

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

LOTTI DA 1 A 2

Esecuzione immobiliare	N. 133/2023
Giudice	Dott. Paola Salmaso
Creditore procedente	
Parte eseguita	

Esperto Stimatore

Arch. Marta Fincato - fincarch@gmail.com - tel. 346.7727151

Custode Giudiziario

Avv. Paolo Apostoli - paoloapostoli@avvocatiassociati.net - tel. 0442.25255

marta fincato architetto - via monte cengio, 1 - 37128 verona
e-mail: fincarch@gmail.com - PEC: martafincatoarchitetto@messagingpec.it
p. IVA 02151360233 - CF: FNC MRT 62P60 L781D

Tribunale di Verona E. l. n. 133/2023/ R. E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: Marta Fincato architetto

Custode: Avv. Paolo Apostoli

2 / 20

INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

Sommarario

A.	SCHEDA SINTETICHE DI RIEPILOGO	5
A.1.	SCHEDA SINTETICA LOTTO 1	5
A.2.	SCHEDA SINTETICA LOTTO 2	7
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA.....	8
C.	DIVISIONI IN LOTTI.....	8
D.	DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI.....	9
D.1.	LOTTO 1 – IMMOBILI SITI IN CEEA, FRAZIONE ASPARETTO, VIA BELLE ARTI ANGOLO VIA FERRAMOSCHE civ. su via Ferramosche nn. 156-160, civ. su Via Belle Arti n. 113 (sub 14-15) n. 109 (sub. 2-3)	9
D.1.1.	Proprietà	9
D.1.1.1.	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio	12
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	12
D.1.3.	Descrizione dei beni.....	19
D.1.3.1.	Contesto	19
D.1.3.2.	Descrizione delle unità immobiliari e dei fabbricati.....	19
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali.....	54
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	56
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona	56
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile.....	57
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile	62
D.1.7.	Stato di occupazione dell'immobile.....	76
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti.....	76
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile.....	76
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici.....	76
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	76
D.1.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	77
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	78
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile.....	78
D.1.8.5.	Accertamento di oneri reali.....	78
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali.....	79
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	79
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata	79
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale	79
D.1.13.	Valutazione del lotto	80

D.1.13.1.	Consistenza.....	80
D.1.13.2.	Criteri di stima.....	82
D.1.13.3.	Stima.....	84
D.1.13.4.	Adegamenti e correzioni della stima.....	88
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	89
D.2.	LOTTO 2 – IMMOBILI SITI IN CASALEONE VIA VENERA s.n.c.	90
D.2.1.	Proprietà.....	90
D.2.1.1.	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio.....	91
D.2.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....	91
D.2.3.	Descrizione dei beni.....	91
D.2.3.1.	Contesto.....	91
D.2.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare.....	91
D.2.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali.....	93
D.2.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile.....	93
D.2.4.	Situazione urbanistica della zona.....	93
D.2.5.	Situazione catastale dell'immobile.....	96
D.2.6.	Situazione edilizia dell'immobile.....	96
D.2.7.	Stato di occupazione dell'immobile.....	96
D.2.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti.....	96
D.2.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile.....	96
D.2.8.	Vincoli ed oneri giuridici.....	96
D.2.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	96
D.2.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	96
D.2.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....	96
D.2.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi.....	96
	sull'immobile.....	96
D.2.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali.....	96
D.2.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	97
D.2.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata.....	97
D.2.12.	Separazione in natura e progetto divisionale.....	97
D.2.13.	Valutazione del lotto.....	97
D.2.13.1.	Consistenza.....	97
D.2.13.2.	Criteri di stima.....	97
D.2.13.3.	Stima.....	98
D.2.13.4.	Adegamenti e correzioni della stima.....	98
D.2.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	98

A. SCHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO

A.1. SCHEDA SINTETICA LOTTO 1

Procedura	RGE 133/2023
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Complesso edilizio composto da unità ad uso abitativo, da unità ad uso negozio/esposizione e da vecchi capannoni ad uso artigianale con depositi; limitrofo piccolo terreno di mq 1;
Ubicazione	Cerea (VR), Frazione Asparetto, Via Belle Arti angolo Via Ferramosche
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Cerea (VR), Foglio 13, mapp. n°: 254 sub. 2 (abitazione); mapp. n°: 254 sub. 3 (negozio/esposizione); mapp. n°: 254 sub. 4 (deposito); mapp. n°: 254 sub. 5 (laboratori e locali accessori); mapp. n°: 254 sub. 7 (negozio); mapp. n°: 254 sub. 8 (deposito e tettoie); mapp. n°: 254 sub. 9 (deposito); mapp. n°: 254 sub. 14 - 15 (abitazioni di fatto unite tra loro); Catasto Terreni, Comune di Cerea (VR), Foglio 13, mapp. 317 di centiare 1;
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 322.000,00
Stato di occupazione	Utilizzato dagli esecutati
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione € 6.564,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Presenti Costi di regolarizzazione € 6.100,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Altre irregolarità – canoni insoluti per pozzi presenti in loco	Canoni insoluti per pozzi presenti in loco € 4.294,80 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	Sì
NOTE	Su parte dell'area sono già state realizzate opere di interesse pubblico (un marciapiede e un piazzale con sottoservizi) ed è stato dato avvio al procedimento di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio con comunicazione di avvio datata 23/11/2020 con prot. 19252/2020 Settore Lavori Pubblici

LOTTO 1



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.

A.2. SCHEDA SINTETICA LOTTO 2

Procedura	RGE 133/2023
Lotto	2
Diritto oggetto di vendita	Proprietà della quota di 1/2
Tipologia immobile	Terreno di mq 5293 catastali ricadente in parte in Zona territoriale omogenea D2 "Zone produttive di espansione" e in parte in Zona territoriale omogenea Pp "Aree a parcheggio"
Ubicazione	Casaleone (VR), Strada Regionale 10 Padana inferiore s.n.c.
Dati catastali	Catasto Terreni, Comune di Casaleone (VR), Foglio 1 mapp. n° 443
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 95.000,00 – QUOTA di 1/2
Stato di occupazione	Libero
Irregolarità edilizie	Non presenti
Irregolarità catastali	Non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	

LOTTO 2



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.

Tribunale di Verona E. l. n. 133/2023/ R. E.

Giudice: Dott. Paola Salmasso

Esperto stimatore: Marta Fincato architetto

Custode: Avv. Paolo Anastasi

7 / 20

B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVALOTTO 1

Attuali proprietari esegutati

1. [REDACTED] proprietà per 1/2
 2. [REDACTED] proprietà per 1/2
- tot. proprietà per 1/1

LOTTO 2

Attuali proprietari esegutati

1. [REDACTED] proprietà per 1/4
 2. [REDACTED] proprietà per 1/4
- tot. proprietà per 1/2

Attuali proprietari non esegutati:

- [REDACTED] proprietà per 1/2

C. DIVISIONI IN LOTTI

- LOTTO 1 - Si è ritenuto di formare un unico Lotto di vendita dei beni in Cerea per le seguenti ragioni:

- le previsioni dello strumento urbanistico comunale prevedono, sostanzialmente, per buona parte del lotto dove insistono i fabbricati, la sola destinazione residenziale e, per i laboratori artigianali esistenti non compatibili con la residenza, il trasferimento, il tutto mediante Piano Urbanistico Attuativo (PUA), da proporre e approvare;
- gli edifici ad uso abitativo prospicienti Via Belle Arti - mapp. 254 sub. 2 e mapp. 254 sub. 14-15 - pur non rientrando nel perimetro del PUA, ne risultano strettamente correlati affacciandosi, sul retro, al cortile comune mapp. 254 sub. 13 che ricade nel perimetro del PUA;
- si è inoltre constatato, nel corso del sopralluogo, che l'abitazione a piano primo mapp. 254 sub. 2 è stata di fatto unita a parte della sottostante unità mapp. 254 sub. 3 mediante opere interne e rifacimento di impianti elettrici e di riscaldamento che, all'oggi, risultano in

comune alle due unità; anche le abitazioni mapp. 254 sub. 14-15 presentano impianti posizionati in altro subalterno, precisamente la caldaia che è ubicata nel limitrofo mapp. 254 sub. 4.

Viste le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti, come meglio dettagliate nel successivo punto D.1.4. della presente relazione, e lo stato di fatto rilevato, la scrivente ritiene più opportuno che i beni in Cerea vengano proposti in un unico Lotto di vendita, al fine di facilitare la riconversione delle strutture esistenti evitando comunioni di cortili alle diverse unità e la parcellizzazione della proprietà che potrebbero ostacolare l'attuazione armonica delle previsioni urbanistiche.

- LOTTO 2 - Si è formato un secondo lotto di vendita in quanto trattasi di bene in diversa ubicazione, costituito da un terreno a vocazione edificatoria a carattere produttivo, che costituisce una unità minima inscindibile per ragioni di convenienza economica.

D. DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

D.1. LOTTO 1 – IMMOBILI SITI IN CEEA, FRAZIONE ASPARETTO, VIA BELLE ARTI ANGOLO VIA FERRAMOSCHE civ. su via Ferramosche nn. 156-160, civ. su Via Belle Arti n. 113 (sub 14-15) n. 109 (sub. 2-3)

D.1.1. Proprietà

- In forza di denuncia di successione in morte di [REDACTED] apertasi il 22.05.1971, denuncia registrata all'Ufficio del Registro di Legnago al n. 51, vol. 334, trascritta a Verona il 13.12.1971 ai nn. 21543/16974, la quota di 1/2 In piena proprietà degli immobili siti in comune di Cerea NCEU sez. B fg. 7 mapp 74 sub 2=mapp 144=mapp 145 - Cat A/4, mapp 74 sub 1, cat A/4, mapp 74 sub 3- cat C/3 e al Catasto Terreni- sez B foglio 7 mapp 75/a di ha 0.00.40, mapp 117 /a di ha 00.00.14, mapp 119/a di ha 00.00.20, mapp 74/a di ha 00.06.52, veniva devoluta per legge a favore di [REDACTED] [REDACTED] (quota di 1/3 usufrutto), [REDACTED] (figlio quota 1/5), [REDACTED] (figlio quota 1/5), [REDACTED] (figlia quota 1/5), [REDACTED]

██████████ (figlia quota 1/5), ██████████ (figlio quota 1/5).

- Per atto di cessione di quota redatto dal notaio Pio Agostino Salvatore in data 18.10.1975 (rep 48286) registrato a Legnago il 28.10.1975 al n. 1954 trascritto a Verona il 6.11.1975 ai nn.15265/12179 la signora ██████████ per la quota di 15/30 riservandosi l'usufrutto, ██████████

██████████ per la quota di 3/30 ciascuno, gravata da usufrutto uxorio a favore della predetta ██████████ hanno venduto a ██████████ che ha acquistato la quota di 19/30 in nuda proprietà e la quota di 8/30 di piena proprietà degli immobili di cui sopra siti in comune di Cerea fraz Asparetto Catasto Terreni- sez B foglio 7 **mapp 75/a** di ha 0.00.40, **mapp 117/a** di ha 00.00.14, **mapp 119/a** di ha 00.00.20, **mapp 74/a** di ha 0.06.52

NCEU sez. B fg. 7 **mapp 144 sub 2-** cat C/2, **mapp 74 sub 1**, cat C/1, **mapp 74 sub 2** - cat A/3, **mapp 74 sub 3-** cat C/1, **mapp 74 sub 4** cat C/1

inoltre i signori ██████████ per tutti i loro diritti di proprietà pari alla quota di 1/5 ciascuno, hanno venduto al signor ██████████ la quota complessiva di 4/5 del seguente immobile gravato da usufrutto uxorio a favore della signora ██████████ tratto di area cortiliva in Comune di Cerea, fraz. Asparetto, catasto rustico, sez. B, fg. 7, **mapp. 201/a** di are 0.18.

N.B. si segnala che l'usufrutto è stato riunito alla proprietà in data 24.03.1987 a seguito della morte della sig. ██████████

N.B. si segnala che nella certificazione notarile in atti sono stati omessi i beni mapp. 201/a.

- Per atto di cessione di quota redatto dal notaio Pio Agostino Salvatore in data 2.12.1976 (rep n.54323), registrato a Legnago il 17.12.1976 al n. 3014, trascritto a Verona il 22.12.1976 ai nn.22538/17248, la signora ██████████ ha venduto al signor ██████████ che ha acquistato la quota indivisa di 1/3 di piena proprietà degli immobili in comune di Cerea fraz. Asparetto costituiti da appezzamento di terreno con sovrastanti locali ad uso magazzino censiti al Catasto Rustico sez. B foglio 7 **mapp 118** si ha 0.68.38, **mapp 75/b** di ha 0.05.32, **mapp 117/b** di ha 0.00.86, **mapp 119/b** di ha 0.01.40, fabbricati non ancora censiti al NCEU

denunciati all'UTE di Verona con schede registrate in data 20.12.1974 prot. 2297, 2298, 2299.

Si precisa che le restanti quote degli Immobili suddetti sono di proprietà di [REDACTED] (quota 1/3) e [REDACTED] (quota di 1/3) agli stessi pervenuti con atto trascritto in data 10.11.1965 ai nn.15392/12311.

- Per atto di permuta redatto dal notaro Pio Agostino Salvatore In data 6.3.1981 (rep n. 85069), registrato a Legnago Il 24.3.1981 al n. 722, trascritto a Verona il 1.4.1981 ai nn. 7514/5762, il sig. [REDACTED] ha ceduto a titolo di permuta al sig. [REDACTED]

a) la quota indivisa di 1/3 di piena proprietà degli immobili in comune di Cerea fraz. Asparetto costituito da *"Locali di vecchia costruzione ad uso magazzino con annesso terreno di pertinenza...."* **NCT fg. 13 mapp 118** di ha 00.68.38, **mapp 75** (già mapp 75/b-117/b/-119/b) di ha 00.07.58 e fabbricati non ancora censiti al NCEU denunciati all'UTE di Verona **con schede registrate in data 20.12.1974 prot. 2297, 2298, 2299.**

b) la quota di 1/1 di proprietà (gravata da usufrutto parziale a favore della signora [REDACTED] degli immobili in comune di Cerea fraz. Asparetto costituiti da *"...porzione di fabbricato costituito da due locali ad uso magazzino al piano terra e due locali accessori ad uso abitazione al piano primo, con attiguo scoperto ..."* censiti al NCT fg. 13 **mapp 252** (ex 74b) di ha 0.00.65, **mapp 253** (ex 74c) di ha 00.00.22 e al NCEU Partita 48, sez B fg. 7 **mapp 144 sub 1- cat C/2, mapp 144 sub 3 - cat A/3; inoltre *"...porzione di fabbricato costituito da un locale ad uso magazzino al piano terra con attiguo scoperto..."* in comune di Cerea, fraz. Asparetto, NCT fg. 13 **mapp. 201** (ex 201/b) di are 0.68 e NCEU, partita 1366, sez. B fg. 7 **mapp. 116 sub. 1 - cat. C1.****

Che per effetto del suddetto atto il sig. [REDACTED] è divenuto pieno proprietario delle unità suddette.

N.B. si segnala che l'usufrutto è stato riunito alla proprietà in data 24.03.1987 a seguito della morte della sig. [REDACTED]

N.B. si segnala che nella certificazione notarile in atti sono stati omessi i beni oggetto di permuta mapp. 201 (ex 201b) di are 0.68 CT fg. 13 (ex sez. B fg. 7) e mapp. 116 sub. 1 CEU sez. B fg. 7 e sono stati invertiti i cespiti a) con i cespiti b).

- Con ordinanza emessa dal Tribunale di Verona in data 29 marzo 2022 rep 915, trascritta a Verona il 20.12.2022 ai nn. 54226/39388, il Tribunale ha accertato e dichiarato che i signori [REDACTED] sono eredi puri e semplici del proprio padre [REDACTED] avendo accettato per la quota di 1/3 in proprietà ciascuno in proprio e per la quota di 1/6 ciascuno in rappresentazione della propria madre [REDACTED] relativamente alla piena proprietà degli immobili in comune di **Cerea** -Catasto Fabbricati fg. 13 **mapp 254 sub 14** - cat A/2, **mapp 254 sub 15** - cat A/2, **mapp 254 sub 2** - cat A/2, **mapp 254 sub 3** - cat C/1, **mapp 254 sub 4** - cat C/2, **mapp 254 sub 5** - cat C/3, **mapp 254 sub 7** - cat C/1, **mapp 254 sub 8** - cat C/2, **mapp 254 sub 9** - cat C/2, e Catasto Terreni, fg. 13 **mapp. 317** di ha 00.00.01 e avendo accettato per la quota di 1/6 in proprietà ciascuno in proprio e per la quota di 1/12 ciascuno in rappresentazione della propria madre [REDACTED] relativamente alla quota indivisa di 1/2 di piena proprietà degli immobili in comune di **Casaleone** Catasto Terreni fg. 1 **mapp 443** di ha 0.52.93.

D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

Si allegano i certificati di nascita, residenza, stato di famiglia, estratti per riassunto di matrimonio dei soggetti eseguiti.

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Trattasi di un complesso edilizio costituito da abitazioni, unità ad uso negozio, vecchi capannoni ad uso artigianale e depositi che condividono un cortili comuni e di adiacente piccolo terreno di mq 1.

A. In Comune di Cerea, Frazione Asparetto, Via Belle Arti angolo Via Ferramosche, per la quota di 1/1 di piena proprietà

Identificazione catastale:

AL CATASTO FABBRICATI

foglio 13 **mappale 254 sub. 2**, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, sup. catastale

totale 146 mq, totale escluse aree scoperte 144 mq, rendita 298,25 Euro, indirizzo catastale: Via Belle Arti, piano: T-1, intestato catastalmente a:

1 [REDACTED] Proprietà

Con le congiunte quote di comproprietà sugli enti comuni come individuati sull'Elaborato planimetrico:

- mapp. 254 sub. 12 – bene comune non censibile - corte comune ai sub. 2-3-14-15 del mapp. 254;

B. In Comune di Cerea, Frazione Asparetto, Via Belle Arti angolo Via Ferramosche, per la quota di 1/1 di piena proprietà

Identificazione catastale:

AL CATASTO FABBRICATI

foglio 13 **mappale 254 sub. 3**, categoria C/1 classe 4, consistenza 239 mq, rendita 2.530,38 Euro, indirizzo catastale: Via Belle Arti, piano: T-1, intestato catastalmente a:

1 [REDACTED] Proprietà

Con le congiunte quote di comproprietà sugli enti comuni come individuati sull'Elaborato planimetrico:

- mapp. 254 sub. 12 – bene comune non censibile - corte comune ai sub. 2-3-14-15 del mapp. 254;

- mapp. 254 sub. 13 – bene comune non censibile - corte comune ai sub. 3-4-5-7-8-9-14-15 del mapp. 254.

C. In Comune di Cerea, Frazione Asparetto, Via Belle Arti angolo Via Ferramosche, per la quota di 1/1 di piena proprietà

Identificazione catastale:

AL CATASTO FABBRICATI

foglio 13 **mappale 254 sub. 4**, categoria C/2 classe 3, consistenza 158 mq, sup. catastale totale 186 mq, rendita 220,32 Euro, indirizzo catastale: Via Belle Arti, piano: T-1, intestato catastalmente a:

1 [REDACTED] Proprietà 1/1

Con le congiunte quote di comproprietà sugli enti comuni come individuati sull'Elaborato

planimetrico:

- mapp. 254 sub. 13 – bene comune non censibile - corte comune ai sub. 3-4-5-7-8-9-14-15 del mapp. 254.

D. In Comune di Cerea, Frazione Asparetto, Via Belle Arti angolo Via Ferramosche, per la quota di 1/1 di piena proprietà

Identificazione catastale:

AL CATASTO FABBRICATI

foglio 13 **mappale 254 sub. 5**, categoria C/3 classe 4, consistenza 852 mq, sup. catastale totale 826 mq, rendita 1.584,07 Euro, indirizzo catastale: Via Belle Arti, piano: T-1, intestato catastalmente a:

1 [REDACTED] Proprietà 1/1

Con le congiunte quote di comproprietà sugli enti comuni come individuati sull'Elaborato planimetrico:

- mapp. 254 sub. 13 – bene comune non censibile - corte comune ai sub. 3-4-5-7-8-9-14-15 del mapp. 254.

E. In Comune di Cerea, Frazione Asparetto, Via Belle Arti angolo Via Ferramosche, per la quota di 1/1 di piena proprietà

Identificazione catastale:

AL CATASTO FABBRICATI

foglio 13 **mappale 254 sub. 7**, categoria C/1 classe 4, consistenza 21 mq, sup. catastale totale 26 mq, rendita 222,33 Euro, indirizzo catastale: Via Belle Arti, piano: T, intestato catastalmente a:

1 [REDACTED] Proprietà 1/1

Con le congiunte quote di comproprietà sugli enti comuni come individuati sull'Elaborato planimetrico:

- mapp. 254 sub. 13 – bene comune non censibile - corte comune ai sub. 3-4-5-7-8-9-14-15 del mapp. 254.

F. In Comune di Cerea, Frazione Asparetto, Via Belle Arti angolo Via Ferramosche, per la quota di 1/1 di piena proprietà

Identificazione catastale:

AL CATASTO FABBRICATI

foglio 13 **mappale 254 sub. 8**, categoria C/2 classe 2, consistenza 255 mq, sup. catastale totale 176 mq, rendita 302,90 Euro, indirizzo catastale: Via Belle Arti, piano: T, intestato catastalmente a:

1 [REDACTED] Proprietà 1/1

Con le congiunte quote di comproprietà sugli enti comuni come individuati sull'Elaborato planimetrico:

- mapp. 254 sub. 13 – bene comune non censibile - corte comune ai sub. 3-4-5-7-8-9-14-15 del mapp. 254.

