

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

Procedura esecutiva n. 20/2025 RGE e p.e. riunita n. 164/2025 RGE

Giudice **Dott. ATTILIO BURTI**

Creditore procedente				
----------------------	--	--	--	--

Parte eseguita [REDACTED] e [REDACTED]



Espresso stimatore

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

Custode giudiziario

Avv. Laura PAPARELLI - e-mail: avv.laurapaparelli@gmail.com - telefono: 045 8006261

*Incarico conferito l'08.02.2025 con l'audizione parti rinviata al **29.10.2025***



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	6
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	13
D.1.6 - Situazione edilizia dell'immobile	13
D.1.7 - Stato di occupazione dell'immobile	15
D.1.7.1 - Identificazione degli occupanti	16
D.1.7.2 - Opponibilità dello stato d'occupazione	16
D.1.8 - Vincoli e oneri giuridici	16
D.1.8.1 - Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati dalla procedura	16
D.1.8.2 - Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	17
D.1.8.3 - Accertamento dei vincoli e oneri giuridici che sono opponibili	19
D.1.8.4 - Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi	19
D.1.9 - Indicazioni acquisite sui vincoli condominiali	19
D.1.10 - Indicazioni sul regime fiscale della vendita	19
D.1.11 - Immobile in regime di edilizia convenzionata	19
D.1.12 - Separazione in natura e progetto divisionale	19
D.1.13 - Valutazione del lotto	20
D.1.13.1 - Consistenza	20
D.1.13.2 - Criteri di stima	20
D.1.13.3 - Stima	22
D.1.13.4 - Adeguamenti e correzioni della stima	23
D.1.13.5 - Valore della stima al netto delle decurtazioni	23
E - ALLEGATI	25



A - SCHEDA SINTETICA DEL LOTTO UNICO

Procedura	n. 20/2025 RGE Tribunale di Verona e n. 164/2025 RGE riunita
Lotto	1 (unico)
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Laboratorio artigianale elevato a un piano fuori terra con area di pertinenza comune con altre unità produttive e residenziali sup. commerciale totale m² 353,09
Ubicazione	Cherubine di Cerea (VR), via Oppioli civ. n° 34
Dati catastali	Catasto fabbricati, Comune di Cerea (VR), foglio 55 mappale 127 sub 4, categoria C/3, sup. totale m² 353 Catasto terreni, foglio 55, mappale 127 EU, sup. m² 3.465
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 74.300,00 (euro settantaquattromilatrecento)
Stato di occupazione	Inutilizzato con attrezzature, impianti e materiali abbandonati
Irregolarità edilizie	Collaudo presente, manca il certificato di agibilità (da richiedere)
Irregolarità catastali	Non presenti, salvo aggiornamento intestazione in comproprietà
Esistenza di formalità non cancellabili	NO

NOTE: Il laboratorio elevato a un piano f.t. è stato realizzato nel 1992/93 in via Oppioli n. 34 a Cherubine di Cerea (VR), in ampliamento e a contatto funzionale col preesistente laboratorio nel quale sono ubicati l'ufficio, il w.c. e il locale caldaia (*attualmente in pessime condizioni*). Il laboratorio artigianale oggetto della presente stima occupa l'angolo sud del lotto di pertinenza comune m.n. 127, che non è recintato sui confini sud ovest e sud est verso il terreno agricolo della stessa proprietà (m.n. 443) ed è dotato d'ingresso carraio al civ. 34, mentre le due abitazioni e il laboratorio preesistente hanno ingresso pedonale e carraio ai nn. 34/A e 34/B. Il laboratorio è composto da un unico vano di m 20,21 x 16,90 con la copertura a tutta luce in copponi prefabbricati tipo *VELO*, con controsoffitto a m 4,78 dal pavimento (a nord est). Le condizioni strutturali sono normali, salvo il cedimento d'alcuni pannelli all'imposta del muro sud est e sulla pensilina, gli impianti elettrico e termico sono inutilizzati da tempo e collegati a quadro d'alimentazione e caldaia ubicati nel laboratorio preesistente, come l'impianto idrico.

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 **28.12.2024**, viene indicata in capo a [REDACTED], nato a [REDACTED], la quota di **1/1** (un intero) della piena proprietà dei seguenti beni in Com. di Cerea (VR):

CEU - fg. 55 - m.n. 127 sub 4 - cat. C/3 – sup. m² 339

Nella nota di trascrizione riferita all'atto di pignoramento del 04.08.2025 della procedura riunita n. 164/2025 RE, viene indicata in capo ai coniugi [REDACTED], nato a [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED], la quota legale di 1/1 (un intero) della piena proprietà in regime di comunione dei beni staggiti in Com. di Cerea.

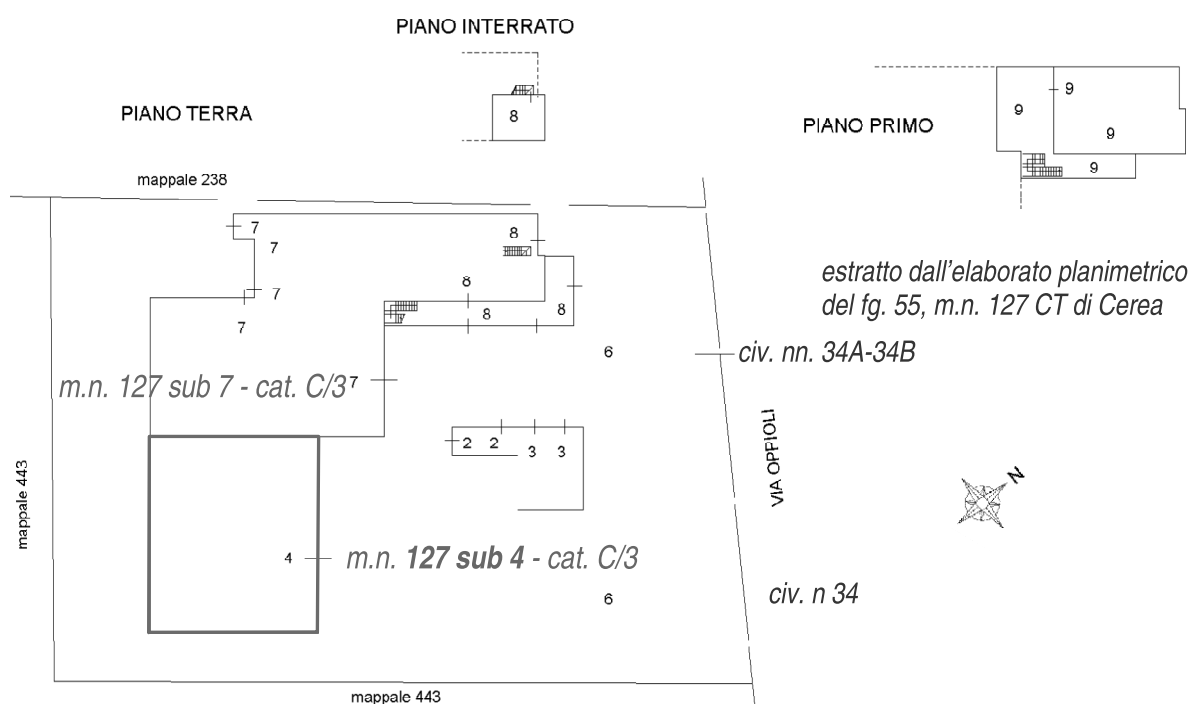
I riferimenti agli atti registrati riportati nei certificati notarili ex art. 567 CPC integrati nelle procedure riunite risultano allineati e coerenti e non evidenziano particolari necessità di visure ipotecarie integrative, considerata la continuità storica degli atti pregressi riportata.

