

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA
LOTTO UNICO

Procedura esecutiva n. 234/2024 RGE

Giudice Dott. ATTILIO BURTI

Creditore procedente AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.

Parte esecutata XXXXXXXXXX



Esperto stimatore

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

Custode giudiziario

I.V.G. di Verona - e-mail: info@ivgverona.it telefono: 045 4851352

Incarico conferito il 18.10.2024 con l'audizione parti fissata al 22.01.2025



INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A - SCHEDA SINTETICA DEL LOTTO UNICO	3
B - DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	4
C - DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO	4
D - DESCRIZIONE DEL LOTTO	5
D.1 - LOTTO UNICO	5
D.1.1 - Proprietà del lotto	5
D.1.1.1 - Verifiche anagrafiche - Camera di Commercio	5
D.1.2 - Identificazione catastale dei beni oggetto di vendita	6
D.1.3 - Descrizione dei beni	8
D.1.3.1 - Contesto	8
D.1.3.2 - Descrizione dell'unità immobiliare e dell'edificio	9
D.1.3.3 - Individuazione dei beni condominiali e delle pertinenze	11
D.1.3.4 - Individuazione degli accessi dell'immobile	11
D.1.4 - Situazione urbanistica della zona	12
D.1.5 - Situazione catastale dell'immobile	12
D.1.6 - Situazione edilizia dell'immobile	13
D.1.7 - Stato di occupazione dell'immobile	14
D.1.7.1 - Identificazione degli occupanti	15
D.1.7.2 - Opponibilità dello stato d'occupazione	15
D.1.8 - Vincoli e oneri giuridici	15
D.1.8.1 - Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati dalla procedura	15
D.1.8.2 - Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	16
D.1.8.3 - Accertamento dei vincoli e oneri giuridici che sono opponibili	17
D.1.8.4 - Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi	17
D.1.9 - Indicazioni acquisite sui vincoli condominiali	17
D.1.10 - Indicazioni sul regime fiscale della vendita	18
D.1.11 - Immobile in regime di edilizia convenzionata	18
D.1.12 - Separazione in natura e progetto divisionale	18
D.1.13 - Valutazione del lotto	19
D.1.13.1 - Consistenza	19
D.1.13.2 - Criteri di stima	19
D.1.13.3 - Stima	21
D.1.13.4 - Adeguamenti e correzioni della stima	22
D.1.13.5 - Valore della stima al netto delle decurtazioni	23
E - ALLEGATI	24



A - SCHEDA SINTETICA DEL LOTTO UNICO

Procedura	n. 234/2024 RGE Tribunale di Verona
Lotto	1 (unico)
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Appartamento al piano 2° di un complesso condominiale di due edifici a tre piani fuori terra con autorimessa al piano scantinato sup. commerciale totale m² 80,68
Ubicazione	Cherubine di Cerea (VR), via Petrarca civ. n° 53
Dati catastali	Catasto fabbricati, Comune di Cerea (VR), foglio 58 mappale 1436 sub 22, categoria A/2, vani 3, sup. totale m² 64 mappale 1436 sub 46, categoria C/6, sup. totale m² 28 Catasto terreni, foglio 58, mappale 1436 EU, sup. m² 2.581
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 68.600,00 (euro sessantottomilaseicento)
Stato di occupazione	Condotto da terzi in comodato gratuito
Irregolarità edilizie	Non presenti
Irregolarità catastali	Non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	NO

NOTE: Il complesso dei due edifici contigui elevati a 2 piani f.t. e realizzati nel 2007/08 in via Petrarca n. 53 a Cerea (VR) è costituito da 4+4 appartamenti per piano per un totale di 24 appartamenti e da 12+12 autorimesse a piano interrato con due distinti accessi carrai. L'appartamento oggetto della presente stima occupa l'angolo nord ovest del piano secondo dell'edificio nord est del complesso con l'ingresso condominiale al civ. 53 e con autorimessa/cantina a piano scantinato, collegata da scala interna con ascensore. L'appartamento al piano secondo è composto da ingresso, soggiorno e cucina (spazio aperto), balcone, disimpegno, ripostiglio, bagno e stanza da letto ed è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale esterna e risulta in normali condizioni. Il complesso di via Petrarca civ. 53 risulta costituito come *condominio LAURA*.

*I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.
L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il Custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene.
La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi, tuttavia non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.*



B - DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Nella nota di trascrizione riferita all'atto di pignoramento del **19.08.2024**, viene indicata in capo a , nato in (EE) il , la quota di **1/1** (un intero) della piena proprietà dei seguenti beni in Com. di Cerea (VR):

CEU - fg. 58 - m.n. 1436 sub 22 - cat. A/2

CEU - fg. 58 - m.n. 1436 sub 46 - cat. C/6

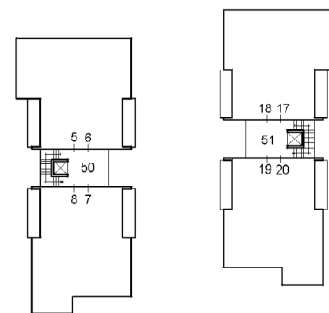
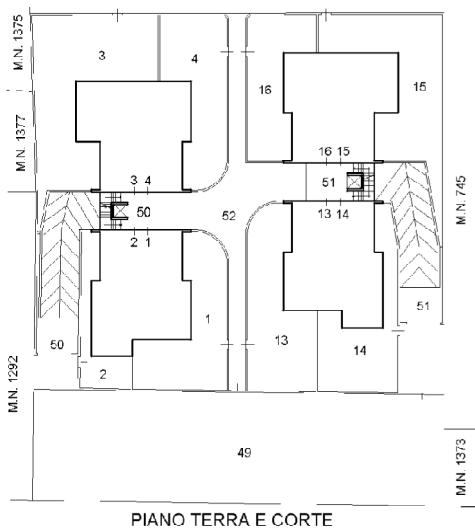
I riferimenti agli atti registrati riportati nel certificato notarile ex art. 567 CPC risultano allineati e coerenti e non evidenziano particolari necessità di visure ipotecarie integrative, considerata la continuità storica degli atti pregressi riportata.

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

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

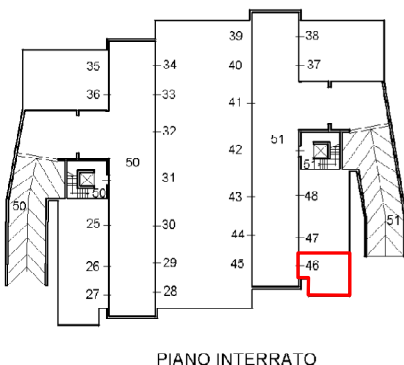
C - DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

L'immobile staggito è costituito da un appartamento situato al piano 2° di uno dei 2 edifici di 4+4+4 unità elevati a 3 piani f.t. del condominio **LAURA**, avente come pertinenza un'autorimessa al piano interrato e costituente il LOTTO UNICO della presente procedura esecutiva.

