TRIBUNALE DI VERONA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

Procedura esecutiva n. 100/2025 RGE

Giudice dott. FRANCESCO FONTANA

Creditore procedente [redacted]

[redacted]

Parte esecutata [redacted]

Esperto stimatore:

dott. ing. Edoardo FERRARESE - n. A-3737 ordine degli Ingegneri di Verona e provincia

Custode giudiziario:

avv. Anna BIMBATTI - e-mail: *avvannabimbatti@gmail.com* telefono: 045/5709996

Incarico conferito il 30.07.2025 con l'audizione parti fissata al ***10.12.2025***

Firmato Da: EDOARDO FERRARESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22d0213ed4a0a6cdb16a562330e8e579

INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A - SCHEDA SINTETICA DEL LOTTO UNICO 3
B - DIRITTI OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA 4
C - DIVISIONE 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 6
D.1.2 - Identificazione catastale dei beni oggetto di vendita 6
D.1.3 - Descrizione dei beni 10
D.1.4 - Contesto 11
D.1.5 - Descrizione delle unità immobiliari 12
D.1.6 - Individuazione dei beni e delle pertinenze comuni 17
D.1.7 - Individuazione degli accessi dell'immobile 18
D.1.8 - Situazione urbanistica della zona 18
D.1.9 - Situazione catastale dell'immobile 20
D.1.10 - Situazione edilizia dell'immobile 20
D.1.11 - Stato di occupazione dei beni 22
D.1.12 - Identificazione degli occupanti 23
D.1.13 - Opponibilità dello stato di occupazione 23
D.1.14 - Vincoli e oneri giuridici 24
D.1.15 - Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati dalla procedura 24
D.1.16 - Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente 25
D.1.17 - Accertamento di vincoli e oneri giuridici che sono opponibili 25
D.1.18 - Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi 26
D.1.19 - Indicazioni acquisite sui vincoli condominiali 26
D.1.20 - Indicazioni sul regime fiscale della vendita 26
D.1.21 - Immobile in regime di edilizia convenzionata 26
D.1.22 - Separazione in natura e progetto divisionale 26
D.1.23 - Valutazione del lotto unico 26
D.1.24 - Criteri di stima 26
D.1.25 - Consistenza 28
D.1.26 - Stima 28
D.1.27 - Adeguamenti e correzioni della stima 30
D.1.28 - Valore della stima al netto delle decurtazioni 30
E - ALLEGATI 32

Firmato Da: EDOARDO FERRARESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22d0213ed4a0a6cdb16a562330e8e579

A - SCHEDA SINTETICA DEL LOTTO UNICO

Procedura	n. 100/2025 RGE Tribunale di Verona
Lotto	1 (unico)
Diritti oggetto di vendita	piena proprietà dell'intero (unità negoziale n.1) 500/1000 della piena proprietà (unità negoziale n. 2)
Tipologia immobile	appartamento con garage al pianterreno, oltre ai diritti pro quota in comproprietà su n. 1 ente comune cortivo, nell'ambito di condominio minimo da n. 5 subalterni complessivi tra beni censibili e non. Sup. commerciale totale abitazione e accessori **137,69 m²**
Ubicazione	Cerea (VR), via Calatafimi n. 41/A
Dati catastali	Catasto fabbricati, Comune di Cerea (VR) foglio 52, mappale 226, sub 1, categoria C/6, 35 m² foglio 52, mappale 226, sub 2, categoria A/2, vani 5,5 foglio 52, mappale 226, sub 5, ente comune (bcnc)
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	**€ 51.000,00**
Stato di occupazione	beni abitati e condotti[redacted]
Irregolarità edilizie	abitazione: NO, salvo partizioni interne e destinazione d'uso di alcune stanze – altezza utile interna inferiore a quanto denunciato ma a norma di legge e senza aggravi stereometrici garage: SÌ, immobile assente in atti
Irregolarità catastali	NO, salvo partizioni interne e destinazione d'uso di alcune stanze – dubbia consistenza del lotto ai terreni
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE: Lo stato di manutenzione dell'unità abitativa fa rilevare il marcato deterioramento delle finiture esterne, causato dalla pluridecennale esposizione alle intemperie dell'immobile e a qualche rimaneggiamento in traccia. Il posto auto deve essere sottoposto a verifica di sanabilità edilizia. Multiproprietà riconducibile alla fattispecie del condominio minimo. Impianto originario 1967/68. Generatore di calore di incerti accatastamento CIRCE e manutenzione periodica; idem dicasi per la climatizzazione estiva.	

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.

Firmato Da: EDOARDO FERRARESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22d0213ed4a0a6cdb16a562330e8e579

B - DIRITTI OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Nella nota di trascrizione, riferita all'atto di pignoramento del **23/04/2025**, viene indicata in capo a [redacted] la quota di **1/1** (intera) della piena proprietà dei seguenti beni in Comune di Cerea (VR):

CEU - fg. 52 - m.n. 226 - sub 1 - cat. C/6 - 35 m^2

CEU - fg. 52 - m.n. 226 - sub 2 - cat. A/2 - 5,5 vani

nonché la quota di **500/1000** (metà) della piena proprietà del seguente bene comune non censibile pure ubicato in Comune di Cerea (VR):

CEU - fg. 52 - m.n. 226 - sub 5 - ente comune

*I riferimenti agli atti registrati riportati nella relazione notarile ex art. 567 CPC risultano allineati e coerenti per quanto di pertinenza alle ispezioni ipotecarie integrative condotte per soggetti e per immobili (cfr. allegato **E.8**), considerata anche la continuità storica degli atti pregressi illustrata. La documentazione catastale è composta dall'estratto di mappa, dalle planimetrie, dall'elaborato planimetrico degli immobili, dall'elenco dei subalterni insistenti sul m.n. 226 e dalle visure storiche analitiche dei cespiti staggiti (terreno di sedime compreso, cfr. allegati **E.6** ed **E.7**). Il titolo di provenienza al proprietario è stato reperito a pagamento presso l'archivio notarile distrettuale di Verona.*

C - DIVISIONE IN LOTTI/LOTTO UNICO

Il compendio pignorato consiste in un appartamento con garage e pertinenze scoperte, il tutto attestato al pianterreno di un fabbricato bifamiliare, con le porzioni nord dell'ambito esterno nei fatti ad appannaggio esclusivo delle unità staggite. Si tratta di unità funzionali indivisibili a mente dell'art. 2, comma 2, della legge n. 122/1989 – oltre che tecnologicamente interdipendenti – e costituenti, pertanto, il LOTTO UNICO della presente procedura esecutiva. L'unità negoziale n. 2, costituita da un ente comune minicondominiale detenuto pro quota, non esprime autonomamente valore venale, pur mantenendo il valore d'uso associato alle porzioni nord di cui sopra. Da qui in avanti, in perizia, si farà sempre riferimento all'unità negoziale 1 e alla parte cospicua della 2, ovvero al solo abbinamento di cespiti valorizzabile in termini d'estimo civile.

Firmato Da: EDOARDO FERRARESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22d0213ed4a0a6cdb16a562330e8e579

D - DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1 - LOTTO UNICO

Il LOTTO UNICO è costituito da un'abitazione con garage e pertinenze esterne al piano terra, laddove entrambe le unità censite sono accessibili dagli stessi spazi comuni fronte strada, *CEU fg. 52, m.n. 226, subb 1, 2 (1/1) e 5 (1/2).*

D.1.1 - PROPRIETÀ DEL LOTTO

Alla costituzione dei cespiti, i beni situati in Comune di Cerea e censiti *CEU fg. 52, m.n. 226, subb 1, 2 e 5*, risultavano per metà di proprietà d[redacted]

Con denuncia di successione in morte di [redacted] devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Legnago il 06/09/1989 al n. 3/438, trascritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità immobiliare di Verona il 13/09/1989 al n. 17541 di formalità, la proprietà dei beni passava per 4/6 ad[redacted]Nota: la tacita accettazione d'eredità risulta tardivamente trascritta il 15/07/2025 ai nn. 29025/21317 R.G./R.P., conseguente all'atto del notaio CASALINI rep. n. 50459 del 10/02/1994 (vedi oltre).

Con denuncia di successione in morte di [redacted] devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Legnago il 25/06/1993 al n. 2/462, trascritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità immobiliare di Verona il 21/07/1993 al n. 13907 di formalità l'intera proprietà passava *pro indiviso* a [redacted]Nota: la tacita accettazione d'eredità risulta tardivamente trascritta il 15/07/2025 ai nn. 29026/21318 R.G./R.P., di nuovo conseguentemente all'atto del notaio CASALINI rep. n. 50459 del 10/02/1994 (vedi capoverso successivo).

Con scrittura privata per divisione del 10/02/1994, rep./racc. nn. 50459/8512 notaio CASALINI, a [redacted] era assegnata la piena proprietà dei cespiti *CEU fg. 52, m.n. 226, subb 1 e 2*, nonché metà di possesso del bcnc *CEU fg. 52, m.n. 226, sub 5*, mentre[redacted]

Firmato Da: EDOARDO FERRARESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22d0213ed4a0a6cdb16a562330e8e579

[redacted] diveniva intestataria esclusiva dei fabbricati *CEU fg. 52, m.n. 226, subb 3 e 4*, oltre alla restante metà del bcnc *CEU fg. 52, m.n. 226, sub 5*, *il tutto ubicato in via Calatafimi* n. 41 *(cfr. allegato **E.1)***.

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

[redacted]

- per la quota di **1/1 (subb 1 e 2)** e di **1/2 (sub 5) della piena proprietà**.