La documentazione catastale depositata in atti è stata integrata col brano mappale, l'elaborato planimetrico, le visure storiche e la planimetria dell'unità immobiliare urbana staggita.

Il titolo di provenienza ai datori d'ipoteca è stato reperito durante il sopralluogo.

C - DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

L'immobile staggito è costituito da un laboratorio situato all'interno di un'unica proprietà comprendente 2 abitazioni, 2 autorimesse e un laboratorio suddiviso in 2 parti collegate tra loro e non autonome e con l'area di pertinenza in comune e pertanto la parte del laboratorio oggetto di stima costituisce il LOTTO UNICO delle presenti procedure esecutive riunite.



D - DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1 - LOTTO UNICO

Il LOTTO UNICO è costituito dalla parte sud est di un laboratorio artigianale realizzata nel 1992/93 in ampliamento e a contatto della parte nord ovest preesistente, attualmente allibrata in Com. di Cerea, *CEU fg. 55, m.n. 127 sub 4 - cat. C/3 – laboratorio artigianale*.

D.1.1 - PROPRIETÀ DEL LOTTO

L'edificio oggetto della stima è stato costruito nel 1992/93 sul lotto di proprietà dei coniugi [REDACTED] – l'attuale m.n. 125 *Ente urbano* del fg. 55 Com. di Cerea – che ne era pervenuto in possesso in forza dell'atto di vendita con riserva di usufrutto in accrescimento del 23.06.1976 rep. n. 51939 del Notaio SALVATORE stipulato con i genitori [REDACTED] – nato a [REDACTED] e [REDACTED] - nata a [REDACTED] e avente in oggetto i terreni in Com. di Cerea, *CT sez. A, fg. XIV, m.n. 35a, 36a e 130a di complessivi ha 0.97.75 e l'abitazione NCEU sez. A, fg. XIV, m.n. 127 - cat. A/4 - con ente urbano di ha 0.06.60 in via Oppioli n. 24. (allegato E.1)*.

Per successione di [REDACTED], deceduto il [REDACTED] e di [REDACTED], deceduta [REDACTED], avveniva la riunione di usufrutto sull'intera proprietà attualmente costituita dai terreni in Com. di Cerea, *CT fg. 55, m.n. 127 EU di ha 0.34.65 e 443 – seminativo irriguo di ha 0.69.70 per complessivi ha 1.04.35 con gli edifici realizzati in proprio CEU, fg. 55, m.n. 127 sub 2 - cat. C/6, m.n. 127 sub 3 - cat. C/6, m.n. 127 sub 4 - cat. C/3, m.n. 127 sub 6 - corte b.c.n.c. ai sub 2-3-4-7-8-9, m.n. 127 sub 7 - cat. C/3, m.n. 127 sub 8 - cat. A/2 e m.n. 127 sub 9 - cat. A/2, situati in via Oppioli civ. 34, 34a e 34b*.

Risultando nell'atto di compravendita del 1976 che l'acquirente [REDACTED] era coniugato (dal [REDACTED] senza annotazioni di modifica del regime patrimoniale, la proprietà di tutti gli immobili risulta in comunione dei beni tra [REDACTED] e la coniuge [REDACTED]

In base a quanto sopra, i beni pignorati sono pervenuti agli attuali proprietari con la seguente intestazione (alla data del pignoramento):

[REDACTED], nato a [REDACTED] - cod. fiscale [REDACTED]

[REDACTED] - per la quota di **1/1 della piena proprietà** in comunione dei beni con [REDACTED] [REDACTED].

[REDACTED], nata a [REDACTED] - cod. fiscale [REDACTED]

- per la quota di **1/1 della piena proprietà** in comunione dei beni con [REDACTED] [REDACTED]



D.1.1.1 - VERIFICHE ANAGRAFICHE - CAMERA DI COMMERCIO

Dalla documentazione anagrafica risulta che [REDACTED], coniugato da [REDACTED] con [REDACTED], nata a [REDACTED] (*allegato E.2*), è immigrato da [REDACTED] e da tale data è residente a [REDACTED]

La famiglia anagrafica è attualmente costituita dai coniugi [REDACTED] e [REDACTED] e dal [REDACTED] come riportato nei certificati anagrafici (*allegati E.3, E.4*).

[REDACTED] - debitore non datore d'ipoteca - è di stato civile libero a seguito di separazione consensuale con [REDACTED] e annullamento degli effetti civili dal [REDACTED] (*allegato E.5*) ed è residente dal [REDACTED]

D.1.2 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

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

Comune di Cerea (VR), sez. Terreni – fg. 55

m.n. 127 - ENTE URBANO - eu/p - sup. ha 0.34.65 - partita 1

Comune di Cerea (VR), sez. Urbana - fg. 55 - via Oppioli n. 30

m.n. 127 sub 4 - cat. C/3 - cl. 3^a - cons. m² 339 - sup. m² 353 - rd. € 525,24 - piano T

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

[REDACTED], nato a [REDACTED], proprietà per 1000/1000, con intestazione catastale non coerente con le intervenute norme del diritto di famiglia del 1975.

ANNOTAZIONI DI STORIA E SITUAZIONE CATASTALE

L'identificativo CT di Cerea fg. 55, m.n. 127 *EU* di ha 0.34.65 deriva da variazione e fusione con tipo del 18.11.1997 del m.n. 127 *EU* di ha 0.06.60 (risalente all'impianto meccanografico del 1975) col m.n. 444 - *seminativo irriguo* di ha 0.28.05; l'identificativo m.n. 443 - *seminativo irriguo* di ha 0.60.70 deriva da frazionamento sempre col tipo del 18.11.1997 del m.n. 36 - *seminativo irriguo* di ha 0.97.65 (risalente all'impianto meccanografico del 1975 e derivante da fusione dei m.n. 35a, 36a e 130a dell'allora sez. A, fg. XIV di pari superficie complessiva) con soppressione del m.n. 444.

L'identificativo CEU fg. 55, m.n. 127 sub 4 – cat. C/3 deriva da *variazione delle unità edificate su aree di corte afferenti* del 09.03.1998.



ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ

L'attuale indirizzo civico del laboratorio artigianale con pertinenza comune oggetto di stima e realizzato sul m.n. 127 del fg. 55 del Com. di Cerea, risulta:

via Oppioli n. 34 - 37053 Cerea (VR) – frazione di Cherubine

Il laboratorio pignorato m.n. 127 sub 4 del fg. 55 è stato realizzato nel 1998 in ampliamento a sud est del preesistente m.n. 127 sub 7 in applicazione della L.R. 11/1987, è composto da un unico locale a tutta luce (senza partizioni interne) ed è funzionalmente collegato all'adiacente edificio a nord ovest che tra l'altro comprende l'ufficio, il servizio igienico e l'ex centrale termica (in pessime condizioni e con caldaia inutilizzabile) ed è dotato del proprio portone - adatto anche per l'accesso carraio - situato sul lato nord est dell'edificio e direttamente collegato al cancello fronte strada.