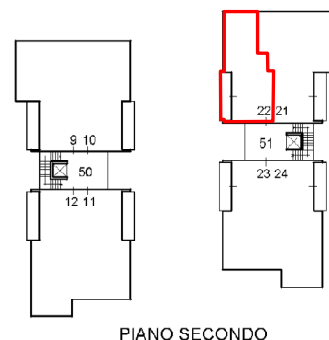


estratti da elaborato planimetrico del fg. 58, m.n. 1436 CT di Cerea

m.n. 1436 sub 22 – cat. A/2



m.n. 1436 sub 46 – cat. C/6



D - DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1 - LOTTO UNICO

Il LOTTO UNICO è costituito da un appartamento con autorimessa a piano interrato di un complesso di due edifici attualmente allibrato in Com. di Cerea, *CEU fg. 58, m.n. 1436 sub 22 - cat. A/2 – appartamento a piano 2° e m.n. 1436 sub 46 - cat. C/6 - autorimessa a piano S.*

D.1.1 - PROPRIETÀ DEL LOTTO

Al ventennio, la proprietà dei lotti allibrati in Com. di Cerea, *CT fg. 58, m.n. 1291 e 1378*, sui quali di seguito sono stati costruiti due edifici elevati a tre piani f.t. con relativo piano interrato comune, risultavano assegnati per la quota di 1/2 (un mezzo) ciascuno della piena proprietà a C E, nato a Cerea il e C M, nata a Cerea il , per successione del padre C D, nato a Cerea i l e deceduto il .

Con atto di compravendita del 23.06.2006 n. 74856 rep. Notaio CHILIBERTI, C E e C M vendevano alla Ditta S.r.l. con sede a Legnago (VR) i lotti edificabili in Com. di Cerea, *CEU fg. 58, m.n. m.n. 1291 e 1378*, successivamente riuniti per formare il m.n.

1436 CT di ha 0.32.34 - poi frazionato nell'attuale m.n. 1436 EU di ha 0.25.81 e m.n. 1441.

Con atto di compravendita del 13.01.2010 n. 79535 rep. Notaio CHILIBERTI, la Ditta S.r.l. vendeva a le unità immobiliari urbane allibrate in Com. di Cerea, *fg. 58 CEU, m.n. 1436 sub 22 - cat. A/2 e m.n. 1436 sub 46 - cat. C/6. (allegato E.1)*

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

, nato in (EE) il - cod. fiscale
- per la quota di **1/1 della piena proprietà.**

D.1.1.1 - VERIFICHE ANAGRAFICHE - CAMERA DI COMMERCIO

Dalla documentazione anagrafica reperita, risulta che , coniugato dal

30.12.2010 con (*allegato E.2*), è residente dal a -

di in via S. D'A è immigrato da Casaleone (VR) il , risiedendo nell'appartamento staggito in via Petrarca ci v. 53 con la famiglia fino al 19.10.2020.

La famiglia anagrafica già residente nell'appartamento staggito è attualmente costituita dai coniugi e e da due figlie (una delle quali minore), come riportato nei certificati anagrafici (*allegati E.3, E.4*).



D.1.2 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

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

Comune di Cerea (VR), sez. Terreni – fg. 58

m.n. 1436 - ENTE URBANO - eu/p - sup. ha 0.25.81 - partita 1

Comune di Cerea (VR), sez. Urbana - fg. 58 – via Francesco Petrarca

m.n. 1436 sub 22 - cat. A/2 - cl. 3^a - vani 3 - sup. m² 64/61 - rd. € 232,41 - piano 2

m.n. 1436 sub 46 - cat. C/6 - cl. 2^a - con. m² 24 - sup. m² 28 - rd. € 78,09 - piano S1

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

, nato in (EE) il , proprietà per 1/1

ANNOTAZIONI DI STORIA E SITUAZIONE CATASTALE

L'identificativo CT di Cerea fg. 58, m.n. 1436 *EU* di ha 0.25.81 deriva da frazionamento con tipo del 01.07.2008 del m.n. 1436 *FUA* di ha 0.32.34 (con formazione del m.n. 1441 *EU* di ha 0.06.53) che derivava da variazione con tipo del 05.05.2008 con fusione e soppressione dei m.n. 1291 *seminativo* di ha 0.18.78 (derivante da frazionamento in lotti del 2002 dei m.n. 320 e 1292) e m.n. 1376 *vigneto* di ha 0.13.56 (derivante da frazionamento in lotti del 2002 dei m.n. 235, 1375 e 1377) con soppressione dei m.n. 235 e 320 risalenti all'impianto meccanografico del 1975.

Gli identificativi CEU fg. 58, m.n. 1436 sub 22 – cat. A/2 e m.n. 1436 sub 46 – cat. C/6 derivano da costituzione del 10.06.2008.

ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ

L'attuale indirizzo civico condominiale dell'appartamento al piano 2° con pertinenze oggetto di stima, compreso nel complesso di due edifici realizzati sul m.n. 1436 del fg. 58 del Com. di Cerea, risulta:

via Francesco Petrarca n. 53 -37053 Cerea (VR) – frazione di Cherubine

L'edificio nord est sul m.n. 1436 del fg. 58 comprendente l'appartamento pignorato a piano secondo fa parte del complesso dei due edifici in linea realizzati nel 2008 elevati a 3 piani f.t. oltre al piano scantinato, è analogo all'adiacente edificio a sud ovest ed è composto da quattro appartamenti per piano (con giardino per le unità a piano terra) e da dodici autorimesse a piano scantinato con propria scala e rampa d'accesso carraio comune sul lato nord est dell'edificio, con simmetrica analoga consistenza per l'edificio sud ovest, con propria scala e rampa comune sul lato sud ovest del complesso.



L'appartamento oggetto di stima è disposto sull'angolo nord ovest della pianta del piano secondo dell'edificio elevato a tre piani f.t. realizzato a nord est del m.n. 1436 e prospettante verso l'imbocco di *via Petrarca*, mentre l'autorimessa è disposta nell'angolo sud est del piano scantinato.

La *via Petrarca* è una tributaria cieca di *via Leopardi* che costituisce la dorsale nord/sud della frazione di *Cherubine* a circa 3 km a sud est di Cerea sul collegamento tra Cerea e la frazione di Aselogna.

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

AGGIORNAMENTO DEL CATASTO

La descrizione catastale delle unità pignorate - con elaborato planimetrico del 2008 e con le planimetrie dell'appartamento m.n. 1436 sub 22 e dell'autorimessa m.n. 1436 sub 46 - risultano coerenti in termini di consistenza e partizione col progetto autorizzato e quanto rilevato in sito (*allegato E.7*).

seguono:

- *brano mappale CT fg. 58 del Comune di Cerea*
- *elaborato planimetrico del 2008 per localizzazione del m.n. 1436 sub 22 e del m.n. 1436 sub 46*
- *n. 2 planimetrie CEU fg. 58, m.n. 1436 sub 22 (appartamento al piano 2) e 1436 sub 46 (autorimessa a piano S) in scala originale 1:200*

