

D.11 LOTTO 11 – IMMOBILI SITI A CEEA (VR) – FABBRICATI -

D.11.1.1 Proprietà

Attuale proprietario:

- [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà in separazione di beni (nella loro precedente identificazione al catasto Fabbricati alla Sezione Unica A Foglio 5 Particella 113 subalterni 1, 2, 3, 4) a seguito di atto tra vivi – compravendita con rogito notaio Casalini Cristiano di Minerbe (VR) in data 09.02.2001 rep. 972 e trascritto il 20.02.2001 ai n.ri 6415/4520 da [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Il regime patrimoniale [REDACTED]

- coniugato in regime di separazione dei beni al momento dell'acquisizione del bene;
- coniugato in regime di separazione dei beni al momento della notifica dell'atto di pignoramento.

D.11.1.2 Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

Il perito, a seguito delle ricerche effettuate presso i servizi demografici, attesta che:

- [REDACTED]
[REDACTED] e in stato civile coniugato in regime di separazione dei beni con la [REDACTED]
[REDACTED]

D.11.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

I beni sono ubicati a Cerea (VR)

DATI CATASTALI

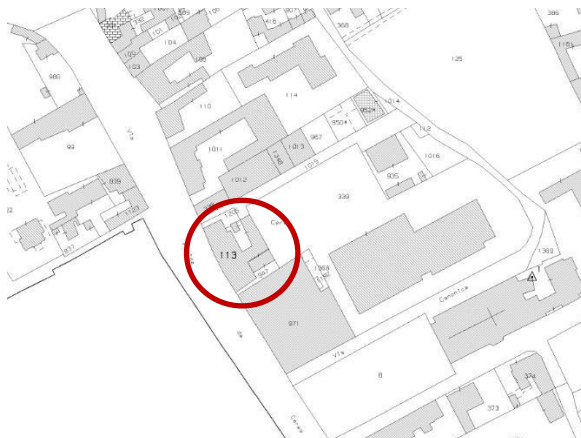
I beni oggetto di esecuzione risultano censiti:

- ATTUALE

Catasto Fabbricati: Comune di Cerea (VR), Foglio 40:

- **mapp. n° 113 sub 43**, naturaC1 – Negozi e botteghe, classe 7, rendita € 2.476,51 superficie 148 mq, indirizzo Via Paride da Cerea 34, piano T-1;
- **mapp. n° 113 sub 44**, naturaC1 – Negozi e botteghe, classe 7, rendita € 1.221,52 superficie 73 mq, indirizzo Via Paride da Cerea 34, piano T-1.





CONFINI

A Nord-Ovest: Fg 40 mappale 1205

A Sud-Est: Fg 40 mappale 947

A Nord-Est: Fg 40 mappale 339

A Sud-Ovest: Strada comunale Via Paride da Cerea



D.11.3 Descrizione dei beni

D.11.3.1 Contesto

Si attesta che i beni oggetto di procedura esecutiva si trovano nel centro abitato di Cerea.

D.11.3.2 Descrizione degli immobili

Trattasi di una unità commerciale situata al piano terra e primo adibita a bar/gelateria di un edificio storico del fine '800 denominato palazzo Cabrini situato direttamente sul via Paride. Si tratta di una dimora padronale, abbastanza imponente e caratterizzante la scena urbanistica della via pubblica.

L'immobile è costituito da due subalterni uniti tra loro, il subalterno 43 e 44.

Il subalterno 43 è costituito da un salone al piano terra dove trova alloggio il bancone del bar/gelateria, un retro-negoziante e la zona servizi igienici, con zona antibagno e due servizi. Il piano primo, raggiungibile tramite una scala con ringhiera e balaustra in pietra, è utilizzato come sala tea room.

L'unità subalterno 44, unita di fatto al subalterno 43 da una porta al piano terra ma con accesso indipendente anche dalla via principale, presenta un unico locale adibito al pubblico al piano terra e un magazzino con bagno al piano primo, raggiungibile tramite una scala in ferro.