G. In Comune di Cerea, Frazione Asparetto, Via Belle Arti angolo Via Ferramosche, per la quota di 1/1 di piena proprietà

Identificazione catastale:

AL CATASTO FABBRICATI

foglio 13 **mappale 254 sub. 9**, categoria C/2 classe 2, consistenza 451 mq, sup. catastale totale 467 mq, rendita 535,72 Euro, indirizzo catastale: Via Belle Arti, piano: T, intestato catastalmente a:

1 [REDACTED] Proprietà 1/1

Con le congiunte quote di comproprietà sugli enti comuni come individuati sull'Elaborato planimetrico:

- mapp. 254 sub. 13 – bene comune non censibile - corte comune ai sub. 3-4-5-7-8-9-14-15 del mapp. 254.

H. In Comune di Cerea, Frazione Asparetto, Via Belle Arti angolo Via Ferramosche, per la quota di 1/1 di piena proprietà

Identificazione catastale:

AL CATASTO FABBRICATI

foglio 13 **mappale 254 sub. 14**, categoria A/2 classe 2, consistenza 8 vani, sup. catastale - , rendita 516,46 Euro, indirizzo catastale: Via Belle Arti, piano: S1-T-1, intestato catastalmente a:

1 [REDACTED] Proprietà 1/1

Con le congiunte quote di comproprietà sugli enti comuni come individuati sull'Elaborato planimetrico:

- mapp. 254 sub. 12 – bene comune non censibile - corte comune ai sub. 2-3-14-15 del mapp. 254;

- mapp. 254 sub. 13 – bene comune non censibile - corte comune ai sub. 3-4--5-7-8-9-14-15 del mapp. 254.

Trattasi di porzione unita di fatto con il successivo immobile.

I. In Comune di Cerea, Frazione Asparetto, Via Belle Arti angolo Via Ferramosche, per la quota di 1/1 di piena proprietà

Identificazione catastale:

AL CATASTO FABBRICATI

foglio 13 **mappale 254 sub. 15**, categoria A/2 classe 2, consistenza 5 vani, sup. catastale -, rendita 322,79 Euro, indirizzo catastale: Via Belle Arti, piano: T-1, intestato catastalmente a:

1 [REDACTED] Proprietà 1/1

Con le congiunte quote di comproprietà sugli enti comuni come individuati sull'Elaborato planimetrico:

- mapp. 254 sub. 12 – bene comune non censibile - corte comune ai sub. 2-3-14-15 del mapp. 254;

- mapp. 254 sub. 13 – bene comune non censibile - corte comune ai sub. 3-4--5-7-8-9-14-15 del mapp. 254.

Trattasi di porzione unita di fatto con il precedente immobile.

Gli edifici di cui sopra insistono su terreni distinto al Catasto Terreni del medesimo Comune e foglio:

mapp. 254, qualità Ente Urbano, di are 83 centiare 68

mapp. 440, qualità Ente Urbano, di are 06 centiare 87

Coerenze in senso NESO, fatti salvi i più precisi: mapp. 396; mapp. 460; mapp. 459; mapp. 156; mapp. 317; via Ferramosche; mapp. 252; via Belle Arti.

L. In Comune di Cerea, Frazione Asparetto, Via Ferramosche s.n.c., per la quota di 1/1 di

piena proprietà

Identificazione catastale:

AL CATASTO TERRENI

foglio 13 **mappale 317**, qualità: pioppeto, sup. centiare 01, deduz. DS1R, RD euro 0,01, RA euro 0,01, intestato catastalmente a:

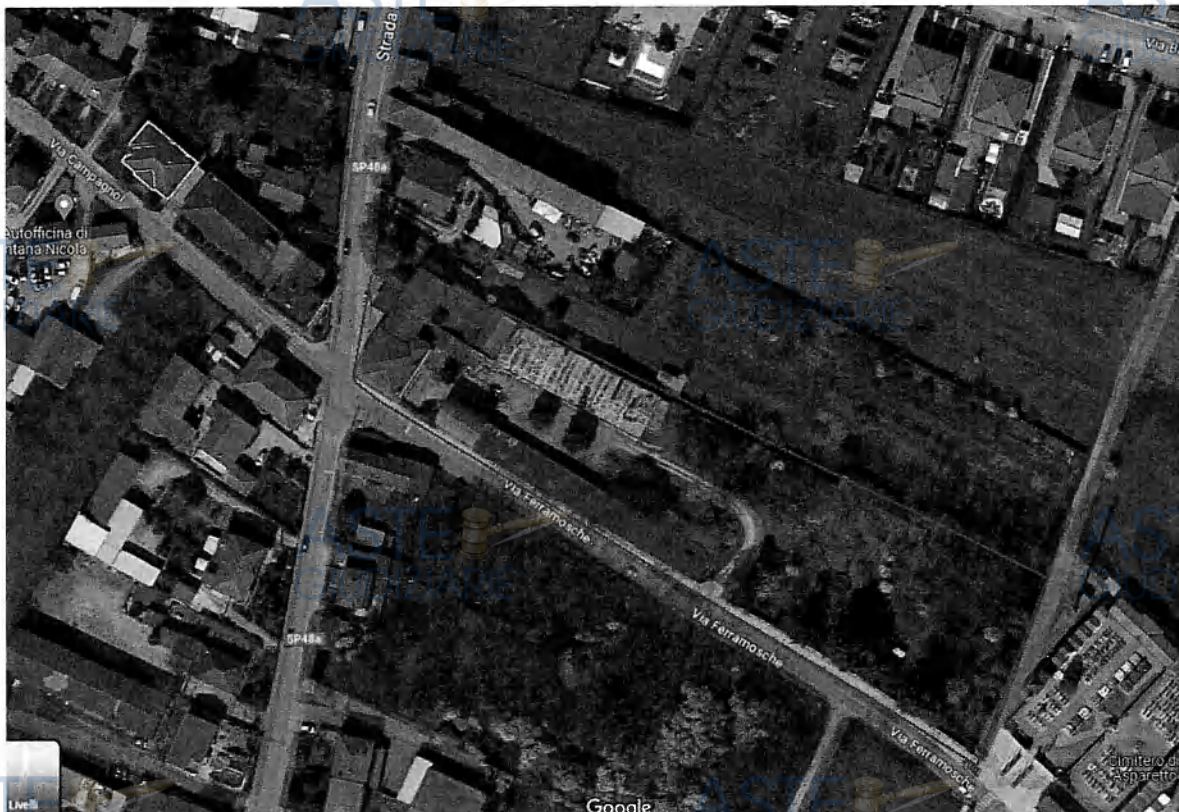
1 [REDACTED] Proprietà

1000/1000

Coerenze in senso NESO, fatti salvi i più precisi: mapp. 254; mapp. 156; via Ferramosche.

Si riporta, di seguito, un estratto satellitare tratto da Google maps e un estratto della mappa del Catasto Terreni sui quali è stato evidenziato il lotto che ricomprende le unità pignorate.

Estratto da Google maps



Tribunale di Verona E. I. n. 133/2023/ R. E.

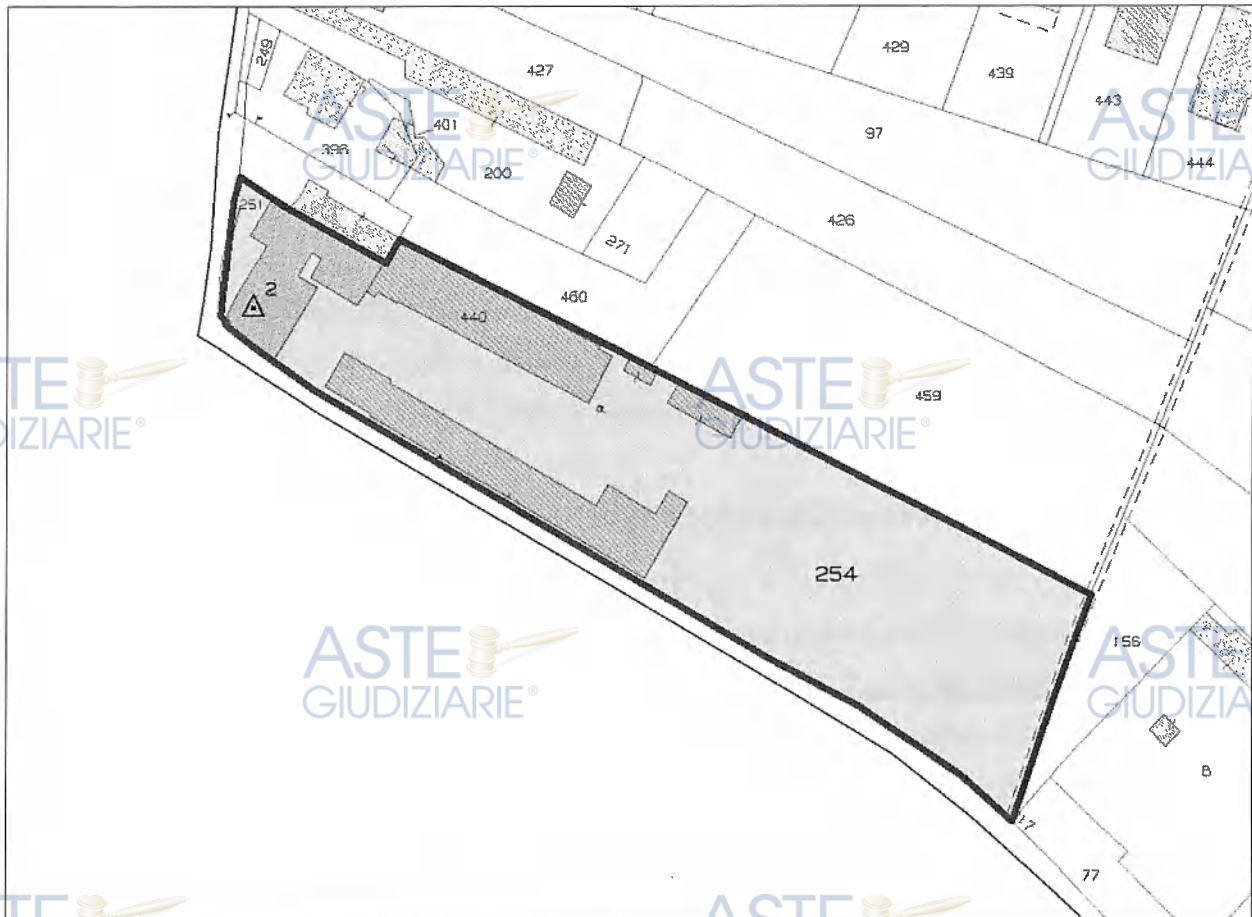
Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: Marta Fincato architetto

Custode: Avv. Paolo Anastasi

17 / 20

Estratto della mappa CT



Si precisa di aver tentato di ricostruire l'esatta superficie spettante agli immobili pignorati (escluso quindi il mapp. 254 sub. 6 – laboratorio con corte esclusiva NON pignorato e di proprietà di terzi) mediante visure storiche di tutte le particelle che hanno generato l'attuale consistenza dei mapp. 254-440 CT e i dati riportati negli atti di provenienza dei beni, non riuscendo completamente poiché un frazionamento del 1975 – frazionamento prot. 743 del 2.4.1975 allegato all'atto di cessione di quote 18.10.1975 rep. 48286 Notaio Salvatore Pio Agostino – non trova completa corrispondenza con le visure storiche, in particolare con quelle dell'allora mapp. 74, ora soppresso e unito al mapp. 254. Ai fini estimativi sono state quindi considerate le superfici calcolate a livello grafico, mediante raffronti Cad, con le mappe del Catasto terreni e le mappe degli strumenti urbanistici: tali superfici presentano quindi un certo grado di approssimazione.

Tribunale di Verona E. l. n. 133/2023/ R. E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: Marta Fincato architetto

Custode: Avv. Paolo Aaostoll

18 / 20

D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

I beni sono posti nella frazione di Asparetto del comune di Cerea, Via Belle Arti angolo Via Ferramosche, a circa 5 km dal centro del paese di Cerea e a circa 35 km da Verona, in contesto a carattere residenziale e agricolo.

La zona è completamente urbanizzata. Nel comune sono presenti scuole per l'infanzia, primaria e secondaria di primo grado, uffici postali e impianti sportivi; nelle immediate vicinanze si trovano centri commerciali, negozi e servizi vari.

D.1.3.2. Descrizione delle unità immobiliari e dei fabbricati

I fabbricati che compongono il compendio sono stati edificati in diverse fasi, con preesistenze presumibilmente anteriori al 1942.

A. CEU mappale 254 sub. 2, categoria A/2, civ. n. 109 su Via Belle Arti. Porzione edificata presumibilmente attorno agli anni '60 dello scorso secolo ampliando una piccola preesistenza già riportata nella mappa d'impianto. Trattasi di abitazione a piano primo unita, di fatto, con una porzione della sottostante unità di cui al sub. 3. L'abitazione è attualmente così composta: soggiorno e cucina al piano terra, collocati nello spazio prima occupato dall'ingresso e da due vani ad uso ufficio dell'u.i. di cui al sub. 3; scala interna di collegamento per il piano primo dove si trovano un ingresso, quattro vani letto, un locale adibito a lavanderia, un servizio igienico sanitario e un locale realizzato in corrispondenza di un terrazzo. Sulla planimetria catastale è indicata una scala esterna che è stata però demolita. L'edificio che ricomprende l'unità è realizzato con murature portanti presumibilmente in laterizio, intonacate e tinteggiate, solai in latero cemento, tetto a falde sostenuto da strutture in legno; la scala interna è in muratura con pedate rivestite in graniglia di marmo, in buono stato; a piano terra, nelle porzioni di cui al sub. 3, le finiture sono recenti, con pavimenti in ceramica, intonaci interni rifiniti al civile, tinteggiati e in buone condizioni; a piano primo le pavimentazioni sono in graniglia di marmo nei vani letto, mentre il bagno è rifinito con pavimenti e rivestimenti in ceramica, in buone condizioni; i serramenti delle aperture verso l'esterno sono in PVC con

vetrocamera, alcuni con doppio serramento in alluminio e vetro nelle porzioni prospicienti il retro; gli avvolgibili sono in plastica; le porte interne sono in legno tamburato, alcune con specchiature in vetro. L'impianto elettrico, come riferito dal soggetto esecutato ivi residente, è stato ripristinato con nuovi cavi elettrici sottotraccia, nuovi frutti e nuove placche, ed è munito di dispositivo "salvavita", assenti i certificati di conformità; l'impianto termico è alimentato da caldaia murale a GPL con elementi radianti costituiti da termo-ventil-convettori a piano terra e a piano primo, dove sono presenti anche alcuni radiatori in ghisa; è presente un impianto di condizionamento costituito da due macchine esterne e da split presenti sia a piano terra che a piano primo; l'impianto idrico è sottotraccia, rifornito da pozzo presente in loco - Vedasi note su pozzo riportate al capitolo D.1.8.5. - l'acquedotto comunale, non allacciato ai fabbricati del presente Lotto, è comunque presente sulla strada; le acque reflue sono convogliate nella fognatura comunale. Nel complesso le condizioni di manutenzione generali sono buone; si sono notate alcune modeste formazioni di muffa sui soffitti a piano primo, dovute a fenomeni di condensa superficiale.

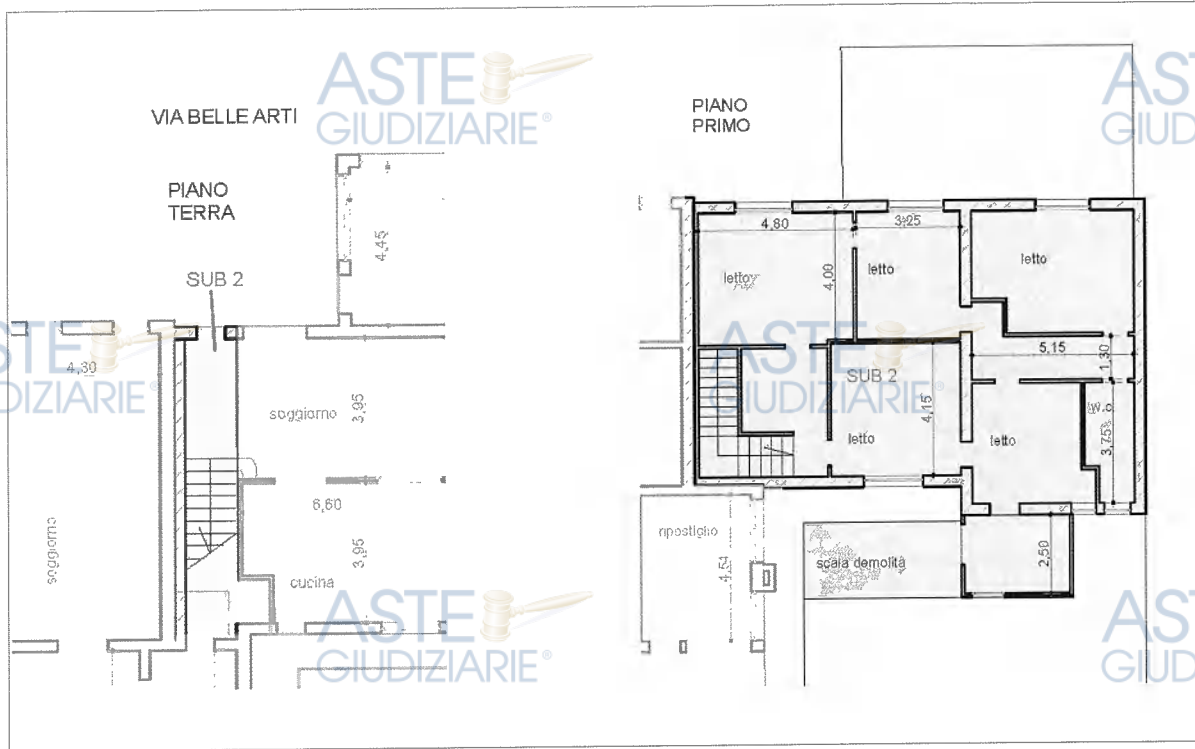
Le superfici commerciali sono di mq 149 circa per la porzione afferente al sub. 2 e di mq 56 circa per la porzione afferente il sub. 3. L'altezza interna è di m 2,85 circa per le porzioni a piano terra e di m 3 circa per i vani al piano primo.

Firmato Da: FINCATO MARTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NO CA 3 Serial#: 62489710aba81b7c3567805987a0036b

Carso dei Fabbrici - Situazione al 21/08/2023 - Comune di CERREA(C498) - < Foglio 13 - Particella 214 - Subalterno 2 >
inpr 01



Stato di fatto u.i. mapp. 254 sub. 2 (fuori scala)



Esterni del fabbricato che
ricomprende l'abitazione
mapp. 254 sub. 2 ripresi da
Via Belle Arti



*Esterni del fabbricato che
ricomprende l'abitazione
mapp. 254 sub. 2 ripresi dal
retro*



*Interni dell'abitazione mapp.
254 sub. 2 (scala) e parte di
sub. 3 a piano terra*



*Interni dell'abitazione – porzione
corrispondente al sub. 3 a p.t.*



*Interni dell'abitazione mapp. 254 sub.
2 a piano primo*



Interni dell'abitazione mapp. 254 sub.
2 a piano primo



B. CEU mappale 254 sub. 3, categoria C/1, con accesso da Via Belle Arti e da cortile comune sul retro. Porzione edificata presumibilmente attorno agli anni '60 dello scorso secolo ampliando una piccola preesistenza già riportata nella mappa d'impianto. Trattasi di unità adibita a negozio-esposizione, con vani "ufficio" che sono stati, di fatto, trasformati ad uso abitativo e collegati all'abitazione di cui al mapp. 254 sub. 2. L'unità è attualmente così composta: un locale adibito ad "esposizione" con vetrine prospicienti Via Belle Arti, altri quattro vani catastalmente indicati come "esposizione" che si estendono sul retro verso il cortile comune, un disimpegno, un piccolo w.c. e, come già accennato, un ingresso e due vani ad uso "ufficio" attualmente trasformati internamente e adibiti a cucina e soggiorno dell'abitazione soprastante mapp. 254 sub. 2; al piano primo, non raggiunto da scala interna, si trova un locale ripostiglio. L'edificio che ricomprende l'unità è realizzato con murature portanti in laterizio pieno nella parte sul retro, maggiormente vetusta, per gran parte prive di intonaco esterno, e, nella parte più a Ovest verso la strada, presumibilmente sempre con laterizio intonacato e tinteggiato, in migliori condizioni di manutenzione; i solai sono in latero cemento nella parte in migliori condizioni verso Ovest e in legno per la porzione prospiciente il cortile comune; il tetto è a falde sostenuto da strutture in legno con manto di copertura in coppi, ad eccezione del locale esposizione verso la strada che presenta copertura piana; a piano terra, per le porzioni utilizzate come soggiorno e cucina della soprastante abitazione sub. 2, le finiture sono recenti, con pavimenti in ceramica, intonaci interni rifiniti al civile, tinteggiati e in buone condizioni; il vano ad uso esposizione prospiciente Via Belle Arti e quello immediatamente collegato in profondità presentano pavimentazioni in piastrelle di graniglia di marmo, in discrete condizioni, e pareti rifinite con intonaco interno al civile, sempre in discrete condizioni di manutenzione; i restanti locali presentano pavimentazioni in cemento e in graniglia di marmo, in mediocri condizioni, e pareti rifinite con vecchi intonaci in scadenti condizioni di conservazione; il piccolo w.c. presenta pavimenti e rivestimenti in ceramica, in discrete condizioni; i serramenti delle aperture verso l'esterno sono in ferro con vetro stratificato nella zona esposizione verso la strada, in discrete condizioni, mentre sono in ferro e vetro semplice per le finestre delle restanti porzioni, in mediocri condizioni; la porta d'ingresso verso il cortile è in legno. L'impianto elettrico è stato ripristinato con nuovi cavi

Le superfici commerciali sono di mq 367 circa, di cui mq 56 afferenti ai locali uniti, di fatto, all'abitazione sub. 2. Il vano abusivo a Est presenta una superficie di mq 14 circa. L'altezza interna è di m 3.30 circa per le porzioni prospicienti la strada, di m 2,85 circa per i locali ora utilizzati a scopi abitativi e di m 2,75 circa per le restanti porzioni a piano terra; il ripostiglio a piano primo presenta altezza massima al colmo di m 2 circa.