La parte del laboratorio oggetto di stima è disposta nell'angolo sud del m.n. 127, mentre la parte del laboratorio preesistente è situata nell'angolo ovest del lotto con la parete di contatto aperta e comunicante tra le due distinte unità immobiliari. L'angolo nord del lotto è occupato dalle due abitazioni, anch'esse realizzate a contatto con il laboratorio preesistente, con il m.n. 127 sub 8 a piano terra e il m.n. 127 sub 9 a piano primo e le due autorimesse sono situate in distinto edificio in posizione centrale, tra i due ingressi carrai ricavati sulla recinzione di *via Oppioli*. La *via Oppioli* è una strada locale parallela a *via Giardino* che collega Cerea a nord ovest con la frazione di *Cherubine* a circa 3 km a sud est. L'identificazione e l'intestazione dei beni riportati nella note di trascrizione dei pignoramenti è stata verificata univoca e coerente con quanto certificato in atti in riferimento ai dati riportati nei RR.II. e risultante allibrato in Catasto - salvo l'allineamento dei dati dei pignoramenti con le norme intervenute e corrispondono ai beni censiti effettivamente costituenti la proprietà dei coniugi [REDACTED] [REDACTED] per la quota di **1/1** della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

AGGIORNAMENTO DEL CATASTO

La descrizione catastale dell'unità pignorata - con elaborato planimetrico del 2006 e planimetria del laboratorio m.n. 127 sub 4 del 1998 - risulta coerente in termini di consistenza e partizione col progetto autorizzato e quanto rilevato in sito – salvo integrazione dei coniugi cointestati (*allegato E.7*).

Seguono:

- *brano mappale CT fg. 55 del Comune di Cerea*
- *elaborato planimetrico del 2008 per localizzazione del m.n. 127 sub 4*
- *n. 1 planimetria CEU fg. 55, m.n. 127 sub 4 (laboratorio artigianale) in scala originale 1:200*

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





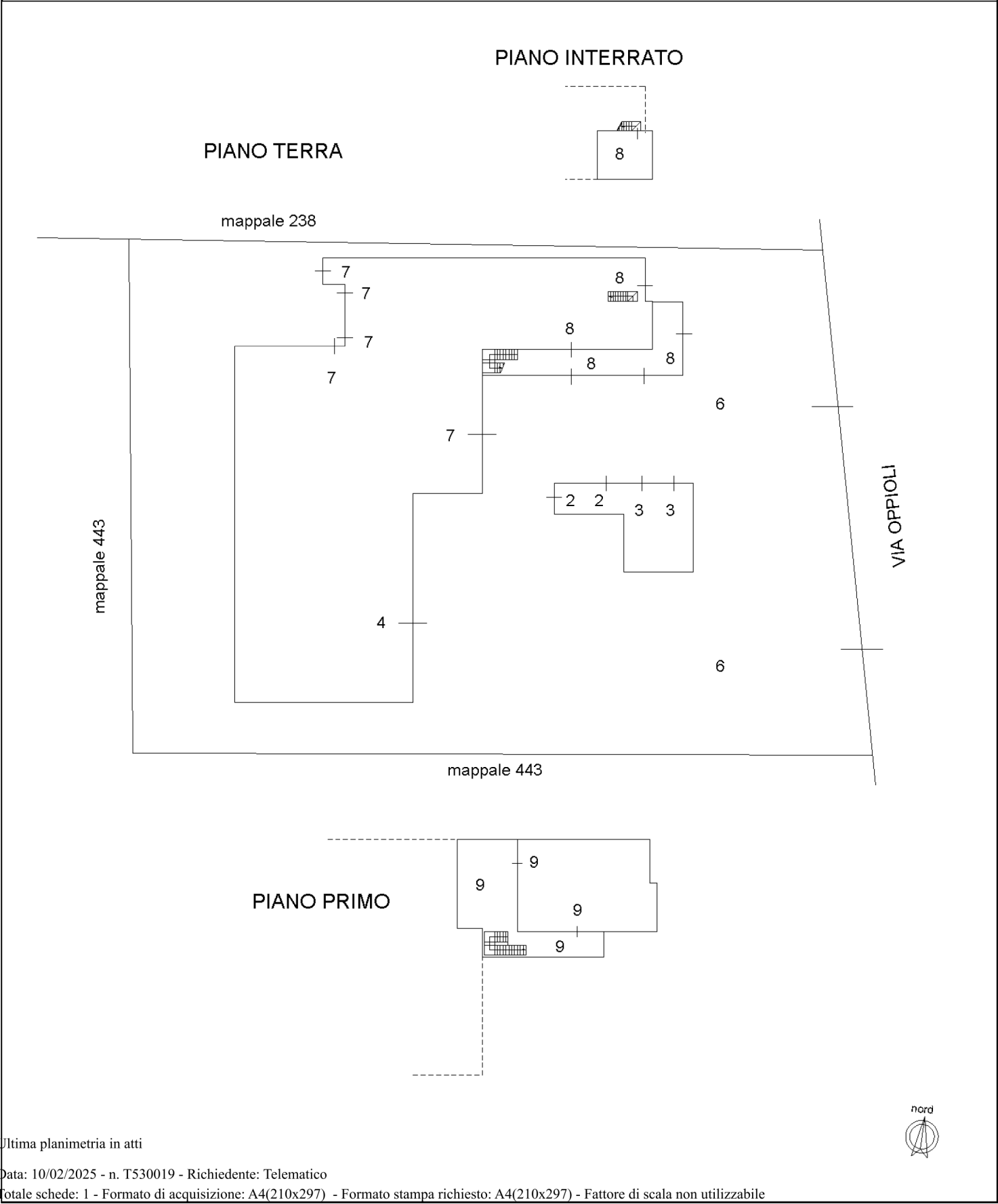
N=2600

E=1300

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Murari Dennis	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Verona	N. 2857

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Verona

Comune di Cerea		Protocollo n. VR0196396 del 02/08/2006	
Sezione:	Foglio: 55	Particella: 127	Tipo Mappale n. 191913 del 27/07/2006
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500



Ultima planimetria in atti



MODULARIO
F. rig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

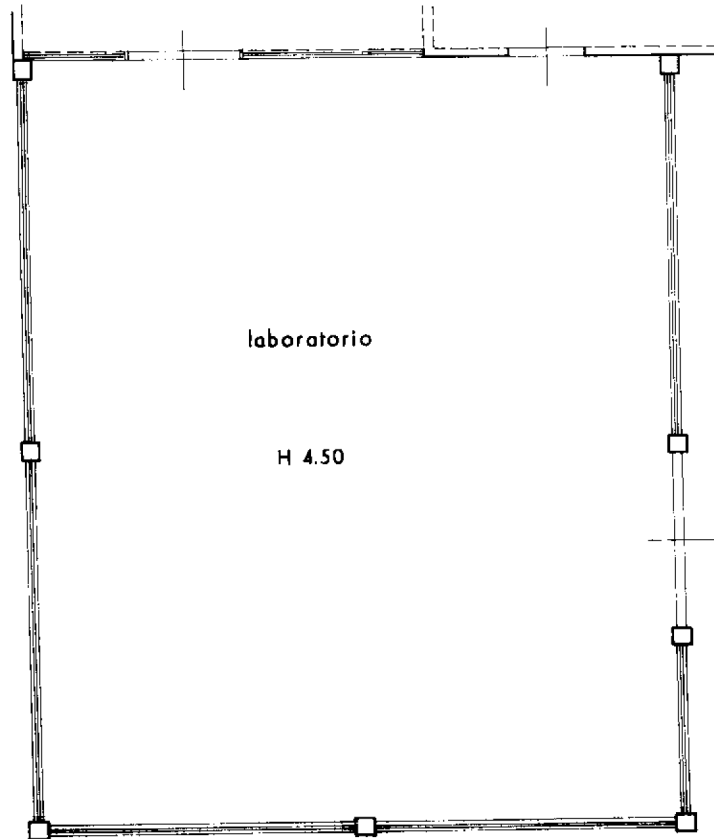
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