D.1.1.1 - VERIFICHE ANAGRAFICHE

Dalla documentazione anagrafica reperita emerge che [redacted] Ella risulta vivere da sola. [redacted] Con provvedimento del tribunale di Verona, R.G. n. 7138/2016 del 24/10/2016, era stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui al suddetto atto di matrimonio.

Il tutto è meglio dettagliato nei certificati anagrafici, cfr. allegati **E.2**, **E.3** ed **E.4**.

D.1.2 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

I beni pignorati per la quota risultante nell'intera o parziale proprietà dei beni di [redacted] sono all'attualità così distinti all'Ag. del Territorio di Verona (rif. allegati **E.6** ed **E.7**):

Comune di Cerea (VR), sez. Terreni – fg. 52

m.n. 226 - ENTE URBANO - eu/p - sup. 460 m² – partita speciale 1

Comune di Cerea (VR), sez. Urbana - fg. 52 - via Calatafimi n. 41

m.n. 226 sub 1 - cat. C/6 - cl. 2ª - m² 35 - sup. m² 39 - rd. € 113,88 - piano T

m.n. 226 sub 2 - cat. A/2 - cl. 2ª - vani 5,5 - sup. m² 123 - rd. € 355,06 - piano T

m.n. 226 sub 5 - bene comune non censibile - partita speciale A

I beni censiti e non censibili (in grassetto) *sopra elencati risultano attualmente così intestati:*

[redacted]

1/1 (subb 1 e 2) e 1/2 (sub 5) della piena proprietà.

Firmato Da: EDOARDO FERRARESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22d0213ed4a0a6cdb16a562330e8e579

ANNOTAZIONI DI STORIA E SITUAZIONE CATASTALE

Il terreno situato a Cerea fg. 52, m.n. 226, risalente a ben prima dell'impianto meccanografico dell'01/01/1975, risultava classato a *seminativo* di 503 m^2 sino al 24/10/1990, cioè in epoca di molto successiva all'edificazione della palazzina bifamiliare. Con frazionamento in atti dal 24/10/1990 (n. 115179) la superficie del terreno, a classamento invariato, calava a 431 m^2. Dal 23/06/2004, dopo tardivo recepimento del tipo mappale presentato in data 21/07/1989, pratica n. VR0193740 in atti dal 23/06/2004 (n. 84171.1/1989), il cespite ha assunto la consistenza e la qualità tuttora in essere.

Il soppresso fabbricato censito in Comune di Cerea alla sez. A, fg. 11, m.n. 226, sub 1, risale all'impianto meccanografico del 30/06/1987 e aveva indirizzo catastale (erroneo) in via Giardino. L'immobile successore, avente gli identificativi ancora oggi noti, deriva da variazione del 04/08/1989, in atti dal 05/01/1994 (n. 1687/1989), laddove era anche assegnato il toponimo corretto in localizzazione. Le ulteriori variazioni – il 20/06/2014, pratica n. VR0155325 in atti dal 20/06/2014 (n. 77575.1/2014), e il 14/02/2024, pratica n. VR0032282 in atti dal 14/02/2024 (n. 32282.1/2024) – attribuirono rispettivamente il piano di sedime e il numero civico al bene. In questi due casi si trattò di variazioni d'ufficio. La superficie d'impianto pubblicata si deve alla già citata presentazione prot. n. 1687 del 04/08/1989.

L'altresì soppresso fabbricato sez. A, fg. 11, m.n. 226, sub 2, così come il cespite successore a noi noto, ha storia catastale del tutto analoga a quella dell'accessorio, salvo che per i numeri di protocollo delle due variazioni d'ufficio (n. VR0155326 del 20/06/2014 e n. VR0032284 del 14/02/2024). Altra differenza è che, per il fabbricato adibito agli usi abitativi, è ben nota l'epoca di prima edificazione (1967/68), per cui anche la sua evidente preesistenza all'impianto meccanografico.

Il bene comune non censibile fg. 52, m.n. 226, sub 5, è stato acquisito – con l'accatastamento della partita all'urbano – mediante variazione del 04/08/1989, pratica n. VR0131325 in atti dal 18/09/2017 (n. 1688.1/1989).

ACCERTAMENTI DI CONFORMITÀ

L'attuale indirizzo civico dell'appartamento con garage e pertinenze esterne oggetto di stima, in via Calatafimi in Comune di Cerea, risulta:

via Calatafimi n. 41/A 37053 Cerea (VR)

Firmato Da: EDOARDO FERRARESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22d0213ed4a0a6cdb16a562330e8e579

L'immobile multiproprietà sul m.n. 226, ivi compresi quindi i subb 1, 2 e 5, come riportato a pag. 2 del titolo di provenienza dei beni al debitore, risale a impianto originario ultracinquantennale (la prima licenza di costruzione è del 1967 e l'abitabilità risale all'anno seguente) ed è costituito da un fabbricato elevato su due piani f.t., con aree cortive promiscue al pianterreno oltre a due posti auto e ad accessori di proprietà altrui, il tutto disposto in fregio al lato est di via Calatafimi, una strada interna del c.d. quartiere di "Cerea Sud", posizionandosi a circa 1,23 km a sud-sudest del municipio.

L'ingresso pedonale del civ. n. 41, in linea puramente teorica comune ai due appartamenti e agli altrettanti posti auto coperti, percorso trasversalmente un vialetto fronte strada dà sull'ingresso dell'abitazione pignorata e, da una scala a cielo aperto, al terrazzo, alla veranda e all'entrata della residenza sovrastante. Il cancelletto, di fatto, serve in via esclusiva l'unità abitativa staggita. L'affaccio diretto sulla sede viaria di due distinti cancelli carrai, larghi circa tre metri ognuno, consente il separato accesso ai rispettivi garage da parte di entrambi i condomini. La distribuzione degli accessi e delle pertinenze, nella pratica, rende la porzione nord della corte appannaggio esclusivo dei beni pignorati e quella sud – più estesa – adoperata dall'altra proprietà. L'identificazione e l'intestazione dei beni riportati nella nota di trascrizione del pignoramento sono state verificate univoche e coerenti 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 da attribuirsi a [redacted] per la quota di **1/1** (subb 1 e 2) e di **1/2** (sub 5) della piena proprietà, con i relativi diritti congiunti.

AGGIORNAMENTO DEL CATASTO

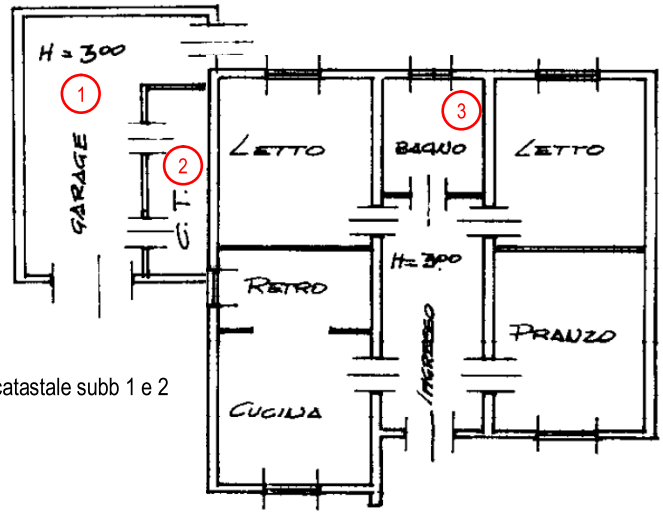
Solo due degli annessi rilevati sul posto (i garage) risultano inseriti in mappa. Le tettoie sul retro, estranee alla procedura come pure l'accessorio sud e l'appartamento al primo piano, sono del tutto assenti. La metratura del terreno di sedime, sia da rilievo diretto che da misura speditiva da satellite, è rimasta quella dell'impianto originario (ca. 500 m^2), eccedendo nettamente i 460 m^2 di consistenza ora indicati. La superficie netta dell'appartamento è di circa 103 m^2 e quella del garage con vani tecnici di 32 m^2, entrambe inferiori alle metrature (verosimilmente lorde) accatastate.

La descrizione catastale dei beni – con caratura censuaria attestata nel 1989 – risulta perlopiù conforme allo stato di fatto sia in termini di consistenza superficiale che di configurazione architettonica (vedi sotto). Alcune partizioni interne e l'allineamento dei corpi di fabbrica sono difformi.

