – (C.F.- Foglio 47, mapp.n° 1554) si sviluppa interamente al piano terra eccetto una ridotta porzione soppalcata. L'accesso avviene dal prospetto ovest attraversando un porticato di 31,00 mq. circa e accedendo da una porta in alluminio e vetro ad una prima porzione di magazzino di 210,00 mq. netti circa separata da una seconda porzione di 351,00 mq. netti circa da un muro divisorio ed infine da una terza ed ultima porzione di 70,20 mq. netti circa posta più a est e separata dalla precedente da un muro divisorio che non arriva alla copertura. In corrispondenza della zona d'ingresso, a sud troviamo un antibagno, un bagno e un locale centrale termica accessibile dall'esterno dal prospetto sud. Il piano soppalco di 71,00 mq. netti circa è posto sopra al portico di ingresso e alla zona servizi e vi si accede da una scala metallica posta sul lato sud-est; l'altezza netta al di sotto del soppalco è pari a 2,70 m circa, l'altezza interna della prima porzione di magazzino partendo dall'ingresso è pari a 5,80 m circa e risulta essere controsoffittata mentre l'altezza delle altre due porzioni di magazzino è pari a circa 6,00 m. sotto trave e 6,97 m sotto copertura. L'edificio è realizzato con struttura portante a travi e pilastri e copertura in cemento armato con manto in onduline e strato di coibentazione; i muri esterni sono in blocchetti di ca color rosato. Il CTU non ha potuto visionare il locale tecnico accessibile dall'esterno in quanto chiuso.

Il capannone sviluppa una **superficie commerciale di 728,00 circa.**

La pavimentazione di tutto il piano terra è in battuto in cemento, eccetto la zona servizi che presenta la pavimentazione e i rivestimenti in ceramica formato 15cm x 15cm, il soppalco invece ha pavimentazione in assito di legno.

Il servizio igienico è dotato di wc, lavandino e di uno scaldacqua di servizio marca Ariston.

Lungo il perimetro del capannone sono presenti due porte in ferro con maniglione antipanico ed un altro portone in ferro molto più ampio; le porte interne, nella zona servizi, sono in legno tamburato chiaro mentre tra la prima porzione di magazzino e la seconda è presente una porta tagliafuoco.

Le finestre sono a nastro in vetro semplice con telaio in ferro,

Le pareti divisorie interne sono in muratura con finitura a malta fine.

Il capannone è privo di impianto di riscaldamento tranne che nel bagno dove troviamo di un piccolo termoconvettore nel servizio igienico.

L'impianto elettrico – *a norma* – funzionante, sottotraccia, tensione 220 Volt risale alla data di costruzione dell'edificio (1987); va verificato l'aggiornamento alla normativa vigente

L'impianto idrico – *a norma* – funzionante, sottotraccia, alimentazione diretta alla rete comunale, risale alla data di costruzione dell'unità (1987).

Le condizioni generali sono discrete; le finiture discrete risalgono alla data di costruzione dell'unità (1987).

Il lotto su cui insiste il capannone è recintato verso il mapp.n. 1555 con rete metallica mentre il confine a sud è delimitato da un muro con sovrastante ringhiera.

CAPANNONE COMMERCIALE				
Comune di Cerea - Fg. 47, mn. 1554				
Destinazione	Sup. lorda [mq]	Coeff.	Sup. comm. [mq]	Condizioni
Ripostiglio - <i>piano T</i>	7,57	1,00	7,57	discrete
Porticato - <i>piano T</i>	34,46	0,35	12,06	discrete
Centrale Termica - <i>piano T</i>	14,68	0,50	7,34	discrete
Disimpegno - <i>piano T</i>	6,81	1,00	6,81	discrete
Bagno - <i>piano T</i>	10,48	1,00	10,48	discrete
Magazzino Comm 1 e 2 - <i>piano T</i>	579,76	1,00	579,76	discrete
Magazzino 3 - <i>piano T</i>	74,16	1,00	74,16	discrete
Soppalco - <i>piano 1</i>	75,87	0,50	37,94	discrete
Area esterna (<i>sup. = sup. principale</i>)	728,00	0,10	72,80	discrete
Area esterna (<i>sup. > sup. principale</i>)	473,00	0,02	9,46	discrete
TOTALE COMPLESSIVO	2.004,79	-	818,38	discrete

Le dimensioni dei vani sono state desunte dalla planimetria catastale e alcune misure sono state verificate in loco.

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

Fondazioni:	=====
Solai:	ca
Strutture verticali:	ca
Copertura:	travi e volte in ca

Componenti Edilizie

Cancello Carraio:	sbarra in ferro
Cancello pedonale:	=====
Infissi esterni:	serramenti in vetro a nastro con telaio in ferro - in discreto stato -
Infissi interni:	legno tamburato chiaro/ porte tagliafuoco
Manto di copertura:	volte in onduline di cemento
Pareti esterne:	pilastrini in ca e blocchetti di cls
Percorsi interni:	in battuto di cemento - in discreto stato;
Porta d'ingresso:	porta a doppia anta battente in alluminio e vetro- in discreto stato
Recinzione:	muretto in ca e recinzione metallica, muro in mattoni sul lato sud-est e rete metallica sul confine nord-est
Tramezze interne:	muratura e cartongesso - Finitura: intonacate e tinteggiate- in discreto stato

Caratteristiche impianti

Antenna:	=====
Antifurto:	=====
Citofonico:	=====
Elettrico:	sottotraccia - tensione di rete: 220 V - <u>a norma</u> , va verificato se è necessario adeguarlo secondo le normative vigenti - funzionante
Gas:	=====
Idrico:	sottotraccia - alimentazione: da rete comunale, <u>a norma</u> , va verificato se è necessario adeguarlo secondo le normative vigenti - Rete di distribuzione: funzionante - Apparecchi alimentati: wc, lavandino
Telefonico	sì
Termico:	=====

3. SITUAZIONE URBANISTICA

L'immobile è stato realizzato in forza di **Concessione Edilizia n. 5452 prot. 15961** del **31.12.1987**, rilasciata per ampliamento dell'attività commerciale esistente (*All. g. 1*);

Il fabbricato è inserito nella Var. 5 del Piano interventi vigente del Comune di Cerea - VR - all'interno della **Zona B - completamento edilizio** (*All. h*).

Delle descritte situazioni si è tenuto conto nella stima del bene.

3.1 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Il C.T.U., analizzato l'ultimo titolo edilizio rilasciato avente ad oggetto l'unità di cui al presente lotto ed analizzato la planimetria catastale della stessa, segnala che la

situazione urbanistico-catastale risulta **difforme** dallo stato dei luoghi in quanto non risulta autorizzato quanto segue:

- la divisione dell'intero capannone in due unità immobiliari distinte;
- la diversa distribuzione degli spazi interni;
- la realizzazione di un soppalco.

Per regolarizzare le difformità riscontrate l'acquirente dovrà presentare una pratica edilizia S.C.I.A. in Sanatoria che comporta oltre al pagamento della sanzione di € 1.032,00 e dei diritti di segreteria di € 150,00 anche quello degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (necessari per regolarizzare il soppalco) per un importo di € 1.000,00 circa. Inoltre, l'unità immobiliare non risulta in possesso del certificato di agibilità e quindi sarà necessario predisporre la relativa pratica; il tutto dovrà essere redatto da un tecnico abilitato per un importo di circa € 3.000,00. Successivamente alla Sanatoria dovrà essere presentata una pratica di variazione catastale per un importo complessivo di € 800,00 circa.

Delle descritte situazioni si è tenuto conto nella stima del bene.

4. SITUAZIONE DI POSSESSO – DIRITTI REALI.

L'immobile al momento risulta locato alla [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con contratto di locazione n. 1750 serie 3T del 15.06.2019 della durata di 6 anni dal 15.06.2019 al 14.06.2025 con un canone annuo di € 2.400,00 (Euro duemilaquattrocento//00) da pagarsi anticipatamente in rate mensili di € 200,00 (Euro duecento//00).

Il sottoscritto C.T.U. ritiene che il canone di locazione di cui sopra, relativo all'unità immobiliare in oggetto sia da ritenersi "vile" e quindi **non congruo. Il CTU precisa che la quota del canone di locazione che interessa l'immobile di cui al presente lotto del presente pignoramento è da considerarsi non conforme al canone di mercato di beni simili in zona e quindi non congrua ai sensi dell'ex art. 2923 c.3 c.c. essendo inferiore ad un terzo del prezzo giusto.**

Di tutte le situazioni si è tenuto conto nella stima del bene.

5. DETERMINAZIONE DELLA STIMA

5.1 Criterio di stima

L'aspetto economico da prendere in considerazione nella valutazione dell'immobile in oggetto è il *valore di mercato*. La valutazione, definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, può essere eseguita o con procedimento analitico, cioè per capitalizzazione del reddito netto, o con procedimento sintetico comparativo. Nel caso in oggetto la sottoscritta ritiene opportuno ricorrere alla valutazione per via sintetico comparativa, sulla base di valori di mercato di beni simili, tenuto conto delle

caratteristiche degli immobili e sulla scorta di informazioni assunte presso il Catasto, l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerea – Vr, gli osservatori del mercato immobiliare di Cerea – Vr, e gli operatori del settore edilizio ed immobiliare delle zone limitrofe. Tale procedimento consiste nell'attribuire un valore "a corpo", determinato per confronto con beni simili di cui si conosce il valore di mercato nella zona.

La superficie commerciale degli immobili è stata desunta secondo i criteri di computo riportati nella norma UNI 10750 sulla base dei disegni acquisiti presso l'Agenzia del Territorio, planimetria catastale, ed un sommario controllo compiuto sul luogo dal sottoscritto; trattandosi di disegni a volte incompleti, sarà compito dell'aggiudicatario controllare le reali consistenze del compendio immobiliare mediante verifica diretta delle superfici indicate in perizia.

Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad un'eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Da un'indagine effettuata sul mercato immobiliare di capannoni artigianali/industriali della zona ne è emerso che il territorio da un punto di vista economico commerciale è in crisi ormai da tempo, vi è una domanda modesta di capannoni e la richiesta è principalmente per capannoni da destinare alla logistica e quindi con caratteristiche edilizie, per altezza e dimensioni, diverse da quelle del lotto in questione.

5.2 Valutazione Lotto n. 11

Il Valore venale di mercato della "**porzione di capannone commerciale e area scoperta**", nel febbraio 2021 è il seguente:

Capannone commerciale

tipo valore	superficie	Valore per mq.	Deprezzamento	Valore
A corpo.	=====	=====	=====	€ 286.000,00

5.3 Adeguamenti e correzioni della stima

Cancellazione pignoramento e ipoteche a carico dell'acquirente	€ 329,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ 5.982,00
<u>Spese condominiali</u>	<u>€ 0,00</u>
Totale:	€ 6.311,00

5.4 Prezzo a base d'asta

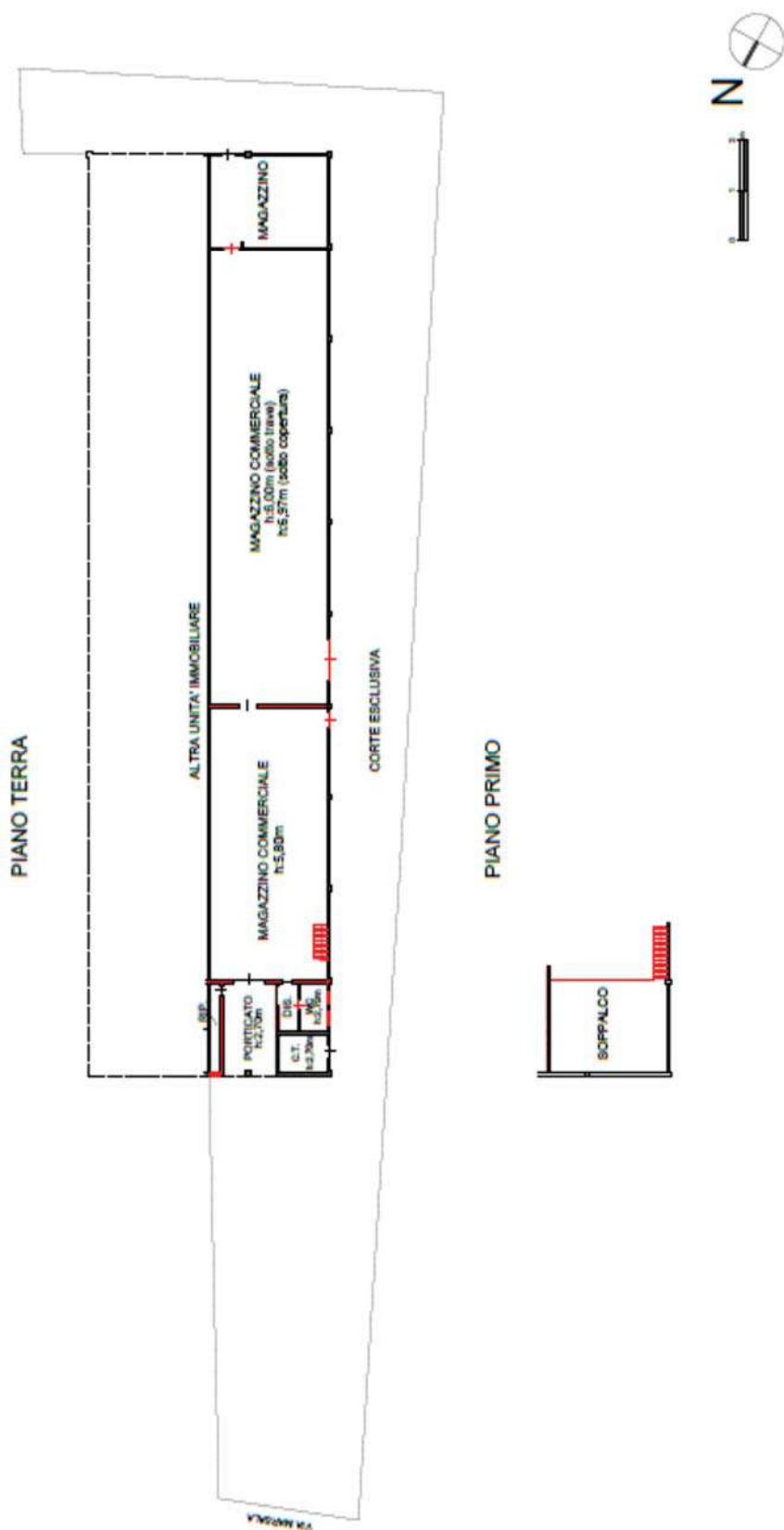
STIMA "**porzione di capannone commerciale e area scoperta**", con i dovuti arrotondamenti – febbraio 2021

- Quota di 1/1 della piena proprietà

€ 286.000,00 (duecentottantaseimila/00).

- *Decurtazione, adeguamenti e correzioni della stima (con i dovuti arrotondamenti)*

7. SCHEMA PLANIMETRICO CAPANNONE COMMERCIALE



COMPENDIO N. 4: COMUNE DI CERE A (VR), VIA FERRAMOSCHE/VIA BARBUGINE

1. IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI COSTITUENTI IL COMPENDIO

- LOTTO N. 12:

Terreno agricolo

C.T. del Comune di Cerea - Vr

Foglio 13, mapp.n° 169, qualità seminativo, cl. 4, *sup. 00 ha 35 are 61 ca, R.D. 16,47€, R.A. 10,12€.*

2. PIGNORAMENTO

Pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Verona in data 03.12.2019, al n. 48.159 R.G. e n. 32.828 R.P. a favore di [REDACTED]

[REDACTED] in forza di verbale di pignoramento n. rep. 7422 notificato in data 16.10.2019 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona, gravante per

- la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà sui seguenti beni:

Catasto Fabbricati del Comune di Cerea - Vr

Foglio 40, mapp.n° 221, sub. 9, cat. A/2, cl. 4, 6 vani;

Foglio 40, mapp.n° 221, sub. 11, cat. A/2, cl. 4, cons. 7 vani;

Foglio 40, mapp.n° 221, sub. 12, cat. A/2, cl. 4, cons. 7 vani;

Foglio 40, mapp.n° 221, sub. 20, cat. C/6, cl. 2, cons. 31 mq;

Foglio 40, mapp.n° 221, sub. 21, cat. C/6, cl. 2, cons. 31 mq;

Catasto Fabbricati del Comune di Cerea - Vr

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 13, cat. C/1, cl. 7, cons. 55 mq;

*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 14, cat. C/1, cl. 7, cons. 40 mq; *1*

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 18, cat. A/10, cl. 3, cons. 2 vani;

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 19, cat. A/10, cl. 3, cons. 3 vani;

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 20, cat. A/10, cl. 3, cons. 2 vani;

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 21, cat. A/2, cl. 5, cons. 5 vani;

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 22, cat. A/2, cl. 5, cons. 5,5 vani;

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 27, cat. C/6, cl. 1, cons. 12 mq;

*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 30, cat. C/6, cl. 1, cons. 17 mq; *1*

*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 31, cat. C/6, cl. 1, cons. 9 mq; *1*

*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 32, cat. C/6, cl. 1, cons. 12 mq; *1*

*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 37, cat. A/2, cl. 5, cons. 3,5 vani; *1*

*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 38, cat. A/2, cl. 5, cons. 4,5 vani; *1*

*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 41, cat. C/1, cl. 7, cons. 216 mq; *1*

Catasto Fabbricati del Comune di Cerea - Vr

Foglio 47, mapp.n° 1554, cat. D/8;

Catasto Terreni del Comune di Cerea - Vr

Foglio 13, mapp.n° 169, qualità seminativo, sup. 00 Ha 35 are 61 ca;

Catasto Terreni del Comune di Casaleone - Vr

*Foglio 1, mapp.n° 330, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 00 are 07 ca; *2*

*Foglio 1, mapp.n° 331, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 00 are 49 ca; *2*

*Foglio 1, mapp.n° 334, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 01 are 96 ca; *2*

*Foglio 1, mapp.n° 421, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 07 are 70 ca; *2*

Foglio 1, mapp.n° 423, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 03 are 75 ca;

Foglio 1, mapp.n° 424, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 01 are 25 ca;

Foglio 1, mapp.n° 425, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 00 are 62 ca;

Foglio 1, mapp.n° 426, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 06 are 58 ca;

Foglio 1, mapp.n° 427, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 04 are 92 ca;

Foglio 1, mapp.n° 428, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 02 are 88 ca;

*Foglio 1, mapp.n° 430, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 14 are 90 ca; *2*

Foglio 1, mapp.n° 432, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 00 are 41 ca;

Catasto Fabbricati del Comune di Casaleone - Vr

Foglio 1, mapp.n° 459, cat. D/7;

*Foglio 1, mapp.n° 461, cat. D/7; *2*

Catasto Fabbricati del Comune di Legnago - Vr

Foglio 17, mapp.n° 650, sub. 10, cat. A/10, cl. 3, cons. 9 vani;

Foglio 17, mapp.n° 650, sub. 11, cat. A/10, cl. 3, cons. 2,5 vani;

Catasto Fabbricati del Comune di Legnago - Vr

*Foglio 18, mapp.n° 1238, sub. 7, area urbana mq 132; *2*

*Foglio 18, mapp.n° 1270, sub. 8, area urbana mq 153; *2*

*Foglio 18, mapp.n° 1271, sub. 1, area urbana mq 37; *2*

Catasto Terreni del Comune di Legnago - Vr

*Foglio 18, mapp.n° 1231, qualità seminativo, sup. 00 Ha 12 are 07 ca; *2*

Catasto Fabbricati del Comune di Legnago - Vr

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 18, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 19, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 20, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 21, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 22, cat. C/6, cl. 7, cons. 20 mq;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 23, cat. C/6, cl. 7, cons. 16 mq;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 24, cat. C/6, cl. 7, cons. 22 mq;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 25, cat. C/6, cl. 7, cons. 17 mq;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 26, cat. C/6, cl. 7, cons. 18 mq;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 27, cat. C/6, cl. 7, cons. 26 mq;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 28, cat. C/6, cl. 7, cons. 24 mq;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 32, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 33, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 34, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 35, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 36, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 37, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 38, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 39, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 40, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 41, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 42, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 43, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 44, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 45, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 46, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 47, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 48, cat. F/3;

- la quota di 1/6 del diritto di piena proprietà sui seguenti beni:

Catasto Fabbricati del Comune di Cerea - Vr

Foglio 47, mapp.n° 515, sub. 1, cat. C/1, cl. 4, cons. 154 mq;
Foglio 47, mapp.n° 515, sub. 2, cat. A/10, cl. 2, cons. 6 vani;
Foglio 47, mapp.n° 515, sub. 3, cat. A/2, cl. 2, cons. 11,5 vani;
Foglio 47, mapp.n° 515, sub. 4, cat. C/2, cl. 3, cons. 173 mq;
Foglio 47, mapp.n° 515, sub. 5, cat. C/2, cl. 3, cons. 463 mq;

Catasto Fabbricati del Comune di Cerea - Vr

Foglio 47, mapp.n° 950, sub. 1, cat. A/7, cl. 4, cons. 10,5 vani;
Foglio 47, mapp.n° 950, sub. 2, cat. C/6, cl. 3, cons. 31 mq;

Si dichiara che:

- per quanto concerne gli immobili indicati con il simbolo “*1”: essi non risultano nella nota di trascrizione in quanto, come dichiarato nel quadro D della stessa [REDACTED] ha deciso di non sottoporre a pignoramento immobiliare gli immobili descritti nella seconda facciata del suddetto verbale (di pignoramento [n.d.r.]) e più precisamente l'immobile al rigo 11 e gli immobili dal rigo 18 al rigo 23

compresi e quindi gli stessi non sono stati inseriti nella suddetta nota di trascrizione.”;

- per quanto concerne gli immobili indicati con il simbolo “*2”: con l'estinzione parziale del processo esecutivo dichiarata dal G.I. Dott. Angelo Franco il 13.01.2020 ed il 21.02.2020, questi immobili non risultano più gravati dalla procedura esecutiva in oggetto;

Si dichiara che vi è piena corrispondenza tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, comprese le estinzioni parziali del processo esecutivo a carico di alcuni immobili di cui sopra, rispetto ai dati attuali.

Vi è da segnalare che alcuni immobili oggetto di pignoramento, ovvero i seguenti:

- C.F. del Comune di Cerea, fg. 40, mn. 113, sub. 13 (ex Sez. A, fg.5, mn. 113 sub. 1-2-3-4);
- C.F. del Comune di Cerea, fg. 40, mn. 113, sub. 18 (ex Sez. A, fg.5, mn. 113 sub. 1-2-3-4);
- C.F. del Comune di Cerea, fg. 40, mn. 113, sub. 19 (ex Sez. A, fg.5, mn. 113 sub. 1-2-3-4);
- C.F. del Comune di Cerea, fg. 40, mn. 113, sub. 20 (ex Sez. A, fg.5, mn. 113 sub. 1-2-3-4);
- C.F. del Comune di Cerea, fg. 40, mn. 113, sub. 21 (ex Sez. A, fg.5, mn. 113 sub. 1-2-3-4);
- C.F. del Comune di Cerea, fg. 40, mn. 113, sub. 22 (ex Sez. A, fg.5, mn. 113 sub. 1-2-3-4);
- C.F. del Comune di Cerea, fg. 40, mn. 113, sub. 27 (ex Sez. A, fg.5, mn. 113 sub. 1-2-3-4);
- C.F. del Comune di Cerea, fg. 40, mn. 221, sub. 9 (ex Sez. A, fg.5, mn. 221 sub. 1-2-3-4-5, mn. 222 sub. 1-2-3-4, mn. 579, mn. 574 sub. 1-2);
- C.F. del Comune di Cerea, fg. 40 mn. 221, sub. 11 (ex Sez. A, fg.5, mn. 221 sub. 1-2-3-4-5, mn. 222 sub. 1-2-3-4, mn. 579, mn. 574 sub. 1-2);
- C.F. del Comune di Cerea, fg. 40 mn. 221, sub. 12 (ex Sez. A, fg.5, mn. 221 sub. 1-2-3-4-5, mn. 222 sub. 1-2-3-4, mn. 579, mn. 574 sub. 1-2);
- C.F. del Comune di Cerea, fg. 40 mn. 221, sub. 20 (ex Sez. A, fg.5, mn. 221 sub. 1-2-3-4-5, mn. 222 sub. 1-2-3-4, mn. 579, mn. 574 sub. 1-2);
- C.F. del Comune di Cerea, fg. 40 mn. 221, sub. 21 (ex Sez. A, fg.5, mn. 221 sub. 1-2-3-4-5, mn. 222 sub. 1-2-3-4, mn. 579, mn. 574 sub. 1-2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 18 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 19 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 20 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 21 (ex mn. 124 sub. 2);

- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 22 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 23 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 24 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 25 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 26 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 27 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 28 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 32 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 33 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 34 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 35 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 36 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 37 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 38 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 39 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 40 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 41 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 42 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 43 (ex mn. 124 sub. 11);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 44 (ex mn. 124 sub. 11);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 45 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 46 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 47 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 48 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 650, sub. 10 (ex Sez. A, fg.5, mn. 650 sub. 1-2-3);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 650, sub. 11 (ex Sez. A, fg.5, mn. 650 sub. 1-2-3);

sono stati acquistati dal

Della descritta situazione si è tenuto conto nella stima del bene.

3. QUOTA PIGNORATA.

Quota di 1/1 della piena proprietà corrispondente alla quota di piena proprietà del

4. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

Il bene in questione consiste in un terreno agricolo di forma pressoché rettangolare sito in località Asparetto, nel Comune di Cerea –Vr- lungo una via di collegamento tra Via Ferramosche e Via Barbugine, dietro il cimitero.

La zona in cui sorge l'immobile è una zona periferica rispetto al centro del comune di Cerea, caratterizzata principalmente da terreni agricoli e dalla presenza del cimitero di Asparetto; a poche centinaia di metri inizia la zona residenziale caratterizzata da abitazioni singole con massimo due piani fuori terra mentre il centro di Asparetto dista circa a 1 km.

Il terreno è inserito nella Var. 5 del Piano interventi vigente del Comune di Cerea – VR - all'interno della **Zona E2a – Agricola** e ricade inoltre all'interno della **fascia di rispetto cimiteriale (di cui al R.D. n. 1265/1934)**.

5. PROVENIENZA DEI BENI - INTESTAZIONE SECONDO CATASTO

E RRII

Dal ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Verona risultano pubblicate le seguenti formalità aventi ad oggetto l'immobile pignorato:

- atto di compravendita del 13.11.1975 rep. n. 48.544 del notaio Pio Agostino Salvatore, trascritto a Verona il 02.12.1975 ai nn. 16.966 R.G. e 13.433 R.P.,
tra il [REDACTED]

ATTUALI INTESTATARI SECONDO IL CATASTO:

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

ATTUALI INTESTATARI SECONDO I RR.II.:

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

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (trascrizioni, iscrizioni)

- *visure ipotecarie aggiornate al 03.03.2021* -

6.1 *che resteranno a carico dell'acquirente:*

TRASCRIZIONI:

1. =====

6.2 *Che verranno cancellati dalla procedura:*

TRASCRIZIONI:

1. Pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Verona in data 03.12.2019, al n. 48.159 R.G. e n. 32.828 R.P. a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] in forza di verbale di pignoramento n. rep. 7422 notificato in data 16.10.2019 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona, gravante per

- la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà sui seguenti beni:

Catasto Fabbricati del Comune di Cerea - Vr

Foglio 40, mapp.n° 221, sub. 9, cat. A/2, cl. 4, 6 vani;

Foglio 40, mapp.n° 221, sub. 11, cat. A/2, cl. 4, cons. 7 vani;

Foglio 40, mapp.n° 221, sub. 12, cat. A/2, cl. 4, cons. 7 vani;

Foglio 40, mapp.n° 221, sub. 20, cat. C/6, cl. 2, cons. 31 mq;

Foglio 40, mapp.n° 221, sub. 21, cat. C/6, cl. 2, cons. 31 mq;

Catasto Fabbricati del Comune di Cerea - Vr

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 13, cat. C/1, cl. 7, cons. 55 mq;

*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 14, cat. C/1, cl. 7, cons. 40 mq; *1*

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 18, cat. A/10, cl. 3, cons. 2 vani;

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 19, cat. A/10, cl. 3, cons. 3 vani;

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 20, cat. A/10, cl. 3, cons. 2 vani;

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 21, cat. A/2, cl. 5, cons. 5 vani;

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 22, cat. A/2, cl. 5, cons. 5,5 vani;

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 27, cat. C/6, cl. 1, cons. 12 mq;

*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 30, cat. C/6, cl. 1, cons. 17 mq; *1*

*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 31, cat. C/6, cl. 1, cons. 9 mq; *1*

*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 32, cat. C/6, cl. 1, cons. 12 mq; *1*

*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 37, cat. A/2, cl. 5, cons. 3,5 vani; *1*

*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 38, cat. A/2, cl. 5, cons. 4,5 vani; *1*

*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 41, cat. C/1, cl. 7, cons. 216 mq; *1*

Catasto Fabbricati del Comune di Cerea - Vr

Foglio 47, mapp.n° 1554, cat. D/8;

Catasto Terreni del Comune di Cerea - Vr

Foglio 13, mapp.n° 169, qualità seminativo, sup. 00 Ha 35 are 61 ca;

Catasto Terreni del Comune di Casaleone - Vr

*Foglio 1, mapp.n° 330, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 00 are 07 ca; *2*

*Foglio 1, mapp.n° 331, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 00 are 49 ca; *2*

*Foglio 1, mapp.n° 334, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 01 are 96 ca; *2*

*Foglio 1, mapp.n° 421, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 07 are 70 ca; *2*

Foglio 1, mapp.n° 423, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 03 are 75 ca;

Foglio 1, mapp.n° 424, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 01 are 25 ca;
Foglio 1, mapp.n° 425, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 00 are 62 ca;
Foglio 1, mapp.n° 426, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 06 are 58 ca;
Foglio 1, mapp.n° 427, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 04 are 92 ca;
Foglio 1, mapp.n° 428, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 02 are 88 ca;
*Foglio 1, mapp.n° 430, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 14 are 90 ca; *2*
Foglio 1, mapp.n° 432, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 00 are 41 ca;

Catasto Fabbricai del Comune di Casaleone - Vr

Foglio 1, mapp.n° 459, cat. D/7;
*Foglio 1, mapp.n° 461, cat. D/7; *2*

Catasto Fabbricai del Comune di Legnago - Vr

Foglio 17, mapp.n° 650, sub. 10, cat. A/10, cl. 3, cons. 9 vani;
Foglio 17, mapp.n° 650, sub. 11, cat. A/10, cl. 3, cons. 2,5 vani;

Catasto Fabbricai del Comune di Legnago - Vr

*Foglio 18, mapp.n° 1238, sub. 7, area urbana mq 132; *2*
*Foglio 18, mapp.n° 1270, sub. 8, area urbana mq 153; *2*
*Foglio 18, mapp.n° 1271, sub. 1, area urbana mq 37; *2*

Catasto Terreni del Comune di Legnago - Vr

*Foglio 18, mapp.n° 1231, qualità seminativo, sup. 00 Ha 12 are 07 ca; *2*

Catasto Fabbricai del Comune di Legnago - Vr

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 18, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 19, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 20, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 21, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 22, cat. C/6, cl. 7, cons. 20 mq;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 23, cat. C/6, cl. 7, cons. 16 mq;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 24, cat. C/6, cl. 7, cons. 22 mq;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 25, cat. C/6, cl. 7, cons. 17 mq;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 26, cat. C/6, cl. 7, cons. 18 mq;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 27, cat. C/6, cl. 7, cons. 26 mq;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 28, cat. C/6, cl. 7, cons. 24 mq;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 32, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 33, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 34, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 35, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 36, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 37, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 38, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 39, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 40, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 41, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 42, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 43, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 44, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 45, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 46, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 47, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 48, cat. F/3;

- la quota di 1/6 del diritto di piena proprietà sui seguenti beni:

Catasto Fabbricati del Comune di Cerea - Vr

Foglio 47, mapp.n° 515, sub. 1, cat. C/1, cl. 4, cons. 154 mq;

Foglio 47, mapp.n° 515, sub. 2, cat. A/10, cl. 2, cons. 6 vani;

Foglio 47, mapp.n° 515, sub. 3, cat. A/2, cl. 2, cons. 11,5 vani;

Foglio 47, mapp.n° 515, sub. 4, cat. C/2, cl. 3, cons. 173 mq;

Foglio 47, mapp.n° 515, sub. 5, cat. C/2, cl. 3, cons. 463 mq;

Catasto Fabbricati del Comune di Cerea - Vr

Foglio 47, mapp.n° 950, sub. 1, cat. A/7, cl. 4, cons. 10,5 vani;

Foglio 47, mapp.n° 950, sub. 2, cat. C/6, cl. 3, cons. 31 mq;

ISCRIZIONI:

Nessuna

LOTTO N. 12: TERRENO AGRICOLO – FG. 13, MN. 169

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DATI CATASTALI

Terreno agricolo

C.F. del Comune di Cerea - Vr

Foglio 13, mapp.n° 169, qualità seminativo, cl. 4, *sup. 00 ha 35 are 61 ca, R.D.*

16,47€, R.A. 10,12€;

Catasto Terreni

Si precisa quanto segue:

L'area su cui sorge il bene oggetto di relazione, all'impianto meccanografico del

01.01.1975 era così identificata:

Catasto Terreni, foglio 13, mappale:

169, seminativo, cl. 4, sup. 00 ha 37 are 21 ca, deduz. DS1R, R.D. 33.322 L,

R.A. 20.466L;

In seguito a tipo di frazionamento del 24.10.1990 (n. 583), il mappale risulta così identificato:

Catasto Terreni, foglio 13, mappale:

169, seminativo, cl. 4, sup. 00 ha 35 are 61 ca, deduz. DS1R, R.D. 16,47 €/31.889L, R.A. 10,12€/19.586 L;

- Il **mappale 169** è posto tra i seguenti **confini** (da nord in senso orario): mn. 168, mn. 316, mn. 318, mn. B, mn. 156, mn.459.

Della descritta situazione si è tenuto conto nella stima del bene.

2. DESCRIZIONE DEL LOTTO

- Il terreno – (C.F.- Foglio 13, mapp.n° 169) non ha una potenzialità edificatoria, data la presenza del vincolo cimiteriale. L'accesso avviene dalla strada sterrata che da Via Ferramosche, passando a lato del cimitero, conduce fino a Via Barbugine. Il lotto risulta delimitato da alberi e dal cimitero sul lato sud e da una rete "da cantiere" sul lato ovest verso la strada sterrata; i lati nord ed est non risultano delimitati in alcun modo.

Il terreno ha una superficie catastale di **3.561,00 mq** circa.

3. SITUAZIONE URBANISTICA

Non vi sono pratiche edilizie inerenti il terreno in oggetto.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U) n. 2020/32 del 25.05.2020 si evince che il terreno in oggetto ricade:

Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.):

- Art. 59: "ATO 2" – ASPARETTO (*minima parte*);
- Art. 64: "ATO 7" – IL TERRITORIO AGRICOLO A NORD (*parte*);
- Art. 22: CIMITERI E LORO FASCE DI RISPETTO;

Piano degli Interventi (P.I.):

- Art. 31: ZONE AGRICOLE – SOTTOZONA E2a (*parte*);
- Art. 32: "F" - ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE: ZONA Fc/91 – PERCORSI ATTREZZATI, CILCABILI E PEDONALI (*minima parte*);
- Art. 40: CIMITERI: FASCIA DI RISPETTO.

Il terreno è inserito nella Var. 5 del Piano interventi vigente del Comune di Cerea – VR - all'interno della **Zona E2a – Agricola** e ricade inoltre all'interno della **fascia di rispetto cimiteriale (di cui al R.D. n. 1265/1934) (All. f)**.

Delle descritte situazioni si è tenuto conto nella stima del bene.

3.1 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Il C.T.U., vista la natura del bene, non ritiene vi sia alcun tipo di conformità edilizia e catastale da verificare.

Delle descritte situazioni si è tenuto conto nella stima del bene.

4. SITUAZIONE DI POSSESSO – DIRITTI REALI.

L'immobile al momento risulta libero.

Di tutte le situazioni si è tenuto conto nella stima del bene.

5. DETERMINAZIONE DELLA STIMA**5.1 Criterio di stima**

L'aspetto economico da prendere in considerazione nella valutazione dell'immobile in oggetto è il *valore di mercato*. La valutazione, definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, può essere eseguita o con procedimento analitico, cioè per capitalizzazione del reddito netto, o con procedimento sintetico comparativo. Nel caso in oggetto la sottoscritta ritiene opportuno ricorrere alla valutazione per via sintetico comparativa, sulla base di valori di mercato di beni simili, tenuto conto delle caratteristiche degli immobili e sulla scorta di informazioni assunte presso il Catasto, l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerea – Vr, gli osservatori del mercato immobiliare di Cerea – Vr, e gli operatori del settore edilizio ed immobiliare delle zone limitrofe. Tale procedimento consiste nell'attribuire un *valore "a corpo"*, determinato per confronto con beni simili di cui si conosce il valore di mercato nella zona.

La *superficie commerciale* degli immobili è stata desunta secondo i criteri di computo riportati nella norma UNI 10750 sulla base dei disegni acquisiti presso l'Agenzia del Territorio, planimetria catastale, ed un sommario controllo compiuto sul luogo dal sottoscritto; trattandosi di disegni a volte incompleti, sarà compito dell'aggiudicatario controllare le reali consistenze del compendio immobiliare mediante verifica diretta delle superfici indicate in perizia.

Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad un'eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

5.2 Valutazione Lotto n. 12

Il **Valore venale di mercato di "terreno agricolo"**, nel febbraio 2021 è il seguente:

Terreno agricolo

<i>tipo valore</i>	<i>superficie</i>	<i>Valore per mq.</i>	<i>Deprezzamento</i>	<i>Valore</i>
A corpo.	=====	=====	=====	€ 15.500.00

5.3 Adeguali e correzioni della stima

Cancellazione pignoramento e ipoteche a carico dell'acquirente	€ 294,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ 0,00
<u>Spese condominiali</u>	<u>€ 0,00</u>
Totale:	€ 294,00

5.4 Prezzo a base d'asta

STIMA "terreno agricolo", con i dovuti arrotondamenti – febbraio 2021

- Quota di 1/1 della piena proprietà

€ 15.500,00 (quindicimilacinquecento//00).

- Decurtazione, adeguamenti e correzioni della stima (con i dovuti arrotondamenti)

€ 15.500,00 - € 294,00 = € 15.206,00

€ 15.000,00 (quindicimila//00)

I suddetti valori sono comprensivi dell'incidenza della comproprietà sulle parti comuni.

5.5 Giudizio di comoda divisibilità

Giudizio di comoda divisibilità: **Bene divisibile**

6. RIEPILOGO DATI ESSENZIALI

Il bene in questione consiste in un terreno agricolo di forma pressoché rettangolare sito in località Asparetto, nel Comune di Cerea –Vr- lungo una via di collegamento tra Via Ferramosche e Via Barbugine, dietro il cimitero. I dati catastali attuali dei beni immobili sono i seguenti:

Terreno agricolo

C.F. del Comune di Cerea - Vr

Foglio 13, mapp.n° 169, qualità seminativo, cl. 4, *sup. 00 ha 35 are 61 ca, R.D. 16,47€*, *R.A. 10,12€*;

Il **mappale 169** è posto tra i seguenti **confini** (da nord in senso orario): mn. 168, mn. 316, mn. 318, mn. B, mn. 156, mn.459.

Gli attuali intestatari secondo i RR.II. sono:

- STIMA "terreno agricolo", a seguito di decurtazioni, adeguamenti, correzioni e con i dovuti arrotondamenti- febbraio 2021

Quota di 1/1 della piena proprietà

€ 15.000,00 (quindicimila//00)

I suddetti valori sono comprensivi dell'incidenza della comproprietà sulle parti comuni.

7. STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA



COMPENDIO N. 5: COMUNE DI CASALEONE (VR), VIA GINO FORESTI

1. IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI COSTITUENTI IL COMPENDIO

- **LOTTO N. 13:**

Terreno

C.T. del Comune di Casaleone - Vr

Foglio 1, mapp.n° 423, qualità semin. Irrig., cl. 2, *sup. 00 ha 03 are 75 ca*,
R.D. 4,34€, R.A. 2,23€;

Terreno

C.T. del Comune di Casaleone - Vr

Foglio 1, mapp.n° 424, qualità semin. Irrig., cl. 2, *sup. 00 ha 01 are 25 ca*,
R.D. 1,45€, R.A. 0,74€;

Terreno

C.T. del Comune di Casaleone - Vr

Foglio 1, mapp.n° 425, qualità semin. Irrig., cl. 2, *sup. 00 ha 00 are 62 ca*,
R.D. 0,72€, R.A. 0,37€;

Terreno

C.T. del Comune di Casaleone - Vr

Foglio 1, mapp.n° 426, qualità semin. Irrig., cl. 2, *sup. 00 ha 06 are 58 ca*,
R.D. 7.61€, R.A. 3.91€;

Terreno

C.T. del Comune di Casaleone - Vr

Foglio 1, mapp.n° 427, qualità semin. Irrig., cl. 2, *sup. 00 ha 04 are 92 ca*,
R.D. 5,69€, R.A. 2,92€;

Terreno

C.T. del Comune di Casaleone - Vr

Foglio 1, mapp.n° 428, qualità semin. Irrig., cl. 2, *sup. 00 ha 02 are 88 ca*,
R.D. 3,33€, R.A. 1,71€;

Terreno

C.T. del Comune di Casaleone - Vr

Foglio 1, mapp.n° 432, qualità semin. Irrig., cl. 2, *sup. 00 ha 00 are 41 ca*,
R.D. 0,47€, R.A. 0,24€;

Capannone artigianale

C.F. del Comune di Casaleone - Vr

Foglio 1, mapp.n° 459, cat. D/7, R.C. 2.690,00 €, Via Gino Foresti, p.T.

2. PIGNORAMENTO

Pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Verona in data 03.12.2019, al n. 48.159 R.G. e n. 32.828 R.P. a favore di [REDACTED]

[REDACTED] in forza di verbale di pignoramento n. rep. 7422 notificato in data 16.10.2019 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona, gravante per

- **la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà sui seguenti beni:**

Catasto Fabbricati del Comune di Cerea - Vr

Foglio 40, mapp.n° 221, sub. 9, cat. A/2, cl. 4, 6 vani;

Foglio 40, mapp.n° 221, sub. 11, cat. A/2, cl. 4, cons. 7 vani;

Foglio 40, mapp.n° 221, sub. 12, cat. A/2, cl. 4, cons. 7 vani;

Foglio 40, mapp.n° 221, sub. 20, cat. C/6, cl. 2, cons. 31 mq;

Foglio 40, mapp.n° 221, sub. 21, cat. C/6, cl. 2, cons. 31 mq;

Catasto Fabbricati del Comune di Cerea - Vr

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 13, cat. C/1, cl. 7, cons. 55 mq;

*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 14, cat. C/1, cl. 7, cons. 40 mq; *1*

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 18, cat. A/10, cl. 3, cons. 2 vani;

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 19, cat. A/10, cl. 3, cons. 3 vani;

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 20, cat. A/10, cl. 3, cons. 2 vani;

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 21, cat. A/2, cl. 5, cons. 5 vani;

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 22, cat. A/2, cl. 5, cons. 5,5 vani;

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 27, cat. C/6, cl. 1, cons. 12 mq;

*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 30, cat. C/6, cl. 1, cons. 17 mq; *1*

*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 31, cat. C/6, cl. 1, cons. 9 mq; *1*

*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 32, cat. C/6, cl. 1, cons. 12 mq; *1*

*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 37, cat. A/2, cl. 5, cons. 3,5 vani; *1*

*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 38, cat. A/2, cl. 5, cons. 4,5 vani; *1*

*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 41, cat. C/1, cl. 7, cons. 216 mq; *1*

Catasto Fabbricati del Comune di Cerea - Vr

Foglio 47, mapp.n° 1554, cat. D/8;

Catasto Terreni del Comune di Cerea - Vr

Foglio 13, mapp.n° 169, qualità seminativo, sup. 00 Ha 35 are 61 ca;

Catasto Terreni del Comune di Casaleone - Vr

*Foglio 1, mapp.n° 330, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 00 are 07 ca; *2*

*Foglio 1, mapp.n° 331, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 00 are 49 ca; *2*

*Foglio 1, mapp.n° 334, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 01 are 96 ca; *2*

*Foglio 1, mapp.n° 421, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 07 are 70 ca; *2*

Foglio 1, mapp.n° 423, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 03 are 75 ca;

Foglio 1, mapp.n° 424, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 01 are 25 ca;

Foglio 1, mapp.n° 425, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 00 are 62 ca;

Foglio 1, mapp.n° 426, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 06 are 58 ca;

Foglio 1, mapp.n° 427, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 04 are 92 ca;

Foglio 1, mapp.n° 428, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 02 are 88 ca;

*Foglio 1, mapp.n° 430, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 14 are 90 ca; *2*

Foglio 1, mapp.n° 432, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 00 are 41 ca;

Catasto Fabbricai del Comune di Casaleone - Vr

Foglio 1, mapp.n° 459, cat. D/7;

*Foglio 1, mapp.n° 461, cat. D/7; *2*

Catasto Fabbricai del Comune di Legnago - Vr

Foglio 17, mapp.n° 650, sub. 10, cat. A/10, cl. 3, cons. 9 vani;

Foglio 17, mapp.n° 650, sub. 11, cat. A/10, cl. 3, cons. 2,5 vani;

Catasto Fabbricai del Comune di Legnago - Vr

*Foglio 18, mapp.n° 1238, sub. 7, area urbana mq 132; *2*

*Foglio 18, mapp.n° 1270, sub. 8, area urbana mq 153; *2*

*Foglio 18, mapp.n° 1271, sub. 1, area urbana mq 37; *2*

Catasto Terreni del Comune di Legnago - Vr

*Foglio 18, mapp.n° 1231, qualità seminativo, sup. 00 Ha 12 are 07 ca; *2*

Catasto Fabbricai del Comune di Legnago - Vr

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 18, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 19, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 20, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 21, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 22, cat. C/6, cl. 7, cons. 20 mq;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 23, cat. C/6, cl. 7, cons. 16 mq;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 24, cat. C/6, cl. 7, cons. 22 mq;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 25, cat. C/6, cl. 7, cons. 17 mq;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 26, cat. C/6, cl. 7, cons. 18 mq;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 27, cat. C/6, cl. 7, cons. 26 mq;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 28, cat. C/6, cl. 7, cons. 24 mq;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 32, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 33, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 34, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 35, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 36, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 37, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 38, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 39, cat. F/3;

- Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 40, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 41, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 42, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 43, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 44, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 45, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 46, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 47, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 48, cat. F/3;
- la quota di 1/6 del diritto di piena proprietà sui seguenti beni:
Catasto Fabbricati del Comune di Cerea - Vr
Foglio 47, mapp.n° 515, sub. 1, cat. C/1, cl. 4, cons. 154 mq;
Foglio 47, mapp.n° 515, sub. 2, cat. A/10, cl. 2, cons. 6 vani;
Foglio 47, mapp.n° 515, sub. 3, cat. A/2, cl. 2, cons. 11,5 vani;
Foglio 47, mapp.n° 515, sub. 4, cat. C/2, cl. 3, cons. 173 mq;
Foglio 47, mapp.n° 515, sub. 5, cat. C/2, cl. 3, cons. 463 mq;
Catasto Fabbricati del Comune di Cerea - Vr
Foglio 47, mapp.n° 950, sub. 1, cat. A/7, cl. 4, cons. 10,5 vani;
Foglio 47, mapp.n° 950, sub. 2, cat. C/6, cl. 3, cons. 31 mq;

Si dichiara che:

- per quanto concerne gli immobili indicati con il simbolo “*1”: essi non risultano nella nota di trascrizione in quanto, come dichiarato nel quadro D della stessa *“Cereabanca 1897 ha deciso di non sottoporre a pignoramento immobiliare gli immobili descritti nella seconda facciata del suddetto verbale (di pignoramento [n.d.r.]) e più precisamente l’immobile al rigo 11 e gli immobili dal rigo 18 al rigo 23 compresi e quindi gli stessi non sono stati inseriti nella suddetta nota di trascrizione.”*;
- per quanto concerne gli immobili indicati con il simbolo “*2”: con l’estinzione parziale del processo esecutivo dichiarata dal G.I. Dott. Angelo Franco il 13.01.2020 ed il 21.02.2020, questi immobili non risultano più gravati dalla procedura esecutiva in oggetto;

Si dichiara che vi è piena corrispondenza tra i dati indicati nell’atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, comprese le estinzioni parziali del processo esecutivo a carico di alcuni immobili di cui sopra, rispetto ai dati attuali.