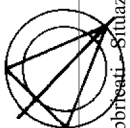
LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di **CERA** via **OPPIOLI** civ. **30**

PIANTA PIANO TERRA



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Compilata dal **GEOMETRA**
(Titolo, cognome e nome)

DE BERTI GABRIELE

- n. T261867 - Richiedente: FRRNRE51R02L781W

Isritto all'albo dei **GEOMETRI**
della provincia di **VERONA** n. **1983**

data **29.12.1997**

Firma

De Berti Gabriele

RISERVATO ALL'UFFICIO

Catasto del Comune di Cerea (C498) - < Foglio 55 - Particella 127 - Subalterno 4 >
Firmato Da: **PIETRO ARRESE** - Incaricato Da: **ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1** Serial#: 4285417d9070acdc59623588f072b4fc

D.1.3 - DESCRIZIONE DEI BENI

Oggetto della stima è la quota dell'intera piena proprietà di un laboratorio artigianale elevato a un piano f.t. e realizzato in ampliamento ridossato a sud est della preesistenza - alla quale risulta funzionalmente collegato per tutti i servizi e impianti - composto da un unico vano senza partizioni di m 20,21 x 16,90, con copertura in copponi prefabbricati e precompressi a tutta luce con altezza netta interna di oltre m 4,70 all'imposta del controsoffitto, situato a Cherubine di Cerea (VR) in via Oppioli n. 34, così attualmente descritto all'Agenzia del Territorio di Verona:

Com. di **Cerea** (VR), sez. Urbana, **fg. 55** - via Oppioli n. 30

m.n. 127 sub 4 - ct. C/3 - cl. 3 - cons. m² 339 - sup. tot. m² 353 - rd. € 525,24 - piano T

Comune di Cerea, sez. Terreni - fg. 55

m.n. 127 - ENTE URBANO - eu/p - ha 0.34.65 - partita 1

Vanno considerati i diritti comuni connessi all'accesso e all'uso della corte in parte recintata (*m.n. 127 sub 6 - bene comune non censibile ai sub 2 - 3 (C/6) - 4 - 7 (C/3) - 8 - 9 (A/2)*), oltre a quanto stabilito dal codice civile per gli edifici costruiti in adiacenza.

Confini m.n. 127: a nord est *via Oppioli*, a sud est e a sud ovest m.n. 443 (*fondo coltivato della stessa proprietà*), e a nord ovest m.n. 238 e 587 (*lotti edificati di terzi*), salvo miglior dettaglio.

D.1.3.1 - CONTESTO

È stata pignorata la quota di 1/1 della piena proprietà di un laboratorio artigianale situato nella periferia di Cherubine di Cerea (VR), in via Oppioli n. 34 (*n. civico attuale e aggiornato*).

Cerea è un Comune di 17.043 abitanti (dato aggiornato al 01/01/2025), 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 compresi nella *Bassa pianura veronese* e a sud 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 collegata a Cerea dalla *via Giardino* della quale è tributaria a nord ovest la *via Oppioli*) che si ricongiunge a sud ovest con il centro di Cherubine (*via Leopardi*) col nome di *via dei Mori*.



via Oppioli è la strada parallela a sud ovest della *via Giardino* che collega Cerea a nord ovest con la frazione di Cherubine, al centro della quale si trova il complesso di due abitazioni e due laboratori realizzati sul m.n. 127 del fg. 55 comprendente il laboratorio staggito.

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

Il laboratorio oggetto di stima m.n. 127 sub 4 occupa la parte sud est del lotto di pertinenza comune m.n. 127 del fg. 55 del Com. di Cerea, con ingresso carraio sul lato nord est del lotto recintato in via Oppioli civ. 34, ed è stato realizzato in ampliamento del laboratorio preesistente m.n. 127 sub 7, il quale comprende anche l'ufficio, il w.c. e la centrale termica con la caldaia in pessime condizioni e occupa con l'edificio bifamiliare la parte nord ovest del m.n. 127.

Le due parti del laboratorio risultano funzionalmente collegate, quindi l'utilizzo autonomo del laboratorio staggito richiede la chiusura in continuità delle aperture nella parete della preesistenza o la costruzione del muro perimetrale nord ovest dell'ampliamento – che non risulta realizzato, oltre al sezionamento degli impianti elettrico e di riscaldamento con l'installazione di un nuovo quadro elettrico e – salvo il caso di utilizzo come semplice deposito – anche con la costruzione di nuova centrale termica con caldaia, dell'ufficio e del servizio igienico.



foto 1 - vista da nord est sulla via Oppioli del prospetto nord est del laboratorio m.n. 127 sub 4 col portone d'ingresso scorrevole (al centro della foto, dietro il *container* per il conferimento dei rifiuti di lavorazione) con copertura in copponi prefabbricati e precompressi e finestre perimetrali

CARATTERISTICHE DELLE COMPONENTI EDILIZIE

Il laboratorio m.n. 127 sub 4 oggetto di stima è elevato a un piano f.t. con l'ingresso alla pertinenza comune al civ. 34 di via Oppioli ed è composto da un unico locale con dimensioni interne di m 20,21 x 16,90 senza partizioni, con copertura con copponi in c.a.p. (cemento armato pre-compresso) a **Y** (tipo VELO) a tutta luce con controsoffitto alla quota di m 4,78 all'imposta maggiore (disposta a displuvio verso sud ovest) e con aggetto sulla facciata d'ingresso, avente la seguente superficie utile rilevata tra le pareti perimetrali:

$$S_n = (16,90 \times 20,21) \text{ p. T} = \text{m}^2 \text{ 341,55}$$



I pavimenti interni dell'intero laboratorio sono in cemento liscio. Gli infissi esterni del laboratorio sono a nastro continuo sui tre lati esterni in metallo e policarbonato con portone carraio scorrevole e uscita di sicurezza in metallo. L'altezza massima tra pavimento e soffitto nel laboratorio è di m 4,78 all'imposta (in falda verso sud ovest) sull'accesso carraio del laboratorio.

CARATTERISTICHE EDILIZIE STRUTTURALI

Le condizioni strutturali del laboratorio pignorato m.n. 127 sub 4 appaiono normali, considerato che l'edificio è stato progettato nel 1990 - prima dell'obbligo d'adozione dei criteri antisismici - ed è costituito da un unico locale realizzato in aderenza al preesistente laboratorio in via Oppioli sul m.n. 127 del fg. 55 CT, a sua volta costruito in aderenza a due abitazioni civili.

Il laboratorio artigianale è stato realizzato con plinti prefabbricati, pilastri in c.a.v. (cemento armato vibrato) e travi primarie a **T** disposte sui lati lunghi a sostegno dei copponi a **Y** in cemento armato precompresso disposti a tutta luce e con aggetto sul prospetto nord est con interasse di m 2,50 e controsoffitto con H = m 4.78 alla quota maggiore d'imposta e dimensioni in pianta all'interno dei muri d'ambito di m 20,21 x 16,90.

Risultano cedimenti della controsoffittatura sul lato sud est del capannone, che si presenta in parte appoggiata sul muro d'ambito e dev'essere rimessa in sesto con adeguati sostegni.

Il certificato di collaudo dell'11.03.2000 dimesso dall'Ing. L. CRISTANINI risulta depositato al Genio Civile di Verona in data 15.03.2000 col n. 261/92 ed erroneamente rubricato al committente [REDACTED] con denuncia delle opere in c.c.a. del 29.01.1992.