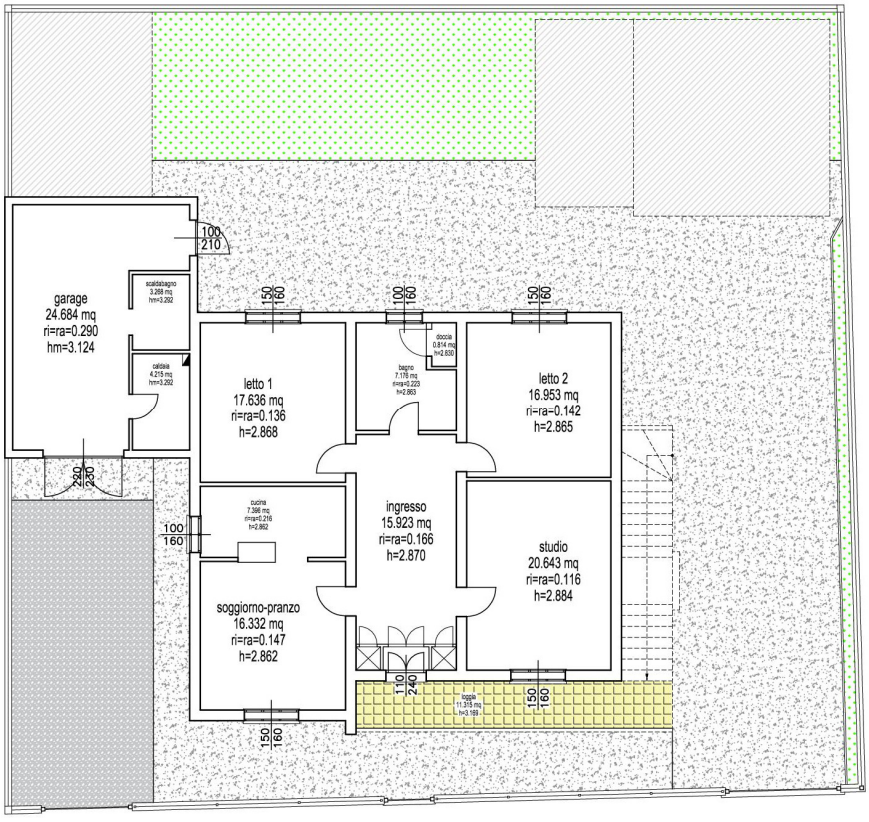
Firmato Da: EDOARDO FERRARESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22d0213ed4a0a6cdb16a562330e8e579

Planimetrie catastali di raffronto C.E.U. fg. 52 – m.n. 226 subb 1 e 2 col rilievo del CTU
Scala 1:200

PIANO TERRA
H = 2.862/3.372



planimetria catastale subb 1 e 2



rilievo CTU

Le principali difformità si elencano come segue: 1) l'allineamento dell'accessorio al fabbricato principale, nella realtà, non corrisponde all'illustrazione catastale che, piazzando il muro carrabile addosso alla finestra del cucinino, è architettonicamente priva di senso. Questo aspetto si lega all'errata caratura della partita ai terreni, come spiegato introducendo il presente paragrafo. Di qui, con ogni probabilità, l'esigenza di arretrare gli allineamenti a est in planimetria.

Firmato Da: EDOARDO FERRARESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22d0213ed4a0a6cdb16a562330e8e579

2) i vani tecnici sono due, non uno solo e 3) il bagno è munito di una cabina doccia a partizioni murate.

La *boiserie* con bussola e armadi all'ingresso, non avendo rango edilizio, a rigore non va annoverata tra le discrepanze. I riquadri in tratteggio grigio, sulla planimetria generale del lotto, rappresentano fabbricati accessori appartenenti al proprietario della residenza al primo piano, estranea alla procedura. Come si nota, solo uno di questi annessi (l'unico altro garage) risulta inserito in mappa. L'altezza media, nel sub 1, supera i tre metri catastali di oltre dodici centimetri; in casa, viceversa, i tre metri non si raggiungono mai. L'altezza utile netta, nell'abitazione, si aggira sempre attorno ai 2.87 metri.

La rettifica delle difformità riscontrate, che – con riguardo soprattutto al garage – s'intendono subordinate alla regolarizzazione edilizia delle incongruità a mezzo sanatoria, comporterà un esborso in conto spese tecniche pari a ***€ 1.500,00*** *per i soli aspetti catastali, comprensivi della georeferenziazione del terreno di sedime.*

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

D.1.3 - DESCRIZIONE DEI BENI

Oggetto della stima è l'intera piena proprietà di un appartamento con garage e pertinenze esterne di fatto esclusive, il tutto al pianterreno di un condominio minimo da n. 4 unità censibili, laddove i beni pignorati dispongono di ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, studio, bagno con cabina doccia e due stanze da letto (sub 2), di garage con due vani tecnici (sub 1) nonché di loggia e pertinenze esterne pedonali e/o carraie (la parte di m.n. 5 effettivamente a esclusiva disposizione dei subb 1 e 2), il tutto con ingressi pedonale e carraio imboccabili fronte strada e sito a Cerea (VR) e così descritto all'Agenzia del Territorio di Verona:

Com. di **Cerea**, sez. Urbana, **fg. 52** - via Calatafimi n. 41 *(il civico dell'abitazione staggita è il n.* ***41/A****)*

m.n. 226 sub 1 - ct. C/6 - cl. 2 - 35 m² - sup. m² 39 - rd. € 113,88 - piano T

m.n. 226 sub 2 - ct. A/2 - cl. 2 - vani 5,5 - sup. m² 123 - rd. € 355,06 - piano T

m.n. 226 sub 5 - bene comune non censibile - partita speciale A

Comune di Cerea, sez. Terreni - fg. 52

m.n. 226 - ENTE URBANO - eu/p - 460 m² - partita speciale 1

Firmato Da: EDOARDO FERRARESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22d0213ed4a0a6cdb16a562330e8e579

CONFINI

Il terreno di sedime confina: a nordovest mm.nn. 323 e 325 (via Calatafimi), a nordest m.n. 295 (lotto edificato di terzi), a sudest mm.nn. 12 e 510 (lotti edificati di terzi), a sudovest m.n. 214 (lotto edificato di terzi).

D.1.4 - CONTESTO

È stata pignorata la quota di 1/1 (intera) della piena proprietà di un appartamento con garage e la quota di 1/2 (metà) della piena proprietà di una corte esterna, solo in parte di fatto asservita unicamente ai beni staggiti, il tutto ubicato al pianterreno di un mini-insediamento condominiale situato a Cerea (VR) in via Calatafimi n. 41.

Il Comune di Cerea conta 17.220 abitanti (dato aggiornato al 31/07/2025) situato a circa 34 km (l.a.) a sudest del centro di Verona, attraversato dalla SR10 *"Padana inferiore"* lungo la direttrice Mantova-Padova e dalla SS434 *"Transpolesana"*, sull'asse Verona-Rovigo oltre che, come tratto idromorfologico saliente, attraversato dal reticolo irriguo del sistema Menago-Canossa-Corollo. Il territorio comunale confina con Angiari, Bergantino (RO), Bovolone, Casaleone, Concamarise, Legnago, Melara (RO), Ostiglia (MN), San Pietro di Morubio e Sanguinetto, oltre a coprire 70,30 km² tutti compresi nella bassa pianura veronese, che ne fanno il terzo Comune per estensione territoriale di tutta la provincia dopo il capoluogo e Legnago, e a distinguersi per la presenza di siti archeologici risalenti all'età del bronzo e localizzati presso la c.d. *Motta della Tombola* e presso il *Castello del Tartaro*, quest'ultimo un insediamento ubicato nel settore vallivo del territorio comunale. Ricordando che nel 1961 la popolazione residente censita ammontava a 12.095 unità, si ha istantaneo riscontro del forte incremento demografico locale nell'ultimo sessantennio e più.

Il quartiere di Cerea Sud, che di fatto è un prolungamento del centro cittadino, non essendovi soluzione di continuità tra gli agglomerati, sorge attorno alle ramificazioni di via Giardino, di via Conche/dei Mille, di via Marsala e di via Pozza. A nettissima prevalenza residenziale, esso conserva tuttavia alcuni residui edificatori dell'epoca in cui era tollerata – quando non apertamente incoraggiata – la realizzazione di edifici a destinazione d'uso mista abitativo/produttiva. A oggi, in ogni caso, l'artigianato di prossimità fuori dalle ZAI è pressoché scomparso.

Firmato Da: EDOARDO FERRARESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22d0213ed4a0a6cdb16a562330e8e579

via Calatafimi è una strada interna che interconnette via Marsala e via Giardino. Quest'ultima, percorsa per pochi chilometri verso sudest, conduce alla vicina frazione di Cherubine. La SR 10 dista 450 metri in linea d'aria dal lotto pignorato, che è inserito in un ambito insediativo di età mediamente cinquantennale e più. Gli immobili, trovandosi in un'area di edificazione consolidata, sono posizionati in quadrante urbanisticamente non assimilato a centro storico.

D.1.5 - DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

Il compendio bifamiliare sul m.n. 226 del fg. 52, all'interno del quale sono localizzate le due unità immobiliari e le pertinenze staggite, insiste su un terreno in larga misura ricoperto da battuto di cemento, impegnando due piani fuori terra. La sovrastruttura principale si articola in un fabbricato a pianta rettangolare, debolmente rastremato sotto il poggiolo al 1p con concavità loggiata verso ovest. L'accessorio d'interesse ai fini della procedura è anch'esso rettangolare e ridossato al confine nordest. La sagoma dell'immobile abitabile si può inscrivere in un rettangolo di ca. 11,90 x 11,25m; quella del garage in uno di ca. 5,30 x 7,20m. Le superfici calpestabili sono pari a 102,87 m^2 e a 32,17 m^2 per l'appartamento e l'accessorio rispettivamente; le pertinenze a uso esclusivo misurano 89,18 m^2. I muri d'ambito attorno agli involucri riscaldati, a due teste, sono intonacati su ambo i lati e dalle ridotte prestazioni termoacustiche. In prossimità dell'angolo nord della palazzina – incassato in un armadio metallico a mezza altezza – è alloggiato il punto di riconsegna del gas metano. Il contatore elettrico si trova nel locale *boiler*, uno dei due vani tecnici annessi al garage. L'acqua sanitaria è prelevata da un pozzo ispezionabile da una botola sul giardino posteriore. Gli scarichi recapitano al collettore fognario di via Calatafimi, munita del sottoservizio da decenni.

foto **1** - lungo il perimetro della proprietà bifamiliare, sopra i muretti di confine, sono fissate recinzioni in comune ferro battuto. In copertura, gli sporti di gronda raggiungono circa il metro di aggetto, evidenziando la rientranza della cornice perimetrale in corrispondenza della concavità di sedime, con due giaciture di falda utili. Evidenti i segni di degrado sulle finiture esterne

Firmato Da: EDOARDO FERRARESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22d0213ed4a0a6cdb16a562330e8e579

CARATTERISTICHE DELLE COMPONENTI EDILIZIE

L'abitazione m.n. 226 sub 2 oggetto di stima è situata al piano terra della residenza mini-condominiale ed è composta da ingresso con *boiserie* (recante una bussola e armadi a muro), soggiorno-sala da pranzo, cucina, studio, bagno con cabina doccia e due stanze da letto. L'altezza utile interna si attesta sempre oltre sui due metri e ottantasette centimetri salvo che nella doccia, dove comunque rimangono superati i due metri e ottanta.