Vi è da segnalare che alcuni immobili oggetto di pignoramento, ovvero i seguenti:

- C.F. del Comune di Cerea, fg. 40, mn. 113, sub. 13 (ex Sez. A, fg.5, mn. 113 sub. 1-2-3-4);

- C.F. del Comune di Cerea, fg. 40, mn. 113, sub. 18 (ex Sez. A, fg.5, mn. 113 sub. 1-2-3-4);
- C.F. del Comune di Cerea, fg. 40, mn. 113, sub. 19 (ex Sez. A, fg.5, mn. 113 sub. 1-2-3-4);
- C.F. del Comune di Cerea, fg. 40, mn. 113, sub. 20 (ex Sez. A, fg.5, mn. 113 sub. 1-2-3-4);
- C.F. del Comune di Cerea, fg. 40, mn. 113, sub. 21 (ex Sez. A, fg.5, mn. 113 sub. 1-2-3-4);
- C.F. del Comune di Cerea, fg. 40, mn. 113, sub. 22 (ex Sez. A, fg.5, mn. 113 sub. 1-2-3-4);
- C.F. del Comune di Cerea, fg. 40, mn. 113, sub. 27 (ex Sez. A, fg.5, mn. 113 sub. 1-2-3-4);
- C.F. del Comune di Cerea, fg. 40, mn. 221, sub. 9 (ex Sez. A, fg.5, mn. 221 sub. 1-2-3-4-5, mn. 222 sub. 1-2-3-4, mn. 579, mn. 574 sub. 1-2);
- C.F. del Comune di Cerea, fg. 40 mn. 221, sub. 11 (ex Sez. A, fg.5, mn. 221 sub. 1-2-3-4-5, mn. 222 sub. 1-2-3-4, mn. 579, mn. 574 sub. 1-2);
- C.F. del Comune di Cerea, fg. 40 mn. 221, sub. 12 (ex Sez. A, fg.5, mn. 221 sub. 1-2-3-4-5, mn. 222 sub. 1-2-3-4, mn. 579, mn. 574 sub. 1-2);
- C.F. del Comune di Cerea, fg. 40 mn. 221, sub. 20 (ex Sez. A, fg.5, mn. 221 sub. 1-2-3-4-5, mn. 222 sub. 1-2-3-4, mn. 579, mn. 574 sub. 1-2);
- C.F. del Comune di Cerea, fg. 40 mn. 221, sub. 21 (ex Sez. A, fg.5, mn. 221 sub. 1-2-3-4-5, mn. 222 sub. 1-2-3-4, mn. 579, mn. 574 sub. 1-2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 18 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 19 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 20 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 21 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 22 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 23 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 24 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 25 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 26 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 27 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 28 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 32 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 33 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 34 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 35 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 36 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 37 (ex mn. 124 sub. 2);

- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 38 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 39 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 40 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 41 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 42 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 43 (ex mn. 124 sub. 11);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 44 (ex mn. 124 sub. 11)
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 45 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 46 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 47 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 48 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 650, sub. 10 (ex Sez. A, fg.5, mn. 650 sub. 1-2-3);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 650, sub. 11 (ex Sez. A, fg.5, mn. 650 sub. 1-2-3);

sono stati acquistati dal

Della descritta situazione si è tenuto conto nella stima del bene.

3. QUOTA PIGNORATA.

Quota di 1/1 della piena proprietà corrispondente alla quota di piena proprietà del

4. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

Il compendio in questione consiste in un capannone artigianale con i relativi terreni di lottizzazione sito in località Venera, nel Comune di Casaleone – Vr – in via Gino Foresti, nella zona artigianale produttiva.

La lottizzazione, in cui è inserito il compendio, è stata realizzata a seguito di Piano di Lottizzazione approvato con le seguenti delibere: C.C.n.23 del 11.03.2002, n.91 del 27.11.2002 e delibera G.C.n.37 del 25.02.2004 e n.36 del 29. 09.2004. Le delibere suddette e la Convenzione Urbanistica stabiliscono che il lottizzante, a lottizzazione ultimata dovrà cedere gratuitamente al Comune le aree destinata ad urbanizzazione primaria (parcheggio, strade e verde) con il fine di coprire l'importo delle opere di urbanizzazione secondaria. La lottizzazione è stata soggetta a collaudo parziale non essendo ancora stata realizzata l'asfaltatura e a causa di ciò non è ancora avvenuta la cessione gratuita delle aree come stabilito

dalla Convenzione Urbanistica. Tali aree, tecnicamente definite "standard urbanistici" sono i seguenti:

- Aree destinate a parcheggi: mapp.nn. 424 – 425 – 426;
- Aree destinate a verde: mapp.nn. 423 – 432;
- Area destinate a strade: mapp.n. 427;
- Area destinate a area di manovra: mapp.n. 426.

Si precisa che a tali aree verrà dato un valore economico pari a € 00 considerando che dovranno essere cedute al Comune di Casaleone.

La zona in cui sorge l'immobile è periferica rispetto al centro del comune di Casaleone, confina con il Comune di Cerea ed è caratterizzata principalmente da fabbricati artigianali e terreni agricoli. La via da cui si accede all'immobile è una traversa della S.R. 10, strada di collegamento tra il Comune di Cerea e il Comune di Sanguinetto.

Capannone e terreni sono inseriti nella variante 2019 "Secondo piano interventi" del Comune di Casaleone – VR - all'interno della **Zona D2 – Insediamenti produttivi di completamento**.

Il CTU ha ritenuto di fare un lotto unico del compendio suddetto proprio in quanto le opere di lottizzazione non sono ancora state completate oltre al fatto che i terreni (standard urbanistici) non hanno valore e che il mappale 459 rimarrebbe intercluso se i terreni non venissero associati al lotto.

5. PROVENIENZA DEI BENI - INTESTAZIONE SECONDO CATASTO

E RRII

Dal ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Verona risultano pubblicate le seguenti formalità aventi ad oggetto l'immobile pignorato:

- atto di divisione del 16.06.1997 rep. n. 61.020 del notaio Sergio Macchi, trascritto a Verona il 18.06.1997 ai nn. 18.758 R.G. e 13.694 R.P., tra il

ATTUALI INTESTATARI SECONDO IL CATASTO:

ATTUALI INTESTATARI SECONDO I RR.II.:

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (trascrizioni, iscrizioni)

- visure ipotecarie aggiornate al 03.03.2021 -

6.1 che resteranno a carico dell'acquirente:

TRASCRIZIONI:

1. =====

6.2 Che verranno cancellati dalla procedura:

TRASCRIZIONI:

1. Pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Verona in data 03.12.2019, al n. 48.159 R.G. e n. 32.828 R.P. a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] in forza di verbale di pignoramento n. rep. 7422 notificato in data 16.10.2019 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona, gravante per

- la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà sui seguenti beni:

Catasto Fabbricati del Comune di Cerea - Vr

Foglio 40, mapp.n° 221, sub. 9, cat. A/2, cl. 4, 6 vani;

Foglio 40, mapp.n° 221, sub. 11, cat. A/2, cl. 4, cons. 7 vani;

Foglio 40, mapp.n° 221, sub. 12, cat. A/2, cl. 4, cons. 7 vani;

Foglio 40, mapp.n° 221, sub. 20, cat. C/6, cl. 2, cons. 31 mq;

Foglio 40, mapp.n° 221, sub. 21, cat. C/6, cl. 2, cons. 31 mq;

Catasto Fabbricati del Comune di Cerea - Vr

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 13, cat. C/1, cl. 7, cons. 55 mq;

*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 14, cat. C/1, cl. 7, cons. 40 mq; *1*

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 18, cat. A/10, cl. 3, cons. 2 vani;

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 19, cat. A/10, cl. 3, cons. 3 vani;

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 20, cat. A/10, cl. 3, cons. 2 vani;

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 21, cat. A/2, cl. 5, cons. 5 vani;

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 22, cat. A/2, cl. 5, cons. 5,5 vani;

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 27, cat. C/6, cl. 1, cons. 12 mq;

*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 30, cat. C/6, cl. 1, cons. 17 mq; *1*

*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 31, cat. C/6, cl. 1, cons. 9 mq; *1*

*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 32, cat. C/6, cl. 1, cons. 12 mq; *1*

*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 37, cat. A/2, cl. 5, cons. 3,5 vani; *1*

*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 38, cat. A/2, cl. 5, cons. 4,5 vani; *1*

*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 41, cat. C/1, cl. 7, cons. 216 mq; *1*

Catasto Fabbricati del Comune di Cerea - Vr

Foglio 47, mapp.n° 1554, cat. D/8;

Catasto Terreni del Comune di Cerea - Vr

Foglio 13, mapp.n° 169, qualità seminativo, sup. 00 Ha 35 are 61 ca;

Catasto Terreni del Comune di Casaleone - Vr

Foglio 1, mapp.n° 330, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 00 are 07 ca; *2

Foglio 1, mapp.n° 331, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 00 are 49 ca; *2

Foglio 1, mapp.n° 334, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 01 are 96 ca; *2

Foglio 1, mapp.n° 421, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 07 are 70 ca; *2

Foglio 1, mapp.n° 423, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 03 are 75 ca;

Foglio 1, mapp.n° 424, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 01 are 25 ca;

Foglio 1, mapp.n° 425, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 00 are 62 ca;

Foglio 1, mapp.n° 426, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 06 are 58 ca;

Foglio 1, mapp.n° 427, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 04 are 92 ca;

Foglio 1, mapp.n° 428, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 02 are 88 ca;

Foglio 1, mapp.n° 430, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 14 are 90 ca; *2

Foglio 1, mapp.n° 432, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 00 are 41 ca;

Catasto Fabbricai del Comune di Casaleone - Vr

Foglio 1, mapp.n° 459, cat. D/7;

Foglio 1, mapp.n° 461, cat. D/7; *2

Catasto Fabbricai del Comune di Legnago - Vr

Foglio 17, mapp.n° 650, sub. 10, cat. A/10, cl. 3, cons. 9 vani;

Foglio 17, mapp.n° 650, sub. 11, cat. A/10, cl. 3, cons. 2,5 vani;

Catasto Fabbricai del Comune di Legnago - Vr

Foglio 18, mapp.n° 1238, sub. 7, area urbana mq 132; *2

Foglio 18, mapp.n° 1270, sub. 8, area urbana mq 153; *2

Foglio 18, mapp.n° 1271, sub. 1, area urbana mq 37; *2

Catasto Terreni del Comune di Legnago - Vr

Foglio 18, mapp.n° 1231, qualità seminativo, sup. 00 Ha 12 are 07 ca; *2

Catasto Fabbricai del Comune di Legnago - Vr

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 18, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 19, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 20, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 21, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 22, cat. C/6, cl. 7, cons. 20 mq;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 23, cat. C/6, cl. 7, cons. 16 mq;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 24, cat. C/6, cl. 7, cons. 22 mq;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 25, cat. C/6, cl. 7, cons. 17 mq;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 26, cat. C/6, cl. 7, cons. 18 mq;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 27, cat. C/6, cl. 7, cons. 26 mq;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 28, cat. C/6, cl. 7, cons. 24 mq;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 32, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 33, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 34, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 35, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 36, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 37, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 38, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 39, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 40, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 41, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 42, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 43, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 44, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 45, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 46, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 47, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 48, cat. F/3;

- la quota di 1/6 del diritto di piena proprietà sui seguenti beni:

Catasto Fabbricati del Comune di Cerea - Vr

Foglio 47, mapp.n° 515, sub. 1, cat. C/1, cl. 4, cons. 154 mq;
Foglio 47, mapp.n° 515, sub. 2, cat. A/10, cl. 2, cons. 6 vani;
Foglio 47, mapp.n° 515, sub. 3, cat. A/2, cl. 2, cons. 11,5 vani;
Foglio 47, mapp.n° 515, sub. 4, cat. C/2, cl. 3, cons. 173 mq;
Foglio 47, mapp.n° 515, sub. 5, cat. C/2, cl. 3, cons. 463 mq;

Catasto Fabbricati del Comune di Cerea - Vr

Foglio 47, mapp.n° 950, sub. 1, cat. A/7, cl. 4, cons. 10,5 vani;
Foglio 47, mapp.n° 950, sub. 2, cat. C/6, cl. 3, cons. 31 mq;

ISCRIZIONI:

Nessuna

LOTTO N. 13: DEPOSITO E TERRENI DI LOTTIZZAZIONE – FG. 1, MN.NN
423,424,425,426,427,428,432,459

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DATI CATASTALI

Terreno

C.T. del Comune di Casaleone - Vr

Foglio 1, mapp.n° 423, qualità semin. Irrig., cl. 2, *sup. 00 ha 03 are 75 ca, R.D.*
4,34€, R.A. 2,23€;

Terreno

C.T. del Comune di Casaleone - Vr

Foglio 1, mapp.n° 424, qualità semin. Irrig., cl. 2, sup. 00 ha 01 are 25 ca, R.D. 1,45€, R.A. 0,74€;

Terreno

C.T. del Comune di Casaleone - Vr

Foglio 1, mapp.n° 425, qualità semin. Irrig., cl. 2, sup. 00 ha 00 are 62 ca, R.D. 0,72€, R.A. 0,37€;

Terreno

C.T. del Comune di Casaleone - Vr

Foglio 1, mapp.n° 426, qualità semin. Irrig., cl. 2, sup. 00 ha 06 are 58 ca, R.D. 7.61€, R.A. 3.91€;

Terreno

C.T. del Comune di Casaleone - Vr

Foglio 1, mapp.n° 427, qualità semin. Irrig., cl. 2, sup. 00 ha 04 are 92 ca, R.D. 5,69€, R.A. 2,92€;

Terreno

C.T. del Comune di Casaleone - Vr

Foglio 1, mapp.n° 428, qualità semin. Irrig., cl. 2, sup. 00 ha 02 are 88 ca, R.D. 3,33€, R.A. 1,71€;

Terreno

C.T. del Comune di Casaleone - Vr

Foglio 1, mapp.n° 432, qualità semin. Irrig., cl. 2, sup. 00 ha 00 are 41 ca, R.D. 0,47€, R.A. 0,24€;

Capannone artigianale

C.F. del Comune di Casaleone - Vr

Foglio 1, mapp.n° 459, cat. D/7, R.C. 2.690,00 €, Via Gino Foresti, snc, piano T.

Catasto Fabbricati

Si precisa quanto segue:

L'unità immobiliare in oggetto è stata costituita in data 27.02.200 con prot. n. VR0079435 (n. 959.1/2008) e risultava così censita:

Catasto Fabbricati, foglio 1, mappale:

459, cat. D/7, R.C. 2.690,00 €, Via Foresti Gino, snc, piano T;

In seguito a variazione nel classamento del 15.09.2008 prot. n. VR0345537 (n. 40160.1/2008), l'unità risultava così censita:

Catasto Fabbricati, foglio 1, mappale:

459, cat. D/7, R.C. 2.690,00 €, Via Foresti Gino, snc, piano T;

In seguito a variazione toponomastica de 22.02.2011 prot. n. VR0095558 (n. 46416.1/2011), l'unità risulta così censita:

Catasto Fabbricati, foglio 1, mappale:

459, cat. D/7, R.C. 2.690,00 €, Via Gino Foresti, snc, piano T;

Catasto terreni

Per quanto riguarda il **mn. 459**, si precisa quanto segue:

L'area su cui sorge il bene oggetto di relazione, all'impianto meccanografico del 06.01.1987 era così identificata:

Catasto Terreni, foglio 1, mappale:

106, semin. Irrig., cl. 2, sup. 01 ha 84 are 17 ca, deduz. P1A, R.D. 412.541 L, R.A. 211.796 L;

In seguito a tipo di frazionamento del 24.01.1997 in atti dal 27.01.1997 (n. 361.2/1997), il mappale risultava così identificato:

Catasto Terreni, foglio 1, mappale:

333, semin. Irrig., cl. 2, sup. 00 ha 28 are 16 ca, deduz. P1A, R.D. 32,58€/63.078L, R.A. 16,72€/32.384L;

In seguito a tipo di frazionamento del 06.10.2003 prot. n. 29830 (n. 18869.1/2003), il mappale risultava così identificato:

Catasto Terreni, foglio 1, mappale:

433, semin. Irrig., cl. 2, sup. 00 ha 00 are 02 ca, deduz. P1A, R.D. 0,02€, R.A. 0,01€;

In seguito a tabella di variazione del 08.02.2008 prot. n. VR0052946 (n. 52946.1/2008), il mappale risultava così identificato:

Catasto Terreni, foglio 1, mappale:

433, semin. Irrig., cl. 2, sup. 00 ha 15 are 75 ca, deduz. P1A, R.D. 18,22€, R.A. 9,35€;

In seguito a tipo mappale del 08.02.2008 prot. n. VR0052946 (n. 52946.1/2008), il mappale risulta così identificato:

Catasto Terreni, foglio 1, mappale:

459, ente urbano, sup. 00 ha 15 are 75 ca, R.D. -€, R.A. -€;

Per quanto riguarda il **mn. 423**, si precisa quanto segue:

Il terreno in oggetto, all'impianto meccanografico del 06.01.1987 era così identificato:

Catasto Terreni, foglio 1, mappale:

78, semin. Irrig., cl. 2, sup. 01 ha 24 are 07 ca, deduz. P1A, R.D. 277.917 L, R.A. 142.681 L;

In seguito a tipo di frazionamento del 24.01.1997 in atti dal 27.01.1997 (n. 361.1/1997), il mappale risultava così identificato:

Catasto Terreni, foglio 1, mappale:

329, semin. Irrig., cl. 2, sup. 01 ha 23 are 51 ca, deduz. P1A, R.D. € 142,88/
276.662 L, R.A. € 73,36/ 142.037 L;

In seguito a tipo di frazionamento del 06.10.2003 prot. n. 298304 (n. 18869.1/2003),
il mappale risulta così identificato:

Catasto Terreni, **foglio 1, mappale:**

423, semin. Irrig., cl. 2, sup. 00 ha 03 are 75 ca, deduz. P1A, R.D. 4,34€, R.A.
2,23€;

Per quanto riguarda il **mn. 424**, si precisa quanto segue:

Il terreno in oggetto, all'impianto meccanografico del 06.01.1987 era così
identificato:

Catasto Terreni, foglio 1, mappale:

78, semin. Irrig., cl. 2, sup. 01 ha 24 are 07 ca, deduz. P1A, R.D. 277.917 L,
R.A. 142.681 L;

In seguito a tipo di frazionamento del 24.01.1997 in atti dal 27.01.1997 (n.
361.1/1997), il mappale risultava così identificato:

Catasto Terreni, foglio 1, mappale:

329, semin. Irrig., cl. 2, sup. 01 ha 23 are 51 ca, deduz. P1A, R.D. € 142,88/
276.662 L, R.A. € 73,36/ 142.037 L;

In seguito a tipo di frazionamento del 06.10.2003 prot. n. 298304 (n. 18869.1/2003),
il mappale risulta così identificato:

Catasto Terreni, **foglio 1, mappale:**

424, semin. Irrig., cl. 2, sup. 00 ha 01 are 25 ca, deduz. P1A, R.D. 1,45€, R.A.
0,74€;

Per quanto riguarda il **mn. 425**, si precisa quanto segue:

Il terreno in oggetto, all'impianto meccanografico del 06.01.1987 era così
identificato:

Catasto Terreni, foglio 1, mappale:

78, semin. Irrig., cl. 2, sup. 01 ha 24 are 07 ca, deduz. P1A, R.D. 277.917 L,
R.A. 142.681 L;

In seguito a tipo di frazionamento del 24.01.1997 in atti dal 27.01.1997 (n.
361.1/1997), il mappale risultava così identificato:

Catasto Terreni, foglio 1, mappale:

329, semin. Irrig., cl. 2, sup. 01 ha 23 are 51 ca, deduz. P1A, R.D. € 142,88/
276.662 L, R.A. € 73,36/ 142.037 L;

In seguito a tipo di frazionamento del 06.10.2003 prot. n. 298304 (n. 18869.1/2003),
il mappale risulta così identificato:

Catasto Terreni, **foglio 1, mappale:**

425, semin. Irrig., cl. 2, sup. 00 ha 00 are 62 ca, deduz. P1A, R.D. 0,72€, R.A. 0,37€;

Per quanto riguarda il **mn. 426**, si precisa quanto segue:

Il terreno in oggetto, all'impianto meccanografico del 06.01.1987 era così identificato:

Catasto Terreni, foglio 1, mappale:

78, semin. Irrig., cl. 2, sup. 01 ha 24 are 07 ca, deduz. P1A, R.D. 277.917 L, R.A. 142.681 L;

In seguito a tipo di frazionamento del 24.01.1997 in atti dal 27.01.1997 (n. 361.1/1997), il mappale risultava così identificato:

Catasto Terreni, foglio 1, mappale:

329, semin. Irrig., cl. 2, sup. 01 ha 23 are 51 ca, deduz. P1A, R.D. € 142,88/276.662 L, R.A. € 73,36/ 142.037 L;

In seguito a tipo di frazionamento del 06.10.2003 prot. n. 298304 (n. 18869.1/2003), il mappale risulta così identificato:

*Catasto Terreni, **foglio 1, mappale:***

***426**, semin. Irrig., cl. 2, sup. 00 ha 06 are 58 ca, deduz. P1A, R.D. 7,61€, R.A. 3,91€;*

Per quanto riguarda il **mn. 427**, si precisa quanto segue:

Il terreno in oggetto, all'impianto meccanografico del 06.01.1987 era così identificato:

Catasto Terreni, foglio 1, mappale:

78, semin. Irrig., cl. 2, sup. 01 ha 24 are 07 ca, deduz. P1A, R.D. 277.917 L, R.A. 142.681 L;

In seguito a tipo di frazionamento del 24.01.1997 in atti dal 27.01.1997 (n. 361.1/1997), il mappale risultava così identificato:

Catasto Terreni, foglio 1, mappale:

329, semin. Irrig., cl. 2, sup. 01 ha 23 are 51 ca, deduz. P1A, R.D. € 142,88/276.662 L, R.A. € 73,36/ 142.037 L;

In seguito a tipo di frazionamento del 06.10.2003 prot. n. 298304 (n. 18869.1/2003), il mappale risulta così identificato:

*Catasto Terreni, **foglio 1, mappale:***

***427**, semin. Irrig., cl. 2, sup. 00 ha 04 are 92 ca, deduz. P1A, R.D. 5,69€, R.A. 2,92€;*

Per quanto riguarda il **mn. 428**, si precisa quanto segue:

Il terreno in oggetto, all'impianto meccanografico del 06.01.1987 era così identificato:

Catasto Terreni, foglio 1, mappale:

78, semin. Irrig., cl. 2, sup. 01 ha 24 are 07 ca, deduz. P1A, R.D. 277.917 L, R.A. 142.681 L;

In seguito a tipo di frazionamento del 24.01.1997 in atti dal 27.01.1997 (n. 361.1/1997), il mappale risultava così identificato:

Catasto Terreni, foglio 1, mappale:

329, semin. Irrig., cl. 2, sup. 01 ha 23 are 51 ca, deduz. P1A, R.D. € 142,88/276.662 L, R.A. € 73,36/ 142.037 L;

In seguito a tipo di frazionamento del 06.10.2003 prot. n. 298304 (n. 18869.1/2003), il mappale risulta così identificato:

*Catasto Terreni, **foglio 1, mappale:***

***428**, semin. Irrig., cl. 2, sup. 00 ha 02 are 88 ca, deduz. P1A, R.D. 3,33€, R.A. 1,71€;*

Per quanto riguarda il **mn. 432**, si precisa quanto segue:

Il terreno in oggetto, all'impianto meccanografico del 06.01.1987 era così identificato:

Catasto Terreni, foglio 1, mappale:

78, semin. Irrig., cl. 2, sup. 01 ha 24 are 07 ca, deduz. P1A, R.D. 277.917 L, R.A. 142.681 L;

In seguito a tipo di frazionamento del 24.01.1997 in atti dal 27.01.1997 (n. 361.1/1997), il mappale risultava così identificato:

Catasto Terreni, foglio 1, mappale:

329, semin. Irrig., cl. 2, sup. 01 ha 23 are 51 ca, deduz. P1A, R.D. € 142,88/276.662 L, R.A. € 73,36/ 142.037 L;

In seguito a tipo di frazionamento del 06.10.2003 prot. n. 298304 (n. 18869.1/2003), il mappale risulta così identificato:

*Catasto Terreni, **foglio 1, mappale:***

***432**, semin. Irrig., cl. 2, sup. 00 ha 00 are 41 ca, deduz. P1A, R.D. 0,47€, R.A. 0,24€;*

- Il **mappale 423** è posto tra i seguenti **confini** (da nord in senso orario): mn. 461, mn. 425, mn. 424, mn. 459 e mn. 432.
- Il **mappale 424** è posto tra i seguenti **confini** (da nord in senso orario): mn. 423, mn. 426, mn. 459 e mn. 432.
- Il **mappale 425** è posto tra i seguenti **confini** (da nord in senso orario): mn. 461, mn. 427, mn. 426 e mn. 423.

- Il **mappale 426** è posto tra i seguenti **confini** (da nord in senso orario): mn. 425, mn. 427, mn. 459 e mn. 424.

- Il **mappale 427** è posto tra i seguenti **confini** (da nord in senso orario): mn. 461, mn. 428, mn. 435, mn. 459, mn. 426 e mn. 425.

- Il **mappale 428** è posto tra i seguenti **confini** (da nord in senso orario): mn. 461, mn. 428, mn. 435, mn. 459, mn. 426 e mn. 425.

- Il **mappale 432** è posto tra i seguenti **confini** (da nord in senso orario): mn. 461, mn. 423 e mn. 430.

- Il **mappale 459** è posto tra i seguenti **confini** (da nord in senso orario): mn. 423, mn. 424, mn. 426, mn. 427 mn. 436, mn.456, mn. 330 e mn. 332.

Della descritta situazione si è tenuto conto nella stima del bene.

2. DESCRIZIONE DEL LOTTO

Il capannone artigianale (C.F.- Foglio 1, mapp.n° 459), a destinazione magazzino per deposito legname, ha accesso sul lato est dalla strada di lottizzazione (mapp.n. 435), accessibile a sua volta dalla via Foresti; è realizzato con struttura portante a travi e pilastri in legno lamellare, solaio gettato in opera e solaio di copertura anch'esso in legno lamellare; le tamponature esterne sono in muratura, intonacata e tinteggiata color giallo ocra.

Il fabbricato insiste su un lotto di 1.575,00 mq. circa e si sviluppa su un unico piano fuori terra ed è costituito ad est da un'ampia tettoia esterna di 220,00 mq. circa destinata a deposito legname dalla quale si ha accesso al capannone da un ampio portone metallico. All'interno troviamo un ampio spazio destinato a magazzino e verso ovest un piccolo locale ufficio, un ripostiglio, un disimpegno ed un bagno. La pavimentazione dell'intero edificio è in battuto di cemento fatta eccezione per il locale bagno che presenta pavimentazione e rivestimento in ceramica formato 30x30 e 20x20. Il capannone presenta un ampio portone metallico nel prospetto nord, una porta di emergenza nel prospetto sud e delle finestre a nastro lungo tutto il prospetto nord e sud.

L'altezza interna varia da un minimo di 5,15 m circa ad un massimo di 5,50 m circa; nella zona ufficio e ripostiglio l'altezza è pari a 2,70 m circa mentre nel bagno l'altezza è di 2,55 m circa.

Il capannone ha un'area scoperta tutta attorno in ghiaia ed erba della superficie di 908,50 mq. circa. Il capannone ha una superficie commerciale complessiva di circa **599,41 mq. comm.**

Il capannone non è dotato di impianto di riscaldamento ma solo di uno scaldacqua marca *Ariston* installato nel bagno.

L'impianto elettrico – *a norma* – funzionante, sottotraccia, tensione 220 Volt risale alla data di costruzione dell'edificio (2006), va verificato l'aggiornamento alla normativa vigente.

L'impianto idrico – *a norma* – funzionante, sottotraccia, alimentazione diretta alla rete comunale, risale alla data di costruzione (2006), va verificato l'aggiornamento alla normativa vigente.

Le condizioni generali sono buone e le finiture risalgono alla data di costruzione dell'edificio (2006).

DEPOSITO LEGNAME				
Comune di Casaleone - Fg. 1, mn. 459				
Destinazione	Sup. lorda [mq]	Coeff.	Sup. comm. [mq]	Condizioni
Magazzino legname- <i>piano T</i>	436,00	1,00	436,00	discrete
Ufficio - <i>piano T</i>	13,31	1,00	13,31	discrete
Disimpegno - <i>piano T</i>	3,43	1,00	3,43	discrete
Bagno - <i>piano T</i>	5,07	1,00	5,07	discrete
Ripostiglio - <i>piano T</i>	9,08	1,00	9,08	discrete
Tettoia/deposito legname - <i>piano T</i>	220,00	0,35	77,00	discrete
Area esterna - <i>piano T (sup = sup. principale)</i>	466,89	0,10	46,69	discrete
Area esterna - <i>piano T (sup > sup. principale)</i>	441,61	0,02	8,83	discrete
TOTALE Deposito legname	1.595,39	-	599,41	

Le dimensioni dei vani sono state desunte dalla planimetria catastale e alcune misure sono state verificate in loco.

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

Fondazioni: =====
 Solai: *legno lamellare*
 Strutture verticali: *legno lamellare*
 Copertura: *copertura con struttura in legno lamellare*

Componenti Edilizie

Cancello Carraio: =====
 Cancello pedonale: =====
 Infissi esterni: *portoni industriali metallici – in buono stato; pvc e doppia camera per la zona uffici ed il bagno – in cattivo stato a causa di atti vandalici*
 Infissi interni: *legno tamburato chiaro*
 Manto di copertura: =====
 Pareti esterne: *intonaco – tinteggiato di colore giallo ocra – in buono stato*
 Percorsi interni: *in battuto di cemento – in buono stato; piastrelle di ceramica nel bagno – in discreto stato*
 Porta d'ingresso: *portone industriale – in buono stato;*
 Recinzione: =====
 Tramezze interne: *muratura – Finitura: intonacate e tinteggiate- in buono stato*

Caratteristiche impianti

Antenna:	=====
Antifurto:	=====
Citofonico:	=====
Elettrico:	sottotraccia – tensione di rete: 220 V – <u>a norma</u> , la dichiarazione di conformità è allegata alla pratica di agibilità va pertanto verificato se è necessario adeguarla secondo le normative vigenti – funzionante
Gas:	=====
Idrico:	sottotraccia – <u>a norma</u> – Rete di distribuzione: funzionante – Apparecchi alimentati: wc e lavandino
Telefonico	=====
Termico:	scaldabagno Ariston

- I terreni – (C.F.- Foglio 13, mapp.n° 423-424-425-426-427-428-432), accessibili dalla strada – Via Gino Foresti – e dal mn. 435 di proprietà comunale, sono tutti terreni di lottizzazione da destinare ad aree a verde, parcheggio, strade e area di manovra ad eccezione del mn. 428 che ha destinazione di “area per impianti e servizi tecnici”. Tutti i terreni ricadono all’interno del PUA/8 oggetto di Convenzione Urbanistica rep.n.124510/2004 del Notaio Macchi Sergio. Si precisa che al momento del sopralluogo i terreni si presentavano come descritti [REDACTED] [REDACTED] nominato collaudatore delle opere di urbanizzazione dal Comune di Casaleone con determina n. 310 del 11.10.2007; [REDACTED] nel *Collaudo tecnico amministrativo delle opere di urbanizzazione primaria* del 16.01.2008, dichiarava che risultano eseguite le seguenti opere: strada di lottizzazione; spazi di sosta e parcheggio; piazzale di manovra; fognatura mista; pubblica illuminazione; reti distribuzione gas, telefono, energia elettrica, acquedotto; verde attrezzato ed impianto di irrigazione e che mancavano ancora da eseguire le seguenti opere di urbanizzazione: *strato di collegamento in conglomerato, tappeto in conglomerato bituminoso, cordoli in cemento, striscia spartitraffico e segnali verticali* per un ammontare complessivo pari a (Lire 24.217.000) € **12.500,04** (Euro dodicimilacinquecento//00).

Tale importo sarà necessario per portare a termine le opere di urbanizzazione ed andrà versato alla Tesoreria del Comune di Casaleone.

L’accesso a tali terreni avviene dalla strada – Via Gino Foresti – e dal mn. 435 di proprietà comunale.

Tali terreni, come previsto dalla Convenzione Edilizia sopra menzionata dovranno essere interamente ceduti, una volta completate le opere di urbanizzazione, al Comune di Casaleone.

3. SITUAZIONE URBANISTICA

Il Piano di Lottizzazione è stato approvato con delibere del Consiglio Comunale n. 23 del 11.03.2002 n. 91 del 27.11.2002, n. 36 del 29.09.2004 e della Giunta Comunale n. 37 del 25.02.2004.

In data **02.12.2004** è stato rilasciato **Permesso a Lottizzare n.P2002003** intestato a [REDACTED] per realizzazione di un piano di lottizzazione in zona Ft "Aree per impianti e servizi tecnici" (All. g.1);

L'immobile di cui al mn. 459 è stato realizzato in forza di **Permesso di Costruire n. P2006027 del 20.12.2006** prot.n. 14892, rilasciato al [REDACTED] per la costruzione di un fabbricato ad uso magazzino deposito legname (All. g.2);

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria del piano di lottizzazione in zona Ft "Aree per impianti e servizi tecnici" in via Venera veniva autorizzata con **D.I.A. n. D2005/011 del 15.02.2005** prot. n. 2086 (All. g.3);

In data **16.01.2008** è stato rilasciato **Collaudo tecnico amministrativo delle opere di urbanizzazione primaria** (All. g.4);

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U) n. 3413 del 31.03.2020 si evince che il compendio/lotto in questione ricade come segue:

Piano degli Interventi (P.I.):

- Unità di intervento 1 - Lottizzazione produttiva e commerciale di Venera: Area a parcheggio, verde e viabilità esistente (mn. 423-424-425-426-427-432);
- Art. 81: Area per impianti e servizi tecnici (m. 428)

Il capannone ed i terreni sono inseriti nella variante 2019 "Secondo piano interventi" del Comune di Casaleone – VR - all'interno della **Zona D2 – Insediamenti produttivi di completamento** (All. h).

Nel "collaudo tecnico amministrativo delle opere di urbanizzazione primaria", redatto dal collaudatore delle opere di urbanizzazione [REDACTED] il 16.01.2008, viene indicato che devono essere completate le seguenti opere di urbanizzazione: -strato di collegamento in conglomerato, - tappeto in conglomerato bituminoso, - cordoli in cemento, - striscia spartitraffico, - segnali verticali per un ammontare complessivo pari a (Lire 24.217.000) € 12.500,04 (Euro dodicimilacinquecento//04).

Tale importo sarà necessario per portare a termine le opere di urbanizzazione ed andrà versato alla Tesoreria del Comune di Casaleone.

Delle descritte situazioni si è tenuto conto nella stima del bene.

3.1 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Il C.T.U., analizzato l'ultimo titolo edilizio rilasciato, avente ad oggetto l'unità di cui al presente lotto, ed analizzata la planimetria catastale della stessa, segnala che la situazione urbanistico-catastale risulta **difforme** dallo stato dei luoghi in quanto viene rappresentata una finestra nel locale "ripostiglio" che in realtà non è presente.

Per poter regolarizzare le difformità riscontrate, l'acquirente dovrà presentare una pratica edilizia C.I.L.A. in Sanatoria da parte di un tecnico abilitato che comporta il pagamento di una sanzione di € 1.000,00 e di € 150,00 di diritti di segreteria; la spesa per il tecnico si stima in € 1.500,00 circa. Successivamente dovrà essere presentata una pratica di variazione catastale per complessivi € 800,00.

Delle descritte situazioni si è tenuto conto nella stima del bene.

4. SITUAZIONE DI POSSESSO – DIRITTI REALI.

L'immobile è locato, assieme al fabbricato non oggetto di pignoramento identificato al fg. 1 mn. 461 del Comune di Casaleone, alla [REDACTED] con contratto di locazione n. 1749 serie 3T del 2019 della durata di 6 anni dal 15.06.2019 al 14.06.2025 con un canone annuo di €1.200,00 (Euro milleduecento//00) da pagarsi anticipatamente in rate mensili di €100,00 (Euro cento//00).

Il sottoscritto C.T.U. ritiene che il canone di locazione di cui sopra, relativo all'unità immobiliare in oggetto, sia da ritenersi "vile" e quindi **non congruo. Il CTU precisa che la quota del canone di locazione che interessa l'immobile di cui al presente lotto del presente pignoramento è da considerarsi non conforme al canone di mercato di beni simili in zona e quindi non congrua ai sensi dell'ex art. 2923 c.3 c.c. essendo inferiore ad un terzo del prezzo giusto.**

Di tutte le situazioni si è tenuto conto nella stima del bene.

5. DETERMINAZIONE DELLA STIMA

5.1 Criterio di stima

L'aspetto economico da prendere in considerazione nella valutazione dell'immobile in oggetto è il *valore di mercato*. La valutazione, definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, può essere eseguita o con procedimento analitico, cioè per capitalizzazione del reddito netto, o con procedimento sintetico comparativo. Nel caso in oggetto la sottoscritta ritiene opportuno ricorrere alla valutazione per via sintetico comparativa, sulla base di valori di mercato di beni simili, tenuto conto delle caratteristiche degli immobili e sulla scorta di informazioni assunte presso il Catasto, l'Ufficio Tecnico del Comune di Casaleone – Vr, gli osservatori del mercato immobiliare di Casaleone – Vr, e gli operatori del settore edilizio ed immobiliare delle zone limitrofe. Tale procedimento consiste nell'attribuire un *valore "a corpo"*, determinato per confronto con beni simili di cui si conosce il valore di mercato nella zona.

La *superficie commerciale* degli immobili è stata desunta secondo i criteri di computo riportati nella norma UNI 10750 sulla base dei disegni acquisiti presso

l'Agazia del Territorio, planimetria catastale, ed un sommario controllo compiuto sul luogo dal sottoscritto; trattandosi di disegni a volte incompleti, sarà compito dell'aggiudicatario controllare le reali consistenze del compendio immobiliare mediante verifica diretta delle superfici indicate in perizia.

Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad un'eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Da un'indagine effettuata sul mercato immobiliare di capannoni artigianali/industriali della zona ne è emerso che il territorio da un punto di vista economico commerciale è in crisi ormai da tempo. vi è una domanda modesta di capannoni e la richiesta è principalmente per capannoni da destinare alla logistica e quindi con caratteristiche edilizie, per altezza e dimensioni, diverse da quelle del lotto in questione. In particolare i lotti dell'area artigianale/industriale in questione attualmente in vendita a prezzi modesti.

6.2 Valutazione Lotto n. 13

Il Valore venale di mercato di "capannone artigianale con terreni di lottizzazione", nel febbraio 2021 è il seguente:

Capannone

tipo valore	superficie	Valore per mq.	Deprezzamento	Valore
A corpo.	=====	=====	=====	€ <u>210.000,00</u>

Terreni di lottizzazione

tipo valore	superficie	Valore per mq.	Deprezzamento	Valore
A corpo.	=====	=====	=====	€ <u>0,0000</u>

5.3 Adeguamenti e correzioni della stima

Cancellazione pignoramento e ipoteche a carico dell'acquirente	€	294,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€	3.450,00
Spese completamento opere urbanizzazione	€	12.500,04
<u>Spese condominiali</u>	€	<u>0,00</u>
Totale:		€ <u>16.244,04</u>

5.4 Prezzo a base d'asta

STIMA "capannone industriale con terreni di lottizzazione", con i dovuti arrotondamenti – febbraio 2021

- Quota di 1/1 della piena proprietà

€ 210.000,00 (duecentodiecimila//00).

- *Decurtazione, adeguamenti e correzioni della stima (con i dovuti arrotondamenti)*

€ 210.000,00 - € 16.244,00 = € 193.756,00

€ 194.000,00 (centonovantaquattromila/00).

I suddetti valori sono comprensivi dell'incidenza della comproprietà sulle parti comuni.

5.5 Giudizio di comoda divisibilità

Giudizio di comoda divisibilità: **Bene non divisibile**

6. RIEPILOGO DATI ESSENZIALI

Il bene in questione consiste in un capannone artigianale con area di pertinenza e terreni di lottizzazione (standard urbanistici da cedere) siti in località Venera, nel Comune di Casaleone – Vr – in via Gino Foresti. I dati catastali attuali dei beni immobili sono i seguenti:

Terreno

C.T. del Comune di Casaleone - Vr

Foglio 1, mapp.n° 423, qualità semin. Irrig., cl. 2, *sup. 00 ha 03 are 75 ca, R.D. 4,34€, R.A. 2,23€;*

Terreno

C.T. del Comune di Casaleone - Vr

Foglio 1, mapp.n° 424, qualità semin. Irrig., cl. 2, *sup. 00 ha 01 are 25 ca, R.D. 1,45€, R.A. 0,74€;*

Terreno

C.T. del Comune di Casaleone - Vr

Foglio 1, mapp.n° 425, qualità semin. Irrig., cl. 2, *sup. 00 ha 00 are 62 ca, R.D. 0,72€, R.A. 0,37€;*

Terreno

C.T. del Comune di Casaleone - Vr

Foglio 1, mapp.n° 426, qualità semin. Irrig., cl. 2, *sup. 00 ha 06 are 58 ca, R.D. 7,61€, R.A. 3,91€;*

Terreno

C.T. del Comune di Casaleone - Vr

Foglio 1, mapp.n° 427, qualità semin. Irrig., cl. 2, *sup. 00 ha 04 are 92 ca, R.D. 5,69€, R.A. 2,92€;*

Terreno

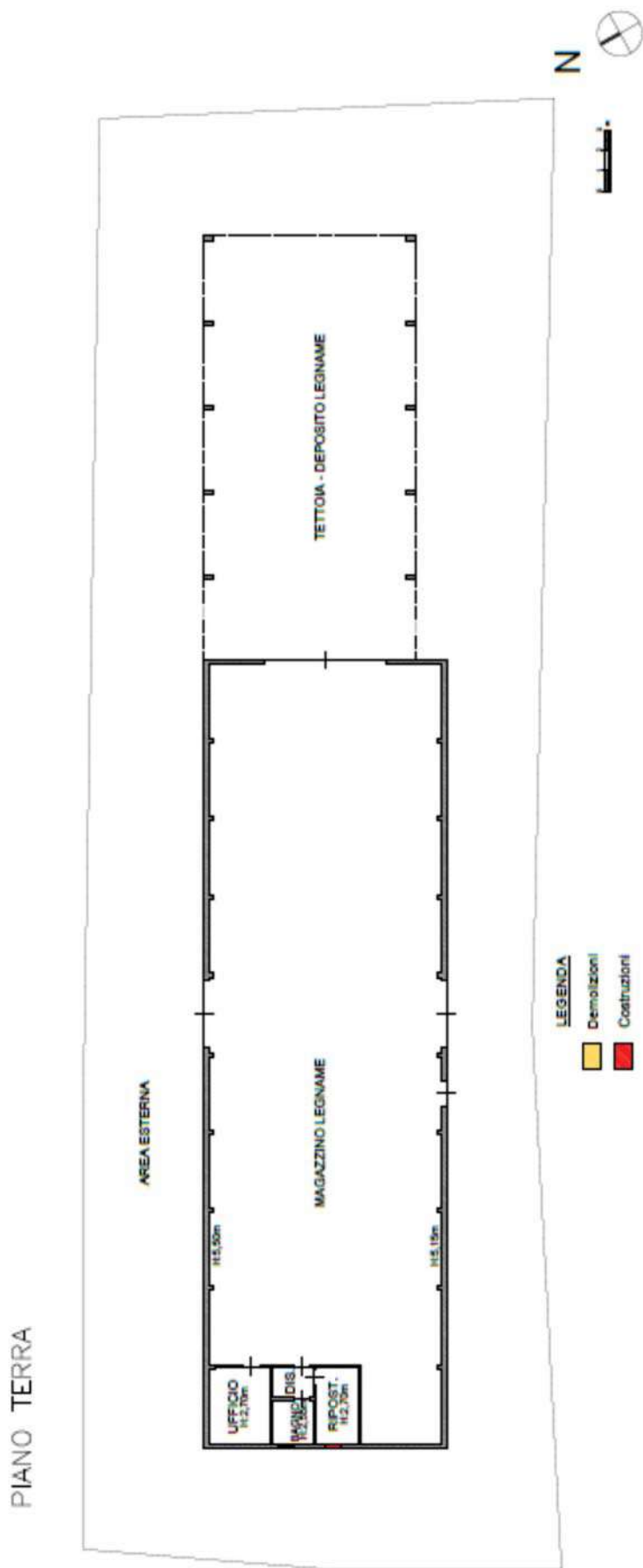
C.T. del Comune di Casaleone - Vr

Foglio 1, mapp.n° 428, qualità semin. Irrig., cl. 2, *sup. 00 ha 02 are 88 ca, R.D. 3,33€, R.A. 1,71€;*

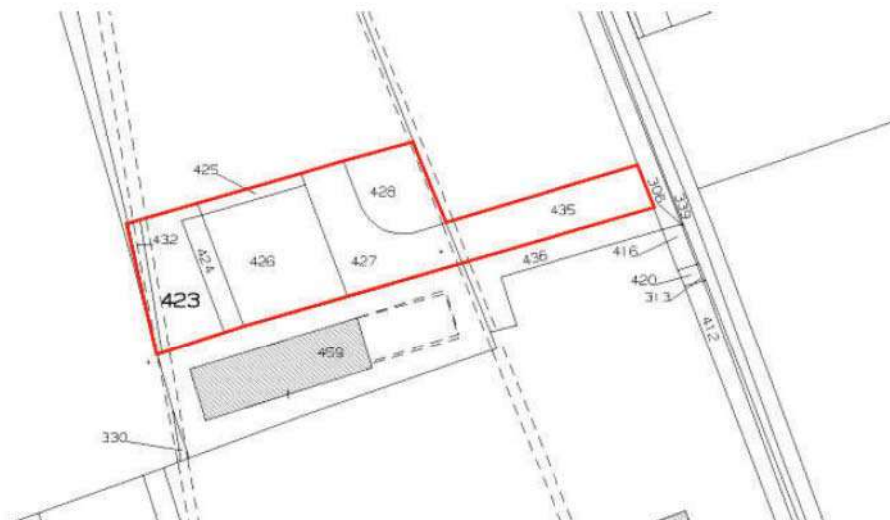
Terreno

C.T. del Comune di Casaleone - Vr

Foglio 1, mapp.n° 432, qualità semin. Irrig., cl. 2, *sup. 00 ha 00 are 41 ca, R.D. 0,47€, R.A. 0,24€;*



454



COMPENDIO N. 6: COMUNE DI LEGNAGO (VR), VIALE DEI CADUTI N. 77

1. IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI COSTITUENTI IL COMPENDIO

- **LOTTO N. 14:**

Ufficio

C.F. del Comune di Legnago - Vr

Foglio 17, mapp.n° 650, sub. 10 cat. A/10, cl. 3, 9 vani, R.C. 3.114,24 €, Viale dei caduti n. 77, piano 1.

Ufficio

C.F. del Comune di Legnago - Vr

Foglio 17, mapp.n° 650, sub. 11 cat. A/10, cl. 3, 2,5 vani, R.C. 865,07 €, Viale dei caduti n. 77, piano 1.