CARATTERISTICHE IMPIANTI

L'impianto elettrico del laboratorio staggito appare realizzato nei modi e con materiali conformi alla regola d'arte degli anni '90 del secolo scorso, ma non risulta in atti l'idonea certificazione di conformità solitamente dimessa in occasione della richiesta di agibilità – anch'essa non reperibile – pertanto l'impianto elettrico dovrà essere adeguato, verificato e certificato in occasione del sezionamento.

Le medesime incombenze riguardano anche l'impianto idro/termo/sanitario che all'esito del sezionamento va eventualmente integrato con centrale termica e servizio igienico.

Le coibentazioni sono state realizzate nel 1993, con prestazione energetica globale stimabile in classe D (medio bassa), 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 degli edifici realizzati dal proprietario sul m.n. 127 fg. 55 del Com. di Cerea in via Oppioli è composto da 2 abitazioni con 2 autorimesse e da un capannone diviso in due parti funzionalmente collegate ma costruite con diversi tipi edilizi, delle quali la parte sud est costituisce il LOTTO UNICO oggetto di stima. Schematicamente, il m.n. 127 di m² 3.465 ha forma rettangolare, con il lato corto nord est in fregio alla via Oppioli e con l'angolo sud occupato dal laboratorio m.n. 127 sub 4 staggitto, l'angolo ovest dal laboratorio preesistente m.n. 127 sub 7 e l'angolo nord occupato da un edificio a due piani con un'abitazione per ciascun piano (m.n. 127 sub 8 a piano terra e m.n. 127 sub 9 a piano 1°) mentre le due autorimesse m.n. 127 sub 2 e 127 sub 3 sono situate in distinto edificio in posizione centrale.

Il m.n. 127 sub 6 - *b.c.n.c. ai sub da 2 a 4 e da 7 a 9*, costituisce attualmente la pertinenza comune di tutte le unità e risulta recintato solo sul fronte strada e sul lato lungo nord ovest confinante con terzi, mentre i lati sud ovest e sud est confinano col terreno agricolo coltivato m.n. 443 anch'esso di proprietà di [REDACTED] e pertanto non recintato. Internamente, tra il capannone e la via Oppioli, esiste una recinzione in rete metallica con siepe e una bassa staccionata con cancelletti pedonali che delimita di fatto le corti di pertinenza del m.n. 127 sub 4 staggitto e degli altri edifici – salvi i diritti di passo eventualmente concordabili.

L'eventuale frazionamento del m.n. 127 sub 6 può essere effettuato direttamente sull'elaborato planimetrico, ad esempio attribuendo il passo carraio al civ. 34 (di fronte al laboratorio staggitto) e tutta la parte sud est della pertinenza al m.n. 127 sub 4 staggitto, salvo l'accordo tra le parti per garantire l'accesso carraio anche all'angolo ovest del lotto (dove si trova l'accesso della centrale termica della preesistenza) e alla zona delle autorimesse e salvo l'eventuale completamento della recinzione sul confine verso il fondo agricolo coltivato (m.n. 443).

D.1.3.4 - INDIVIDUAZIONE DEGLI ACCESSI DELL'IMMOBILE

La pertinenza comune m.n. 127 sub 6 ha sul fronte di via Oppioli due ampi accessi carrai: il civ. 34 a sud est, davanti all'ingresso dell'ampliamento staggitto (m.n. 127 sub 4) e il civ. 34/B a nord ovest, davanti al laboratorio preesistente (m.n. 127 sub 7), che logicamente si prestano a mantenere la loro funzione di distinti accessi dell'ampliamento staggitto e della preesistenza. L'unico accesso pedonale al civ. n. 34/A è adiacente a sud del n. 34/B, a fianco delle abitazioni.



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 Oppioli come *Aree di edificazione diffusa per attività produttive e commerciali*. 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 approvata con D.C.C. n. 38 del 19/09/2020 e successive integrazioni.

L'area di pertinenza del complesso dell'edificio bifamigliare con due autorimesse e il laboratorio artigianale comprendente l'ampliamento realizzato nel 1992/93 oggetto della stima, risulta classificata nel P.I. come *Z.T.O. D - Zone destinate alla produzione di beni e di servizi in ambito di edificazione diffusa e con attività produttiva da ristrutturare*, in cui sono ammessi sugli edifici esistenti gli interventi definiti all'art. 30 delle NTO, come di seguito definiti.

Gli indici di *zona D in ambito di edificazione diffusa* costituita dal m.n. 127 CT di m² 3.465, con il rapporto di copertura saturo nella pertinenza generale, sono i seguenti:

C (rapporto di copertura) = **25%** max ($m^2 866 < \text{preesistenti} + \text{ampliamento } m^2 (620 + 353)$)

H (altezza massima) = **12,00 m**

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

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

V (rapporto di verde alberato) = **10%** min

P (rapporto di parcheggio) = **10%** min

Nella ZTO D è consentita la destinazione d'uso residenziale nel limite di m³ 500 per unità produttiva e quella produttiva e artigianale nel limite del 25% della superficie del lotto. Eventuali ampliamenti potranno essere ammessi previa convenzione e mitigazione ambientale nel caso di *attività produttiva da ristrutturare*. Il Certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) non è stato richiesto, trattandosi di ente urbano edificato (*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

La planimetria catastale del laboratorio m.n. 127 sub 4 del fg. 55 del Com. di Cerea oggetto di stima deriva dalla costituzione dell'ampliamento dell'edificio del 1998, risulta corrispondente a quanto rilevato e alla data del pignoramento risultava allibrata in catasto per la quota di 1/1 di piena proprietà in capo a [REDACTED] e - stante la verificata qualifica di comproprietaria per conferma del regime di comunione dei beni con la coniuge [REDACTED] in assenza di modifiche del regime patrimoniale - risulta in effetti in comproprietà pro quota di 1/1 dei coniugi [REDACTED] e [REDACTED] in regime di comunione dei beni.

L'elaborato planimetrico del m.n. 127 redatto nel 2006 risulta corretto e completo per quanto riguarda l'unità staggita.

D.1.6 - SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

In Ufficio tecnico comunale sono state reperite le seguenti pratiche edilizie connesse e/o comprendenti il laboratorio al piano terra m.n. 127 sub 4 del fg. 55 di Cerea (VR) in via Oppioli n. 34 oggetto della presente stima:

- Concessione edilizia n. 3368 del 22.03.1977 rilasciata al richiedente [REDACTED] riguardante l'ampliamento di un fabbricato d'abitazione in via Oppioli n. 30 sui m.n. 35-127-36-130 della sez. A, fg. XIV del Comune di Cerea, con progetto del Geom. G. TAMBARA. L'abitazione preesistente era stata anch'essa realizzata in ampliamento dell'edificio esistente nel 1968 dai coniugi [REDACTED] e [REDACTED], all'epoca comproprietari.
- Concessione edilizia n. 3368 del 03.01.1992 rilasciata al richiedente [REDACTED], riguardante l'ampliamento artigianale dell'azienda costituito dall'attuale m.n. 127 sub 4 e dai locali accessori (centrale termica, autorimessa e locali interni) in via Oppioli sui m.n. 127-36 del fg. 55 del Comune di Cerea, con progetto dell'Arch. G. TAMBARA, visto il parere favorevole (con prescrizione dell'uscita di sicurezza, del portone antiribaltamento e di smaltimento dei rifiuti) e collaudo strutturale dell'Ing. L. CRISTANINI: come attestato del responsabile dell'UTC Edilizia privata di Cerea, Arch. M. MODENA, non risulta agli atti del Comune la richiesta dell'agibilità del committente con le relative certificazioni accompagnatorie;
- Concessione edilizia in sanatoria n. SK 850/san del 31.08.1999 rilasciata al richiedente [REDACTED], riguardante il condono di tutti gli edifici residenziali e produttivi realiz-