Le pareti attrezzate sono in ceramica smaltata chiara, tranne una cornice bruna nel bagno, fino a un'altezza di circa 1,75m (cucinino) o di 2,65m (bagno), così come il pavimento del bagno, dove però il colore è marrone chiaro anziché panna, in tinta con la banda d'incorniciamento e con il contorno ad altezza calpestio. Gli altri pavimenti sono in quadroni di gres porcellanato. I battiscopa sono lignei. Gli infissi esterni sono ovunque in legno duro scuro con tapparelle in pvc avvolgibili dentro cassonetti non coibentati. La porta d'ingresso è in legno massiccio, a due ante spesse 7cm. I rapporti aeroilluminanti, nei vani finestrati dell'appartamento, eccedono sempre l'ottavo tranne che nello studio.

La cucina – designata retro al catasto – misura 7,40m^2 di superficie utile; vigenti l'attuale quadro normativo e l'attuale regolamento edilizio, si tratterebbe di una metratura in lieve difetto rispetto al minimo di 8,00m^2 per locali di questo tipo. Si tratta tuttavia di disposizioni entrate in vigore dopo la realizzazione dell'immobile.

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) $Su_n=Lu_n \times La_n$
pT	bussola-cabine armadio	0,65	2,62	2,500	2,64	1,56	1,69
	ingresso	5,77	2,76	2,870	2,64	0,17	15,92
	soggiorno-pranzo	4,00	4,08	2,862	2,40	0,15	16,33
	cucina	1,96	4,00	2,862	1,60	0,20	7,82
	studio	3,97	5,20	2,884	2,40	0,12	20,64
	bagno	2,60	2,76	2,863	1,60	0,22	7,18
	cabina doccia	0,68	1,20	2,830	-	-	0,81
	letto 1	4,00	4,41	2,868	2,40	0,14	17,64
	letto 2	3,97	4,27	2,865	2,40	0,14	16,95
TOTALE APPARTAMENTO m.n. 226 sub 2							**104,99**

Nota: nelle precedenti valorizzazioni della superficie utile non è stata considerata la boiserie *all'ingresso*

Firmato Da: EDOARDO FERRARESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22d0213ed4a0a6cdb16a562330e8e579

L'accessorio con posto auto coperto singolo e due vani tecnici m.n. 226 sub 1 oggetto di stima è pure situato al pianterreno della residenza bifamiliare, sul fianco nordorientale del lotto, ed è composto da un locale con pianta a "L" delimitante su due lati una coppia di sgabuzzini a uso impianti. L'altezza media interna dell'intero corpo di fabbrica è pari a 3.12m.

I pavimenti sono in battuto di cemento. Non ci sono battiscopa. Due prese di luce si hanno dagli altrettanti accessi al fabbricato: un portale carraio verso il lato anteriore della proprietà e una porta prospettante sul retro, apparentemente molto poco o mai utilizzata. Entrambi gli infissi sono in laminato di ferro cavo con vetri singoli. Le intonacature sono sui solo muri, non sull'intradosso di copertura, e sono prive di tinteggiatura. La metratura destinata a parcheggio, arrivando a quasi 25 m^2, soddisfa il requisito di cui all'art. 2, comma 2, della Legge n. 122 del 24/03/1989.

Tabella schematica della superficie utile dei locali:

LOTTO UNICO	locale	lunghezza netta md (m) Lu_n	larghezza netta md (m) La_n	altezza netta (m)	sup. aperture apx (mq^2)	rapporto aeroilluminante	superficie utile (m^2) $Su_n=Lu_n \times La_n$
piano T	garage	9,13	2,70	3,124	7,16	0,29	24,68
	vano caldaia	1,58	2,68	3,292	-	-	4,21
	vano boiler	1,58	2,08	3,292	-	-	3,27
TOTALE GARAGE E VANI TECNICI m.n. 226 sub 1							**32,17**

Il camminamento e il vialetto carraio, tra le pertinenze esterne a uso esclusivo, sono superfici cementate, ma con mescole diverse ben visibili allo stacco tra i percorsi pedonali e la sede carrabile. La loggia sotto balcone è rivestita in piastrelle ceramiche chiare, di dubbia qualità antiscivolo.

Tabella schematica della superficie utile degli spazi esterni:

LOTTO UNICO	locale	lunghezza netta md (m) Lu_n	larghezza netta md (m) La_n	altezza netta (m)	sup. aperture apx (mq^2)	rapporto aeroilluminante	superficie utile (m^2) $Su_n=Lu_n \times La_n$
piano T	pertinenze cementate	24,32	3,16	est.			76,79
	loggia	1,40	8,85	3,169	est.		12,38
TOTALE PERT. EST. ESCLUSIVE DI FATTO m.n. 226 sub 5							**89,18**

Firmato Da: EDOARDO FERRARESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22d0213ed4a0a6cdb16a562330e8e579

CARATTERISTICHE EDILIZIE STRUTTURALI

Le condizioni strutturali dell'appartamento, considerato che si tratta di un manufatto d'età poco meno che sessantennale, all'interno appaiono nel complesso buone. Lo stesso non può dirsi dello stato di conservazione e di manutenzione delle finiture esterne: oltre al diffuso deperimento per prolungata esposizione agli agenti atmosferici in assenza di qualsivoglia rimessa a nuovo, soprattutto sul retro si nota la ripresa e la sigillatura di tracce nel vivo della muratura d'ambito. Con ogni probabilità si tratta di scassi risalenti all'ultima compravendita degli immobili estranei alla procedura. Sull'angolo nord della stanza da letto si notano efflorescenze da igroscopia di sali idrati. È l'unico evidente segno di degrado all'interno dell'abitazione.

L'impianto portante dell'edificio è costituito da muri a due teste in mattoni pieni, elevati a sostegno di due orizzontamenti utili e controventati dai maschi perpendicolari ai setti di spina. Questi ultimi seguono l'asse di ripartizione architettonica alla lunga dei vani interni, formando tre campate di solaio da 4.00m (laterali) o da 2.75m (centrale). I paramenti d'involucro sono spessi sempre poco meno di 30cm, di scarsa prestazione termica ipotizzabile, e le due falde di copertura della palazzina spiccano da un ordito in muricci e tavelloni. I divisori sono in tavolati di laterizio forato; i solai tutti presumibilmente in laterocemento con nervature a interposte. Il fabbricato, pur possedendo una sismoresistenza intrinseca tale da fargli superare la prova del tempo trascorso sinora, è stato progettato e realizzato senza che vigesse la benché minima norma tecnica sulle strutture portanti né, meno che mai, l'obbligo di adottare soluzioni progettuali e costruttive dirette alla protezione contro i terremoti. Il soffitto dell'appartamento trasmette verso ambienti riscaldati secondo gli usi di una residenza continuativa (il sub 3), mentre i pavimenti su vespai disperdono verso il terreno sottostante.

Il corpo di fabbrica contenente il garage e i due vani tecnici si presenta in scarse condizioni di conservazione. Sui muri si notano ristagni d'umidità infiltrata, specie attorno alle nicchie d'imposta dei travetti di copertura, mentre i pavimenti sono da ripulire a fondo. Il locale boiler è senza la porta, con l'imbotte a vista, e l'infisso a vetro stampato verso il locale caldaia versa anch'esso in mediocri condizioni.

Firmato Da: EDOARDO FERRARESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22d0213ed4a0a6cdb16a562330e8e579

Un impiantito a blocchetti forati singoli regge una monofalda di copertura ordita su travetti sottotegola tipo Varese. Gli appoggi di colmo, lungo l'affiancamento al fabbricato principale, sono nicchiati direttamente sul muro nord della bifamiliare.

CARATTERISTICHE IMPIANTI

Il generatore di calore per riscaldamento e acqua calda sanitaria è una caldaia murale da interni, a scambio istantaneo, marca Immergas modello Victrix Zeus 26, da 23.6 kW di potenza utile in riscaldamento, modulante e condensante. L'apparecchio, come già accennato, è installato in un vano tecnico dell'annesso accessorio – cioè in un ambiente non climatizzato, quasi esposto all'esterno – e col circuito primario a vista. Il tubo fumi da caldaia, originariamente, correva in una canna fumaria strutturale ora inutilizzata. Attualmente l'espulsione è a filo del muro frontale, in aperta violazione del DPR n. 412/1993, della legge n. 90/2013 e della norma UNI 7129. Il sistema di distribuzione, diramando in alta temperatura senza alcun visibile collettore complanare, smista il vettore verso un anello intercalato da vecchi ventilconvettori e da un termoarreda (in bagno). Le finestre non hanno nicchie sottodavanzale; i corpi scaldanti lavorano fuori traccia.

L'unità esterna dell'impianto di climatizzazione a espansione diretta è una motocondensante/evaporante a ciclo invertibile, marca Intesa, di potenze caldo/freddo nominali – a giudicare dai valori di targa stampigliati sul gruppo interno – variabili tra i 2.50 e i 3.50 kW. Incerti sia l'accatastamento CIRCE che la manutenzione periodica di entrambi i generatori. Gli unici due cronotermostati rilevabili si trovano nell'ingresso e nel bagno, peraltro fissati sulle due facce dello stesso divisorio, definendo così due zone termiche distinte. Gli apparecchi hanno controllo e funzionamento analogico.