FOTOGRAFIE ESTERNE DEL FABBRICATO – sub 43 e 44 -



FOTOGRAFIE INTERNI FABBRICATO SUB 43





FOTOGRAFIE INTERNI FABBRICATO SUB 44







D.11.3.3 Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

Non esistono beni o pertinenze condominiali.

D.11.3.4 Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso ad entrambi i subalterni avviene da via Paride da Cerea mediante ingressi indipendenti.

D.11.4 Situazione urbanistica della zona

Si attesta che il bene ricade nello strumento urbanistico vigente quale:

- ZTO "A" – ZONE CON CARATTERE STORICO

Nel P.I.

Edificio della sez. CS n° 31 – tipo di intervento risanamento conservativo (v. scheda allegata)



**PROVINCIA DI VERONA
COMUNE DI CEREÀ**

beni ambientali

edificio della sez. CS n° 31
scheda progetto

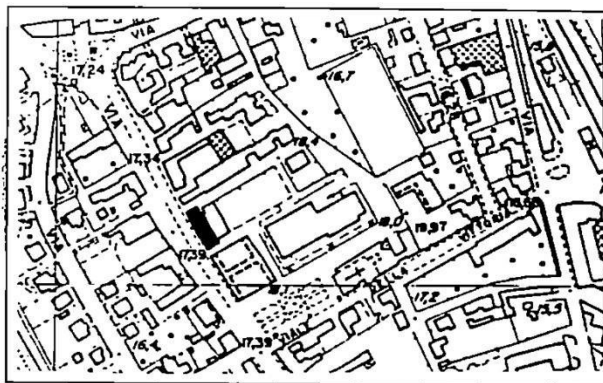
tipo di intervento: risanamento conservativo

Z.T.O. di appartenenza: A

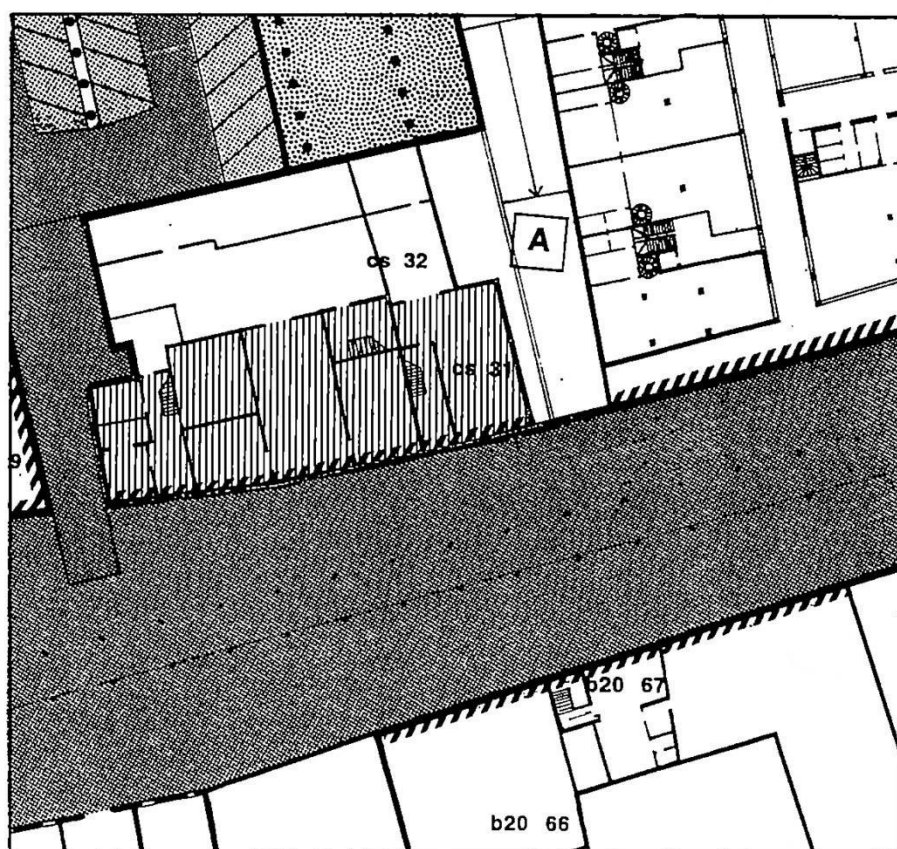
usi e distribuzione: residenza con attività terziarie al piano terreno lungo i fronti commerciali indicati nella tavola delle Zone Significative