zati in difformità dai titoli edilizi in via Oppioli sui m.n. 127-36 del fg. 55 del Comune di Cerea, recante la dichiarazione (*dimessa ai fini del calcolo dell'oblazione*) che l'abitazione con accessori - parzialmente assentita con licenza edilizia n. 1820 dell'08.07.1968 - era stata realizzata nel 1968, che il laboratorio - parzialmente assentito (*come accessorio residenziale*) con concessione edilizia n. 3368 del 22.03.1977 - era stato realizzato nel 1977 insieme ai distinti accessori della residenza e che la parte produttiva artigianale - parzialmente assentita con concessione edilizia n. 3368 del 21.11.1979 - era stata realizzata nel 1980. Anche in questo caso, risulta il completo pagamento delle oblazioni, ma non gli atti successivi relativi alle certificazioni di legge necessarie per concludere la sanatoria con l'abitabilità e l'agibilità dei locali condonati. Il laboratorio oggetto di stima è stato realizzato sul m.n. 127 CT in ampliamento e in adiacenza a sud est con il preesistente laboratorio m.n. 127 sub 7 CEU al civ. 34 di via Oppioli ed è composto da un unico locale senza partizioni, accessibile dal portone scorrevole sul prospetto nord est (di fronte al cancello stradale) e dalla preesistenza, dove sono collocati l'ufficio aziendale, il servizio igienico e il locale caldaia con l'impianto in pessime condizioni e non funzionante. Il laboratorio è finestrato con luci a nastro sui tre lati del perimetro esterno dell'edificio ed è dotato di impianto elettrico con prese CEI industriali e impianto di prelievo delle polveri di lavorazione del legname e di aerotermini pensili perimetrali per il riscaldamento dell'intero locale, entrambi collegati all'utenza e alla caldaia (non funzionante) situati nella preesistenza.



foto 2 - vista del fianco sud est e del prospetto nord est del laboratorio in via Oppioli 34 visto da est con il portone d'ingresso del m.n. 127 sub 4 di fronte al cancello sulla strada: davanti al portone scorrevole, a destra della foto, si vede il container dei rifiuti dietro al quale s'intravede il laboratorio preesistente e di seguito l'edificio residenziale a 2 piani dietro alle autorimesse (destra foto, in rosa)

La copertura del laboratorio è formata da cupolini ondulati (posti tra le ali dei copponi in c.a.p. a tutta luce) che richiedono verifica e manutenzione, come si può vedere anche dalle condizioni dell'aggetto sul prospetto nord est (foto 4 in *allegato E.13*) e il controsoffitto interno è formato da lastre piane (poste tra le basi delle nervature dei copponi in c.a.p.) che mostrano



diffusi cedimenti dell'appoggio sulla muratura perimetrale del fianco sud est e richiedono la formazione di un congruo sostegno sul muro per la loro messa in sesto e verifica generale.

Va rilevato che non risultano in atti la comunicazione di fine lavori e la richiesta d'agibilità, come attestato dall'UTC di Cerea, mentre risulta il deposito delle opere in c.c.a. e il collaudo statico.

Sotto il profilo edilizio, considerata la corrispondenza dello stato di fatto con quanto riportato nel progetto autorizzato e in catasto, non risultano aspetti d'irregolarità edilizia dell'unità oggetto di stima, ma all'evidenza sarà necessario ottenere l'autonomia funzionale del laboratorio staggiato previa autorizzazione sottoposta alle condizioni di mitigazione ambientale previste nelle norme tecniche del P.I. vigente nei casi qualificati come "attività produttiva da ristrutturare" e in tale sede potrà essere richiesta l'agibilità con gli attestati collegati all'autonomia funzionale.

Di tale situazione è stato tenuto conto nell'estimo e nel computo delle detrazioni.

D.1.7 - STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

La parte sud est in ampliamento del laboratorio pignorato in via Oppioli n. 34 a Cerea, fg. 55, m.n. 127 sub 4 CEU oggetto della procedura, risulta in stato di cessazione dell'attività di lavorazione dei mobili d'arte da parte della ditta individuale [REDACTED] da oltre dieci anni e conseguente abbandono di tutte le attrezzature (incluso il *container* dei rifiuti) e degli impianti presenti nell'edificio e nella adiacente parte nord ovest del laboratorio preesistente.

Il laboratorio in via Oppioli n. 34 a Cherubine di Cerea è stato costruito in ampliamento della preesistenza nel 1992/93 e risulta dal 09.03.1998 formalmente allibrato in catasto per la quota di 1/1 (un intero) della piena proprietà a [REDACTED] anche per l'avvenuta riunione dell'usufrutto, mentre l'acquisto risulta effettuato in regime di comunione dei beni con la coniuge [REDACTED] e pertanto in comproprietà pro quota di 1/2 per ciascuno dei coniugi.



foto 3 - scorcio interno del laboratorio m.n. 127 sub 4 visto dall'ingresso con le attrezzature e i mobili in lavorazione lasciati in stato d'abbandono per cessazione dell'attività; sullo sfondo, al centro della foto, s'intravede l'uscita di sicurezza a sud ovest e il capannone preesistente a nord ovest.



Il laboratorio risulta in condizioni adattabili alla normalità, salvo le necessarie riparazioni della copertura in ondulina all'estradosso dei copponi prefabbricati e del controsoffitto interno e l'opportuno sezionamento murario dall'unità adiacente a nord ovest e salvo il necessario sezionamento degli impianti elettrico, idro/sanitario e di riscaldamento con il ripristino dei loro autonomi apparati e allacciamenti come nuove utenze. Va rilevato che l'eventuale sezionamento con recinzione della pertinenza dovrà tenere conto degli accessi e manovre esistenti.

Di tali necessità è stato tenuto debito conto nell'estimo peritale e nel computo delle detrazioni.

D.1.7.1 - IDENTIFICAZIONE DEGLI OCCUPANTI

Il laboratorio staggito - già utilizzato per l'attività artigianale di [REDACTED], nato a [REDACTED] - è in stato di abbandono per cessazione dell'attività.

D.1.7.2 - OPPONIBILITÀ DELLO STATO D'OCCUPAZIONE

Il laboratorio staggito era stato occupato senza formalità contrattuali opponibili.

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 20.12.2011 n. 47958 RG e n. 9364 RP a garanzia del mutuo di € 54.500,00 di capitale ed € 109.000,00 totali della durata di 15 anni a favore di [REDACTED] di [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED] terzi datori d'ipoteca comproprietari dell'immobile in *Com. di Cerea, CEU fg. 55 - m.n. 127 sub 4 - cat. C/3 – Debitore non datore d'ipoteca* [REDACTED].

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

TRASCRIZIONI

Trascrizione di pignoramento del 29.01.2025 al n. 2865 RG e 1992 RP a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], proprietario degli immobili in *Com. di Cerea, fg. 55 - m.n. 127 sub 4 - cat. C/3*.



Trascrizione di pignoramento del 04.08.2025 al n. 32815 RG e 24074 RP a favore di [REDACTED] contro i coniugi [REDACTED] e [REDACTED], comproprietari in regime di comunione dei beni dell'immobile in *Com. di Cerea, fg. 55 - m.n. 127 sub 4 - cat. C/3*. All'esito della procedura esecutiva, il costo di cancellazione indicativo sarà di € 598,00 (€ 299,00 importo fisso unitario per trascrizione) oltre a eventuali onorari professionali e salvo la 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 e dal contesto.