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





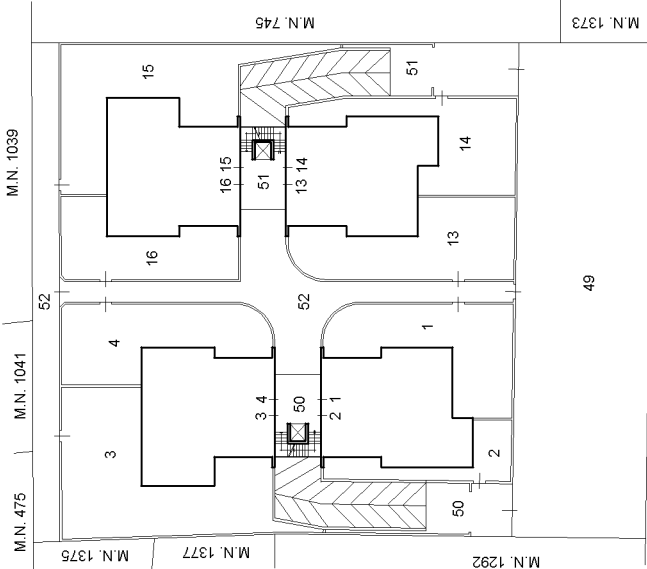
1-Nov-2024 12:17:32
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metriProtocollo pratica T17935/2024

Comune: (VR) CERA
Foglio: 58

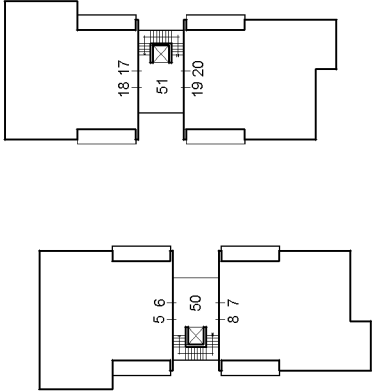
1 Particella: 1436

Agenzia del Territorio
 Catasto Fabbricati
 Ufficio provinciale di Verona

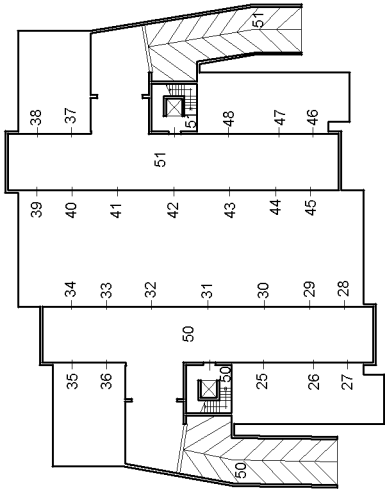
ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Bissoli Corrado	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Verona	N. 1808
Comune di Cerea	Sezione: Foglio: 58	Particella: 1436	Prov. Verona n. 10/06/2008 del	
Dimostrazione grafica dei subalterni				
Tipo Mappale n. 169647 del 04/05/2008 Scala 1 : 500				



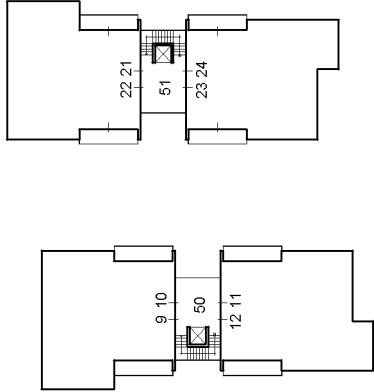
PIANO TERRA E CORTE



PIANO PRIMO



PIANO INTERRATO



PIANO SECONDO



ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
CEREA		58	1436	169647	04/05/2008

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	via francesco petrarca		T			ABITAZIONE E CORTE
2	via francesco petrarca		T			ABITAZIONE E CORTE
3	via francesco petrarca		T			ABITAZIONE E CORTE
4	via francesco petrarca		T			ABITAZIONE E CORTE
5	via francesco petrarca		1			ABITAZIONE
6	via francesco petrarca		1			ABITAZIONE
7	via francesco petrarca		1			ABITAZIONE
8	via francesco petrarca		1			ABITAZIONE
9	via francesco petrarca		2			ABITAZIONE
10	via francesco petrarca		2			ABITAZIONE
11	via francesco petrarca		2			ABITAZIONE
12	via francesco petrarca		2			ABITAZIONE
13	via francesco petrarca		T			ABITAZIONE E CORTE
14	via francesco petrarca		T			ABITAZIONE E CORTE
15	via francesco petrarca		T			ABITAZIONE E CORTE
16	via francesco petrarca		T			ABITAZIONE E CORTE
17	via francesco petrarca		1			ABITAZIONE
18	via francesco petrarca		1			ABITAZIONE
19	via francesco petrarca		1			ABITAZIONE
20	via francesco petrarca		1			ABITAZIONE
21	via francesco petrarca		2			ABITAZIONE
22	via francesco petrarca		2			ABITAZIONE
23	via francesco petrarca		2			ABITAZIONE
24	via francesco petrarca		2			ABITAZIONE
25	via francesco petrarca		S1			AUTORIMESSA
26	via francesco petrarca		S1			AUTORIMESSA
27	via francesco petrarca		S1			AUTORIMESSA
28	via francesco petrarca		S1			AUTORIMESSA
29	via francesco petrarca		S1			AUTORIMESSA
30	via francesco petrarca		S1			AUTORIMESSA
31	via francesco petrarca		S1			AUTORIMESSA
32	via francesco petrarca		S1			AUTORIMESSA
33	via francesco petrarca		S1			AUTORIMESSA
34	via francesco petrarca		S1			AUTORIMESSA
35	via francesco petrarca		S1			AUTORIMESSA



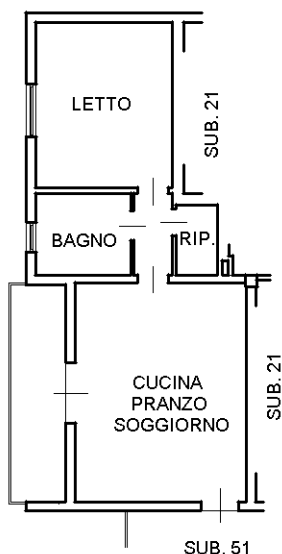
36	via francesco petrarca		S1			AUTORIMESSA
37	via francesco petrarca		S1			AUTORIMESSA
38	via francesco petrarca		S1			AUTORIMESSA
39	via francesco petrarca		S1			AUTORIMESSA
40	via francesco petrarca		S1			AUTORIMESSA
41	via francesco petrarca		S1			AUTORIMESSA
42	via francesco petrarca		S1			AUTORIMESSA
43	via francesco petrarca		S1			AUTORIMESSA
44	via francesco petrarca		S1			AUTORIMESSA
45	via francesco petrarca		S1			AUTORIMESSA
46	via francesco petrarca		S1			AUTORIMESSA
47	via francesco petrarca		S1			AUTORIMESSA
48	via francesco petrarca		S1			AUTORIMESSA
49	via francesco petrarca		S1			AREA URBANA DI MQ. 653
50	via francesco petrarca		S1-T - 1-2			BENE COMUNE NON CENSIBILE SCIVOLO SPAZIO DI MANOVRA E VANO SCALA COMUNE SI SUBB. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,25,26,27,28,2- 9,30,31,32,33,34,35,36
51	via francesco petrarca		S1-T - 1-2			BENE COMUNE NON CENSIBILE SCIVOLO, SPAZIO DI MANOVRA E VANO SCALA COMUNI AI SUBB. 13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,37,- 38,39,40,41,42,43,44,45,46,47,48
52	via francesco petrarca		T			BENE COMUNE NON CENSIBILE PASSAGGIO COMUNE AI SUBB. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,1- 7,18,19,20,21,22,23,24