2. PIGNORAMENTO

Pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Verona in data 03.12.2019, al n. 48.159 R.G. e n. 32.828 R.P. a favore di [REDACTED]

[REDACTED] in forza di verbale di pignoramento n. rep. 7422 notificato in data 16.10.2019 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona, gravante per

- **la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà sui seguenti beni:**

Catasto Fabbricati del Comune di Cerea - Vr

Foglio 40, mapp.n° 221, sub. 9, cat. A/2, cl. 4, 6 vani;

Foglio 40, mapp.n° 221, sub. 11, cat. A/2, cl. 4, cons. 7 vani;

Foglio 40, mapp.n° 221, sub. 12, cat. A/2, cl. 4, cons. 7 vani;

Foglio 40, mapp.n° 221, sub. 20, cat. C/6, cl. 2, cons. 31 mq;

Foglio 40, mapp.n° 221, sub. 21, cat. C/6, cl. 2, cons. 31 mq;

Catasto Fabbricati del Comune di Cerea - Vr

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 13, cat. C/1, cl. 7, cons. 55 mq;

*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 14, cat. C/1, cl. 7, cons. 40 mq; **

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 18, cat. A/10, cl. 3, cons. 2 vani;

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 19, cat. A/10, cl. 3, cons. 3 vani;

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 20, cat. A/10, cl. 3, cons. 2 vani;

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 21, cat. A/2, cl. 5, cons. 5 vani;

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 22, cat. A/2, cl. 5, cons. 5,5 vani;

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 27, cat. C/6, cl. 1, cons. 12 mq;

*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 30, cat. C/6, cl. 1, cons. 17 mq; **

*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 31, cat. C/6, cl. 1, cons. 9 mq; *1*

*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 32, cat. C/6, cl. 1, cons. 12 mq; *1*

*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 37, cat. A/2, cl. 5, cons. 3,5 vani; *1*

*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 38, cat. A/2, cl. 5, cons. 4,5 vani; *1*

*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 41, cat. C/1, cl. 7, cons. 216 mq; *1*

Catasto Fabbricati del Comune di Cerea - Vr

Foglio 47, mapp.n° 1554, cat. D/8;

Catasto Terreni del Comune di Cerea - Vr

Foglio 13, mapp.n° 169, qualità seminativo, sup. 00 Ha 35 are 61 ca;

Catasto Terreni del Comune di Casaleone - Vr

*Foglio 1, mapp.n° 330, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 00 are 07 ca; *2*

*Foglio 1, mapp.n° 331, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 00 are 49 ca; *2*

*Foglio 1, mapp.n° 334, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 01 are 96 ca; *2*

*Foglio 1, mapp.n° 421, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 07 are 70 ca; *2*

Foglio 1, mapp.n° 423, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 03 are 75 ca;

Foglio 1, mapp.n° 424, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 01 are 25 ca;

Foglio 1, mapp.n° 425, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 00 are 62 ca;

Foglio 1, mapp.n° 426, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 06 are 58 ca;

Foglio 1, mapp.n° 427, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 04 are 92 ca;

Foglio 1, mapp.n° 428, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 02 are 88 ca;

*Foglio 1, mapp.n° 430, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 14 are 90 ca; *2*

Foglio 1, mapp.n° 432, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 00 are 41 ca;

Catasto Fabbricati del Comune di Casaleone - Vr

Foglio 1, mapp.n° 459, cat. D/7;

*Foglio 1, mapp.n° 461, cat. D/7; *2*

Catasto Fabbricati del Comune di Legnago - Vr

Foglio 17, mapp.n° 650, sub. 10, cat. A/10, cl. 3, cons. 9 vani;

Foglio 17, mapp.n° 650, sub. 11, cat. A/10, cl. 3, cons. 2,5 vani;

Catasto Fabbricati del Comune di Legnago - Vr

*Foglio 18, mapp.n° 1238, sub. 7, area urbana mq 132; *2*

*Foglio 18, mapp.n° 1270, sub. 8, area urbana mq 153; *2*

*Foglio 18, mapp.n° 1271, sub. 1, area urbana mq 37; *2*

Catasto Terreni del Comune di Legnago - Vr

*Foglio 18, mapp.n° 1231, qualità seminativo, sup. 00 Ha 12 are 07 ca; *2*

Catasto Fabbricati del Comune di Legnago - Vr

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 18, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 19, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 20, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 21, cat. F/3;

immobili descritti nella seconda facciata del suddetto verbale (di pignoramento [n.d.r.]) e più precisamente l'immobile al rigo 11 e gli immobili dal rigo 18 al rigo 23 compresi e quindi gli stessi non sono stati inseriti nella suddetta nota di trascrizione.”;

- per quanto concerne gli immobili indicati con il simbolo “*2”: con l'estinzione parziale del processo esecutivo dichiarata dal G.I. Dott. Angelo Franco il 13.01.2020 ed il 21.02.2020, questi immobili non risultano più gravati dalla procedura esecutiva in oggetto;

Si dichiara che vi è piena corrispondenza tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, comprese le estinzioni parziali del processo esecutivo a carico di alcuni immobili di cui sopra, rispetto ai dati attuali.

Vi è da segnalare che alcuni immobili oggetto di pignoramento, ovvero i seguenti:

- C.F. del Comune di Cerea, fg. 40, mn. 113, sub. 13 (ex Sez. A, fg.5, mn. 113 sub. 1-2-3-4);
- C.F. del Comune di Cerea, fg. 40, mn. 113, sub. 18 (ex Sez. A, fg.5, mn. 113 sub. 1-2-3-4);
- C.F. del Comune di Cerea, fg. 40, mn. 113, sub. 19 (ex Sez. A, fg.5, mn. 113 sub. 1-2-3-4);
- C.F. del Comune di Cerea, fg. 40, mn. 113, sub. 20 (ex Sez. A, fg.5, mn. 113 sub. 1-2-3-4);
- C.F. del Comune di Cerea, fg. 40, mn. 113, sub. 21 (ex Sez. A, fg.5, mn. 113 sub. 1-2-3-4);
- C.F. del Comune di Cerea, fg. 40, mn. 113, sub. 22 (ex Sez. A, fg.5, mn. 113 sub. 1-2-3-4);
- C.F. del Comune di Cerea, fg. 40, mn. 113, sub. 27 (ex Sez. A, fg.5, mn. 113 sub. 1-2-3-4);
- C.F. del Comune di Cerea, fg. 40, mn. 221, sub. 9 (ex Sez. A, fg.5, mn. 221 sub. 1-2-3-4-5, mn. 222 sub. 1-2-3-4, mn. 579, mn. 574 sub. 1-2);
- C.F. del Comune di Cerea, fg. 40 mn. 221, sub. 11 (ex Sez. A, fg.5, mn. 221 sub. 1-2-3-4-5, mn. 222 sub. 1-2-3-4, mn. 579, mn. 574 sub. 1-2);
- C.F. del Comune di Cerea, fg. 40 mn. 221, sub. 12 (ex Sez. A, fg.5, mn. 221 sub. 1-2-3-4-5, mn. 222 sub. 1-2-3-4, mn. 579, mn. 574 sub. 1-2);
- C.F. del Comune di Cerea, fg. 40 mn. 221, sub. 20 (ex Sez. A, fg.5, mn. 221 sub. 1-2-3-4-5, mn. 222 sub. 1-2-3-4, mn. 579, mn. 574 sub. 1-2);
- C.F. del Comune di Cerea, fg. 40 mn. 221, sub. 21 (ex Sez. A, fg.5, mn. 221 sub. 1-2-3-4-5, mn. 222 sub. 1-2-3-4, mn. 579, mn. 574 sub. 1-2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 18 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 19 (ex mn. 124 sub. 2);

- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 20 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 21 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 22 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 23 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 24 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 25 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 26 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 27 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 28 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 32 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 33 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 34 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 35 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 36 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 37 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 38 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 39 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 40 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 41 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 42 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 43 (ex mn. 124 sub. 11);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 44 (ex mn. 124 sub. 11)
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 45 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 46 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 47 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 48 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 650, sub. 10 (ex Sez. A, fg.5, mn. 650 sub. 1-2-3);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 650, sub. 11 (ex Sez. A, fg.5, mn. 650 sub. 1-2-3);

sono stati acquistati dal

Della descritta situazione si è tenuto conto nella stima del bene.

3. QUOTA PIGNORATA.

Quota di 1/1 della piena proprietà corrispondente alla quota di piena proprietà del [REDACTED]

4. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

Gli immobili oggetto di pignoramento consistono in due unità direzionali inserite in un condominio di due piani fuori terra sito nel Comune di Legnago –Vr- al civico 77 di Viale dei Caduti. Il condominio è costituito da due corpi di fabbrica di antica costruzione ristrutturati completamente attorno alla fine degli anni '90; uno dei due fabbricati è di tre piani fuori terra ed affaccia direttamente su Viale dei Caduti mentre l'altro, dove insistono i due uffici, è di due piani fuori terra ed affaccia sulla corte interna.

Al fabbricato in questione vi si accede da un cortile comune interno raggiungibile varcando un cancello carraio e pedonale posto su Viale dei Caduti.

La zona in cui sorge l'immobile è una zona centrale ed è caratterizzata da un fitto tessuto edilizio residenziale, direzionale e commerciale di vicinato costituito da edifici mediamente di due/tre piani fuori terra. La disponibilità di parcheggi è buona così come la dotazione di servizi.

Il fabbricato è inserito nella variante generale del P.R.G. vigente del Comune di Legnago – VR - all'interno della **Zona A: di interesse culturale e ambientale**

Le due unità sono poste al piano primo, si raggiungono solo dalla scala condominiale in quanto l'immobile è privo di ascensore e l'ingresso a ciascuna avviene da un disimpegno comune dotato di portoncino blindato.

Il fabbricato ha una struttura in laterizio intonacato, con solai in C.A. e struttura di copertura lignea.

5. PROVENIENZA DEI BENI - INTESTAZIONE SECONDO CATASTO

E RRII

Dal ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Verona risultano pubblicate le seguenti formalità aventi ad oggetto l'immobile pignorato:

- atto di compravendita del 25.06.1998 rep. n. 69.091 del notaio Sergio Macchi, trascritto a Verona il 29.06.1998 ai nn. 19608 R.G. e 13286 R.P., con il quale il

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] individuale, l'unità immobiliare oggetto del presente lotto;

ATTUALI INTESTATARI SECONDO IL CATASTO:

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

ATTUALI INTESTATARI SECONDO I RR.II.:

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

*Si precisa che l'acquisto del presente immobile è stato effettuato dal [REDACTED]
[REDACTED]*

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (trascrizioni, iscrizioni)

- visure ipotecarie aggiornate al 04.03.2021 -

6.1 che resteranno a carico dell'acquirente:

TRASCRIZIONI:

Nessuna

6.2 Che verranno cancellati dalla procedura:

TRASCRIZIONI:

1. Pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Verona in data 03.12.2019, al n. 48.159 R.G. e n. 32.828 R.P. a favore di [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] in forza di verbale di pignoramento

n. rep. 7422 notificato in data 16.10.2019 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona, gravante per

- la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà sui seguenti beni:

Catasto Fabbricati del Comune di Cerea - Vr

Foglio 40, mapp.n° 221, sub. 9, cat. A/2, cl. 4, 6 vani;

Foglio 40, mapp.n° 221, sub. 11, cat. A/2, cl. 4, cons. 7 vani;

Foglio 40, mapp.n° 221, sub. 12, cat. A/2, cl. 4, cons. 7 vani;

Foglio 40, mapp.n° 221, sub. 20, cat. C/6, cl. 2, cons. 31 mq;

Foglio 40, mapp.n° 221, sub. 21, cat. C/6, cl. 2, cons. 31 mq;

Catasto Fabbricati del Comune di Cerea - Vr

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 13, cat. C/1, cl. 7, cons. 55 mq;

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 14, cat. C/1, cl. 7, cons. 40 mq; *1

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 18, cat. A/10, cl. 3, cons. 2 vani;

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 19, cat. A/10, cl. 3, cons. 3 vani;

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 20, cat. A/10, cl. 3, cons. 2 vani;

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 21, cat. A/2, cl. 5, cons. 5 vani;

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 22, cat. A/2, cl. 5, cons. 5,5 vani;

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 27, cat. C/6, cl. 1, cons. 12 mq;

*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 30, cat. C/6, cl. 1, cons. 17 mq; *1*
*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 31, cat. C/6, cl. 1, cons. 9 mq; *1*
*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 32, cat. C/6, cl. 1, cons. 12 mq; *1*
*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 37, cat. A/2, cl. 5, cons. 3,5 vani; *1*
*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 38, cat. A/2, cl. 5, cons. 4,5 vani; *1*
*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 41, cat. C/1, cl. 7, cons. 216 mq; *1*

Catasto Fabbricati del Comune di Cerea - Vr

Foglio 47, mapp.n° 1554, cat. D/8;

Catasto Terreni del Comune di Cerea - Vr

Foglio 13, mapp.n° 169, qualità seminativo, sup. 00 Ha 35 are 61 ca;

Catasto Terreni del Comune di Casaleone - Vr

*Foglio 1, mapp.n° 330, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 00 are 07 ca; *2*
*Foglio 1, mapp.n° 331, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 00 are 49 ca; *2*
*Foglio 1, mapp.n° 334, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 01 are 96 ca; *2*
*Foglio 1, mapp.n° 421, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 07 are 70 ca; *2*
Foglio 1, mapp.n° 423, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 03 are 75 ca;
Foglio 1, mapp.n° 424, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 01 are 25 ca;
Foglio 1, mapp.n° 425, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 00 are 62 ca;
Foglio 1, mapp.n° 426, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 06 are 58 ca;
Foglio 1, mapp.n° 427, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 04 are 92 ca;
Foglio 1, mapp.n° 428, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 02 are 88 ca;
*Foglio 1, mapp.n° 430, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 14 are 90 ca; *2*
Foglio 1, mapp.n° 432, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 00 are 41 ca;

Catasto Fabbricati del Comune di Casaleone - Vr

Foglio 47, mapp.n° 459, cat. D/7;

*Foglio 47, mapp.n° 461, cat. D/7; *2*

Catasto Fabbricati del Comune di Legnago - Vr

Foglio 17, mapp.n° 650, sub. 10, cat. A/10, cl. 3, cons. 9 vani;

Foglio 17, mapp.n° 650, sub. 11, cat. A/10, cl. 3, cons. 2,5 vani;

Catasto Fabbricati del Comune di Legnago - Vr

*Foglio 18, mapp.n° 1238, sub. 7, area urbana mq 132; *2*
*Foglio 18, mapp.n° 1270, sub. 8, area urbana mq 153; *2*
*Foglio 18, mapp.n° 1271, sub. 1, area urbana mq 37; *2*

Catasto Terreni del Comune di Legnago - Vr

*Foglio 18, mapp.n° 1231, qualità seminativo, sup. 00 Ha 12 are 07 ca; *2*

Catasto Fabbricati del Comune di Legnago - Vr

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 18, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 19, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 20, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 21, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 22, cat. C/6, cl. 7, cons. 20 mq;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 23, cat. C/6, cl. 7, cons. 16 mq;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 24, cat. C/6, cl. 7, cons. 22 mq;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 25, cat. C/6, cl. 7, cons. 17 mq;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 26, cat. C/6, cl. 7, cons. 18 mq;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 27, cat. C/6, cl. 7, cons. 26 mq;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 28, cat. C/6, cl. 7, cons. 24 mq;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 32, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 33, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 34, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 35, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 36, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 37, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 38, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 39, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 40, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 41, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 42, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 43, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 44, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 45, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 46, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 47, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 48, cat. F/3;

- la quota di 1/6 del diritto di piena proprietà sui seguenti beni:

Catasto Fabbricati del Comune di Cerea - Vr

Foglio 47, mapp.n° 515, sub. 1, cat. C/1, cl. 4, cons. 154 mq;
Foglio 47, mapp.n° 515, sub. 2, cat. A/10, cl. 2, cons. 6 vani;
Foglio 47, mapp.n° 515, sub. 3, cat. A/2, cl. 2, cons. 11,5 vani;
Foglio 47, mapp.n° 515, sub. 4, cat. C/2, cl. 3, cons. 173 mq;
Foglio 47, mapp.n° 515, sub. 5, cat. C/2, cl. 3, cons. 463 mq;

Catasto Fabbricati del Comune di Cerea - Vr

Foglio 47, mapp.n° 950, sub. 1, cat. A/7, cl. 4, cons. 10,5 vani;
Foglio 47, mapp.n° 950, sub. 2, cat. C/6, cl. 3, cons. 31 mq;

ISCRIZIONI:

1. di ipoteca volontaria iscritta in data 04.03.2010 ai nn 8.589 R.G. 1.697 R.P., per la somma complessiva di € 2.200.000,00 (Euro duemilioniduecentomila/00), per concessione a garanzia di mutuo

a favore di:

contro:

sui seguenti beni:

C.F. del Comune di Legnago – Vr

Foglio 17, mapp.n° 652, sub 10*

Foglio 17, mapp.n° 652, sub 11*

C.F. del Comune di Cerea – Vr

Foglio 40, mapp.n° 113, sub 18

Foglio 40, mapp.n° 113, sub 19

Foglio 40, mapp.n° 113, sub 20

Foglio 40, mapp.n° 113, sub 21

Foglio 40, mapp.n° 113, sub 22

C.T. del Comune di Cerea – Vr

Foglio 8, mapp.n° 19 (non oggetto di pignoramento)

** il sottoscritto CTU precisa che tali identificativi non si riferiscono ai beni del presente lotto oggetto di pignoramento (mapp. 650 sub.nn. 10 e 11) e che probabilmente si tratta di un errore dovuto al cambio di numero di mappale nel corso del tempo (prima erano identificati con il mapp.652 ma subb.nn. 6 e 7)*

LOTTO N. 14: UFFICI – FG. 17, MN. 650, SUB. 10-11

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DATI CATASTALI

Ufficio

C.F. del Comune di Legnago - Vr

Foglio 17, mapp.n° 650, sub. 10 cat. A/10, cl. 3, 9 vani, R.C. 3.114,24 €, Viale dei caduti n. 77, piano 1.

Ufficio

C.F. del Comune di Legnago - Vr

Foglio 17, mapp.n° 650, sub. 11 cat. A/10, cl. 3, 2,5 vani, R.C. 865,07 €, Viale dei caduti n. 77, piano 1.

Catasto Fabbricati

Per quanto riguarda il **sub. 10**, si precisa quanto segue:

L'unità immobiliare in oggetto alla data del 04.08.2000, in seguito a variazione per divisione, unità in corso di definizione, unità finite prot.n. 186271 (n-9645.1/2000) risultava così censita:

Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 5, mappale:

652, sub. 6, cat. A/10, cl. 3, 9 vani, R.C. 3.114,24 €/ 6.030.000 L, Viale dei caduti n. 77, piano 1;

In seguito a variazione identificativi per allineamento mappe del 06.08.2009 prot. n. VR0286280 (n. 35134.1/2009), l'unità risultava così censita:

Catasto Fabbricati, foglio 17, mappale:

650, sub. 10 cat. A/10, cl. 3, 9 vani, R.C. 3.114,24 €, Viale dei caduti n. 77, p.1.

In seguito a variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09.11.2015, l'unità risulta così censita:

*Catasto Fabbricati, **foglio 17, mappale:***

***650, sub. 10** cat. A/10, cl. 3, 9 vani, R.C. 3.114,24 €, Viale dei caduti n. 77, p.1.*

Per quanto riguarda il **sub. 11**, si precisa quanto segue:

L'unità immobiliare in oggetto alla data del 04.08.2000, in seguito a variazione per divisione, unità in corso di definizione, unità finite prot.n. 186271 (n-9645.1/2000) risultava così censita:

Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 5, mappale:

652, sub. 7, cat. A/10, cl. 3, 2,5 vani, R.C. 865,07 €/ 1.675.000 L, Viale dei caduti n. 77, piano 1;

In seguito a variazione identificativi per allineamento mappe del 06.08.2009 prot. n. VR02862840 (n. 35135.1/2009), l'unità risultava così censita:

Catasto Fabbricati, foglio 17, mappale:

650, sub. 11 cat. A/10, cl. 3, 2,5 vani, R.C. 865,07 €, Viale dei caduti n. 77, p.1.

In seguito a variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09.11.2015, l'unità risulta così censita:

*Catasto Fabbricati, **foglio 17, mappale:***

***650, sub. 11** cat. A/10, cl. 3, 2,5 vani, sup. cat. 59mq, R.C. 865,07 €, Viale dei caduti n. 77, piano 1.*

Catasto Terreni

L'area su cui sorge il bene oggetto di relazione, all'impianto meccanografico del 17.04.1987 era così identificata:

Catasto Terreni, foglio 17, mappale:

650, ente urbano, sup. 00 ha 05 are 02 ca, R.D. -, R.A. -;

In seguito a tipo mappale del 23.08.2000 prot. n. 22301 in atti dal 23.08.2000 (n. 6147.1/2000), il mappale risultava così identificato:

Catasto Terreni, foglio 17, mappale:

650, ente urbano, sup. 00 ha 05 are 02 ca, R.D. -, R.A. -;
In seguito a tabella di variazione del 29.08.2000 prot. n. 108437 (n. 6400.1/2000),
il mappale risultava così identificato:

Catasto Terreni, **foglio 17, mappale:**

650, ente urbano, sup. 00 ha 06 are 84 ca, R.D. -, R.A. -;

- Il **mappale 650** è posto tra i seguenti **confini** (da nord in senso orario): mn. 1577,
mn. 404, Viale dei caduti, mn. 751, mn. 1964.

Della descritta situazione si è tenuto conto nella stima del bene.

2. DESCRIZIONE DEL LOTTO

Il CTU decide di inserire le due unità direzionali, nonostante autonome, in un UNICO LOTTO per le difformità che si sono riscontrate. La pratica di sanatoria necessaria a regolarizzare un'unità inevitabilmente interesserebbe anche l'altra considerando che una delle difformità riguarda proprio il muro che le divide, pertanto la sanatoria di un'unità non può non interessare anche l'altra motivo per cui il CTU ha deciso di formare un unico lotto

Uno dei due uffici – (C.F.- Foglio 17, mapp.n° 650 sub. 10) è posto al piano primo ed è composto da un bagno con antibagno, da un locale archivio e da un grande open-space per una **superficie di 197,99 mq. comm. circa.**

L'altezza interna è variabile essendo la copertura a falde e va da un minimo di 3,30 m circa ad un massimo di circa 5,20 m. circa.

La pavimentazione dell'open-space, dell'archivio e della zona d'ingresso è in assi di legno mentre la pavimentazione del bagno e dell'antibagno è di ceramica formato 20x20cm. Il bagno è dotato di wc e lavandino. Le porte interne sono in legno tamburato scuro, i serramenti esterni sono con telaio in legno e vetrocamera (compresi i lucernari) mentre la porta di accesso è un portoncino blindato in legno. Le pareti divisorie interne tra open-space ed archivio/ingresso sono in cartongesso con altezza pari a circa 2,50m mentre quelle del bagno e dell'antibagno sono in muratura con altezza fino a copertura.

L'unità immobiliare ha impianto di riscaldamento autonomo – *a norma* – con una caldaia a gas posta nel bagno e terminali ventilconvettori, da verificare se l'impianto va adeguato alle recenti normative.

L'impianto elettrico – *a norma* – funzionante, sottotraccia, tensione 220 Volt risale alla data di ristrutturazione dell'edificio (2000), da verificare se va adeguato alle recenti normative.

L'impianto idrotermosanitario – *a norma* – funzionante, sottotraccia, alimentazione diretta alla rete comunale, risale alla data di ristrutturazione dell'unità abitativa (2000).

Le condizioni generali sono discrete; le finiture risalgono alla data di ristrutturazione di dell'edificio (2000).

UFFICIO n.1 - piano 1				
Comune di Cerea - Fg. 17, mn. 650 sub. 10				
Destinazione	Sup. lorda [mq]	Coeff.	Sup. comm. [mq]	Condizioni
Ingresso - <i>piano 1</i>	21,10	1,00	21,10	discrete
Ufficio - <i>piano 1</i>	152,69	1,00	152,69	discrete
Archivio - <i>piano 1</i>	15,61	1,00	15,61	discrete
Disimpegno - <i>piano 1</i>	2,18	1,00	2,18	discrete
Antibagno - <i>piano 1</i>	2,36	1,00	2,36	discrete
Bagno - <i>piano 1</i>	4,05	1,00	4,05	discrete
TOTALE Ufficio	197,99	-	197,99	

Le dimensioni dei vani sono state desunte dalla planimetria catastale e alcune misure sono state verificate in loco.

- L'ufficio – (C.F.- Foglio 17, mapp.n° 650 sub. 11) è posto al piano secondo ed è composto da un bagno con relativo antibagno, da un locale archivio e da un locale che ha accesso ad un balcone che affaccia sulla corte interna. **La superficie è di 67,63 mq comm.li circa.**

L'altezza interna è variabile, considerando la copertura a falde, da un minimo di 3,10 m circa ad un massimo di circa 3,30 m. circa.

La pavimentazione del locale ufficio, così come quella dell'archivio e della zona d'ingresso, è in assi di legno mentre la pavimentazione del bagno e dell'antibagno è in ceramica formato 20x20cm. Il bagno è dotato di wc e lavandino. Le porte interne sono in legno tamburato scuro, i serramenti esterni sono con telaio in legno e vetrocamera (compresi i velux) mentre la porta di accesso è un portoncino blindato in legno.

Le pareti divisorie interne tra locale ufficio e archivio/ingresso sono in cartongesso con altezza pari a 2,50 m circa mentre quelle del bagno e dell'antibagno sono in muratura con altezza fino alla copertura.

L'unità immobiliare ha impianto di riscaldamento autonomo – *a norma* – con una caldaia a gas posta nel bagno e terminali ventilconvettori, da verificare se l'impianto va adeguato alle recenti normative.

L'impianto elettrico – *a norma* – funzionante, sottotraccia, tensione 220 Volt risale alla data di ristrutturazione dell'edificio (2000), da verificare se va adeguato alle recenti normative.

L'impianto idrotermosanitario – *a norma* – funzionante, sottotraccia, alimentazione diretta alla rete comunale, risale alla data di ristrutturazione dell'unità abitativa (2000).

Le condizioni generali sono discrete; le finiture risalgono alla data di ristrutturazione di dell'edificio (2000).

UFFICIO n.2 - piano 1				
Comune di Cerea - Fg. 17, mn. 650 sub. 11				
Destinazione	Sup. lorda [mq]	Coeff.	Sup. comm. [mq]	Condizioni
Ufficio - <i>piano 1</i>	40,54	1,00	40,54	discrete
Archivio - <i>piano 1</i>	19,00	1,00	19,00	discrete
Antibagno - <i>piano 1</i>	2,36	1,00	2,36	discrete
Bagno - <i>piano 1</i>	4,05	1,00	4,05	discrete
Balcone - <i>piano 1</i>	6,71	0,25	1,68	
TOTALE Ufficio	72,66	-	67,63	-

Le dimensioni dei vani sono state desunte dalla planimetria catastale e alcune misure sono state verificate in loco.

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

Fondazioni: =====
 Solai: *misto in c.a. e laterizio;*
 Strutture verticali: *laterizio misto a c.a.*
 Copertura: *a doppia falda in legno;*

Componenti Edilizie

Cancello Carraio: *cancello in ferro con apertura automatica (utilità comune)*
 Cancello pedonale: *cancelletto in ferro con apertura automatica inserito nel cancello carraio*
 Infissi esterni: *serramenti in legno con vetrocamera - in discreto stato -*
 Infissi interni: *legno tamburato scuro - in buono stato -*
 Manto di copertura: *coppi - in buono stato -*
 Pareti esterne: *intonaco - tinteggiato di colore giallo - in discreto stato -*
 Percorsi interni: *in legno e in ceramica 20x20 - in discreto stato;*
 Porta d'ingresso: *portoncino blindato- in buono stato*
 Recinzione: =====
 Tramezze interne: *muratura intonacate e tinteggiate e in cartongesso- in buono stato*

Caratteristiche impianti

Antenna: *sì*
 Antifurto: =====
 Citofonico: *sì*

Elettrico:	<i>sottotraccia – tensione di rete: 220 V – <u>a norma</u>, la dichiarazione di conformità è allegata alla pratica di agibilità va pertanto verificato se è necessario adeguarla secondo le normative vigenti – funzionante;</i>
Gas:	<i>si</i>
Idrico:	<i>sottotraccia – <u>a norma</u> – Rete di distribuzione: funzionante – Apparecchi alimentati: wc e lavandino – funzionante</i>
Telefonico	<i>si</i>
Termico:	<i>autonomo con caldaia a gas e ventilconvettori, da verificare se adeguarlo alle recenti normative</i>

3. SITUAZIONE URBANISTICA

Il complesso edilizio risulta essere stato costruito in epoca anteriore al 1967; successivamente però è stato oggetto di alcune pratiche edilizie di seguito riportate:

- In data **04.11.1998** è stata rilasciata **Concessione Edilizia n. 410/98 prot. n.14580** avente ad oggetto la ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso (*All. f.1*);
- In data **27.01.2000** è stata rilasciata **Concessione edilizia n. VCE/641/99 prot.n. 25712/1999** avente ad oggetto la variante in corso d'opera della concessione precedente (*All. f.2*);
- In data **09.10.2000** è stata rilasciata **Concessione edilizia n. VCE/335/00 prot.n. 14205/2000** avente ad oggetto la variante in corso d'opera della concessione precedente (*All. f.3*);
- In data **20.11.2000** è stata presentata **DIA n. 580/2000 prot. n. 35919** avente ad oggetto modifiche al locale ad uso ufficio identificato con il mn. 650 sub. 10 (*All. f.4*);
- In data **19.04.2001** è stata rilasciata **Concessione edilizia in sanatoria n.SCE/78/01 prot. n. 1831** avente ad oggetto modifiche prospettiche ed opere interne nel locale identificato con il mn. 650 sub. 10 (*All. f.5*);
- In data **22.01.2001** è stato rilasciato **Certificato di Agibilità prot. n. 667/01** (*All. f.6*) per i sub.nn. 10 e 11 allora accatastati come sub nn. 6 e 7.;

Il fabbricato è inserito nella variante generale del PRG vigente del Comune di Legnago all'interno della **Zona A: di interesse culturale e ambientale** (*All. g*).

Delle descritte situazioni si è tenuto conto nella stima del bene.

3.1 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Il C.T.U., analizzato l'ultimo titolo edilizio rilasciato avente ad oggetto l'unità di cui al presente lotto ed analizzato la planimetria catastale della stessa, segnala che la situazione urbanistico-catastale risulta **difforme** dallo stato dei luoghi (come meglio evidenziato nello schema grafico riportato di seguito) e precisamente si sono riscontrate le seguenti difformità:

- *diversa distribuzione spazi interni con creazione di pareti divisorie in cartongesso;*
- *diversa inclinazione della parete divisoria con il sub. 11 e diverso posizionamento della parete d'ingresso andando ad interessare una parte del pianerottolo condominiale;*
- *diverso posizionamento dei lucernari a tetto.*

Per poter regolarizzare la situazione attuale l'acquirente dovrà presentare presso il Comune di Cerea una pratica in Sanatoria con una sanzione di €1.032,00, € 150,00 per diritti di segreteria e € 2.000,00 di compenso per un tecnico abilitato; successivamente dovrà essere depositata una pratica di variazione catastale che comporterà una spesa complessiva di € 1.000,00. Per quanto riguarda la porzione condominiale occupata, l'acquirente dovrà richiedere autorizzazione al condominio o, diversamente, provvedere al ripristino dei luoghi con il riposizionamento della parete nella posizione dell'ultimo titolo edilizio rilasciato per il quale si prevede una spesa di € 4.000,00 circa. Il CTU ai fini della valutazione finale decurta il valore dell'immobile delle spese necessarie a ristabilire la situazione autorizzata del il pianerottolo condominiale.

Delle descritte situazioni si è tenuto conto nella stima del bene.

4. SITUAZIONE DI POSSESSO – DIRITTI REALI.

L'immobile al momento risulta libero.

Di tutte le situazioni si è tenuto conto nella stima del bene.

5. DETERMINAZIONE DELLA STIMA

5.1 Criterio di stima

L'aspetto economico da prendere in considerazione nella valutazione dell'immobile in oggetto è il *valore di mercato*. La valutazione, definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, può essere eseguita o con procedimento analitico, cioè per capitalizzazione del reddito netto, o con procedimento sintetico comparativo. Nel caso in oggetto la sottoscritta ritiene opportuno ricorrere alla valutazione per via sintetico comparativa, sulla base di valori di mercato di beni simili, tenuto conto delle caratteristiche degli immobili e sulla scorta di informazioni assunte presso il Catasto, l'Ufficio Tecnico del Comune di Legnago – Vr, gli osservatori del mercato immobiliare di Legnago – Vr, e gli operatori del settore edilizio ed immobiliare delle zone limitrofe. Tale procedimento consiste nell'attribuire un valore "a corpo", determinato per confronto con beni simili di cui si conosce il valore di mercato nella zona.

La superficie commerciale degli immobili è stata desunta secondo i criteri di computo riportati nella norma UNI 10750 sulla base dei disegni acquisiti presso l'Agenzia del Territorio, planimetria catastale, ed un sommario controllo compiuto sul luogo dal sottoscritto; trattandosi di disegni a volte incompleti, sarà compito dell'aggiudicatario controllare le reali consistenze del compendio immobiliare mediante verifica diretta delle superfici indicate in perizia.

Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad un'eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

5.2 Valutazione Lotto n. 14

Il Valore venale di mercato di "ufficio", nel febbraio 2021 è il seguente:

Ufficio n.1 (sub.10)

tipo valore	superficie	Valore per mq.	Deprezzamento	Valore
A corpo.	=====	=====	=====	€ 170.000,00

Ufficio n.2 (sub.11)

tipo valore	superficie	Valore per mq.	Deprezzamento	Valore
A corpo.	=====	=====	=====	€ 60.000,00

Valore complessivo lotto 14 **€ 230.000,00**

5.3 Adeguamenti e correzioni della stima

Cancellazione pignoramento e ipoteche a carico dell'acquirente	€ 294,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ 4.182,00
Spese ripristino luoghi come da versione autorizzata	€ 4.000,00
<u>Spese condominiali *</u>	€ =====
Totale:	€ 8.476,00

* il CTU precisa che non è stato possibile reperire i dati relativi alle spese condominiali del lotto in questione.

5.4 Prezzo a base d'asta

STIMA "ufficio", con i dovuti arrotondamenti – febbraio 2021

- Quota di 1/1 della piena proprietà

€ 230.000,00 (duecentotrentamila//00).

- *Decurtazione, adeguamenti e correzioni della stima (con i dovuti arrotondamenti)*

€ 230.000,00 - € 8.476,00 = € 221.524,00

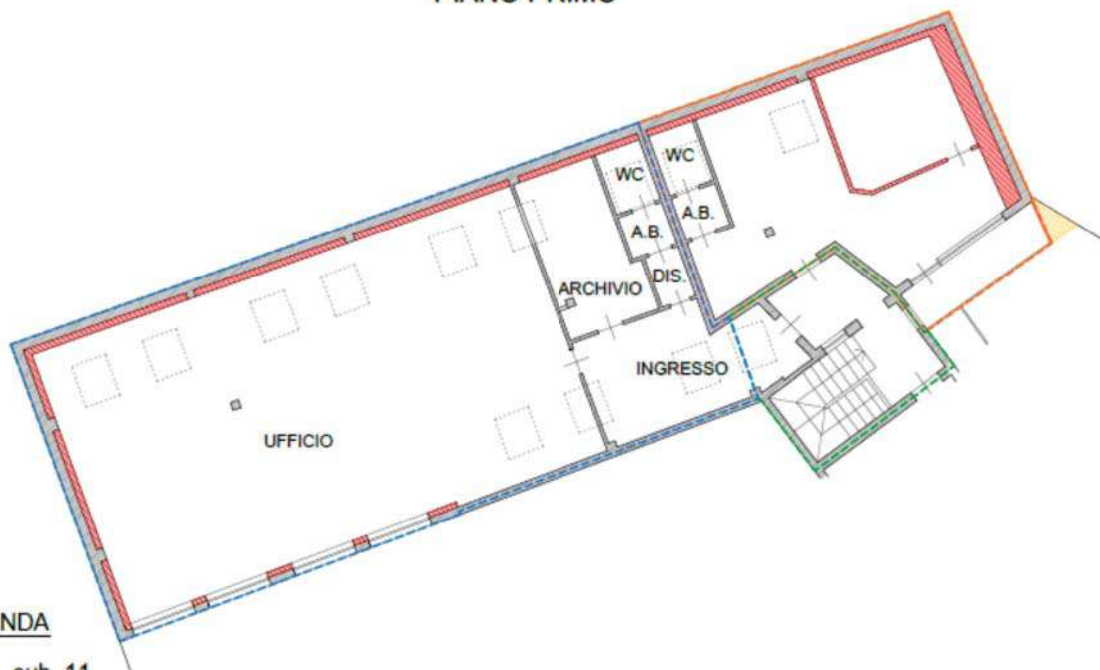
€ 222.000,00 (duecentoventiduemila//00).

I suddetti valori sono comprensivi dell'incidenza della comproprietà sulle parti comuni.






5.5 Giudizio di comoda divisibilità

Giudizio di comoda divisibilità: **Bene divisibile**

PIANO PRIMO



LEGENDA

- | | |
|---|---|
|  sub. 11 |  Demolizioni |
|  sub. 10 |  Costruzioni |
|  parti comuni | |



COMPENDIO N. 7: COMUNE DI CEEA (VR), VIA CALCARA /VIA MONTE CIMONE

1. IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI COSTITUENTI IL COMPENDIO

- **LOTTO N. 15:**

Negozi

C.F. del Comune di Cerea - Vr

Foglio 47, mapp.n° 515, sub. 1, cat. C/1, cl. 4, 154 mq, R.C. 1.630,45 €, Via Calcara, piano T;

Ufficio

C.F. del Comune di Cerea - Vr

Foglio 47, mapp.n° 515, sub. 2, cat. A/10, cl. 2, 6 vani, sup. cat. 174 mq, R.C. 1.378,94 €, Via Calcara, piano 1;

Abitazione

C.F. del Comune di Cerea - Vr

Foglio 47, mapp.n° 515, sub. 3, cat. A/2, cl. 2, 11,5 vani, sup. cat. 298 mq, R.C. 742,41 €, Via Calcara, piano 2;

garage/Magazzino

C.F. del Comune di Cerea - Vr

Foglio 47, mapp.n° 515, sub. 4, cat. C/2, cl. 3, 173 mq, sup. cat. 198mq, R.C. 241,24 €, Via Calcara, piano S1;

Magazzino

C.F. del Comune di Cerea - Vr

Foglio 47, mapp.n° 515, sub. 5, cat. C/2, cl. 3, 463 mq, sup. 512, cat. R.C. 645,62 €, Via Calcara, piano T-1.

2. PIGNORAMENTO

Pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Verona in data 03.12.2019, al n. 48.159 R.G. e n. 32.828 R.P. a favore di [REDACTED]

[REDACTED] in forza di verbale di pignoramento n. rep. 7422 notificato in data 16.10.2019 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona, gravante per - la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà sui seguenti beni:

Catasto Fabbricati del Comune di Cerea - Vr

Foglio 40, mapp.n° 221, sub. 9, cat. A/2, cl. 4, 6 vani;

Foglio 40, mapp.n° 221, sub. 11, cat. A/2, cl. 4, cons. 7 vani;

Foglio 40, mapp.n° 221, sub. 12, cat. A/2, cl. 4, cons. 7 vani;

Foglio 40, mapp.n° 221, sub. 20, cat. C/6, cl. 2, cons. 31 mq;

Foglio 40, mapp.n° 221, sub. 21, cat. C/6, cl. 2, cons. 31 mq;

Catasto Fabbricati del Comune di Cerea - Vr

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 13, cat. C/1, cl. 7, cons. 55 mq;

*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 14, cat. C/1, cl. 7, cons. 40 mq; *1*

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 18, cat. A/10, cl. 3, cons. 2 vani;

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 19, cat. A/10, cl. 3, cons. 3 vani;

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 20, cat. A/10, cl. 3, cons. 2 vani;

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 21, cat. A/2, cl. 5, cons. 5 vani;

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 22, cat. A/2, cl. 5, cons. 5,5 vani;

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 27, cat. C/6, cl. 1, cons. 12 mq;

*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 30, cat. C/6, cl. 1, cons. 17 mq; *1*

*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 31, cat. C/6, cl. 1, cons. 9 mq; *1*

*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 32, cat. C/6, cl. 1, cons. 12 mq; *1*

*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 37, cat. A/2, cl. 5, cons. 3,5 vani; *1*

*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 38, cat. A/2, cl. 5, cons. 4,5 vani; *1*

*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 41, cat. C/1, cl. 7, cons. 216 mq; *1*

Catasto Fabbricati del Comune di Cerea - Vr

Foglio 47, mapp.n° 1554, cat. D/8;

Catasto Terreni del Comune di Cerea - Vr

Foglio 13, mapp.n° 169, qualità seminativo, sup. 00 Ha 35 are 61 ca;

Catasto Terreni del Comune di Casaleone - Vr

*Foglio 1, mapp.n° 330, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 00 are 07 ca; *2*

*Foglio 1, mapp.n° 331, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 00 are 49 ca; *2*

*Foglio 1, mapp.n° 334, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 01 are 96 ca; *2*

*Foglio 1, mapp.n° 421, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 07 are 70 ca; *2*

Foglio 1, mapp.n° 423, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 03 are 75 ca;

Foglio 1, mapp.n° 424, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 01 are 25 ca;

Foglio 1, mapp.n° 425, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 00 are 62 ca;

Foglio 1, mapp.n° 426, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 06 are 58 ca;

Foglio 1, mapp.n° 427, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 04 are 92 ca;

Foglio 1, mapp.n° 428, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 02 are 88 ca;

*Foglio 1, mapp.n° 430, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 14 are 90 ca; *2*

Foglio 1, mapp.n° 432, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 00 are 41 ca;

Catasto Fabbricati del Comune di Casaleone - Vr

Foglio 1, mapp.n° 459, cat. D/7;

*Foglio 1, mapp.n° 461, cat. D/7; *2*

Catasto Fabbricati del Comune di Legnago - Vr

Foglio 17, mapp.n° 650, sub. 10, cat. A/10, cl. 3, cons. 9 vani;

Foglio 17, mapp.n° 650, sub. 11, cat. A/10, cl. 3, cons. 2,5 vani;

Catasto Fabbricati del Comune di Legnago - Vr

Foglio 18, mapp.n° 1238, sub. 7, area urbana mq 132; *2

Foglio 18, mapp.n° 1270, sub. 8, area urbana mq 153; *2

Foglio 18, mapp.n° 1271, sub. 1, area urbana mq 37; *2

Catasto Terreni del Comune di Legnago - Vr

Foglio 18, mapp.n° 1231, qualità seminativo, sup. 00 Ha 12 are 07 ca; *2

Catasto Fabbricati del Comune di Legnago - Vr

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 18, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 19, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 20, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 21, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 22, cat. C/6, cl. 7, cons. 20 mq;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 23, cat. C/6, cl. 7, cons. 16 mq;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 24, cat. C/6, cl. 7, cons. 22 mq;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 25, cat. C/6, cl. 7, cons. 17 mq;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 26, cat. C/6, cl. 7, cons. 18 mq;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 27, cat. C/6, cl. 7, cons. 26 mq;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 28, cat. C/6, cl. 7, cons. 24 mq;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 32, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 33, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 34, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 35, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 36, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 37, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 38, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 39, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 40, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 41, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 42, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 43, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 44, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 45, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 46, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 47, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 48, cat. F/3;

- **la quota di 1/6 del diritto di piena proprietà sui seguenti beni:**

Catasto Fabbricati del Comune di Cerea - Vr

Foglio 47, mapp.n° 515, sub. 1, cat. C/1, cl. 4, cons. 154 mq;

Foglio 47, mapp.n° 515, sub. 2, cat. A/10, cl. 2, cons. 6 vani;

Foglio 47, mapp.n° 515, sub. 3, cat. A/2, cl. 2, cons. 11,5 vani;

Foglio 47, mapp.n° 515, sub. 4, cat. C/2, cl. 3, cons. 173 mq;

Foglio 47, mapp.n° 515, sub. 5, cat. C/2, cl. 3, cons. 463 mq;

Catasto Fabbricati del Comune di Cerea - Vr

Foglio 47, mapp.n° 950, sub. 1, cat. A/7, cl. 4, cons. 10,5 vani;

Foglio 47, mapp.n° 950, sub. 2, cat. C/6, cl. 3, cons. 31 mq;

Si dichiara che:

- per quanto concerne gli immobili indicati con il simbolo “*1”: essi non risultano nella nota di trascrizione in quanto, come dichiarato nel quadro D della stessa XXXXXXXXXX ha deciso di non sottoporre a pignoramento immobiliare gli immobili descritti nella seconda facciata del suddetto verbale (di pignoramento [n.d.r.]) e più precisamente l'immobile al rigo 11 e gli immobili dal rigo 18 al rigo 23 compresi e quindi gli stessi non sono stati inseriti nella suddetta nota di trascrizione.”;
- per quanto concerne gli immobili indicati con il simbolo “*2”: con l'estinzione parziale del processo esecutivo dichiarata dal G.I. Dott. Angelo Franco il 13.01.2020 ed il 21.02.2020, questi immobili non risultano più gravati dalla procedura esecutiva in oggetto;

Si dichiara che vi è piena corrispondenza tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, comprese le estinzioni parziali del processo esecutivo a carico di alcuni immobili di cui sopra, rispetto ai dati attuali.

Vi è da segnalare che alcuni immobili oggetto di pignoramento, ovvero i seguenti:

- C.F. del Comune di Cerea, fg. 40, mn. 113, sub. 13 (ex Sez. A, fg.5, mn. 113 sub. 1-2-3-4);
- C.F. del Comune di Cerea, fg. 40, mn. 113, sub. 18 (ex Sez. A, fg.5, mn. 113 sub. 1-2-3-4);
- C.F. del Comune di Cerea, fg. 40, mn. 113, sub. 19 (ex Sez. A, fg.5, mn. 113 sub. 1-2-3-4);
- C.F. del Comune di Cerea, fg. 40, mn. 113, sub. 20 (ex Sez. A, fg.5, mn. 113 sub. 1-2-3-4);
- C.F. del Comune di Cerea, fg. 40, mn. 113, sub. 21 (ex Sez. A, fg.5, mn. 113 sub. 1-2-3-4);
- C.F. del Comune di Cerea, fg. 40, mn. 113, sub. 22 (ex Sez. A, fg.5, mn. 113 sub. 1-2-3-4);
- C.F. del Comune di Cerea, fg. 40, mn. 113, sub. 27 (ex Sez. A, fg.5, mn. 113 sub. 1-2-3-4);

- C.F. del Comune di Cerea, fg. 40, mn. 221, sub. 9 (ex Sez. A, fg.5, mn. 221 sub. 1-2-3-4-5, mn. 222 sub. 1-2-3-4, mn. 579, mn. 574 sub. 1-2);
- C.F. del Comune di Cerea, fg. 40 mn. 221, sub. 11 (ex Sez. A, fg.5, mn. 221 sub. 1-2-3-4-5, mn. 222 sub. 1-2-3-4, mn. 579, mn. 574 sub. 1-2);
- C.F. del Comune di Cerea, fg. 40 mn. 221, sub. 12 (ex Sez. A, fg.5, mn. 221 sub. 1-2-3-4-5, mn. 222 sub. 1-2-3-4, mn. 579, mn. 574 sub. 1-2);
- C.F. del Comune di Cerea, fg. 40 mn. 221, sub. 20 (ex Sez. A, fg.5, mn. 221 sub. 1-2-3-4-5, mn. 222 sub. 1-2-3-4, mn. 579, mn. 574 sub. 1-2);
- C.F. del Comune di Cerea, fg. 40 mn. 221, sub. 21 (ex Sez. A, fg.5, mn. 221 sub. 1-2-3-4-5, mn. 222 sub. 1-2-3-4, mn. 579, mn. 574 sub. 1-2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 18 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 19 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 20 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 21 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 22 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 23 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 24 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 25 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 26 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 27 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 28 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 32 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 33 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 34 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 35 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 36 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 37 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 38 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 39 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 40 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 41 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 42 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 43 (ex mn. 124 sub. 11);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 44 (ex mn. 124 sub. 11);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 45 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 46 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 47 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 48 (ex mn. 124 sub. 2);

- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 650, sub. 10 (ex Sez. A, fg.5, mn. 650 sub. 1-2-3);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 650, sub. 11 (ex Sez. A, fg.5, mn. 650 sub. 1-2-3);

sono stati acquistati dal

Della descritta situazione si è tenuto conto nella stima del bene.