L'impianto idrosanitario serve un bagno con tazza, bidet, lavabo, cabina doccia, lavello e lavatrice nonché la cucina con il lavabo e gli attacchi sulla parete attrezzata per la lavastoviglie. Lo scaldabagno a metano, avente circa cento litri di capienza utile, è di marca Boschetti con sensore bitermostatico incorporato. Il tubo fumi è fuori servizio e non si vedono adduzioni dirette di combustibile, per cui è lecito supporre che il serbatoio funzioni alla stregua di un accumulo sanitario alimentato dalla caldaia nello stanzino a fianco.

Firmato Da: EDOARDO FERRARESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22d0213ed4a0a6cdb16a562330e8e579

Sopra il fornello a gas, in cucina, si vede una cappa d'aspirazione, probabilmente statica. Sulla parete finestrata dello stesso locale ci sono due bocchette circolari per presa d'aria.

L'illuminazione si appoggia ovunque su lampade e punti luce a incandescenza, con cablaggi sottotraccia e quadro elettrico che, pur vetusto, è protetto da interruttori tarati a norma. Il quadro elettrico asservito al locale boiler, d'altro canto, ha due differenziali di corretta taratura e quattro obsoleti magnetotermici. Solo nel garage è appesa una plafoniera con lampade al neon. Nei vani tecnici non si sono rilevati punti luce. Il codice utenza visualizzabile sul display del contatore elettrico ha numero 369 818 058. Nessuno degli impianti tecnologici è munito delle dichiarazioni di conformità attualmente propedeutiche all'agibilità dell'abitazione, ove naturalmente si tratta di apparati antecedenti la vigenza di qualsivoglia legislazione in materia.

Dell'età quasi sessantennale dell'immobile e dei costi sistemazione minima come segue: ritinteggiature/intonacature esterne (€ 20.000,00), sistemazione e integrazione degli impianti tecnologici (€ 5.000,00) e ottenimento delle dichiarazioni di rispondenza ex art. 7, comma 6, del DM n. 37/2008 per gli impianti stessi (€ 1.500,00) – si è debitamente tenuto conto nell'estimo.

D.1.6 - INDIVIDUAZIONE DEI BENI E DELLE PERTINENZE COMUNI

L'elaborato planimetrico depositato al catasto in uno con tipo mappale del 04/08/1989 (cfr. Allegato **E.6**) individua n. 1 bene non censibile comune alla proprietà mini-condominiale: il già pluricitato sub 5 (corte comune esterna), peraltro pignorato per metà della piena proprietà. Malgrado l'elenco subalterni non specifichi le afferenze, è facile e ragionevole assumere che tale bene non censibile sia comune a tutti i subalterni esclusivi.

Sicché all'appartamento e al garage compete in comproprietà la cura del bcnc, senza che sussista alcuna tabella – meno che mai avente rango notarile – a dar conto delle ragioni millesimali aventi rilevanza civilistica.

L'assenza di qualsivoglia amministrazione condominiale del compendio, non necessaria a norma di legge (art. 1129 del C.C.), sarà ulteriormente specificata al successivo § D.1.19.

Firmato Da: EDOARDO FERRARESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22d0213ed4a0a6cdb16a562330e8e579

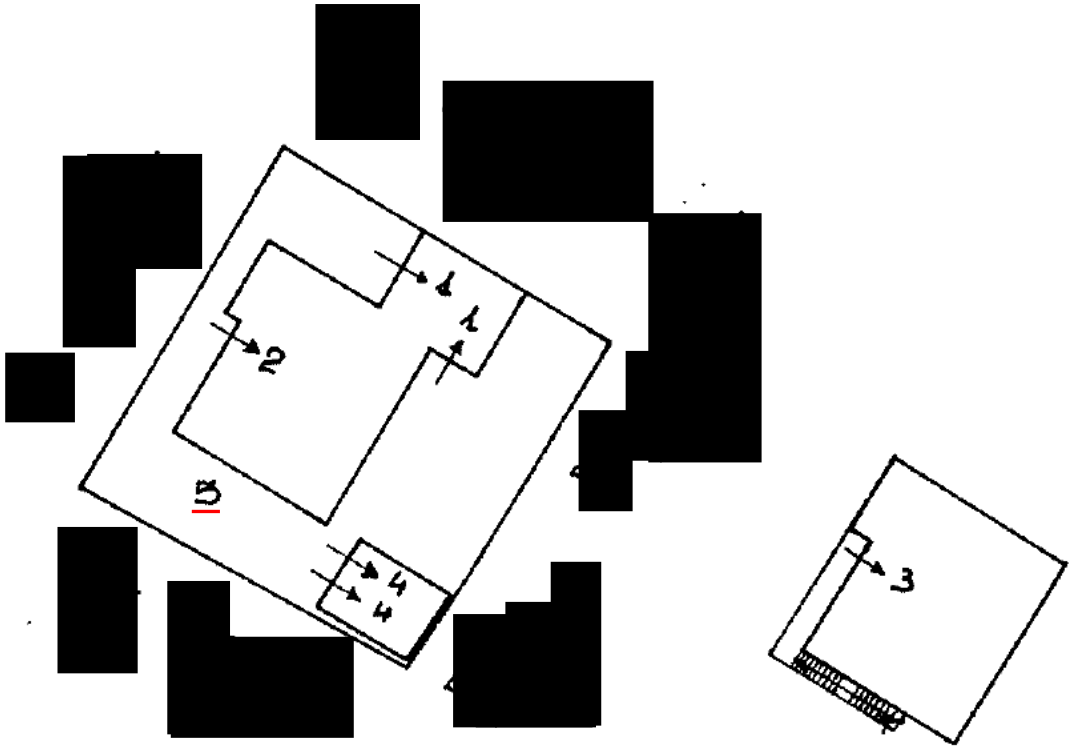


fig. **2** – Sopra è riprodotto l'elaborato planimetrico del piano terra e del primo piano dell'intera residenza bifamiliare. L'attribuzione nominale di proprietà ai confinanti, data l'età dello schema, è da prendere con beneficio d'inventario. Le spese legate al sub 5 (corte comune, sottolineatura rossa), in mancanza di tabelle millesimali, all'occorrenza s'intendono suddivise in parti uguali tra le due proprietà esclusive

D.1.7 - INDIVIDUAZIONE DEGLI ACCESSI DELL'IMMOBILE

Al lotto bifamiliare, da via Calatafimi, si può accedere da un solo ingresso pedonale e da due cancelli carrai: il sinistro riservato al garage pignorato e il destro al box dell'altra proprietà. Il cancello centrale, di fatto, è percorso solo per accedere all'appartamento pignorato. A quest'ultimo si accede poi da una porta leggermente rialzata al pianterreno e da una bussola d'entrata. Nel garage si entra da un portale a due ante rivolto verso il vialetto carraio, oppure da una porta aperta sul lato posteriore del lotto.

D.1.8 - SITUAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA

Il Comune di Cerea è dotato di Piano d'Assetto del Territorio (P.A.T.) approvato in data 22/10/2008, con conferenza dei servizi riunitasi presso gli uffici della Direzione urbanistica della Regione del Veneto, ratificato con deliberazione di Giunta Regionale n. 3208 del 28/10/2008, nonché del secondo Piano degli Interventi (P.I.) approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 28 dell'08/07/2010 (efficace dal 30/09/2010 ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 della L.R. Veneto n. 11 del 2004), e le successive varianti.

Firmato Da: EDOARDO FERRARESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22d0213ed4a0a6cdb16a562330e8e579

Stando al certificato di destinazione urbanistica rilasciato ai fini peritali in data 30/09/2025 (cfr. Allegato **E.9**), emerge che l'area di sedime del compendio (CT fg. 52 m.n. 226) dove si trovano anche i due cespiti oggetto di stima in via Calatafimi n. 41 risulta classificata dal P.I. nella *zona B – residenziale edificata* (o *completamento edilizio*, sugli elaborati grafici) e, circa l'inquadramento strategico, nella *ATO 1 – città*. Terreno idoneo, urbanizzazione consolidata e prevalentemente residenziale. Nella fattispecie, in base all'art. 28 delle vigenti norme tecniche operative di piano, in linea di massima sono ammessi tutti i tipi di intervento edilizio diretto.