CARTELLA DEL PROGETTO

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI REGIONALI

MINISTERO DELLA FINANZA

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

LIVELLO 000

VIA BELLA ZONA

URBANO

PACCHETTO A B.C.

CORRIDOIO

CANTINA

BAGNO

CUCINA

SALA DA PRANZO

SALA DA CENA

SALA DA VITA

SALA DA LETTURA

SALA DA RICCAPIRE

SALA DA CONFERENZE

SALA DA INCONTRO

SALA DA RICEVERE

SALA DA VISITA

SALA DA ACCOGLIERE

SALA DA PRESENTAZIONE

SALA DA MOSTRA

SALA DA ESIBIZIONE

SALA DA PERFORMANCE

SALA DA DANZA

SALA DA MUSICA

SALA DA TEATRO

SALA DA CINEMA

SALA DA RADIO

SALA DA TELEVISIONE

SALA DA FOTOGRAFIA

SALA DA VIDEO

SALA DA AUDIO

SALA DA LINGUA

SALA DA LETTERATURA

SALA DA SCIENZA

SALA DA TECNOLOGIA

SALA DA ARTE

SALA DA CULTURA

SALA DA SPORT

SALA DA GIOCHI

SALA DA PASSEGGIATA

SALA DA GOLF

SALA DA TENNIS

SALA DA CALCIO

SALA DA BASKETBALL

SALA DA VOLLEYBALL

SALA DA PALLANUOTO

SALA DA GIMNASIO

SALA DA YOGA

SALA DA MEDITAZIONE

SALA DA MASSAGGIO

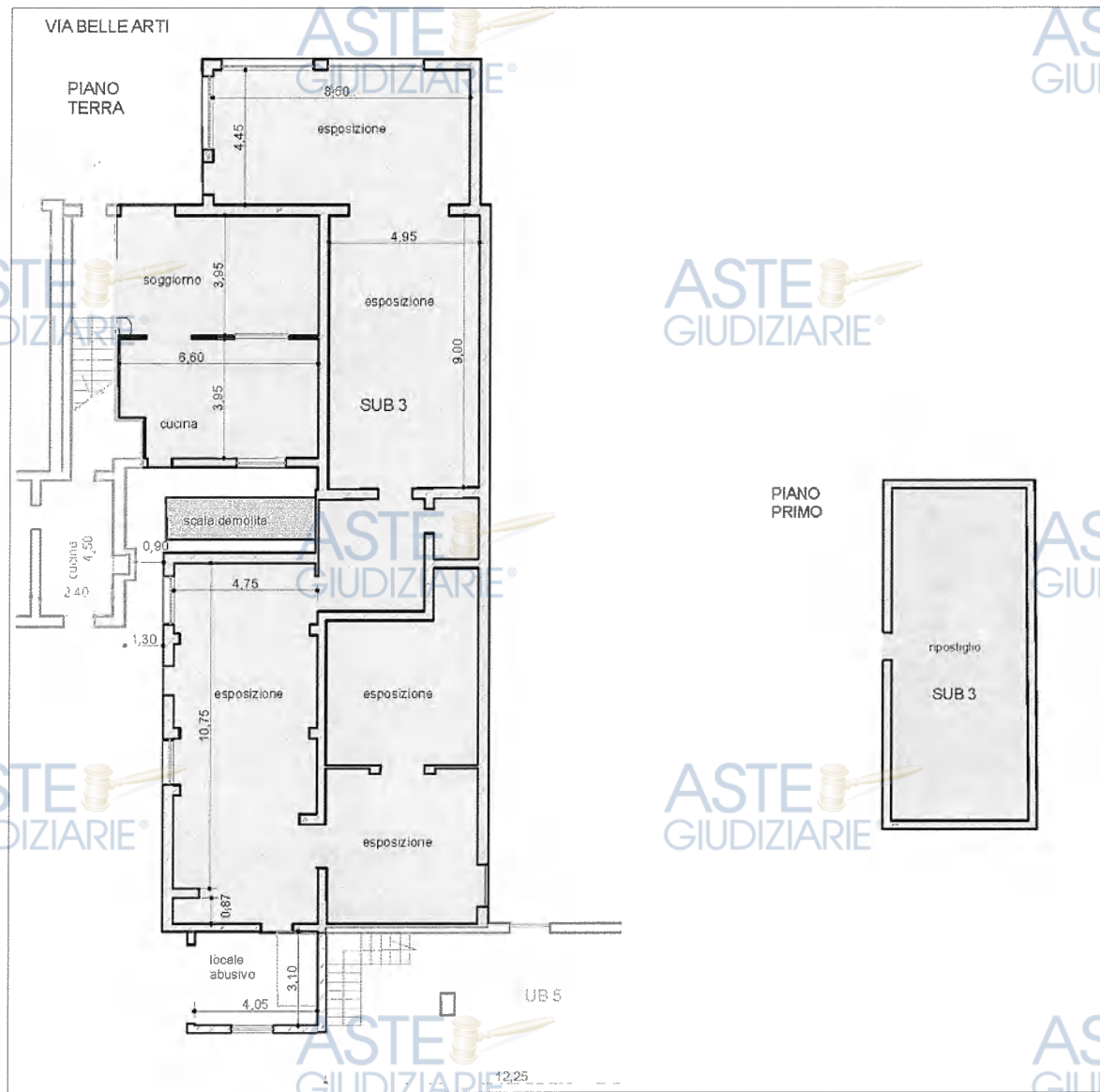
SALA DA SPA

SALA DA SALUTE

SALA DA BENESSERE

SALA DA FELICITA'

Stato di fatto mapp. 254 sub. 3 (fuori scala)





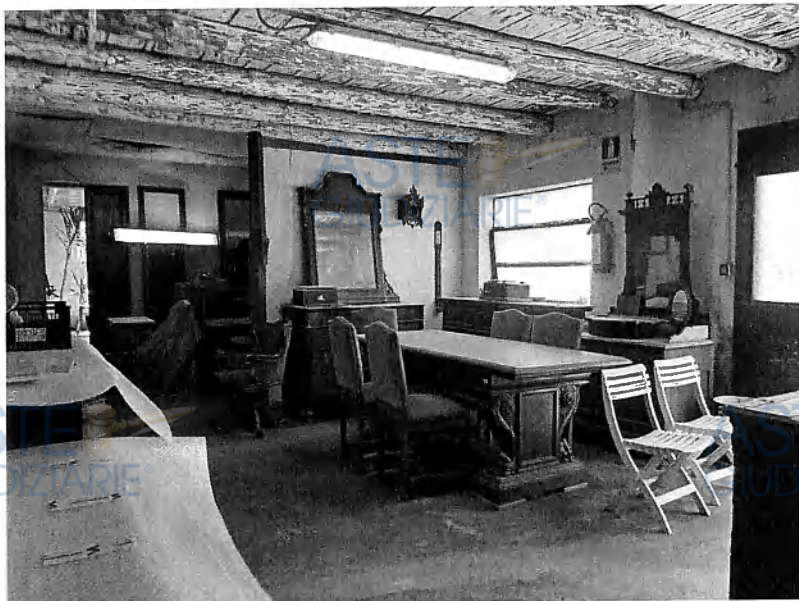
Esterni dell'unità mapp. 254 sub. 3
ripresi dal cortile comune e locale
abusivo addossato sul fronte Est



Esterni dell'unità mapp. 254 sub. 3
ripresi da Via Belle Arti



Interni dell'unità mapp. 254 sub. 3
- porzione prospiciente il cortile
comune



Interni dell'unità mapp. 254 sub. 3
- porzione prospiciente la strada

Tribunale di Verona E. l. n. 133/2023/ R. E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: Marta Fincato architetto

Custode: Avv. Paolo Anstoll

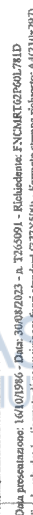


*Interni dell'unità mapp. 254 sub. 3 -
locale che immette alla porzione
prospiciente la strada*

C. CEU mappale 254 sub. 4, categoria C/2, con accesso dal cortile comune. Trattasi di unità ad uso deposito a due piani fuori terra, costruita presumibilmente attorno agli anni '60 dello scorso secolo, composta da un locale ad uso deposito a piano terra, nel quale è stato ricavato un ulteriore vano adibito a centrale termica, non indicato catastalmente, dove è presente una vecchia caldaia a legna attualmente non utilizzata; una scala interna conduce a piano primo dove si trova un altro locale ad uso deposito. L'edificio che ricomprende l'unità è realizzato con murature presumibilmente in mattoni di cemento o laterizio forato, intonacate internamente ed esternamente, e pilastri in calcestruzzo armato; i solai sono in latero cemento come pure il tetto, a botte, sostenuti da strutture in cemento armato; il manto di copertura è in coppi; la scala di collegamento interpiano ha struttura in muratura e pedate rifinite con elementi di conglomerato di marmo; le finiture sono quelle originarie, con pavimenti in cemento, intonaci interni ed esterni tinteggiati, in mediocri condizioni; i serramenti delle aperture verso l'esterno sono in ferro con vetro semplice, in mediocri condizioni, mentre la porta del vano adibito a centrale termica è in alluminio e vetro. L'impianto elettrico si presenta con condutture esterne alle murature, il tutto da revisionare e/o sostituire; assente l'impianto termico e idraulico. Nel complesso le condizioni di manutenzione generali sono mediocri.

Le superfici commerciali sono di mq 180 circa. L'altezza interna è di m 3.15 circa per il piano terra e di m 4,85 circa al colmo del tetto, a piano primo.

Calisto dei Tabbaccai - Situazione al 30/08/2023 - Comune di CEREA(C.98) - A. Foglio 13 - Particella 234 - Subalterno 4 e VIA BELLEARTI Piano T-1



PIANO TERRA

PIANO PRIMO

deposito

SUB 4

SUB 7

c.t. con vecchia caldaia a legna in disuso

32 / 20

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Esterni dell'unità mapp. 254
sub. 4





*Interni a piano terra dell'unità
mapp. 254 sub. 4*



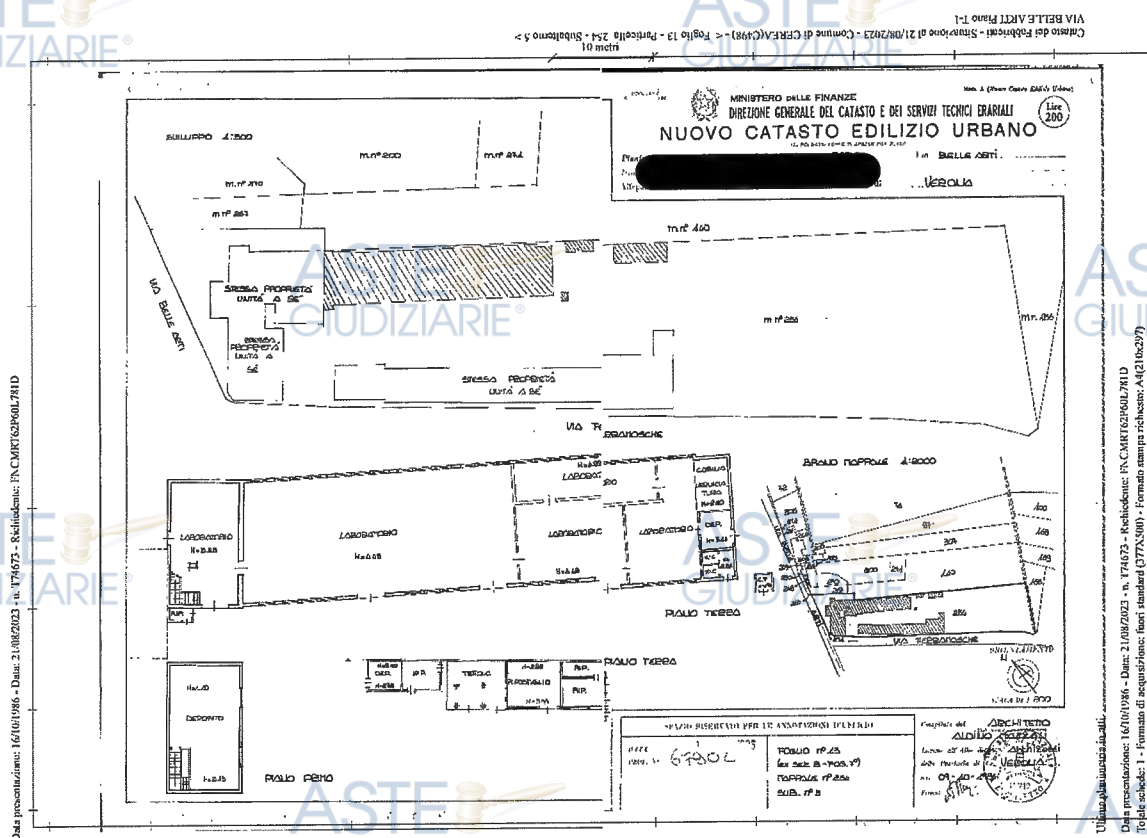
*Interni a piano primo
dell'unità mapp. 254 sub. 4*

D. CEU mappale 254 sub. 5, categoria C/3, con accesso dal cortile comune e contraddistinto con il civ. n. 160/b. Trattasi di unità ad uso laboratorio, costruita presumibilmente a partire dai primi anni '60 dello scorso secolo (porzione a Ovest a due piani fuori terra) e ampliata nel 1972 (come da dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà allegata alla pratica di condono). L'unità presenta un piano fuori terra e porzione a due piani fuori terra; a piano terra, è composta da quattro locali ad uso laboratorio, cabina verniciatura, piccolo deposito e w.c.; a piano primo, raggiunto da scala interna, si trova un locale ad uso deposito. Fanno parte dell'unità alcuni manufatti accessori costituiti da centrale termica, indicata catastalmente a poca distanza e di cui non si è avuto riscontro sui luoghi, e una serie di ripostigli e tettoie indicate lungo il confine Nord che, all'oggi, risultano difficilmente accessibili o ispezionabili in quanto una fitta vegetazione spontanea ne occlude l'accesso. A ridosso del lato breve Est del fabbricato principale si è rilevata la presenza di un corpo di fabbrica non indicato catastalmente. L'edificio principale che costituisce l'unità mapp. 254 sub. 5 è realizzato con murature di elevazione presumibilmente in mattoni di cemento o laterizio forato, intonacate internamente ed esternamente, e pilastri in calcestruzzo armato; il solaio della porzione a due piani è in latero cemento come pure il tetto, a due falde leggermente inclinate, sostenuti da strutture in cemento armato; il manto di copertura è in carta catramata nella porzione a un piano fuori terra e in lastre di cemento-amianto, da bonificare, per la copertura della porzione a due piani fuori terra; la scala di collegamento interpiano ha struttura in muratura e pedate rifinite con elementi di conglomerato di marmo; le finiture sono quelle originarie, con pavimenti in cemento, intonaci interni ed esterni tinteggiati, in mediocri condizioni; i serramenti delle aperture verso l'esterno sono in ferro con vetro semplice, in mediocri condizioni. L'impianto elettrico si presenta con condutture esterne alle murature, il tutto da revisionare e/o sostituire; assente l'impianto termico. Nel complesso le condizioni di manutenzione generali sono mediocri: il vano laboratorio a Est e i vani limitrofi, sempre a Est, sono stati interessati da un incendio e risultano inagibili, con le strutture in latero cemento della copertura danneggiate e sfondellate.

Le superfici commerciali sono di mq 807 circa per l'edificio principale. L'altezza interna è

di m 3.50 circa per il locale laboratorio a Ovest e di m 4,10 al colmo del tetto per il soprastante deposito; gli altri vani laboratorio a p.t. presentano altezza interna di m 5,30 circa al colmo del tetto. I locali accessori posti lungo il confine Nord - non visionati - presentano una superficie coperta di circa mq 77, misurata catastalmente sulla relativa planimetria; il locale abusivo posto a ridosso del lato breve Est del fabbricato principale presenta una sup. di mq 73 circa

Planimetria catastale mapp. 254 sub. 5





Esterni dell'unità
mapp. 254 sub. 5



Firmato Da: FINCATO MARTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 62489710aba81b7c3567805987a6036b



Interni a piano
terra dell'unità
mapp. 254 sub.
5



Interni a
piano primo
dell'unità
mapp. 254
sub. 5

Firmato Da: FINCATO MARTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 62489710aba81b7c3567805987a6036b

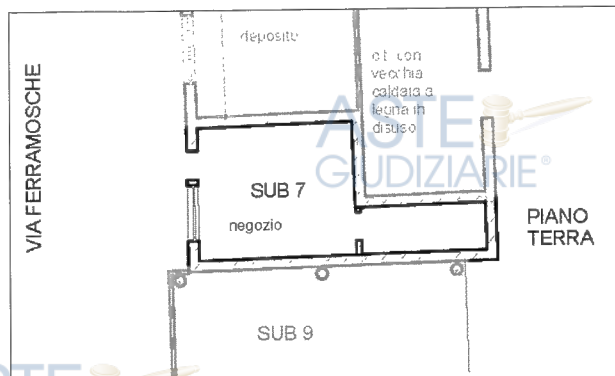


*Interni a piano
terra dell'unità
mapp. 254
sub. 5*



E. CEU mappale 254 sub. 7, categoria C/1, con accesso da Via Ferramosche civ. n. 158.
Trattasi di piccola unità ad uso negozio costituita da un unico vano principale e da

Stato di fatto mapp. 254 sub. 7 (fuori scala)



Esterni dell'unità
mapp. 254 sub. 7

F. CEU mappale 254 sub. 8, categoria C/2, trattasi di unità adibita a deposito con accesso dal cortile comune, visionata solo esternamente in quanto inaccessibile per presenza di fitta vegetazione spontanea. L'unità, di scarso valore tecnologico, presenta parete perimetrale verso via Ferramosche in pannelli prefabbricati di vibrocemento, copertura in lamiera ondulata sostenuta da pilastri in cemento o legno, il tutto in pessimo stato di manutenzione. L'unità è costituita da un vano deposito e da antistanti tettoie, il tutto per mq 255 circa commerciali; le altezze interne indicate catastalmente sono di m 2,54 e m 3,16 nel vano deposito, rispettivamente all'intersezione del tetto su via Ferramosche e al colmo verso il cortile; l'altezza interna delle tettoie è indicata in m 3,05 e m 2,07.



Esterni dell'unità mapp. 254
sub. 8



G. CEU mappale 254 sub. 9, categoria C/2, trattasi di unità adibita a deposito con accesso dal cortile comune. L'unità, di scarso valore tecnologico, presenta parete perimetrale verso via Ferramosche in pannelli prefabbricati di vibrocemento e pareti verso il cortile in lamiera ondulata, copertura in lamiera ondulata sostenuta da pilastri e travi in legno; i pavimenti sono in cemento; le aperture sul cortile sono munite di serramenti in legno e vetro, il tutto in mediocre stato di manutenzione. L'unità è costituita da un vano

ASTE GIUDIZIARIE®
op. 254 sub.9

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Esterni dell'unità mapp.
254 sub.9



Interni dell'unità mapp.
254 sub.9

Firmato Da: FINCATO MARTA Ernesto Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 62489710aba81b7c3567805987a6036b

Tribunale di Verona E. l. n. 133/2023/ R. E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: Marta Fincato architetto

Custode: Avv. Paolo Apostoli

46 / 20

Le seguenti unità, mapp. 254 sub. 14-15, sono, di fatto, unite tra loro a formare un ampio alloggio a due piani fuori terra con porzione interrata ad uso cantina, quest'ultima di pertinenza al sub. 14.