3. QUOTA PIGNORATA.

Quota di **1/6 della piena proprietà** corrispondente alla **quota di piena proprietà** del

4. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

Il compendio in questione consiste in un complesso edilizio sito nel Comune di Cerea – Vr - costituito da due fabbricati di tre piani fuori terra collegati tra loro, il primo con affaccio sulla via Vittorio Veneto ed il secondo, ampliamento del primo, su via Monte Cimone. Il lotto sul quale insistono consiste in 757,00 mq. con un'area scoperta di 297,00 mq. circa. Il complesso presenta un accesso al civico n. 113 di Via Calcara (o Via Vittorio Veneto) ed al civico n. 1 di Via Monte Cimone ed è costituito da due magazzini (sub. 5), un negozio (sub.1), un ufficio (sub.2), un'abitazione (sub.3) ed un garage/magazzino (sub. 4). Alla proprietà vi si accede da un'area scoperta (sub. 7) comune a tutti i subalterni che corre attorno all'intero complesso tranne che per una piccola porzione ad est., accessibile da Via Vittorio Veneto, per quanto riguarda il negozio, e da un vano scale comune ai sub. 2-3-4 (sub. 6) per quanto riguarda l'appartamento, l'ufficio ed il garage/magazzino al piano sottostrada. Il magazzino al p.terra (sub. 5) presenta due accessi indipendenti, uno su via Monte Cimone e l'altro dalla corte interna verso ovest dalla quale si accede anche al garage/magazzino (sub. 4) posto al piano seminterrato. Tutte le unità sono tra loro collegate attraverso porte interne o spazi comuni.

La via V.Veneto, sulla quale affaccia il fabbricato, collega la località di San Pietro di Legnago al centro di Cerea; la zona in cui sorge l'immobile è una zona semi-centrale ed è caratterizzata da un tessuto edilizio residenziale, commerciale di vicinato ed artigianale costituito da edifici mediamente di due/tre piani fuori terra. La disponibilità di parcheggi è buona così come la dotazione di servizi.

Il fabbricato è inserito nella var. 5 del P.I. vigente del Comune di Cerea – VR - all'interno della **Zona B di completamento edilizio** (All. g).

Il complesso immobiliare è stato costruito in due momenti diversi: la porzione principale affacciata su via V.Veneto è stata realizzata con licenza del 1962 mentre la porzione sul retro lungo via Monte Cimone è stata realizzata tra il 1968 ed il 1970 con due progetti di ampliamento, con i quali sono stati realizzati il magazzino e l'ampliamento dell'appartamento.

L'edificio, dal tempo della costruzione, non è mai stato ristrutturato e risulta abbandonato da diversi anni; lo stato di manutenzione è quindi piuttosto scarso e necessita di numerose opere di manutenzione.

5. PROVENIENZA DEI BENI - INTESTAZIONE SECONDO CATASTO

E RRII

Dal ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Verona risultano pubblicate le seguenti formalità aventi ad oggetto l'immobile pignorato:

- Denuncia di successione registrata a Legnago (VR) il 30.10.2009 al n. 4, vol. 592 e trascritta a Verona il 15.02.2010 ai nn. 6033 R.G. e 3644 R.P. relativa al

con la quale le unità passavano agli eredi: -

- Atto di compravendita del 04.12.1960 rep. 26.524 del Notaio Nicoli Nello, trascritto a Verona il 21.12.1960 ai nn. 16.529 R.G. e 12.898 R.P., con il quale il

il terreno identificato al tempo al C.T. del Comune di Cerea, Sez. A, fg.9, mn. 401/C della superficie di 00 Ha 07 are 57 ca allo scopo di costruirvi un fabbricato di abitazione.

ATTUALI INTESTATARI SECONDO IL CATASTO:

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

[REDACTED]

[REDACTED]

ATTUALI INTESTATARI SECONDO I RR.II.:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (trascrizioni, iscrizioni)

- visure ipotecarie aggiornate al 04.03.2021 -

6.1 che resteranno a carico dell'acquirente:

TRASCRIZIONI:

Nessuna

ISCRIZIONI – per il solo sub. 2:

1. di ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta in data 21.06.2018 ai nn 25.013 R.G. 3.992 R.P., per la somma complessiva di € 117.768,06 (Euro centodiciassettemilasettecentosessantotto//06), per crediti di natura previdenziale

a favore di:

[REDACTED]

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

sui seguenti beni:

C.F. del Comune di Cerea – Vr

Foglio 47, mapp.n° 515, sub 2

6.2 Che verranno cancellati dalla procedura:

TRASCRIZIONI:

1. Pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Verona in data 03.12.2019, al n. 48.159 R.G. e n. 32.828 R.P. a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] in forza di verbale di pignoramento n. rep. 7422 notificato in data 16.10.2019 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona, gravante per
- la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà sui seguenti beni:

Catasto Fabbricati del Comune di Cerea - Vr

Foglio 40, mapp.n° 221, sub. 9, cat. A/2, cl. 4, 6 vani;

Foglio 40, mapp.n° 221, sub. 11, cat. A/2, cl. 4, cons. 7 vani;

Foglio 40, mapp.n° 221, sub. 12, cat. A/2, cl. 4, cons. 7 vani;

Foglio 40, mapp.n° 221, sub. 20, cat. C/6, cl. 2, cons. 31 mq;

Foglio 40, mapp.n° 221, sub. 21, cat. C/6, cl. 2, cons. 31 mq;

Catasto Fabbricati del Comune di Cerea - Vr

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 13, cat. C/1, cl. 7, cons. 55 mq;

*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 14, cat. C/1, cl. 7, cons. 40 mq; *1*

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 18, cat. A/10, cl. 3, cons. 2 vani;

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 19, cat. A/10, cl. 3, cons. 3 vani;

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 20, cat. A/10, cl. 3, cons. 2 vani;

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 21, cat. A/2, cl. 5, cons. 5 vani;

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 22, cat. A/2, cl. 5, cons. 5,5 vani;

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 27, cat. C/6, cl. 1, cons. 12 mq;

*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 30, cat. C/6, cl. 1, cons. 17 mq; *1*

*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 31, cat. C/6, cl. 1, cons. 9 mq; *1*

*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 32, cat. C/6, cl. 1, cons. 12 mq; *1*

*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 37, cat. A/2, cl. 5, cons. 3,5 vani; *1*

*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 38, cat. A/2, cl. 5, cons. 4,5 vani; *1*

*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 41, cat. C/1, cl. 7, cons. 216 mq; *1*

Catasto Fabbricati del Comune di Cerea - Vr

Foglio 47, mapp.n° 1554, cat. D/8;

Catasto Terreni del Comune di Cerea - Vr

Foglio 13, mapp.n° 169, qualità seminativo, sup. 00 Ha 35 are 61 ca;

Catasto Terreni del Comune di Casaleone - Vr

*Foglio 1, mapp.n° 330, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 00 are 07 ca; *2*

*Foglio 1, mapp.n° 331, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 00 are 49 ca; *2*

*Foglio 1, mapp.n° 334, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 01 are 96 ca; *2*

*Foglio 1, mapp.n° 421, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 07 are 70 ca; *2*

Foglio 1, mapp.n° 423, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 03 are 75 ca;

Foglio 1, mapp.n° 424, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 01 are 25 ca;

Foglio 1, mapp.n° 425, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 00 are 62 ca;

Foglio 1, mapp.n° 426, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 06 are 58 ca;

Foglio 1, mapp.n° 427, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 04 are 92 ca;

Foglio 1, mapp.n° 428, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 02 are 88 ca;

*Foglio 1, mapp.n° 430, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 14 are 90 ca; *2*

Foglio 1, mapp.n° 432, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 00 are 41 ca;

Catasto Fabbricati del Comune di Casaleone - Vr

Foglio 1, mapp.n° 459, cat. D/7;

*Foglio 1, mapp.n° 461, cat. D/7; *2*

Catasto Fabbricai del Comune di Legnago - Vr

Foglio 17, mapp.n° 650, sub. 10, cat. A/10, cl. 3, cons. 9 vani;

Foglio 17, mapp.n° 650, sub. 11, cat. A/10, cl. 3, cons. 2,5 vani;

Catasto Fabbricai del Comune di Legnago - Vr

*Foglio 18, mapp.n° 1238, sub. 7, area urbana mq 132; *2*

*Foglio 18, mapp.n° 1270, sub. 8, area urbana mq 153; *2*

*Foglio 18, mapp.n° 1271, sub. 1, area urbana mq 37; *2*

Catasto Terreni del Comune di Legnago - Vr

*Foglio 18, mapp.n° 1231, qualità seminativo, sup. 00 Ha 12 are 07 ca; *2*

Catasto Fabbricai del Comune di Legnago - Vr

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 18, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 19, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 20, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 21, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 22, cat. C/6, cl. 7, cons. 20 mq;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 23, cat. C/6, cl. 7, cons. 16 mq;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 24, cat. C/6, cl. 7, cons. 22 mq;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 25, cat. C/6, cl. 7, cons. 17 mq;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 26, cat. C/6, cl. 7, cons. 18 mq;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 27, cat. C/6, cl. 7, cons. 26 mq;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 28, cat. C/6, cl. 7, cons. 24 mq;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 32, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 33, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 34, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 35, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 36, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 37, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 38, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 39, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 40, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 41, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 42, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 43, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 44, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 45, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 46, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 47, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 48, cat. F/3;

- la quota di 1/6 del diritto di piena proprietà sui seguenti beni:

Catasto Fabbricati del Comune di Cerea - Vr

Foglio 47, mapp.n° 515, sub. 1, cat. C/1, cl. 4, cons. 154 mq;

Foglio 47, mapp.n° 515, sub. 2, cat. A/10, cl. 2, cons. 6 vani;

Foglio 47, mapp.n° 515, sub. 3, cat. A/2, cl. 2, cons. 11,5 vani;

Foglio 47, mapp.n° 515, sub. 4, cat. C/2, cl. 3, cons. 173 mq;

Foglio 47, mapp.n° 515, sub. 5, cat. C/2, cl. 3, cons. 463 mq;

Catasto Fabbricati del Comune di Cerea - Vr

Foglio 47, mapp.n° 950, sub. 1, cat. A/7, cl. 4, cons. 10,5 vani;

Foglio 47, mapp.n° 950, sub. 2, cat. C/6, cl. 3, cons. 31 mq;

ISCRIZIONI:

Nessuna

LOTTO N. 15: NEGOZIO, UFFICIO, ABITAZIONE, MAGAZZINI E GARAGE – FG. 47, MN. 515, SUB. 1-2-3-4-5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DATI CATASTALI

Negozi

C.F. del Comune di Cerea - Vr

Foglio 47, mapp.n° 515, sub. 1, cat. C/1, cl. 4, 154 mq, R.C. 1.630,45 €, Via Calcara, piano T;

Ufficio

C.F. del Comune di Cerea - Vr

Foglio 47, mapp.n° 515, sub. 2, cat. A/10, cl. 2, 6 vani, sup. cat. 174 mq, R.C. 1.378,94 €, Via Calcara, piano 1;

Abitazione

C.F. del Comune di Cerea - Vr

Foglio 47, mapp.n° 515, sub. 3, cat. A/2, cl. 2, 11,5 vani, sup. cat. 298 mq, R.C. 742,41 €, Via Calcara, piano 2;

Magazzino/garage

C.F. del Comune di Cerea - Vr

Foglio 47, mapp.n° 515, sub. 4, cat. C/2, cl. 3, 173 mq, sup. cat. 198mq, R.C. 241,24 €, Via Calcara, piano S1;

Magazzino

C.F. del Comune di Cerea - Vr

Foglio 47, mapp.n° 515, sub. 5, cat. C/2, cl. 3, 463 mq, sup. 512, cat. R.C. 645,62 €, Via Calcara, piano T-1;

Per quanto riguarda **il negozio sub. 1**, si precisa quanto segue:

L'unità immobiliare in oggetto alla data dell'impianto meccanografico del 30.06.1987 risultava così censita:

Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 9, mappale:

515, sub. 1, cat. C/1, cl. 4, 1 mq, R.C. 15 L, Via Calcara, piano T;

In seguito a variazione per diversa distribuzione degli spazi interni del 04.09.1987 in atti dal 17.11.1989 (n. 256/1987), l'unità risultava così censita:

Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 9, mappale:

515, sub. 1, cat -, cl. -, - vani, R.C. -, -, -;

In seguito a costituzione per ripristino uiu con sezione erroneamente sopresse del 17.11.1989 in atti dal 06.10.1999 (n. 256.C01/1987), l'unità risultava così censita:

Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 9, mappale:

515, sub. 1, cat. C/1, cl. 4, 1 mq, R.C. 15 L, Via Calcara, piano T;

In seguito a variazione per ripristino indicazione sezione censuaria per le uiu variante dai modd. 44 (n. 256.C01/1987), l'unità risultava così censita:

Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 9, mappale:

515, sub. 1, cat. C/1, cl. 4, 1 mq, R.C. 15 L, Via Calcara, piano T;

In seguito a variazione del quadro tariffario del 01.01.1992, l'unità risultava così censita:

Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 9, mappale:

515, sub. 1, cat. C/1, cl. 4, 154 mq, R.C. € 1.630,45/3.157.000 L, Via Calcara, piano T;

In seguito a classamento del 04.09.1987 in atti dal 18.10.1999 (n. 257.1/1987), l'unità risultava così censita:

Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 9, mappale:

515, sub. 1, cat. C/1, cl. 4, 154 mq, R.C. € 1,26/2.448 L, Via Calcara, piano T;

In seguito a variazione per modifica identificativo-allineamento mappe del 04.10.2005 prot. n. VR0242391 (n. 44079.1.2/2005), l'unità risultava così censita:

Catasto Fabbricati, foglio 47, mappale:

515, sub. 1, cat. C/1, cl. 4, 154 mq, R.C. € 1.630,45, Via Calcara, piano T;

In seguito a variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09.11.2015, l'unità risultava così censita:

Catasto Fabbricati, foglio 47, mappale:

515, sub. 1, cat. C/1, cl. 4, 154 mq, sup. cat. 174mq, R.C. € 1.630,45, Via Calcara, piano T;

In seguito ad aggiornamento planimetrico del 23.03.2016 n. VR0053868 (n. 22308.1/2016), l'unità risulta così censita:

*Catasto Fabbricati, **foglio 47, mappale:***

515, sub. 1, cat. C/1, cl. 4, 154 mq, sup. cat. 169 mq, R.C. € 1.630,45, Via Calcara, piano T;

Per quanto riguarda **l'ufficio sub. 2**, si precisa quanto segue:

L'unità immobiliare in oggetto alla data dell'impianto meccanografico del 30.06.1987 risultava così censita:

Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 9, mappale:

515, sub. 2, cat. A/2, cl. 2, 8 vani, R.C. 1.568 L, Via Calcara, piano 1;

In seguito a variazione per diversa distribuzione degli spazi interni del 04.09.1987 in atti dal 17.11.1989 (n. 257/1987), l'unità risultava così censita:

Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 9, mappale:

515, sub. 2, cat -, cl. -, - vani, R.C. -, -, -;

In seguito a costituzione per ripristino uiu con sezione erroneamente sopprese del 17.11.1989 in atti dal 06.10.1999 (n. 257.C01/1987), l'unità risultava così censita:

Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 9, mappale:

515, sub. 2, cat. A/2, cl. 2, 8 vani, R.C. 1.568 L, Via Calcara, piano 1;

In seguito a variazione per ripristino indicazione sezione censuaria per le uiu variante dai modd. 44 (n. 257.C01/1987), l'unità risultava così censita:

Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 9, mappale:

515, sub. 2, cat. A/2, cl. 2, 8 vani, R.C. 1.568 L, Via Calcara, piano 1;

In seguito a variazione del quadro tariffario del 01.01.1992, l'unità risultava così censita:

Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 9, mappale:

515, sub. 2, cat. A/10, cl. 2, 6 vani, R.C. € 1.378,94/ 2.670.000 L, Via Calcara, piano 1;

In seguito a classamento del 04.09.1987 in atti dal 18.10.1999 (n. 257.1/1987), l'unità risultava così censita:

Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 9, mappale:

515, sub. 2, cat. A/10, cl. 2, 6 vani, R.C. -, Via Calcara, piano 1;

In seguito a variazione per modifica identificativo-allineamento mappe del 04.10.2005 prot. n. VR0242391 (n. 44080.2/2005), l'unità risultava così censita:

Catasto Fabbricati, foglio 47, mappale:

515, sub. 2, cat. A/10, cl. 2, 6 vani, R.C. € 1.378,94, Via Calcara, piano 1;

In seguito a variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09.11.2015, l'unità risulta così censita:

Catasto Fabbricati, **foglio 47, mappale:**

515, sub. 2, cat. A/10, cl. 2, 6 vani, sup. cat. 174 mq, R.C. € 1.378,94, Via Calcara, piano 1;

Per quanto riguarda **l'abitazione sub. 3**, si precisa quanto segue:

L'unità immobiliare in oggetto alla data dell'impianto meccanografico del 30.06.1987 risultava così censita:

Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 9, mappale:

515, sub. 3, cat. A/2, cl. 2, 8 vani, R.C. 1.568 L, Via Calcara, piano 2;

In seguito a variazione per ampliamento del 04.09.1987 in atti dal 17.11.1989 (n. 258/1987), l'unità risultava così censita:

Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 9, mappale:

515, sub. 3, cat -, cl. -, - vani, R.C. -, -, -;

In seguito a costituzione per ripristino uiu con sezione erroneamente sopresse del 17.11.1989 in atti dal 06.10.1999 (n. 258.C01/1987), l'unità risultava così censita:

Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 9, mappale:

515, sub. 3, cat. A/2, cl. 2, 8 vani, R.C. 1.568 L, Via Calcara, piano 2;

In seguito a variazione per ripristino indicazione sezione censuaria per le uiu variante dai modd. 44 (n. 257.C01/1987), l'unità risultava così censita:

Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 9, mappale:

515, sub. 3, cat. A/2, cl. 2, 8 vani, R.C. 1.568 L, Via Calcara, piano 2;

In seguito a variazione del quadro tariffario del 01.01.1992, l'unità risultava così censita:

Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 9, mappale:

515, sub. 3, cat. A/2, cl. 2, 11,5 vani, R.C. € 742,41/1.437.500 L, Via Calcara, piano 2;

In seguito a classamento del 04.09.1987 in atti dal 18.10.1999 (n. 257.1/1987), l'unità risultava così censita:

Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 9, mappale:

515, sub. 3, cat. A/2, cl. 2, 11,5 vani, R.C. € 1,16/2.254 L, Via Calcara, piano 2;

In seguito a variazione per modifica identificativo-allineamento mappe del 04.10.2005 prot. n. VR0242391 (n. 44081.3/2005), l'unità risultava così censita:

Catasto Fabbricati, foglio 47, mappale:

515, sub. 2, cat. A/2, cl. 2, 11,5 vani, R.C. € 742,41, Via Calcara, piano 2;

In seguito a variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09.11.2015, l'unità risulta così censita:

*Catasto Fabbricati, **foglio 47, mappale:***

***515, sub. 3**, cat. A/2, cl. 2, 11,5 vani, sup. cat. 298 mq, R.C. € 742,41, Via Calcara, piano 2;*

Per quanto riguarda **il magazzino/garage sub. 4**, si precisa quanto segue:

L'unità immobiliare in oggetto alla data dell'impianto meccanografico del 30.06.1987 risultava così censita:

Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 9, mappale:

515, sub. 4, cat. C/2, cl. U, 173 mq, R.C. 865 L, Via Calcara, piano S;

In seguito a variazione per presentazione planimetria mancante del 04.09.1987 in atti dal 18.10.1999 (n. 259/1987), l'unità risultava così censita:

Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 9, mappale:

515, sub. 4, cat. C/6, cl. 1, 173 mq, R.C. 1.176 L, Via Calcara, piano S;

In seguito a variazione del quadro tariffario del 01.01.1992, l'unità risultava così censita:

Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 9, mappale:

515, sub. 4, cat. C/6, cl. 1, 173 mq, R.C. 934.200 L, Via Calcara, piano S;

In seguito a variazione della destinazione del 22.09.1993 in atti dal 18.10.1999 (n. 2736/1993), l'unità risultava così censita:

Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 9, mappale:

515, sub. 4, cat. C/2, cl. 3, 173 mq, R.C. 241,24 €/ 467.100 L, Via Calcara, p.S;

In seguito a variazione per modifica identificativo-allineamento mappe del 04.10.2005 prot. n. VR0242391 (n. 44082.4/2005), l'unità risultava così censita:

Catasto Fabbricati, foglio 47, mappale:

515, sub. 4, cat. C/2, cl. 3, 173 mq, R.C. 241,24 €, Via Calcara, piano S;

In seguito a variazione per codifica piano incoerente del 17.06.2014 prot. n. VR0152294 (n. 76230.1/2014), l'unità risultava così censita:

Catasto Fabbricati, foglio 47, mappale:

515, sub. 4, cat. C/2, cl. 3, 173 mq, R.C. 241,24 €, Via Calcara, piano S1;

In seguito a variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09.11.2015, l'unità risulta così censita:

Catasto Fabbricati, foglio 47, mappale:

515, sub. 4, cat. C/2, cl. 3, 173mq, sup. cat. 198 mq, R.C. € 742,41, Via Calcara, piano S1;

Per quanto riguarda **il magazzino sub. 5**, si precisa quanto segue:

L'unità immobiliare in oggetto in seguito a costituzione per ampliamento del 04.09.1987 in atti dal 18.10.1999 (n. 260/1987) risultava così censita:

Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 9, mappale:

515, sub. 5, cat. C/2, cl. 3, 463 mq, R.C. 645,62 €/1.250.100 L, Via Calcara, p T1;

In seguito a variazione per modifica identificativo-allineamento mappe del 04.10.2005 prot. n. VR0242391 (n. 44083.5/2005), l'unità risultava così censita:

Catasto Fabbricati, foglio 47, mappale:

515, sub. 5, cat. C/2, cl. 3, 463 mq, R.C. 645,62 €, Via Calcara, piano T-1;

In seguito a variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09.11.2015, l'unità risulta così censita:

Catasto Fabbricati, foglio 47, mappale:

515, sub. 5, cat. C/2, cl. 3, 463 mq, sup. cat. 512 mq, R.C. 645,62 €, Via Calcara, piano T-1;

Catasto Terreni

L'area su cui sorge il bene oggetto di relazione, all'impianto meccanografico del 01.01.1975 era così identificata:

Catasto Terreni, foglio 47, mappale:

515, ente urbano, sup. 00 ha 07 are 57 ca, R.D. -, R.A. -;

In seguito a tipo mappale del 04.09.1987 prot. n. VR0235547 (n. 114713.1/1987) in atti dal 03.08.2004, il mappale risultava così identificato:

Catasto Terreni, foglio 47, mappale:

515, ente urbano, sup. 00 ha 07 are 57 ca, R.D. -, R.A. -.

Il **mappale 515** è posto tra i seguenti **confini** (da nord in senso orario): mn. 400, mn. 152, Via Calcara, mn. 514.

Della descritta situazione si è tenuto conto nella stima del bene.

2. DESCRIZIONE DEL LOTTO

- Il negozio – (C.F.- Foglio 47, mapp.n° 515 sub. 1) si sviluppa al piano rialzato, con altezza interna di 2,90 m circa fino al controsoffitto, ed è composto da un ampio open-space suddiviso da pannellatura in cartongesso. Sul retro è stata aperta una porta di collegamento con il laboratorio che dà accesso anche al disimpegno ed al bagno (del magazzino sub. 4), tale porta dovrà essere chiusa.

La superficie del negozio è pari a circa 171,84 mq comm.li.

L'accesso al negozio da via V.Veneto prevede delle vetrine con serramenti in alluminio e due scalinate che portano sino alle due porte d'ingresso in alluminio ricavate nelle vetrine. I restanti i serramenti esterni sono in parte in legno con vetro semplice e parte in alluminio; le vetrine sono chiuse da serranda metallica metre le finestre presentano degli avvolgibili. La pavimentazione è in moquette.

L'unità immobiliare ha impianto di riscaldamento centralizzato con serbatoio al piano interrato (magazzino sub. 4) e corpi scaldanti costituiti da termosifoni in ghisa. L'impianto elettrico –*non a norma* – sottotraccia, tensione 220 Volt risale alla data di costruzione dell'edificio e deve essere messo a norma.

Le condizioni generali sono mediocri e l'unità necessita di una ristrutturazione complessiva.

- L'ufficio – (C.F.- Foglio 47, mapp.n° 515 sub. 2) si sviluppa al piano primo, presenta un'altezza interna di 3,00 m circa ed è composto da un unico ampio open-

space e due balconi: uno più ampio, prospiciente le due vie pubbliche (Via Vittorio Veneto e Via Monte Cimone) ed un ben più piccolo, prospiciente la sola Via Vittorio Veneto. **La superficie complessiva è di 176,50 mq. comm. circa.**

L'ufficio è accessibile sia dal vano scale comune (sub. 6) che dal magazzino (sub. 5) con cui è collegato tramite una porta sul retro.

La pavimentazione è in mattonelle di graniglia di marmo, i serramenti esterni sono in legno con vetro semplice e avvolgibili.

L'unità immobiliare ha impianto di riscaldamento centralizzato con serbatoio al piano interrato (magazzino sub. 4) e corpi scaldanti costituiti da termosifoni in ghisa.

L'impianto elettrico *–non a norma–* sottotraccia, tensione 220 Volt risale alla data di costruzione dell'edificio e deve essere messo a norma.

Le condizioni generali sono mediocri e l'unità necessita di una ristrutturazione complessiva.

- L'abitazione – (C.F.- Foglio 47, mapp.n° 515 sub. 3) si sviluppa al secondo piano, presenta un'altezza interna di 2,70 m. circa ed è composto da tre camere da letto, un bagno, un locale doccia, due disimpegni, un ingresso, due studi, tre ripostigli, due soggiorni (di cui uno ricavato nella veranda), una cucina, un balcone prospiciente le due vie pubbliche (Via Vittorio Veneto e Via Monte Cimone) ed un'ampia terrazza accessibile dal soggiorno/veranda "estivo" prospiciente il retro dell'edificio. **La superficie complessiva è di 275,75 mq comm.li. circa.**

L'abitazione è accessibile solo dal vano scale comune (sub. 6).

La pavimentazione è in mattonelle di graniglia di marmo in tutto l'appartamento eccetto che nelle camere da letto dove la pavimentazione è in legno; i serramenti interni sono tamburati in legno mentre gli esterni sono in legno con vetro semplice con avvolgibili.

L'unità immobiliare ha impianto di riscaldamento centralizzato con serbatoio al piano interrato (magazzino sub. 4) e corpi scaldanti costituiti da termosifoni in ghisa.

L'impianto elettrico *–non a norma–* sottotraccia, tensione 220 Volt risale alla data di costruzione dell'edificio e e deve essere messo a norma.

Le condizioni generali sono mediocri e l'unità necessita di una ristrutturazione complessiva.

- Il magazzino/garage – (C.F.- Foglio 47, mapp.n° 515 sub. 4) è indicato catastalmente come "autorimessa" ma urbanisticamente è stato autorizzato come "ripostiglio". Si sviluppa al piano seminterrato, l'altezza interna è pari a 2,25 m circa ed è composto da due locali, un vano tecnico ed un vano principale per una **superficie complessiva di 98,71 mq.comm. circa.** Nel vano tecnico vi è la caldaia per l'impianto di riscaldamento centralizzato. Il pavimento è in battuto di cemento

ed i serramenti esterni sono in alluminio con vetro semplice; l'accesso a detto locale avviene tramite una rampa carraia, molto ripida, dalla corte comune – sub. 7 – o alternativamente, dal vano scale comune – sub. 6.

L'unità immobiliare ha impianto di riscaldamento centralizzato con serbatoio al piano interrato (magazzino sub. 4) e corpi scaldanti costituiti da termosifoni in ghisa. L'impianto elettrico –*non a norma* – sottotraccia, tensione 220 Volt risale alla data di costruzione dell'edificio e deve essere rifatto.

Le condizioni generali sono insufficiente e l'unità necessita di una ristrutturazione complessiva.

- Il magazzino – (C.F.- Foglio 47, mapp.n° 515 sub. 5) si sviluppa su due piani fuori terra, il piano terreno ed il primo; il piano terra è composto da due porzioni di magazzino, la prima con altezza interna pari a 4,30 m. circa e con un ripostiglio nel sottoscala e la seconda che si raggiunge salendo due gradini, con altezza pari a 3,50 m. circa. Attraverso un vano scale si raggiunge il magazzino al piano primo il quale, grande come quello del piano terra, si presenta come un unico ampio locale con una forma ad L. Con delle altre scale poste ad ovest si può scendere ed uscire dall'edificio. All'esterno sul retro, in aderenza con il prospetto nord, vi è un piccolo wc accessibile attraverso la corte comune (sub. 7).

La superficie complessiva dell'unità è pari a 534,35 mq comm.li circa.

L'ingresso all'unità suddetta avviene da un portone carraio e da una porta pedonale affacciati alla corte comune a nord/ovest, accessibile da Via V.Veneto oppure da un secondo portone carraio accessibile dalla via Monte Cimone.

Al piano primo, il magazzino è collegato tramite una porta interna con l'unità ad uso ufficio (sub. 2).

Si segnalano nella zona nord-est del piano primo molti segni di infiltrazione d'acqua proveniente dall'appartamento posto al piano superiore, la zona maggiormente interessata da suddetto fenomeno è quella dell'ampliamento avvenuto con Concessione Edilizia n. 1812/bis del 1970.

La pavimentazione è in parte in battuto di cemento (piano terra h:3,50m) ed in parte in mattonelle di ceramica (piano primo e piano terra h:4,30m); i serramenti esterni sono in alluminio con vetro semplice.

L'unità immobiliare ha impianto di riscaldamento centralizzato con serbatoio al piano interrato (magazzino sub. 4) e corpi scaldanti costituiti da termosifoni in ghisa. L'impianto elettrico –*non a norma* – sottotraccia, tensione 220 Volt risale alla data di costruzione dell'edificio e deve essere rifatto.

Le condizioni generali sono insufficiente e l'unità necessita di una ristrutturazione complessiva.

COMPLESSO EDILIZIO				
Comune di Cerea - Fg. 47, mn. 515, sub. 1+2+3+4+5				
Negozi - sub. 1				
Destinazione	Sup. lorda [mq]	Coeff.	Sup. comm. [mq]	Condizioni
Negozi - <i>piano T</i>	171,84	1,00	171,84	discrete
TOTALE Negozi sub.1	171,84	-	171,84	discrete
Ufficio - sub. 2				
Destinazione	Sup. lorda [mq]	Coeff.	Sup. comm. [mq]	Condizioni
Ufficio - <i>piano 1</i>	170,21	1,00	170,21	mediocri
Balcone - <i>piano 1</i>	19,58	0,30	5,87	mediocri
Balconcino - <i>piano 1</i>	1,37	0,30	0,41	mediocri
TOTALE Ufficio sub. 2	191,16	-	176,50	mediocri
Appartamento - sub. 3				
Destinazione	Sup. lorda [mq]	Coeff.	Sup. comm. [mq]	Condizioni
Camera - <i>piano 2</i>	28,49	1,00	28,49	mediocri
Camera - <i>piano 2</i>	19,70	1,00	19,70	mediocri
Camera - <i>piano 2</i>	18,79	1,00	18,79	mediocri
Balconcino - <i>piano 2</i>	1,37	0,30	0,41	mediocri
Soggiorno - <i>piano 2</i>	39,15	1,00	39,15	mediocri
Atrio - <i>piano 2</i>	18,37	1,00	18,37	mediocri
Corridoio - <i>piano 2</i>	13,87	1,00	13,87	mediocri
Bagno - <i>piano 2</i>	6,07	1,00	6,07	mediocri
Ripostiglio - <i>piano 2</i>	10,94	1,00	10,94	mediocri
Balcone - <i>piano 2</i>	19,66	0,30	5,90	mediocri
Ingresso - <i>piano 2</i>	7,73	1,00	7,73	mediocri
Corridoio - <i>piano 2</i>	5,57	1,00	5,57	mediocri
Corridoio - <i>piano 2</i>	30,59	1,00	30,59	mediocri
Camere - <i>piano 2</i>	48,63	1,00	48,63	mediocri
Terrazza - <i>piano 2</i>	71,79	0,30	21,54	mediocri
TOTALE Appartamento sub.3	340,72	-	275,75	mediocri
Magazzino/Garage - sub. 4				
Destinazione	Sup. lorda [mq]	Coeff.	Sup. comm. [mq]	Condizioni
Magazzino/Garage - <i>piano S1</i>	135,42	0,50	67,71	mediocri
Locale tecnico - <i>piano S1</i>	62,00	0,50	31,00	mediocri
TOTALE Magazzino sub.5	197,42	-	98,71	mediocri
Magazzino - sub. 5				

Destinazione	Sup. lorda [mq]	Coeff.	Sup. comm. [mq]	Condizioni
Magazzino H:4,30m - piano T	106,65	1,00	106,65	mediocri
Magazzino H:3,50m - piano T	134,26	1,00	134,26	mediocri
Bagno - piano T	10,38	1,00	10,38	mediocri
Ripostiglio - piano T	7,00	1,00	7,00	mediocri
Vani scale - piano T	20,31	1,00	20,31	mediocri
Magazzino - piano 1	255,75	1,00	255,75	mediocri
TOTALE Magazzino sub.5	534,35	-	534,35	mediocri
TOTALE COMPLESSIVO	1.450,99	-	986,05	

Le dimensioni dei vani sono state desunte dalla planimetria catastale e alcune misure sono state verificate in loco.

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

Fondazioni: =====
 Solai: *misto in c.a. e laterizio;*
 Strutture verticali: *laterizio misto a c.a.*
 Copertura: *a doppia falda in c.a.*

Componenti Edilizie

Cancello Carraio: =====
 Cancello pedonale: =====
 Infissi esterni: *serramenti in legno (parte) ed in alluminio (parte) ad anta a battente con vetro – stato: mediocre*
 Infissi interni: *legno con inserti in vetro – stato: mediocre*
 Manto di copertura: *tegole (parte), onduline in eternit (parte), terrazza (parte), piana (parte);*
 Pareti esterne: *intonacate e tinteggiate- stato: discreto*
 Percorsi interni: *moquette (negozi sub.1), piastrelle di graniglia di marmo (ufficio sub.2), piastrelle di graniglia di marmo e parquet (appartamento sub.3), battuto in cemento e piastrelle in ceramica (magazzino sub. 4), battuto in cemento (magazzino sub. 5) – stato: mediocre*
 Porta d'ingresso: *porte in alluminio con inserti in vetro, non blindate – stato: mediocre*
 Recinzione: =====
 Tramezze interne: *muratura intonacate e tinteggiate e in cartongesso (negozi)- stato: discreto*

Caratteristiche impianti

Antenna: *sì*
 Antifurto: =====
 Citofonico: =====
 Elettrico: *sottotraccia – tensione di rete: 220 V – a norma, va verificato se è necessario adeguarlo secondo le normative vigenti;*
 Gas: *sì*
 Idrico: *sottotraccia –_alimentazione: da rete comunale Apparecchi alimentati: wc, lavandini.*
 Telefonico: *sì*
 Termico: *centralizzato con serbatoio nel magazzino sub.5 al piano interrato, termosifoni in ghisa come sistemi di diffusione – va verificato se è necessario adeguarlo secondo le normative vigenti;*

3. SITUAZIONE URBANISTICA

Il complesso edilizio risulta essere stato costruito in epoca anteriore al 1967, il titolo edilizio di costruzione è il seguente:

- In data **16.10.1962** è stata rilasciata **Licenza di Costruzione n. 891** avente ad oggetto la costruzione di un nuovo fabbricato a destinazione abitazione e mostra (*All. f.1*);
- In data **09.03.1967** è stato rilasciato **Certificato di abitabilità n. 1859** riferito alla Licenza di Costruzione n.891/62 (*All. f.2*);
- In data **08.07.1968** è stata rilasciata **Licenza di Costruzione n. 1821** avente ad oggetto l'ampliamento del fabbricato ad uso laboratorio e deposito (*All. f.3*);
- In data **09.10.1970** è stata rilasciata **Licenza di Costruzione n. 1821/bis** avente ad oggetto la costruzione di un attico (*All. f.4*);
- In data **21.12.1995** è stato rilasciato **Condono Edilizio n. 1365/san**, rilasciato per sanare difformità eseguite anteriormente al 1967, cambio di destinazione d'uso di una parte del fabbricato da residenza a direzionale (*All. f.5*);

Il fabbricato è inserito nella var. 5 del P.I. vigente del Comune di Cerea – VR - all'interno della **Zona B di completamento edilizio** (*All. g*).

Delle descritte situazioni si è tenuto conto nella stima del bene.

3.1 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Il C.T.U., analizzato l'ultimo titolo edilizio rilasciato avente ad oggetto l'unità di cui al presente lotto e la planimetria catastale della stessa, segnala che la situazione urbanistico-catastale risulta **difforme** dallo stato dei luoghi come evidenziato nello schema grafico posto di seguito e precisamente si sono riscontrate le seguenti difformità:

- **difformità sanabili**

- *il magazzino/garage al piano seminterrato (sub.4) si presenta diviso in due stanze;*
- *le pareti in cartongesso presenti nel negozio (sub.1) e la porta che lo collega con il magazzino del retro che andrebbe chiusa (sub.5);*
- *la diversa distribuzione del magazzino al piano terra in corrispondenza del bagno dove è stato ricavato un disimpegno tra il negozio e il magazzino stesso;*
- *difformità nella rappresentazione di una delle finestre dell'ufficio (sub.2) poste sul prospetto est, correttamente indicata nel progetto originario del 1962 ma probabilmente dimenticata nella pratica di Condono Edilizio n. 1365 rilasciato il 21.12.1995; si precisa che questa finestra non è rappresentata nemmeno nella planimetria catastale;*

- *l'appartamento al piano secondo (sub.3) presenta delle difformità di distribuzione e di destinazione dei locali;*
- *il magazzino (sub.5) al piano terra presenta delle difformità distributive e in entrambi i piani presenta delle difformità nelle forometrie; al piano terra inoltre non è indicata la differenza di quota di pavimento tra le due porzioni di magazzino;*

- **difformità non sanabili**

- *nell'appartamento (sub.3), e più precisamente nella porzione costruita come ampliamento sopra al magazzino verso nord (Licenza di Costruzione n. 1821/bis), attualmente risulta che una parte della terrazza autorizzata è stata chiusa determinando un evidente aumento di volumetria;*
- *il magazzino (sub.5) al piano terra e primo presenta una difformità di forma del corpo scala che affaccia sulla corte interna la quale determina un incremento di volumetria seppur modesto;*
- *sul retro del fabbricato, lato nord, è presente un piccolo bagno rappresentato nella planimetria catastale ma non autorizzato.*

Si precisa che l'abitabilità interessa solo l'appartamento al secondo piano per la porzione autorizzata nel 1962.

Si precisa altresì che tutte le planimetrie catastali sono da aggiornare alla luce delle difformità riscontrate e in particolare nella planimetria del seminterrato va cambiata la destinazione da garage a magazzino in quanto il progetto autorizzato prevedeva la destinazione a magazzino mentre la planimetria catastale riporta la destinazione a garage; nella visura catastale la destinazione è C/2 e quindi magazzino per cui corrisponde.

Per poter regolarizzare le difformità riscontrate, l'acquirente dovrà presentare una pratica edilizia S.C.I.A. in Sanatoria da parte di un tecnico abilitato che comporta il pagamento di una sanzione di € 1.032,00 e di € 150,00 di diritti di segreteria; la spesa per il tecnico si stima in € 2.000,00 circa. Successivamente dovrà essere presentata un Tipo Mappale e la variazione catastale per complessivi € 2.000,00.

4. SITUAZIONE DI POSSESSO – DIRITTI REALI.

L'immobile al momento risulta libero.

Di tutte le situazioni si è tenuto conto nella stima del bene.

5. DETERMINAZIONE DELLA STIMA

5.1 Criterio di stima

L'aspetto economico da prendere in considerazione nella valutazione dell'immobile in oggetto è il *valore di mercato*. La valutazione, definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, può essere eseguita o con procedimento analitico, cioè per capitalizzazione del reddito netto, o con procedimento sintetico comparativo. Nel caso in oggetto la sottoscritta ritiene opportuno ricorrere alla valutazione per via sintetico comparativa, sulla base di valori di mercato di beni simili, tenuto conto delle caratteristiche degli immobili e sulla scorta di informazioni assunte presso il Catasto, l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerea – Vr, gli osservatori del mercato immobiliare di Cerea – Vr, e gli operatori del settore edilizio ed immobiliare delle zone limitrofe. Tale procedimento consiste nell'attribuire un valore "a corpo", determinato per confronto con beni simili di cui si conosce il valore di mercato nella zona.

La superficie commerciale degli immobili è stata desunta secondo i criteri di computo riportati nella norma UNI 10750 sulla base dei disegni acquisiti presso l'Agenzia del Territorio, planimetria catastale, ed un sommario controllo compiuto sul luogo dal sottoscritto; trattandosi di disegni a volte incompleti, sarà compito dell'aggiudicatario controllare le reali consistenze del compendio immobiliare mediante verifica diretta delle superfici indicate in perizia.

Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad un'eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

5.2 Valutazione Lotto n. 15

Il **Valore venale di mercato di "complesso edilizio residenziale, commerciale, direzionale"**, nel febbraio 2021 è il seguente:

Negozi

tipo valore	superficie	Valore per mq.	Deprezzamento	Valore
A corpo.	=====	=====	=====	€ 135.000,00

Ufficio

tipo valore	superficie	Valore per mq.	Deprezzamento	Valore
A corpo.	=====	=====	=====	€ 120.000,00

Appartamento

tipo valore	superficie	Valore per mq.	Deprezzamento	Valore
A corpo.	=====	=====	=====	€ 150.000,00

Magazzino/Garage - sub 4

tipo valore	superficie	Valore per mq.	Deprezzamento	Valore
A corpo.	=====	=====	=====	€ 45.000,00

Magazzino – sub 5

<i>tipo valore</i>	<i>superficie</i>	<i>Valore per mq.</i>	<i>Deprezzamento</i>	<i>Valore</i>
A corpo.	=====	=====	=====	€ 210.000,00
<u>Corte – sub 7</u>				
<i>tipo valore</i>	<i>superficie</i>	<i>Valore per mq.</i>	<i>Deprezzamento</i>	<i>Valore</i>
A corpo.	=====	=====	=====	€ 20.000,00
Totale				€ 680.000,00

5.3 Adeguamenti e correzioni della stima

Cancellazione pignoramento e ipoteche a carico dell'acquirente	€ 294,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ 5.182,00
<u>Spese condominiali</u>	€ 0,00
Totale:	€ 5.476,00

5.4 Prezzo a base d'asta

STIMA "intero edificio", con i dovuti arrotondamenti – febbraio 2021

- Quota di 1/1 della piena proprietà

€ 680.000,00 (seicentottantamila//00).

- Decurtazione, adeguamenti e correzioni della stima (con i dovuti arrotondamenti)

€ 680.000,00 - € 5.476,00 = € 674.524,00

€ 674.000,00 (seicentosestantaquattromila//00).*I suddetti valori sono comprensivi dell'incidenza della comproprietà sulle parti comuni.***- Quota di 1/6 della piena proprietà di****€ 168.500,00** (centosessantottomilacinquecento//00).*I suddetti valori sono comprensivi dell'incidenza della comproprietà sulle parti comuni***5.5 Giudizio di comoda divisibilità**Giudizio di comoda divisibilità: **Bene divisibile****6. RIEPILOGO DATI ESSENZIALI**

Il lotto in questione consiste in un complesso edilizio costituito da due fabbricati costituiti nell'insieme da un magazzino, un magazzino/garage, un negozio, un ufficio ed un'abitazione sito nel Comune di Cerea – Vr - al civico n. 113 di Via Calcara (o Via Vittorio Veneto) ed al civico n. 1 di Via Monte Cimone. I dati catastali attuali dei beni immobili sono i seguenti:

Negozi**C.F. del Comune di Cerea - Vr**

Foglio 47, mapp.n° 515, sub. 1, cat. C/1, cl. 4, 154 mq, R.C. 1.630,45 €, Via Calcara, piano T;

Ufficio

C.F. del Comune di Cerea - Vr

Foglio 47, mapp.n° 515, sub. 2, cat. A/10, cl. 2, 6 vani, sup. cat. 174 mq, R.C. 1.378,94 €
Via Calcara, piano 1;

Abitazione

C.F. del Comune di Cerea - Vr

Foglio 47, mapp.n° 515, sub. 3, cat. A/2, cl. 2, 11,5 vani, sup. cat. 298 mq, R.C. 742,41 €
Via Calcara, piano 2;

Magazzino/garage

C.F. del Comune di Cerea - Vr

Foglio 47, mapp.n° 515, sub. 4, cat. C/2, cl. 3, 173 mq, sup. cat. 198mq, R.C. 241,24 €
Via Calcara, piano S1;

Magazzino

C.F. del Comune di Cerea - Vr

Foglio 47, mapp.n° 515, sub. 4, cat. C/2, cl. 3, 463 mq, sup. 512, cat. R.C. 645,62 €
Via Calcara, piano T-1;

Il **mappale 515** è posto tra i seguenti **confini** (da nord in senso orario): mn. 400, mn. 152, Via Calcara, mn. 514.

Gli attuali intestatari secondo i RR.II. sono:

██████████	██████████
██████████	██████████
██████████	██████████
██████████	██████████
██████████	██████████
██████████	██████████
██████████	██████████
██████████	██████████

- STIMA **“intero edificio”**, a seguito di *decurtazioni, adeguamenti, correzioni e con i dovuti arrotondamenti*- febbraio 2021

- Quota di 1/1 della piena proprietà

€ 674.000.00 (seicentottantaquattromila//00).

I suddetti valori sono comprensivi dell'incidenza della comproprietà sulle parti comuni.

- Quota di 1/6 della piena proprietà di ██████████

€ 168.500.00 (centosessantottomilacinquecento//00).

I suddetti valori sono comprensivi dell'incidenza della comproprietà sulle parti comuni

7. SCHEMA PLANIMETRICO

PIANO TERRA



LEGENDA









sub. 1	sub. 4	Demolizioni
sub. 2	sub. 5	Costruzioni
sub. 3	porzioni abusive da demolire	



PIANO PRIMO



LEGENDA









 sub. 1	 sub. 4	 Demolizioni
 sub. 2	 sub. 5	 Costruzioni
 sub. 3		 porzioni abusive da demolire



PIANO SECONDO



LEGENDA

 sub. 1	 sub. 4	 Demolizioni
 sub. 2	 sub. 5	 Costruzioni
 sub. 3		 porzioni abusive da demolire



PIANO INTERRATO H:2,20m



LEGENDA

- | | | |
|--|--|--|
|  sub. 1 |  sub. 4 |  Demolizioni |
|  sub. 2 |  sub. 5 |  Costruzioni |
|  sub. 3 | |  porzioni abusive da demolire |



COMPENDIO N. 9: COMUNE DI CERE A (VR), VIA MONTE TOMBA N. 51

1. IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI COSTITUENTI IL COMPENDIO

- **LOTTO N. 16:**

Abitazione

C.F. del Comune di Cerea - Vr

Foglio 47, mapp.n° 950, sub. 1, cat. A/7, cl. 4, 10,5 vani, sup. cat. 263 mq,
R.C. 1.165,90 €, Via Monte Tomba, piano S1-T-1;

Autorimessa

C.F. del Comune di Cerea - Vr

Foglio 47, mapp.n° 950, sub. 2, cat. C/6, cl. 3, 31 mq, sup. cat. 36 mq, R.C.
118,48 €, Via Monte Tomba, piano T.