modalità di intervento: intervento edilizio diretto

prescrizioni sugli elementi della costruzione: mantenimento della forometria esistente per numero e proporzione e degli elementi di rilievo come il motivo decorativo di lesene con capitello dorico, il timpano rettangolare e il balcone in pietra.
Si prevede la sostituzione degli elementi incongrui alle caratteristiche del manufatto (persiane avvolgibili) con scuri.



estratto dalla tavola Zone Significative
scala 1: 500



Tribunale di Verona E.I. n. 258/2023 R.E.
Giudice: Dot.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: geom. Alessandro Bonomo
Custode: Avv. Vincenzo Bonanno

D.11.5 Situazione catastale dell'immobile

Il perito dichiara la conformità tra l'intestatario catastale e quello risultante dalle visure ipotecarie per le particelle di cui al Foglio 40 particella 113 sub 43 e 44.

INTESTATARIO CATASTALE E IPOTECARIO

- [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà,

Nello specifico si precisa quanto segue Foglio 40:

- **mapp. n° 113 sub 43**, natura C1 – Negozi e botteghe, classe 7, rendita € 2.476,51, superficie 148 mq, indirizzo Via Paride Da Cerea 34, piano T-1.

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23.07.2020 Pratica n. VR0104139 in atti dal 23.07.2020 VARIAZIONE CLASSAMENTO (n. 59053.1/2020) Pratica n. VR0133535 in atti dal 23.09.2019 DIVISIONE (n. 51223.1/2019) (ex sub 41); VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12.07.2017 Pratica n. VR0100177 in atti dal 12.07.2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 23636.1/2017); DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 11.07.2016 Pratica n. VR0123080 in atti dal 12.07.2016 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 44525.1/2016); VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23.12.2010 Pratica n. VR0430146 in atti dal 23.12.2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 53092.1/2010); FUSIONE del 23.12.2009 Pratica n. VR0479513 in atti dal 23.12.2009 FUSIONE (n. 60907.1/2009) (ex sub 11 e 12).

- **mapp. n° 113 sub 44**, natura C1 – Negozi e botteghe, classe 7, rendita € 1.221,52, superficie 73 mq, indirizzo Via Paride Da Cerea 34, piano T-1.

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23.07.2020 Pratica n. VR0104139 in atti dal 23.07.2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 59053.1/2020); VARIAZIONE del 04.02.2020 Pratica n. VR0032725 in atti dal 04.02.2020 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 22297.1/2020); DIVISIONE del 20.09.2019 Pratica n. VR0133535 in atti dal 23.09.2019 DIVISIONE (n. 51223.1/2019) (ex sub 41); VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12.07.2017 Pratica n. VR0100177 in atti dal 12.07.2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 23636.1/2017); DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 11.07.2016 Pratica n. VR0123080 in atti dal 12.07.2016 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 44525.1/2016); VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23.12.2010 Pratica n. VR0430146 in atti dal 23.12.2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 53092.1/2010); FUSIONE del 23.12.2009 Pratica n. VR0479513 in atti dal 23.12.2009 FUSIONE (n. 60907.1/2009) (ex sub 11-12).

Si dichiara:

- il corretto inserimento in mappa dell'immobile;
- la corretta toponomastica nelle visure catastali;
- la non corretta rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliari a seguito di lievi discrepanze nello spessore delle murature per il sub 43;
- la non corretta rappresentazione grafica della planimetria del sub 44 relativamente al suo dimensionamento.