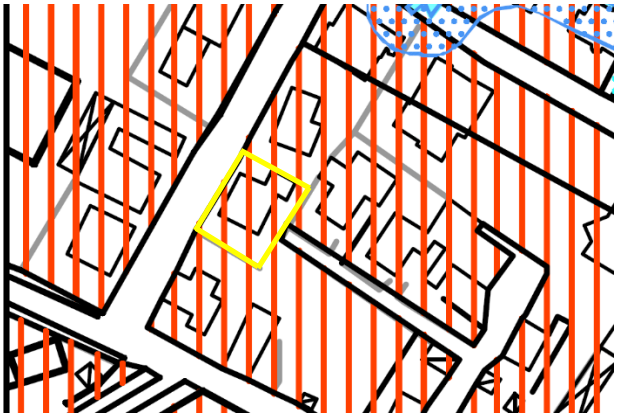


foto **3** - estratto dalla tavola *13.3.9* del vigente piano degli interventi di Cerea, fuori scala. In giallo è delimitato il perimetro di massima del m.n. 226 al catasto terreni. Qui si tratta della variante n. 7, parte sesta, dello strumento di piano, ossia l'ultima approvata e reperibile sul sito web del Comune. Come si nota, di là dall'uniforme tratteggio di zonizzazione, sul lotto non sono elevate particolari prescrizioni. Questi isolati sono particolarmente poveri di standard a parcheggio

Gli indici di zona, stando all'art. 28 delle N.T.O., sono i seguenti:

indice fondiario	= 1,5 m^3/m^2 (esistente 2.08 m^3/m^2)
rapporto massimo di copertura	= **35%** (esistente 45,68%)
altezza massima dei fabbricati	= **9.50** m (esistente 6,25 m)
distanza minima dal ciglio stradale	= **5** m (esistente 2,22 m)
distanza minima dai confini	= **5** m (esistente: in aderenza)
distanza minima tra fabbricati (pareti finestrate)	= **10** m (esistente 12,50 m)

Tali zone corrispondono ai nuclei consolidati. Sono ammesse esclusivamente la destinazione d'uso residenziale e quelle con essa compatibili. È consentita l'edificazione fino ai confini laterali, al fine di realizzare un profilo continuo, in base alle indicazioni grafiche del PI.

Non risultano formali contestazioni urbanistiche del Comune di Cerea, né allo stato di fatto sono rilevabili aspetti in contrasto con le vigenti disposizioni di piano, specie sotto il profilo della retroattività. Degli eventuali vincoli derivanti dall'ultrasaturazione stereometrica del lotto, dovuta a edificazione antecedente l'entrata in vigore della presente pianificazione territoriale, si è debitamente tenuto conto nell'estimo.

Firmato Da: EDOARDO FERRARESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22d0213ed4a0a6cdb16a562330e8e579

D.1.9 - SITUAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

Gli ultimi adempimenti utili all'Agenzia del Territorio, dove si definiscono i profili di classamento e di consistenza attualmente in essere per i due cespiti censibili, sono del 04/08/1989, in atti dal 05/01/1994 (n. 1687/1989). Il garage risale a impianto meccanografico del 30/06/1987, come dettagliato al precedente § D.1.2, ancorché non ne risulti traccia in ufficio tecnico comunale (cfr. Allegati **E.6**, **E.7** ed **E.10**). La data di cui sopra diventa quindi il riferimento cronologico più risalente ora noto al quale riferire i termini della conformità edilizia in regime semplificato, con particolare riguardo all'accessorio.

La conformità catastale dell'appartamento è pressoché piena, salvo l'assegnazione di due vani, l'altezza utile netta e la partizione fisica della doccia. La metratura del terreno di sedime – sulla quale sono stati calcolati i parametri fondiari di cui al paragrafo precedente – pare rimasta esattamente la stessa allibrata all'impianto originario: 503 m² contro i 460 attualmente accreditati. La superficie netta dell'appartamento è molto inferiore alla lorda catastale. L'allineamento dell'accessorio al fabbricato principale, nella realtà, non corrisponde all'illustrazione catastale. I vani tecnici nel sub 1 sono due e non uno solo; anche nel fabbricato annesso i valori di altezza utile interna sono diversi da quelli catastalmente indicati.

D.1.10 - SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Dal titolo di provenienza dei beni alla debitrice sono stati dedotti e in ufficio tecnico comunale reperiti i seguenti precedenti edilizi (cfr. Allegato **E.10**):

- licenza di costruzione n. 1616 del 18/10/1967, intestata a [redacted] relativa alla costruzione di un'abitazione *in via Giardino*. Nel fascicolo sono versati la domanda di agibilità e i relativi allegati, tra cui la relazione dell'ufficiale sanitario bollata in data 18/07/1968. La domanda di licenza contemplava numero di piani: 2, numero dei locali abitabili: 4, accessori: 2, altri vani: 3, area coperta: 124 m² (contro i 125,63 m² rilevati, ossia l'1,31% in più), volume: 800 m³ (a fronte dei 785,19 m³ esistenti, l'1,85% in meno stimato attribuendo al primo piano la stessa altezza interna misurata al terra). Scarico delle acque piovane "per deflusso e assorbimento naturali", acque nere allora in fossa biologica e subirrigazione, provvista d'acqua potabile da pozzo in ferro infisso con elettropompa. In cemento armato gli orizzontamenti e la scala esterna: le

Firmato Da: EDOARDO FERRARESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22d0213ed4a0a6cdb16a562330e8e579

opere in conglomerato cementizio erano denunciate all'ente allora preposto in data 28/07/1967, con nulla osta l'11/09/1967 (prefettura) e il 14/11/1967 (Comune). Nella scheda di rilevazione statistica venivano denunciate due abitazioni, con 4+4 stanze abitabili e 2+2 accessori. La planimetria generale illustra distanze dai confini più prossimi al sedime stradale pari a tre metri, oltre a mostrare la concavità architettonica dell'immobile rivolta verso via Giardino anziché verso la – di là da venire – via Calatafimi. La scala esterna aveva diversa configurazione. L'ingresso era suddiviso in un vestibolo e in un disimpegno dedicato alla zona notte. Le altezze utili interne quotate nella sezione erano di tre metri, senza specifica della quota del fabbricato al livello dell'ultimo intradosso abitabile;

- certificato di abitabilità prot. n. 1018, prot. n. 5243 del 30/07/1968, facente seguito a domanda del 18/07/1968 e intestato agli stessi titolari della licenza di cui sopra. Lavori iniziati il 18/10/1967 e conclusi il 20/07/1968. Verbale di ispezione tecnico-sanitaria in data 29/07/1968. Vani abitabili: quattro al piano *rialzato* e altrettanti al primo piano;
- concessione-autorizzazione in sanatoria SK 1910/san, prot. n. 4766 dell'11/03/1997, rilasciata a [redacted] (allora già defunto) in qualità di comproprietario. Le difformità sanate riguardavano il box auto e la veranda asserviti all'appartamento al primo piano, per cui nello stretto merito non i beni pignorati. Al fascicolo è allegata la prima delle due denunce di successione richiamate al § D.1.1. Malgrado la pratica riguardi porzioni d'immobile estranee alla presente procedura, è interessante notare che tra gli incartamenti consegnati al responsabile dell'istruttoria figura anche l'aggiornamento censuario del 1989, dove – tra le altre componenti edilizie – si trova chiaramente mostrato anche il garage sub 1, con tanto di elenco subalterni. L'orientamento del lotto edificato, nello sviluppo 1:500, è chiaramente rappresentato conforme allo stato di fatto.

I disegni architettonici depositati e reperiti in UTC non danno mai conto del garage con vani tecnici, nonostante nel condono i firmatari della pratica (committenti e tecnico) ne attestassero apertamente, seppur indirettamente, la presenza. Le carature planivolumetriche dell'immobile principale, in base a quanto già computato, differiscono dalla realtà per meno del 2%. Le altezze utili interne sono di 2,87m contro i tre denunciati (4,33%). Pur sottolineando che,

Firmato Da: EDOARDO FERRARESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22d0213ed4a0a6cdb16a562330e8e579

all'epoca, questi dati non venivano ancora forniti allo scopo di prospettare i parametri stereometrici del progetto, si tratta a ogni modo dei valori di riferimento allo scopo di determinare le tolleranze costruttive ex art. 34-bis, comma 1-bis, del DPR n. 380/2001. Per l'appartamento la soglia è del 4%, per cui la verifica è di poco insoddisfatta. Ai sensi dell'art. 32, comma 2, del TUE, l'abuso relativo all'inopinata edificazione dell'accessorio dovrebbe costituire variazione non essenziale, a meno di diversa definizione regionale e di istruita irrilevanza della rappresentazione nell'ultimo adempimento edilizio pur indirettamente collegato. L'accertamento di conformità ex art. 36-bis, commi 1 e 5, lett. b), del suddetto testo unico comporterà indicativamente spese tecniche per € 5.000,00 e sanzioni per massimi edittali di € 10.328,00. Tutto quanto qui sunteggiato s'intende a meno dell'onere di prova ex art. 9-bis, comma 1-bis, del pluricitato TUE (nella fattispecie ricco di cospicui addentellati probatori, dati dai titoli edilizi, dai loro allegati e dagli storici catastali) e a meno che i responsabili dell'istruttoria non optino per un'interpretazione restrittiva del concetto di "conformità urbanistica", circostanza che solitamente non ricorre. L'opzione seguita nell'analisi è quella data dalla doppia conformità c.d. "semplificata" *dopo l'introduzione della Legge 24 luglio 2024, n. 105 (*"salva casa"*).*

D.1.11 - STATO DI OCCUPAZIONE DEI BENI

Le unità staggite m.n. 226, subb 1, 2 e 5 CEU sono occupate dall'esecutata, che abita da sola. Il sub 5 è detenuto per la quota di 1/2 della proprietà. Siccome non sussiste l'evidenza di alcuno spostamento della residenza della debitrice a far data dalla notifica del pignoramento, l'essenziale assetto abitativo sopra illustrato può comportare l'effettiva consegna dei beni staggiti al creditore solo dopo la pronuncia del decreto di trasferimento delle unità in esame.