Visura telematica

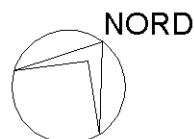


N. 1808

Scala 1:200



PIANO SECONDO
H. 2.70



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona

Dichiarazione protocollo n. VR0227039 del 10/06/2008

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

Via Francesco Petrarca

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 58

Particella: 1436

Subalterno: 46

Compilata da:

Bissoli Corrado

Iscritto all'albo:

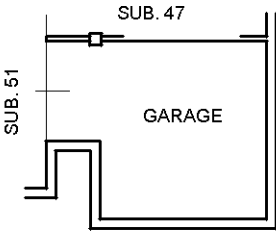
Geometri

Prov. Verona

N. 1808

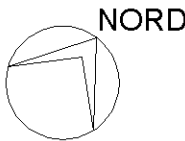
Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO INTERRATO

H. 2.40



Ultima planimetria in atti

Data: 01/11/2024 - n. T18622 - Richiedente: FRRNRE51R02L781W

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

D.1.3 - DESCRIZIONE DEI BENI

Oggetto della stima è la quota dell'intera piena proprietà di un appartamento disposto a piano 2° dell'edificio nord est del complesso di due edifici analoghi elevati a 3 piani f.t. oltre al piano scantinato realizzati sul m.n. 1436, composto da ingresso, soggiorno e cucina (spazio aperto), balcone con caldaia murale, disimpegno, ripostiglio, bagno e stanza da letto e con autorimessa a piano scantinato collegata con scala e ascensore condominiali, situato a Cherubine di Cerea (VR) in via Petrarca n. 53, così attualmente descritto all'Agenzia del Territorio di Verona:

Com. di **Cerea** (VR), sez. Urbana, **fg. 58** - via Francesco Petrarca

m.n. 1436 sub 22 - ct. A/2 - cl. 3 - vani 3 - sup. m² 64 T - rd. € 232,41 - piano 2

m.n. 1436 sub 46 - ct. C/6 - cl. 2 - con. m² 24 - sup. m² 28 - rd. € 78,09 - piano S1

Comune di Cerea, sez. Terreni - fg. 58

m.n. 1436 - ENTE URBANO - eu/p - ha 0.25.81 - partita 1

Vanno considerati i diritti condominiali connessi alla quota millesimale complessiva di **35,562** (32,610 + 2,952) di proprietà, che includono la rampa d'accesso e la corsia di manovra delle autorimesse dell'edificio nord est (*m.n. 1436 sub 51 - bene comune non censibile ai sub da 13 a 24 e da 37 a 48*) e il passaggio comune (*m.n. 1436 sub 52 - bene comune non censibile ai sub da 1 a 24*), oltre a quanto stabilito dal codice civile per edifici costituiti in condominio.

Confini m.n. 1436: a nord est m.n. 745 (*lotto edificato di terzi*), a sud est m.n. 1441 (*ente urbano – ex m.n. 1436 sub 49 – per accesso in prolungamento di via Petrarca*), a sud ovest m.n. 1292-1377-1375 (*pertinenze di terzi*) e a nord ovest m.n. 475-1041-1039 (*pertinenze di terzi*), salvo miglior dettaglio.

D.1.3.1 - CONTESTO

È stata pignorata la quota di 1/1 della piena proprietà di un appartamento al piano 2° con autorimessa al piano scantinato nel complesso del *condominio LAURA* a Cherubine di Cerea (VR) in via Petrarca n. 53.

Cerea è un Comune di 16.922 abitanti (dato aggiornato al 20/02/2024), situato a circa 31 km (l.a.) a sud est di Verona, alla confluenza della SP 2 *Legnaghese destra* con la SR 10 *Padana inferiore*, con un territorio di 70,41 km² in parte compresi nelle *Valli grandi veronesi* fino al confine sud della Provincia, classificato al 7° posto tra i 98 Comuni veronesi per estensione



delle zone produttive esistenti (1,68 km² - dato 2007, fonte: allegato A - *Valutazione aree produttive della VAS provinciale 03/2015* vigente) con prevalenza del settore del mobile d'arte, che da tempo risente della crisi generale del settore.

Cherubine è una frazione a sud est del capoluogo che è attraversata dalla dorsale *via Leopardi* (della quale è tributaria la *via Petrarca*) che collega Cerea alla frazione di Aselogna e prosegue con la *SP 46 - della Torretta* fino a Torretta a sud est, sul confine provinciale verso Rovigo.

via Petrarca è una tributaria cieca a est della *via Leopardi*, a circa 3 chilometri in linea d'aria a sud est del centro di Cerea, all'estremità della quale si trova il complesso dei due edifici realizzati sul m.n. 1436 del fg. 58 comprendente l'appartamento staggito con edifici in prevalenza residenziali elevati a 2 piani f.t. e con la scuola dell'infanzia della frazione.

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

L'appartamento oggetto di stima m.n. 1436 sub 22 occupa l'angolo nord ovest del piano secondo dell'edificio nord est del complesso dei due edifici elevati a tre piani f.t. oltre a scantinato con 12 appartamenti ciascuno per complessive 24 unità realizzati sul m.n. 1436 del fg. 58 del Com. di Cerea in via Petrarca civ. 53, con l'autorimessa (m.n. 1436 sub 46) al piano scantinato della stessa palazzina nord est – che risulta contiguo ma distinto dallo scantinato sud ovest.

Il complesso è composto da due palazzine analoghe (con rampe d'accesso carraio distinte e simmetriche) elevate a 3 piani f.t., ciascuna con 4 appartamenti per piano e 12 autorimesse al piano scantinato. Le pertinenze delle 2 scale condominiali sono collegate dall'accesso comune (m.n. 1436 sub 52) e il resto del m.n. 1436 CT è accessorio esclusivo delle unità al piano terra.



foto 1 - vista da sud est dei due edifici sul m.n. 1436 con la palazzina nord est (a destra della foto) comprendente a piano secondo il m.n. 1436 sub 22 oggetto di stima con l'ingresso del *condominio LAURA* che s'intravede a sinistra della recinzione perimetrale, dietro le auto nella foto

CARATTERISTICHE DELLE COMPONENTI EDILIZIE

L'appartamento m.n. 1436 sub 22 oggetto di stima è situato a piano secondo dell'edificio nord est con l'ingresso comune al civ. 53 di via Petrarca ed è composto da ingresso/soggiorno con



cucina (spazio aperto), balcone con caldaia murale esterna, disimpegno, bagno, ripostiglio e stanza da letto e con l'autorimessa al piano scantinato collegata all'appartamento con la scala e con l'ascensore condominiali dell'edificio nord est.