QUANTIFICAZIONI COSTI CATASTALI		
Pratica aggiornamento catastale N.C.E.U. n. 2 planimetrie	€	800,00
Diritti catastali	€	100,00
TOTALE COSTI PER PRATICHE CATASTALI	€	900,00



D.11.6 Situazione edilizia dell'immobile

A seguito delle verifiche e degli accessi presso la P.A. l'immobile risulta essere stato realizzato a seguito dei seguenti titoli autorizzativi:

- D.I.A. 15/2001 del 14.02.2001;
- C.E. 105/2001 del 26.07.2001;
- D.I.A. 197/2002 – variante alla C.E. n. 105/2001;
- Pratica 157/2002 del 16.09.2002 per la tinteggiatura del fabbricato;
- D.I.A. 2/2003 del 2003;
- D.I.A. 178/2009 del 20.11.2009 con agibilità fabbricato.

Dall'esame degli elaborati tecnici e del sopralluogo effettuato è stato possibile verificare alcune difformità e nello specifico:

sub 43

PIANO TERRA

- diversa inclinazione tramezza retronegozio.

sub 44

PIANO TERRA

- diverso spessore delle murature di confine con l'immobile di cui al sub 9.

PIANO PRIMO

- altezza dell'unità immobiliare risulta essere h 3.30 a trave e h 3.40 ad assito anziché 3.23, probabilmente per altezza solaio in legno inferiore rispetto a quanto autorizzato.
- non è stata rappresentata la tramezza divisoria del magazzino.

QUANTIFICAZIONI COSTI E SANZIONI	
Diritti di segreteria comune di Cerea per SCIA in sanatoria	€ 120,00
Sanzione amministrativa per sanatoria	€ 1.000,00
Progetto SCIA in sanatoria con elaborati tecnici e documentazione	€ 3.000,00
TOTALE COSTI E SANZIONI PRATICA EDILIZIA	€ 4.120,00

D.11.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.11.7.1 Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

Si precisa che i locali risultano ad oggi arredati ad uso bar ma all'attualità non utilizzati.

D.11.7.2 Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile

Sull'unità identificata catastalmente al Foglio 40 mappale 113 ex sub 41 (ora 43 – 44) e omissis



risulta registrato un contratto di Rent to Buy (contratto di godimento di immobile in funzione della sua successiva alienazione ai sensi dell'art. 23 del D.L. 133/2014 convertito in Legge 11 Novembre 2014 n. 164) del 03.08.2017 a magistero del notaio Macchi Sergio di Legnago (VR) rep. n. 15194/30039 trascritto il 04.08.2017 – R.P. n. 22115 – R.P. 33095 a favore di [REDACTED]

N.B. Il rent to buy è disciplinato dall'atto che si trascrive: [REDACTED] ha concesso in godimento, per la durata di cui al successivo Art. 3 alla [REDACTED]

[REDACTED] ha promesso di vendere alla società conduttrice [REDACTED] che rimane libera di non acquistare, il diritto proprietà sugli immobili sopra descritti. Sono inoltre compresi i proporzionali diritti di comproprietà sull'area condominiale coperta-scoperta e sugli enti e servizi condominiali comuni ai sensi Art. 1117 C.C. sulla escluso od eccettuato, tra cui in particolare i mappali nn. 113 sub 25 (B.C.N.C. comune ai sub 16-18-19-20-21-22-39), 113 sub 26 (B.C.N.C. comune ai sub 13-14-17-18-19-20-21-22-25-30-31-32-33-34-36-38-41).

La durata della concessione del godimento è stabilita dalle parti in anni 10 a decorrere dalla data dell'atto. Il diritto di acquisto potrà essere esercitato a partire dalla data del trascrivendo atto ed almeno 120 giorni prima della scadenza del termine della durata concessione del godimento, nel caso di mancato rispetto de "il termine per l'acquisto", la parte conduttrice s'intenderà decaduta dal diritto di acquistare gli immobili.

Si precisa che dalla certificazione notarile prodotta in atti, la trascrizione di tale contratto risulta annotata di INEFFICACIA RELATIVA con annotazione n. 2983 del 15.07.2022.