H. CEU mappale 254 sub. 14, categoria A/2, l'abitazione presenta accesso principale da Via Belle Arti, civ. n. 113, e accesso secondario dal cortile comune sul retro. La presenza di una porzione del fabbricato si trova indicata nelle mappe di impianto catastali, successivamente l'edificio è stato ampliato attorno agli anni 80 dello scorso secolo. Il fabbricato che ricomprende l'alloggio è costruito con murature e setti portanti presumibilmente il laterizio forato, solai in latero cemento, tetto a falde con manto di finitura in coppi; le facciate sono intonacate, prive di tinteggiatura. L'unità si compone, a piano terra, di due ingressi, soggiorno, sala da pranzo, cucina con ripostiglio, piccolo w.c.; una scala interna conduce a piano primo dove si trovano un disimpegno, due vani letto, due servizi igienico sanitari, un locale ripostiglio e due balconi; al piano interrato, raggiungibile da scala esterna, si trovano due vani cantina, un disimpegno e un ripostiglio, quest'ultimo indicato come "vano scala" sulle planimetrie catastali. Nell'unità sono state eseguite alcune opere di trasformazione: in luogo della porta d'ingresso presente catastalmente nel locale pranzo a p.t. è stato costruito un camino con canna fumaria extra sagoma che prosegue sino al tetto; la porta interna che immette nel locale denominato "vano scala" a p.t. è stata murata ed è stata realizzata in diversa posizione, prospiciente il soggiorno di pertinenza al sub. 15. Le finiture interne sono di buon livello, seppur datate: i pavimenti a piano terra della zona giorno sono in pietra e marmo, con motivi decorativi; i pavimenti del w.c. a piano terra e primo ed i rivestimenti, sia dei w.c. che della cucina, sono in piastrelle di ceramica; la scala interna presenta pedate e alzate rivestite in marmo e parapetti in legno con colonnine modellate, la scala esterna per la cantina è rivestita sempre in marmo; a piano primo i pavimenti della zona notte sono in parquet con motivi decorativi; nella cantina i pavimenti sono in piastrelle tipo cotto. Le pareti sono rifinite con intonaco rivestito di carta da parati. Le porte interne sono in legno, le finestre sono munite di serramenti in legno con vetrocamera ed avvolgibili in plastica. L'impianto elettrico, in comune con il sub. 15, è sottotraccia con alcune derivazioni

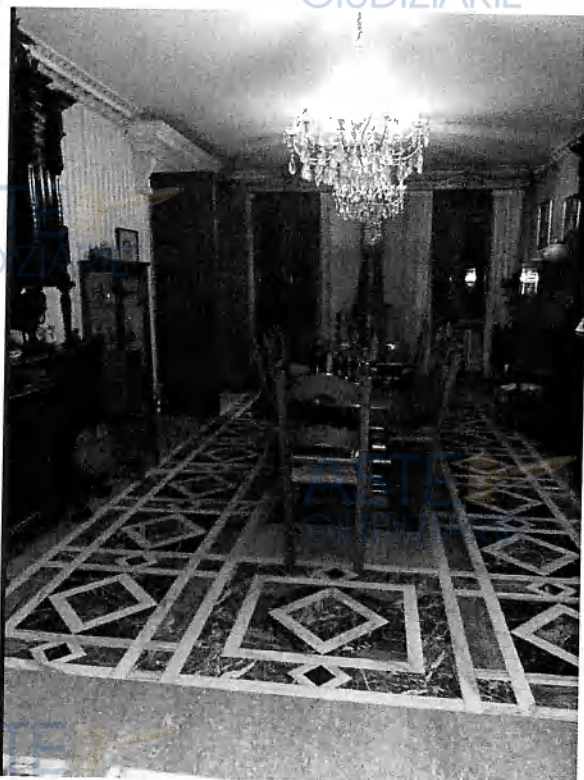
Planimetria catastale mapp. 254 sub.14



48 / 20

ASTE GIUDIZIARIE®

Eliminato Da: FINCATO MARTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 62489710aba81b7c3567805987a6036b



Interni dell'unità mapp. 254 sub. 14 a piano terra





Interni dell'unità mapp. 254 sub.14 a piano primo

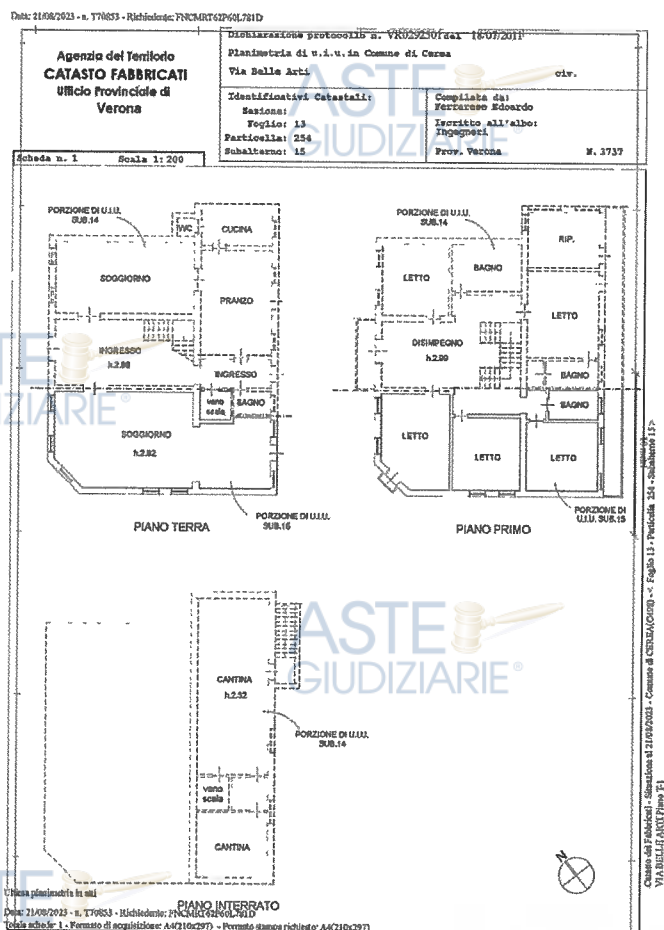


I. CEU mappale 254 sub. 15, categoria A/2, con accesso dall'attigua u.i. sub. 14. La presenza di una porzione del fabbricato si trova indicata nelle mappe di impianto catastali, successivamente l'edificio è stato ampliato attorno agli anni 80 dello scorso secolo. L'unità si compone, a piano terra, di soggiorno, ora diviso in due porzioni con divisorio in legno, e ripostiglio; una scala interna, non indicata catastalmente, conduce a piano primo dove si trovano un corridoio/disimpegno, tre vani letto, un servizio igienico sanitario, un balcone e un piccolo poggiolo. Nell'unità sono state eseguite alcune opere di trasformazione: in luogo della porta d'ingresso presente catastalmente nel locale soggiorno a p.t. è stato costruito un camino con canna fumaria extra sagoma che prosegue sino al tetto; la porta interna a p. 1° che immette in un vano letto è stata murata ed è stata realizzata in diversa posizione, verso il corridoio. Le finiture interne sono di buon livello, seppur datate: i pavimenti a piano terra della zona giorno sono in pietra e marmo, con motivi decorativi; i pavimenti del w.c. a piano primo ed i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica; la scala interna è in legno; a piano primo i pavimenti della zona notte sono in parquet con motivi decorativi. Le pareti sono rifinite con intonaco rivestito di carta da

Firmato Da: FINCATO MARTA Eneaso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 62489710aba81b7c3567805987a6036b

parati. Le porte interne sono in legno, le finestre sono munite di serramenti in legno con vetrocamera ed avvolgibili in plastica. L'impianto elettrico, in comune con il sub. 14, è sottotraccia con alcune derivazioni esterne alle murature, munito di dispositivi "salvavita". L'impianto termico è funzionante con caldaia a metano posizionata nel vicino capannone di cui al sub. 4. E' presente un impianto di condizionamento con macchine esterne posizionate sulla facciata verso il cortile e split a piano primo. L'unità presenta superficie commerciale di mq 173,70 circa; l'altezza interna è di m 2,80 circa al p.t. e di m 2,99 circa al p.1°. Le condizioni di manutenzione sono discrete: si sono notate formazioni di muffe nerastre ed esfoliamenti del film pittorico in corrispondenza dei soffitti dei servizi igienico sanitari dovute a formazione di condensa superficiale e qualche infiltrazione di acqua meteorica dal tetto.

Planimetria catastale mapp. 254 sub.15



Tribunale di Verona E. l. n. 133/2023/ R. E.

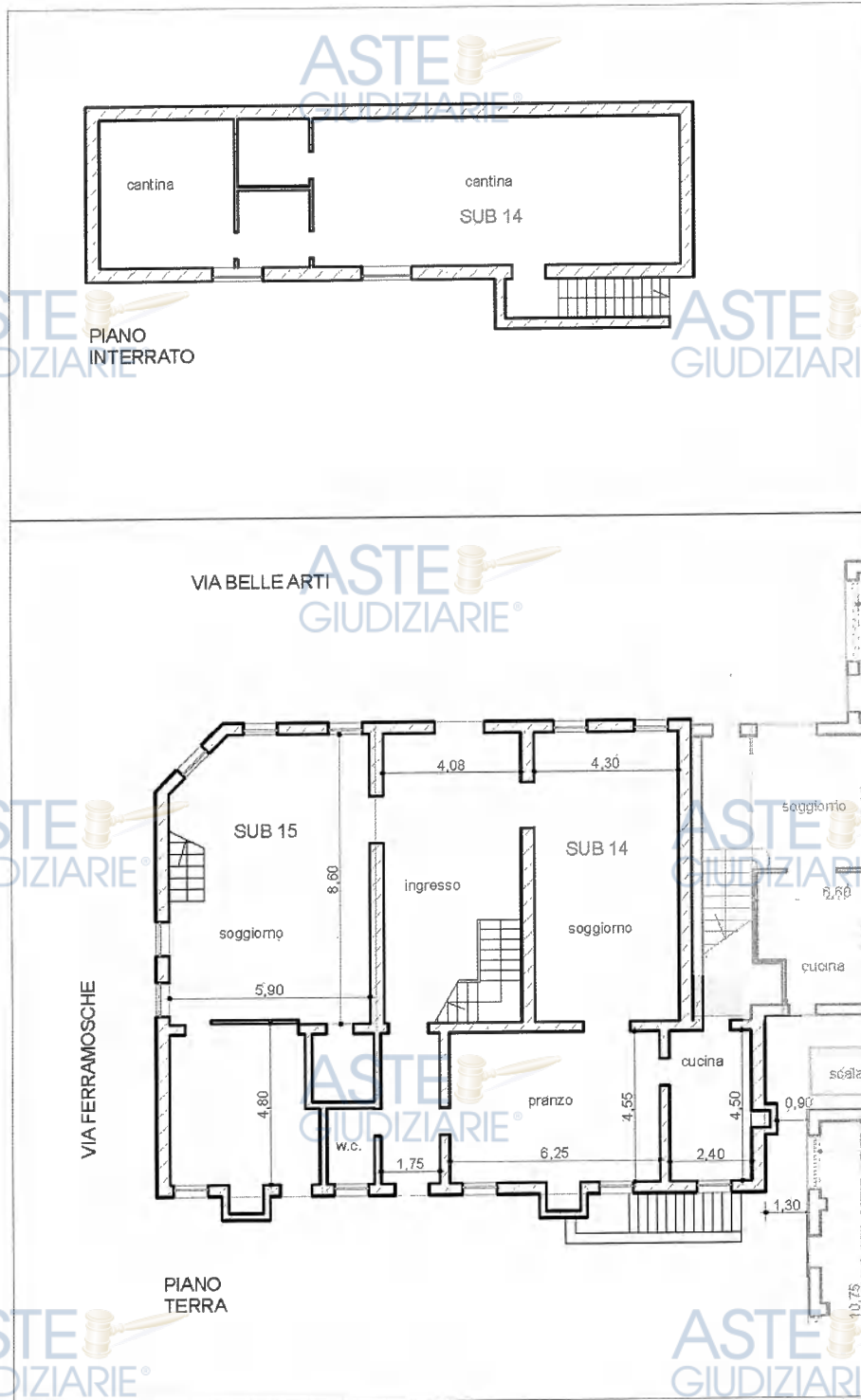
Giudice: Dott. Paola Salmasso

Esperto stimatore: Marta Fincato architetto

Custode: Avv. Paolo Anastoli

51 / 20

Stato di fatto mapp. 254 sub. 14-15 (fuori scala)



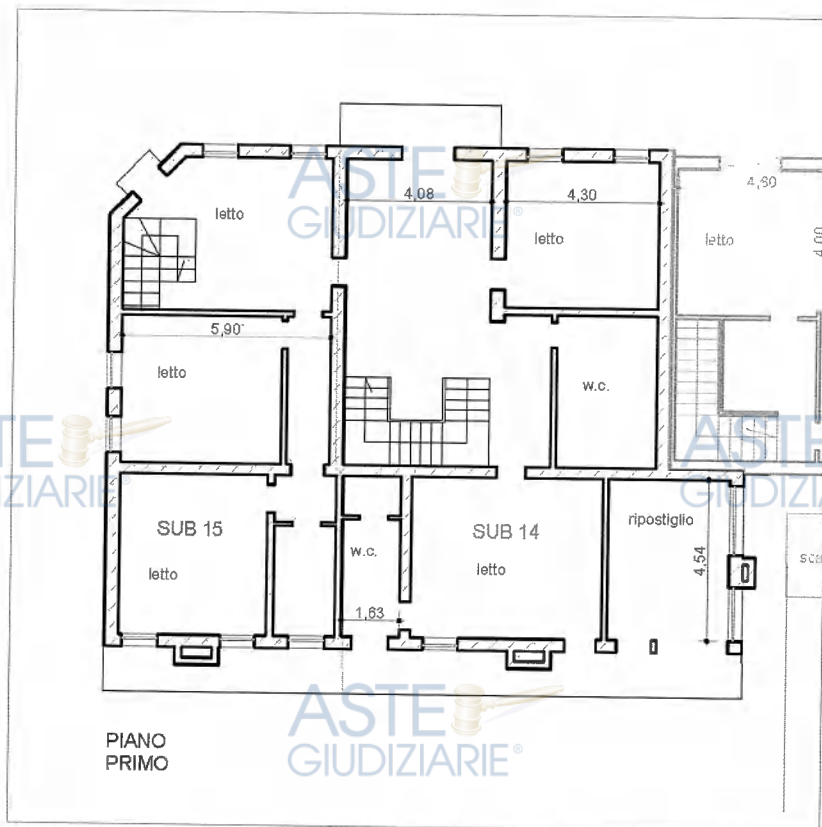
Tribunale di Verona E. l. n. 133/2023/ R. E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: Marta Fincato architetto

Custode: Avv. Paolo Apostoli

52 / 20



L. CT mappale 317, di mq 1

Il piccolo terreno, fisicamente indistinguibile dalla restante corte mapp. 254 sub. 13 di pertinenza alle unità immobiliari di cui sopra, è ubicato nell'angolo Sud-Est del Lotto, a confine con Via Ferramosche e la strada traversa che costeggia il Cimitero.



D.1.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

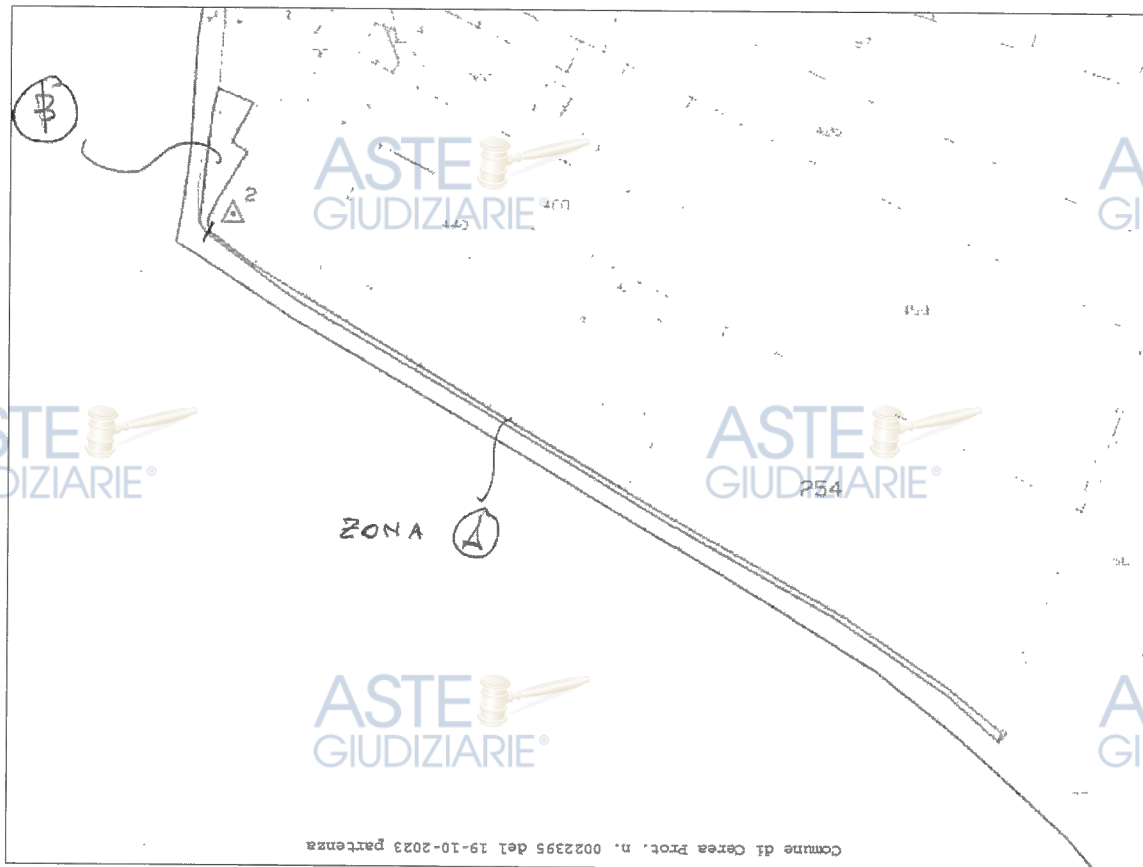
Quali pertinenze dei fabbricati in Cerea vi sono i seguenti beni comuni non censibili (b.c.n.c.), come individuati sull'Elaborato planimetrico:

- CEU fg. 13, **mapp. 254 sub. 12** – bene comune non censibile - corte comune ai sub. 2-3-14-15 del mapp. 254; si segnala che la corte comune mapp. 254 sub. 12 è, di fatto, un piazzale ad uso pubblico prospiciente Via Belle Arti su cui insistono sottoservizi comunali e che su parte della superficie insiste un marciapiede ad uso pubblico che prosegue lungo Via Ferramosche ad occupare anche parte del successivo b.c.n.c. mapp. 254 sub. 13 (vedasi quanto meglio dettagliato di seguito in proposito).

- CEU fg. 13, **mapp. 254 sub. 13** – bene comune non censibile - corte comune ai sub. 3-4-5-7-8-9-14-15 del mapp. 254; si segnala che su parte della corte comune mapp. 254 sub. 13, lato Sud, è stato realizzato un marciapiede ad uso pubblico che corre lungo Via Ferramosche: a riscontro di richiesta inoltrata dalla scrivente al Settore Lavori Pubblici del Comune di Cerea il Responsabile del settore, Arch. Battista Ferraro, ha comunicato che "...Conformemente a quanto previsto dal D.P.R. 08/06/2001 n. 327 e s.m.i. è stato dato avvio al procedimento di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, con conseguente comunicazione di avvio datata 23/11/2020 ns. prot. 19252/2020 a firma del sottoscritto in favore del sig. [REDACTED] quale intestatario catastale delle porzioni interessate identificate in..." fg. 13 mapp. 254 sub. 12 sup. da acquisire mq 11 e mapp. 254 sub. 13 sup. da acquisire mq 209,40.

Tali beni comuni non sono espressamente individuati nel pignoramento e nella sua nota di trascrizione.

Si allegano i riscontri del Responsabile LL.PP. del Comune di Cerea (All. F.1.8.), corredati di elaborato grafico di cui si riporta uno stralcio:



Il Responsabile che ha precisato che : "...**Zona A**) A seguito dell'avvenuta ricezione della comunicazione di avvio della procedura espropriativa, atteso che la procedura successoria era in itinere, si concordava con il sig. [REDACTED] in un incontro tenutosi in data 12/11/2020 presso gli Uffici comunali, di procedere all'occupazione di urgenza preordinata all'espropriazione e di procrastinare il decreto di esproprio fintantoché si fosse definito il passaggio di proprietà delle aree in oggetto. Inoltre il sig. [REDACTED] assentiva informalmente alla cessione gratuita dell'area oggetto di esproprio, atteso che si trattava di una limitata porzione della proprietà, peraltro esterna rispetto alla recinzione, priva di apprezzabile valore. I lavori venivano quindi iniziati in via d'urgenza e successivamente conclusi.

Zona B) Per quanto riguarda detta porzione di proprietà su Via Belle Arti ed esterna alla recinzione, al momento non è dato rinvenire agli atti del Comune alcuna documentazione...".

Si fa presente, inoltre, che verso Est il cortile comune mapp. 254 sub. 13 confina con una

strada che costeggia il cimitero: tale strada, che nella mappa CT è indicata come "capezzagna", è ora asfaltata e sembra occupare parte della suddetta "capezzagna": per tale situazione non sono stati forniti ulteriori dettagli dagli Uffici Tecnici comunali.

D.1.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso ai beni avviene sia da Via Ferramosche, su cui prospettano due cancelli carrabili contraddistinti con i civ. nn. 156 e 160 che immettono nel cortile comune mapp. 254 sub.13, sia da Via Belle Arti, superando il piazzale mapp. 256 sub. 12, ad uso pubblico, su cui prospettano gli ingressi del fabbricato residenziale mapp. 256 sub. 15-15, contraddistinto con il civ. n. 113, e gli accessi alle unità mapp. 254 sub. 2-3, contraddistinti con il civ. n. 109.