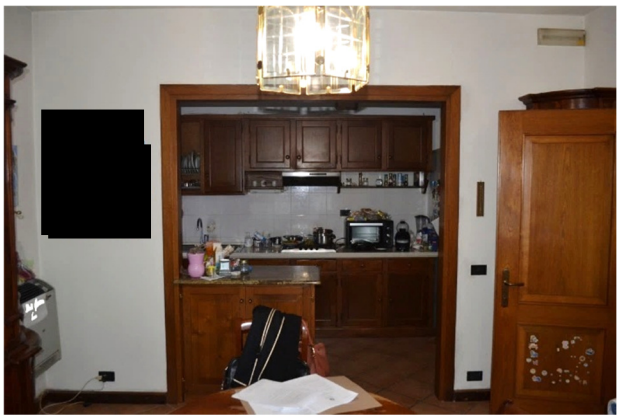


foto **4** - su uno stipite del portale che separa la cucina dal soggiorno, in basso a sinistra in foto, si vede un piccolo bancone di arredo fisso. È stato inserito nella planimetria del CTU, ma potendosi rimuovere facilmente non ha rilievo edilizio

Firmato Da: EDOARDO FERRARESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22d0213ed4a0a6cdb16a562330e8e579

L'abitazione al piano terra, completamente ammobiliata, all'interno si presenta in buono stato di conservazione, eccetto che in un angolo della prima camera da letto dove affiorano in superficie segni di migrazione dei sali idrati. All'esterno l'involucro manifesta il deperimento da esposizione alle intemperie in assenza di manutenzioni. Il garage con vani tecnici, inestricabilmente connessi alla funzionalità degli impianti asserviti alla residenza pignorata, è invece in cattive condizioni, oltre che stracarico di masserizie e di effetti personali dell'esecutata e della sua famiglia. Le pertinenze esterne, dove pavimentate in battuto di cemento, esibiscono screpolature e infiorescenze vegetali. I modesti spazi erbosi sembrano regolarmente manutentati. Il lastrico sotto poggiolo – ovvero la loggia di fatto appannaggio esclusivo dell'appartamento al pianterreno – è in buono stato.

L'immobile bifamiliare elevato sul m.n. 226 risale quasi al sessantennio, almeno nella parte abitabile, con quanto ne consegue in termini di marcata vetustà delle finiture e degli impianti.

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

D.1.12 - IDENTIFICAZIONE DEGLI OCCUPANTI

L'abitazione e l'accessorio risultano coincidere con la residenza anagrafica [redacted] (rif. Allegato **E.3**).

D.1.13 - OPPONIBILITÀ DELLO STATO DI OCCUPAZIONE

Lo stato d'occupazione descritto ai due precedenti paragrafi non è opponibile alla procedura. Tuttavia il disposto dell'art. 560 c.p.c., terzo comma, che stabilisce che l'esecutata non perda il possesso dell'immobile e delle sue pertinenze sino alla pronuncia del decreto di trasferimento, fatto salvo quanto specificato al nono comma circa gli atteggiamenti ostruttivi che giustifichino l'ordine di liberazione, nel caso di specie può comportare la consegna dei beni al creditore solo dopo l'espletamento del suddetto passaggio procedurale.

Firmato Da: EDOARDO FERRARESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22d0213ed4a0a6cdb16a562330e8e579

D.1.14 - VINCOLI E ONERI GIURIDICI

D.1.15 - 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

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta l'08/06/2015 al n. 19317 R.G. e al n. 3085 R.P., capitale € 79.000,00, totale € 117.000,00, durata 15 anni, atto notarile pubblico R.G./R.P. nn. 85973/14031 del 27/05/2015 notaio CHILIBERTI Giuseppe, a favore di [redacted] sulla piena proprietà degli immobili censiti in *Comune di Cerea, CEU fg. 52 - m.n. 226 subb 1 e 2,* nonché sui 500/1000 di proprietà dell'immobile censito in *Comune di Cerea, CEU fg. 52 - m.n. 226 sub 5.*

All'esito della procedura esecutiva, il costo di cancellazione indicativo sarà di € 94 (imposta di bollo e tassa ipotecaria) più lo 0,5% del valore dell'ipoteca con un minimo di € 200, oltre a eventuali onorari professionali e salvo definizione dell'ufficio competente.

TRASCRIZIONI

Verbale di pignoramento immobili rep. n. 3221 del 23/04/2025, trascritto al n. 20690 R.G. e n. 15217 R.P. a favore di [redacted] sulla piena proprietà degli immobili censiti in *Comune di Cerea, CEU fg. 52 - m.n. 226 subb 1 e 2,* nonché sui 500/1000 di proprietà dell'immobile censito in *Comune di Cerea, CEU fg. 52 - m.n. 226 sub 5.*

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.

Firmato Da: EDOARDO FERRARESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22d0213ed4a0a6cdb16a562330e8e579

SENTENZE, LIQUIDAZIONI, DOMANDE GIUDIZIALI

Al 27/10/2025 non risultano in atti.

*L'allegato **E.8** contiene le ispezioni ipotecarie aggiornate al 21/10 u.s., condotte oltre il trentennio sulle coeredi [redacted] e sugli immobili coinvolti dalla procedura.*

D.1.16 - 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 nello specifico contesto [redacted]

DIRITTO D'USO, DI ABITAZIONE, USUFRUTTO

Non risultano in atti.

COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Non risulta in atti.

CONTRATTI DI LOCAZIONE

Non risultano in atti (cfr. Allegato **E.11**).

CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA

Trattandosi di appartamento e di garage attestati al pianterreno, col garage in aderenza di confine a nordest del lotto, nell'impossibilità da norme urbanistiche di ampliarsi in alcuna direzione, al momento della vendita non può risultare alcuna disponibilità contrattuale relativa all'attitudine edificatoria residua.

VINCOLI DI CARATTERE STORICO-ARTISTICO O PAESAGGISTICO

Non risultano nello specifico contesto. L'edificio bifamiliare è stato realizzato in area attualmente classificata come zona B – *residenziale edificata*.

ATTI D'ASSERVIMENTO URBANISTICI E CESSIONI DI CUBATURA

I titoli abilitativi ottenuti per l'immobile sono privi di convenzioni urbanistiche.

DIRITTI DI SUPERFICIE DEMANIALI E SERVITÙ D'USO PUBBLICO:

Non risultano in atti.

D.1.17 - ACCERTAMENTO DI VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SONO OPPONIBILI

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

Firmato Da: EDOARDO FERRARESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22d0213ed4a0a6cdb16a562330e8e579

D.1.18 - ACCERTAMENTO DI EVENTUALI DIRITTI DI PRELAZIONE DA PARTE DI SOGGETTI TERZI

Non risultano in atti e nel contesto diritti di prelazione sul possesso dei beni staggiti.

D.1.19 - INDICAZIONI ACQUISITE SUI VINCOLI CONDOMINIALI

Il condominio minimo in esame non ha un amministratore, essendo nello specifico il massimo numero di condomini pari a due distinte proprietà. Dall'atto e dagli accatastamenti si deduce che l'onere di contribuzione per l'unico bcnc (sub 5) è di 500/1000.

D.1.20 - INDICAZIONI SUL REGIME FISCALE DELLA VENDITA

I beni oggetto di vendita sono un appartamento con posto auto coperto esclusivo nell'ambito di un compendio bifamiliare – realizzato tra il 1967 e il 1968, almeno per quanto riguarda l'edificio principale – oggetto di divisione ereditaria con ultimo passaggio di proprietà il 10/02/1994.

D.1.21 - IMMOBILE IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA

Non risulta in atti che l'immobile nel quale si trovano le unità staggite sia stato realizzato in regime di edilizia convenzionata. I committenti originari della costruzione erano privati cittadini.

D.1.22 - SEPARAZIONE IN NATURA E PROGETTO DIVISIONALE

I beni pignorati sono costituiti nell'intera piena proprietà di un appartamento con garage e in metà della proprietà di una corte esterna comune. Anche a mente dell'art. 2, comma 2, della legge n. 122/1989, essi costituiscono un lotto unico.

D.1.23 - VALUTAZIONE DEL LOTTO UNICO

D.1.24 - CRITERI DI STIMA

I beni oggetto di stima sono costituiti da appartamento con posto auto coperto e da pertinenze di fatto e materialmente esclusive e, pertanto, sarà applicato il criterio di stima tecnica dei fabbricati urbani, adottando come sistema di comparazione i valori OMI pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, perché ritenuti sistematici e basati su rilevamenti di vasta campionatura di riferimento omogenea e quindi ricavati con scelte di comparazione non discrezionali.

Firmato Da: EDOARDO FERRARESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22d0213ed4a0a6cdb16a562330e8e579

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.

Firmato Da: EDOARDO FERRARESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22d0213ed4a0a6cdb16a562330e8e579

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 divisori 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.1.25 - CONSISTENZA

La consistenza della *superficie virtuale* (o *commerciale*) dell'abitazione con posto auto coperto e pertinenze esterne oggetto di stima viene ricavata attribuendo un coefficiente di millesimazione a ognuna delle componenti pignorate:

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**=SrxcftM
pT	bussola-cabine armadio	0,98	3,05	2,500	2,97	0,40	**1,19**
	ingresso	5,86	3,05	2,870	17,84	0,70	**12,49**
	soggiorno-pranzo	4,43	4,43	2,862	19,65	1,00	**19,65**
	cucina	2,07	4,43	2,862	9,16	0,80	**7,32**
	studio	4,40	5,55	2,884	24,41	1,00	**24,41**
	bagno	2,88	3,05	2,863	8,76	0,90	**7,88**
	cabina doccia	0,89	1,53	2,830	1,37	0,80	**1,09**
	letto 1	4,34	4,75	2,868	20,62	1,00	**20,62**
	letto 2	4,40	4,61	2,865	20,28	1,00	**20,28**
	garage	9,73	2,95	3,124	28,74	0,50	**14,37**
	vano caldaia	1,73	2,94	3,292	5,08	0,30	**1,53**
	vano boiler	1,79	2,18	3,292	3,89	0,30	**1,17**
	pertinenze cementate	24,32	3,16	est.	76,79	0,05	**3,84**
	loggia	1,40	8,85	3,169	12,38	0,15	**1,86**
TOTALE APP.TO, GAR. E PERT. m.n. 226 subb 1, 2 e 5 (parte)					251,94		**137,69**

D.1.26 - STIMA

Il valore medio rilevato per edifici residenziali con caratteristiche di abitazioni civili, in condizioni normali e situati in zona centrale – capoluogo e comparti edificati limitrofi edificati a Cerea

Firmato Da: EDOARDO FERRARESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22d0213ed4a0a6cdb16a562330e8e579

(VR) - con riferimento ai dati OMI 1° semestre 2025 - risulta pari a 900 €/m² *con riscontro di lieve diminuzione nel decennio (calo del 2,70% rispetto al valore OMI 1° semestre 2015), tendenziale stabile*.