Risulta inoltre la trascrizione n. 27618/20159 del 29.06.2022 nascente da domanda giudiziale quale revoca atti soggetti a trascrizione emesso dal Tribunale di Verona in data 30.12.2019 ai sensi dell'art. 2901 C.C. e conseguentemente dichiararsi inefficace nei confronti di [REDACTED] l'atto di Rent To Buy del 08.03.2017 rep. 158194 Racc. n. 30039 del notaio Sergio Macchi di Legnago, trascritto il 04.08.2017 con nota n. 3309 n. 33095 e 22115 R.P.

Detto contratto, pertanto, non è in alcun modo opponibile alla procedura.

D.11.8 Vincoli ed oneri giuridici

D.11.8.1 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Le visure ipotecarie sono state verificate dallo scrivente ed allegate alla presente relazione.

ISCRIZIONI

– Iscrizione nn. 25869/3956 del 11.06.2021, nascente da ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito del notaio Casalini Lamberto da Cerea (VR) in data 12.07.2001 rep. n. 66546 a favore della [REDACTED] Importo capitale € 568.102,59, importo € 1.136.205,18 contro:

• [REDACTED]
per la quota di 1/1

Gravante su:

LOTTO 11: Comune di Cerea (VR) – Foglio 40 mappale n° 113 sub 43 – 44
ed altri non oggetto del seguente procedimento.



N.B. La presente è in rinnovazione di ipoteca iscritta il 24.07.2001 R.G. 29357 – R.P. 5602.

TRASCRIZIONI

- Trascrizione n. 14185/10259 del 07.04.2021, nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili notificato da Uff. Giud. Tribunale di Verona (VR) in data 16.10.2019 rep. n. 7713/2019 a favore [REDACTED]

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 159 del 16.01.2024 (restrizione di beni)
2. Annotazione n. 383 del 29.01.2024 (restrizione di beni)
3. Annotazione n. 3913 del 24.09.2024 (restrizione di beni)

contro:

- [REDACTED]

Gravante su:

LOTTO 11: Comune di Cerea (VR) – Foglio 40 mappale n° 113 sub 43-44 per la quota di 1/1 di proprietà.

ed altri non oggetto del seguente procedimento.

- Trascrizione n. 27618/20159 del 29.06.2022, nascente da domanda giudiziale – revoca atti soggetti a trascrizione emesso dal Tribunale di Verona (VR) in data 30.12.2019 n. 391 a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

• [REDACTED]

[REDACTED]

Gravante su:

LOTTO 11: Comune di Cerea (VR) – Foglio 40 mappale n° 113 ex 41 (sub 43-44)

ed altri non oggetto del seguente procedimento.

- Trascrizione n. 36830/27548 del 15.09.2023, nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili da Uff. Giud. Tribunale di Verona (VR) in data 09.08.2023 rep. n. 5778 a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

• [REDACTED]

Gravante su:

LOTTO 1: Comune di Buttapietra (VR) – Foglio 3 mappale n° 408 sub 1-2-3 e Foglio 3 mappale 163 per la quota di 1/6 di proprietà.

LOTTO 2: Comune di Verona (VR) – Foglio 371 mappale n° 664-665-666-667-668 per la quota di 1/6 di proprietà.

LOTTO 3: Comune di San Giovanni Lupatoto (VR) – Foglio 15 mappale n° 923-29-96-924 per la quota di 5/18.

LOTTO 4: Comune di Casaleone (VR) – Foglio 23 mappale n° 38-51-80-86-94-148 per la quota di 1/12.

LOTTO 5: Comune di Casaleone (VR) – Foglio 14 mappale n° 277-280-346-541-542. per la



quota di 1/6 di proprietà.

LOTTO 6: Comune di Casaleone (VR) – Foglio 29 mappale n° 1 per la quota di 1/12 di proprietà.

LOTTO 7: Comune di Casaleone (VR) – Foglio 29 mappale n° 76-103-120-121 per la quota di 1/6 di proprietà.