DIRITTO D'USO, DI ABITAZIONE, USUFRUTTO

Non risultano trascrizioni in atti.

COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Non risulta in atti.

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Non risultano registrazioni di contratti di locazione in atti.

CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA

Trattandosi di un complesso costituito da un edificio bifamigliare con due autorimesse e un laboratorio artigianale comprendente l'ampliamento realizzato nel 1992/93 e oggetto della stima in un lotto che risulta classificato nel P.I. come *Z.T.O. D - Zone destinate alla produzione di beni e di servizi in ambito di edificazione diffusa e con attività produttiva da ristrutturare* riferito al vigente *Piano degli Interventi* di Cerea, risultano trascritte le seguenti convenzioni edilizie:

Trascrizione del 02.12.1976 al n. 21133 RG e 16227 RP a favore di [REDACTED], proprietario degli immobili in *Com. di Cerea, sez. A, fg. XIV, m.n. 35a-36a-130a-127 (attuali m.n. 127-443 del fg. 55)* e contro [REDACTED], proprietari del lotto sul confine nord est sez. A, fg. XIV, m.n. 128a di are 20.00, per la concessione del diritto di costruire alla distanza di m 1,50 dal confine comune, impegnandosi i concedenti a rispettare le distanze necessarie a garantire il prescritto distacco tra edifici.



La convenzione riguarda l'ampliamento dell'abitazione a nord est dell'attuale m.n. 127 CT: per quanto riguarda anche il m.n. 127 sub 4 staggito, si rileva che l'assetto degli edifici non consente l'accesso carraio al fianco sud ovest del complesso se non aggirando da sud gli edifici e passando sulla pertinenza comune m.n. 127 sub 6 o sul m.n. 443 (terreno agricolo non confinato).

Trascrizione del 12.03.1980 al n. 6010 RG e 4521 RP contro [REDACTED], proprietario degli immobili in *Com. di Cerea, fg. 55, m.n. 36-127 (attuali m.n. 127-443)* e a favore del Comune di Cerea per la sistemazione di m² 39 a verde e di m² 39 a parcheggio della pertinenza dell'ampliamento del capannone artigianale concesso ex LRV 73/1978.

Trascrizione dell'08.11.1991 al n. 28879 RG e 20659 RP contro [REDACTED], proprietario degli immobili in *Com. di Cerea, fg. 55, m.n. 36-127 (attuali m.n. 127-443)* e a favore del Comune di Cerea della convenzione per la sistemazione di m² 280 a verde e di m² 280 a parcheggio della pertinenza dell'ampliamento del capannone artigianale concesso ex LRV 11/1987 riguardante il m.n. 127 sub 4 oggetto della stima.

L'area vincolata a parcheggio (m² 280 a sud ovest) e verde (m² 280 a nord est) è la metà nord ovest dell'area compresa tra il prospetto fronte strada del m.n. 127 sub 4 e la via Oppioli, come riportato nelle tavole progettuali (allegato E.10.3).

VINCOLI DI CARATTERE STORICO-ARTISTICO O PAESAGGISTICO

La via Oppioli risulta ubicata in zona periferica 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

Gli ampliamenti dell'edificio artigianale – peraltro realizzati con leggi regionali in deroga alle norme urbanistiche – hanno comportato i vincoli di formale destinazione d'uso a verde e parcheggio che risultano trascritti a carico del fondo di pertinenza, senza comportare cessioni di cubatura a terzi o vincoli di asservimento, come riportato circa l'attitudine edificatoria.

DIRITTI DI SUPERFICIE DEMANIALI E SERVITÙ D'USO PUBBLICO

Le servitù d'uso pubblico dell'unità pignorata sono costituite dagli accessi pedonale e carraio sulla via Oppioli. 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 costituito da un edificio bifamigliare con due autorimesse e dal laboratorio artigianale comprendente la preesistenza e l'ampliamento realizzato nel 1992/93 sul m.n. 127 del fg. 55 CT del Com. di Cerea oggetto di stima non è costituito in condominio.

D.1.10 - INDICAZIONI SUL REGIME FISCALE DELLA VENDITA

L'immobile oggetto di vendita è un laboratorio artigianale realizzato dal committente e proprietario [REDACTED], che attualmente è pensionato e l'attività in sito, esercitata dal figlio [REDACTED], è asseritamente cessata da oltre un decennio.

D.1.11 - IMMOBILE IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA

L'immobile staggito, costituito da un laboratorio artigianale, è stato realizzato in ampliamento del laboratorio preesistente in regime di edilizia convenzionata recante i vincoli di destinazione d'uso a verde e parcheggio previsti dalla LRV n. 11/1987 riportati nella convenzione col Comune di Cerea del 18.10.1991 con allegata planimetria del lotto indicante le aree vincolate.

D.1.12 - SEPARAZIONE IN NATURA E PROGETTO DIVISIONALE

Il m.n. 127 sub 4 - C/3 costituisce con la pertinenza comune m.n. 127 sub 6 del fg. 55 di Cerea l'intera piena proprietà dell'unità negoziale staggita (LOTTO UNICO).

L'eventuale scioglimento della comunione della proprietà e/o dell'utilizzo dell'area comune costituita dall'attuale m.n. 127 sub 6 – con o senza recinzioni divisorie – può essere realizzato, anche contestualmente al sezionamento degli impianti e al tamponamento dei collegamenti nella parete divisoria tra il laboratorio staggito e il laboratorio preesistente a nord ovest, convenendo le modalità di rispetto degli utilizzi apparenti di ciascuna delle parti e l'eventuale riparti-



zione degli oneri tecnici ed esecutivi di eventuali opere da realizzare nel rispetto delle norme tecniche edilizie e urbanistiche. In particolare, nel caso di realizzazione della recinzione della pertinenza staggita delimitata come indicato nell'allegato **E.6.8**, potrà essere consentito l'accesso carraio alla pertinenza sud ovest del preesistente laboratorio m.n. 127 sub 7 per necessità straordinarie non risolvibili con il transito all'interno dell'edificio preesistente.

D.1.13 - VALUTAZIONE DEL LOTTO UNICO

D.1.13.1 - CONSISTENZA

In assenza di partizioni interne e distinti locali accessori, la consistenza della *superficie virtuale* (o *commerciale*) del laboratorio oggetto di stima coincide con la superficie reale; l'area di sedime e la pertinenza comune sono da considerare incluse nella stima.

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

$$S_v = (17,30 \times 20,41) \text{ p. T} = \text{m}^2 \text{ 353,09}$$

D.1.13.2 - CRITERI DI STIMA

I beni oggetto di stima sono costituiti da un laboratorio artigianale con la pertinenza comune e pertanto sarà applicato il criterio di stima tecnica dei fabbricati produttivi tipo *laboratori artigianali* 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 produttivi con caratteristiche di laboratori artigianali, in condizioni normali e situati in zona periferica di Cerea (VR) - con riferimento ai dati OMI 2° semestre 2024 - risulta pari a 347,50 €/m² con riscontro di stabilità nel decennio (nessuna variazione rispetto al valore OMI 1° semestre 2014, salvo l'indice ISTAT FOI pari al - 19,3% nel periodo 2014/2024) e tendenziale stabile.