2. PIGNORAMENTO

Pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Verona in data
03.12.2019, al n. 48.159 R.G. e n. 32.828 R.P. a favore di [REDACTED]

[REDACTED] in forza di verbale di pignoramento n. rep. 7422 notificato
in data 16.10.2019 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona, gravante per
- la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà sui seguenti beni:

Catasto Fabbricati del Comune di Cerea - Vr

Foglio 40, mapp.n° 221, sub. 9, cat. A/2, cl. 4, 6 vani;

Foglio 40, mapp.n° 221, sub. 11, cat. A/2, cl. 4, cons. 7 vani;

Foglio 40, mapp.n° 221, sub. 12, cat. A/2, cl. 4, cons. 7 vani;

Foglio 40, mapp.n° 221, sub. 20, cat. C/6, cl. 2, cons. 31 mq;

Foglio 40, mapp.n° 221, sub. 21, cat. C/6, cl. 2, cons. 31 mq;

Catasto Fabbricati del Comune di Cerea - Vr

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 13, cat. C/1, cl. 7, cons. 55 mq;

*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 14, cat. C/1, cl. 7, cons. 40 mq; **

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 18, cat. A/10, cl. 3, cons. 2 vani;

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 19, cat. A/10, cl. 3, cons. 3 vani;

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 20, cat. A/10, cl. 3, cons. 2 vani;

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 21, cat. A/2, cl. 5, cons. 5 vani;

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 22, cat. A/2, cl. 5, cons. 5,5 vani;

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 27, cat. C/6, cl. 1, cons. 12 mq;

*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 30, cat. C/6, cl. 1, cons. 17 mq; **

*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 31, cat. C/6, cl. 1, cons. 9 mq; *1*

*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 32, cat. C/6, cl. 1, cons. 12 mq; *1*

*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 37, cat. A/2, cl. 5, cons. 3,5 vani; *1*

*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 38, cat. A/2, cl. 5, cons. 4,5 vani; *1*

*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 41, cat. C/1, cl. 7, cons. 216 mq; *1*

Catasto Fabbricati del Comune di Cerea - Vr

Foglio 47, mapp.n° 1554, cat. D/8;

Catasto Terreni del Comune di Cerea - Vr

Foglio 13, mapp.n° 169, qualità seminativo, sup. 00 Ha 35 are 61 ca;

Catasto Terreni del Comune di Casaleone - Vr

*Foglio 1, mapp.n° 330, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 00 are 07 ca; *2*

*Foglio 1, mapp.n° 331, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 00 are 49 ca; *2*

*Foglio 1, mapp.n° 334, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 01 are 96 ca; *2*

*Foglio 1, mapp.n° 421, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 07 are 70 ca; *2*

Foglio 1, mapp.n° 423, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 03 are 75 ca;

Foglio 1, mapp.n° 424, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 01 are 25 ca;

Foglio 1, mapp.n° 425, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 00 are 62 ca;

Foglio 1, mapp.n° 426, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 06 are 58 ca;

Foglio 1, mapp.n° 427, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 04 are 92 ca;

Foglio 1, mapp.n° 428, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 02 are 88 ca;

*Foglio 1, mapp.n° 430, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 14 are 90 ca; *2*

Foglio 1, mapp.n° 432, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 00 are 41 ca;

Catasto Fabbricati del Comune di Casaleone - Vr

Foglio 1, mapp.n° 459, cat. D/7;

*Foglio 1, mapp.n° 461, cat. D/7; *2*

Catasto Fabbricati del Comune di Legnago - Vr

Foglio 17, mapp.n° 650, sub. 10, cat. A/10, cl. 3, cons. 9 vani;

Foglio 17, mapp.n° 650, sub. 11, cat. A/10, cl. 3, cons. 2,5 vani;

Catasto Fabbricati del Comune di Legnago - Vr

*Foglio 18, mapp.n° 1238, sub. 7, area urbana mq 132; *2*

*Foglio 18, mapp.n° 1270, sub. 8, area urbana mq 153; *2*

*Foglio 18, mapp.n° 1271, sub. 1, area urbana mq 37; *2*

Catasto Terreni del Comune di Legnago - Vr

*Foglio 18, mapp.n° 1231, qualità seminativo, sup. 00 Ha 12 are 07 ca; *2*

Catasto Fabbricati del Comune di Legnago - Vr

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 18, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 19, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 20, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 21, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 22, cat. C/6, cl. 7, cons. 20 mq;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 23, cat. C/6, cl. 7, cons. 16 mq;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 24, cat. C/6, cl. 7, cons. 22 mq;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 25, cat. C/6, cl. 7, cons. 17 mq;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 26, cat. C/6, cl. 7, cons. 18 mq;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 27, cat. C/6, cl. 7, cons. 26 mq;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 28, cat. C/6, cl. 7, cons. 24 mq;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 32, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 33, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 34, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 35, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 36, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 37, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 38, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 39, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 40, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 41, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 42, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 43, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 44, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 45, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 46, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 47, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 48, cat. F/3;

- **la quota di 1/6 del diritto di piena proprietà sui seguenti beni:**

Catasto Fabbricati del Comune di Cerea - Vr


Foglio 47, mapp.n° 515, sub. 1, cat. C/1, cl. 4, cons. 154 mq;
Foglio 47, mapp.n° 515, sub. 2, cat. A/10, cl. 2, cons. 6 vani;
Foglio 47, mapp.n° 515, sub. 3, cat. A/2, cl. 2, cons. 11,5 vani;
Foglio 47, mapp.n° 515, sub. 4, cat. C/2, cl. 3, cons. 173 mq;
Foglio 47, mapp.n° 515, sub. 5, cat. C/2, cl. 3, cons. 463 mq;

Catasto Fabbricati del Comune di Cerea - Vr

Foglio 47, mapp.n° 950, sub. 1, cat. A/7, cl. 4, cons. 10,5 vani;

Foglio 47, mapp.n° 950, sub. 2, cat. C/6, cl. 3, cons. 31 mq;

Si dichiara che:

- per quanto concerne gli immobili indicati con il simbolo “*1”: essi non risultano nella nota di trascrizione in quanto, come dichiarato nel quadro D della stessa  ha deciso di non sottoporre a pignoramento immobiliare gli

immobili descritti nella seconda facciata del suddetto verbale (di pignoramento [n.d.r.]) e più precisamente l'immobile al rigo 11 e gli immobili dal rigo 18 al rigo 23 compresi e quindi gli stessi non sono stati inseriti nella suddetta nota di trascrizione.”;

- per quanto concerne gli immobili indicati con il simbolo “*2”: con l'estinzione parziale del processo esecutivo dichiarata dal G.I. Dott. Angelo Franco il 13.01.2020 ed il 21.02.2020, questi immobili non risultano più gravati dalla procedura esecutiva in oggetto.

Si dichiara che vi è piena corrispondenza tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, comprese le estinzioni parziali del processo esecutivo a carico di alcuni immobili di cui sopra, rispetto ai dati attuali.

Vi è da segnalare che alcuni immobili oggetto di pignoramento, ovvero i seguenti:

- C.F. del Comune di Cerea, fg. 40, mn. 113, sub. 13 (ex Sez. A, fg.5, mn. 113 sub. 1-2-3-4);
- C.F. del Comune di Cerea, fg. 40, mn. 113, sub. 18 (ex Sez. A, fg.5, mn. 113 sub. 1-2-3-4);
- C.F. del Comune di Cerea, fg. 40, mn. 113, sub. 19 (ex Sez. A, fg.5, mn. 113 sub. 1-2-3-4);
- C.F. del Comune di Cerea, fg. 40, mn. 113, sub. 20 (ex Sez. A, fg.5, mn. 113 sub. 1-2-3-4);
- C.F. del Comune di Cerea, fg. 40, mn. 113, sub. 21 (ex Sez. A, fg.5, mn. 113 sub. 1-2-3-4);
- C.F. del Comune di Cerea, fg. 40, mn. 113, sub. 22 (ex Sez. A, fg.5, mn. 113 sub. 1-2-3-4);
- C.F. del Comune di Cerea, fg. 40, mn. 113, sub. 27 (ex Sez. A, fg.5, mn. 113 sub. 1-2-3-4);
- C.F. del Comune di Cerea, fg. 40, mn. 221, sub. 9 (ex Sez. A, fg.5, mn. 221 sub. 1-2-3-4-5, mn. 222 sub. 1-2-3-4, mn. 579, mn. 574 sub. 1-2);
- C.F. del Comune di Cerea, fg. 40 mn. 221, sub. 11 (ex Sez. A, fg.5, mn. 221 sub. 1-2-3-4-5, mn. 222 sub. 1-2-3-4, mn. 579, mn. 574 sub. 1-2);
- C.F. del Comune di Cerea, fg. 40 mn. 221, sub. 12 (ex Sez. A, fg.5, mn. 221 sub. 1-2-3-4-5, mn. 222 sub. 1-2-3-4, mn. 579, mn. 574 sub. 1-2);
- C.F. del Comune di Cerea, fg. 40 mn. 221, sub. 20 (ex Sez. A, fg.5, mn. 221 sub. 1-2-3-4-5, mn. 222 sub. 1-2-3-4, mn. 579, mn. 574 sub. 1-2);
- C.F. del Comune di Cerea, fg. 40 mn. 221, sub. 21 (ex Sez. A, fg.5, mn. 221 sub. 1-2-3-4-5, mn. 222 sub. 1-2-3-4, mn. 579, mn. 574 sub. 1-2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 18 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 19 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 20 (ex mn. 124 sub. 2);

- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 21 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 22 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 23 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 24 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 25 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 26 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 27 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 28 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 32 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 33 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 34 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 35 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 36 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 37 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 38 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 39 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 40 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 41 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 42 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 43 (ex mn. 124 sub. 11);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 44 (ex mn. 124 sub. 11)
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 45 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 46 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 47 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 48 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 650, sub. 10 (ex Sez. A, fg.5, mn. 650 sub. 1-2-3);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 650, sub. 11 (ex Sez. A, fg.5, mn. 650 sub. 1-2-3);

sono stati acquistati dal

Della descritta situazione si è tenuto conto nella stima del bene.

3. QUOTA PIGNORATA.

Quota di **1/6 dell'intera proprietà** corrispondente alla **quota di piena proprietà** del

4. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

Il bene in questione consiste in una villa unifamiliare di due piani fuori terra e da uno seminterrato con giardino pertinenziale ed autorimessa al piano seminterrato. Tale edificio è sito nel Comune di Cerea – Vr - al n. 51 di Via Monte Tomba.

La zona in cui sorge l'immobile è semi-centrale, posta a nord-est rispetto al centro storico, e caratterizzata da un tessuto edilizio principalmente residenziale uni-bifamiliare con sporadici inserimenti di edifici artigianali. La disponibilità di parcheggi è buona in quanto l'immobile sorge nei pressi di un parcheggio pubblico, diversamente la possibilità di parcheggio è solo lungo la strada.

Il fabbricato è inserito nella var. 5 del P.I. vigente del Comune di Cerea – VR - all'interno della **Zona B di completamento edilizio** (All. g).

L'edificio in questione insiste nel lotto identificato al Fg.47 del NCT al mapp.n. 950 di 774,00 mq., è quindi circondato su tre lati da un giardino (circa 449,00 mq) e sul retro da una porzione pavimentata (circa 95,00 mq) non delimitata che si confonde con l'area pavimentata del mn.1955, confinante a nord e di proprietà di una società in capo al [REDACTED] che abita la villa in

questione. Il giardino è delimitato da un muro in cls con recinzione metallica nei lati sud, est ed ovest, dove il mappale confina con la strada, e parzialmente da un muretto in ca con soprastante rete metallica a nord, in corrispondenza del confine con il mapp.n. 1955 dove vi è l'area pavimentata precedentemente menzionata.

Il fabbricato è stato costruito alla fine degli anni '70 e consta di *un'unità abitativa* (sub. 1) e di *un'autorimessa* (sub.2); l'accesso pedonale all'unità avviene da un cancelletto in ferro al civico n. 51 di Via Monte Tomba mentre l'accesso carraio è posto lungo il confine nord con il mapp.n.1995; per accedere al mapp.n.1995 (di altrui proprietà) e quindi necessario attraversare il passo carraio ad unica anta scorrevole posto sulla via Monte Tomba a sud.

Per quanto riguarda l'accesso carraio suddetto sulla via Monte Tomba occorre precisare quanto segue: la costruzione della recinzione è stata autorizzata con C.E. n. 3637/1978 ed ha interessato l'intero lotto edificato su cui era stato realizzato, oltre alla casa oggetto del presente lotto, anche un capannone ad uso laboratorio e magazzino mobili, in sostanza l'intero lotto edificato al tempo corrisponde oggi all'area identificata al C.T. del Comune di Cerea al fg. 47, mn. 950 – 1955 – 922. L'accesso carraio utilizzato per accedere all'autorimessa dell'abitazione oggetto di pignoramento, di cui al presente lotto, è stato realizzato a cavallo tra i mn. 922, mn. 1955 e mn. 950 e soltanto una minima parte (1,50 m circa) ricade sul mn. 950 oggetto di pignoramento: tale larghezza non consente l'accesso ad un'automobile e rende di fatto l'autorimessa non utilizzabile a tale scopo. Per tale motivo, ai fini

estimativi, l'autorimessa verrà considerata al pari di un deposito/magazzino in quanto non accessibile con automobili se non in seguito alla costituzione di una servitù di passaggio a favore del mn. 950 ed a carico del mn. 1955.

Alla luce di quanto sopra il sottoscritto CTU precisa che ha potuto rilevare i luoghi solo in modo sommario e che pertanto per stabilire con esattezza il confine dei mappali interessati mapp.nn. 950 e 1955 è necessario ricorrere ad un rilievo strumentale per indicare con esattezza sui luoghi, in caso di vendita, il lotto della villa (mapp.n.950) ed il mapp.n.1955 confinante.

5. PROVENIENZA DEI BENI - INTESTAZIONE SECONDO CATASTO

E RRII

Dal ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Verona risultano pubblicate le seguenti formalità aventi ad oggetto l'immobile pignorato:

- Denuncia di successione registrata a Legnago (VR) il 30.10.2009 al n. 4, vol. 592 e trascritta a Verona il 15.02.2010 ai nn. 6033 R.G. e 3644 R.P. relativa al

con la quale le unità passavano agli eredi: -

- Atto di compravendita del 23.02.1983 rep. 98.593 del Notaio Pio Agostino Salvatore, trascritto a Verona il 17.03.1983 ai nn. 5.516 R.G. e 4.172 R.P., con

il quale il
il
fabbricato abitativo in oggetto, realizzato sul terreno identificato al catasto fabbricato al fg. 47, mn. 950, che al tempo risultava non ancora censito al catasto fabbricati ma di cui erano state depositate le schede e registrate coi nn. 988-989 del 29.07.1980

ATTUALI INTESTATARI SECONDO IL CATASTO:

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 21, cat. A/2, cl. 5, cons. 5 vani;
Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 22, cat. A/2, cl. 5, cons. 5,5 vani;
Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 27, cat. C/6, cl. 1, cons. 12 mq;
*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 30, cat. C/6, cl. 1, cons. 17 mq; *1*
*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 31, cat. C/6, cl. 1, cons. 9 mq; *1*
*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 32, cat. C/6, cl. 1, cons. 12 mq; *1*
*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 37, cat. A/2, cl. 5, cons. 3,5 vani; *1*
*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 38, cat. A/2, cl. 5, cons. 4,5 vani; *1*
*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 41, cat. C/1, cl. 7, cons. 216 mq; *1*

Catasto Fabbricati del Comune di Cerea - Vr

Foglio 47, mapp.n° 1554, cat. D/8;

Catasto Terreni del Comune di Cerea - Vr

Foglio 13, mapp.n° 169, qualità seminativo, sup. 00 Ha 35 are 61 ca;

Catasto Terreni del Comune di Casaleone - Vr

*Foglio 1, mapp.n° 330, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 00 are 07 ca; *2*
*Foglio 1, mapp.n° 331, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 00 are 49 ca; *2*
*Foglio 1, mapp.n° 334, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 01 are 96 ca; *2*
*Foglio 1, mapp.n° 421, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 07 are 70 ca; *2*
Foglio 1, mapp.n° 423, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 03 are 75 ca;
Foglio 1, mapp.n° 424, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 01 are 25 ca;
Foglio 1, mapp.n° 425, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 00 are 62 ca;
Foglio 1, mapp.n° 426, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 06 are 58 ca;
Foglio 1, mapp.n° 427, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 04 are 92 ca;
Foglio 1, mapp.n° 428, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 02 are 88 ca;
*Foglio 1, mapp.n° 430, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 14 are 90 ca; *2*
Foglio 1, mapp.n° 432, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 00 are 41 ca;

Catasto Fabbricati del Comune di Casaleone - Vr

Foglio 1, mapp.n° 459, cat. D/7;

*Foglio 1, mapp.n° 461, cat. D/7; *2*

Catasto Fabbricati del Comune di Legnago - Vr

Foglio 17, mapp.n° 650, sub. 10, cat. A/10, cl. 3, cons. 9 vani;
Foglio 17, mapp.n° 650, sub. 11, cat. A/10, cl. 3, cons. 2,5 vani;

Catasto Fabbricati del Comune di Legnago - Vr

*Foglio 18, mapp.n° 1238, sub. 7, area urbana mq 132; *2*
*Foglio 18, mapp.n° 1270, sub. 8, area urbana mq 153; *2*
*Foglio 18, mapp.n° 1271, sub. 1, area urbana mq 37; *2*

Catasto Terreni del Comune di Legnago - Vr

*Foglio 18, mapp.n° 1231, qualità seminativo, sup. 00 Ha 12 are 07 ca; *2*

Catasto Fabbricati del Comune di Legnago - Vr

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 18, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 19, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 20, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 21, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 22, cat. C/6, cl. 7, cons. 20 mq;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 23, cat. C/6, cl. 7, cons. 16 mq;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 24, cat. C/6, cl. 7, cons. 22 mq;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 25, cat. C/6, cl. 7, cons. 17 mq;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 26, cat. C/6, cl. 7, cons. 18 mq;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 27, cat. C/6, cl. 7, cons. 26 mq;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 28, cat. C/6, cl. 7, cons. 24 mq;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 32, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 33, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 34, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 35, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 36, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 37, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 38, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 39, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 40, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 41, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 42, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 43, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 44, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 45, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 46, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 47, cat. F/3;
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 48, cat. F/3;

- la quota di 1/6 del diritto di piena proprietà sui seguenti beni:

Catasto Fabbricati del Comune di Cerea - Vr

Foglio 47, mapp.n° 515, sub. 1, cat. C/1, cl. 4, cons. 154 mq;
Foglio 47, mapp.n° 515, sub. 2, cat. A/10, cl. 2, cons. 6 vani;
Foglio 47, mapp.n° 515, sub. 3, cat. A/2, cl. 2, cons. 11,5 vani;
Foglio 47, mapp.n° 515, sub. 4, cat. C/2, cl. 3, cons. 173 mq;
Foglio 47, mapp.n° 515, sub. 5, cat. C/2, cl. 3, cons. 463 mq;

Catasto Fabbricati del Comune di Cerea - Vr

Foglio 47, mapp.n° 950, sub. 1, cat. A/7, cl. 4, cons. 10,5 vani;

Foglio 47, mapp.n° 950, sub. 2, cat. C/6, cl. 3, cons. 31 mq;

ISCRIZIONI:

Nessuna

LOTTO N. 16: *Abitazione e magazzino – Fg. 47, mn. 950, sub. 1 - 2*

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DATI CATASTALI

Abitazione

C.F. del Comune di Cerea - Vr

Foglio 47, mapp.n° 950, sub. 1, cat. A/7, cl. 4, 10,5 vani, sup. cat. 263 mq, R.C. 1.165,90 €, Via Monte Tomba, piano S1-T-1;

Magazzino/Autorimessa

C.F. del Comune di Cerea - Vr

Foglio 47, mapp.n° 950, sub. 2, cat. C/6, cl. 3, 31 mq, sup. cat. 36 mq, R.C. 118,48 €, Via Monte Tomba, piano T.

Per quanto riguarda **l'abitazione sub. 1**, si precisa quanto segue:

L'unità immobiliare in oggetto alla data dell'impianto meccanografico del 30.06.1987 risultava così censita:

Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 9, mappale:

950, sub. 1, cat. -, cl. -, R.C. - L, Via Monte Tomba, piano ST-R1;

In seguito a classamento del 29.07.1980 in atti dal 30.09.1998, l'unità risultava così censita:

Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 9, mappale:

950, sub. 1, cat A/7, cl. 4, 10,5 vani, R.C 1.165,90 €/2.257.500 L, Via Monte Tomba, piano ST-R1

In seguito a variazione del 21.09.2012 prot. n. VR0281281, l'unità risultava così censita:

Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 9, mappale:

950, sub. 1, cat A/7, cl. 4, 10,5 vani, R.C 1.165,90 €, Via Monte Tomba, piano S1-T-1;

In seguito a variazione del 27.03.2013 prot. n. VR0096448 per bonifica identificativo catastale (n. 45352.1/2013), l'unità risultava così censita:

Catasto Fabbricati, foglio 47, mappale:

950, sub. 1, cat A/7, cl. 4, 10,5 vani, R.C 1.165,90 €, Via Monte Tomba, piano S1-T-1;

In seguito a variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09.11.2015, l'unità risultava così censita:

*Catasto Fabbricati, **foglio 47, mappale:***

950, sub. 1, cat A/7, cl. 4, 10,5 vani, sup. cat. 263 mq, R.C 1.165,90 €, Via Monte Tomba, piano S1-T-1;

Per quanto riguarda **l'autorimessa/magazzino sub. 2**, si precisa quanto segue:

L'unità immobiliare in oggetto alla data dell'impianto meccanografico del 30.06.1987 risultava così censita:

Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 9, mappale:

950, sub. 2, cat. -, cl. -, R.C. - L, Via Monte Tomba, piano T;

In seguito a classamento del 29.07.1980 in atti dal 30.09.1998 (n.988/1980), l'unità risultava così censita:

Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 9, mappale:

950, sub. 2, cat C/6, cl. 3, 31 mq, R.C 118,48 €/ 229.400 L, Via Monte Tomba, piano T;

In seguito a variazione del 27.03.2013 prot. n. VR0096452 per bonifica identificativo catastale (n. 45355.1/2013), l'unità risultava così censita:

Catasto Fabbricati, foglio 47, mappale:

950, sub. 2, cat C/6, cl. 3, 31 mq, R.C 118,48 €, Via Monte Tomba, piano T;

In seguito a variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09.11.2015, l'unità risultava così censita:

Catasto Fabbricati, **foglio 47, mappale:**

950, sub. 2, cat C/6, cl. 3, 31 mq, R.C 118,48 €, Via Monte Tomba, piano T;

Catasto Terreni

L'area su cui sorge il bene oggetto di relazione, all'impianto meccanografico del 01.01.1975 era così identificata:

Catasto Terreni, foglio 47, mappale:

127, semin. Irrig., cl. 2, sup. 03 ha 91 are 26 ca, R.D. L 871.336, R.A. L 449.949;

In seguito a tipo di frazionamento del 02.12.1972 (n. 11979) in atti dal 16.01.1979, il mappale risultava così identificato:

Catasto Terreni, foglio 47, mappale:

950, semin. Irrig., cl. 2, sup. 00 ha 07 are 74 ca, R.D. L 17.237, R.A. L 8.901;

In seguito a strumento (atto pubblico) del 11.05.1979 in atti dal 08.02.1999 (n.5246.2/1979), il mappale risultava così identificato:

Catasto Terreni, foglio 47, mappale:

950, semin. Irrig., cl. 2, sup. 00 ha 07 are 74 ca, R.D. €8,90/L 17.237, R.A. €4,60/L 8.901;

In seguito a tipo mappale del 24.07.1980 prot. n. VR0234189 in atti dal 02.08.2004 (n.842.1/1980), il mappale risulta così identificato:

Catasto Terreni, **foglio 47, mappale:**

950, ente urbano, sup. 00 ha 07 are 74 ca, R.D. € -, R.A. € -.

Il **mappale 950** è posto tra i seguenti **confini** (da nord in senso orario): mn. 1955, mn. 923, Via Monte Rosa, Via Monte Tomba.

Della descritta situazione si è tenuto conto nella stima del bene.

2. DESCRIZIONE DEL LOTTO

Il bene in questione consiste in una villa unifamiliare di due piani fuori terra e da uno seminterrato con giardino pertinenziale ed autorimessa al piano seminterrato sito nel Comune di Cerea – Vr - al n. 51 di Via Monte Tomba.

L'edificio in questione insiste nel lotto identificato al Fg.47 del NCT al mapp.n. 950 di 774,00 mq., è quindi circondato su tre lati da un giardino (circa 449,00 mq) e sul retro da una porzione pavimentata (circa 95,00 mq) non delimitata.

- L'abitazione– (C.F.- Foglio 47, mapp.n° 950 sub. 1) è costituita da due piani fuori terra sfalsati ed è composta al piano rialzato da un portico, un ampio ingresso, un soggiorno, una cucina ed un disimpegno; nell'ingresso è presente una scala che porta al piano primo dove sono presenti tre camere, un bagno, un disimpegno ed un balcone. Dalla medesima scala si accede al piano terra composto da studio, bagno, centrale termica con accesso autonomo dal giardino e da un disimpegno che consente l'accesso anche all'autorimessa ed infine vi è il piano seminterrato dove vi è un'ampia taverna ed un locale ad uso ripostiglio/cantina.

Il piano rialzato ed il primo hanno un'altezza interna utile pari a 3,00 m circa, il piano terra ha un'altezza interna utile di circa 2,60 m (e pertanto non è considerato abitabile) mentre il seminterrato di 2,40 m; **la superficie complessiva commerciale dell'unità abitativa è pari a 308,86 mq comm.li circa**, comprensiva della corrispondente quota di superficie commerciale del giardino. **La superficie complessiva dell'area scoperta è di 544 mq. circa.**

La pavimentazione del fabbricato è costituita da marmo, ceramica e gres nella zona giorno e seminterrato mentre è in legno nelle camere della zona notte.

Il bagno al piano primo è dotato di lavandino, bidet, wc e vasca da bagno mentre il bagno al piano terra è dotato di lavandino, bidet, wc e doccia. Le porte interne sono in legno di colore scuro, anche i serramenti sono in legno con doppio vetro e scuri sempre in legno. Le pareti sono stabilite a malta fine.

L'unità immobiliare ha impianto di riscaldamento con una caldaia a gas posizionata nella centrale termica e corpi scaldanti costituiti da termosifoni in ghisa ed è dotata di impianto di raffrescamento con n. 2 split; l'impianto risale alla data di costruzione dell'edificio (1980) e pertanto necessita degli adeguamenti alla normativa vigente.

L'impianto elettrico –a norma – funzionante, sottotraccia, tensione 220 Volt risale alla data di costruzione dell'edificio (1980) e pertanto necessità degli adeguamenti alla normativa vigente.

L'impianto idrico –a norma – sottotraccia, alimentazione diretta alla rete comunale, condizioni buone, risale alla data di costruzione dell'edificio (1980) e pertanto necessità degli adeguamenti alla normativa vigente.

Le condizioni generali sono discrete anche se vi è la necessità di effettuare alcuni interventi di manutenzione sul tetto, sui balconi e sui serramenti esterni; buone le finiture ma risalenti alla data di costruzione dell'immobile (1980).

- L'autorimessa – (C.F.- Foglio 47, mapp.n° 950 sub. 2) si sviluppa al piano terra della villa ed ha una superficie netta pari a circa 35,93 mq con un'altezza interna di 2,60 m. L'accesso carraio avviene da una basculante metallica ad apertura manuale mentre quello pedonale può avvenire anche da una porta in legno; i serramenti sono in legno con doppio vetro e la porta che mette in comunicazione detta unità all'abitazione è sempre in legno. La pavimentazione è in gres.

Come già precisato in premessa, la porzione di cancello carraio che ricade sul mappale di proprietà non consente l'accesso con un'automobile e la presente unità verrà quindi considerata come un deposito.

Per quanto riguarda l'accesso carraio occorre precisare quanto segue: la costruzione della recinzione è stata autorizzata con C.E. n. 3637/1978 ed ha interessato l'intero lotto edificato su cui era stato realizzato oltre la casa oggetto del presente lotto, anche un capannone ad uso laboratorio e magazzino mobili, ovvero l'intero lotto edificato al tempo corrisponde all'area che ad oggi è identificata al C.T. del Comune di Cerea al fg. 47, mn. 950 – 1955 – 922. L'accesso carraio utilizzato per accedere all'autorimessa dell'abitazione oggetto di pignoramento di cui al presente lotto è stato realizzato a cavallo tra i mn. 922, mn. 1955 e mn. 950 e soltanto una minima parte (1,50 m circa) ricade sul mn. 950 oggetto di pignoramento: tale larghezza non consente l'accesso ad un'automobile e rende di fatto l'autorimessa non utilizzabile a tal scopo.

Per tale motivazione, ai fini estimativi, l'autorimessa verrà considerata al pari di un deposito in quanto non accessibile con automobili se non in seguito all'istituzione di una servitù di passaggio a favore del mn. 950 ed a carico del mn. 1955.

VILLETTA UNIFAMILIARE				
Comune di Cerea - Fg. 47, mn. 950, sub. 1+2				
Abitazione				
Destinazione	Sup. lorda [mq]	Coeff.	Sup. comm. [mq]	Condizioni

Soggiorno/pranzo - <i>piano R</i>	49,68	1,00	49,68	discrete
Cucina - <i>piano R</i>	20,08	1,00	20,08	discrete
Disimpegno - <i>piano R</i>	3,13	1,00	3,13	discrete
Ingresso - <i>piano R</i>	20,79	1,00	20,79	discrete
Porticato - <i>piano R</i>	49,80	0,35	17,43	discrete
Bagno - <i>piano 1</i>	7,83	1,00	7,83	discrete
Camera - <i>piano 1</i>	24,04	1,00	24,04	discrete
Corridoio - <i>piano 1</i>	12,69	1,00	12,69	discrete
Camera - <i>piano 1</i>	15,91	1,00	15,91	discrete
Camera - <i>piano 1</i>	16,43	1,00	16,43	discrete
Balcone - <i>piano 1</i>	5,50	0,25	1,38	discrete
Cantina - <i>piano S1</i>	79,00	0,50	39,50	discrete
Cantina - <i>piano S1</i>	12,95	0,50	6,48	discrete
Ripostiglio - <i>piano S1</i>	2,30	0,50	1,15	discrete
Ingresso - <i>piano T</i>	6,48	1,00	6,48	discrete
Disimpegno - <i>piano T</i>	10,85	1,00	10,85	discrete
Bagno - <i>piano T</i>	6,20	1,00	6,20	discrete
Lavanderia - <i>piano T</i>	12,39	1,00	12,39	discrete
Centrale Termica - <i>piano T</i>	8,36	1,00	8,36	discrete
Area esterna (<i>sup. = sup. principale</i>)	214,86	0,10	21,49	discrete
Area esterna (<i>sup. > sup. principale</i>)	329,14	0,02	6,58	discrete
TOTALE Abitazione	908,41	-	308,86	discrete
Autorimessa (Magazzino)				
Destinazione	Sup. lorda [mq]	Coeff.	Sup. comm. [mq]	Condizioni
Autorimessa (Deposito) - <i>piano T</i>	35,93	0,50	17,97	discrete
TOTALE Autorimessa (Magazz)	35,93	-	17,97	discrete
TOTALE COMPLESSIVO	944,34	-	326,82	

Le dimensioni dei vani sono state desunte dalla planimetria catastale e alcune misure sono state verificate in loco.

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

Fondazioni: *ca*
 Solai: *misto in c.a. e laterizio;*
 Strutture verticali: *laterizio misto a c.a.*
 Copertura: *a doppia falda in latero-cemento;*

Componenti Edilizie

Cancello Carraio: *cancello in ferro con apertura meccanizzata non di proprietà*
 Cancello pedonale: *cancellotto in ferro con apertura automatica*
 Infissi esterni: *serramenti in legno - in discreto stato -*
 Infissi interni: *legno tamburato - in buono stato -*
 Manto di copertura: *coppi in laterizio*
 Pareti esterne: *intonaco - tinteggiato di colore bianco - in discreto stato -*

Percorsi interni:	<i>in legno nelle camere e piastrelle di ceramica, marmo e grès nel resto della casa – in discreto stato;</i>
Porta d'ingresso:	<i>portoncino in legno non blindato– in discreto stato</i>
Recinzione:	<i>muro in cls e muretto in cls con sovrastante rete metallica;</i>
Tramezze interne:	<i>muratura intonacate e tinteggiate - in buono stato</i>

Caratteristiche impianti

Antenna:	<i>sì</i>
Antifurto:	<i>no</i>
Citofonico:	<i>sì</i>
Elettrico:	<i>sottotraccia – tensione di rete: 220 V – <u>a norma</u> – funzionante da adeguare alla normativa vigente</i>
Gas:	<i>sì</i>
Idrico:	<i>sottotraccia – <u>a norma</u> – Rete di distribuzione: funzionante – Apparecchi alimentati: lavabo, lavandino, bidet, doccia, vasca e wc da adeguare alla normativa vigente</i>
Telefonico	<i>sì</i>
Termico:	<i>autonomo con caldaia posta nella centrale termica e termosifoni in ghisa come corpi scaldanti da adeguare alla normativa vigente</i>

3. SITUAZIONE URBANISTICA.

La villa unifamiliare risulta essere stata costruita in forza dei seguenti titoli edilizi:

- In data **08.05.1979** è stata rilasciata **Concessione Edilizia n. 3637 prot. 808** avente ad oggetto la costruzione di una casa di civile abitazione in lottizzazione [REDACTED] (All. g.1); domanda presentata in data 30.01.1978 dal [REDACTED]
- In data **21.06.1980** è stata rilasciata **Concessione Edilizia n. 3637 prot. 6681** avente ad oggetto la costruzione di una recinzione in lottizzazione Marani (All. g.2); domanda presentata in data 09.10.1978 dal [REDACTED]
- In data **02.07.1980** è stato rilasciato **Certificato di abitabilità n. 1927 (All. g.3)** relativo alla pratica edilizia n.3637.

Il fabbricato è inserito nella var. 5 del P.I. vigente del Comune di Cerea – VR - all'interno della **Zona B di completamento edilizio** (All. g).

Delle descritte situazioni si è tenuto conto nella stima del bene.

3.1 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Il C.T.U., esaminato l'ultimo titolo edilizio rilasciato avente ad oggetto l'unità di cui al presente lotto e verificata la planimetria catastale della stessa, segnala che la situazione urbanistica risulta **completamente difforme** dallo stato dei luoghi. Al momento del sopralluogo è stato riscontrato che lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale (eccetto qualche lieve difformità) ma **non** al progetto dell'ultima autorizzazione edilizia rilasciata (C.E. n. 3637/1979). In particolare, le difformità riguardano la distribuzione interna, i prospetti, la superficie coperta ed il volume (maggiore quello reale rispetto all'autorizzato).

Dal rilievo effettuato sul posto, dalle misure desunte dalle planimetrie catastali e dal confronto con i progetti depositati presso l'ufficio tecnico del Comune di Cerea, è emerso che sono stati costruiti circa 100,00 mc di volume in più.

Il CTU ha fatto le necessarie verifiche urbanistiche e ha verificato che non è dimostrata la doppia conformità.

Il volume autorizzato è quindi di 855,00 mc, a cui corrisponde una superficie coperta autorizzata di 172,00 mq.

Dal rilievo effettuato risulta essere stata realizzata una volumetria complessiva del lotto in questione di 955,00 mc circa con una superficie coperta di 210,00 mq. circa, sono da sanare circa 100,00 mc di volume realizzato in più.

Per quanto riguarda la doppia conformità, ovvero la verifica della congruità con le norme attuali e con quelle vigenti all'epoca della costruzione, il CTU ritiene che non sia soddisfatta in quanto la conformità è dimostrata solo se viene valutato il lotto per intero, ovvero il medesimo interessato dalla pratica edilizia originaria (C.E. n. 3637/1979) considerando quindi anche le aree ed i fabbricati che non risultano ad oggi di proprietà (mapp.nn. 1955 e 922). L'art. 36 del DPR 380 del 2001 in assenza di doppia conformità prevede la demolizione dell'abuso ma l'art.34 al comma 2 precisa che qualora la demolizione determini pregiudizio alla porzione di fabbricato eseguita in conformità si applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione (stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392) pertanto alla luce di quanto sopra l'importo da corrispondere è di € 250,00.

Per regolarizzare le difformità riscontrate, l'acquirente dovrà presentare una pratica edilizia di Permesso di Costruire in Sanatoria da parte di un tecnico abilitato che comporta il pagamento di una sanzione di € 1.032,00, di € 150,00 di diritti di segreteria oltre a € 250,00 di oneri; la spesa per il tecnico si stima in € 2.500,00 circa. Successivamente dovrà essere presentato un Tipo Mappale per le variazioni di sagoma e successiva pratica di variazione catastale Docfa per complessivi € 1.500,00.

Delle descritte situazioni si è tenuto conto nella stima del bene.

4. SITUAZIONE DI POSSESSO – DIRITTI REALI.

L'immobile al momento del sopralluogo risultava abitato dal [REDACTED]

Di tutte le situazioni si è tenuto conto nella stima del bene.

5. DETERMINAZIONE DELLA STIMA

5.1 Criterio di stima

L'aspetto economico da prendere in considerazione nella valutazione dell'immobile in oggetto è il *valore di mercato*. La valutazione, definite le caratteristiche

intrinseche ed estrinseche, può essere eseguita o con procedimento analitico, cioè per capitalizzazione del reddito netto, o con procedimento sintetico comparativo. Nel caso in oggetto la sottoscritta ritiene opportuno ricorrere alla valutazione per via sintetico comparativa, sulla base di valori di mercato di beni simili, tenuto conto delle caratteristiche degli immobili e sulla scorta di informazioni assunte presso il Catasto, l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerea – Vr, gli osservatori del mercato immobiliare di Cerea – Vr, e gli operatori del settore edilizio ed immobiliare delle zone limitrofe. Tale procedimento consiste nell'attribuire un valore "a corpo", determinato per confronto con beni simili di cui si conosce il valore di mercato nella zona.

La superficie commerciale degli immobili è stata desunta secondo i criteri di computo riportati nella norma UNI 10750 sulla base dei disegni acquisiti presso l'Agenzia del Territorio, planimetria catastale, ed un sommario controllo compiuto sul luogo dal sottoscritto; trattandosi di disegni a volte incompleti, sarà compito dell'aggiudicatario controllare le reali consistenze del compendio immobiliare mediante verifica diretta delle superfici indicate in perizia.

Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad un'eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Il CTU precisa che la mancanza dell'autorimessa allo stato attuale penalizza in modo importante l'appetibilità del bene

5.2 Valutazione Lotto n. 16

Il **Valore venale di mercato di "abitazione unifamiliare"**, nel febbraio 2021 è il seguente:

Abitazione unifamiliare con locale deposito

<i>tipo valore</i>	<i>superficie</i>	<i>Valore per mq.</i>	<i>Deprezzamento</i>	<i>Valore</i>
A corpo.	=====	=====	=====	€ 280.000,00

5.3 Adeguamenti e correzioni della stima

Cancellazione pignoramento e ipoteche a carico dell'acquirente	€ 294,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ 5.432,00
<u>Spese condominiali</u>	€ 0.000
Totale:	€ 5.726,00

5.4 Prezzo a base d'asta

STIMA "abitazione unifamiliare", con i dovuti arrotondamenti – febbraio 2021

- Quota di 1/1 della piena proprietà

€ 280.000,00 (duecentottantamila//00).

- *Decurtazione, adeguamenti e correzioni della stima (con i dovuti arrotondamenti)*

€ 280.000,00 - € 5.726,00 = € 274.274,00

€ 274.000,00 (duecentosettantaquattromila//00).

- **Quota di 1/6 della piena proprietà di**

con i dovuti arrotondamenti

€ 45.500,00 (quarantacinquemilacinquecento//00).

I suddetti valori sono comprensivi dell'incidenza della comproprietà sulle parti comuni.

5.5 Giudizio di comoda divisibilità

Giudizio di comoda divisibilità: **Bene non divisibile**

6. RIEPILOGO DATI ESSENZIALI

Il bene in questione consiste in una villa unifamiliare di due piani fuori terra e da uno seminterrato con giardino pertinenziale e locale ripostiglio al piano seminterrato. Tale edificio è sito nel Comune di Cerea al n. 51 di Via Monte Tomba.

I dati catastali attuali dei beni immobili sono i seguenti:

Abitazione

C.F. del Comune di Cerea - Vr

Foglio 47, mapp.n° 950, sub. 1, cat. A/7, cl. 4, 10,5 vani, sup. cat. 263 mq, R.C. 1.165,90 €, Via Monte Tomba, piano S1-T-1;

Autorimessa

C.F. del Comune di Cerea - Vr

Foglio 47, mapp.n° 950, sub. 2, cat. C/6, cl. 3, 31 mq, sup. cat. 36 mq, R.C. 118,48 €, Via Monte Tomba, piano T;

Il **mappale 950** è posto tra i seguenti **confini** (da nord in senso orario): mn. 1955, mn. 923, Via Monte Rosa, Via Monte Tomba.

Gli attuali intestatari secondo i RR.II. sono:

████████████████████	████████████████████
████████████████████	████████████████████
████████████████████	████████████████████
████████████████████	████████████████████
████████████████████	████████████████████
████████████████████	████████████████████
████████████████████	████████████████████
████████████████████	████████████████████

- STIMA **“abitazione unifamiliare”**, a seguito di *decurtazioni, adeguamenti, correzioni e con i dovuti arrotondamenti* – febbraio 2021

- **Quota di 1/1 della piena proprietà**

€ 274.000,00 (duecentosettantaquattromila//00).

- **Quota di 1/6 della piena proprietà di** [REDACTED]

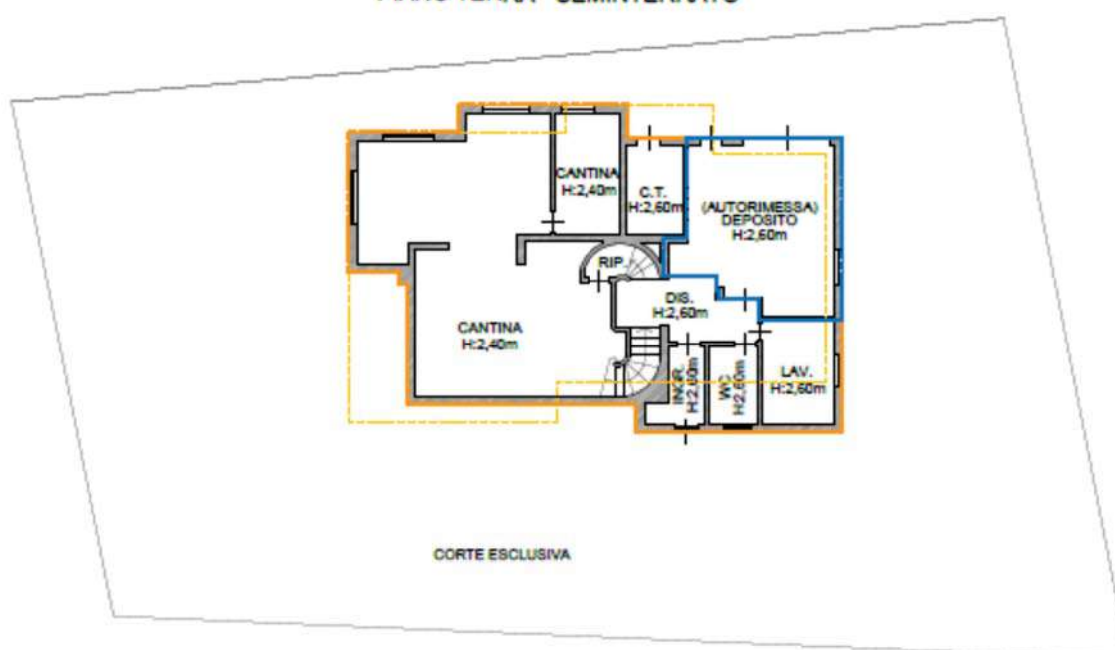
con i dovuti arrotondamenti

€ 45.500,00 (quarantacinquemilacinquecento//00).

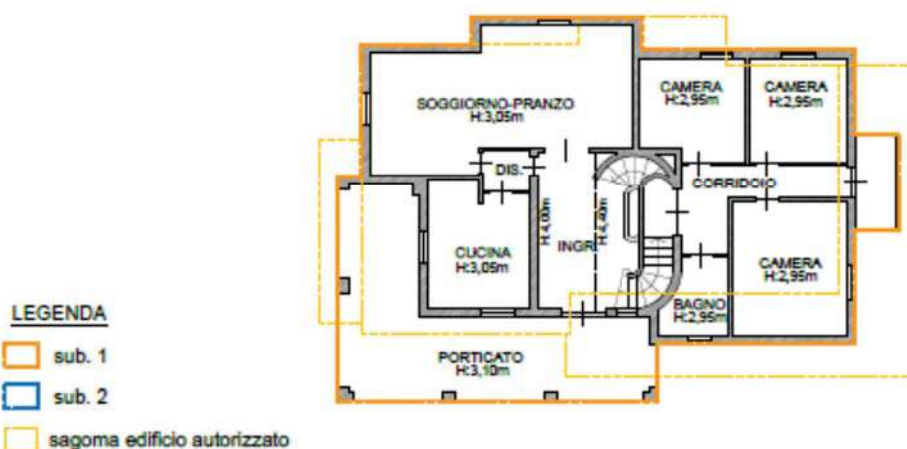
I suddetti valori sono comprensivi dell'incidenza della comproprietà sulle parti comuni.

7. SCHEMA PLANIMETRICO VILLETTA UNIFAMILIARE

PIANO TERRA - SEMINTERRATO



PIANO RIALZATO - PRIMO



**COMPENDIO N. 10: COMUNE di LEGNAGO (VR), Via Marco Minghetti
n.35 e 37 e Via Borgo Tetro -**

1. IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI COSTITUENTI IL COMPENDIO

- LOTTO N. 17:

- Unità in corso di costruzione (Negozio)
C.F. del Comune di Legnago - Vr
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 18, cat. F/3 (in corso di costr.), Via Marco Minghetti snc, piano T;
- Unità in corso di costruzione (Negozio)
C.F. del Comune di Legnago - Vr
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 19, cat. F/3 (in corso di costr.), Via Marco Minghetti snc, piano T;
- Unità in corso di costruzione (Negozio)
C.F. del Comune di Legnago - Vr
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 20, cat. F/3 (in corso di costr.), Via Marco Minghetti snc, piano T;
- Unità in corso di costruzione (Negozio)
C.F. del Comune di Legnago - Vr
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 21, cat. F/3 (in corso di costr.), Via Marco Minghetti snc, piano T;
- Autorimessa
C.F. del Comune di Legnago - Vr
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 22, cat. C/6, cl. 7, 20 mq, sup. cat. 23 mq, R.C. 102,26 €, Borgo Tetro snc, piano T;
- Autorimessa
C.F. del Comune di Legnago - Vr
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 23, cat. C/6, cl. 7, 16 mq, sup. cat. 18 mq, R.C. 81,81 €, Borgo Tetro SNC, piano T;
- Autorimessa
C.F. del Comune di Legnago - Vr
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 24, cat. C/6, cl. 7, 22 mq, sup. cat. 26 mq, R.C. 112,48 €, Borgo Tetro snc, piano T;
- Autorimessa
C.F. del Comune di Legnago - Vr
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 25, cat. C/6, cl. 7, 17 mq, sup. cat. 20 mq, R.C. 86,92 €, Borgo Tetro snc, piano T;

- Autorimessa
C.F. del Comune di Legnago - Vr
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 26, cat. C/6, cl. 7, 18 mq, sup. cat. 21 mq, R.C.
92,03 €, Borgo Tetro snc, piano T;
- Autorimessa
C.F. del Comune di Legnago - Vr
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 27, cat. C/6, cl. 7, 26 mq, sup. cat. 30 mq, R.C.
132,94 €, Borgo Tetro SNC, piano T;
- Autorimessa
C.F. del Comune di Legnago - Vr
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 28, cat. C/6, cl. 7, 24 mq, sup. cat. 27 mq, R.C.
122,71 €, Borgo Tetro SNC, piano T;
- Unità in corso di costruzione (Appartamento)
C.F. del Comune di Legnago - Vr
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 32, cat. F/3 (in corso di costr.), Via Marco
Minghetti snc, piano 1;
- Unità in corso di costruzione (Appartamento)
C.F. del Comune di Legnago - Vr
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 33, cat. F/3 (in corso di costr.), Via Marco
Minghetti snc, piano 1;
- Unità in corso di costruzione (Appartamento)
C.F. del Comune di Legnago - Vr
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 34, cat. F/3 (in corso di costr.), Via Marco
Minghetti snc, piano 1;
- Unità in corso di costruzione (Appartamento)
C.F. del Comune di Legnago - Vr
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 35, cat. F/3 (in corso di costr.), Via Marco
Minghetti snc, piano 1;
- Unità in corso di costruzione (Appartamento)
C.F. del Comune di Legnago - Vr
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 36, cat. F/3 (in corso di costr.), Via Marco
Minghetti snc, piano 1;
- Unità in corso di costruzione (Appartamento)
C.F. del Comune di Legnago - Vr
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 37, cat. F/3 (in corso di costr.), Via Marco
Minghetti snc, piano 2;

- Unità in corso di costruzione (Appartamento)
C.F. del Comune di Legnago - Vr
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 38, cat. F/3 (in corso di costr.), Via Marco Minghetti snc, piano 2;
- Unità in corso di costruzione (Appartamento)
C.F. del Comune di Legnago - Vr
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 39, cat. F/3 (in corso di costr.), Via Marco Minghetti snc, piano 2;
- Unità in corso di costruzione (Appartamento)
C.F. del Comune di Legnago - Vr
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 40, cat. F/3 (in corso di costr.), Via Marco Minghetti snc, piano 2;
- Unità in corso di costruzione (Appartamento)
C.F. del Comune di Legnago - Vr
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 41, cat. F/3 (in corso di costruz.), Via Marco Minghetti snc, piano 2;
- Unità in corso di costruzione (Appartamento)
C.F. del Comune di Legnago - Vr
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 42, cat. F/3 (in corso di costr.), Via Marco Minghetti snc, piano 3;
- Unità in corso di costruzione (Appartamento)
C.F. del Comune di Legnago - Vr
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 43, cat. F/3 (in corso di costruz.), Via Marco Minghetti snc, piano 3;
- Unità in corso di costruzione (Appartamento)
C.F. del Comune di Legnago - Vr
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 44, cat. F/3 (in corso di costruz.), Via Marco Minghetti snc, piano 3;
- Unità in corso di costruzione (Appartamento)
C.F. del Comune di Legnago - Vr
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 45, cat. F/3 (in corso di costr.), Via Marco Minghetti snc, piano 3;
- Unità in corso di costruzione (Appartamento)
C.F. del Comune di Legnago - Vr
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 46, cat. F/3 (in corso di costr.), Via Marco Minghetti snc, piano 3-4.