LOTTO 8: Comune di Cerea (VR) – Foglio 1 mappale n° 19-87-89 per la quota di 1/6 di proprietà.

LOTTO 9: Comune di Cerea (VR) – Foglio 79 mappale n° 57 per la quota di 1/6 di proprietà.

LOTTO 10: Comune di Cerea (VR) – Foglio 56 mappale n° 39 per la quota di 1/6 di proprietà.

LOTTO 11: Comune di Cerea (VR) – Foglio 40 mappale n° 113 sub 43-44 per la quota di 1/1 di proprietà.

LOTTO 12: Comune di Cerea (VR) – Foglio 47 mappale n° 1412 per la quota di 1/4 di proprietà.

Comune di San Giovanni Lupatoto (VR) Foglio 15 particella 923 sub 4 – immobile non presente nella banca dati dell'Agenzia del Territorio –
ed altri non oggetto del seguente procedimento.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5226 del 28.11.2023 (restrizione di beni).

D.11.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Non sussistono vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

D.11.8.3 Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

Non sussistono vincoli ed oneri giuridici che sono opponibili.

D.11.8.4 Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non sussistono diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile.

D.11.9 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Non sussistono oneri condominiali.

D.11.10 Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita

Non si tratta di immobile strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.11.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata

L'immobile non è stato costruito in regime di edilizia convenzionata pubblica.



D.11.12 Separazione in natura e progetto divisionale

Non risulta necessario redigere progetto divisionale in quanto l'esecutato detiene l'intera proprietà dell'immobile pignorato.

D.11.13 Valutazione del lotto

D.11.13.1 Consistenza

NEGOZIO SUB 43

Destinazione	unità di misura	superficie lorda	coefficiente	superficie comm.le
Locali principali	mq	192,61	1,00	192,61
balconi	mq	7,98	0,25	1,99
Totale	mq	200,59 esclusa area esterna		194,60

NEGOZIO SUB 44

Destinazione	unità di misura	superficie lorda	coefficiente	superficie comm.le
Locali principali	mq	85,20	1,00	85,20
Totale	mq	85,20 esclusa area esterna		85,20

D.11.13.2 Criteri di stima

Per la determinazione del valore di mercato del bene in oggetto, è stato utilizzato il metodo di stima "sintetico-comparativo" attribuendo al bene i valori unitari medi di mercato presenti nella zona. Sono state inoltre tenute in considerazione tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto della presente stima, della loro natura, del loro utilizzo, e della loro consistenza. Si è tenuto conto della vetustà, dello stato di conservazione e di manutenzione, e dell'ubicazione dell'unità immobiliare, procedendo all'analisi plani-volumetrica dell'immobile mediante rilievi metrici, fotografici, e grafici a campione. Sono state svolte accurate indagini preliminari finalizzate alla raccolta delle informazioni e dei dati utili all'adempimento del presente incarico. In conclusione, sono stati utilizzati tutti gli abituali e consueti criteri che costituiscono il fondamento teorico-pratico in materia di estimo.

Fonti di informazione:

Tribunale di Verona E.I. n. 258/2023 R.E.
Giudice: Dot.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: geom. Alessandro Bonomo
Custode: Avv. Vincenzo Bonanno



Catasto di Verona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, Ufficio Tecnico di Cerea (VR), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

FABBRICATO

	valore min. (€/mq)	valore max (€/mq)	valore medio (€/mq)
<i>OMI 1° sem. 2023 (residenziale)</i>	1.150,00 €	1.600,00 €	1.375,00 €
<i>REQUOT</i>	1.150,00 €	1.600,00 €	1.375,00 €
<i>Borsino Immobiliare</i>	1.294,00 €	2.153,00 €	1.724,00 €

Note:

Il valore OMI preso come riferimento è quello medio;

Il valore REQUOT preso come riferimento è quello medio;