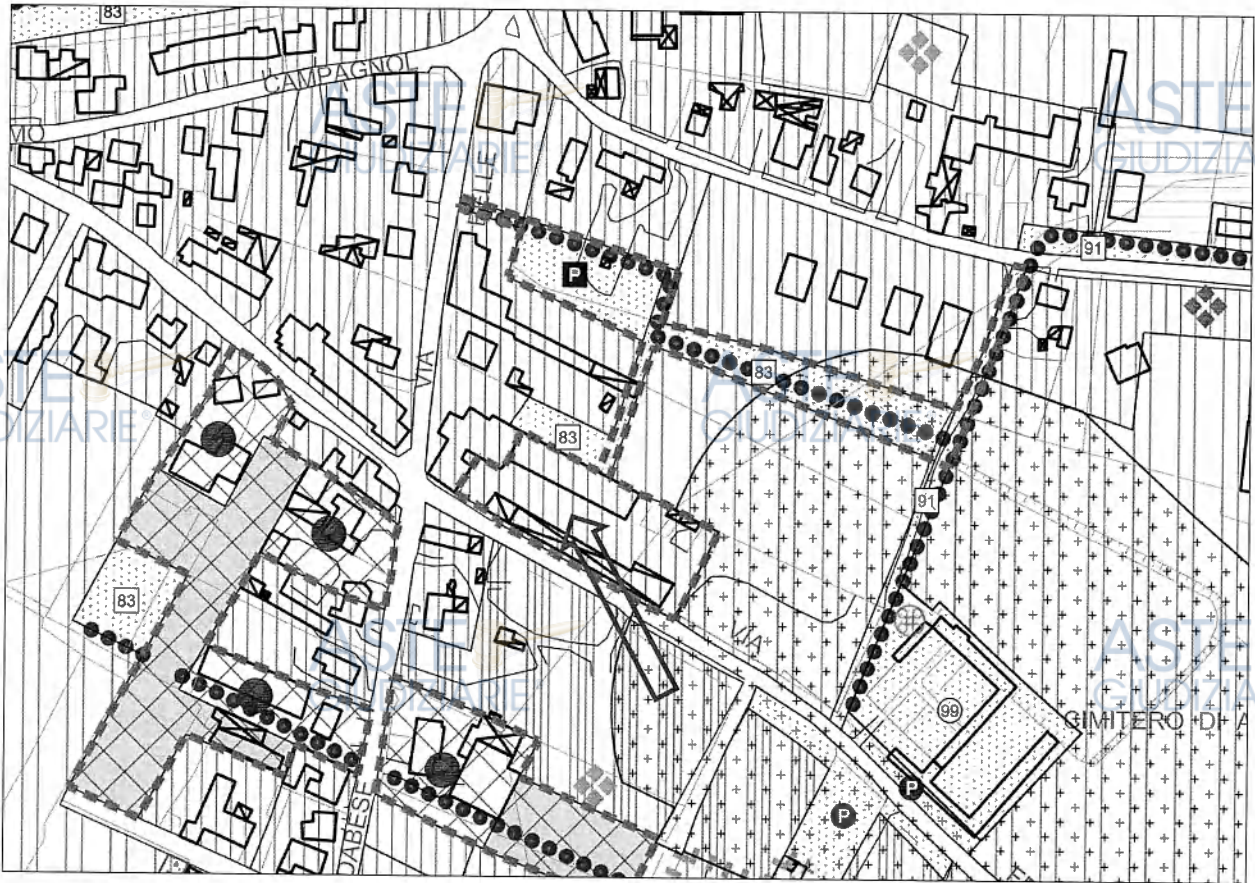
D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Il Comune di Cerea è dotato di Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) e di Piano degli Interventi (P.I.). L'area su cui insistono i fabbricati pignorati, distinta al Catasto Terreni del Comune di Cerea al fg. 13 mapp. 254-440, ed il piccolo limitrofo terreno mapp. 317, ricadono in (vedasi Certificato di Destinazione Urbanistica e integrazione dello stesso - All. F.1.7.):

- P.A.T. "ATO 2" - ASPARETTO
- P.A.T. Art.22 - CIMITERI E LORO FASCE DI RISPETTO - Foglio 13 Mappale 254 (parte) - 317;
- P.A.T. Art.67 - URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE - Foglio 13 Mappale 254 (parte) - 440;
- P.I. "B" - ZONE RESIDENZIALI EDIFICATE - Foglio 13 Mappale 254 (parte) - 440, regolata dall'art. 28 delle Norme Tecniche Operative;
- P.I. "E2a" - ZONE AGRICOLE - SOTTOZONE E2a - Foglio 13 Mappale 317 e Mapp. 254 (parte), regolata dall'art. 31 delle Norme Tecniche Operative;
- P.I. Art.40 - CIMITERI - FASCIA DI RISPETTO - Foglio 13 Mappale 254 - 317 (parte);
- P.I. Art.9 - PROCEDIMENTO DI APPROVAZIONE DEI PUA - Foglio 13 Mappale 254 (parte) - 440.

Per una lettura più dettagliata delle norme di Zona si rimanda agli allegati Certificati di Destinazione Urbanistica.

Si riporta di seguito un estratto delle Tavole del P.I. Variante 7



Si evidenzia, in particolare, che l'art. 28 delle Norme Tecniche Operative prevede, per le Zone "B" Zone Residenziali Edificate - comma 12 - il trasferimento dei laboratori artigianali esistenti non compatibili con la residenza, per i quali sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

L'intestataro catastale degli immobili di cui al Lotto 1 risulta ancora essere il de cuius sig. [REDACTED] mentre gli intestatari risultanti dalle visure ipotecarie risultano essere i sigg.:

1. [REDACTED] proprietà per 1/2

2. [REDACTED] proprietà per 1/2

per accettazione espressa di eredità avvenuta con atto giudiziario in data 29.03.2022 del

Tribunale di Verona rep. 915, trascritto a Verona il 20.12.2022 ai nn. 54226 RG e 39388 RP, con cui il Tribunale ha accertato e dichiarato che i signori [REDACTED] soprageneralizzati, sono eredi puri e semplici del proprio padre [REDACTED] [REDACTED] avendo accettato per la quota di 1/3 in proprietà ciascuno in proprio e per la quota di 1/6 ciascuno in rappresentazione della propria madre [REDACTED] relativamente alla piena proprietà degli immobili in comune di **Cerea** - Catasto Fabbricati fg. 13 **mapp 254 sub 14** - cat A/2, **mapp 254 sub 15** - cat A/2, **mapp 254 sub 2** - cat A/2, **mapp 254 sub 3** - cat C/1, **mapp 254 sub 4** - cat C/2, **mapp 254 sub 5** - cat C/3, **mapp 254 sub 7** - cat C/1, **mapp 254 sub 8** - cat C/2, **mapp 254 sub 9** - cat C/2, e Catasto Terreni, fg. 13 **mapp. 317** di ha 00.00.01, oltre a beni in Casaleone di cui al Lotto 2.

Le planimetrie catastali dei beni di cui al presente Lotto 1 presentano alcune difformità, precisamente:

- u.i. mapp. 254 sub. 2 - abitazione a piano primo cat. A2 - nell'unità sono state realizzate alcune nuove porte interne (tra l'ingresso e l'attiguo vano letto e tra il soggiorno e il vano letto a Nord) e nuove tramezze a dividere il vano denominato "soggiorno" sulla planimetria catastale in due locali ora utilizzati come vani letto; è stata altresì realizzato un piccolo disimpegno ed è stata tamponata una porta interna; la scala esterna indicata sulla planimetria catastale è stata demolita e l'unità è stata unita, di fatto, con parte della sottostante unità mapp. 254 sub. 3 mediante demolizione della tramezza che separava la scala interna dai restanti locali a piano terra di pertinenza al sub. 3;
- u.i. mapp. 254 sub. 3 - unità cat. C1 - parte dell'unità è stata unita, di fatto, con la soprastante abitazione di cui al sub. 2 mediante demolizione della tramezza che separava la scala interna dai restanti locali a piano terra di pertinenza al sub. 3; è stata demolita la tramezza che separava l'ingresso dai vani denominati "ufficio" sulla planimetria catastale, è stata tamponata la porta interna che da un locale "ufficio" immetteva nella zona "esposizione", sono stati inoltre realizzati nuovi tratti di muri divisorii interni in questa porzione al fine di ricavare due vani attualmente adibiti a soggiorno e cucina; in profondità, verso Est, sono state demolite alcune porzioni di murature perimetrali per realizzare diverse aperture che immettono in un locale abusivo non

indicato catastalmente;

- u.i. mapp. 254 sub. 4 - unità cat. C2 - si è rilevata la presenza di tramezze interne a piano terra a ricavare un vano adibito a centrale termica, con apertura di un portone sulla muratura perimetrale, il tutto non indicato catastalmente;

- u.i. mapp. 254 sub. 5 - unità cat. C3 - l'unità corrisponde sostanzialmente a quanto rappresentato sulla planimetria catastale, con la precisazione di non aver ispezionato accuratamente i locali accessori posti a ridosso del confine Nord (ripostigli e tettoie) - di scarso valore tecnologico - poiché circondati da folta vegetazione spontanea, in parte semicrollati (tettoia) o indistinguibili; a ridosso del lato breve Est è presente un corpo di fabbrica non indicato catastalmente;

- u.i. mapp. 254 sub. 7 - unità cat. C1 - trattasi di piccola unità ad uso negozio prospiciente Via Ferramosche visionata solo dall'esterno, attraverso le vetrine; da quanto potuto osservare l'unità è sostanzialmente conforme a quanto rappresentato sulla planimetria catastale;

- u.i. mapp. 254 sub. 8 - unità cat. C2 - trattasi di unità adibita a deposito con tettoie, di scarso valore tecnologico, a cui non si è avuto accesso in quanto abbondantemente coperta da vegetazione spontanea;

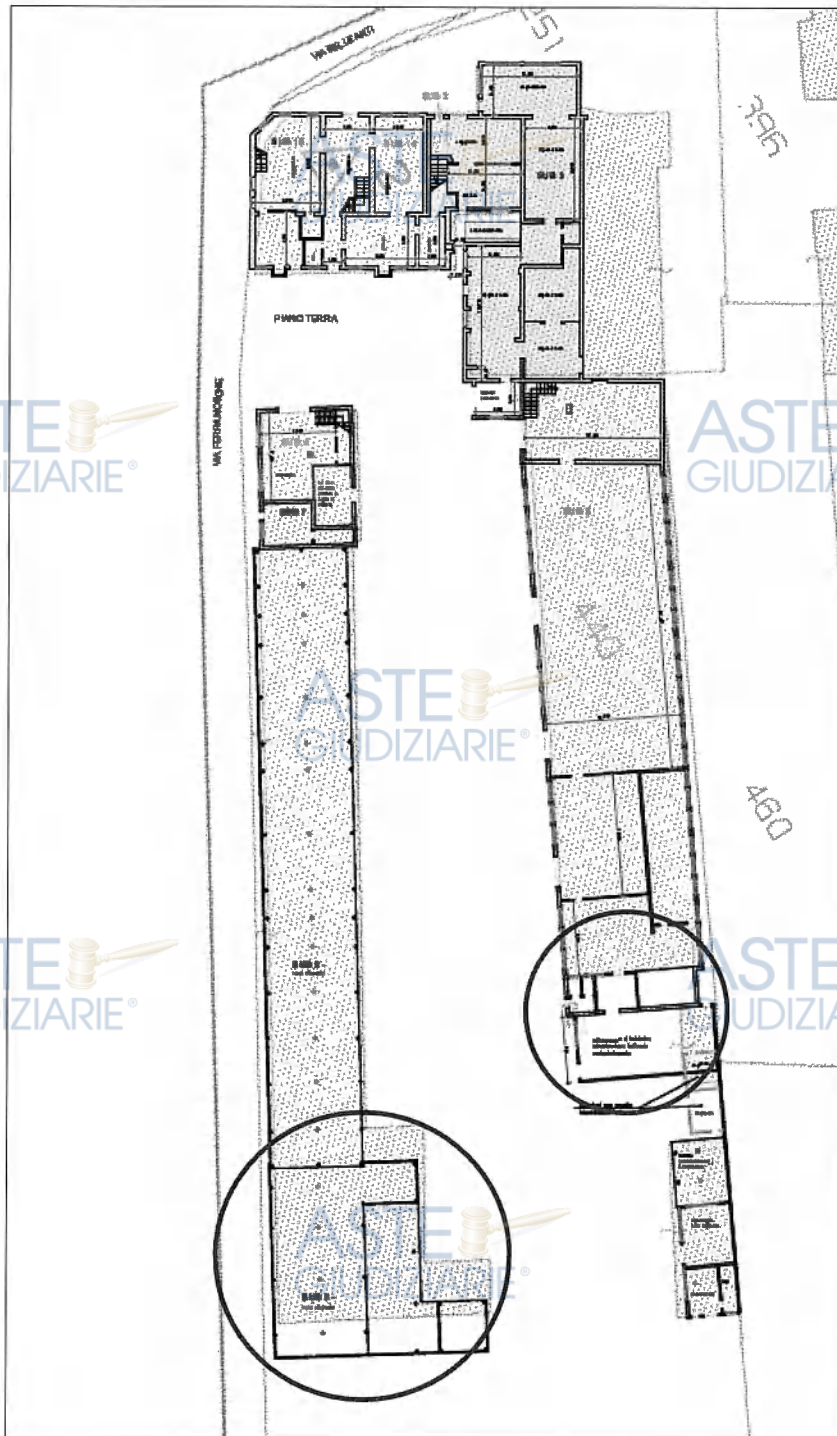
- u.i. mapp. 254 sub. 9 - unità cat. C2 - da un esame a vista, l'unità sembra corrispondere sostanzialmente a quanto rappresentato sulla planimetria catastale; si precisa di non aver effettuato rilevazioni metriche all'interno del sub. 9 in quanto gli spazi risultavano ingombri di materiali vari che ostacolavano le operazioni;

- u.i. mapp. 254 sub. 14 - unità cat. A2 - l'unità è sostanzialmente conforme alla rappresentazione resa sulla planimetria catastale, ad eccezione per la presenza di un camino, con relativa canna fumaria extra sagoma, nel locale denominato "pranzo", collocato in luogo del portone verso l'esterno, e per la presenza di una canna fumaria extra sagoma posta a ridosso della parete Nord della cucina;

- u.i. mapp. 254 sub. 15 - unità cat. A2 - nell'unità sono state apportate alcune modifiche: è stata realizzata una scala interna che collega il soggiorno a p.t. con il soprastante vano letto; è stato realizzato un camino, con relativa canna fumaria extra sagoma, nel locale denominato soggiorno, collocato in luogo del portone verso l'esterno; è stata realizzata una tramezza in legno che divide il soggiorno in due porzioni, sono state realizzate due

aperture interne (una nel "vano scale" a p.t., ora adibito a ripostiglio, e una in un vano letto a p. 1°) ed è stata chiusa una porta interna nel locale "vano scale", ora adibito a ripostiglio.

Si è provveduto a redigere uno schema planimetrico generale mediante assemblaggio delle planimetrie catastali e indicazione delle modifiche riscontrate, con sovrapposizione su mappa del Catasto Terreni e raffronti con l'estratto satellitare tratto da Google maps: da tali raffronti (Vedasi All. F.1.10.) emergerebbero alcune difformità in ordine all'inserimento in mappa di alcune porzioni corrispondenti ai sub. 5-8-9; si riporta di seguito un estratto della tavola dei raffronti effettuati dove sono state evidenziate, con cerchi rossi, le zone maggiormente interessate.



Estratto dalla tavola di
raffronto tra assemblaggio
delle planimetrie catastali
e inserimento in mappa
dei fabbricati (fuori scala) -
per una migliore lettura
dell'elaborato grafico si
veda l'all. F.1.10.

Per la presentazione di nuove planimetrie catastali dei subalterni 2-3-4-5-14-15, previa

sanatoria edilizia delle difformità rilevate o loro rimozione, si stima un onere di € 600/unità immobiliare:

Nuovo accatastamento sub. nn. 2-3-4-5-14-15..... € 3.600,00 circa
da ritenersi comprensivo dei diritti catastali per la presentazione.

Per una verifica tacheometrica e nuovo inserimento in mappa,

si stima un onere di € 2.500,00 circa

Il tutto per complessivi **tot..... € 6.100,00 circa**

Si precisa che i costi sono puramente indicativi e che le tariffe professionali sono liberamente pattuibili tra le parti.

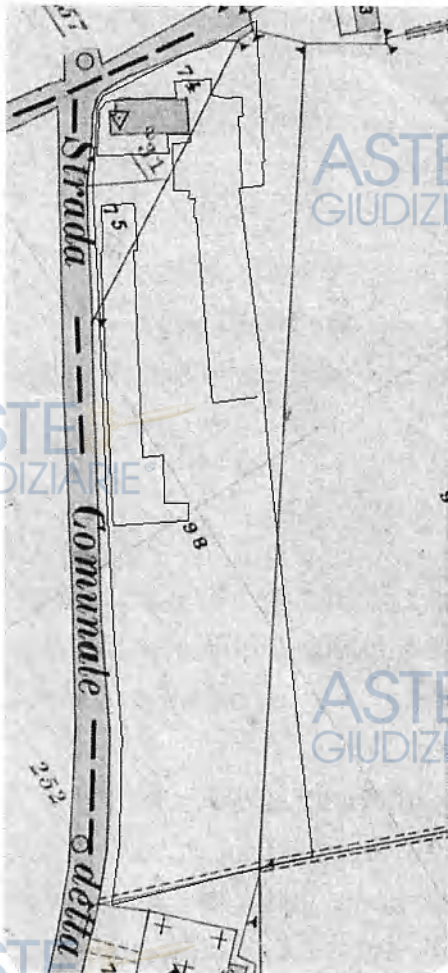
D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

Si premette che la documentazione edilizia rintracciata presso gli Uffici Tecnici comunali di Cerea non ha permesso di individuare completamente gli eventuali Titoli abilitativi originari riferiti alle diverse costruzioni ora pignorate, ma solamente alcune pratiche edilizie successive, talvolta incomplete.

La datazione degli edifici risulta piuttosto difficoltosa ed è possibile osservare quanto segue:

- sulla mappa d'impianto del Catasto Terreni (ex sez. B fg. 7), consultabile dal sito della Provincia di Verona, risulta presente, in loco, una costruzione verso la strada ora denominata Via Belle Arti. Tali mappe d'impianto, come riportato in una nota presente sul sito del Comune di Verona - Archivio Mappe Catastali - sono state rese pubbliche nel 1905, sulla base di una campagna di rilievi topografici condotta dal 1880 al 1890.

Si riporta di seguito uno stralcio dalla Mappa d'impianto - dove risulta evidente la presenza di un edificio - con sovrapposizione grafica dell'attuale Mappa del Catasto Terreni: da tali raffronti, eseguiti con software cad, si rileva che l'attuale area di sedime dei fabbricati fronte strada, attualmente composti dalle unità mapp. 254 sub. 3-14-15, è superiore e, in certa misura, diversa rispetto al fabbricato presente all'epoca delle Mappe d'impianto;



Mappa di impianto con sovrapposizione
del perimetro - linee blu - dell'attuale
mappa del Catasto Terreni

Si osserva inoltre che gli atti di provenienza dei beni, sebbene ultraventennali - come riportati nella Certificazione notarile - sono successivi al 1967; in tali atti risulta:

- al 1971 - come da den. di successione di [REDACTED] - erano presenti alcuni fabbricati individuati al NCEU sez. B, fg. 7, mapp. 74 sub 2=mapp 144=mapp 145 - cat A/4; mapp. 74 sub 1 - cat A/4; mapp. 74 sub 3 - cat C/3;
- al 1975 - come da atto Notaio Salvatore rep. 48286 - erano presenti alcuni fabbricati individuati al NCEU sez. B, fg. 7, mapp. 144 sub 2 - cat C/2; mapp 74 sub 1 - cat C/1; mapp. 74 sub 2 - cat A/3; mapp. 74 sub 3 - cat C/1; mapp 74 sub 4 - cat C/1;
- al 1981 - come da atto Notaio Salvatore rep. 85069 - erano presenti alcuni fabbricati individuati al NCEU sez. B, fg. 7, mapp. 144 sub 1 - cat C/2; mapp. 144 sub 3 - cat A/3.

In data 28.10.2023, a mezzo Pec, si è provveduto a richiedere al Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cerea ulteriori verifiche circa la completezza della documentazione inviata e un parere circa la legittimità degli immobili, con particolare riferimento all'obbligo di Licenza come previsto dalla L 1150/42, nella sua formulazione originaria, in relazione alla perimetrazione dei centri abitati, e/o da uno strumento urbanistico, quale piano di fabbricazione, regolamento edilizio o altro che estendesse l'obbligo di Licenza anteriormente al 1967. La risposta non è pervenuta, nonostante ulteriori solleciti telefonici al Geom. Rossignoli dell'U.T. del Comune di Cerea.

Considerando che risultano negli archivi comunali molte pratiche edilizie anteriori al 1967, si presume l'esistenza di un qualche regolamento locale che estendesse l'obbligo di Licenza, o altro titolo d'assenso, anteriormente al 1967, benchè non sia chiaro a quali condizioni.