Tabella schematica delle superfici utili dei locali:

LOTTO UNICO	locale	lunghezza netta md (m) Lu _n	larghezza netta md (m) La _n	altezza netta (m)	sup. finestre apx (mq ²)	rapporto illuminante	superficie utile (m ²) Su _n =Lu _n xLa _n
piano 2	ing./soggiorno/cucina	4,58	5,80	2,71	2,71	0,10	26,56
	balcone	1,41	5,58	—	—	—	7,87
	disimpegno	1,02	2,17	2,71	—	—	2,21
	bagno	2,48	2,17		0,56	0,10	5,38
	ripostiglio	1,08	1,87		a.f.	—	2,02
	letto	3,60	4,36		1,76	0,11	15,70
TOTALE APPARTAMENTO piano 2 (m.n. 1436 sub 22)							59,74
piano S	autorimessa m.n. 1436 sub 46	5,88	2,46	2,45	—	—	14,46
		4,42	2,06				9,11
TOTALE APPARTAMENTO con pertinenze							83,31

I pavimenti interni dell'intero appartamento – stanza da letto inclusa – sono in ceramica e i rivestimenti del bagno sono in ceramica, l'autorimessa, la rampa d'accesso e l'area di manovra comune esterna alla recinzione condominiale sono pavimentate in cemento liscio. Gli infissi esterni dell'appartamento sono in legno e vetrocamera con tapparelle in PVC e le porte interne sono in legno tamburato. L'altezza tra pavimento e soffitto nell'appartamento è di m 2,71. L'autorimessa a piano interrato ha altezza interna di m 2,45.

CARATTERISTICHE EDILIZIE STRUTTURALI

Le condizioni strutturali dell'edificio nord est comprendente l'appartamento pignorato a piano secondo appaiono normali, considerato che il complesso è stato progettato nel 2007 - prima dell'obbligo d'adozione dei criteri antisismici - ed è costituito da 2 edifici elevati a 3 piani f.t. con piano scantinato disposti a sud del terminale cieco di via Petrarca sul m.n. 1436 del fg. 58 CT. Il complesso è stato realizzato con solaio a piano terra tipo *predalles* con H 4+20+5 cm e interasse di cm 120 e con solai ai piani intermedi e in copertura in laterocemento con H 4+24 cm e interasse di cm 55, muri perimetrali e divisori in laterizio, pianta di m 13,80 x 32,90 (*per singolo edificio*) e altezza in progetto di m 8,70 dal terreno a intradosso della copertura.



Il piano interrato del complesso è stato realizzato con fondazioni continue, travi rovesce e muri perimetrali in c.c.a. e con solaio a lastra tipo *predalles* con pianta anche fuori sedime.

CARATTERISTICHE IMPIANTI

L'impianto elettrico dell'intero complesso è stato realizzato e dichiarato conforme alla regola d'arte il 04.07.2008 dalla Ditta Impianti Elettrici di di e l'impianto idro- sanitario (cucina e bagno) dell'appartamento è stato realizzato e dichiarato conforme alla regola d'arte il 28.06.2008 dalla Ditta ha tra l'altro installato l'impianto termico consistente in una caldaia murale UNICAL mod.

INKAL CTFS da 24 kW a tiraggio forzato con impianto di radiatori murali in ghisa.

Le coibentazioni sono state realizzate nel 2007/08, con prestazione energetica globale che all'epoca era stata stimata in classe C (media), migliorabile e attestabile ex art. 6 del D.Lgs. 19/08/2005 n. 192 e s.m.i. in caso di utilizzo di energie rinnovabili ed eliminazione o riduzione dei ponti termici.

D.1.3.3 - INDIVIDUAZIONE DEI BENI CONDOMINIALI E DELLE PERTINENZE

Il complesso di 2 edifici analoghi e indipendenti costituenti il *condominio LAURA* realizzati sul m.n. 1436 fg. 58 del Com. di Cerea in via Petrarca è composto da 12 abitazioni con 12 autorimesse in ciascun edificio con l'edificio nord est che comprende i beni staggiati, e i beni condominiale riguardanti il LOTTO UNICO oggetto di stima sono l'ingresso pedonale **m.n. 1436 sub 52 - b.c.n.c. ai sub da 1 a 24** e la rampa d'accesso carraio comune dell'autorimessa con il vano scala dell'edificio nord est **m.n. 1436 sub 51 - b.c.n.c. ai sub da 14 a 24 e da 37 a 48**.

Il m.n. 1441 è allibrato come ENTE URBANO - quindi senza intestati - e costituisce un'area urbana d'uso comune recante anche gli standards di parcheggio del complesso.

D.1.3.4 - INDIVIDUAZIONE DEGLI ACCESSI DELL'IMMOBILE

L'accesso carraio dell'edificio nord est è costituito dalla rampa est accessibile dal terminale sud della via Petrarca nel m.n. 1441 EU (ex m.n. 1436 sub 49 - soppresso) dalla quale si accede con la corsia di manovra coperta m.n. 1436 sub 51 alle autorimesse e all'ascensore con il m.n. 1436 sub 46 situato nell'angolo all'estremità sud est dell'autorimessa.

L'accesso pedonale condominiale dell'unità staggita al civ. n. 53 è il m.n. 1436 sub 52 con l'accesso anche al vano scala con ascensore dell'edificio nord est m.n. 1436 sub 51.



D.1.4 - SITUAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA

Il Piano d'Assetto del Territorio (P.A.T.) del Com. di Cerea è stato approvato con ratifica D.G.R.V. n. 3208 del 28/10/2008 e riporta la zona di via Petrarca come *Aree di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale*. Il Piano degli Interventi (P.I.) vigente nel Comune di Cerea è stato adottato con D.C.C. n. 5 del 25/02/2010, approvato con D.C.C. n. 28 del 08/07/2010 e pubblicato sul BUR n. 62 del 30/07/2010. La variante n. 7 del P.I. attualmente vigente è stata adottata con D.C.C. n. 55 del 26/11/2018 e successive integrazioni.

L'area di pertinenza del complesso di due palazzine comprendenti l'appartamento oggetto di stima risulta classificata nel P.I. come *Z.T.O. B - Zone residenziali edificate*, in cui sono ammessi sugli edifici esistenti tutti gli interventi definiti all'art. 28 delle NTO.

Gli indici di zona, con volume e copertura saturi nella pertinenza generale costituita dal m.n. 1436 CT di m² 2.581, sono i seguenti:

If (indice fondiario) = **1,5 m³/m²**

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

H (altezza massima) = **9,50 m**

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

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

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

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

D.1.5 - SITUAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

Le planimetrie catastali riguardanti l'appartamento a piano secondo m.n. 1436 sub 22 e l'autorimessa a piano scantinato m.n. 1436 sub 46 del fg. 58 del Com. di Cerea oggetto di stima e allibrate per la quota di 1/1 della piena proprietà in capo a , derivano dalla costituzione degli edifici nel 2008 e risultano corrispondenti a quanto rilevato.



L'elaborato planimetrico del 2008 relativo ai piani secondo e scantinato della palazzina nord est del m.n. 1436 risulta corretto e completo per quanto riguarda le unità staggite.