Il valore Borsino Immobiliare preso come riferimento è quello medio

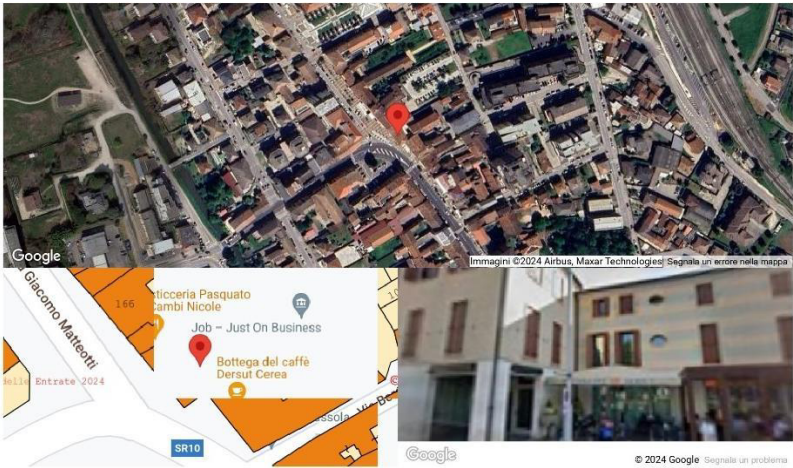


A

COMPARABILI

Comparabilia
SCHEMA DATI COMPRAVENDITA

N.D. TCO



Latitudine 45.19372022	
Longitudine 11.21169032	
Indirizzo PIAZZA GIACOMO MATTEOTTI, 6	
Anno 2023	Mese 6
Comune Cerea	
Foglio 40	Mappale 168
Numero di registro particolare N.D.	
Numero di unità nell'atto 1	
Unità Commerciale	
Categoria C01	
Consistenza 78 mq	
Settore TCO	
Zona OMI B1	
Quota 100%	
Superficie stimata 89,70 m²	

	Sup. Commerciale		Prezzo		Prezzo medio
	89,7 m²		€ 70.000,00		780,38 €/m²

Tribunale di Verona E.I. n. 258/2023 R.E.
Giudice: Dot.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: geom. Alessandro Bonomo
Custode: Avv. Vincenzo Bonanno



B

Comparabilia
SCHEDA DATI COMPRAVENDITA

002545/2021 TCO



Latitudine 45.194301005	
Longitudine 11.209796962	
Indirizzo VIA TRIESTE, Snc	
Anno 2021	Mese 1
Comune Cerea	
Foglio 40	Mappale 563
Numero di registro particolare 002545/2021	
Numero di unità nell'atto 1	
Unità Commerciale	
Categoria C01	
Consistenza 27 mq	
Settore TCO	
Zona OMI B1	
Quota 100%	
Superficie stimata 31,05 m²	