VALUTAZIONE DEI COEFFICIENTI ESTIMATIVI DELL'APP.TO CON GARAGE E PERTIN.:
I principali elementi di valutazione che nell'appartamento con garage e pertinenze esterne siti in via Calatafimi n. 41/A a Cerea si discostano dalla media, come risulta dalle analisi specifiche e dalle ricognizioni documentali illustrate sin qui, sono i seguenti:

Compendio in zona urbanistica B, ricadente in vicinato povero di posti auto esterni alle singole proprietà (-2%), ridotta distanza dalla strada, garage ridossato al confine (-2%) e acqua corrente prelevata da pozzo (-1%) - (cft P = 0,95)
Vetustà ultracinquantennale dell'insediamento (-20%), necessarie rettifiche catastali, anche con georeferenziazione e riconfinamento (-1%), tinte e intonaci esterni da rifare (-16%, solo beni pignorati), impianti tecnologici da sistemare, controllare e manutentare (-4%) e di cui dichiarare la rispondenza (-1%),spese tecniche (-4%) e sanzioni (-9%) dirette alla sanatoria edilizia dell'accessorio sub 1 - (cft S = 0.45)
La disponibilità generale è limitata dalla procedura in corso e dall'eventualità che i beni pignorati entrino nell'effettiva disponibilità del creditore solo dopo il pronunciamento del decreto di trasferimento (-2%), nonché dall'uso promiscuo del compendio bifamiliare (-2%) - (cft D = 0.96)
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 = (0,95 x 0,45 x 0,96) = **0,410400**

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
subb 1, 2 e 5	0,95	0,45	0,96	**0,410400**

Firmato Da: EDOARDO FERRARESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22d0213ed4a0a6cdb16a562330e8e579

VALORE DI STIMA DEL LOTTO UNICO

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'abitazione unifamiliare con accessorio costituente il lotto unico della presente procedura:

V_T = (900,00 €/m² x 0,4104 x 137,69 m²) = € **50.857,18**

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
subb 1, 2 e 5	900,00	0,410400	369,36	137,69	**50.857,18**

Il valore di stima a corpo dell'intera piena proprietà dell'abitazione con posto auto e pertinenze risulta: **V_T** = € 50.857,18 arrotondato a € **51.000,00** (euro cinquantunomila//00).

D.1.27 - ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Ritenendo d'aver verificato che sussiste la necessità d'interventi per regolarizzazioni catastali ed edilizie, per le ritinteggiature/intonacature esterna, per la sistemazione degli impianti tecnologici e per l'emissione delle loro dichiarazioni di rispondenza, si può ritenere che l'assenza di garanzia per vizi occulti dei beni pignorati risulti adeguatamente presidiata dalla prescritta riduzione dell'importo a base d'asta prevista dalla procedura, salvo il merito.

D.1.28 - VALORE DELLA STIMA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

Considerato quanto riportato ai punti precedenti e le valutazioni d'estimo rivolte al presidio del degrado per vetustà dell'edificio e della posizione edilizio-amministrativa dell'accessorio, nonché della manutenzione dei relativi impianti dove e per come rilevati, si conferma il valore della stima.

V_T = € 50.857,18 arrotondato a € **51.000,00** (euro cinquantunomila//00)

Firmato Da: EDOARDO FERRARESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22d0213ed4a0a6cdb16a562330e8e579

RIEPILOGO DEL VALORE DI STIMA NETTO

Intera piena proprietà di un appartamento con garage e pertinenze esterne di fatto esclusive, il tutto al pianterreno di un condominio minimo da n. 4 unità censibili, laddove i beni pignorati dispongono di ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, studio, bagno con cabina doccia e due stanze da letto (sub 2), di garage con due vani tecnici (sub 1) nonché di loggia e pertinenze esterne pedonali e/o carraie (la parte di m.n. 5 effettivamente a esclusiva disposizione dei subb 1 e 2), il tutto con ingressi pedonale e carraio imboccabili fronte strada e sito a Cerea (VR) e così descritto all'Agenzia del Territorio di Verona:

Comune di Cerea (VR), C.T. - fg. 52

m.n. 226 - ENTE URBANO - eu/p - 460 m^2 – partita speciale 1

Comune di Cerea (VR), C.E.U. - fg. 20 - via Calatafimi n. 41 *(il civico dell'abitazione staggita è il n. **41/A**)*

m.n. 226 sub 1 - cat. C/6 - cl. 2^a - 35 m^2 - sup. m^2 39 - rd. € 113,88 - piano T

m.n. 226 sub 2 - cat. A/2 - cl. 2^a - vani 5,5 - sup. m^2 123 - rd. € 355,06 - piano T

m.n. 226 sub 5 - bene comune non censibile - partita speciale A

Valore di stima della quota di 1/1 (subb 1 e 2) e di 1/2 (sub 5) della piena proprietà:

€ 51.000,00

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

Verona, 28 Ottobre 2025

il perito estimatore incaricato

ORDINE INGEGNERI VERONA E PROVINCIA - A3737 - Dott. Ing. EDOARDO FERRARESE

Firmato Da: EDOARDO FERRARESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22d0213ed4a0a6cdb16a562330e8e579

E - ALLEGATI

E.01 - Titolo di provenienza del bene: atto di divisione del 10/02/1994 n. 50459 rep. notaio CASALINI, riguardante la piena assegnazione a [redacted] dei beni in Comune di Cerea, CEU fg. 52, m.n. 226, subb 1 e 2, oltre alla comproprietà per 500/1000 del bcnc sub 5

E.02 - Certificato storico di residenza dell'esecutata

E.03 - Stato di famiglia storico dell'esecutata

E.04 - Estratto per sunto dell'atto di matrimonio dell'esecutata

~~**E.05** - Certificato anagrafico relativo al titolare di diritti reali sui beni pignorati~~

E.06 - Mappe e planimetrie catastali

E.06.1 - brano mappale fg. 52, elaborato, in scala 1:1000
E.06.2 - planimetrie catastali di raffronto in scala 1:200
E.06.3 - estratto di mappa completo fg. 52
E.06.4 - n. 2 planimetrie catastali attuali (dep. 04/08/1989)
E.06.5 - elaborato planimetrico degli immobili censiti sul m.n. 226 del fg. 52
E.06.6 - elenco dei subalterni censiti sul m.n. 226 del fg. 52

E.07 - Estratti storici del Catasto

E.07.1 - n. 1 visure storica fabbricato fg. 52, m.n. 226 sub 1
E.07.2 - n. 1 visura storica fabbricato sez. urb. A, fg. 11, m.n. 226 sub 1 (predecessore)
E.07.3 - n. 1 visura storica fabbricato fg. 52, m.n. 226 sub 2
E.07.4 - n. 1 visura storica fabbricato sez. urb. A, fg. 11, m.n. 226 sub 2 (predecessore)
E.07.5 - n. 1 visura storica fabbricato fg. 52, m.n. 226 sub 5
E.07.6 - n. 1 visura storica terreno fg. 52, m.n. 226

E.08 - Ispezioni ipotecarie aggiornate al 21/10/2025

E.09 - CDU dell'area urbana

E.09.1 - certificato di destinazione urbanistica sottoscritto dalla responsabile dell'area Edilizia privata e Urbanistica in data 30/09/2025
E.09.2 - stralcio NTA del PAT art. 41 – terreno idoneo; art. 58 – ATO 1 - Città; art. 67 – urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziale; stralcio NTO del PI art. 28 – Zone B – *residenziali edificate*; estratti dalle Norme Tecniche d'Attuazione del PAT 2008 e dalle Norme Tecniche Operative del P.I. V7.5 - 03/2023 di Cerea, vigente

E.10 - Titoli edilizi reperibili in UTC

E.10.1 - licenza di costruzione n. 1616 del 18/10/1967, con allegati ed elaborati grafici
E.10.2 - certificato di abitabilità n. 1018, prot. n. 5243 del 30/07/1968
E.10.3 - concessione-autorizzazione in sanatoria prot. n. 4768 dell'11/03/1997, con allegati, elaborati grafici e atti di aggiornamento censuario recanti anche la planimetria e l'inserimento del sub 1

E.11 - PEC Agenzia delle Entrate del 12/08/2025, in risposta a interpello del perito estimatore in data 09/08/2025: in anagrafe tributaria non risultano registrati contratti di locazione intestati all'esecutata

E.12 - Fotografie degli esterni

E.13 - Fotografie degli interni

E.14 - Dati comparativi acquisiti e fonte

E.14.1 -Sequenza tendenziale valori OMI Osservatorio Mercato Immobiliare pubblicati dall'Agenzia delle Entrate dal 1° semestre 2015 al 1° semestre 2025

Firmato Da: EDOARDO FERRARESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22d0213ed4a0a6cdb16a562330e8e579