- Unità in corso di costruzione (Appartamento)
C.F. del Comune di Legnago - Vr
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 47, cat. F/3 (in corso di costruz.), Via Marco Minghetti snc, piano 3;
- Unità in corso di costruzione (Terrazza)
C.F. del Comune di Legnago - Vr
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 48, cat. F/3 (in corso di costruz.), Via Marco Minghetti snc, piano 4;

2. PIGNORAMENTO

Pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Verona in data 03.12.2019, al n. 48.159 R.G. e n. 32.828 R.P. a favore di [REDACTED]

[REDACTED] in forza di verbale di pignoramento n. rep. 7422 notificato in data 16.10.2019 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona, gravante per

- la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà sui seguenti beni:

Catasto Fabbricati del Comune di Cerea - Vr

- Foglio 40, mapp.n° 221, sub. 9, cat. A/2, cl. 4, 6 vani;
- Foglio 40, mapp.n° 221, sub. 11, cat. A/2, cl. 4, cons. 7 vani;
- Foglio 40, mapp.n° 221, sub. 12, cat. A/2, cl. 4, cons. 7 vani;
- Foglio 40, mapp.n° 221, sub. 20, cat. C/6, cl. 2, cons. 31 mq;
- Foglio 40, mapp.n° 221, sub. 21, cat. C/6, cl. 2, cons. 31 mq;

Catasto Fabbricati del Comune di Cerea - Vr

- Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 13, cat. C/1, cl. 7, cons. 55 mq;
- Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 14, cat. C/1, cl. 7, cons. 40 mq; *1*
- Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 18, cat. A/10, cl. 3, cons. 2 vani;
- Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 19, cat. A/10, cl. 3, cons. 3 vani;
- Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 20, cat. A/10, cl. 3, cons. 2 vani;
- Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 21, cat. A/2, cl. 5, cons. 5 vani;
- Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 22, cat. A/2, cl. 5, cons. 5,5 vani;
- Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 27, cat. C/6, cl. 1, cons. 12 mq;
- Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 30, cat. C/6, cl. 1, cons. 17 mq; *1*
- Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 31, cat. C/6, cl. 1, cons. 9 mq; *1*
- Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 32, cat. C/6, cl. 1, cons. 12 mq; *1*
- Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 37, cat. A/2, cl. 5, cons. 3,5 vani; *1*
- Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 38, cat. A/2, cl. 5, cons. 4,5 vani; *1*
- Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 41, cat. C/1, cl. 7, cons. 216 mq; *1*

Catasto Fabbricati del Comune di Cerea - Vr

Foglio 47, mapp.n° 1554, cat. D/8;

Catasto Terreni del Comune di Cerea - Vr

Foglio 13, mapp.n° 169, qualità seminativo, sup. 00 Ha 35 are 61 ca;

Catasto Terreni del Comune di Casaleone - Vr

*Foglio 1, mapp.n° 330, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 00 are 07 ca; *2*

*Foglio 1, mapp.n° 331, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 00 are 49 ca; *2*

*Foglio 1, mapp.n° 334, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 01 are 96 ca; *2*

*Foglio 1, mapp.n° 421, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 07 are 70 ca; *2*

Foglio 1, mapp.n° 423, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 03 are 75 ca;

Foglio 1, mapp.n° 424, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 01 are 25 ca;

Foglio 1, mapp.n° 425, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 00 are 62 ca;

Foglio 1, mapp.n° 426, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 06 are 58 ca;

Foglio 1, mapp.n° 427, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 04 are 92 ca;

Foglio 1, mapp.n° 428, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 02 are 88 ca;

*Foglio 1, mapp.n° 430, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 14 are 90 ca; *2*

Foglio 1, mapp.n° 432, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 00 are 41 ca;

Catasto Fabbricai del Comune di Casaleone - Vr

Foglio 1, mapp.n° 459, cat. D/7;

*Foglio 1, mapp.n° 461, cat. D/7; *2*

Catasto Fabbricai del Comune di Legnago - Vr

Foglio 17, mapp.n° 650, sub. 10, cat. A/10, cl. 3, cons. 9 vani;

Foglio 17, mapp.n° 650, sub. 11, cat. A/10, cl. 3, cons. 2,5 vani;

Catasto Fabbricai del Comune di Legnago - Vr

*Foglio 18, mapp.n° 1238, sub. 7, area urbana mq 132; *2*

*Foglio 18, mapp.n° 1270, sub. 8, area urbana mq 153; *2*

*Foglio 18, mapp.n° 1271, sub. 1, area urbana mq 37; *2*

Catasto Terreni del Comune di Legnago - Vr

*Foglio 18, mapp.n° 1231, qualità seminativo, sup. 00 Ha 12 are 07 ca; *2*

Catasto Fabbricai del Comune di Legnago - Vr

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 18, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 19, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 20, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 21, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 22, cat. C/6, cl. 7, cons. 20 mq;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 23, cat. C/6, cl. 7, cons. 16 mq;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 24, cat. C/6, cl. 7, cons. 22 mq;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 25, cat. C/6, cl. 7, cons. 17 mq;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 26, cat. C/6, cl. 7, cons. 18 mq;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 27, cat. C/6, cl. 7, cons. 26 mq;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 28, cat. C/6, cl. 7, cons. 24 mq;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 32, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 33, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 34, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 35, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 36, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 37, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 38, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 39, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 40, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 41, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 42, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 43, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 44, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 45, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 46, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 47, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 48, cat. F/3;

- la quota di 1/6 del diritto di piena proprietà sui seguenti beni:

Catasto Fabbricati del Comune di Cerea - Vr

Foglio 47, mapp.n° 515, sub. 1, cat. C/1, cl. 4, cons. 154 mq;

Foglio 47, mapp.n° 515, sub. 2, cat. A/10, cl. 2, cons. 6 vani;

Foglio 47, mapp.n° 515, sub. 3, cat. A/2, cl. 2, cons. 11,5 vani;

Foglio 47, mapp.n° 515, sub. 4, cat. C/2, cl. 3, cons. 173 mq;

Foglio 47, mapp.n° 515, sub. 5, cat. C/2, cl. 3, cons. 463 mq;

Catasto Fabbricati del Comune di Cerea - Vr

Foglio 47, mapp.n° 950, sub. 1, cat. A/7, cl. 4, cons. 10,5 vani;

Foglio 47, mapp.n° 950, sub. 2, cat. C/6, cl. 3, cons. 31 mq;

Si dichiara che:

- per quanto concerne gli immobili indicati con il simbolo “*1”: essi non risultano nella nota di trascrizione in quanto, come dichiarato nel quadro D della stessa *“Cereabanca 1897 ha deciso di non sottoporre a pignoramento immobiliare gli immobili descritti nella seconda facciata del suddetto verbale (di pignoramento [n.d.r.]) e più precisamente l’immobile al rigo 11 e gli immobili dal rigo 18 al rigo 23 compresi e quindi gli stessi non sono stati inseriti nella suddetta nota di trascrizione.”*;

- per quanto concerne gli immobili indicati con il simbolo “*2”: con l’estinzione parziale del processo esecutivo dichiarata dal G.I. Dott. Angelo Franco il

13.01.2020 ed il 21.02.2020, questi immobili non risultano più gravati dalla procedura esecutiva in oggetto;

Si dichiara che vi è piena corrispondenza tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, comprese le estinzioni parziali del processo esecutivo a carico di alcuni immobili di cui sopra, rispetto ai dati attuali.

Vi è da segnalare che alcuni immobili oggetto di pignoramento, ovvero i seguenti:

- C.F. del Comune di Cerea, fg. 40, mn. 113, sub. 13 (ex Sez. A, fg.5, mn. 113 sub. 1-2-3-4);
- C.F. del Comune di Cerea, fg. 40, mn. 113, sub. 18 (ex Sez. A, fg.5, mn. 113 sub. 1-2-3-4);
- C.F. del Comune di Cerea, fg. 40, mn. 113, sub. 19 (ex Sez. A, fg.5, mn. 113 sub. 1-2-3-4);
- C.F. del Comune di Cerea, fg. 40, mn. 113, sub. 20 (ex Sez. A, fg.5, mn. 113 sub. 1-2-3-4);
- C.F. del Comune di Cerea, fg. 40, mn. 113, sub. 21 (ex Sez. A, fg.5, mn. 113 sub. 1-2-3-4);
- C.F. del Comune di Cerea, fg. 40, mn. 113, sub. 22 (ex Sez. A, fg.5, mn. 113 sub. 1-2-3-4);
- C.F. del Comune di Cerea, fg. 40, mn. 113, sub. 27 (ex Sez. A, fg.5, mn. 113 sub. 1-2-3-4);
- C.F. del Comune di Cerea, fg. 40, mn. 221, sub. 9 (ex Sez. A, fg.5, mn. 221 sub. 1-2-3-4-5, mn. 222 sub. 1-2-3-4, mn. 579, mn. 574 sub. 1-2);
- C.F. del Comune di Cerea, fg. 40 mn. 221, sub. 11 (ex Sez. A, fg.5, mn. 221 sub. 1-2-3-4-5, mn. 222 sub. 1-2-3-4, mn. 579, mn. 574 sub. 1-2);
- C.F. del Comune di Cerea, fg. 40 mn. 221, sub. 12 (ex Sez. A, fg.5, mn. 221 sub. 1-2-3-4-5, mn. 222 sub. 1-2-3-4, mn. 579, mn. 574 sub. 1-2);
- C.F. del Comune di Cerea, fg. 40 mn. 221, sub. 20 (ex Sez. A, fg.5, mn. 221 sub. 1-2-3-4-5, mn. 222 sub. 1-2-3-4, mn. 579, mn. 574 sub. 1-2);
- C.F. del Comune di Cerea, fg. 40 mn. 221, sub. 21 (ex Sez. A, fg.5, mn. 221 sub. 1-2-3-4-5, mn. 222 sub. 1-2-3-4, mn. 579, mn. 574 sub. 1-2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 18 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 19 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 20 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 21 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 22 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 23 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 24 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 25 (ex mn. 124 sub. 2);

- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 26 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 27 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 28 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 32 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 33 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 34 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 35 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 36 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 37 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 38 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 39 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 40 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 41 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 42 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 43 (ex mn. 124 sub. 11);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 44 (ex mn. 124 sub. 11)
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 45 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 46 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 47 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 124, sub. 48 (ex mn. 124 sub. 2);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 650, sub. 10 (ex Sez. A, fg.5, mn. 650 sub. 1-2-3);
- C.F. del Comune di Legnago, fg. 17, mn. 650, sub. 11 (ex Sez. A, fg.5, mn. 650 sub. 1-2-3);

sono stati acquistati dal

Della descritta situazione si è tenuto conto nella stima del bene.

3. QUOTA PIGNORATA.

Quota di **1/1 della piena proprietà** corrispondente alla **quota di piena proprietà** del

4. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

Il compendio in questione consiste in **quattro negozi, quattordici appartamenti e sette garage** inseriti nello stesso fabbricato sito nel centro del Comune di Legnago,

ai civici nn. 35 e 37 di Via Minghetti. L'edificio è costituito da più fabbricati in linea raggruppati al fine di costituire un unico edificio grazie ad un nuovo progetto. Il fabbricato consta di quattro piani fuori terra con un affaccio principale su Via Minghetti da cui si accede ai negozi, tutti posti al piano terra il quale ha destinazione completamente commerciale, ed all'ingresso condominiale degli appartamenti, ed un affaccio secondario su Via Borgo Tetro, da cui si accede alle autorimesse. Il piano primo è costituito dai quattro negozi, i sette garage, due androni con due diversi corpi scala con due ascensori (non funzionanti in quanto da collaudare). Il piano primo è costituito da cinque unità abitative di cui i sub.nn. 34-35-36 collegati dal vano scale comune sub.30 ed i sub.nn. 32 e 33 che nell'ultima variante vengono accorpati in un unico appartamento. Il piano secondo è costituito da cinque unità abitative di cui due, i sub.nn. 37 e 38, nell'ultima variante sono stati accorpati in un unico appartamento e sono collegati dal vano scale comune sub.29 e gli altri tre sub.nn. 39-40-41 sono collegati dal vano scale comune sub.30. al piano terzo vi sono sei unità abitative di tre sb.nn. 45-46-47 collegati dal vano scale comune sub.30 e altri tre sub.nn. 42-43-44 collegati dal vano scale comune sub.29. Dal corpo scala sub.30 si può accedere al tetto dove si trova un vano tecnico da destinare alle macchine del condizionamento, un disimpegno e una terrazza che sembrerebbe bene comune anche se l'elaborato catastale non è chiaro in tal senso; in sede di Sanatoria si potrà determinare se mantenere la terrazza come bene comune o se accorparla all'unità abitativa sottostante (sub.45) con una scala per collegare l'appartamento alla terrazza.

Il fabbricato in questione si presenta in buone condizioni e altrettanto buone sono le finiture fanno eccezione alcuni problemi relativi all'ammaloramento dell'intonaco del prospetto su via D'Azzeglio angolo via Borgo Tetro in corrispondenza dell'autorimessa sub.28, a tracce di infiltrazione d'acqua all'interno dell'appartamento sub.37-38, alla presenza di muffa su porzioni di soffitto e parete dell'appartamento sub.39 e ad infiltrazioni dal velux dell'appartamento sub.44.

Il fabbricato comprende anche altri quattro appartamenti ai piani primo e secondo, di altra proprietà, che hanno un accesso autonomo da Via Borgo Tetro.

I lavori sono ad uno stato avanzato: le unità sono completate nelle partizioni interne (tranne che per il sub.47), gli impianti idraulico ed elettrico sono realizzati, quello elettrico è da completare (quadro elettrico, coperture delle scatole di derivazione, frutti, placche, prese e interruttori) così come l'impianto di condizionamento nei negozi, manca l'installazione delle porte interne, dei sanitari mentre i piatti doccia sono quasi tutti posati, mancano i pavimenti nel sub.47. Il CTU descriverà lo stato di avanzamento dei lavori per ogni singola unità e ne terrà conto nella valutazione. Si precisa che il fabbricato è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato con centrale termica posta al piano terra nel sub.31 (BCNC a tutti i beni).

Le strutture portanti verticali sono in laterizio-pietra-c.a., i solai misti in laterizio-c.a., la copertura a falde in legno con manto in coppi di laterizio e la muratura esterna rivestita con intonaco di cemento, serramenti esterni in legno con vetrocamera a doppia anta o singola battente con scuri esterni in legno, anche le vetrine dei negozi presentano i serramenti in legno con vetrocamera.

Del fabbricato non sono ancora state prodotte le planimetrie catastali in quanto i lavori non sono terminati ma esiste un elaborato planimetrico con la distribuzione dei singoli subalterni.

Il complesso edilizio è stato oggetto di ristrutturazione con Piano di Recupero del 2009 e successivo Permesso di Costruire in variante del 2012. Il Piano di Recupero ha previsto un cambio di destinazione d'uso da alberghiero a commerciale al piano terra e residenziale nel resto del fabbricato. Il fabbricato è ovviamente privo di abitabilità.

Il fabbricato è inserito nel P.I. vigente del Comune di Legnago – VR - all'interno della **Zona A – Centro storico** oggetto di **Piano Integrato di Riqualificazione Urbanistica (P.I.R.U.)** (All. g)

Il CTU decide di formare UN UNICO LOTTO alla luce dell'art.24 comma 4 bis del DPR 380/2001 il quale prevede che il certificato di agibilità può essere richiesto anche per singole unità immobiliari purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale. Pertanto, considerando che non sono soddisfatte le condizioni di cui sopra si ritiene che tutte le unità debbano essere incluse in un unico lotto e pertanto il CTU procederà a stimare l'intero immobile.

5. PROVENIENZA DEI BENI - INTESTAZIONE SECONDO CATASTO

E RRII

Dal ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Verona risultano pubblicate le seguenti formalità aventi ad oggetto l'immobile pignorato:

- Atto di compravendita del 29.02.2008 rep. n. 142165 del notaio Macchi Sergio, trascritto a Verona il 05.03.2008 ai nn. RG 9992 e RP 6576, con il quale il [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] le unità immobiliari identificate al C.F. del Comune di Legnago al fg. 17 (ex sez. A, fg. 5), mn. 124 sub. 2 e sub. 11 (che in seguito, nel 2010, sarebbero diventate tutte le nuove unità immobiliari dal sub. 18 al sub. 48);

- Atto di compravendita del 19.07.2005 rep. n. 209402 del notaio Salvatore Pio-Agostino, trascritto a Verona il 22.07.2005 ai nn. RG 31.216 e RP 19.919 e rettificato con atto del 29.02.2008 Rep. n. 142.163 del notaio Macchi Sergio, trascritto a Verona il 05.03.2008 ai nn. 9.991 R.G. e 6.575 con il quale il [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1000/1000 le unità immobiliari identificate al C.F. del Comune di Legnago al fg. 17 mn. 124 sub. 11 e i diritti di comproprietà sull'ente comune mn. 124 sub. 12;
- Decreto di trasferimento immobili del 28.04.2004 rep. n. 835 del Tribunale di Verona, trascritto a Verona il 13.07.2004 ai nn. R.G. 31.050 e 18.406 R.P. con il quale il [REDACTED] [REDACTED] la quota di proprietà di 1/2 dell'unità immobiliare allora censita al C.F. del Comune di Legnago, alla Sez. A, fg. 5, mn. 124, sub. 1 (poi diventate mn. 124 sub. 2);
- Sentenza di divisione del 22.08.2007 cron. n. 4471 del Tribunale di Verona-Sezione distaccata di Legnago, trascritta a Verona il 27.11.2007 ai nn. R.G. 55.468 e 31.441 R.P. con la quale il [REDACTED] [REDACTED] la quota di proprietà di 1/2 dell'unità immobiliare allora censita al C.F. del Comune di Legnago, alla Sez. A, fg. 5, mn. 124, sub. 2 (poi diventate mn. 124 sub. 2);
- Scrittura privata autenticata del 06.02.1978 rep. n. 62185 del Notaio Pio Agostino Salvatore, trascritta a Verona il 24.02.1978 ai nn. R.G. 4386 e 3643 R.P., con la quale il [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] le unità immobiliare allora censite al C.F. del Comune di Legnago, alla Sez. A, fg. 5, mn. 120 subb. 1-2-3-4-5-6 (poi diventate mn. 124 sub. 2);
- Atto di compravendita del 10.01.1979 rep. n. 68441 del Notaio Pio Agostino Salvatore, trascritto a Verona il 01.02.1979 ai nn. 2408 R.G. e 1970 R.P. con il quale il [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] l'unità immobiliare allora censita al C.F. del Comune di Legnago, alla Sez. A, fg. 5, mn. 124 (poi diventate mn. 124 sub. 2);
- Atto di compravendita del 20.06.1980 rep. n. 79848 del Notaio Pio Agostino Salvatore, trascritto a Verona il 04.07.1980 ai nn. 16701 R.G. e 12277 R.P. con

il quale il [REDACTED]

[REDACTED] le unità immobiliari allora censite al C.F. del Comune di Legnago, alla Sez. A, fg. 5, mn. 123 subb. 4-5 (poi diventate mn. 124 sub. 2);

- Atto di compravendita del 24.06.1983 rep. n. 100647 del Notaio Pio Agostino Salvatore, trascritto a Verona il 01.07.1983 ai nn. 14093 R.G. e 10580 R.P. con

il quale il [REDACTED]

[REDACTED] l'unità immobiliare allora censita al C.F. del Comune di Legnago, alla Sez. A, fg. 5, mn. 123 sub. 1 (poi diventate mn. 124 sub. 2);

- Atto di compravendita del 23.06.1995 rep. n. 46981 del Notaio Macchi Sergio, trascritto a Verona il 02.08.1995 ai nn. 20123 R.G. e 14415 R.P. con il quale il

[REDACTED] le unità immobiliari allora censite al C.F. del Comune di Legnago, al fg. 17, mn. 124 subb. 3-4-5-6.

ATTUALI INTESTATARI SECONDO IL CATASTO:

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

ATTUALI INTESTATARI SECONDO I RR.II.:

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

Si precisa che l'acquisto del presente immobile è stato effettuato dal [REDACTED]

[REDACTED]

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (trascrizioni, iscrizioni)

- visure ipotecarie aggiornate al 05.03.2021 -

6.1 che resteranno a carico dell'acquirente:

TRASCRIZIONI:

1. Convenzione edilizia trascritta in data 27.04.2009 ai nn. 16.150 R.G. e n. 9.876 R.P. stipulata il 21.04.2009 tra il Comune di Legnago (VR) ed il [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] di cui alla delibera consiliare n. 10/09. Il soggetto attuatore di tutti gli interventi è il [REDACTED]
[REDACTED]

6.2 che verranno cancellati dalla procedura:

TRASCRIZIONI:

1. Pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Verona in data 03.12.2019, al n. 48.159 R.G. e n. 32.828 R.P. a favore di [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] in forza di verbale di pignoramento n. rep. 7422 notificato in data 16.10.2019 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona, gravante per

- la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà sui seguenti beni:

Catasto Fabbricati del Comune di Cerea - Vr

Foglio 40, mapp.n° 221, sub. 9, cat. A/2, cl. 4, 6 vani;

Foglio 40, mapp.n° 221, sub. 11, cat. A/2, cl. 4, cons. 7 vani;

Foglio 40, mapp.n° 221, sub. 12, cat. A/2, cl. 4, cons. 7 vani;

Foglio 40, mapp.n° 221, sub. 20, cat. C/6, cl. 2, cons. 31 mq;

Foglio 40, mapp.n° 221, sub. 21, cat. C/6, cl. 2, cons. 31 mq;

Catasto Fabbricati del Comune di Cerea - Vr

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 13, cat. C/1, cl. 7, cons. 55 mq;

*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 14, cat. C/1, cl. 7, cons. 40 mq; *1*

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 18, cat. A/10, cl. 3, cons. 2 vani;

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 19, cat. A/10, cl. 3, cons. 3 vani;

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 20, cat. A/10, cl. 3, cons. 2 vani;

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 21, cat. A/2, cl. 5, cons. 5 vani;

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 22, cat. A/2, cl. 5, cons. 5,5 vani;

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 27, cat. C/6, cl. 1, cons. 12 mq;

*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 30, cat. C/6, cl. 1, cons. 17 mq; *1*

*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 31, cat. C/6, cl. 1, cons. 9 mq; *1*

*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 32, cat. C/6, cl. 1, cons. 12 mq; *1*

*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 37, cat. A/2, cl. 5, cons. 3,5 vani; *1*

*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 38, cat. A/2, cl. 5, cons. 4,5 vani; *1*

*Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 41, cat. C/1, cl. 7, cons. 216 mq; *1*

Catasto Fabbricati del Comune di Cerea - Vr

Foglio 47, mapp.n° 1554, cat. D/8;

Catasto Terreni del Comune di Cerea - Vr

Foglio 13, mapp.n° 169, qualità seminativo, sup. 00 Ha 35 are 61 ca;

Catasto Terreni del Comune di Casaleone - Vr

*Foglio 1, mapp.n° 330, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 00 are 07 ca; *2*

*Foglio 1, mapp.n° 331, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 00 are 49 ca; *2*

*Foglio 1, mapp.n° 334, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 01 are 96 ca; *2*

*Foglio 1, mapp.n° 421, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 07 are 70 ca; *2*

Foglio 1, mapp.n° 423, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 03 are 75 ca;

Foglio 1, mapp.n° 424, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 01 are 25 ca;

Foglio 1, mapp.n° 425, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 00 are 62 ca;

Foglio 1, mapp.n° 426, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 06 are 58 ca;

Foglio 1, mapp.n° 427, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 04 are 92 ca;

Foglio 1, mapp.n° 428, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 02 are 88 ca;

*Foglio 1, mapp.n° 430, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 14 are 90 ca; *2*

Foglio 1, mapp.n° 432, qualità seminativo irriguo, sup. 00 Ha 00 are 41 ca;

Catasto Fabbricai del Comune di Casaleone - Vr

Foglio 47, mapp.n° 459, cat. D/7;

*Foglio 47, mapp.n° 461, cat. D/7; *2*

Catasto Fabbricai del Comune di Legnago - Vr

Foglio 17, mapp.n° 650, sub. 10, cat. A/10, cl. 3, cons. 9 vani;

Foglio 17, mapp.n° 650, sub. 11, cat. A/10, cl. 3, cons. 2,5 vani;

Catasto Fabbricai del Comune di Legnago - Vr

*Foglio 18, mapp.n° 1238, sub. 7, area urbana mq 132; *2*

*Foglio 18, mapp.n° 1270, sub. 8, area urbana mq 153; *2*

*Foglio 18, mapp.n° 1271, sub. 1, area urbana mq 37; *2*

Catasto Terreni del Comune di Legnago - Vr

*Foglio 18, mapp.n° 1231, qualità seminativo, sup. 00 Ha 12 are 07 ca; *2*

Catasto Fabbricai del Comune di Legnago - Vr

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 18, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 19, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 20, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 21, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 22, cat. C/6, cl. 7, cons. 20 mq;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 23, cat. C/6, cl. 7, cons. 16 mq;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 24, cat. C/6, cl. 7, cons. 22 mq;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 25, cat. C/6, cl. 7, cons. 17 mq;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 26, cat. C/6, cl. 7, cons. 18 mq;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 27, cat. C/6, cl. 7, cons. 26 mq;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 28, cat. C/6, cl. 7, cons. 24 mq;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 32, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 33, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 34, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 35, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 36, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 37, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 38, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 39, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 40, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 41, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 42, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 43, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 44, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 45, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 46, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 47, cat. F/3;

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 48, cat. F/3;

- la quota di 1/6 del diritto di piena proprietà sui seguenti beni:

Catasto Fabbricati del Comune di Cerea - Vr

Foglio 47, mapp.n° 515, sub. 1, cat. C/1, cl. 4, cons. 154 mq;

Foglio 47, mapp.n° 515, sub. 2, cat. A/10, cl. 2, cons. 6 vani;

Foglio 47, mapp.n° 515, sub. 3, cat. A/2, cl. 2, cons. 11,5 vani;

Foglio 47, mapp.n° 515, sub. 4, cat. C/2, cl. 3, cons. 173 mq;

Foglio 47, mapp.n° 515, sub. 5, cat. C/2, cl. 3, cons. 463 mq;

Catasto Fabbricati del Comune di Cerea - Vr

Foglio 47, mapp.n° 950, sub. 1, cat. A/7, cl. 4, cons. 10,5 vani;

Foglio 47, mapp.n° 950, sub. 2, cat. C/6, cl. 3, cons. 31 mq;

ISCRIZIONI:

Nessuna

LOTTO N. 17: *n. 4 negozi, n- 14 appartamenti e n. 7 autorimesse – Fg. 17, mn. 124, sub. 18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48*

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DATI CATASTALI

1. Unità in corso di costruzione (Negozio)

C.F. del Comune di Legnago - Vr

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 18, cat. F/3 (in corso di costr.), Via Marco Minghetti snc, piano T;

2. Unità in corso di costruzione (Negozio)

C.F. del Comune di Legnago - Vr

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 19, cat. F/3 (in corso di costr.), Via Marco Minghetti snc, piano T;

3. Unità in corso di costruzione (Negozio)
C.F. del Comune di Legnago - Vr
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 20, cat. F/3 (in corso di costr.), Via Marco Minghetti snc, piano T;
4. Unità in corso di costruzione (Negozio)
C.F. del Comune di Legnago - Vr
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 21, cat. F/3 (in corso di costr.), Via Marco Minghetti snc, piano T;
5. Autorimessa
C.F. del Comune di Legnago - Vr
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 22, cat. C/6, cl. 7, 20 mq, sup. cat. 23 mq, R.C. 102,26 €, Borgo Tetro snc, piano T;
6. Autorimessa
C.F. del Comune di Legnago - Vr
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 23, cat. C/6, cl. 7, 16 mq, sup. cat. 18 mq, R.C. 81,81 €, Borgo Tetro SNC, piano T;
7. Autorimessa
C.F. del Comune di Legnago - Vr
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 24, cat. C/6, cl. 7, 22 mq, sup. cat. 26 mq, R.C. 112,48 €, Borgo Tetro snc, piano T;
8. Autorimessa
C.F. del Comune di Legnago - Vr
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 25, cat. C/6, cl. 7, 17 mq, sup. cat. 20 mq, R.C. 86,92 €, Borgo Tetro snc, piano T;
9. Autorimessa
C.F. del Comune di Legnago - Vr
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 26, cat. C/6, cl. 7, 18 mq, sup. cat. 21 mq, R.C. 92,03 €, Borgo Tetro snc, piano T;
10. Autorimessa
C.F. del Comune di Legnago - Vr
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 27, cat. C/6, cl. 7, 26 mq, sup. cat. 30 mq, R.C. 132,94 €, Borgo Tetro SNC, piano T;
11. Autorimessa
C.F. del Comune di Legnago - Vr
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 28, cat. C/6, cl. 7, 24 mq, sup. cat. 27 mq, R.C. 122,71 €, Borgo Tetro SNC, piano T;

12. Unità in corso di costruzione (Appartamento)
C.F. del Comune di Legnago - Vr
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 32, cat. F/3 (in corso di costr.), Via Marco Minghetti snc, piano 1;
13. Unità in corso di costruzione (Appartamento)
C.F. del Comune di Legnago - Vr
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 33, cat. F/3 (in corso di costr.), Via Marco Minghetti snc, piano 1;
14. Unità in corso di costruzione (Appartamento)
C.F. del Comune di Legnago - Vr
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 34, cat. F/3 (in corso di costr.), Via Marco Minghetti snc, piano 1;
15. Unità in corso di costruzione (Appartamento)
C.F. del Comune di Legnago - Vr
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 35, cat. F/3 (in corso di costr.), Via Marco Minghetti snc, piano 1;
16. Unità in corso di costruzione (Appartamento)
C.F. del Comune di Legnago - Vr
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 36, cat. F/3 (in corso di costr.), Via Marco Minghetti snc, piano 1;
17. Unità in corso di costruzione (Appartamento)
C.F. del Comune di Legnago - Vr
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 37, cat. F/3 (in corso di costr.), Via Marco Minghetti snc, piano 2;
18. Unità in corso di costruzione (Appartamento)
C.F. del Comune di Legnago - Vr
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 38, cat. F/3 (in corso di costr.), Via Marco Minghetti snc, piano 2;
19. Unità in corso di costruzione (Appartamento)
C.F. del Comune di Legnago - Vr
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 39, cat. F/3 (in corso di costr.), Via Marco Minghetti snc, piano 2;
20. Unità in corso di costruzione (Appartamento)
C.F. del Comune di Legnago - Vr
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 40, cat. F/3 (in corso di costr.), Via Marco Minghetti snc, piano 2;

21. Unità in corso di costruzione (Appartamento)
C.F. del Comune di Legnago - Vr
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 41, cat. F/3 (in corso di costruz.), Via Marco Minghetti snc, piano 2;
22. Unità in corso di costruzione (Appartamento)
C.F. del Comune di Legnago - Vr
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 42, cat. F/3 (in corso di costr.), Via Marco Minghetti snc, piano 3;
23. Unità in corso di costruzione (Appartamento)
C.F. del Comune di Legnago - Vr
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 43, cat. F/3 (in corso di costruz.), Via Marco Minghetti snc, piano 3;
24. Unità in corso di costruzione (Appartamento)
C.F. del Comune di Legnago - Vr
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 44, cat. F/3 (in corso di costruz.), Via Marco Minghetti snc, piano 3;
25. Unità in corso di costruzione (Appartamento)
C.F. del Comune di Legnago - Vr
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 45, cat. F/3 (in corso di costr.), Via Marco Minghetti snc, piano 3;
26. Unità in corso di costruzione (Appartamento)
C.F. del Comune di Legnago - Vr
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 46, cat. F/3 (in corso di costr.), Via Marco Minghetti snc, piano 3-4.
27. Unità in corso di costruzione (Appartamento)
C.F. del Comune di Legnago - Vr
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 47, cat. F/3 (in corso di costruz.), Via Marco Minghetti snc, piano 3;
28. Unità in corso di costruzione (Terrazza)
C.F. del Comune di Legnago - Vr
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 48, cat. F/3 (in corso di costruz.), Via Marco Minghetti snc, piano 4.

Catasto fabbricati

In data anteriore all'impianto meccanografico del 30.06.1987, l'unità in oggetto risultava così censita:

- *Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 5, mappale:*
120, sub. 1, cat. C/1, cl. 6, 52 mq, R.C. 1.138 L, Via Marco Minghetti n. 27, piano T;

- *Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 5, mappale:*
120, sub. 2, cat. A/4, cl. 5, 3,5 vani, R.C. 479 L, Via Marco Minghetti n. 27, piano 1;
- *Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 5, mappale:*
120, sub. 3, cat. A/4, cl. 5, 4 vani, R.C. 548 L, Via Marco Minghetti n. 27, piano 2-3;
- *Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 5, mappale:*
120, sub. 4, cat. A/4, cl. 5, 2,5 vani, R.C. 342 L, Via Marco Minghetti n. 27, piano 2-3;
- *Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 5, mappale:*
120, sub. 5, cat. A/5, cl. 4, 2 vani, R.C. 172 L, Via Marco Minghetti n. 27, p 1;
- *Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 5, mappale:*
120, sub. 4, cat. A/5, cl. 2, 2 vani, R.C. 124 L, Via Marco Minghetti n. 27, p 3;
- *Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 5, mappale:*
123, sub. 1, cat. C/1, cl. 7, 33mq, R.C. 864 L, Via Marco Minghetti n. 23, p T;
- *Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 5, mappale:*
123, sub. 2, cat. A/3, cl. 4, 6 vani, R.C. 1.008 L, Via Marco Minghetti n. 25, piano T-1-2;
- *Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 5, mappale:*
123, sub. 3, cat. A/3, cl. 3, 6 vani, R.C. 834 L, Via M. Minghetti n. 25, p T-2-3;
- *Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 5, mappale:*
1167, cat. A/3, cl.5, 8 vani, R.C. 1.624 L, Via Guglielmo Marconi, p SPT-1;
- *Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 5, mappale:*
1171, cat. C/6, cl.6, 13 mq, R.C. 110 L, Via Guglielmo Marconi, piano T;

Con variazione anteriore all'impianto meccanografico 19.06.1980 in atti dal 01.01.1994 (n. 553/1984), per frazionamento venivano soppresse le seguenti unità immobiliari:

- *Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 5, mappale 1169;*
- *Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 5, mappale 1171;*
- *Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 5, mappale 123, sub. 2;*
- *Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 5, mappale 123, sub. 3;*

Con variazione anteriore all'impianto meccanografico 28.06.1984 in atti dal 15.12.1999 (n. 553.1/1984) per fusione-ristrutturazione, venivano soppresse le seguenti unità immobiliari:

- *Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 5, mappale 120, sub. 1;*
- *Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 5, mappale 120, sub. 2;*
- *Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 5, mappale 120, sub. 3;*
- *Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 5, mappale 120, sub. 4;*
- *Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 5, mappale 120, sub. 5;*

- *Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 5, mappale 120, sub. 6;*
- *Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 5, mappale 123, sub. 1;*
- *Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 5, mappale 123, sub. 4;*
- *Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 5, mappale 123, sub. 5;*
- *Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 5, mappale 124, sub. 1;*

e veniva costituita la seguente unità immobiliare:

Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 5, mappale:

124, sub. 2 cat. D/2, R.C. 33.213.70 L / 17.153,47 €, Via Marco Minghetti, piano T-1-2-3-4;

Con variazione del 28.06.2005 prot. n. VR0167908 (n. 27742.1/2005) per frazionamento e fusione, venivano soppresse le seguenti unità immobiliari:

- *Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 5, mappale 124, sub. 3;*
- *Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 5, mappale 124, sub. 4;*
- *Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 5, mappale 124, sub. 5;*
- *Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 5, mappale 124, sub. 6;*
- *Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 5, mappale 120, sub. 5;*
- *Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 5, mappale 120, sub. 6;*
- *Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 5, mappale 123, sub. 1;*
- *Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 5, mappale 123, sub. 4;*
- *Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 5, mappale 123, sub. 5;*
- *Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 5, mappale 124, sub. 1;*

e veniva costituita la seguente unità immobiliare:

Catasto Fabbricati, foglio 17, mappale:

124, sub. 11, cat. C/2, cl. 3, cons. 123 mq, R.C. 190,57 €, Via Marco Minghetti, piano 3;

Con variazione del 03.01.2008 prot. n. VR0002179 (n.102.1/2008) per variazione identificativi per allineamento mappe, l'unità censita alla Sez. A, foglio 5, mappale n. 124 sub. 2 veniva censita come segue:

Catasto Fabbricati, foglio 17, mappale:

124, sub. 2 cat. D/2, R.C. 17.153,47 €, Via Marco Minghetti, piano T-1-2-3-4;

Con variazione del 10.01.2008 prot. n. VR0010191 (n.715.1/2008) per diversa distribuzione degli spazi interni l'unità di cui sopra veniva censita come segue:

Catasto Fabbricati, foglio 17, mappale:

124, sub. 2 cat. D/2, R.C. 17.505,00 €, Via Marco Minghetti, p T-1-2-3-4-5;

Con variazione del 28.08.2008 prot. n. VR0325247 (n.36626.1/2008) per variazione nel classamento, l'unità di cui sopra veniva censita come segue:

Catasto Fabbricati, foglio 17, mappale:

124, sub. 2 cat. D/2, R.C. 17.505,00 €, Via Marco Minghetti, p T-1-2-3-4-5;

Con variazione del 26.10.2010 prot. n. VR0353904 (n. 43998.1/2010) per ristrutturazione e fusione, venivano soppresses le seguenti unità immobiliari:

- Catasto Fabbricati, foglio 17, mappale 124, sub. 2;
- Catasto Fabbricati, foglio 17, mappale 124, sub. 11;

e venivano costituite le unità di cui al presente lotto, così censite:

Catasto Fabbricati, **foglio 17, mappale:**

124, sub. 18, cat. F/3 (in corso di costruz.), Via Marco Minghetti snc, piano T;

Catasto Fabbricati, **foglio 17, mappale:**

124, sub. 19, cat. F/3 (in corso di costruz.), Via Marco Minghetti snc, piano T;

Catasto Fabbricati, **foglio 17, mappale:**

124, sub. 20, cat. F/3 (in corso di costruz.), Via Marco Minghetti snc, piano T;

Catasto Fabbricati, **foglio 17, mappale:**

124, sub. 21, cat. F/3 (in corso di costruz.), Via Marco Minghetti snc, piano T;

Catasto Fabbricati, foglio 17, mappale:

124, sub. 32, cat. F/3 (in corso di costruz.), Via Marco Minghetti snc, piano 1;

Catasto Fabbricati, **foglio 17, mappale:**

124, sub. 33, cat. F/3 (in corso di costruz.), Via Marco Minghetti snc, piano 1;

Catasto Fabbricati, **foglio 17, mappale:**

124, sub. 37, cat. F/3 (in corso di costruz.), Via Marco Minghetti snc, piano 2;

Catasto Fabbricati, **foglio 17, mappale:**

124, sub. 38, cat. F/3 (in corso di costruz.), Via Marco Minghetti snc, piano 2;

Catasto Fabbricati, **foglio 17, mappale:**

124, sub. 41, cat. F/3 (in corso di costruz.), Via Marco Minghetti snc, piano 2;

Catasto Fabbricati, **foglio 17, mappale:**

124, sub. 43, cat. F/3 (in corso di costruz.), Via Marco Minghetti snc, piano 3;

Catasto Fabbricati, **foglio 17, mappale:**

124, sub. 47, cat. F/3 (in corso di costruz.), Via Marco Minghetti snc, piano 3;

Catasto Fabbricati, **foglio 17, mappale:**

124, sub. 34, cat. F/3 (in corso di costruz.), Via Marco Minghetti snc, piano 1;

Catasto Fabbricati, **foglio 17, mappale:**

124, sub. 36, cat. F/3 (in corso di costruz.), Via Marco Minghetti snc, piano 1;

Catasto Fabbricati, **foglio 17, mappale:**

124, sub. 35, cat. F/3 (in corso di costruz.), Via Marco Minghetti snc, piano 1;

Catasto Fabbricati, **foglio 17, mappale:**

124, sub. 39, cat. F/3 (in corso di costruz.), Via Marco Minghetti snc, piano 2;

Catasto Fabbricati, **foglio 17, mappale:**

124, sub. 40, cat. F/3 (in corso di costruz.), Via Marco Minghetti snc, piano 2;

Catasto Fabbricati, **foglio 17, mappale:**

124, sub. 42, cat. F/3 (in corso di costruz.), Via Marco Minghetti snc, piano 3;

Catasto Fabbricati, **foglio 17, mappale:**

124, sub. 44, cat. F/3 (in corso di costruz.), Via Marco Minghetti snc, piano 3;

Catasto Fabbricati, **foglio 17, mappale:**

124, sub. 45, cat. F/3 (in corso di costruz.), Via Marco Minghetti snc, piano 3;

Catasto Fabbricati, **foglio 17, mappale:**

124, sub. 46, cat. F/3 (in corso di costruz.), Via Marco Minghetti snc, piano 3-4;

Catasto Fabbricati, **foglio 17, mappale:**

124, sub. 47, cat. F/3 (in corso di costruz.), Via Marco Minghetti snc, piano 3;

Catasto Fabbricati, **foglio 17, mappale:**

124, sub. 48, cat. F/3 (in corso di costruz.), Via Marco Minghetti snc, piano 4;

Per quanto riguarda il solo **sub. 22** in seguito poi a variazione per ultimazione di fabbricato urbano del 21.11.2019 prot. n. VR0163414 (n. 60514.1/2019), l'unità risultava così censita:

Catasto Fabbricati, foglio 17, mappale:

124, sub. 22, cat. C/6, cl. 7, 20 mq, sup. cat. 23 mq, R.C. 102,26 €, Via Borgo Tetro snc, piano T;

In seguito a variazione toponomastica d'ufficio del 26.11.2019 prot. n. VR0168762 (n. 64194.1.1/2019), l'unità risulta così censita:

Catasto Fabbricati, **foglio 17, mappale:**

124, sub. 22, cat. C/6, cl. 7, 20 mq, sup. cat. 23 mq, R.C. 102,26 €, Borgo Tetro snc, piano T;

Per quanto riguarda il solo **sub. 23** in seguito poi a variazione per ultimazione di fabbricato urbano del 21.11.2019 prot. n. VR0163414 (n. 60514.1/2019), l'unità risultava così censita:

Catasto Fabbricati, foglio 17, mappale:

124, sub. 23, cat. C/6, cl. 7, 16 mq, sup. cat. 18 mq, R.C. 81,81 €, Via Borgo Tetro snc, piano T;

In seguito a variazione toponomastica d'ufficio del 26.11.2019 prot. n. VR0168762 (n. 64194.1.1/2019), l'unità risulta così censita:

Catasto Fabbricati, **foglio 17, mappale:**

124, sub. 23, cat. C/6, cl. 7, 16 mq, sup. cat. 18 mq, R.C. 81,81 €, Borgo Tetro snc, piano T;

Per quanto riguarda il solo **sub. 24** in seguito a variazione per ultimazione di fabbricato urbano del 21.11.2019 prot. n. VR0163414 (n. 60514.1/2019), l'unità risultava così censita:

Catasto Fabbricati, foglio 17, mappale:

124, sub. 24, cat. C/6, cl. 7, 22 mq, sup. cat. 26 mq, R.C. 112,48 €, Via Borgo Tetro snc, piano T;

In seguito a variazione toponomastica d'ufficio del 26.11.2019 prot. n. VR0168762 (n. 64194.1.1/2019), l'unità risulta così censita:

*Catasto Fabbricati, **foglio 17, mappale:***

***124, sub. 24**, cat. C/6, cl. 7, 22 mq, sup. cat. 26 mq, R.C. 112,48 €, Borgo Tetro snc, piano T;*

*Per quanto riguarda il solo **sub. 25** in seguito a variazione per ultimazione di fabbricato urbano del 21.11.2019 prot. n. VR0163414 (n. 60514.1/2019), l'unità risultava così censita:*

Catasto Fabbricati, foglio 17, mappale:

124, sub. 25, cat. C/6, cl. 7, 17 mq, sup. cat. 20 mq, R.C. 86,92 €, Via Borgo Tetro snc, piano T;

In seguito a variazione toponomastica d'ufficio del 26.11.2019 prot. n. VR0168762 (n. 64194.1.1/2019), l'unità risulta così censita:

*Catasto Fabbricati, **foglio 17, mappale:***

***124, sub. 25**, cat. C/6, cl. 7, 17 mq, sup. cat. 20 mq, R.C. 86,92 €, Borgo Tetro snc, piano T;*

*Per quanto riguarda il solo **sub. 26** in seguito a variazione per ultimazione di fabbricato urbano del 21.11.2019 prot. n. VR0163414 (n. 60514.1/2019), l'unità risultava così censita:*

Catasto Fabbricati, foglio 17, mappale:

124, sub. 26, cat. C/6, cl. 7, 18 mq, sup. cat. 21 mq, R.C. 92,03 €, Via Borgo Tetro snc, piano T;

In seguito a variazione toponomastica d'ufficio del 26.11.2019 prot. n. VR0168762 (n. 64194.1.1/2019), l'unità risulta così censita:

*Catasto Fabbricati, **foglio 17, mappale:***

***124, sub. 26**, cat. C/6, cl. 7, 18 mq, sup. cat. 21 mq, R.C. 92,03 €, Borgo Tetro snc, piano T;*

*Per quanto riguarda il solo **sub. 27** in seguito a variazione per ultimazione di fabbricato urbano del 21.11.2019 prot. n. VR0163414 (n. 60514.1/2019), l'unità risultava così censita:*

Catasto Fabbricati, foglio 17, mappale:

124, sub. 27, cat. C/6, cl. 7, 26 mq, sup. cat. 30 mq, R.C. 132,94 €, Via Borgo Tetro snc, piano T;

In seguito a variazione toponomastica d'ufficio del 26.11.2019 prot. n. VR0168762 (n. 64194.1.1/2019), l'unità risulta così censita:

*Catasto Fabbricati, **foglio 17, mappale:***

***124, sub. 27**, cat. C/6, cl. 7, 26 mq, sup. cat. 30 mq, R.C. 132,94 €, Borgo Tetro snc, piano T;*

Per quanto riguarda il solo **sub. 28** in seguito a variazione per ultimazione di fabbricato urbano del 21.11.2019 prot. n. VR0163414 (n. 60514.1/2019), l'unità risultava così censita:

Catasto Fabbricati, foglio 17, mappale:

124, sub. 28, cat. C/6, cl. 7, 24 mq, sup. cat. 27 mq, R.C. 122,71 €, Via Borgo Tetro snc, piano T;

In seguito a variazione toponomastica d'ufficio del 26.11.2019 prot. n. VR0168762 (n. 64194.1.1/2019), l'unità risulta così censita:

Catasto Fabbricati, **foglio 17, mappale:**

124, sub. 28, cat. C/6, cl. 7, 24 mq, sup. cat. 27 mq, R.C. 122,71 €, Borgo Tetro snc, piano T;

Catasto terreni

L'area su cui sorge il bene oggetto di relazione, dall'impianto meccanografico del 17.04.1987 è così identificata:

- Catasto Terreni, **foglio 17, mappale:**
118, ente urbano, sup. 00 ha 00 are 75 ca, R.D. -, R.A. -;
- Catasto Terreni, **foglio 17, mappale:**
119, ente urbano, sup. 00 ha 00 are 38 ca, R.D. -, R.A. -;
- Catasto Terreni, **foglio 17, mappale:**
120, ente urbano, sup. 00 ha 00 are 32 ca, R.D. -, R.A. -;
- Catasto Terreni, **foglio 17, mappale:**
121, ente urbano, sup. 00 ha 00 are 31 ca, R.D. -, R.A. -;
- Catasto Terreni, **foglio 17, mappale:**
123, ente urbano, sup. 00 ha 00 are 69 ca, R.D. -, R.A. -;
- Catasto Terreni, **foglio 17, mappale:**
124, ente urbano, sup. 00 ha 01 are 19 ca, R.D. -, R.A. -;
- Catasto Terreni, **foglio 17, mappale:**
125, ente urbano, sup. 00 ha 00 are 77 ca, R.D. -, R.A. -;
- Catasto Terreni, **foglio 17, mappale:**
126 ente urbano, sup. 00 ha 00 are 59 ca, R.D. -, R.A. -;
- Catasto Terreni, **foglio 17, mappale:**
1440, ente urbano, sup. 00 ha 00 are 50 ca, R.D. -, R.A. -;
- Catasto Terreni, **foglio 17, mappale:**
1441, ente urbano, sup. 00 ha 00 are 70 ca, R.D. -, R.A. -;

Il **mappale 118** è posto tra i seguenti **confini** (da nord in senso orario): Via Borgo Tetro, mn. 119, mn. 121, Via Marco Minghetti, mn. 116.