D.1.6 - SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

In Ufficio tecnico comunale sono state reperite le pratiche edilizie riguardanti l'edificio condominiale comprendente l'appartamento al piano 2° m.n. 1436 sub 22 e l'autorimessa al piano interrato m.n. 1436 sub 46 del fg. 58 di Cerea (VR) in via Petrarca n. 53 oggetto di stima:

- Permesso di costruire n. 06/119 del 23.11.2006 rilasciato alla richiedente Impresa edile S.r.l., riguardante la costruzione di due edifici residenziali composti ciascuno da 12 appartamenti in via Petrarca sul m.n. 1436 del fg. 58 del Comune di Cerea, con progetto dell'Ing. G. , con inizio lavori del 15.01.2007 e con collaudo statico del 23.06.2008 dell'Ing. A. ; - DIA

n. 02/82 prot. 14489 del 30.04.2008 in variante del PdC 06/119 rilasciata alla richiedente Impresa edile S.r.l., riguardante i due edifici residenziali composti ciascuno da 12 appartamenti in corso di realizzazione in via Petrarca sul m.n. 1436 del fg. 58 del Comune di Cerea, con progetto dell'Ing. G. e fine lavori del 10.07.2008

- Certificato di agibilità n. 88 del 19.08.2008, riguardante i due fabbricati residenziali comprendenti $(12+12) = 24$ appartamenti con 24 autorimesse realizzati dall'Impresa edile S.r.l. in via Petrarca a Cerea sul m.n. 1436 del fg. 58 del Comune di Cerea.

I due edifici sono stati realizzati sul m.n. 1436 CT con l'ingresso condominiale al civ. 53 di via Petrarca e con l'edificio nord est (con l'appartamento m.n. 1436 sub 22 a piano 2° e l'autorimessa m.n. 1436 sub 46 al piano scantinato) accessibile col vano scala m.n. 1436 sub 51 e l'edificio sud ovest dal vano scala m.n. 1436 sub 50.



foto 2 - scorcio del prospetto sud ovest dell'edificio nord est del *condominio LAURA* in via Petrarca visto da sud con l'ingresso esclusivo del m.n. 1436 sub 22 a piano secondo del vano scala aperto e con ascensore: a piano terra, al centro della foto, si vede l'accesso interno (aperto) alla scala con l'ascensore dell'edificio nord est, collegato all'ingresso condominiale civ. 53 (destra fuori campo)



L'appartamento al piano secondo dell'edificio nord est del condominio LAURA nella frazione di Cherubine di Cerea in via Petrarca con ingresso condominiale al n. 53 è composto da ingresso/soggiorno con cucina (spazio aperto), balcone con caldaia murale, disimpegno, bagno, ripostiglio e stanza da letto e dall'autorimessa a piano scantinato che è collegata all'appartamento con la scala condominiale dell'edificio nord est con relativo ascensore.

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

D.1.7 - STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'appartamento con autorimessa pignorato a Cerea, fg. 58, m.n. 1436 sub 22 e 1436 sub 46 CEU occupa l'angolo nord ovest del piano secondo al civ. 53 dell'edificio nord est elevato a tre piani f.t. in via Petrarca a Cherubine di Cerea ed è stato costruito e munito di agibilità nel 2008 e risulta dal 13.01.2010 allibrato per la quota di 1/1 (un intero) della piena proprietà a , che l'ha utilizzato come residenza propria e della famiglia fino al 2020.

del 30.11. .2022, registrata il 07.12.2022 al n. 1484 – serie 3 all'Ag. delle ENTRATE, gli immobili staggiti al fg. 58 del Com. di Cerea, m.n. 1436 sub 22 e 1436 sub 46, sono stati concessi in comodato gratuito dal proprietario (- nato ad nata ad) il 30.12.1998 , renza dal 2.1997 , eco r- oligan del comodante lla restituzione in caso ecessità e al pagamento divieto di telefono, smaltimento rifiuti uso, con variare la destinazione diicali, cedere a qualsiasi titolo c.c. ontratto e obbligo rispetto degli artt. 1803- 1812 (*allegato E.11*)



foto 3 - scorcio interno dell'ingresso e dell'angolo cottura dell'appartamento m.n. 1436 sub 22 a piano secondo visto dalla parte del locale adibita a soggiorno con la porta finestra (fuori campo a destra della foto) prospettante a ovest sul balcone con la caldaia murale esterna



L'appartamento risulta in condizioni normali, salvo l'opportuna verifica degli impianti elettrico, idro/sanitario e di riscaldamento autonomo dell'unità e di ritinteggiatura interna.

Va rilevato che i 2 edifici costruiti sul m.n. 1436 costituiscono il *condominio LAURA* e pertanto le parti esterne comuni risultano congiuntamente presidiate.

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

D.1.7.1 - IDENTIFICAZIONE DEGLI OCCUPANTI

L'appartamento è occupato con contratto di comodato gratuito da -
nato ad () il .

D.1.7.2 - OPPONIBILITÀ DELLO STATO D'OCCUPAZIONE

L'appartamento staggito è occupato con contratto di comodato gratuito – che può essere considerato un *diritto personale* (non *reale*, salvo il merito) che non risulta comunque opponibile alla procedura e pertanto non sottoposto alla verifica di congruità ex art. 2923 c.c.

D.1.8 - VINCOLI E ONERI GIURIDICI

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

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

ISCRIZIONI

Nota d'iscrizione UP di Verona d'ipoteca volontaria del 13.01.2010 n. 79536 RG e n. 10502 RP a garanzia del mutuo di € 95.000,00 di capitale ed € 171.000,00 totali della durata di 30 anni a favore di VENETO BANCA S.p.A. di Montebelluna (TV) contro sugli

immobili in *Com. di Cerea, CEU fg. 58 - m.n. 1436 sub 22 - cat. A/2 e 1436 sub 13 - cat. C/6.*

(allegato E.8.2) All'esito della procedura esecutiva, il costo di cancellazione indicativo sarà di € 35,00 (importo fisso unitario per ipoteca volontaria), oltre a eventuali onorari professionali e salvo definizione dell'Ufficio competente.

TRASCRIZIONI

Trascrizione di pignoramento del 19.08.2024 al n. 38879 RG e 29018 RP a favore di -

S.p.A. di Napoli contro , proprietario

degli immobili in *Com. di Cerea, fg. 58 - m.n. 1436 sub 22 - ct. A/2 e m.n. 1436 sub 13 - ct. C/6.*



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

SENTENZE – LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI

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

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

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

DIRITTO D'ASSEGNAZIONE DI CASA AL CONIUGE

Non risulta in atti.

DIRITTO D'USO, DI ABITAZIONE, USUFRUTTO

Non risultano trascrizioni in atti.

COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Non risulta in atti.

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Non risultano registrazioni di contratti di locazione in atti (*solo il contratto di comodato gratuito*).

CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA

Trattandosi di complesso di due edifici realizzati con permessi di costruire conformi al vigente P.I. in zona *B - Zone residenziali edificate* riferito al *Piano degli Interventi* di Cerea vigente nel 2006/08, risultano richiamate in atti le consuete obbligazioni generali riferite alla realizzazione delle opere d'urbanizzazione e all'organizzazione planivolumetrica del complesso da rispettare in sede di progetto edilizio autorizzato con permesso di costruire diretto, con indice fondiario del P.I. vigente di 1,50 m³xm² - esteso a tutta l'originaria superficie fondiaria del m.n. 1432 di ha 0.32.34 - quindi anche all'attuale m.n. 1441 EU, che pertanto non ha residua capacità edificatoria autonoma pur risultando inserito in zona edificabile.