Sono state rintracciate le seguenti Pratiche edilizie:

- **P.E. - 401R** - Nulla osta del 21.05.1959, su domanda del sig. [REDACTED] del 29.4.1959, *"..per la costruzione di un muretto di cinta in via Barbugine di Asparetto e la via pubblica..."*;

- **P.E. - 5R** - Licenza di Costruzione a nome [REDACTED] n. 4633 di prot. , del 2.8.1971 per *"...Costruire una recinzione prospiciente Via Ferramosche..."*;

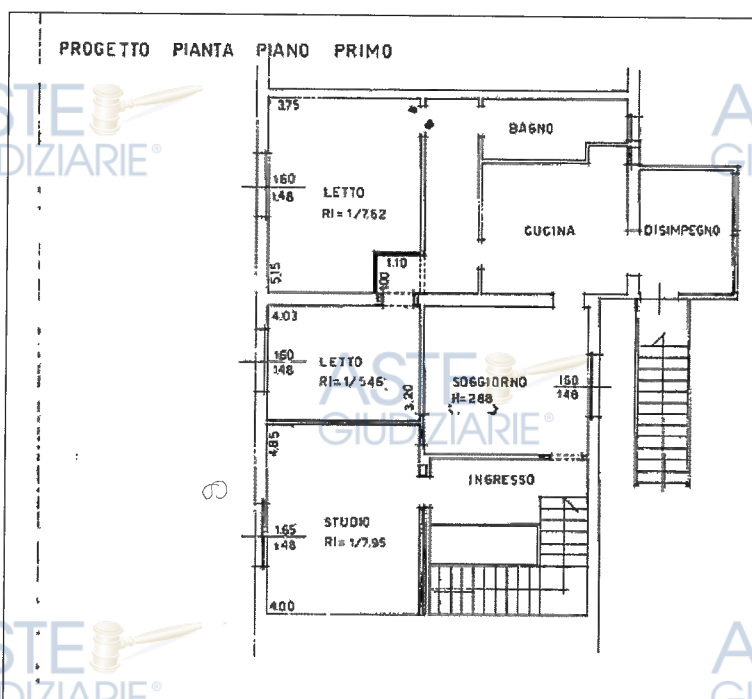
- **P.E. - 612** - Comunicazione n. prot. 13163 Comune di Cerea del 17.1.1963 al sig. [REDACTED] di trasmissione Licenza d'uso n. 01524 Div. IV^ del 3.12.1962 rilasciata dalla Pefettura di Verona per la costruzione di un fabbricato in Asparetto di Cerea - Sez. B - Foglio VII -MN 75, relativa a domanda presentata il 28.4.1960 per *"...l'alzamento e l'ampliamento del proprio fabbricato e il progetto per la costruzione ex-novo di un capannone..."*; elaborato grafico non fornito dall'U.T.;

- **P.E. - 1236** - Licenza di Costruzione n. 6590 del 20.07.1965 rilasciata al sig. [REDACTED] per *"...costruire un capannone ad uso esposizione e laboratorio..."*, con le seguenti prescrizioni *"...che il fabbricato progettato venga posto ad una distanza minima di ml. 3 (tre) dal limite stradale (confine strada - [REDACTED] ..."*; le opere sono riferite ad

una costruzione che avrebbe dovuto insistere su parte dell'area di sedime dell'attuale mapp. 254 sub. 9: la costruzione prevista nel progetto del '65 non trova particolare corrispondenza allo stato attuale ed il sub. 9 è meglio rappresentato sull'elaborato grafico allegato alla P.E. 2659 (condono edilizio ex legge 47/85) che verrà commentato nel prosieguo;

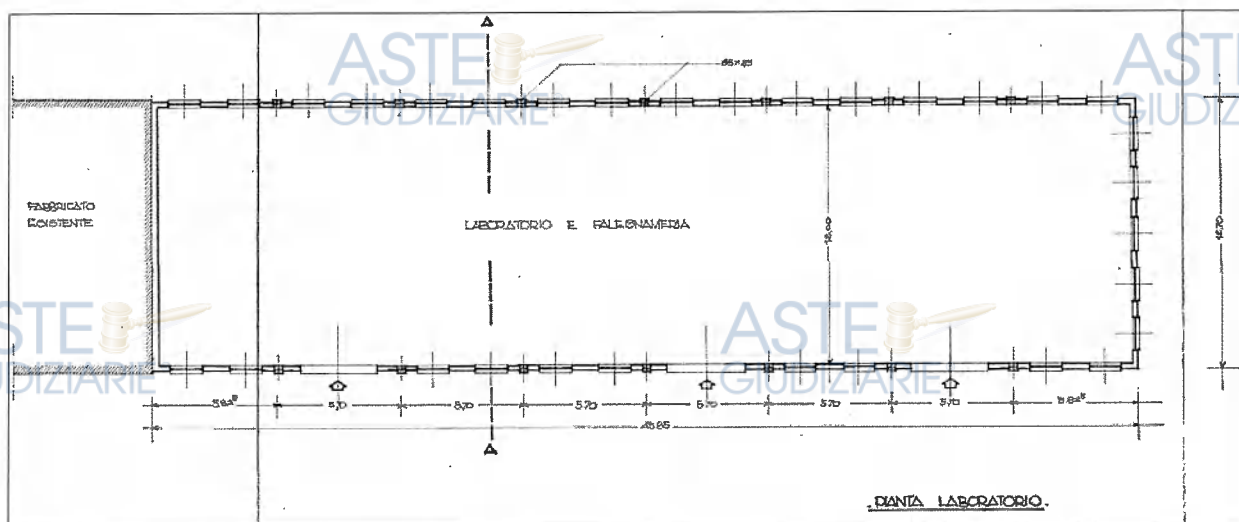
- **P.E. - 2685** - Domanda di concessione di licenza per nuove costruzioni presentata in data 24.07.1972 da [REDACTED] per "...costruire un nuovo edificio ad uso abitazione e magazzino mobili..."; nel fascicolo della pratica edilizia fornito dall'Ufficio Tecnico di Cerea non si rinviene il Titolo abilitativo; il progetto riguardava la costruzione di un corpo di fabbrica a due piani fuori terra (p.t. a magazzino e p.1 abitazione) su parte dell'area di sedime dell'attuale mapp. 254 sub. 3: allo stato di fatto tale costruzione di progetto non trova particolare corrispondenza;

- **P.E. Autorizzazione del 10.08.1988 prot.n. 10012** - comunicazione ai sensi dell'art. 26 della Legge 47/'85 e art. 76 della L.R. 61/85 per realizzazione di opere interne - inoltrata dal sig. [REDACTED] in data 28.07.1988 con prot. n. 10012, le opere sono riferite all'abitazione attualmente individuata con il mapp. 254 sub. 2 e risultano sostanzialmente conformi allo stato di fatto riscontrato, fatta eccezione per la scala esterna che all'oggi non è presente;



Stralcio dagli elaborati grafici di cui all'Autorizzazione prot. 10012/'88 - unità ora mapp. 254 sub. 2

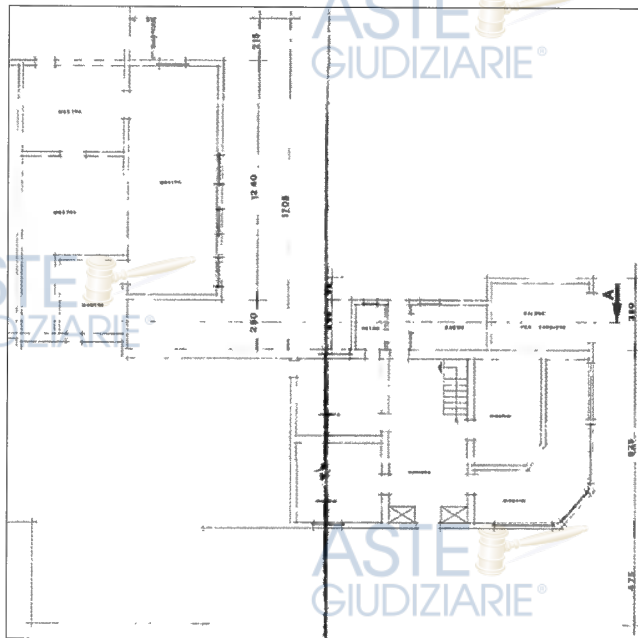
Stralcio dagli elaborati grafici di cui alla Licenza n. 1361/'65 - parte dell'unità ora mapp. 254 sub. 5



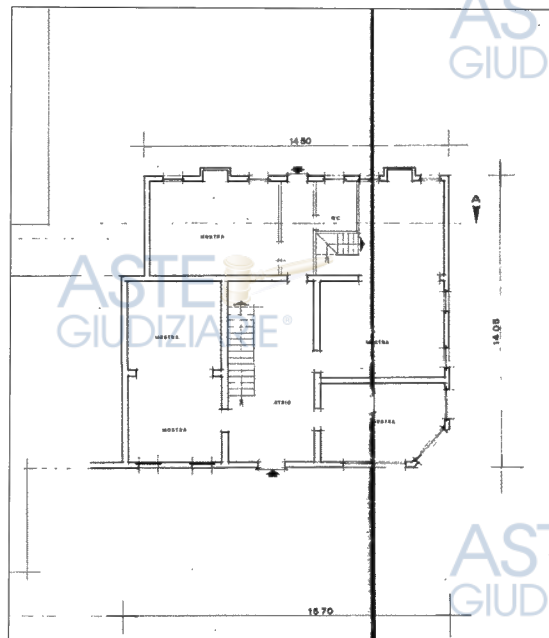
- **P.E. - 3859bis** - Concessione edilizia reg. costr. n. 3859/BIS anno 1980 reg. prof. 4513 rilasciata il 20.10.1980 ai sigg. [REDACTED] per "...la sistemazione di un fabbricato ad uso residenziale..."; le opere prevedevano l'ampliamento, verso il cortile, del fabbricato ora mapp. 254 sub. 14-15, la realizzazione di una cantina interrata e modifiche interne e di prospetti; si riportano di seguito alcuni stralci dell'elaborato grafico allegato alla Concessione n. 3859/bis anno 1980, facendo presente che con il condono edilizio, che si commenta di seguito, la situazione è stata aggiornata.

Stralci dell'elaborato grafico allegato alla Concessione n. 3859/bis anno 1980

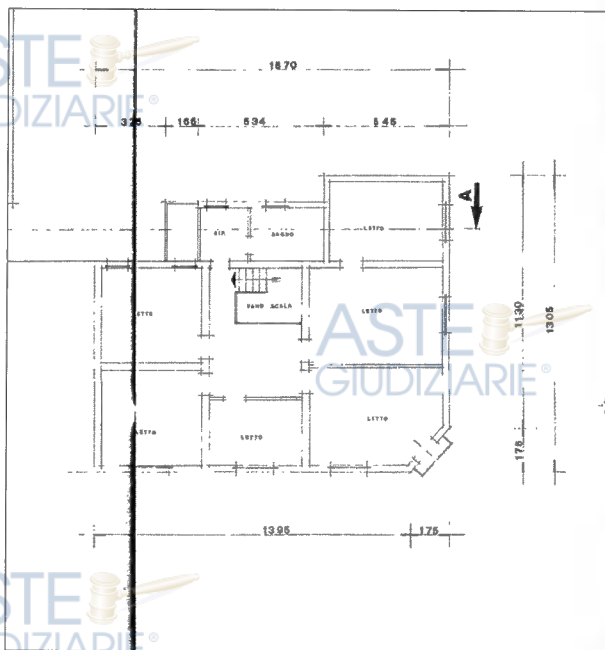
Piano terra - stato attuale (rappresentato all'epoca)



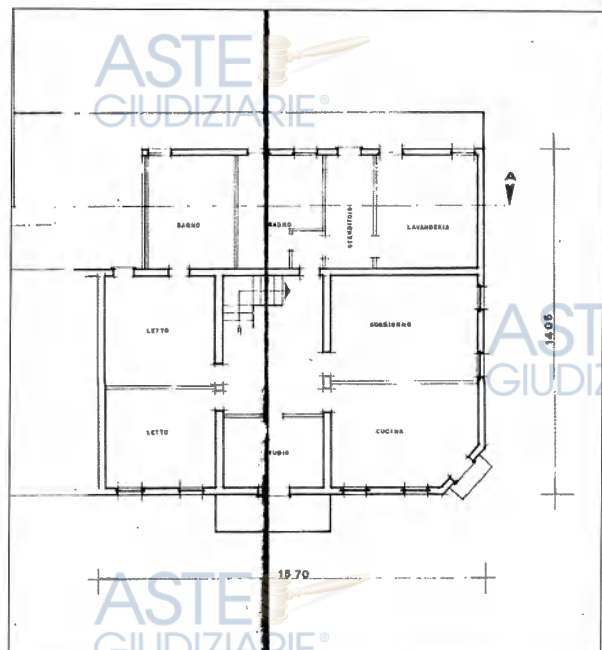
Piano terra - stato modificato



Piano primo - stato attuale (rappresentato all'epoca)



Piano primo - stato modificato



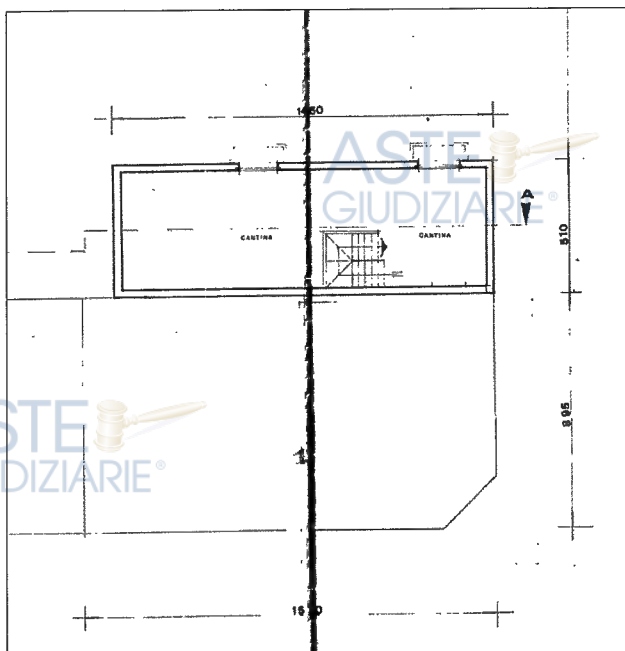
Tribunale di Verona E. I. n. 133/2023/ R. E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: Marta Fincato architetto

Custode: Avv. Paolo Apostoli

67 / 20



Piano pinterrato - nuova cantina

- **P.E. - 2659** - Concessione - Autorizzazione in sanatoria n. 198211 di prot. SK 2659/san. (condono edilizio ex legge 47/85) rilasciata al sig. [REDACTED] il 18.10.1996; le opere sono riferite a diversi ambiti che attualmente compongono il compendio, il tutto come meglio dettagliato nella "RELAZIONE DESCRITTIVA DEGLI ABUSI" allegata alla richiesta di condono (vedasi All. F.1.9.), che si sintetizza a grandi linee di seguito:

- situazione riferibile alle uu.ii. ora mapp. 254 sub. 14-15 (ex mapp. 254 sub. 1) - aumento sup. cantina e abitazione a p.t. e p.1, cambio destinazione d'uso "...di un locale a piano terra, individuato con la lettera "B" nella planimetria di cui al Mapp. 254 sub. 1¹..." e modifiche interne; la situazione rappresentata sugli elaborati di condono è sostanzialmente conforme allo stato di fatto ad eccezione di una porta interna ora presente a piano primo (nell'u.i. sub. 15 tra il vano letto sud-est ed il corridoio), della diversa posizione della porta del "vano scala" (ora rip. nel sub. 15), della scala interna in legno realizzata nel sub. 15, di una maggiore consistenza del w.c. (ora rip.) posto sul retro della cucina a p.t. del sub. 14; si osserva inoltre che, attualmente, tutto il fabbricato è ad uso abitativo e non permangono vani ad uso "esposizione"; si riportano di seguito alcuni stralci della documentazione afferente al condono.

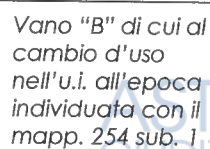
¹ Il mapp. 254 sub. 1 ha dato origine alle uu.ii. mapp. 254 subb. 14-15

ASTE GIUDIZIARIE

PIANO INTERRATO

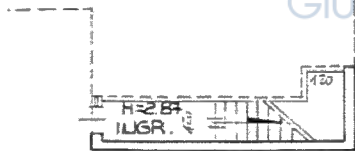
PIANO TERRA

PIANO PRIMO

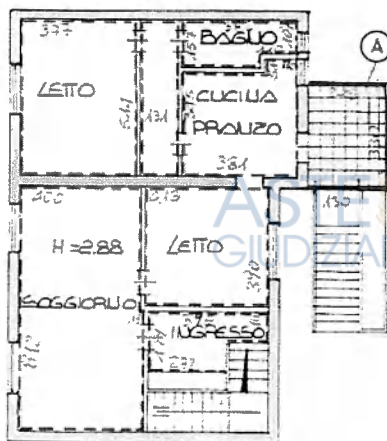


Tribunale di Verona E. l. n. 133/2023/ R. E.
Giudice: Dott. Paola Salmasso
Esperto stimatore: Marta Fincato architetto
Custode: Avv. Paolo Apostoli

fabbricato interessato viene indicato come autorizzato con Licenza Edilizia n° 612/60: tale pratica edilizia è stata fornita dall'Ufficio Tecnico comunale, ma priva dell'elaborato grafico;



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

Stralcio elaborato grafico di
condono riferito all'unità ora mapp.
254 sub. 2

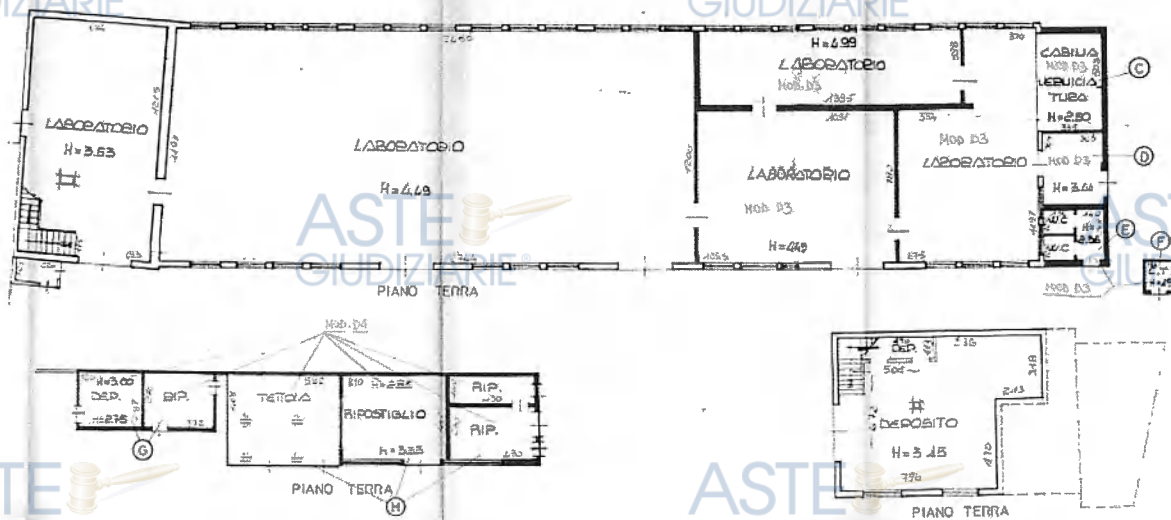
- situazione riferibile all'u.i. ora mapp. 254 sub. 7, per cambio di destinazione d'uso a p.t. a "...salone per barbiere.", con modifiche interne; si riscontra una sostanziale conformità allo stato di fatto; si fa presente che nella "Relazione descrittiva degli abusi" allegata alla richiesta di condono, il fabbricato interessato viene indicato come autorizzato con Licenza Edilizia n° 612/60: tale pratica edilizia è stata fornita dall'Ufficio Tecnico comunale, priva dell'elaborato grafico;



Stralcio elaborato grafico di condono
riferito all'unità ora mapp. 254 sub. 7

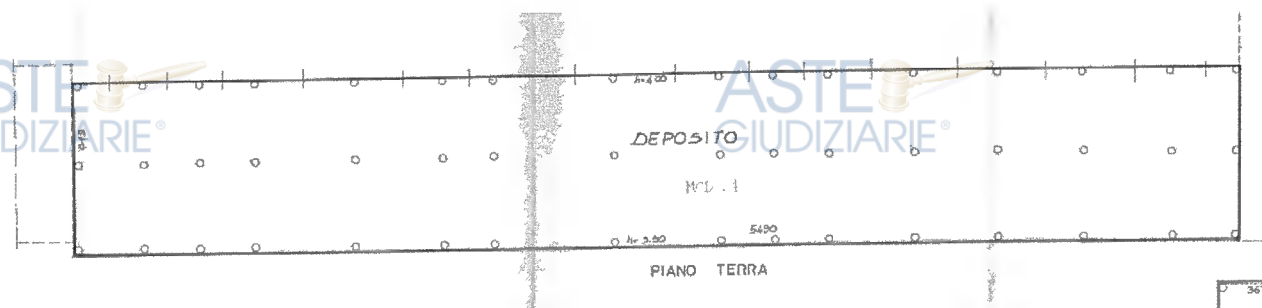
- situazione riferibile all'u.i. ora mapp. 254 sub. 5 - aumento sup. e realizzazione di rustici accessori; le opere riguardano modifiche interne e aumento della superficie verso Est, con richiesta di condono per i locali w.c., attiguo vano e "locale verniciatura", nonché, a poca distanza, piccola costruzione adibita a centrale termica (che non trova più riscontro sui luoghi), nonché manufatti "rustici" addossati al confine Nord ad uso depositi, tettoie e ripostigli che ora trovano solo parziale riscontro sui luoghi; sugli elaborati grafici di condono le forometrie dell'unità sono rappresentate in modo più fedele all'esistente;

Stralcio elaborato grafico di condono riferito all'unità ora mapp. 254 sub. 5

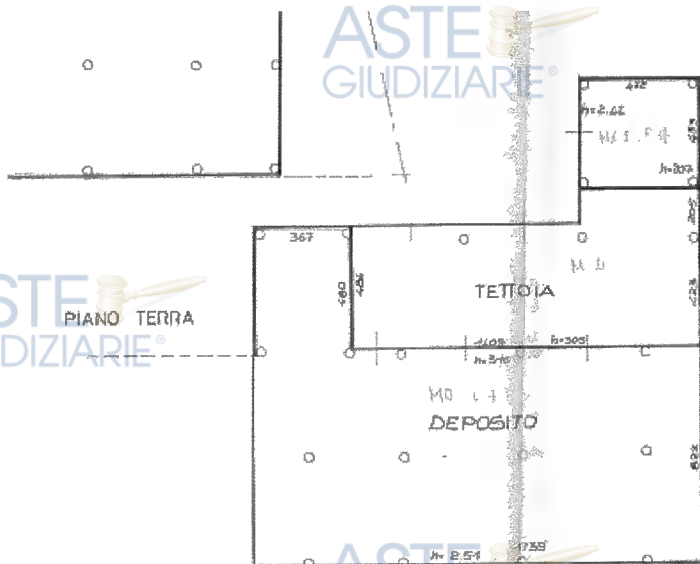


- situazione riferibile alle uu.ii. ora mapp. 254 sub. 8-9; sugli elaborati di condono vengono evidenziati i fabbricati e i manufatti corrispondenti attualmente ai sub. 8-9 che, pur senza indicazioni prospettiche, appaiono sostanzialmente conformi alle planimetrie catastali e allo stato di fatto, con la precisazione, come già accennato, di non aver potuto effettuare compiuti rilievi metrici nel sub. 9 e visionare debitamente il sub. 8;

Stralcio elaborato grafico di condono riferito all'unità ora mapp. 254 sub. 9



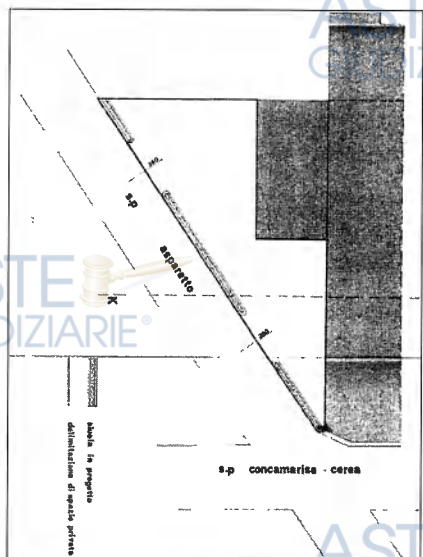
Stralcio elaborato grafico di condono riferito all'unità ora mapp. 254 sub. 8



il tutto oltre a "...opere non quantificabili e varianti prospettiche...".