	Sup. Commerciale		Prezzo		Prezzo medio
	31,05 m²		€ 32.500,00		1.046,70 €/m²

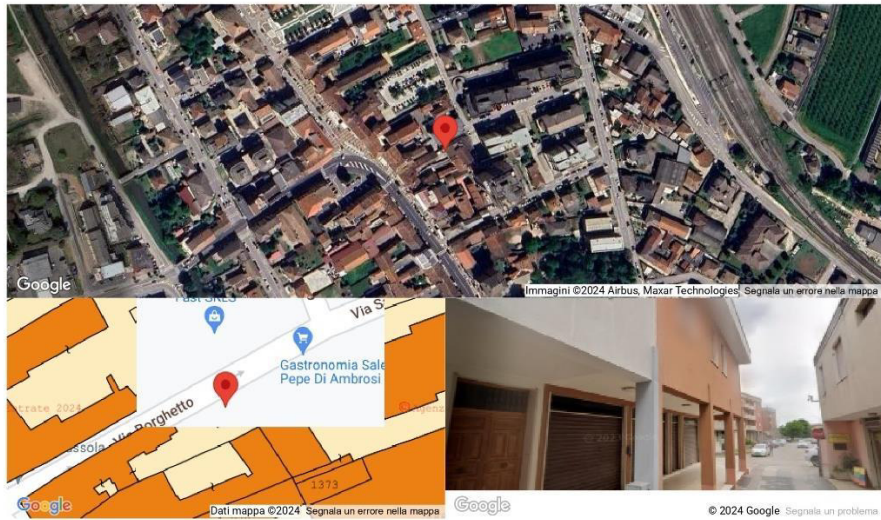


C



SCHEDA DATI COMPRAVENDITA

005510/2022 TCO



Latitudine 45.1936894	
Longitudine 11.2124807	
Indirizzo VIA VENTICINQUE APRILE, 1	
Anno 2022	Mese 2
Comune Cerea	
Foglio 40	Mappale 1076
Numero di registro particolare 005510/2022	
Numero di unità nell'atto 1	

Unità Commerciale
Categoria C01
Consistenza 44 mq
Settore TCO
Zona OMI B1
Quota 100%
Superficie stimata 50,60 m²

Sup. Commerciale
50,6 m²

Prezzo
€ 48.000,00

Prezzo medio
948,62 €/m²

Tribunale di Verona E.I. n. 258/2023 R.E.
Giudice: Dot.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: geom. Alessandro Bonomo
Custode: Avv. Vincenzo Bonanno



Si individua il livello del prezzo di mercato descritto come il livello medio di spesa per accedere ad un determinato segmento di mercato. "Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza – superficie commerciale -, determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato. Con tale finalità è stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato come segue:

- A.** Immobile in categoria catastale C01 compravenduto nel 06/2023 al prezzo di 70.000,00 €, ubicato nel comune di Cerea (VR), PIAZZA GIACOMO MATTEOTTI 00006, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 40 mapp. 168 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 89,70 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);
- B.** Immobile in categoria catastale C01 compravenduto nel 01/2021 al prezzo di 32.500,00 €, ubicato nel comune di Cerea (VR), VIA TRIESTE, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 40 mapp. 563 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 31,05 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);
- C.** Immobile in categoria catastale C01 compravenduto nel 02/2022 al prezzo di 48.000,00 €, ubicato nel comune di Cerea (VR), VIA VENTICINQUE APRILE 000001, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 40 mapp. 1076 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 50,60 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998).

"Il prezzo unitario di un immobile (pMED) esprime il prezzo medio corrisposto per l'acquisto di un'unità di superficie dell'immobile (anche se l'immobile è stato acquistato a corpo)" (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2).

Prezzo e Caratteristiche	A	B	C
Data DAT	06/2023	01/2021	02/2022
Prezzo PRZ (€)	70.000,00	32.500,00	48.000,00
Sup.Cat.Tot. SUP (mq)	89,70	31,05	50,60
pMED (€/mq)	780,38	1.046,70	948,62

$$pMED = \frac{\sum P_i}{\sum s_i} = € 878,32$$

Arrotondabile ad € 900,00

Tale valutazione per via sintetico-comparativa tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, dell'ubicazione, della consistenza, delle caratteristiche degli impianti tecnologici che risalgono alla costruzione dell'immobile e dell'incidenza dell'area coperta e scoperta.

L'esperto estimatore sulla base quindi delle proprie conoscenze tecniche e professionali, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile sopra descritto, delle valutazioni dei comparabili, ha ritenuto opportuno considerare un valore di mercato pari a 1.200,00 €/mq



D.11.13.3 Stima

Foglio	mappale	sub	consistenza	Valore unitario	Valore complessivo
40	113	43-44	279,80	1.200,00 €/mq	€ 335.760,00
TOTALE					€ 335.760,00

D.11.13.4 Adeguamenti e correzioni della stima

ADEGUAMENTI	
Costi aggiornamento catastale	€ 900,00
Costi per sanatoria edilizia	€ 4.120,00
Spese a carico della procedura	€ 2.000,00
TOTALE COSTI	€ 7.020,00

D.11.13.5 Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € 328.740,00

Arrotondato a € 328.700,00

Quota di spettanza dell'esecutato sig. [REDACTED] (1/1 di proprietà) pari a € 328.000,00.