VINCOLI DI CARATTERE STORICO-ARTISTICO O PAESAGGISTICO

La via Petrarca risulta ubicata in zona di espansione a ovest della frazione di Cherubine, senza specifici vincoli storici/artistici – comunque senza prescrizioni riguardanti edifici storici o zone di particolare pregio ambientale.



ATTI D'ASSERVIMENTO URBANISTICI E CESSIONI DI CUBATURA

I due edifici del condominio *LAURA* sono stati realizzati nel 2006/08 con Permessi di costruire rilasciati nel rispetto delle prescrizioni del P.I. vigente e delle relative norme attuative.

DIRITTI DI SUPERFICIE DEMANIALI E SERVITÙ D'USO PUBBLICO:

Le servitù d'uso pubblico delle unità pignorate sono costituite dall'accesso pedonale e carraio condominiale derivato dal prolungamento sul m.n. 1441 della via Petrarca, previa acquisizione del diritto di passo sul m.n. 1373 trascritto il 19.06.2006 dal Comune di Cerea (*allegato E.8.5*).

Non risultano opportunità e/o oneri d'affrancazione.

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

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

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

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

D.1.9 - INDICAZIONI ACQUISITE SUI VINCOLI CONDOMINIALI

Il complesso dei due edifici con i relativi vani scala e ascensori, elevato a tre piani f.t. oltre al piano scantinato, costruito nel 2007/08 sul m.n. 1436 del fg. 58 CT del Com. di Cerea e comprendente nell'edificio nord est l'appartamento e l'autorimessa staggiti è costituito nel *condominio LAURA*, composto da 4+4 appartamenti per ciascuno dei tre piani per un totale di 24 appartamenti con 12+12 autorimesse a piano scantinato, come deducibile anche dall'*elaborato planimetrico* del 2008 e dai *bilanci condominiali* attuali.

I diritti e gli oneri connessi alla quota di **32,610** millesimi di proprietà del condominio *LAURA* per l'appartamento **B24** (abitazione a piano 2°) e alla quota di **2,952** millesimi di proprietà del condominio *LAURA* per l'autorimessa **G45** situati nell'edificio nord est e con proprietario riguardano gestione delle parti comuni con l'impianto di riscaldamento autonomo per tutte le unità e il consuntivo di gestione ordinaria dall'01/01/2023 al 31/12/2023 riporta per l'unità *B24* - . spese consuntive annuali di **€ - 446,95** al netto del riporto



del saldo annualità precedente di € - 349,48 a fronte del pagamento di € 992,87 e per l'unità G45 - . spese consuntive annuali di **€ - 47,33** al netto del riporto del saldo annualità precedente di € - 466,19, per un totale consuntivo a debito delle unità B24 e G45 - .

di **€ - 317,08**, il tutto a fronte dell'importo totale del consuntivo ordinario di € 11.996,45.

Le spese condominiali ordinarie del preventivo dall'01/01/2024 al 31/12/2024 ammontano per l'unità B24 - . ad **€ - 840,63** (per *spese generali*) al netto del riporto di saldo consuntivo dell'anno precedente di € 196,44 per il debito totale di € - 644,19 e per l'unità G45 -

ad **€ - 145,61** (per *spese generali*) al netto del riporto di saldo consuntivo dell'anno precedente di € - 513,52 per il debito totale di € - 659,13 e quindi con debito complessivo delle unità B24 e G45 - . di € - 1.303,32, con rateo versato il 06.08.2024 per l'ammontare di € 500,00 e debito residuo di **€ - 803,32**, confermato dall'amministratore.

La quota millesimale associata nei bilanci alla *tab. A - proprietà, amministrazione, assicurazione e servizi generali* delle unità pignorate (B24 e G45 - .) è di $(32,610 + 2,952) =$

35,562 millesimi, $(96,021 + 0,000) =$ **96,021** millesimi per *tab. B - enti comuni scala B*, $(0,000 + 74,387) =$ **74,387** millesimi per *tab. C - autorimessa scala B*, il tutto a fronte dell'importo totale di gestione del preventivo ordinario di € 24.486,40, dei quali € 9.218,00 per manutenzione straordinaria degli scarichi fognari e del lastricato condominiali.

L'amministratore del condominio LAURA è l'Ing. , cell. .

D.1.10 - INDICAZIONI SUL REGIME FISCALE DELLA VENDITA

L'immobile oggetto di vendita è una civile abitazione con pertinenze acquistata direttamente dall'Impresa Edile di Legnago il 13.01.2010 con atto soggetto a IVA con aliquota agevolata del 4%.

D.1.11 - IMMOBILE IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA

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

D.1.12 - SEPARAZIONE IN NATURA E PROGETTO DIVISIONALE

Il m.n. 1436 sub 22 - A/2 costituisce con la pertinenza m.n. 1436 sub 46 - C/6 l'intera piena proprietà dell'unità negoziale staggita (LOTTO UNICO).



D.1.13 - VALUTAZIONE DEL LOTTO UNICO

D.1.13.1 - CONSISTENZA

La consistenza della *superficie virtuale* (o *commerciale*) dell'appartamento oggetto di stima viene ricavata attribuendo agli accessori e pertinenze con caratteri particolari, esterni o distinti delle abitazioni (nel caso specifico, il balcone) il coefficiente di millesimazione di 0,20 e all'autorimessa/cantina a piano interrato il coefficiente di 0,70; l'area di sedime e le pertinenze condominiali sono da considerare incluse nella stima.

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

$$S_v = (((5,098 \times 6,21) + (1,41 \times 5,58 \times 0,2) + (1,12 \times 2,32) + (2,85 \times 2,396) + (1,27 \times 2,12) + (4,06 \times 4,73) \text{ p.2} + ((6,14 \times 2,72) + (4,94 \times 2,06) \times 0,7)) \text{ p.S} = \text{m}^2 \mathbf{83,37}$$

Tabella dimostrativa:

LOTTO UNICO	locale	lunghezza lorda (m) Lu	larghezza lorda (m) La	altezza netta (m)	superficie reale (m²) Sr=LuxLa	cft M	superficie virtuale (m²) Sv=Srxcft M
piano 2	ing./soggiorno/cucina	5,10	6,21	2,71	31,66	1,00	31,66
	balcone	1,41	5,58	–	7,87	0,20	1,57
	disimpegno	1,12	2,32	2,71	2,60	1,00	2,60
	bagno	2,85	2,40		6,83	1,00	6,83
	ripostiglio	1,27	2,12		2,69	1,00	2,69
	letto	4,06	4,73		19,20	1,00	19,20
TOTALE APPARTAMENTO piano 2 (m.n. 1436 sub 22)					70,85		64,56
piano S	autorimessa m.n. 1436 sub 46	6,14	2,72	2,45	16,70	0,70	11,69
		4,94	2,06		10,18	0,70	7,12
TOTALE APPARTAMENTO con pertinenze					97,73		83,37