Il **mappale 119** è posto tra i seguenti **confini** (da nord in senso orario): Via Borgo Tetro, mn. 120, mn. 121, mn. 118.

Il **mappale 120** è posto tra i seguenti **confini** (da nord in senso orario): Via Borgo Tetro, mn. 1440, mn. 121, mn. 119.

Il **mappale 121** è posto tra i seguenti **confini** (da nord in senso orario): mn. 120, mn. 1440, Via Marco Minghetti, mn. 118, mn. 119.

Il **mappale 1440** è posto tra i seguenti **confini** (da nord in senso orario): Via Borgo Tetro, mn. 1441, Via Marco Minghetti, mn. 120, mn. 121.

Il **mappale 1441** è posto tra i seguenti **confini** (da nord in senso orario): Via Borgo Tetro, mn. 123, Via Marco Minghetti, mn. 1440.

Il **mappale 123** è posto tra i seguenti **confini** (da nord in senso orario): Via Borgo Tetro, mn. 124, Via Marco Minghetti, mn. 1441.

Il **mappale 124** è posto tra i seguenti **confini** (da nord in senso orario): Via Borgo Tetro, mn. 125, Via Marco Minghetti, mn. 123.

Il **mappale 125** è posto tra i seguenti **confini** (da nord in senso orario): Via Borgo Tetro, mn. 126, Via Marco Minghetti, mn. 124.

Il **mappale 126** è posto tra i seguenti **confini** (da nord in senso orario): Via Borgo Tetro, mn. 126 (Via D'Azeglio), Via Marco Minghetti, mn. 125.

Della descritta situazione si è tenuto conto nella stima del bene.

2. DESCRIZIONE DEL LOTTO

1. Il negozio – (C.F.- Foglio 17, mapp.n° 124 sub. 18) è posto al piano terra con altezza interna pari a 2,85 m. circa ed è composto da un unico locale, un ripostiglio, un antibagno e un bagno cieco per una **superficie complessiva pari a 35,18 mq comm.li circa.**

L'unità presenta una vetrina che affaccia direttamente sulla Via Minghetti ed un'altra sull'androne dell'accesso condominiale (sub.29). Le vetrine presentano i serramenti in legno e così anche il portoncino d'ingresso posto su via Minghetti.

Il locale presenta una controsoffittatura nel locale vendita in prossimità dei servizi, ove sono poste le bocchette di distribuzione dell'impianto di condizionamento.

L'unità al momento del sopralluogo era ancora in fase di ultimazione e le lavorazioni mancanti sono: fornitura e posta di serramenti interni, completamento dell'impianto elettrico (quadro elettrico, coperture delle scatole di derivazione, frutti, placche, prese e interruttori) e dell'impianto di condizionamento.

La pavimentazione è in ceramica

Il CTU tiene conto delle lavorazioni mancanti al fine della valutazione del bene in questione.

L'unità immobiliare per il raffrescamento e riscaldamento è dotata di impianto di condizionamento a soffitto con bocchette di distribuzione, la macchina esterna è posta in copertura all'interno del BCNC *sub. 31*.

Le condizioni generali sono buone e lo stesso dicasi per le finiture.

UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE - Negozio				
Comune di Legnago, Foglio n. 17, mn. 124, sub. 18				
Destinazione	Sup. lorda [mq]	Coeff.	Sup. comm. [mq]	Condizioni
Negozio - <i>piano T</i>	30,79	1,00	30,79	buone
Bagno - <i>piano T</i>	1,67	1,00	1,67	buone
Antibagno - <i>piano T</i>	1,45	1,00	1,45	buone
Ripostiglio - <i>piano T</i>	1,27	1,00	1,27	buone
TOTALE	35,18	-	35,18	buone

Le dimensioni dei vani sono state desunte dall'ultima planimetria progettuale e alcune misure sono state verificate in loco.

2. Il negozio – (C.F.- Foglio 17, mapp.n° 124 sub. 19) è posto al piano terra con un'altezza interna di 2,85 m. circa ed è composto da un unico locale di vendita, due ripostigli, un antibagno e un bagno cieco per una **superficie complessiva pari a 60,27 mq comm.li circa**.

L'unità presenta una vetrina che affaccia direttamente sulla Via Minghetti ed un'altra sull'androne dell'accesso condominiale (*sub.29*). Le vetrine presentano i serramenti in legno e così anche il portoncino d'ingresso posto su via Minghetti.

Il locale presenta una controsoffittatura nel locale vendita in prossimità dei servizi, ove sono poste le bocchette di distribuzione dell'impianto di condizionamento.

L'unità al momento del sopralluogo era ancora in fase di ultimazione e le lavorazioni mancanti sono: fornitura e posta di serramenti interni, completamento dell'impianto elettrico (quadro elettrico, coperture delle scatole di derivazione, frutti, placche, prese e interruttori) e dell'impianto di condizionamento.

La pavimentazione è in ceramica

Il CTU tiene conto delle lavorazioni mancanti al fine della valutazione del bene in questione.

L'unità immobiliare per il raffrescamento e riscaldamento è dotata di impianto di condizionamento a soffitto con bocchette di distribuzione, la macchina esterna è posta in copertura all'interno del BCNC *sub. 31*.

Le condizioni generali sono buone e lo stesso dicasi per le finiture.

UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE - Negozio				
Comune di Legnago, Foglio n. 17, mn. 124, sub. 19				
Destinazione	Sup. lorda [mq]	Coeff.	Sup. comm. [mq]	Condizioni
Negozio - piano T	44,45	1,00	44,45	discrete
Ripostiglio - piano T	4,23	1,00	4,23	discrete
Antibagno - piano T	2,29	1,00	2,29	discrete
Bagno - piano T	2,45	1,00	2,45	discrete
Ripostiglio - piano T	6,85	1,00	6,85	discrete
TOTALE	60,27	-	60,27	discrete

Le dimensioni dei vani sono state desunte dall'ultima planimetria progettuale e alcune misure sono state verificate in loco.

3. - Il negozio – (C.F.- Foglio 17, mapp.n° 124 sub. 20) è posto al piano terra con un'altezza interna di 2,85 m. circa ed è composto da un unico locale di vendita, un antibagno e un bagno cieco per una **superficie complessiva pari a 61,16 mq comm.li circa.**

L'unità presenta due vetrine che affacciano direttamente sulla Via Minghetti ed un'altra sull'androne dell'accesso condominiale (sub.30). Le vetrine presentano i serramenti in legno e così anche il portoncino d'ingresso posto su via Minghetti.

Il locale presenta una controsoffittatura nel locale vendita in prossimità dei servizi, ove sono poste le bocchette di distribuzione dell'impianto di condizionamento.

L'unità al momento del sopralluogo era ancora in fase di ultimazione e le lavorazioni mancanti sono: fornitura e posta di serramenti interni, completamento dell'impianto elettrico (quadro elettrico, coperture delle scatole di derivazione, frutti, placche, prese e interruttori) e dell'impianto di condizionamento.

La pavimentazione è in ceramica

Il CTU tiene conto delle lavorazioni mancanti al fine della valutazione del bene in questione.

L'unità immobiliare per il raffrescamento e riscaldamento è dotata di impianto di condizionamento a soffitto con bocchette di distribuzione, la macchina esterna è posta in copertura all'interno del BCNC sub. 31.

Le condizioni generali sono buone e lo stesso dicasi per le finiture.

UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE - Negozio				
Comune di Legnago, Foglio n. 17, mn. 124, sub. 20				
Destinazione	Sup. lorda [mq]	Coeff.	Sup. comm. [mq]	Condizioni
Negozio - piano T	54,55	1,00	54,55	discrete
Bagno - piano T	3,40	1,00	3,40	discrete

Antibagno - piano T	3,21	1,00	3,21	discrete
TOTALE	61,16	-	61,16	discrete

Le dimensioni dei vani sono state desunte dall'ultima planimetria progettuale e alcune misure sono state verificate in loco.

4. Il negozio – (C.F.- Foglio 17, mapp.n° 124 sub. 21) è posto al piano terra con un'altezza interna di 2,85 m. circa ed è composto da un unico locale di vendita, un antibagno e un bagno cieco per una **superficie complessiva pari a 66.50 mq comm.li circa**.

L'unità presenta due vetrine che affacciano direttamente sulla Via Minghetti ed un'altra sulla via D'Azeglio. Le vetrine presentano i serramenti in legno e così anche il portoncino d'ingresso posto su via Minghetti. Si precisa che il giorno del sopralluogo una delle vetrine prospicienti via Minghetti era danneggiata a causa di atti vandalici.

Il locale presenta una controsoffittatura nel locale vendita in prossimità dei servizi, ove sono poste le bocchette di distribuzione dell'impianto di condizionamento.

L'unità al momento del sopralluogo era ancora in fase di ultimazione e le lavorazioni mancanti sono: fornitura e posta di serramenti interni, completamento dell'impianto elettrico (quadro elettrico, coperture delle scatole di derivazione, frutti, placche, prese e interruttori) e dell'impianto di condizionamento.

La pavimentazione è in ceramica

Il CTU tiene conto delle lavorazioni mancanti al fine della valutazione del bene in questione.

L'unità immobiliare per il raffrescamento e riscaldamento è dotata di impianto di condizionamento a soffitto con bocchette di distribuzione, la macchina esterna è posta in copertura all'interno del BCNC sub. 31.

Le condizioni generali sono buone e lo stesso dicasi per le finiture.

UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE - Negozio				
Comune di Legnago, Foglio n. 17, mn. 124, sub. 21				
Destinazione	Sup. lorda [mq]	Coeff.	Sup. comm. [mq]	Condizioni
Negozio - piano T	60,86	1,00	60,86	discrete
Bagno - piano T	2,73	1,00	2,73	discrete
Antibagno - piano T	2,91	1,00	2,91	discrete
TOTALE	66,50	-	66,50	discrete

Le dimensioni dei vani sono state desunte dall'ultima planimetria progettuale e alcune misure sono state verificate in loco.

5. L'autorimessa – (C.F.- Foglio 17, mapp.n° 124 sub. 22) è posta al piano terra ed è direttamente accessibile da Via Borgo Tetro; presenta una **superficie netta pari a 19,57 mq. circa** ed ha un'altezza interna massima di 2,50 m. circa in corrispondenza dell'accesso ed una minima di 2,15 m. circa in fondo. Si precisa che al suo interno vi è un pilastro a 4,25 dall'ingresso che ne restringe la larghezza. L'autorimessa aveva un accesso diretto al vano scale comune (sub.29), che però è stato chiuso.

La basculante è metallica con apertura manuale e all'interno la pavimentazione è in mattonelle di gres porcellanato.

L'unità, anche se terminata, necessita di alcuni lavori di finitura a completamento della ristrutturazione così come l'impianto elettrico che dev'essere in alcuni punti ultimato. Le condizioni generali sono discrete.

UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE - Autorimessa				
Comune di Legnago, Foglio n. 17, mn. 124, sub. 22				
Autorimessa - sub. 22				
Destinazione	Sup. lorda [mq]	Coeff.	Sup. comm. [mq]	Condizioni
Autorimessa - piano T	23,40	0,50	11,70	buone
TOTALE Autorimessa	23,40	-	11,70	buone

Le dimensioni dei vani sono state desunte dalla planimetria catastale e alcune misure sono state verificate in loco.

6. L'autorimessa – (C.F.- Foglio 17, mapp.n° 124 sub. 23) è posta al piano terra ed è direttamente accessibile da Via Borgo Tetro; presenta una **superficie netta pari a 15,61 mq. circa** ed ha un'altezza interna massima di 2,45 m. L'autorimessa aveva un accesso diretto al vano scale comune (sub.29) che però è stato chiuso, e rimasto in fondo all'autorimessa un gradino alto 13 cm. e profondo 50 cm in corrispondenza della porta tamponata. La basculante è metallica con apertura manuale e all'interno la pavimentazione è in mattonelle di gres porcellanato. L'unità, anche se terminata, necessita di alcuni lavori di finitura a completamento della ristrutturazione così come l'impianto elettrico che dev'essere in alcuni punti ultimato. Le condizioni generali sono discrete.

UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE - Autorimessa				
Comune di Legnago, Foglio n. 17, mn. 124, sub. 23				
Autorimessa - sub. 23				
Destinazione	Sup. lorda [mq]	Coeff.	Sup. comm. [mq]	Condizioni
Autorimessa - piano T	18,07	0,50	9,09	buone
TOTALE Autorimessa	18,07	-	9,09	buone

7. L'autorimessa – (C.F.- Foglio 17, mapp.n° 124 sub. 24) è posta al piano terra ed è direttamente accessibile da Via Borgo Tetro; presenta una **superficie netta pari a 21,68 mq. circa** ed ha un'altezza interna variabile, da un minimo di 1,94 m. circa, in corrispondenza della trave posta a metà dell'autorimessa, ad un massimo di 2,43m. circa. L'autorimessa aveva un accesso diretto al vano scale comune (sub.30) che però è stato chiuso, e rimasto in fondo all'autorimessa un gradino alto 13 cm. circa e profondo 32 cm. circa in corrispondenza della porta tamponata. La basculante è metallica con apertura manuale e all'interno la pavimentazione è in mattonelle di gres porcellanato.

L'unità, anche se terminata, necessita di alcuni lavori di finitura a completamento della ristrutturazione così come l'impianto elettrico che dev'essere in alcuni punti ultimato. Le condizioni generali sono discrete.

UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE - Autorimessa				
Comune di Legnago, Foglio n. 17, mn. 124, sub. 24				
Autorimessa - sub. 24				
Destinazione	Sup. lorda [mq]	Coeff.	Sup. comm. [mq]	Condizioni
Autorimessa - piano T	25,97	0,50	12,99	buone
TOTALE Autorimessa	25,97	-	12,99	buone

8. L'autorimessa – (C.F.- Foglio 17, mapp.n° 124 sub. 25) è posta al piano terra ed è direttamente accessibile da Via Borgo Tetro; presenta una **superficie netta pari a 16,35 mq. circa** ed ha un'altezza interna pari a circa 2,40 m. circa. L'autorimessa aveva un accesso diretto al vano scale comune (sub.30) che però è stato chiuso, e rimasto in fondo all'autorimessa un gradino alto 20 cm. circa e profondo 31 cm. circa in corrispondenza della porta tamponata. La basculante è metallica con apertura manuale e all'interno la pavimentazione è in mattonelle di gres porcellanato.

L'unità, anche se terminata, necessita di alcuni lavori di finitura a completamento della ristrutturazione così come l'impianto elettrico che dev'essere in alcuni punti ultimato. Le condizioni generali sono discrete.

UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE - Autorimessa				
Comune di Legnago, Foglio n. 17, mn. 124, sub. 25				
Autorimessa - sub. 25				
Destinazione	Sup. lorda [mq]	Coeff.	Sup. comm. [mq]	Condizioni
Autorimessa - piano T	20,18	0,50	10,09	buone
TOTALE Autorimessa	20,18	-	10,09	buone

9. L'autorimessa – (C.F.- Foglio 17, mapp.n° 124 sub. 26) è posta al piano terra ed è direttamente accessibile da Via Borgo Tetro; presenta una **superficie netta pari a 16,05 mq** circa ed ha un'altezza interna pari a circa 2,40 m. circa; l'unità è dotata anche di un piccolo ripostiglio ricavato nel sottoscala che al momento del sopralluogo si presentava privo di pavimentazione e con un'altezza interna pari a 1,00 m circa. La basculante è metallica con apertura manuale e all'interno la pavimentazione è in mattonelle di gres porcellanato.

L'unità, anche se terminata, necessita di alcuni lavori di finitura a completamento della ristrutturazione così come l'impianto elettrico che dev'essere in alcuni punti ultimato. Le condizioni generali sono discrete.

UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE - Autorimessa				
Comune di Legnago, Foglio n. 17, mn. 124, sub. 26				
Autorimessa - sub. 26				
Destinazione	Sup. lorda [mq]	Coeff.	Sup. comm. [mq]	Condizioni
Autorimessa - piano T	19,05	0,50	9,53	buone
Ripostiglio – piano T	2,29	0,25	0,57	Buone
TOTALE Autorimessa	21,34	-	10,10	buone

10. L'autorimessa – (C.F.- Foglio 17, mapp.n° 124 sub. 27) è posta al piano terra ed è direttamente accessibile da Via Borgo Tetro; presenta una **superficie netta pari a 25,67 mq. circa** ed ha un'altezza interna pari a circa 2,55 m. circa; l'unità è dotata anche di un piccolo ripostiglio, ricompreso nella superficie indicata, con copertura a travi in legno, pertanto la superficie netta utilizzabile come autorimessa è di 18,60 mq. circa. La basculante è metallica con apertura manuale e all'interno la pavimentazione è in mattonelle di gres porcellanato.

L'unità, anche se terminata, necessita di alcuni lavori di finitura a completamento della ristrutturazione così come l'impianto elettrico che dev'essere in alcuni punti ultimato. Le condizioni generali sono discrete.

UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE - Autorimessa				
Comune di Legnago, Foglio n. 17, mn. 124, sub. 27				
Autorimessa - sub. 27				
Destinazione	Sup. lorda [mq]	Coeff.	Sup. comm. [mq]	Condizioni
Autorimessa - piano T	19,05	0,50	9,53	buone
TOTALE Autorimessa	21,34	-	10,10	buone

11. L'autorimessa – (C.F.- Foglio 17, mapp.n° 124 sub. 28) è posta al piano terra ed è direttamente accessibile da Via Borgo Tetro; presenta una **superficie netta pari a 23,98 mq. circa** ed ha un'altezza interna di 2,55 m. circa. L'autorimessa presenta due finestre che affacciano su via D.Azeglio di cui una priva di vetro. La basculante è metallica con apertura manuale e all'interno la pavimentazione è in mattonelle di gres porcellanato.

L'unità, anche se terminata, necessita di alcuni lavori di finitura a completamento della ristrutturazione così come l'impianto elettrico che dev'essere in alcuni punti ultimato. Le condizioni generali sono discrete.

UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE - Autorimessa				
Comune di Legnago, Foglio n. 17, mn. 124, sub. 28				
Autorimessa - sub. 28				
Destinazione	Sup. lorda [mq]	Coeff.	Sup. comm. [mq]	Condizioni
Autorimessa - piano T	28,13	0,50	14,07	buone
TOTALE Autorimessa	28,13	-	14,07	buone

12. L'appartamento – (C.F.- Foglio 17, mapp.n° 124 sub. 32+sub.33) è posto al piano primo, è accessibile dal vano scale comune con ascensore (sub. 29) e si affaccia su via Borgo Tetro e via Minghetti. L'unità abitativa è costituita da due subalterni come nell'ultima variante e durante il sopralluogo si presentano appunto comunicanti attraverso una porta. L'appartamento ha un'altezza interna di 2,70 m. circa ed è composto da un ingresso, un soggiorno, uno studio con piccolo balcone, due bagni, due disimpegno, due ripostigli, un pranzo con angolo cottura e balcone e due camere da letto. L'unità presenta una **superficie complessiva di 137,12 mq comm.li.** circa

Le finiture sono di buona qualità, la pavimentazione è in gres porcellanato in tutto l'appartamento; i serramenti esterni sono in legno con vetro camera, scuri esterni in legno e riscaldamento centralizzato a pavimento con caldaia a metano posta nella centrale termica al piano terra. Mancano poche lavorazioni per terminare l'unità: fornitura e posa delle porte interne, completamento dell'impianto elettrico (manca il quadro elettrico, la copertura delle scatole di derivazione, le placche di copertura, i frutti, le prese-interruttori, non è terminato l'impianto di condizionamento, fornitura e posa dei sanitari e del termosifone nel bagno

Le condizioni generali sono buone e così anche le finiture

UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE - Appartamento				
Comune di Legnago, Foglio n. 17, mn. 124, sub. 32 + 33				
Appartamento - sub. 32+33				
Destinazione	Sup. lorda [mq]	Coeff.	Sup. comm. [mq]	Condizioni
Ingresso - <i>piano 1</i>	8,12	1,00	8,12	buone
Ripostiglio - <i>piano 1</i>	3,23	1,00	3,23	buone
Disimpegno - <i>piano 1</i>	2,06	1,00	2,06	buone
Soggiorno - <i>piano 1</i>	26,08	1,00	26,08	buone
Ripostiglio - <i>piano 1</i>	6,17	1,00	6,17	buone
Pranzo + angolo cottura - <i>piano 1</i>	31,59	1,00	31,59	buone
Balcone - <i>piano 1</i>	3,25	0,25	0,81	buone
Camera - <i>piano 1</i>	13,67	1,00	13,67	buone
Bagno - <i>piano 1</i>	5,71	1,00	5,71	buone
Camera - <i>piano 1</i>	17,74	1,00	17,74	buone
Disimpegno - <i>piano 1</i>	2,40	1,00	2,40	buone
Bagno - <i>piano 1</i>	4,22	1,00	4,22	buone
Studio - <i>piano 1</i>	15,11	1,00	15,11	buone
Balcone - <i>piano 1</i>	0,82	0,25	0,21	buone
TOTALE Appartamento	140,17	-	137,12	buone

Le dimensioni dei vani sono state desunte dalla planimetria catastale e alcune misure sono state verificate in loco.

13. L'appartamento- (C.F.- Foglio 17, mapp.n° 124 sub. 34) è posto al piano primo ed è accessibile dal vano scale comune con ascensore (sub. 30). L'unità consta in un monolocale che affaccia su via Borgo Tetro composto da un locale soggiorno/pranzo/letto di 25,80 mq., da un bagno e disimpegno per una **superficie complessiva di 53,82 mq comm.li** circa. L'altezza interna è pari a 2,60 m. circa. Le finiture sono di buona qualità, la pavimentazione è in gres porcellanato in tutto l'appartamento; i serramenti esterni sono in legno con vetro camera, scuri esterni in legno e riscaldamento centralizzato a pavimento con caldaia a metano posta nella centrale termica al piano terra. Mancano poche lavorazioni per terminare l'unità: fornitura e posa delle porte interne, completamento dell'impianto elettrico (manca il quadro elettrico, la copertura delle scatole di derivazione, le placche di copertura, i frutti, le prese-interruttori, non è terminato l'impianto di condizionamento, fornitura e posa dei sanitari e del termosifone nel bagno. Le condizioni generali sono buone e così anche le finiture.

UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE - Appartamento				
Comune di Legnago, Foglio n. 17, mn. 124, sub. 34				
Appartamento - sub. 34				
Destinazione	Sup. lorda [mq]	Coeff.	Sup. comm. [mq]	Condizioni
Soggiorno, pranzo, camera - <i>piano 1</i>	29,38	1,00	29,38	buone
Cucina - <i>piano 1</i>	11,67	1,00	11,67	buone
Ripostiglio - <i>piano 1</i>	2,03	1,00	2,03	buone
Disimpegno - <i>piano 1</i>	3,34	1,00	3,34	buone
Bagno - <i>piano 1</i>	7,40	1,00	7,40	buone
TOTALE Appartamento	53,82	-	53,82	buone

Le dimensioni dei vani sono state desunte dalla planimetria catastale e alcune misure sono state verificate in loco.

14. L'appartamento- (C.F.- Foglio 17, mapp.n° 124 sub. 35) è posto al piano primo, è accessibile dal vano scale comune con ascensore (sub. 30), affaccia su via Minghetti e per una piccola parte su via D'Azeglio, presenta un'altezza interna di 2,70 m. circa ed è composto da un ingresso, due disimpegni, due bagni, uno studio, una cucina, un soggiorno, due camere da letto e due balconi confinanti tra loro di 13,69 mq. circa totali. La **superficie complessiva** dell'unità è di **117,52 mq comm.li** circa.

Le finiture sono di buona qualità, la pavimentazione è in gres porcellanato in tutto l'appartamento; i serramenti esterni sono in legno con vetro camera, scuri esterni in legno, soffitto con travi a vista e riscaldamento centralizzato a pavimento con caldaia a metano posta nella centrale termica al piano terra. Mancano poche lavorazioni per terminare l'unità: fornitura e posa delle porte interne, completamento dell'impianto elettrico (manca il quadro elettrico, la copertura delle scatole di derivazione, le placche di copertura, i frutti, le prese-interruttori), non è terminato l'impianto di condizionamento, fornitura e posa dei sanitari e dei termosifoni nei bagni. Le condizioni generali sono buone e così anche le finiture.

UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE - Appartamento				
Comune di Legnago, Foglio n. 17, mn. 124, sub. 35				
Destinazione	Sup. lorda [mq]	Coeff.	Sup. comm. [mq]	Condizioni
Ingresso - <i>piano 1</i>	8,13	1,00	8,13	buone
Disimpegno - <i>piano 1</i>	4,55	1,00	4,55	buone
Bagno - <i>piano 1</i>	6,99	1,00	6,99	buone
Studio - <i>piano 1</i>	14,86	1,00	14,86	buone

Cucina - <i>piano 1</i>	18,22	1,00	18,22	buone
Soggiorno,Pranzo - <i>piano 1</i>	25,83	1,00	25,83	buone
Disimpegno - <i>piano 1</i>	2,34	1,00	2,34	buone
Bagno - <i>piano 1</i>	5,13	1,00	5,13	buone
Camera - piano 1	11,55	1,00	11,55	buone
Camera - piano 1	16,50	1,00	16,50	buone
Balcone - <i>piano 1</i>	6,54	0,25	1,64	buone
Balcone - <i>piano 1</i>	7,15	0,25	1,79	buone
TOTALE	127,79	-	117,52	buone

Le dimensioni dei vani sono state desunte dalla planimetria catastale e alcune misure sono state verificate in loco.

15. L'appartamento- (C.F.- Foglio 17, mapp.n° 124 sub. 36) è posto al piano primo, è accessibile dal vano scale comune con ascensore (sub. 30), presenta un'altezza interna di 2,70 m. circa ed è composto da un soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, un disimpegno e un bagno per una **superficie complessiva di 56,73 mq comm.li** circa. L'unità affaccia su via Borgo Tetro e via D'Azeglio.

Le finiture sono di buona qualità, la pavimentazione è in gres porcellanato in tutto l'appartamento; i serramenti esterni sono in legno con vetro camera, scuri esterni in legno, soffitto con travi a vista e riscaldamento centralizzato a pavimento con caldaia a metano posta nella centrale termica al piano terra. Mancano poche lavorazioni per terminare l'unità: fornitura e posa delle porte interne, completamento dell'impianto elettrico (manca il quadro elettrico, la copertura delle scatole di derivazione, le placche di copertura, i frutti, le prese-interruttori), non è terminato l'impianto di condizionamento, fornitura e posa dei sanitari e del termosifone nel bagno. Le condizioni generali sono buone e così anche le finiture.

UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE - Appartamento				
Comune di Legnago, Foglio n. 17, mn. 124, sub. 36				
Appartamento - sub. 36				
Destinazione	Sup. lorda [mq]	Coeff.	Sup. comm. [mq]	Condizioni
Soggiorno, angolo cottura - <i>piano 1</i>	25,03	1,00	25,03	buone
Camera - <i>piano 1</i>	10,47	1,00	10,47	buone
Bagno - <i>piano 1</i>	4,92	1,00	4,92	buone
Disimpegno - <i>piano 1</i>	1,73	1,00	1,73	buone
Camera - <i>piano 1</i>	14,58	1,00	14,58	buone
TOTALE Appartamento	56,73	-	56,73	buone

Le dimensioni dei vani sono state desunte dalla planimetria catastale e alcune misure sono state verificate in loco.

16. L'appartamento- (C.F.- Foglio 17, mapp.n° 124 sub. 37+sub.38) è posto al piano secondo, è accessibile dal vano scale comune con ascensore (sub. 29) e si affaccia su via Borgo Tetro e via Minghetti. L'unità abitativa è costituita da due subalterni come nell'ultima variante e durante il sopralluogo si presentavano appunto comunicanti attraverso una porta. L'appartamento ha un'altezza interna di 2,80 m. circa ed è composto da un ingresso, un soggiorno, uno studio, due bagni, due disimpegni, due ripostigli, un pranzo con angolo cottura e balcone e due camere da letto. L'unità presenta una **superficie complessiva** pari a circa **137,16 mq comm.li.**

Le finiture sono di buona qualità, la pavimentazione è in gres porcellanato in tutto l'appartamento; i serramenti esterni sono in legno con vetro camera, scuri esterni in legno e riscaldamento centralizzato a pavimento con caldaia a metano posta nella centrale termica al piano terra. Mancano poche lavorazioni per terminare l'unità: fornitura e posa delle porte interne, completamento dell'impianto elettrico (manca il quadro elettrico, la copertura delle scatole di derivazione, le placche di copertura, i frutti, le prese-interruttori, non è terminato l'impianto di condizionamento, fornitura e posa dei sanitari e dei termosifoni nei bagni.

Le condizioni generali sono buone e così anche le finiture.

UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE - Appartamento				
Comune di Legnago, Foglio n. 17, mn. 124, sub. 37 +38				
Appartamento - sub. 37+38				
Destinazione	Sup. lorda [mq]	Coeff.	Sup. comm. [mq]	Condizioni
Ingresso - piano 2	9,13	1,00	9,13	buone
Ripostiglio - piano 2	3,64	1,00	3,64	buone
Disimpegno - piano 2	2,73	1,00	2,73	buone
Soggiorno - piano 2	25,85	1,00	25,85	buone
Ripostiglio - piano 2	6,04	1,00	6,04	buone
Pranzo + angolo cottura - piano 2	30,27	1,00	30,27	buone
Camera - piano 2	13,17	1,00	13,17	buone
Bagno - piano 2	6,06	1,00	6,06	buone
Camera -piano 2	18,16	1,00	18,16	buone
Disimpegno - piano 2	2,30	1,00	2,30	buone
Bagno - piano 2	4,39	1,00	4,39	buone
Studio - piano 2	15,42	1,00	15,42	buone
TOTALE Appartamento	137,16	-	137,16	buone

Le dimensioni dei vani sono state desunte dalla planimetria catastale e alcune misure sono state verificate in loco.

17. L'appartamento– (C.F.- Foglio 17, mapp.n° 124 sub. 39) è posto al piano secondo, è accessibile dal vano scale comune con ascensore (sub. 30), affaccia su via Minghetti e su via D'Azeglio, presenta un'altezza interna di 2,70 m. circa ed è composto da un soggiorno-pranzo, tre disimpegni, due bagni, due camere da letto, una cucina, uno studio e due balconi, di cui uno nella cucina e l'altro nel soggiorno, per una **superficie complessiva** pari a circa **112,12 mq comm.li.**

Le finiture sono di buona qualità, la pavimentazione è in gres porcellanato in tutto l'appartamento; i serramenti esterni sono in legno con vetro camera, scuri esterni in legno, soffitto parzialmente con travi a vista e riscaldamento centralizzato a pavimento con caldaia a metano posta nella centrale termica al piano terra. Mancano poche lavorazioni per terminare l'unità: fornitura e posa delle porte interne, completamento dell'impianto elettrico (manca il quadro elettrico, la copertura delle scatole di derivazione, le placche di copertura, i frutti, le prese-interruttori), non è terminato l'impianto di condizionamento, fornitura e posa dei sanitari e dei termosifoni nei bagni. Le condizioni generali sono buone e così anche le finiture.

UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE - Appartamento				
Comune di Legnago, Foglio n. 17, mn. 124, sub. 39				
Destinazione	Sup. lorda [mq]	Coeff.	Sup. comm. [mq]	Condizioni
Soggiorno,Pranzo - <i>piano 2</i>	36,19	1,00	36,19	buone
Disimpegno - <i>piano 2</i>	1,69	1,00	1,69	buone
Bagno - <i>piano 2</i>	5,00	1,00	5,00	buone
Camera - <i>piano 2</i>	10,3	1,00	10,30	buone
Camera - <i>piano 2</i>	16,95	1,00	16,95	buone
Balcone - <i>piano 2</i>	3,27	0,25	0,82	buone
Disimpegno - <i>piano 2</i>	6,48	1,00	6,48	buone
Cucina - <i>piano 2</i>	13,06	1,00	13,06	buone
Balcone - <i>piano 2</i>	3,42	0,25	0,86	buone
Disimpegno - <i>piano 2</i>	1,93	1,00	1,93	buone
Bagno - <i>piano 2</i>	4,95	1,00	4,95	buone
Camera - <i>piano 2</i>	13,90	1,00	13,90	buone
TOTALE	117,14	-	112,12	buone

Le dimensioni dei vani sono state desunte dalla planimetria catastale e alcune misure sono state verificate in loco.

18. L'appartamento– (C.F.- Foglio 17, mapp.n° 124 sub. 40) è posto al piano secondo, è accessibile dal vano scale comune con ascensore (sub. 30), affaccia su via Minghetti, presenta un'altezza interna di 2,70 m. circa sottotrave ed è composto da un soggiorno-angolo cottura, un disimpegno, un bagno e una camera da letto per una **superficie complessiva** di **52,70 mq comm.li** circa

Le finiture sono di buona qualità, la pavimentazione è in gres porcellanato in tutto l'appartamento; i serramenti esterni sono in legno con vetro camera, scuri esterni in legno, soffitto con travi in legno a vista e riscaldamento centralizzato a pavimento con caldaia a metano posta nella centrale termica al piano terra. Mancano poche lavorazioni per terminare l'unità: fornitura e posa delle porte interne, completamento dell'impianto elettrico (manca il quadro elettrico, la copertura delle scatole di derivazione, le placche di copertura, i frutti, le prese-interruttori), non è terminato l'impianto di condizionamento, fornitura e posa dei sanitari e del termosifone nel bagno. Le condizioni generali sono buone e così anche le finiture.

UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE - Appartamento				
Comune di Legnago, Foglio n. 17, mn. 124, sub. 40				
Destinazione	Sup. lorda [mq]	Coeff.	Sup. comm. [mq]	Condizioni
Soggiorno,angolo cottura - <i>piano 2</i>	26,92	1,00	26,92	buone
Disimpegno - <i>piano 2</i>	4,09	1,00	4,09	buone
Bagno - <i>piano 2</i>	6,87	1,00	6,87	buone
Camera - <i>piano 2</i>	14,82	1,00	14,82	buone
TOTALE	52,70	-	52,70	buone

Le dimensioni dei vani sono state desunte dalla planimetria catastale e alcune misure sono state verificate in loco.

19. L'appartamento – (C.F.- Foglio 17, mapp.n° 124 sub. 41) è posto al piano secondo, è accessibile dal vano scale comune con ascensore (sub. 30) e presenta un'altezza interna di 2,70 m. circa; è composto da un soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, un disimpegno ed un bagno per una **superficie complessiva di 61.36 mq comm.li** circa. L'unità affaccia su via Minghetti e via D'Azeglio.

Le finiture sono di buona qualità, la pavimentazione è in gres porcellanato in tutto l'appartamento; i serramenti esterni sono in legno con vetro camera, scuri esterni in legno e riscaldamento centralizzato a pavimento con caldaia a metano posta nella centrale termica al piano terra. Mancano poche lavorazioni per terminare l'unità: fornitura e posa delle porte interne, completamento dell'impianto elettrico (manca il quadro elettrico, la copertura delle scatole di derivazione, le placche di copertura, i frutti, le prese-interruttori, non è terminato l'impianto di condizionamento, fornitura e posa dei sanitari e del termosifone nel bagno. Le condizioni generali sono buone e così anche le finiture.

UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE - Appartamento				
Comune di Legnago, Foglio n. 17, mn. 124, sub. 41				
Appartamento - sub. 41				
Destinazione	Sup. lorda [mq]	Coeff.	Sup. comm. [mq]	Condizioni
Soggiorno, angolo cottura - <i>piano 2</i>	24,00	1,00	24,00	buone
Camera - <i>piano 2</i>	17,38	1,00	17,38	buone
Disimpegno - <i>piano 2</i>	2,67	1,00	2,67	buone
Camera - <i>piano 2</i>	12,28	1,00	12,28	buone
Bagno - <i>piano 2</i>	5,03	1,00	5,03	buone
TOTALE Appartamento	61,36	-	61,36	buone

Le dimensioni dei vani sono state desunte dalla planimetria catastale e alcune misure sono state verificate in loco.

20. L'appartamento- (C.F.- Foglio 17, mapp.n° 124 sub. 42) è posto al piano terzo, è accessibile dal vano scale comune con ascensore (sub. 29), affaccia su via Minghetti e via Borgo Tetro. Trattasi di un sottotetto abitabile, pertanto presenta un'altezza minima di 1,40 m. circa ed una massima di 2,90 m. circa; nella tavola dell'ultimo progetto autorizzato si evince che una porzione di appartamento non è abitabile secondo la normativa vigente, tale area è individuabile al di là della linea tratteggiata e consta di circa 28,00 mq. L'unità è composta da un soggiorno con angolo cottura, due disimpegni, un ripostiglio, due bagni e due camere da letto per una **superficie complessiva di 100,90 mq comm.li** circa.

Le finiture sono di buona qualità, la pavimentazione è in gres porcellanato in tutto l'appartamento; i serramenti esterni sono in legno con vetro camera, scuri esterni in legno, soffitto con travi in legno a vista e riscaldamento centralizzato a pavimento con caldaia a metano posta nella centrale termica al piano terra. Mancano poche lavorazioni per terminare l'unità: fornitura e posa delle porte interne, completamento dell'impianto elettrico (manca il quadro elettrico, la copertura delle scatole di derivazione, le placche di copertura, i frutti, le prese-interruttori), non è terminato l'impianto di condizionamento, fornitura e posa dei sanitari e dei termosifoni nei bagni. Le condizioni generali sono buone e così anche le finiture.

UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE - Appartamento				
Comune di Legnago, Foglio n. 17, mn. 124, sub. 42				
Destinazione	Sup. lorda [mq]	Coeff.	Sup. comm. [mq]	Condizioni
Soggiorno,angolo cottura - <i>piano 3</i>	38,06	1,00	38,06	buone
Disimpegno - <i>piano 3</i>	8,06	1,00	8,06	buone

Bagno - piano 3	5,86	1,00	5,86	buone
Ripostiglio - piano 3	3,77	1,00	3,77	
Bagno - piano 3	5,37	1,00	5,37	
Guardaroba - piano 3	17,87	1,00	17,87	
Camera - piano 3	21,91	1,00	21,91	buone
TOTALE	100,90	-	100,90	buone

Le dimensioni dei vani sono state desunte dalla planimetria catastale e alcune misure sono state verificate in loco.

21. L'appartamento- (C.F.- Foglio 17, mapp.n° 124 sub. 43) è posto al piano secondo, è accessibile dal vano scale comune con ascensore (sub. 29) ed è composto da un soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, un disimpegno e un bagno per una **superficie complessiva di 59,85 mq comm.li** circa. L'unità affaccia su via Borgo Tetro; è ricavata nel sottotetto ed una porzione non è abitabile secondo la normativa vigente, tale porzione è quella rappresentata al di là della linea tratteggiata individuabile nelle tavole dell'ultima variante e consta di 7,50 mq. circa. L'altezza interna dell'unità va da un minimo di 1,70 m.circa ad un massimo di 4,00 m.circa.

Le finiture sono di buona qualità, la pavimentazione è in gres porcellanato in tutto l'appartamento; i serramenti esterni sono in legno con vetro camera, scuri esterni in legno, soffitto con travi a vista e riscaldamento centralizzato a pavimento con caldaia a metano posta nella centrale termica al piano terra. Mancano poche lavorazioni per terminare l'unità: fornitura e posa delle porte interne, completamento dell'impianto elettrico (manca il quadro elettrico, la copertura delle scatole di derivazione, le placche di copertura, i frutti, le prese-interruttori, non è terminato l'impianto di condizionamento, fornitura e posa dei sanitari e del termosifone nel bagno. Le condizioni generali sono buone e così anche le finiture.

UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE - Appartamento				
Comune di Legnago, Foglio n. 17, mn. 124, sub. 43				
Appartamento - sub. 43				
Destinazione	Sup. lorda [mq]	Coeff.	Sup. comm. [mq]	Condizioni
Soggiorno, angolo cottura - piano 3	24,82	1,00	24,82	buone
Camera - piano 3	15,61	1,00	15,61	buone
Disimpegno - piano 3	3,29	1,00	3,29	buone
Camera - piano 3	10,78	1,00	10,78	buone
Bagno - piano 3	5,35	1,00	5,35	buone
TOTALE Appartamento	59,85	-	59,85	buone

Le dimensioni dei vani sono state desunte dalla planimetria catastale e alcune misure sono state verificate in loco.

22. L'appartamento- (C.F.- Foglio 17, mapp.n° 124 sub. 44) è posto al piano terzo, è accessibile dal vano scale comune con ascensore (sub. 29), affaccia su via Minghetti. Trattasi di un sottotetto abitabile, pertanto presenta un'altezza minima di 1,95 m. circa ed una massima di 4,00 m. circa; nella tavola dell'ultimo progetto autorizzato si evince che una ridotta porzione di appartamento non è abitabile secondo la normativa vigente, tale area è individuabile al di là della linea tratteggiata e consta di circa 4,50 mq. L'unità è composta da un soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, un disimpegno e un bagno per una **superficie complessiva di 72,53 mq comm.li** circa.

Le finiture sono di buona qualità, la pavimentazione è in gres porcellanato in tutto l'appartamento; i serramenti esterni sono in legno con vetro camera, scuri esterni in legno, soffitto con travi in legno a vista e riscaldamento centralizzato a pavimento con caldaia a metano posta nella centrale termica al piano terra. Mancano poche lavorazioni per terminare l'unità: fornitura e posa delle porte interne, completamento dell'impianto elettrico (manca il quadro elettrico, la copertura delle scatole di derivazione, le placche di copertura, i frutti, le prese-interruttori), non è terminato l'impianto di condizionamento, fornitura e posa dei sanitari e del termosifone nel bagno. Le condizioni generali sono buone e così anche le finiture.

UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE - Appartamento				
Comune di Legnago, Foglio n. 17, mn. 124, sub. 44				
Destinazione	Sup. lorda [mq]	Coeff.	Sup. comm. [mq]	Condizioni
Ingresso - piano 3	3,3	1,00	3,30	buone
Soggiorno, angolo cottura - piano 3	37,05	1,00	37,05	buone
Disimpegno - piano 3	1,94	1,00	1,94	buone
Bagno - piano 3	4,86	1,00	4,86	buone
Camera - piano 3	10,53	1,00	10,53	buone
Camera - piano 3	14,85	1,00	14,85	buone
TOTALE	72,53	-	72,53	buone

Le dimensioni dei vani sono state desunte dalla planimetria catastale e alcune misure sono state verificate in loco.

23. L'appartamento- (C.F.- Foglio 17, mapp.n° 124 sub. 45) è posto al piano terzo, è accessibile dal vano scale comune con ascensore (sub. 30) e affaccia su via Borgo Tetro. Trattasi di un sottotetto abitabile, pertanto presenta un'altezza minima di 1,40 m. circa ed una massima di 2,90 m. circa. L'unità abitativa, pur essendo indicata come monolocale è composta da un soggiorno/angolo cottura, un

disimpegno ed un bagno per una **superficie commerciale complessiva** pari a circa **38,80 mq comm.li**. L'altezza interna è pari a circa 2,70m

Le finiture sono di buona qualità, la pavimentazione è in gres porcellanato in tutto l'appartamento; i serramenti esterni sono in legno con vetro camera, scuri esterni in legno, soffitto con travi in legno a vista e riscaldamento centralizzato a pavimento con caldaia a metano posta nella centrale termica al piano terra. Mancano poche lavorazioni per terminare l'unità: fornitura e posa delle porte interne, completamento dell'impianto elettrico (manca il quadro elettrico, la copertura delle scatole di derivazione, le placche di copertura, i frutti, le prese-interruttori), non è terminato l'impianto di condizionamento, fornitura e posa dei sanitari e del termosifone nel bagno. Le condizioni generali sono buone e così anche le finiture.

UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE - Appartamento				
Comune di Legnago, Foglio n. 17, mn. 124, sub. 45				
Destinazione	Sup. lorda [mq]	Coeff.	Sup. comm. [mq]	Condizioni
Ingresso - piano 3	2,5	1,00	2,50	buone
Soggiorno, angolo cottura - piano 3	17,9	1,00	17,90	buone
Bagno - piano 3	5,55	1,00	5,55	buone
Camera - piano 3	12,85	1,00	12,85	buone
TOTALE	38,80	-	38,80	buone

Le dimensioni dei vani sono state desunte dalla planimetria catastale e alcune misure sono state verificate in loco.

24. L'appartamento- (C.F.- Foglio 17, mapp.n° 124 sub. 46) è posto al piano terzo, è accessibile dal vano scale comune con ascensore (sub. 30) e affaccia su via Minghetti. Trattasi di un sottotetto abitabile, pertanto presenta un'altezza minima di 2,20 m. circa ed una massima di 3,00 m. circa, nella tavola dell'ultimo progetto autorizzato si evince che una ridotta porzione di appartamento non è abitabile secondo la normativa vigente, tale area è individuabile al di là della linea tratteggiata e consta di 8,50 mq. circa. L'unità abitativa è un monolocale con un bagno, un disimpegno e un ripostiglio per una **superficie complessiva** di **50,07 mq comm.li** circa

Le finiture sono di buona qualità, la pavimentazione è in gres porcellanato in tutto l'appartamento; i serramenti esterni sono in legno con vetro camera, scuri esterni in legno, soffitto con travi in legno a vista e riscaldamento centralizzato a pavimento con caldaia a metano posta nella centrale termica al piano terra. Mancano poche lavorazioni per terminare l'unità: fornitura e posa delle porte interne, completamento dell'impianto elettrico (manca il quadro elettrico, la copertura delle scatole di

derivazione, le placche di copertura, i frutti, le prese-interruttori), non è terminato l'impianto di condizionamento, fornitura e posa dei sanitari e del termosifone nel bagno. Le condizioni generali sono buone e così anche le finiture.

UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE - Appartamento				
Comune di Legnago, Foglio n. 17, mn. 124, sub. 46				
Destinazione	Sup. lorda [mq]	Coeff.	Sup. comm. [mq]	Condizioni
Soggiorno - piano 3	35,3	1,00	35,30	
Angolo cottura - piano 3	4,93	1,00	4,93	buone
Disimpegno - piano 3	2,96	1,00	2,96	buone
Bagno - piano 3	6,88	1,00	6,88	buone
TOTALE	50,07	-	50,07	buone

Le dimensioni dei vani sono state desunte dalla planimetria catastale e alcune misure sono state verificate in loco.

25. L'appartamento– (C.F.- Foglio 17, mapp.n° 124 sub. 47) è posto al piano terzo ed è accessibile dal vano scale comune con ascensore (sub. 30). L'unità è composta da un soggiorno/pranzo/angolo cottura, una lavanderia con accesso dal terrazzo, un antibagno e bagno, uno studio, due camere da letto, un bagno accessibile dalla camera matrimoniale e un ampio terrazzo di 12,00 mq. circa che affaccia sulla via Borgo Tetro. L'unità presenta una **superficie complessiva di 120,34 mq comm.li.** circa. L'altezza interna è variabile da un minimo di 2,20 m. circa ad un massimo di 3,00 m. circa. L'appartamento affaccia un primo lato su via Borgo Tetro, un secondo su via D'Azeglio ed un terzo su via Minghetti.