VALUTAZIONE DEI COEFFICIENTI ESTIMATIVI DEL LABORATORIO:

I principali elementi di valutazione che nel laboratorio sito in via Oppioli n. 34 nella periferia della 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:

Laboratorio a un piano f.t. realizzato in ampliamento della preesistenza all'interno di un lotto edificato composto anche da due abitazioni e due autorimesse con pertinenza comune (-6%), con congruo accesso carraio e area di manovra, sito nel contesto della periferia della frazione di Cherubine a circa 3 km a sud est di Cerea in zona non sottoposta a pianificazione urbanistica attuativa e classificata come "attività produttiva da ristrutturare" (-5%) - (cft P = 0,89)

Qualità strutturale normale per l'epoca di costruzione e qualità funzionale ridotta per la condizione di dipendenza del laboratorio con la parte preesistente nella quale sono collocati l'ufficio, i servizi igienici (in condizioni scadenti) e la centrale termica (in condizioni pessime con caldaia non funzionante) con gli impianti elettrico e termico da verificare, sezionare e certificare (-12%) e con necessità d'interventi di ripristino di controsoffitto e manto di copertura che presentano cedimenti diffusi e in particolare all'imposta sulla muratura d'ambito sud est con verifica e/o l'attestazione dell'idoneità statica risalente al collaudo del 2000 (-4%) - (cft S = 0,84)

La disponibilità generale è limitata dalla condizione di connessione funzionale del laboratorio, dalla promiscuità edilizia e dall'assenza di urbanizzazione (-10%) - (cft D = 0.90)

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

$$\text{cft C} = (0,89 \times 0,84 \times 0,90) = \mathbf{0,67284}$$



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 127 sub 4	0,89	0,84	0,90	0,67284

VALORE DI STIMA DEL LABORATORIO

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 del laboratorio con pertinenza comune costituente il lotto unico della presente procedura:

$$V_T = (347,50 \text{ €/m}^2 \times 0,67284 \times 353,09 \text{ m}^2) = \text{€ } \mathbf{82.556,64}$$

Tabella dimostrativa:

LOTTO UNICO	stima unitaria media €/m ²	cft C correttivo specifico	stima unitaria specifica €/m ²	superficie virtuale m ²	valore totale €
	A	B	C=AxB	D	V_T=CxD
m 127 sub 4	347,50	0,67284	233,81	353,09	82.556,64

Il valore di stima a corpo dell'intera piena proprietà del laboratorio artigianale risulta:

$$V_T = \text{€ } 82.556,64 \text{ arrotondato a € } \mathbf{82.600,00} \text{ (euro ottantaduemilaseicento/00)}$$

D.1.13.4 - ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Ritenendo d'aver verificato che risultano obblighi d'interventi tecnici per l'esecuzione di opere edilizie per la separazione del laboratorio e il sezionamento degli impianti, per le formalità necessarie per la relativa autorizzazione amministrativa e per la regolarizzare della posizione fino al rilascio del certificato di agibilità – inclusa la verifica dell'idoneità statica dei tamponamenti delle strutture collaudate nel 2000 – e per l'eventuale variazione dell'elaborato planimetrico in caso di formale frazionamento dell'area di pertinenza, la stima tecnica - pur svolta in termini prudenziali - verrà quindi sottoposta a congrua decurtazione, 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 del degrado delle coperture e al necessario sezionamento e adeguamento di tutti gli impianti, per



la prevedibile attività professionale inclusiva della verifica amministrativa estesa all'attestazione di conformità degli impianti e della verifica dell'idoneità statica dei tamponamenti dell'edificio produttivo con le vigenti norme, è da ritenersi prevedibile e necessaria la decurtazione complessiva del 10% (*dieci per cento*) del valore d'estimo dei beni staggiti.

Il valore di stima al netto delle decurtazioni V_{Tnd} risulta quindi:

$V_{Tnd} = € (82.556,64 \times 0,90) = 74.300,98$ arrotondato a € **74.300,00** (euro settantaquattromilatrecento/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, 03 Settembre 2025

Io Stimatore incaricato



E - ALLEGATI

E.01 - Titolo di provenienza del bene

Atto di compravendita del 23.06.1976 n. 51939 rep. Notaio SALVATORE per l'acquisto di [REDACTED] degli immobili in Com. di Cerea, CT sez. A, fg. XIV, m.n. 35a - 36a - 120a e NCEU sez. A, fg. XIV, m.n. 127 cat. A/4.

E.02 - Estratto per sunto dell'atto di matrimonio del 27.04.1974 degli esecutati (*datori d'ipoteca*)

E.03 - Certificato storico di residenza dell'esecutato

E.04 - Stato di famiglia storico degli esecutati

E.05 - Certificati anagrafici del debitore

E.06 - Planimetrie catastali

E.06.1 - brano mappale fg. 55 - E.06.2 - aerofoto GOOGLE elaborati in scala 1:2000

E.06.3 - brano mappale fg. 55 e aerofoto GOOGLE in scala 1:1000

E.06.4 - brano mappale fg. 55

E.06.5 - elaborato planimetrico del m.n. 127 con elenco dei subalterni

E.06.6 - localizzazione su elaborato planimetrico del m.n. 127 dell'unità immobiliare oggetto di stima

E.06.7 - planimetria catastale m.n. 127 sub 4 - cat. C/3

E.06.8 - schema divisionale della pertinenza comune m.n. 127 sub 6

E.07 - Estratto storico del Catasto

E.07.1 - n. 2 visure storiche terreni fg. 55, m.n. 127 e 443

E.07.2 - n. 3 visure storiche fabbricati fg. 55, m.n. 127 sub 1, 127 sub 4 e 127 sub 8

E.08 - Ispezioni ipotecarie aggiornate

E.08.1 - elenco note [REDACTED] ante 1980, E.08.2 - *nota convenzione distanza confini 1976*

E.08.3 - elenco note [REDACTED] dal 1980, E.08.4 - *nota concessione edilizia 1980*, E.08.5 - *nota convenzione per distanza confine nord ovest 1991*, E.08.6 - *nota iscrizione ipoteca sul m.n. 127 sub 4*, E.08.7 - *nota iscrizione ipoteca su tutti gli altri sub del m.n. 127*

E.08.8 - elenco note [REDACTED]

E.08.9 - elenco note [REDACTED]

E.08.10 - nota di trascrizione della procedura esecutiva riunita n. 164/2025 RGE (in atti)

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. 30, pag. 47/49, ZTO D - *Zone produttive in ambito di edificazione diffusa*

E.10 - Titoli Abilitativi

E.10.1 - concessione edilizia n. 3368 del 22.03.1977 riguardante l'ampliamento di un fabbricato d'abitazione in via Oppioli n. 30 sui m.n. 35-127-36-130 della sez. A, fg. XIV del Comune di Cerea

E.10.2 - concessione edilizia n. 3368 del 03.01.1992 con stralcio progetto (intestazione, planimetrie, piante, prospetti e sezione) riguardante l'ampliamento artigianale dell'azienda costituito dall'attuale m.n. 127 sub 4 con collaudo statico e dai locali accessori (centrale termica, autorimessa e locali interni) in via Oppioli sui m.n. 127-36 del fg. 55 del Comune di Cerea

E.10.3 - Concessione edilizia in sanatoria n. SK 850/san del 31.08.1999, riguardante il condono di tutti gli edifici residenziali e produttivi realizzati in difformità dai titoli edilizi in via Oppioli sui m.n. 127-36 del fg. 55 del Comune di Cerea con dichiarazioni sulle date d'esecuzione dei lavori

E.10.4 - comunicazione del responsabile UTC d'assenza della richiesta di agibilità

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*