- **P.E. - 4972** - Concessione Edilizia reg. costr. n. 4972 anno 1985 reg. prot. 5516 del 23.7.1986 rilasciata al sig. [REDACTED] per "...delimitazione di spazio privato..."; la concessione riguarda la chiusura di uno spazio carrabile e la creazione di altri due accessi; dalla lettura dell'elaborato grafico allegato alla Concessione si evince che la zona interessata è lo

spazio prospiciente la strada, ora Via Belle Arti, dove era prevista la realizzazione di due aiuole e di due accessi: si precisa che attualmente tale spazio risulta essere un piazzale ad uso pubblico, privo di recinzioni.



Stralcio elaborato grafico
Concessione 4972/'85

Nessun certificato di Abitabilità o Agibilità è stato rintracciato e fornito dall'Ufficio Tecnico comunale.

Cercando di sintetizzare la situazione si osserva che:

- per il fabbricato ora composto dai **sub. nn. 2-3** non si sono rinvenuti gli eventuali Titoli abilitativi originari; il fabbricato compare, sommariamente indicato come "fabbricato esistente", negli elaborati grafici allegati ai Titoli abilitativi riferiti alle altre costruzioni presenti:
 - negli elaborati grafici allegati alla Concessione n. 1361/'65 - relativi alla costruzione dell'adiacente capannone di cui all'attuale sub. 5 (parte) - è indicato come "fabbricato esistente" (non meglio rappresentato);
 - negli elaborati grafici allegati alla Concessione 3859bis/'80 - relativi all'adiacente corpo di fabbrica ora mapp. 254 sub. 14-15 - compare la sagoma del fabbricato ora sub. 2-3, e una parziale rappresentazione interna del p.t.;
 - nella "Relazione descrittiva degli abusi" allegata al Condonò edilizio il mapp. 254 sub. 2 viene descritto come "...autorizzato con Licenza Edilizia n° 612/'60..." (come già accennato l'Ufficio Tecnico comunale non ha fornito l'elaborato grafico

relativo);

- nella Pratica edilizia del 1988 (Autorizzazione prot. 10012/'88), riferita all'unità ora sub. 2, il fabbricato è indicato come preesistente;

sulla base di quanto potuto accertare dall'analisi della documentazione acquisita, si ritiene che il fabbricato ora mapp. 254 sub. 2-3 fosse in minima parte presente anteriormente al 1942, dato che una piccola porzione fronte strada è indicata nella mappa di impianto, e che nella prima metà degli anni '60 il fabbricato sia stato ampliato assumendo maggiore consistenza: non si è in grado di stabilire la conformità edilizia dell'attuale consistenza in quanto le pratiche edilizie fornite risultano incomplete, con particolare riferimento all'assenza dell'elaborato grafico della Licenza n° 612/'60;

- per il fabbricato ora composto dai **sub. nn. 4-7** non si sono rinvenuti gli eventuali Titoli abilitativi originari; il fabbricato compare, sommariamente indicato come esistente, negli elaborati grafici allegati alla Licenza edilizia n. 6590/'65 riferita alla costruzione di un capannone (poi non realizzato come da progetto) in parziale corrispondenza dell'area di sedime dell'attuale unità mapp. 254 sub. 9 ; - nella "Relazione descrittiva degli abusi" allegata al Condonò edilizio l'unità ora mapp. 254 sub. 7 viene descritta come "...autorizzato con Licenza Edilizia n° 612/'60..." (come già accennato l'Ufficio Tecnico comunale non ha fornito/reperito l'elaborato grafico relativo);

- il fabbricato ora composto dal **sub. 5** è stato oggetto di Concessione n. 1361/'65 e successivamente condonato, nella sua attuale consistenza, con Concessione - Autorizzazione in sanatoria n. 198211 di prot. SK 2659/san. (condono edilizio ex legge 47/85) ed è stato dichiarato risalente al 1972 (come da dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà allegata alla pratica di condono);

- il fabbricato ora composto dal **sub. 8** è stato condonato con Concessione - Autorizzazione in sanatoria n. 198211 di prot. SK 2659/san. (condono edilizio ex legge 47/85) ed è stato dichiarato risalente al 1966 (come da dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà allegata alla pratica di condono);

- il fabbricato ora composto dal **sub. 9** è stato condonato con Concessione - Autorizzazione in sanatoria n. 198211 di prot. SK 2659/san. (condono edilizio ex legge 47/85) ed è stato dichiarato risalente al 1966 (come da dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà allegata alla pratica di condono);

- il fabbricato ora composto dai **sub. 14-15** - in parte presente anteriormente al 1942, dato che una porzione fronte strada è indicata nella mappa di impianto - è stato successivamente oggetto di Concessione 3859bis/'80 per un ampliamento sul retro, condonato con Concessione - Autorizzazione in sanatoria n. 198211 di prot. SK 2659/san. (condono edilizio ex legge 47/85) per modifiche apportate nel 1981 (come da dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà allegata alla pratica di condono); si osserva che lo stato di fatto rappresentato sulle tavole allegate alla Concessione 3859bis/'80 indica che un certo ampliamento sul retro e una modifica della sagoma erano già presenti rispetto alla consistenza indicata nella mappa di impianto; si evidenzia che gli ampliamenti sul retro, anche quelli autorizzati con Concessione 3559bis/'80, sono posti a distanza inferiore a m 10 dalla parete finestrata del limitrofo mapp. 254 sub. 3;

Per quanto attiene alla possibilità di sanatoria delle difformità rilevate, pur non avendo ottenuto una risposta scritta da parte del Responsabile dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Cerea, Geom. Rossignoli, alla richiesta inoltrata dalla scrivente (All. F.1.9.), si ritiene che possa essere possibile procedere, in particolare per quanto attiene alle unità mapp. 254 sub. 2-3-14-15, ai sensi degli art. 36 e 37 del Testo unico dell'Edilizia DPR 380/2001, con un onere che si stima in € 516/per u.i. (sanzione minima), oltre alle spese tecniche per la predisposizione e presentazione delle pratiche necessarie, che si indicano in € 2.500,00, e a quan'altro necessario ad inoltrare richieste di Agibilità, quali accertamenti, revisione degli impianti, ecc., che si indicano in € 2.000,00 circa, e quindi per complessivi.....**€ 6.564,00 circa**

Si fa presente che le cifre sopra indicate sono puramente indicative e che la possibilità di ottenere sanatoria andrà verificata procedendo all'effettivo inoltro delle pratiche; si fa presente altresì che le tariffe professionali sono liberamente pattuibili tra le parti.

Per le restanti unità, ricadenti in Zona "B" soggetta a PUA, mapp. 254 sub. 5-7-8-9 e per i

manufatti abusivi riscontrati sui luoghi, non si ritiene appropriata una quantificazione delle possibili onerosità per richiesta di sanatoria in quanto, data la tipologia dei fabbricati e le prescrizioni dello strumento urbanistico, risulta opportuno prevederne la demolizione: la demolizione dei fabbricati è stata quantificata in relazione alla stima del compendio, come meglio dettagliato nel relativo capitolo.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.1.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

Le unità immobiliari ad uso abitativo sono utilizzate dai soggetti eseguiti e occupati da mobili e oggettistica varia.

Sulla base dei certificati acquisiti, e come avuto modo di constatare nel corso del sopralluogo, l'abitazione mapp. 254 sub. 2 costituisce abitazione principale del sig. [REDACTED] e l'abitazione mapp. 254 sub. 14-15 costituisce abitazione principale del sig. [REDACTED]

Le restanti unità risultano abbondantemente occupate da oggettistica varia e vecchi arredi.

L'Agenzia delle Entrate, su richiesta della scrivente, ha comunicato che non esistono contratti locativi riferiti alle unità oggetto di pignoramento (Vedasi risposta Ag. Entrate - All. E.4.).

D.1.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile

Non si rilevano elementi opponibili dello stato di occupazione degli immobili.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

D.1.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- ipoteca volontaria iscritta in data 5.4.2006 ai nn.15862/3963 a favore dell'Istituto [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per euro 360.000,00 contro
[REDACTED] debitore non datore di ipoteca [REDACTED]
[REDACTED] Catasto Fabbricati, fg. 13 mapp 254 sub 5 cat. C/3;

- ipoteca giudiziale iscritta in data 08.05.2012 ai nn.15507/2120 richiesta dall'Istituto

per euro 50.000,00 contro

beni colpiti piena proprietà immobili in comune di Cerea Catasto Fabbricati fg. 13 mapp 254 sub 4 - cat C/2, mapp 254 sub 5- cat C/3, mapp 254 sub 7- cat C/1, mapp 254 sub 8 - cat C/2, mapp 254 sub 9- cat C/2, mapp 254 sub 14- cat A/2, mapp 254 sub 15- cat A/2 e beni colpiti quota di 1/3 In proprietà degli immobili in Cerea Catasto Fabbricati fg. 13 mapp 43 - cat C/3 (non oggetto della presente relazione);

- ipoteca giudiziale iscritta in data 05.06.2012 al nn.19012/2608 richiesta dall'Istituto

per euro 40.000,00 contro

beni colpiti per la piena proprietà - immobili in comune di Cerea, Catasto Fabbricati fg.13 mapp 254 sub 4 - cat C/2, mapp 254 sub 5- cat C/3, mapp 254 sub 7- cat C/1, mapp 254 sub 8- cat C/2, mapp 254 sub 9- cat C/2, mapp 254 sub 14- cat A/2, mapp 254 sub 15- cat A/2, Catasto Terreni fg. 13 mapp 317 di ha 00.00.01 e beni colpiti per la quota di 1/3 in proprietà, in Cerea Catasto Fabbricati fg. 13 mapp 43 - cat C/3 (non oggetto della presente relazione);

- pignoramento immobiliare trascritto in data 05.05.2023 ai nn. 17891 RG e 13258 RP a favore di

contro e

per il diritto di proprietà di 1/2 ciascuno sui beni in Cerea, Catasto Fabbricati, fg. 13, mapp. 254 sub. nn. 2-3-4-5-7-8-9-14-15 e Catasto Terreni fg. 13 mapp. 317 e per il diritto di proprietà di 1/4 ciascuno sui beni in Casaleone, Catasto Terreni, mapp. 443.

Si allegano ispezioni ipotecarie – elenchi sintetici e note – da cui non emergono altre formalità inerenti ai beni oggetto di esecuzione.

D.1.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Tribunale di Verona E. l. n. 133/2023/ R. E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: Marta Fincato architetto

Custode: Avv. Paolo Anastasi

Non si rilevano vincoli che sono opponibili all'acquirente dell'immobile e che non saranno cancellati, quali

- diritti di assegnazione della casa familiare a favore del coniuge non debitore trascritti successivamente all'iscrizione del creditore procedente ipotecario di primo grado;
- diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente;
- fondo patrimoniale ed i negozi di destinazione ex art. 2645-ter cod. civ.
- contratti di locazione ultranovennali con canone giudicatovile.

D.1.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

Come risulta dalla Certificazione notarile si rileva l'esistenza del seguente:

- Atto redatto dal notaio Rodolfo Parigi in data 7.7.1982 rep n.200772 registrato a Milano il 12.7.1982 al n.34816, trascritto a Verona il 21 luglio 1982 ai nn.15345/11931 con il quale il sig. [REDACTED] ha autorizzato la società [REDACTED] con sede in [REDACTED] a fare e mantenere nella posizione indicata nell'allegato disegno che ha formato parte integrante della trascrivenda concessione un manufatto fuori terra su area di sua proprietà in comune di Cerea identificata al catasto terreni fg. 7 mapp 118 di ha 0.68.38 - In relazione a quanto sopra si precisa di aver chiesto informazioni al sig. [REDACTED] nel corso del terzo sopralluogo eseguito il 28.10.2023; il sig. [REDACTED] ha riferito che si trattava di un manufatto per la distribuzione di gas ed ha dichiarato che *"....il manufatto cabina-gas è stato spostato a circa 100 m dalla proprietà, sul lato opposto della strada, il tutto a cura di [REDACTED] o chi per essa..."* (Vedasi Verbale di sopralluogo del 28.10.2023).

D.1.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non si rileva l'esistenza di diritti di prelazione derivanti dall'esistenza di un vincolo storico-culturale e quelli ex art. 9 d.lgs. 122/2005.

D.1.8.5. Accertamento di oneri reali

Si è provveduto a richiedere all'Ufficio del Genio Civile di Verona informazioni circa i pozzi di falda presenti in loco. L'Ufficio del Genio Civile ha fornito documentazione relativa e

comunicato che "...Agli atti di questo Ufficio risultano n. 2 opere di presa infisse su fg. 13 mappale 254 del Comune di Cerea (VR) uno relativo al fascicolo D/13175 (ex D/5463) ad uso antincendio e la pratica D/5164 ad uso igienica sanitario, regolarmente denunciate, ma carenti di documentazione tecnica aggiornata, nonostante ne sia stato sollecitato l'inoltro anche recentemente...".

Dalla documentazione fornita dall'Ufficio risulta che

- per il fascicolo D/13175, sono stati sollecitati, in data 15.07.2022 con prot. n. 314672 al sig. [REDACTED] l'invio di documentazione tecnica ed aggiornamento canoni nonché il **versamento di € 4.295,80** per canoni demaniali dovuti per il periodo dal 2001 al 2021;

- per il fascicolo D/5164, sono stati sollecitati, in data 04.04.2011 con prot. n. 161713 al sig. [REDACTED] l'invio di documentazione tecnica che, sulla base di quanto fornito dall'Ufficio, è stata inviata nel 2011.

Si allega tutta la documentazione ricevuta dall'Ufficio del Genio Civile di Verona (All. F.1.6.).

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Gli immobili non sono gestiti da Amministratore condominiale.

D.1.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita

Parte degli immobili in Cerea sembrerebbero strumentali, per natura, all'esercizio dell'attività d'impresa, in particolare tutte le unità con categoria catastale C1 (negozi e botteghe) mapp. 254 sub. 3-7, categoria catastale C2 (magazzini e locali di deposito) mapp. 254 sub. 4-8-9, categoria catastale C3 (laboratori per arti e mestieri) mapp. 254 sub. 5.

La data di provenienza dei beni ai soggetti eseguiti si può ascrivere al 2012, coincidente con il decesso del *de cuius*, sig. [REDACTED]

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Non si tratta di immobili in regime di edilizia convenzionata.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

I beni sono stati pignorati per l'intero.

D.1.13. Valutazione del lotto

D.1.13.1. Consistenza

Si riporta di seguito la tabella delle superfici commerciali degli immobili

Destinazione - A. CEU Cerea, fg. 13, mappale 254 sub. 2 - cat. A/2	Sup. lorda Mq circa	coeff.	Sup. comm. Mq circa	Condizioni
PIANO TERRA				
Ingresso	7	1	7	buone
PIANO PRIMO				
Appartamento	142	1	142	buone
tot.	149		149	
Totale - A - mapp. 254/2	149		149	
Destinazione - B. - CEU Cerea, fg. 13, mappale 254 sub. 3 - cat. C/1	Sup. lorda Mq circa	coeff.	Sup. comm. Mq circa	Condizioni
PIANO TERRA				
Esposizione e vani accessori	244	1	244	mediocri
Vani trasformali ad uso abitativo	56	1	56	buone
PIANO PRIMO				
Deposito	67	0,25	16,75	mediocri
Totale - B - mapp. 254/3	367		316,75	
Locale abusivo	15	0	0	
Destinazione - C. - CEU Cerea, fg. 13, mappale 254 sub. 4, cat. C/2	Sup. lorda Mq circa	coeff.	Sup. comm. Mq circa	Condizioni
PIANO TERRA				
Deposito e, vani accessori e c.t. in disuso	82	1	82	mediocri
PIANO PRIMO				
Deposito	98	1	98	mediocri
Totale - C - mapp. 254/4	180		180	
Destinazione - D. - CEU Cerea, fg. 13, mapp. 254 sub. 5, cat. C/3	Sup. lorda Mq circa	coeff.	Sup. comm. Mq circa	Condizioni
PIANO TERRA				
Corpo di fabbrica principale ad uso laboratorio	720	1	720	mediocri
Vani accessori extra sagoma (tettoia-rip.)	77	0,25	19,25	scadenti
PIANO PRIMO				
Deposito	98	1	98	mediocri
Totale - D - mapp. 254/5	895		837,25	
Locale abusivo	73	0	0	
Destinazione - E. - CEU Cerea, fg. 13, mapp. 254 sub. 7, categoria C/1	Sup. lorda Mq circa	coeff.	Sup. comm. Mq circa	Condizioni
PIANO TERRA				
Negozi	26	1	26	mediocri
Totale - E - mapp. 254/7	26		26	

Destinazione - F. - CEU Cerea, fg. 13, mapp. 254 sub. 8, categoria C/2	Sup. lorda Mq		coeff.	Sup. comm. Mq circa	Condizioni
PIANO TERRA					
Deposito (tettoie)	255		1	255	scaedenti
Totale - F - mapp. 254/8	255			255	
Destinazione - G. - CEU Cerea, fg. 13, mapp. 254 sub. 9, categoria C/2	Sup. lorda Mq circa		coeff.	Sup. comm. Mq circa	Condizioni
PIANO TERRA					
Deposito	465		1	465	scaedenti
Totale - G - mapp. 254/9	465			465	
Destinazione - H. - CEU Cerea, fg. 13, mapp. 254 sub. 14, categoria A/2	Sup. lorda Mq circa		coeff.	Sup. comm. Mq circa	Condizioni
PIANO INTERRATO					
Cantine	94		0,25	23,5	discrete
PIANO TERRA					
Abitazione	150		1	150	buone
PIANO PRIMO					
Abitazione	135		1	135	buone
Balconi	20		0,3	6	buone
Totale - H - mapp. 254/14	399			314,5	
Destinazione - I. - CEU Cerea, fg. 13, mapp. 254 sub. 15, categoria A/2	Sup. lorda Mq circa		coeff.	Sup. comm. Mq circa	Condizioni
PIANO TERRA					
Abitazione	85		1	85	buone
PIANO PRIMO					
Abitazione	86		1	86	buone
Balconi	9		0,3	2,7	buone
Totale - I - mapp. 254/15	180			173,7	
Destinazione - L. - CT Cerea, fg. 13, mapp. 317	Sup. catastale mq		coeff.	Sup. comm. Mq	Condizioni
Terreno	1		1	1	-
Totale - L - mapp. 317	1			1	

Superfici coperte e scoperte di pertinenza - calcolate graficamente con raffronti tra mappa CT e assemblaggio delle planimetrie catastali	Sup. Mq/circa
Cortile comune mapp. 254 sub. 12 ora piazzale ad uso pubblico	160
Cortile comune mapp. 254 sub. 13 (sup. scoperte)	5980
Aree di sedime dei fabbricati (superfici coperte)	
corpo di fabbrica mapp. 254 sub. 2-3	317
locale abusivo lato Est mapp. 254 sub. 3	15
corpo di fabbrica mapp. 254 sub. 4-7	108
corpo di fabbrica principale mapp. 254 sub. 5	717
manufatti accessori mapp. 254 sub. 5	92
corpo di fabbrica abusivo lato Est mapp. 254 sub. 5	73
corpo di fabbrica mapp. 254 sub. 8	255
corpo di fabbrica mapp. 254 sub. 9	465
corpo di fabbrica mapp. 254 sub. 14	86
corpo di fabbrica mapp. 254 sub. 15	150
mapp. 317 CT	1
Totale parziale	8419
Piazzale pubblico esistente su Via Belle Arti - a detrarre	-160
Marciapiede oggetto di futuro esproprio - a detrarre	-220,4
Totale	8038,6

D.1.13.2. Criteri di stima

Si premette che gli immobili del Lotto 1, a parere della scrivente, non si prestano ad essere stimati con metodo comparativo (Market Comparison Approach) in quanto scontano particolarità tipologiche e urbanistiche penalizzanti che non permettono l'individuazione di un numero sufficiente di "Comparabili" adatti al caso: i fabbricati mapp. 254 sub. 2-3-14-15 prospettano su un incrocio semaforico e non dispongono di superfici esclusive di pertinenza; i corpi di fabbrica mapp. 254 sub. 3 e sub. 14 sono, per una parte, posti a distanza inferiore a 10 m tra loro; la corte comune e i retrostanti edifici non sono compatibili con le attuali

prescrizioni urbanistiche.

Si è optato, pertanto, per una valutazione unitaria del Lotto 1, adottando e armonizzando i seguenti criteri di stima:

Monoparametrico riferito al prezzo medio - per la valutazione dei terreni - coperti e scoperti - di pertinenza; la stima del valore del terreno è stata calcolata sulla base del valore delle aree fabbricabili ai fini IMU riferiti alle zone omogenee del Comune di Cerea per l'anno 2021, pari a € 52,50/mq per le Zone "B" della frazione di Asparetto e a € 42,30 per le Zone "B" soggette a PUA; alle aree agricole "E2a" è stato attribuito il valore di € 5,00/mq.

Costo di riproduzione deprezzato (Coast Approach) - per i fabbricati mapp. 254 sub. 2-3-14-15, di cui è possibile ipotizzare il mantenimento, pur evidenziando criticità dovute al fatto che tra i corpi di fabbrica di cui al sub. 3 e al sub. 14 non vi è la distanza di 10 m tra pareti finestrate prevista dalla legislazione.

Il procedimento di stima mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo, che si andrà a determinare con i criteri sopra esposti (Monoparametrico riferito al prezzo medio) e del costo di ricostruzione dell'edificio, deprezzato per vetustà nelle sue componenti principali.

Il Cost Approach si fonda sul principio che nella maggior parte dei casi un investitore non sarà disposto a pagare per un immobile una somma superiore al valore del terreno sul quale l'immobile è costruito e al costo di costruzione dell'edificio, al netto dei deprezzamenti per obsolescenza.

Le condizioni di applicazione del procedimento di stima riguardano:

- la stima del costo di ricostruzione a nuovo dell'edificio
- la stima del deprezzamento.