Le finiture sono di buona qualità, la pavimentazione è in gres porcellanato nella terrazza, i serramenti esterni sono in legno con vetro camera, scuri esterni in legno e riscaldamento centralizzato a pavimento con caldaia a metano posta nella centrale termica al piano terra. Nella presente unità mancano più lavorazioni rispetto al resto degli appartamenti: posa del riscaldamento a pavimento, dei pavimenti con esclusione di quello della terrazza, dei rivestimenti, fornitura e posa delle porte interne, completamento dell'impianto elettrico (manca il quadro elettrico, la copertura delle scatole di derivazione, le placche di copertura, i frutti, le prese-interruttori, non è terminato l'impianto di condizionamento, fornitura e posa dei sanitari e dei termosifoni nei bagni

Le condizioni generali sono buone e così anche le finiture.

UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE - Appartamento				
Comune di Legnago, Foglio n. 17, mn. 124, sub. 47				
Appartamento - sub. 47				
Destinazione	Sup. lorda [mq]	Coeff.	Sup. comm. [mq]	Condizioni
Disimpegno - <i>piano 3</i>	4,95	1,00	4,95	buone
Soggiorno, pranzo, angolo cottura - <i>piano 3</i>	57,35	1,00	57,35	buone
Bagno - <i>piano 3</i>	6,06	1,00	6,06	buone
Studio - <i>piano 3</i>	10,27	1,00	10,27	buone
Ripostiglio - <i>piano 3</i>	10,45	1,00	10,45	buone
Camera - <i>piano 3</i>	19,92	1,00	19,92	buone
Bagno - <i>piano 3</i>	8,10	1,00	8,10	buone
Terrazza - <i>piano 3</i>	12,95	0,25	3,24	buone
TOTALE Appartamento	130,05	-	120,34	buone

Le dimensioni dei vani sono state desunte dalla planimetria catastale e alcune misure sono state verificate in loco.

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

Fondazioni: =====
 Solai: *laterocemento – stato: buono*
 Strutture verticali: *miste pietra-laterizio-ca – stato: buono*
 Copertura: *a doppia falda in legno – stato: buono*

Componenti Edilizie

Cancello Carraio: =====
 Cancello pedonale: =====
 Infissi esterni: *vetrine in legno con vetrocamera e doppia/singola anta a battente in legno con vetrocamera e scuri esterni in legno – stato: buono*
 Infissi interni: *non ancora installate*
 Manto di copertura: *coppi in laterizio – stato: buono*
 Pareti esterne: *intonacate e tinteggiate – stato: buono*
 Percorsi interni: *in piastrelle di ceramica – stato: buono*
 Porta d'ingresso: *anta a battente in legno e vetro, vetrine con serramento in legno e vetrocamera– portoncini blindati - stato: buono*
 Recinzione: =====
 Tramezze interne: *muratura e in cartongesso intonacate e tinteggiate – stato: buono*

Caratteristiche impianti

Antenna: =====
 Antifurto: =====
 Citofonico: *si*
 Elettrico: *sottotraccia – tensione di rete: 220 V – da completare, certificare e collaudare a fine lavori*
 Gas: *sottotraccia con alimentazione a metano – da completare, certificare e collaudare a fine lavori*
 Idrico: *sottotraccia, alimentazione diretta alla rete comunale – da completare la fornitura e posa dei sanitari, da certificare e collaudare a fine lavori*
 Telefonico *si*

Termico:

centralizzato con C.T. al piano terra nel BCNC sub. 31 con sistemi di diffusione a pavimento; l'impianto di condizionamento dei negozi invece è posto all'interno della controsoffittatura con bocchette di diffusione e la macchina esterna è posta in copertura in corrispondenza del BCNC sub. 31 - da completare, certificare e collaudare a fine lavori.

3. SITUAZIONE URBANISTICA.

Il complesso edilizio risulta essere stato costruito in epoca anteriore al 1967, il titolo edilizio di costruzione non è stato reperito ma sono stati reperiti i titoli edilizi degli interventi successivi effettuati sull'immobile:

- In data **08.01.1979** è stata rilasciata **Concessione Edilizia n. 180/78 prot. n.485/78**, avente ad oggetto la modifica ed il restauro interno di un edificio sito in Via Minghetti e Via Borgo Tetro. Domanda presentata dal [REDACTED] il 18.01.1978 (All. f.1);
- In data **25.05.1981** è stata rilasciata **Concessione Edilizia n. 70/81 prot. n.389/81**, avente ad oggetto varianti distributive e cambio di destinazione edificio ad uso abitazione dei piani primo, secondo e terzo. (All. f.2);
- In data **11.08.1981** è stata rilasciata **Concessione Edilizia n. 437/81 prot. n.6869/81**, avente ad oggetto varianti in corso d'opera non essenziali al fabbricato ad uso dipendenza dell'Albergo Romagna sito in Legnago (All. f.3);
- In data **07.04.1982** è stato rilasciato il **Certificato di Agibilità prot. n. 1351/82** relativo alla sistemazione del preesistente fabbricato adibito ad uso dipendenza dell'Albergo Romagna (All. f.4);
- In data **25.01.1984** è stata rilasciata **Concessione Edilizia n. 28/84 prot. n.13206/83**, variante in corso d'opera avente ad oggetto varianti distributive interne di alcuni locali siti al p.t. di un edificio ad uso Albergo Romagna sito in Legnago in via Minghetti e via Tetro nel centro storico, locali da adibirsi a bar-ristorante ed accessori. Domanda presentata dal [REDACTED] il 06.12.1983 (All. f.5);
- In data **26.10.1984** è stato rilasciato il **Certificato di Agibilità prot. n. 10761/84** relativo alla variante distributiva interna dei locali siti al p.t. ad uso bar-ristornate e accessori (All. f.6);
- In data **12.01.1995** è stata presentata **Relazione di asseveramento n.AB/6/1995 prot. n. 19275** ai sensi dell'art. 26 della L. n. 47/85 e art. 76 della L.R.n. 61/85, avente ad oggetto opere interne in un fabbricato ad uso alberghiero in Via Minghetti e via Tetro (All. f.7);
- In data **19.04.2001** è stata rilasciata **Autorizzazione Edilizia gratuita n.AU/654/2000 prot. n. 35951/2000** avente ad oggetto modifiche interne con realizzazione di nuovi servizi igienici da realizzare in fabbricato ad uso Albergo

Romagna in Via Minghetti e via Tetro. Domanda presentata dal [REDACTED] [REDACTED] il 21.11.2000 (All. f.8);

- In data **08.09.2005** è stato rilasciato **Permesso di Costruire n. CE/73/2005 prot. n. 3599/2005** avente ad oggetto la ristrutturazione di edificio con destinazione turistico-alberghiera (All. f.9);
- In data **21.02.2008** è stata rilasciata **Concessione edilizia in sanatoria n.2004/CDN/225 prot. n. 7094** avente ad oggetto la ristrutturazione del piano sottotetto di un edificio alberghiero con formazione di nuove camere (All. f.10);
- In data **12.06.2008** è stato rilasciato **Atto di assenso prot. n. 21201** relativo alla **D.I.A. n. 0259/2008** avente ad oggetto opere interne all'Albergo Romagna da realizzare in Via Minghetti Legnago centro (All. f.11);
- In data **02.12.2009** è stato rilasciato **Permesso di Costruire n. 2009/0368** avente ad oggetto Piano di Recupero "Via Marco Minghetti" complesso immobiliare da adibire a residenze e unità commerciali a cui è seguito un Verbale di deliberazione del consiglio comunale n. 10 Reg. Delib. (All. f.12);
- In data **29.05.2012** è stato rilasciato **Permesso di Costruire n. 2011/0628** avente ad oggetto la variante al progetto per la ristrutturazione di un complesso immobiliare da adibire a residenze e unità commerciali (All. f.13);

Il fabbricato è inserito nel P.I. vigente del Comune di Legnago – VR - all'interno della **Zona A – Centro storico** oggetto di **Piano Integrato di Riqualificazione Urbanistica (P.I.R.U.)** (All. h).

Delle descritte situazioni si è tenuto conto nella stima del bene.

3.1 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Il C.T.U., analizzato l'ultimo titolo edilizio rilasciato del fabbricato in questione (Permesso di Costruire n. 2011/628), segnala che la **situazione urbanistico-edilizia** risulta **non conforme** allo stato dei luoghi per difformità distributive interne come meglio specificato sotto:

- nell'**appartamento sub. 33** posto al piano primo la porta aperta sul vano scale va chiusa come da versione autorizzata mentre va aperta la porta autorizzata che dall'ingresso conduce al soggiorno affacciato su via Minghetti;
- nell'**appartamento sub. 38** posto al piano secondo la porta aperta sul vano scale va chiusa come da versione autorizzata;
- nell'**appartamento sub. 45** posto al piano terzo va sanata la demolizione della tramezza sul vano scale comune e la chiusura della porta che collegava il sub.45 al vano scale medesimo;
- nell'**appartamento sub. 47** posto al piano terzo devono essere completate le tramezzature;

- nel **negozio sub. 21** posto al piano terra va sanata la controparete realizzata all'interno del bagno;
- nelle **autorimesse sub. 21, 22, 23, 24, 25** poste al piano terra va sanata la chiusura della porta che collegava al vano scala comune

Il fabbricato è privo di Certificato di Agibilità che dovrà essere richiesto dall'acquirente dopo la fine lavori.

Il CTU ritiene che per ultimare i lavori, l'acquirente dovrà presentare una pratica edilizia S.C.I.A. per completamento opere nella quale si inseriranno le modifiche necessarie e successivamente una fine lavori e una richiesta di Agibilità; la spesa per il tecnico si stima in € 5.000,00 circa.

Per quanto riguarda invece la **situazione catastale** si precisa che tutte le unità, con eccezione delle autorimesse (dal sub.22 al sub.28), sono censite come "F/3- in corso di costruzione" e pertanto prive di planimetria catastale; le planimetrie catastali e l'elaborato planimetrico definitivi dovranno essere redatti a fine lavori con la presentazione di una variazione catastale Docfa. Si precisa che le planimetrie catastali delle autorimesse devono essere adeguate all'ultimo stato autorizzato. **Quindi dovrà essere presentata una pratica di variazione catastale per complessivi € 5.000,00 circa**

Di tutte le situazioni si è tenuto conto nella stima del bene.

4. SITUAZIONE DI POSSESSO – DIRITTI REALI.

Le unità immobiliari avente destinazione residenziale al momento del sopralluogo risultavano libere.

Per quanto riguarda le autorimesse invece, al momento del sopralluogo risultava locato, assieme a tutte le altre autorimesse del fabbricato (quindi dal sub. 22 al 28 del mn. 124, fg. 17 del Comune di Legnago) alla [REDACTED]

[REDACTED] con contratto di locazione n. 2604 serie 3T del 2019 della durata di 20 anni dal 18.10.2019 al 17.10.2039 con un canone annuo di € 3.360,00 (Euro tremilatrecentosessanta//00) da pagarsi anticipatamente in rate mensili di € 280,00 (Euro duecentottanta//00).

Il sottoscritto C.T.U. ritiene che il canone di locazione di cui sopra, relativo all'unità immobiliare in oggetto sia da ritenersi "vile" e quindi **non congruo. Il CTU precisa che la quota del canone di locazione che interessa l'immobile di cui al presente lotto del presente pignoramento è da considerarsi non conforme al canone di mercato di beni simili in zona e quindi non congrua ai sensi dell'art. 2923 c.3 c.c. essendo inferiore ad un terzo del prezzo giusto.**

Di tutte le situazioni si è tenuto conto nella stima del bene.

5. DETERMINAZIONE DELLA STIMA

5.1 *Critério di stima*

L'aspetto economico da prendere in considerazione nella valutazione dell'immobile in oggetto è il *valore di mercato*. La valutazione, definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, può essere eseguita o con procedimento analitico, cioè per capitalizzazione del reddito netto, o con procedimento sintetico comparativo. Nel caso in oggetto la sottoscritta ritiene opportuno ricorrere alla valutazione per via sintetico comparativa, sulla base di valori di mercato di beni simili, tenuto conto delle caratteristiche degli immobili e sulla scorta di informazioni assunte presso il Catasto, l'Ufficio Tecnico del Comune di Legnago – Vr, gli osservatori del mercato immobiliare di Legnago – Vr, e gli operatori del settore edilizio ed immobiliare delle zone limitrofe. Tale procedimento consiste nell'attribuire un valore "a corpo", determinato per confronto con beni simili di cui si conosce il valore di mercato nella zona.

La superficie commerciale degli immobili è stata desunta secondo i criteri di computo riportati nella norma UNI 10750 sulla base dei disegni acquisiti presso l'Agenzia del Territorio, planimetria catastale, ed un sommario controllo compiuto sul luogo dal sottoscritto; trattandosi di disegni a volte incompleti, sarà compito dell'aggiudicatario controllare le reali consistenze del compendio immobiliare mediante verifica diretta delle superfici indicate in perizia.

Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad un'eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Il CTU precisa che ha applicato un deprezzamento del 10% alle unità immobiliari imputabile alle lavorazioni necessarie al completamento delle unità stesse. All'appartamento sub.47 è stato applicato un deprezzamento del 15% considerando che i lavori necessari al completamento sono maggiori. All'autorimessa sub.24 è stato applicato un deprezzamento del 20% in quanto presenta all'interno una porzione con un'altezza minima ridotta pari a 1,95 m. circa. Si precisa altresì che la terrazza posta in copertura sub.48 è stata considerata come BCNC. Il valore dei BCNC è pro quota insito nella valutazione dei beni.

5.2 *Valutazione*

Il **Valore venale di mercato di "dell'intero fabbricato"**, nel febbraio 2021 è il seguente:

Negoziò – sub. 18

<i>tipo valore</i>	<i>superficie</i>	<i>Valore per mq.</i>	<i>Deprezzamento</i>	<i>Valore</i>
€/mq.	35,18 mq.	€ 1.800,00	10%	€ <u>56.992,00</u>

Negozi – sub. 19

tipo valore	superficie	Valore per mq.	Deprezzamento	Valore
€/mq.	60,27 mq.	€ 1.800,00	10%	€ 97.637,00

Negozi – sub. 20

tipo valore	superficie	Valore per mq.	Deprezzamento	Valore
€/mq.	61,16 mq.	€ 1.800,00	10%	€ 99.079,00

Negozi – sub. 21

tipo valore	superficie	Valore per mq.	Deprezzamento	Valore
€/mq.	66,50 mq.	€ 1.800,00	10%	€ 107.730,00

Autorimessa – sub. 22

tipo valore	superficie	Valore per mq.	Deprezzamento	Valore
A corpo.	22,80 mq.	=====	=====	€ 31.000,00

Autorimessa – sub. 23

tipo valore	superficie	Valore per mq.	Deprezzamento	Valore
A corpo.	18,50 mq.	=====	=====	€ 25.500,00

Autorimessa – sub. 24

tipo valore	superficie	Valore per mq.	Deprezzamento	Valore
A corpo.	26,20 mq.	=====	20%	€ 29.000,00

Autorimessa – sub. 25

tipo valore	superficie	Valore per mq.	Deprezzamento	Valore
A corpo.	20,20 mq.	=====	=====	€ 28.000,00

Autorimessa – sub. 26

tipo valore	superficie	Valore per mq.	Deprezzamento	Valore
A corpo.	20,50 mq.	=====	=====	€ 28.500,00

Autorimessa – sub. 27

tipo valore	superficie	Valore per mq.	Deprezzamento	Valore
A corpo.	29,30 mq.	=====	=====	€ 40.000,00

Autorimessa – sub. 28

tipo valore	superficie	Valore per mq.	Deprezzamento	Valore
A corpo.	28,00 mq.	=====	=====	€ 38.500,00

Appartamento – sub. 32+33

tipo valore	superficie	Valore per mq.	Deprezzamento	Valore
€/mq.	137,12 mq.	€ 2.000,00	10%	€ 246.816,00

Appartamento – sub. 34

tipo valore	superficie	Valore per mq.	Deprezzamento	Valore
€/mq.	53,82 mq.	€ 2.000,00	10%	€ 96.876,00

Appartamento – sub. 35

tipo valore	superficie	Valore per mq.	Deprezzamento	Valore
€/mq.	117,52 mq.	€ 2.000,00	10%	€ 211.536,00

Appartamento – sub. 36

<i>tipo valore</i>	<i>superficie</i>	<i>Valore per mq.</i>	<i>Deprezzamento</i>	<i>Valore</i>
€/mq.	56,73 mq.	€ 2.000,00	10%	€ 102.114,00

Appartamento – sub. 37+38

<i>tipo valore</i>	<i>superficie</i>	<i>Valore per mq.</i>	<i>Deprezzamento</i>	<i>Valore</i>
€/mq.	137,16 mq.	€ 2.000,00	10%	€ 246.816,00

Appartamento – sub. 39

<i>tipo valore</i>	<i>superficie</i>	<i>Valore per mq.</i>	<i>Deprezzamento</i>	<i>Valore</i>
€/mq.	112,12 mq.	€ 2.000,00	10%	€ 201.816,00

Appartamento – sub. 40

<i>tipo valore</i>	<i>superficie</i>	<i>Valore per mq.</i>	<i>Deprezzamento</i>	<i>Valore</i>
€/mq.	52,70 mq.	€ 2.000,00	10%	€ 94.860,00

Appartamento – sub. 41

<i>tipo valore</i>	<i>superficie</i>	<i>Valore per mq.</i>	<i>Deprezzamento</i>	<i>Valore</i>
€/mq.	61,36 mq.	€ 2.000,00	10%	€ 110.448,00

Appartamento – sub. 42

<i>tipo valore</i>	<i>superficie</i>	<i>Valore per mq.</i>	<i>Deprezzamento</i>	<i>Valore</i>
€/mq.	100,90 mq.	€ 2.000,00	10%	€ 181.620,00

Appartamento – sub. 43

<i>tipo valore</i>	<i>superficie</i>	<i>Valore per mq.</i>	<i>Deprezzamento</i>	<i>Valore</i>
€/mq.	59,85 mq.	€ 2.000,00	10%	€ 107.730,00

Appartamento – sub. 44

<i>tipo valore</i>	<i>superficie</i>	<i>Valore per mq.</i>	<i>Deprezzamento</i>	<i>Valore</i>
€/mq.	72,53 mq.	€ 2.000,00	10%	€ 130.554,00

Appartamento – sub. 45

<i>tipo valore</i>	<i>superficie</i>	<i>Valore per mq.</i>	<i>Deprezzamento</i>	<i>Valore</i>
€/mq.	38,80 mq.	€ 2.000,00	10%	€ 69.840,00

Appartamento – sub. 46

<i>tipo valore</i>	<i>superficie</i>	<i>Valore per mq.</i>	<i>Deprezzamento</i>	<i>Valore</i>
€/mq.	50,07 mq.	€ 2.000,00	10%	€ 90.126,00

Appartamento – sub. 47

<i>tipo valore</i>	<i>superficie</i>	<i>Valore per mq.</i>	<i>Deprezzamento</i>	<i>Valore</i>
€/mq.	120,34 mq.	€ 2.000,00	15%	€ 204.578,00

Valore complessivo "intero fabbricato" **€ 2.677.668,00**

5.3 Adeguamenti e correzioni della stima

Cancellazione pignoramento e ipoteche a carico dell'acquirente	€ 294,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ 10.000,00
Spese condominiali	€ 0,00
Totale:	€ 10.294,00

5.4 Prezzo a base d'asta

STIMA "**intero fabbricato**", con i dovuti arrotondamenti – febbraio 2021

- Quota di 1/1 della piena proprietà

€ 2.677.668,00 (duemilioneisessantasettemila668//00).

- *Decurtazione, adeguamenti e correzioni della stima (con i dovuti arrotondamenti)*

€ 2.677.668,00 - € 10.294,00 = € 2.667.374,00

€ 2.667.000,00 (duemilioneisessantasettemila//00).

I suddetti valori sono comprensivi dell'incidenza della comproprietà sulle parti comuni.

5.5 Giudizio di comoda divisibilità

Giudizio di comoda divisibilità: **Bene divisibile**

6. RIEPILOGO DATI ESSENZIALI DEL LOTTO

Il lotto in questione consiste in un fabbricato condominiale sito nel centro del Comune di Legnago ai civici nn. 35-37 di Via Minghetti. Il fabbricato consta di quattro piani fuori terra con un affaccio principale su Via Minghetti, da cui si accede ai negozi ed agli appartamenti ed un affaccio secondario su Via Borgo Tetro, da cui si accede alle autorimesse. Il fabbricato condominiale è costituito da sette autorimesse, quattro negozi e quattordici appartamenti. I dati catastali attuali dell'unità immobiliare sono i seguenti:

1. Unità in corso di costruzione (Negozio)

C.F. del Comune di Legnago - Vr

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 18, cat. F/3 (in corso di costr.), Via Marco Minghetti snc, piano T;

2. Unità in corso di costruzione (Negozio)

C.F. del Comune di Legnago - Vr

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 19, cat. F/3 (in corso di costr.), Via Marco Minghetti snc, piano T;

3. Unità in corso di costruzione (Negozio)

C.F. del Comune di Legnago - Vr

- Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 20**, cat. F/3 (in corso di costr.), Via Marco Minghetti snc, piano T;
4. Unità in corso di costruzione (Negozio)
C.F. del Comune di Legnago - Vr
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 21, cat. F/3 (in corso di costr.), Via Marco Minghetti snc, piano T;
5. Autorimessa
C.F. del Comune di Legnago - Vr
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 22, cat. C/6, cl. 7, 20 mq, sup. cat. 23 mq, R.C. 102,26 €, Borgo Tetro snc, piano T;
6. Autorimessa
C.F. del Comune di Legnago - Vr
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 23, cat. C/6, cl. 7, 16 mq, sup. cat. 18 mq, R.C. 81,81 €, Borgo Tetro SNC, piano T;
7. Autorimessa
C.F. del Comune di Legnago - Vr
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 24, cat. C/6, cl. 7, 22 mq, sup. cat. 26 mq, R.C. 112,48 €, Borgo Tetro snc, piano T;
8. Autorimessa
C.F. del Comune di Legnago - Vr
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 25, cat. C/6, cl. 7, 17 mq, sup. cat. 20 mq, R.C. 86,92 €, Borgo Tetro snc, piano T;
9. Autorimessa
C.F. del Comune di Legnago - Vr
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 26, cat. C/6, cl. 7, 18 mq, sup. cat. 21 mq, R.C. 92,03 €, Borgo Tetro snc, piano T;
10. Autorimessa
C.F. del Comune di Legnago - Vr
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 27, cat. C/6, cl. 7, 26 mq, sup. cat. 30 mq, R.C. 132,94 €, Borgo Tetro SNC, piano T;
11. Autorimessa
C.F. del Comune di Legnago - Vr
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 28, cat. C/6, cl. 7, 24 mq, sup. cat. 27 mq, R.C. 122,71 €, Borgo Tetro SNC, piano T;
12. Unità in corso di costruzione (Appartamento)
C.F. del Comune di Legnago - Vr
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 32, cat. F/3 (in corso di costr.), Via Marco Minghetti snc, piano 1;
13. Unità in corso di costruzione (Appartamento)

C.F. del Comune di Legnago - Vr

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 33, cat. F/3 (in corso di costr.), Via Marco Minghetti snc, piano 1;

14. Unità in corso di costruzione (Appartamento)

C.F. del Comune di Legnago - Vr

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 34, cat. F/3 (in corso di costr.), Via Marco Minghetti snc, piano 1;

15. Unità in corso di costruzione (Appartamento)

C.F. del Comune di Legnago - Vr

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 35, cat. F/3 (in corso di costr.), Via Marco Minghetti snc, piano 1;

16. Unità in corso di costruzione (Appartamento)

C.F. del Comune di Legnago - Vr

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 36, cat. F/3 (in corso di costr.), Via Marco Minghetti snc, piano 1;

17. Unità in corso di costruzione (Appartamento)

C.F. del Comune di Legnago - Vr

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 37, cat. F/3 (in corso di costr.), Via Marco Minghetti snc, piano 2;

18. Unità in corso di costruzione (Appartamento)

C.F. del Comune di Legnago - Vr

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 38, cat. F/3 (in corso di costr.), Via Marco Minghetti snc, piano 2;

19. Unità in corso di costruzione (Appartamento)

C.F. del Comune di Legnago - Vr

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 39, cat. F/3 (in corso di costr.), Via Marco Minghetti snc, piano 2;

20. Unità in corso di costruzione (Appartamento)

C.F. del Comune di Legnago - Vr

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 40, cat. F/3 (in corso di costr.), Via Marco Minghetti snc, piano 2;

21. Unità in corso di costruzione (Appartamento)

C.F. del Comune di Legnago - Vr

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 41, cat. F/3 (in corso di costruz.), Via Marco Minghetti snc, piano 2;

22. Unità in corso di costruzione (Appartamento)

C.F. del Comune di Legnago - Vr

Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 42, cat. F/3 (in corso di costr.), Via Marco Minghetti snc, piano 3;

23. Unità in corso di costruzione (Appartamento)
C.F. del Comune di Legnago - Vr
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 43, cat. F/3 (in corso di costruz.), Via Marco Minghetti snc, piano 3;
24. Unità in corso di costruzione (Appartamento)
C.F. del Comune di Legnago - Vr
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 44, cat. F/3 (in corso di costruz.), Via Marco Minghetti snc, piano 3;
25. Unità in corso di costruzione (Appartamento)
C.F. del Comune di Legnago - Vr
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 45, cat. F/3 (in corso di costr.), Via Marco Minghetti snc, piano 3;
26. Unità in corso di costruzione (Appartamento)
C.F. del Comune di Legnago - Vr
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 46, cat. F/3 (in corso di costr.), Via Marco Minghetti snc, piano 3-4.
27. Unità in corso di costruzione (Appartamento)
C.F. del Comune di Legnago - Vr
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 47, cat. F/3 (in corso di costruz.), Via Marco Minghetti snc, piano 3;
28. Unità in corso di costruzione (Terrazza)
C.F. del Comune di Legnago - Vr
Foglio 17, mapp.n° 124, sub. 48, cat. F/3 (in corso di costruz.), Via Marco Minghetti snc, piano 4.

Il **mappale 118** è posto tra i seguenti **confini** (da nord in senso orario): Via Borgo Tetro, mn. 119, mn. 121, Via Marco Minghetti, mn. 116.

Il **mappale 119** è posto tra i seguenti **confini** (da nord in senso orario): Via Borgo Tetro, mn. 120, mn. 121, mn. 118.

Il **mappale 120** è posto tra i seguenti **confini** (da nord in senso orario): Via Borgo Tetro, mn. 1440, mn. 121, mn. 119.

Il **mappale 121** è posto tra i seguenti **confini** (da nord in senso orario): mn. 120, mn. 1440, Via Marco Minghetti, mn. 118, mn. 119.

Il **mappale 1440** è posto tra i seguenti **confini** (da nord in senso orario): Via Borgo Tetro, mn. 1441, Via Marco Minghetti, mn. 120, mn. 121.

Il **mappale 1441** è posto tra i seguenti **confini** (da nord in senso orario): Via Borgo Tetro, mn. 123, Via Marco Minghetti, mn. 1440.

Gli attuali intestatari secondo i RR.II. sono:

Si precisa che l'acquisto del presente immobile è stato effettuato dal

- STIMA "appartamento con autorimessa", a seguito di decurtazioni, adeguamenti, correzioni e con i dovuti arrotondamenti – febbraio 2021:

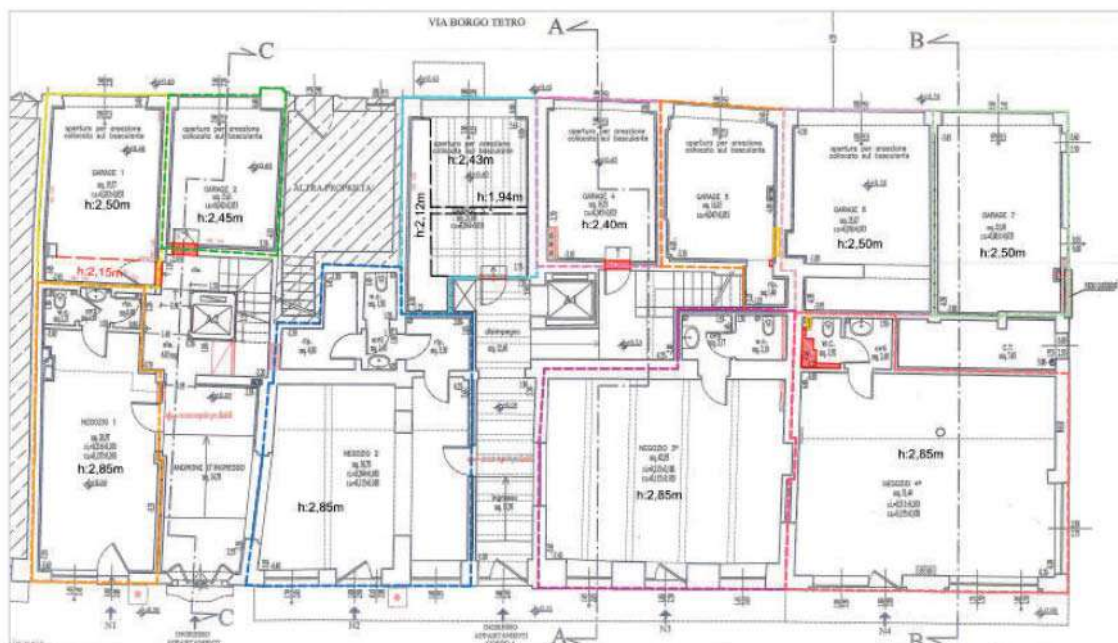
- Quota di 1/1 della piena proprietà

€ **2.667.000,00** (duemilioneisecentosessantasettemila/00).

I suddetti valori sono comprensivi dell'incidenza della comproprietà sulle parti comuni.

7. SCHEMA PLANIMETRICO COMPLESSO EDILIZIO

PIANO TERRA

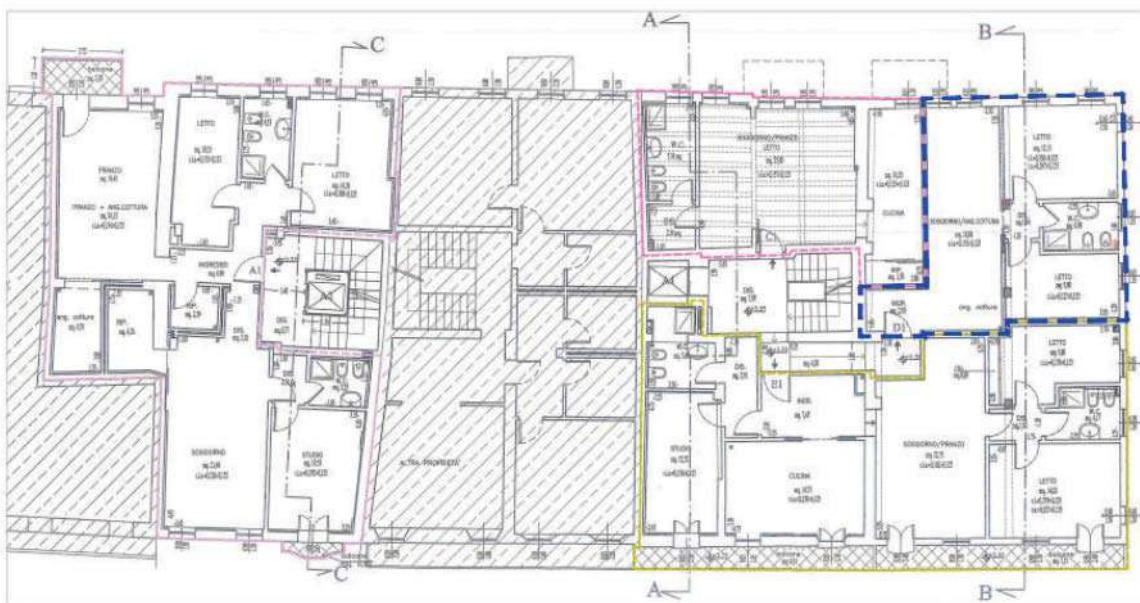


LEGENDA

negozio sub. 18	negozio sub. 21	autorimessa sub. 24	autorimessa sub. 27
negozio sub. 19	autorimessa sub. 22	autorimessa sub. 25	autorimessa sub. 28
negozio sub. 20	autorimessa sub. 23	autorimessa sub. 26	Demolizioni
			Costruzioni



PIANO PRIMO



LEGENDA

- | | |
|-------------------------------|----------------------|
| appartamento sub. 32+ sub. 33 | appartamento sub. 34 |
| appartamento sub. 34 | Demolizioni |
| appartamento sub. 35 | Costruzioni |



N



PIANO SECONDO



LEGENDA

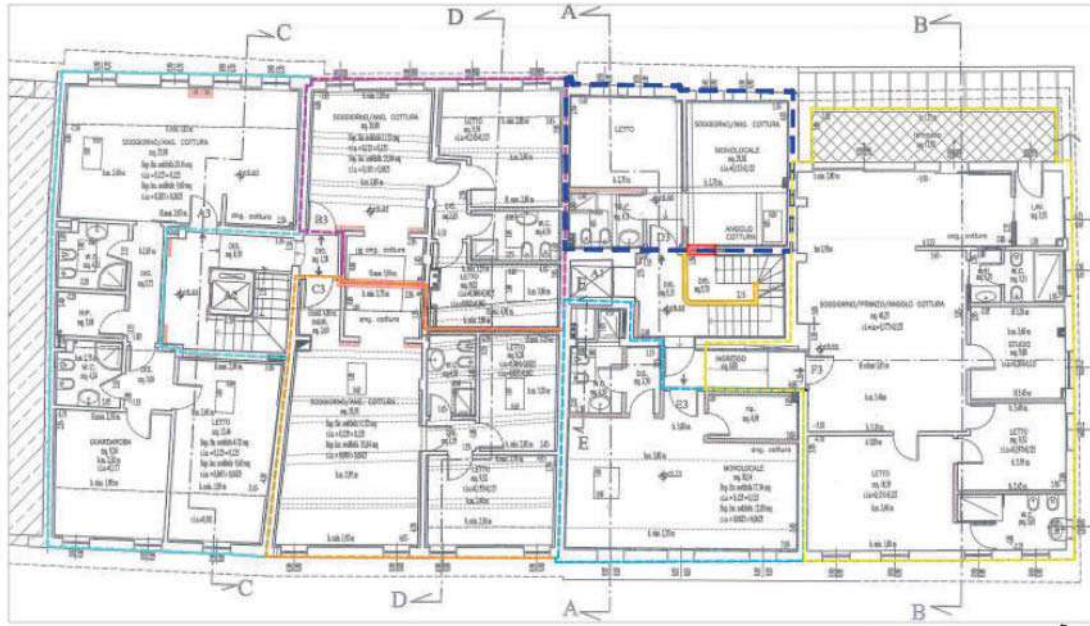
- | | |
|-------------------------------|----------------------|
| appartamento sub. 37+ sub. 38 | appartamento sub. 41 |
| appartamento sub. 39 | Demolizioni |
| appartamento sub. 40 | Costruzioni |



N



PIANO TERZO



LEGENDA

- appartamento sub. 42
- appartamento sub. 43
- appartamento sub. 44
- appartamento sub. 45
- appartamento sub. 46
- appartamento sub. 47
- Demolizioni
- Costruzioni

PIANO QUARTO



LEGENDA

- terrazza sub. 48

Allegati

- RIEPILOGO FINALE

- CORRISPONDENZA

COMPENDIO N. 1

- a) Documentazione fotografica:
 - *Lotto n. 1 – n. 22 foto;*
 - *Lotto n. 2 – n. 3 foto;*
 - *Lotto n. 3 – n. 24 foto;*
- b) Visure catastali:
 - *Lotto n. 1 – fg. 40 mn. 221 sub. 9;*
 - *Lotto n. 2 – fg. 40 mn. 221 sub. 11+20;*
 - *Lotto n. 3 – fg. 40 mn. 221 sub. 12+21;*
- c) Planimetrie catastali:
 - *Lotto n. 1 – fg. 40 mn. 221 sub. 9;*
 - *Lotto n. 2 – fg. 40 mn. 221 sub. 11+20;*
 - *Lotto n. 3 – fg. 40 mn. 221 sub. 12+21;*
- d) Mappa Censuaria ed elaborato planimetrico;
- e) Certificato di matrimonio;
- f) Contratti di locazione:
 - *Lotto n. 1 – Contratto n. 2410 serie 3T del 2019;*
 - *Lotto n. 2 – Contratto n. 1751 serie 3T del 2019*
 - *Lotto n. 3 – Contratto n. 1866 serie 3T del 2019*
- g) Documenti ufficio tecnico del Comune di Cerea:
 - g.1 - Concessione Edilizia n. 10/95 del 24.11.1995;
 - g.2 - Concessione Edilizia n. 231/98 del 23.03.1999;
 - g.3 – DIA n. 131/99 prot. n. 16.417/99 del 24.09.1999;
 - g.4 - Certificato di Agibilità n. 38/2000 (per il solo Lotto n. 2);
 - g.5 - Certificato di Agibilità n. 35/2001 (per i soli Lotti n. 1 e n. 3)
- h) Estratto P.I Comune di Cerea;
- i) Ispezioni ipotecarie;
- j) Atto di vendita del 24.06.1997 rep. n. 61.223 del notaio Macchi Sergio

COMPENDIO N. 2

- a) Documentazione fotografica:
 - *Lotto n. 4 – n. 10 foto;*
 - *Lotto n. 5 – n. 11 foto;*
 - *Lotto n. 6 – n. 14 foto;*
 - *Lotto n. 7 – n. 7 foto;*
 - *Lotto n. 8 – n. 32 foto;*
 - *Lotto n. 9 – n. 14 foto;*

- *Lotto n. 10 – n. 1 foto;*
- b) **Visure catastali:**
 - *Lotto n. 4 – fg. 40 mn. 113 sub. 13;*
 - *Lotto n. 5 – fg. 40 mn. 113 sub. 18;*
 - *Lotto n. 6 – fg. 40 mn. 113 sub. 19;*
 - *Lotto n. 7 – fg. 40 mn. 113 sub. 20;*
 - *Lotto n. 8 – fg. 40 mn. 113 sub. 21;*
 - *Lotto n. 9 – fg. 40 mn. 113 sub. 22;*
 - *Lotto n. 10 – fg. 40 mn. 13 sub. 27;*
- c) **Planimetrie catastali:**
 - *Lotto n. 4 – fg. 40 mn. 113 sub. 13;*
 - *Lotto n. 5 – fg. 40 mn. 113 sub. 18;*
 - *Lotto n. 6 – fg. 40 mn. 113 sub. 19;*
 - *Lotto n. 7 – fg. 40 mn. 113 sub. 20;*
 - *Lotto n. 8 – fg. 40 mn. 113 sub. 21;*
 - *Lotto n. 9 – fg. 40 mn. 113 sub. 22;*
 - *Lotto n. 10 – fg. 40 mn. 13 sub. 27;*
- d) **Mappa Censuaria ed elaborato planimetrico;**
- e) **Certificato di matrimonio;**
- f) **Contratti di locazione:**
 - *Lotto n. 4 – Contratto n. 2051 serie 3T del 2019;*
 - *Lotto n. 7 – Contratto n. 1722 serie 3T del 2010*
 - *Lotto n. 8 – Contratto n. 2411 serie 3T del 2019*
 - *Lotto n. 9 – Contratto n. 2907 serie 3T del 2017*
- g) **Documenti ufficio tecnico del Comune di Cerea:**
 - g.1 - *Concessione Edilizia in sanatoria n. 2052/san prot. N. 12414 del 28.06.1996;*
 - g.2 – *Denuncia di Inizio Attività n. 15/01 prot. 2999 del 14.02.2001;*
 - g.3 – *Concessione Edilizia n. 105/2001 prot. N. 8011/2001 del 26.07.2001*
 - g.4 – *D.I.A. n. 197/02 prot. N. 14945 del 14.10.2002*
 - g.5 – *D.I.A. n. 246/03 prot. N. 15753 del 28.11.2003*
 - g.6 – *Permesso di Costruire n. 136/2003 prot. N. 13136/2003 del 09.03.2004*
 - g.7 – *D.I.A. n. 10/045 prot. N. 15753 del 15.03.2010*
 - g.8 – *Certificato di agibilità n. 59 prot. N. 5897 del 05.08.2003*
 - g.9 – *Certificato di agibilità n. 2010/40 prot. N. 5492 del 26.05.2010*
- h) **Estratto P.I Comune di Cerea;**
- i) **Ispezioni ipotecarie;**

- j) Atto di compravendita del 09.02.2001 rep. N. 972 del notaio Cristiano Casalini;
- k) Atto di divisione del 01.02.1999 rep. N. 60234 del notaio Lamberto Casalini

COMPENDIO N. 3

- a) Documentazione fotografica: n. 52 foto;
- b) Visure catastali – fg. 40 mn. 1554;
- c) Planimetria catastale – fg. 40 mn. 1554;
- d) Mappa Censuaria;
- e) Certificato di matrimonio;
- f) Contratto di locazione – *Contratto n. 1750 serie 3T del 2019*
- g) Documenti ufficio tecnico del Comune di Cerea:
 - g.1 - Concessione Edilizia n. 5452/1987 del 31.12.1987;
- h) Estratto P.I Comune di Cerea;
- i) Ispezioni ipotecarie;
- j) Atto di divisione del 16.06.1997 rep. N. 61020 del notaio Sergio Macchi;

COMPENDIO N. 4

- a) Documentazione fotografica: n. 4 foto;
- b) Visure catastali – fg. 13 mn. 169;
- c) Mappa Censuaria;
- d) Certificato di matrimonio;
- e) Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.)
- f) Estratto P.I Comune di Cerea;
- g) Ispezioni ipotecarie;
- h) Atto di vendita del 13.11.1975 rep. N. 48544 del notaio Salvatore Pio Agostino;

COMPENDIO N. 5

- a) Documentazione fotografica: n. 32 foto;
- b) Visure catastali – fg. 1, mn. 423,424,425,426,427,428,432,459;
- c) Planimetria catastale – fg. 40 mn. 459;
- d) Mappa Censuaria;
- e) Certificato di matrimonio;
- f) Contratto di locazione – *Contratto n. 1749 serie 3T del 2019*
- g) Documenti ufficio tecnico del Comune di Casaleone:
 - g.1 – Permesso a lottizzare n. P2002003 del 02.12.2004;
 - g.2 – Permesso di Costruire n. P2006027 del 20.12.2006;
 - g.3 – D.I.A. n. D2005011 del 15.02.2005;
 - g.4 – Collaudo tecnico amministrativo opere di urbanizzazione del 16.01.2008;
- h) Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.)
- i) Ispezioni ipotecarie;
- j) Atto di divisione del 16.06.1997 rep. N. 61020 del notaio Sergio Macchi;

COMPENDIO N. 6

- a) Documentazione fotografica: n. 34 foto;
- b) Visure catastali – fg. 17, mn. 650 sub. 10 e sub. 11
- c) Planimetria catastale – fg. 17, mn. 650 sub. 10 e sub. 11
- d) Mappa Censuaria ed elaborato planimetrico;
- e) Certificato di matrimonio;
- f) Documenti ufficio tecnico del Comune di Legnago:
 - f.1 – Concessione edilizia n. 410/98 prot. 14580;
 - f.2 – Concessione edilizia n. VCE/641/99 prot. N. 25712/1999;
 - f.3 – Concessione edilizia n. VCE/335/00 prot. N. 14205/2000;
 - f.4 – DIA n. 580/2000 prot. N. 35919 del 20.11.2000;
 - f.5 - Concessione edilizia in sanatoria n.SCE/78/01 prot. n. 1831 del 19.04.2001;
 - f.6 – Certificato di agibilità prot. N. 667/01 del 22.01.2001
- g) Estratto P.I. del Comune di Legnago;
- h) Ispezioni ipotecarie;
- i) Atto di vendita del 25.06.1998 rep. N. 69091 del notaio Sergio Macchi;

COMPENDIO N. 7

- a) Documentazione fotografica: n. 85 foto;
- b) Visure catastali – fg. 47, mn. 515 sub. 1, 2, 3, 4, 5
- c) Planimetria catastale – fg. 47, mn. 515 sub. 1, 2, 3, 4, 5
- d) Mappa Censuaria ed elaborato planimetrico;
- e) Certificato di matrimonio;
- f) Documenti ufficio tecnico del Comune di Cerea:
 - f.1 – Licenza di Costruzione n. 891 del 16.10.1962
 - f.2 – Certificato di abitabilità n. 1859 del 09.03.1967
 - f.3 – Licenza di Costruzione n. 1821 del 08.07.1968
 - f.4 – Licenza di Costruzione in sanatoria n. 1821/bis del 09.10.1970
 - f.5 – Condonò edilizio n. 1365/san del 21.12.1995
- g) Estratto P.I. del Comune di Cerea;
- h) Ispezioni ipotecarie;
- i) Denuncia di successione del ██████████ registrata a Legnago il 30.10.2009 al n. 4 vol. 592
- j) Atto di compravendita del 04.12.1960 rep. n. 26.524 del Notaio Nicoli Nello

COMPENDIO N. 8

- a) Documentazione fotografica: n. 58 foto;
- b) Visure catastali – fg. 47, mn. 950 sub. 1 e sub. 2
- c) Planimetria catastale – fg. 47, mn. 950 sub. 1 e sub. 2
- d) Mappa Censuaria;

- e) Certificato di matrimonio;
- f) Documenti ufficio tecnico del Comune di Cerea:
 - f.1 – Concessione Edilizia n. 3637 del 02.10.1978;
 - f.2 – Concessione Edilizia n. 3637 del 08.05.1979;
 - f.3 – Concessione Edilizia n. 3637 del 21.06.1980;
 - f.4 – Certificato di abitabilità n. 1927 del 21.07.1980
- g) Estratto P.I. del Comune di Cerea;
- h) Ispezioni ipotecarie;
- i) Denuncia di successione del [REDACTED] registrata a Legnago il 30.10.2009 al n. 4 vol. 592
- j) Atto di compravendita del 04.12.1960 rep. n. 26.524 del Notaio Nicoli Nello

COMPENDIO N. 9

- a) Documentazione fotografica: n. 111 foto;
- b) Visure catastali
- c) Planimetrie catastali – fg. 17, mn. 124, sub. 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28
- d) Mappa Censuaria ed elaborato planimetrico;
- e) Certificato di matrimonio;
- f) Documenti ufficio tecnico del Comune di Legnago:
 - f.1 - Concessione Edilizia n. 180/78 prot. n.485/78 del 08.01.1979;
 - f.2 - Concessione Edilizia n. 70/81 prot. n.389/81 del 25.05.1981;
 - f.3 - Concessione Edilizia n. 437/81 prot. n.6869/81 del 11.08.1981;
 - f.4 – Certificato di agibilità prot. N. 1351/82 del 07.04.1982;
 - f.5 – Concessione Edilizia n. 28/84 prot. N. 13206/83 del 25.01.1984;
 - f.6 – Certificato di agibilità prot. N. 10761/84 del 26.10.1984;
 - f.7 – Relazione di asseveramento n. AB/6/1995 prot. N. 19275 del 12.01.1995;
 - f.8 – Autorizzazione Edilizia gratuita n. AU/654/2000 prot. N. 35951/2000 del 19.04.2001;
 - f.9 – Permesso di costruire n. CE/73 prot. N. 3599/2005 del 14.09.2005;
 - f.10 – Concessione edilizia in sanatoria n. 2004/CDN/225 prot. N. 7094 del 21.02.2008;
 - f.11 - Atto di assenso prot. N. 21201 del 12.06.2008;
 - f.12 – Permesso di Costruire n. 2009/0368 del 02.12.2009;
 - f.13 – Permesso di Costruire n. 2011/0628 del 29.05.2012
- g) Estratto P.I. del Comune di Legnago;
- h) Ispezioni ipotecarie;
- i) Atto di vendita del 06.02.1978 rep. N. 62185 del Notaio Pio Agostino Salvatore;
- j) Atto di vendita del 20.06.1980 rep. N. 79848 del Notaio Pio Agostino Salvatore;
- k) Atto di vendita del 24.06.1983 rep. N. 100647 del Notaio Pio Agostino Salvatore

- l) Atto di vendita del 10.01.1979 rep. N. 68441 del Notaio Pio Agostino Salvatore
- m) Atto di vendita del 23.06.1995 rep. N. 46981 del Notaio Sergio Macchi
- n) Nota di trascrizione Decreto di Tasferimento immobili del 28.04.2004 rep. N. 835 del Tribunale di Verona
- o) Nota di trascrizione Sentenza di divisione del 22.08.2007 cron.n. 4471 del Tribunale di Verona
- p) Atto di vendita del 29.02.2008 rep. N. 142165 del Notaio Sergio Macchi