D.1.13.2 - CRITERI DI STIMA

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



ESTIMO DEI FABBRICATI URBANI

Per la stima dei fabbricati urbani, viene applicato il metodo sintetico comparativo con giudizio sui principali parametri di valutazione, per ottenere la serie di coefficienti d'applicare al più probabile valore medio di mercato rilevato degli edifici della medesima tipologia costruttiva in zona di stima; il valore medio degli edifici include l'incidenza del terreno di sedime e di pertinenza, in relazione alla capacità edificatoria del lotto definita nello strumento urbanistico vigente/adottato. I coefficienti estimativi, con campo variabile motivato quando alcuni dei parametri di stima siano ritenuti manifestamente superiori o inferiori alla media qualità corrente al momento della stima, sono basati sulla seguente griglia:

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

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



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

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

D.1.13.3 - STIMA

Il valore medio rilevato per edifici residenziali con caratteristiche di abitazioni civili, in condizioni normali e situati in zona periferica di Cerea (VR) - con riferimento ai dati OMI 1° semestre 2024 - risulta pari a 755 €/m² con riscontro di forte diminuzione nel decennio (riduzione del 38,41% rispetto al valore OMI 1° semestre 2014, oltre all'indice ISTAT FOI pari al - 19,3% nel periodo 2014/2024) e tendenziale stabile.

VALUTAZIONE DEI COEFFICIENTI ESTIMATIVI DELL'ABITAZIONE:

I principali elementi di valutazione che nell'appartamento dell'edificio nord est sito in via Petrarca n. 53 nella frazione di Cherubine di Cerea si discostano dalla media, come risulta dalle descrizioni riportate ai precedenti capitoli da D.1.4 a D.1.9, sono i seguenti:

*Appartamento al piano secondo di un complesso condominiale di 2 edifici a 3 piani f.t. con 12 appartamenti ciascuno (-2%), con autorimessa/cantina a piano interrato, sito nel contesto della frazione di Cherubine a circa 3 km a sud est di Cerea (+5%) - (cft **P** = 1,03)*

*Qualità strutturale normale per l'epoca di costruzione e qualità funzionale buona per le dimensioni ridotte dell'appartamento con congrua dotazione d'impianti (cucina e bagno) in condizioni normali (+11%), comunque da verificare in dettaglio, con necessità d'interventi di miglioria delle finiture con manutenzione e pulizia delle zone e dotazioni comuni (-3%) - (cft **S** = 1.08)*

*La disponibilità generale è limitata dalla condizione di condominialità, promiscuità edilizia e dall'utilizzo in atto con contratto di comodato (-2%) - (cft **D** = 0.98)*



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

cft C = (1,03 x 1,08 x 0,98) = **1,090152**

Tabella dimostrativa:

LOTTO UNICO	coefficiente di posizione	coefficiente di stato	coefficiente di disponibilità	coeff. correttivo specifico
	cft P	cft S	cft D	cft C=PxSxD
m 1438 s22/46	1,03	1,08	0,98	1,090152

VALORE DI STIMA DELL'APPARTAMENTO

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

V_T = (755,00 €/m² x 1,090152 x 83,37 m²) = € **68.618,91**

Tabella dimostrativa:

LOTTO UNICO	stima unitaria media €/m²	cft C correttivo specifico	stima unitaria specifica €/m²	superficie virtuale m²	valore totale €
	A	B	C=AxB	D	V_T=CxD
m 1438 s22/46	755,00	1,090152	823,06	83,37	68.618,91

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

V_T = € 68.618,91 arrotondato a € **68.600,00** (euro sessantottomilaseicento/00)

D.1.13.4 - ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

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



D.1.13.5 - VALORE DELLA STIMA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

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

$V_T = € 68.618,91$ arrotondato a € **68.600,00** (euro sessantottomilaseicento/00)

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

Verona, 18 Dicembre 2024

lo Stimatore incaricato



E - ALLEGATI

E.01 - Titolo di provenienza del bene

Atto di compravendita del 13.01.2010 n. 76359 rep. Notaio CHILIBERTI per l'acquisto di dell'immobile in Com. di Cerea, CEU fg. 58, m.n. 1436 sub 22 (A/2) e m.n. 1436 sub 46 (C/6)

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

Atto di matrimonio del 30.12.2010

E.03 - Certificato storico di residenza dell'esecutato

E.04 - Stato di famiglia storico dell'esecutato

E.06 - Planimetrie catastali

E.06.1 - brano mappale fg. 58 - **E.06.2** - aerofoto GOOGLE elaborati in scala 1:2000

E.06.3 - brano mappale fg. 58 e aerofoto GOOGLE in scala 1:1000

E.06.4 - localizzazione su elaborato planimetrico del m.n. 1436 delle unità immobiliari oggetto di stima

E.06.5 - brano mappale fg. 58

E.06.6 - elaborato planimetrico del m.n. 1436 con elenco dei subalterni

E.06.7 - planimetria catastale m.n. 1436 sub 22 - cat. A/2

E.06.8 - planimetria catastale m.n. 1436 sub 46 - cat. C/6

E.07 - Estratto storico del Catasto

E.07.1 - n. 4 visure storiche terreni fg. 58, m.n. 1436, 1291s, 1376s e 1441

E.07.2 - n. 3 visure storiche fabbricati fg. 58, m.n. 1436 sub 22, 1436 sub 46 e 1436 sub 49

E.08 - Ispezioni ipotecarie aggiornate

E.08.1 - elenco note - E.08.2 - *nota iscrizione ipoteca*

E.08.3 - elenco note S.r.l.

E.08.4 - elenco note C E. e M. - **E.08.5** - *nota trascrizione servitù di passo C E. e M.*

E.08.6 - elenco note C D.

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

E.09.1 - estratto del vigente Piano degli Interventi (tav. 13.3.7/8 - P.I. V7 del 10/2020) di Cerea

E.09.2 - stralcio NTO del P.I. V7 - 10/2020, art. 28, pag. 45/46, ZTO B - Zone residenziali edificate

E.10 - Titoli Abilitativi

E.10.1 - permesso di costruire n. 06/119 del 23.11.2006 riguardante la costruzione di 2 edifici residenziali composti ciascuno da 12 appartamenti in via Petrarca sul m.n. del fg. 58 del Com. di Cerea

E.10.2 - DIA n. prot. 5843 del 30.04.2008 in variante del PdC 06/119 riguardante i due edifici residenziali composti ciascuno da 12 appartamenti in corso di realizzazione in via Petrarca sul m.n. del fg. 58 del Comune di Cerea

E.10.3 - certificato di agibilità n. 88 del 19.08.2008, riguardante i due fabbricati residenziali comprendenti 24 appartamenti con 24 autorimesse realizzati in via Petrarca a Cerea sul m.n. 1436 del fg. 58 del Comune di Cerea

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

Contratto di comodato gratuito del 30.11.2022 registrato

E.11b- Bilanci condominiali

E.11b.1 - Bilancio consuntivo del 2023 del condominio LAURA con riparto

E.11b.2 - Bilancio preventivo del 2024 del condominio LAURA con riparto

E.11b.3 - mail con posizione dell'unità condominiale B24/G45 - .

E.12-E.13 - Fotografie degli esterni e degli interni

E.14 - Dati comparativi acquisiti e fonte

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

*N.B.: i capitoli dell'indice ALLEGATI con numerazione mancante **non sono riportati** nella presente stima*