Per quanto attiene ai costi di costruzione a nuovo si è fatto riferimento ai dati parametrici messi a disposizione dal CRESME unitamente al Consiglio Nazionale degli Architetti riferiti a nuove costruzioni nel settore dell'edilizia industriale e residenziale per Provincia e Comune di ubicazione, mediati per sintesi ponderale in relazione alle caratteristiche dei beni specifici, considerando altresì i costi indiretti relativi a oneri professionali (8%), spese generali e oneri finanziari (10%), e quindi estrapolando l'incidenza relativa a strutture, finiture in edilizia e impianti sulla base delle indicazioni ricavabili da pubblicazioni del settore.

Si è quindi proceduto al calcolo del valore deprezzato per l'obsolescenza fisica degli

immobili, utilizzando la formula del deprezzamento lineare

$$C_t = C \times (1 - t/n)$$

dove

C_t = valore del deprezzamento;

C = costo dell'impianto, struttura, finiture;

t = vetustà dell'impianto, struttura, finiture;

n = vita utile dell'impianto, struttura finiture.

Valore di trasformazione per i restanti fabbricati ricadenti in Zona "B" soggetta a PUA, di cui è stato calcolato l'onere di demolizione, tenendo presente che le attuali destinazioni d'uso a laboratori e depositi vari non sono compatibili con quanto previsto dallo strumento urbanistico e, quindi, data anche l'obsolescenza delle strutture, per questi edifici l'unica trasformazione possibile può essere quella regressiva della demolizione e del successivo reimpiego, a fini residenziali, dell'area liberata dalle costruzioni preesistenti, con la seguente formula

$$V_t = V_{a.l.} - C_d$$

dove:

$V_{a.l.}$ = valore dell'area liberata;

C_d = costo di demolizione.

D.1.13.3. Stima

Premesso quanto sopra si espongono le valutazioni estimative, con una prima tabella dove vengono esposti i valori delle aree coperte e scoperte, queste ultime assimilabili a beni comuni non censibili sub. 12-13 e al mapp. 317 CT.

LOTTO 1) TABELLA VALUTAZIONE superfici coperte e scoperte di pertinenza			
	Mq circa	Valore €	pari a €/mq
Superficie area di pertinenza	8038,6		
ricadente in zona E2a - zone agricole	3588	17.940,00 €	5,00 €
ricadente in zona B - NON soggetta a PUA - escluso piazzale ora ad uso pubblico	470	24.675,00 €	52,50 €
in zona B soggetta a PUA - escluso marciapiede oggetto di futuro esproprio	3980,6	168.379,38 €	42,30 €
verifica	8038,6		
Tot. Valore area		210.994,38 €	

Si espongono di seguito, sempre in formato tabellare, le valutazioni effettuate con il metodo del Costo di riproduzione deprezzato riferite alle unità **mapp. 254 sub. 2-3-14-15** CEU fg. 13 Comune di Cerea.

A. - CEU Cerea, fg. 13, mappale 254 sub. 2 - cat. A/2				
prospetto di valutazione a costo - Deprezzamento lineare				
sup. commerciale mq 149 circa				
sup. parametrica mq 149 circa				
Costi diretti	Prezzo unitario a mq			
	788,14 €			
sup. di calcolo mq	149			
Tot. Costi diretti riproduzione abitazione	117.432,86 €			
Costi indiretti				
Oneri professionali 8%	9.394,63 €			
Spese generali e oneri finanziari 10%	11.743,29 €			
Tot. Costi indiretti riproduzione abitazione	21.137,91 €			
Tot. Costo riproduzione a nuovo abitazione (costi diretti + costi indiretti)	138.570,77 €			
DEPREZZAMENTO	incidenza %	Vita utile anni	vetustà	valore deprezzato
edilizia	50	70	63	6.928,54 €
strutture	35	150	63	28.129,87 €
Impianti - si presumono risalenti al 1988	15	40	35	2.598,20 €
totale Mapp. 254 sub. 2				37.656,61 €

B – CEU Cerea, fg. 13, mappale 254 sub. 3 - cat. C/1				
prospetto di valutazione a costo - Deprezzamento lineare				
sup. lorda mq 367 circa				
sup. parametrica mq 355,80 circa				
Costi diretti	Prezzo unitario a mq			
	713,33 €			
sup. di calcolo mq	355,8			
Tot. Costi diretti riproduzione fabbricato	253.802,81 €			
Costi indiretti				
Oneri professionali 8%	20.304,23 €			
Spese generali e oneri finanziari 10%	25.380,28 €			
Tot. Costi indiretti riproduzione	45.684,51 €			
Tot. Costo riproduzione a nuovo fabbricato mapp. 254 sub. 3 (costi diretti + costi indiretti)	299.487,32 €			
DEPREZZAMENTO	incidenza %	Vita utile anni	vetustà	valore deprezzato
edilizia	50	70	63	14.974,37 €
strutture	35	150	63	60.795,93 €
Impianti	15	40	63	nessun valore residuale per la parte ad uso esposizione
Impianti dei vani trasformati ad uso abitativo e finiture più recenti - a corpo				20.000,00 €
totale Mapp. 254 sub. 3				95.770,29 €

H – CEU Cerea, fg. 13, mapp. 254 sub. 14, cat. A/2				
prospetto di valutazione a costo - Deprezzamento lineare				
sup. lorda mq 399 circa				
sup. parametrica mq 368,20 circa				
Costi diretti	Prezzo unitario a mq			
	896,94 €			
sup. di calcolo mq	368,2			
Tot. Costi diretti riproduzione fabbricato	330.253,31 €			
Costi indiretti				
Oneri professionali 8%	26.420,26 €			
Spese generali e oneri finanziari 10%	33.025,33 €			
Tot. Costi indiretti riproduzione	59.445,60 €			
Tot. Costo riproduzione a nuovo fabbricato mapp. 254 sub. 14 (costi diretti + costi indiretti)	389.698,90 €			
DEPREZZAMENTO	incidenza %	Vita utile anni	vetustà	valore deprezzato
edilizia	50	70	43	75.156,22 €
strutture	35	150	43	97.294,83 €
Impianti	15	40	57	nessun valore residuale
totale Mapp. 254 sub. 14				172.451,04 €

I - CEU Cerea, fg. 13, mapp. 254 sub. 15, cat. A/2				
prospetto di valutazione a costo - Deprezzamento lineare				
sup. lorda mq 180 circa				
sup. parametrica mq 174,60 circa				
Costi diretti	Prezzo unitario a mq			
	896,94 €			
sup. di calcolo mq	174,6			
Tot. Costi diretti riproduzione fabbricato	156.605,72 €			
Costi indiretti				
Oneri professionali 8%	12.528,46 €			
Spese generali e oneri finanziari 10%	15.660,57 €			
Tot. Costi indiretti riproduzione	28.189,03 €			
Tot. Costo riproduzione a nuovo fabbricato mapp. 254 sub. 15 (costi diretti + costi indiretti)	184.794,75 €			
DEPREZZAMENTO	incidenza %	Vita utile anni	vetustà	valore deprezzato
edilizia	50	70	43	35.638,99 €
strutture	35	150	43	46.137,09 €
Impianti	15	40	57	nessun valore residuale
totale mapp. 254 sub. 15				81.776,08 €

Per quanto attiene al Valore di trasformazione adottato per i restanti beni costituiti dai fabbricati ricadenti in Zona "B" soggetta a PUA **mapp. 254 sub. 4-5-7-8-9**, si sono calcolati preliminarmente, a livello di massima, i volumi dei fabbricati esistenti da demolire applicando a questi i prezzi riportati nel Prezzario LL.PP. Regione Veneto 2023 REV1, operando una media ponderata in relazione alle voci E.05.01.a e E.05.01.b ("demolizione completa di fabbricati eseguita con mezzi meccanici...") e alle caratteristiche dei fabbricati in esame:

- per le strutture in mattoni e solai in c.a. o laterizio (sub. 4-5-7) - si indicano € 30/mc vuoto per pieno
- per strutture leggere (sub. 8-9) si indicano in € 15/mc vpp

con un'incidenza complessiva dei costi di demolizione pari a circa € 199.125,00, come sinteticamente riportato nella tabella a seguire:

Calcolo dei volumi e dei costi di demolizione

Unità	Volume mc circa	costo demolizione €/mc vpp	costo di demolizione
C. unità mapp. 254 sub. 4	770,00	30	23.100,00 €
D. unità mapp. 254 sub. 5	3990	30	119.700,00 €
E. unità mapp. 254 sub. 7	90	30	2.700,00 €
F. unità mapp. 254 sub. 8	765	15	11.475,00 €

G. unità mapp. 254 sub. 9	1810	15	27.150,00 €
Rimozione abusì e altri manufatti, a corpo			15.000,00 €
Totali costi di demolizione			199.125,00 €

Si procede con la stima mediante l'applicazione della formula

$$V_t = V_{a.l.} - C_d$$

dove:

$V_{a.l.}$ = valore dell'area liberata;

C_d = costo di demolizione

a cui si somma il valore deprezzato degli edifici che possono essere mantenuti, ottenendo:

LOTTO 1- VALUTAZIONE		STIMA
Area di pertinenza - sup. coperte e scoperte		€ 210.994,38
Costi di demolizione uu.ii. Mapp. 254 sub. 4-5-7-8-9 e altri manufatti presenti in loco - A DETRARRE		-€ 199.125,00
A. - CEU Cerea, fg. 13, mappale 254 sub. 2 - cat. A/2		€ 37.656,61
B - CEU Cerea, fg. 13, mappale 254 sub. 3 - cat. C/1		€ 95.770,29
H - CEU Cerea, fg. 13, mapp. 254 sub. 14, cat. A/2		€ 172.451,04
I - CEU Cerea, fg. 13, mapp. 254 sub. 15, cat. A/2		€ 81.776,08
TOTALE COMPLESSIVO LOTTO 1		€ 399.523,40

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:.....€ 59.928,51
- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: Nessuna
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna
- Spese tecniche di regolarizzazione edilizia:.....€ 6.564,00
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale:.....€ 6.100,00

- Canoni insoluti per pozzi presenti in loco€ 4.295,80

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore del **LOTTO 1** al netto delle decurtazioni € 322.005,09
che si possono arrotondare per difetto a.....**€ 322.000,00**

(Trecentoventiduemila/00)

D.2. LOTTO 2 – IMMOBILI SITI IN CASALEONE VIA VENERA s.n.c.**D.2.1. Proprietà**

- Per atto di compravendita redatto dal notaio Pio Agostino Salvatore in data 01.07.1971 rep n.31759 registrato a Legnago il 19.07.1971 al n.1267, trascritto a Verona il 24 luglio 1971 ai nn.13418/10630, il sig. [REDACTED] ha venduto ai signori [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 la proprietà dell'appezzamento di terreno in comune di Casaleone Loc. Faval censito al Catasto Rustico di detto comune partita 4338 sez. A fg. 1, mapp. 157/b di are 54.80 e mapp. 82/c di are 0.74, immobili successivamente identificati al fg. 1 mapp. 160 di are 54.94, in seguito frazionato. Con l'atto è stata costituita servitù di passo pedonale e carraio a carico del mapp. 157/c, 82/b, 82/a ed a favore del terreno compravenduto.

- Con ordinanza emessa dal Tribunale di Verona in data 29 marzo 2022 rep 915, trascritta a Verona il 20.12.2022 ai nn. 54226/39388, il Tribunale ha accertato e dichiarato che i signori [REDACTED] sono eredi puri e semplici del proprio padre [REDACTED] avendo accettato per la quota di 1/3 in proprietà ciascuno in proprio e per la quota di 1/6 ciascuno in rappresentazione della propria madre [REDACTED] relativamente alla piena proprietà degli immobili in comune di **Cerea** -Catasto Fabbricati fg. 13 **mapp 254 sub 14** - cat A/2, **mapp 254 sub 15** - cat A/2, **mapp 254 sub 2** - cat A/2, **mapp 254 sub 3** - cat C/1, **mapp 254 sub 4** - cat C/2, **mapp 254 sub 5** - cat C/3, **mapp 254 sub 7** - cat C/1, **mapp 254 sub 8** - cat C/2, **mapp 254 sub 9** - cat C/2, e Catasto Terreni, fg. 13 **mapp. 317** di ha 00.00.01 e avendo accettato per la quota di 1/6 in proprietà ciascuno in proprio e per la quota di 1/12 ciascuno in rappresentazione della propria madre [REDACTED] relativamente alla quota indivisa di 1/2 di piena proprietà degli immobili in comune di **Casaleone** Catasto Terreni fg. 1 **mapp 443** di ha 0.52.93.

D.2.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

Si allegano i certificati di nascita, residenza, stato di famiglia, estratti per riassunto di matrimonio dei soggetti eseguiti.

D.2.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Il terreno è individuato catastalmente come segue:

A. In Comune di Casaleone, Frazione Venera, Via Venera s.n.c., per la quota di 1/2 di piena proprietà

Identificazione catastale:

AL CATASTO TERRENI

foglio 1 mappale 443, semin irrig, classe 3, di are 52.93, RD € 54,40, RA € 27,34, intestato catastalmente a:

- 1 [REDACTED] Proprietà 1/2
- 2 [REDACTED] Proprietà 1/2

D.2.3. Descrizione dei beni**D.2.3.1. Contesto**

Il terreno è ubicato nella frazione Venera del Comune di Casaleone, Via Venera s.n.c., in zona a carattere produttivo posta a circa 7 km dall'imbocco della superstrada SS434.

D.2.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare

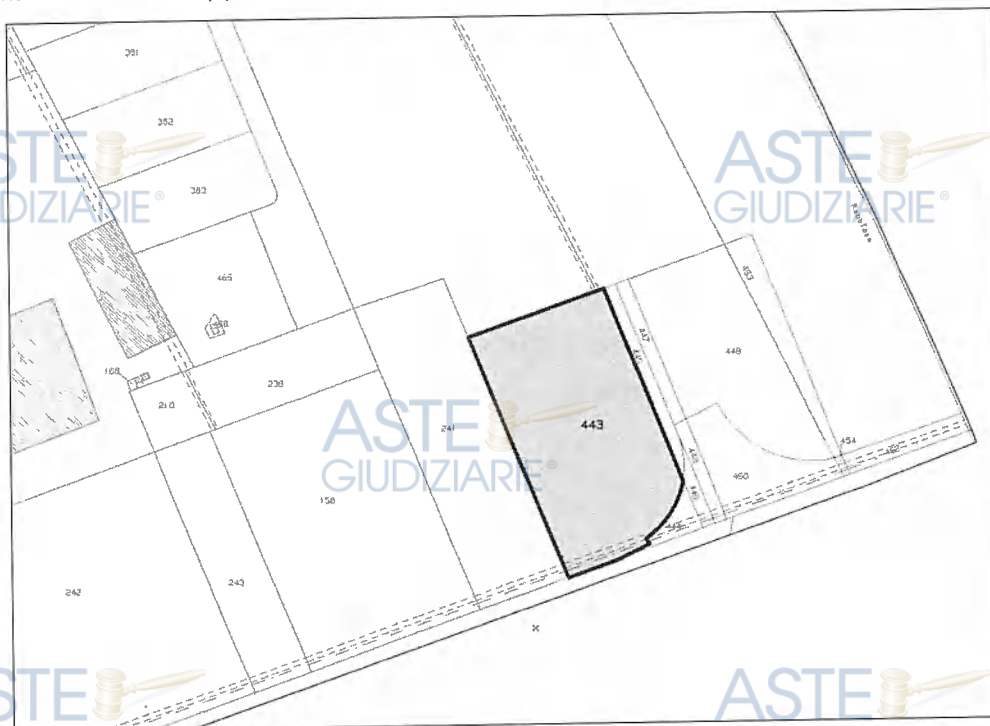
Trattasi di terreno di mq 5.293 catastali a vocazione edificatoria, a fini commerciali o di servizio, con porzione destinata a parcheggio. Il terreno presenta giacitura piana e forma irregolare; è posto in Frazione Venera di Casaleone, in fregio alla strada Regionale n. 10, nel tratto denominata Via Venera, in corrispondenza di una rotatoria; verso Sud, tra la strada ed il terreno in oggetto, è presente un fossato. Il terreno risulta prossimo sia al centro del Comune di Cerea che di quello di Casaleone, da cui dista circa 2 km.

Si riportano di seguito un estratto satellitare tratto da Google Maps e un estratto della mappa del Catasto Terreni, sui quali è stato evidenziato il mappale.

Estratto da Google maps



Estratto dalla mappa CT



Tribunale di Verona E. I. n. 133/2023/ R. E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: Marta Fincato architetto

Custode: Avv. Paolo Anastasi

92 / 20

D.2.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

Trattandosi di un terreno, non vi sono beni condominiali da segnalare.

D.2.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

Si accede al terreno da un percorso in fase di realizzazione che si diparte, verso Nord, dalla rotatoria presente.

D.2.4 Situazione urbanistica della zona

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica (All. F.2.4.), il Comune di Casaleone è dotato di 1ª Variante al P.A.T. adottata con delibera di C.C. n. 21 in data 28/04/2021 e successiva delibera di presa d'atto di C.C. n. 54 in data 25/11/2021 e di Piano degli Interventi. Nel P.A.T. l'area di cui al fg. 1 mapp. 443 ricade in ATO1 CONSOLIDATO VENERA

Nel Piano degli Interventi l'area ricade in parte in zona territoriale omogenea D2 "Zone produttive di espansione" (Art. 61 N.T.O.) con Piano Norma 1/6 e fronte commerciale su via Venera e, in parte, ricade in zona territoriale omogenea Pp "Aree a parcheggio" (Art. 80 N.T.O.). Gli interventi nella zona D2 sono subordinati all'elaborazione ed approvazione di uno strumento urbanistico attuativo il quale può essere sia di iniziativa pubblica che privata e sono regolamentati dai seguenti parametri di intervento:

Sf minima 1.000 mq.

HEd max 12 m. (altezze maggiori saranno consentite solo per opere accessorie ed impianti necessari all'attività produttiva come montacarichi, canne fumarie, silos, etc., che non occupino una superficie superiore al 10% dell'intera superficie coperta)

Ilv² 0.5 (salvo diversa indicazione nei Progetti norma)

IF -

IC³ 0.50

IP⁴ 0.30

Il Piano Norma o Progetto Norama, nell' Unità di intervento 6, prevede la realizzazione di un

² Indice di libera visuale: esprime il rapporto minimo ammissibile fra le distanze del fabbricato dai confini di proprietà e l'altezza dei fronti degli stessi fabbricati quando essi siano finestrati

³ Indice copertura mq/mq

⁴ Indice permeabilità

nuovo edificio a destinazione commerciale e/o di servizio.

Z.T.O. di appartenenza: D2

Strumento di intervento: Strumento urbanistico attuativo SUPERFICIE

TERRITORIALE MQ. 6.026

servizi e spazi di uso pubblico Area (min) MQ. 954

parcheggi a raso MQ 954

Attività economiche edifici artigianali e/o commerciali

S.C. (max) MQ: 3.013

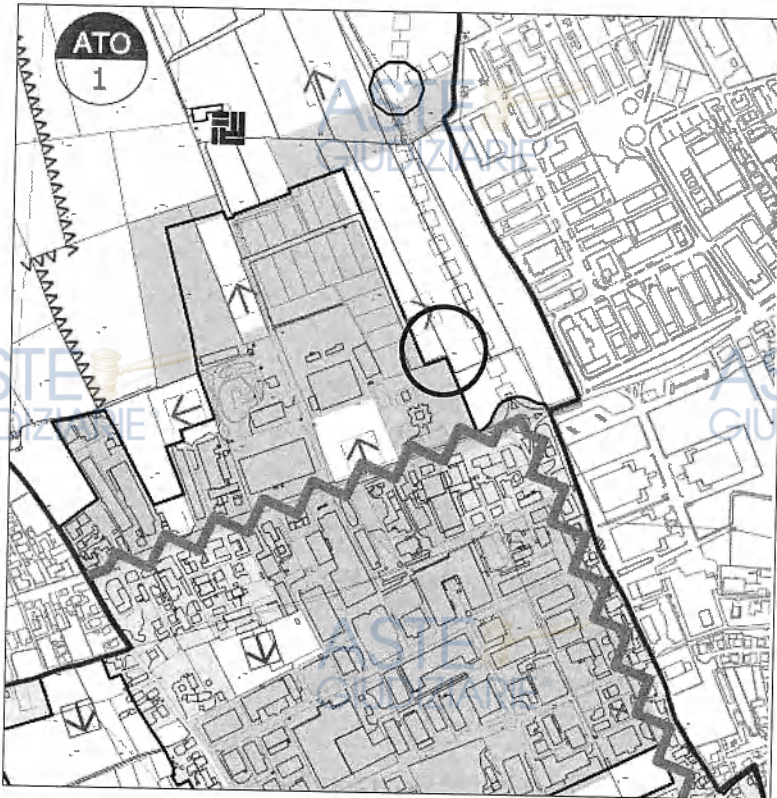
Criteri per la progettazione:

- L'intervento dovrà coordinarsi con quanto previsto nell'unità di intervento 5, per quanto riguarda le aree di parcheggio lungo la S.R.10.
- l'intervento dovrà coordinarsi con quanto previsto nell'unità di intervento 7, per quanto riguarda le opere connesse all'accessibilità dalla rotatoria esistente, anche prevedendo la cessione delle aree eventualmente necessarie;
- le aree di parcheggio lungo la S.R.10 dovranno essere pavimentate con materiali semipermeabili ed alberate,
- i nuovi volumi dovranno rispettare il fronte obbligato di edificazione previsto in grafia⁵,
- gli spazi e le opere per assicurare la compatibilità idraulica dell'intervento dovranno preferibilmente localizzarsi nella parte nord dell'ambito, proponendosi come principio di organizzazione del verde di mitigazione paesaggistica verso il territorio rurale.

Si riportano di seguito gli estratti grafici delle tavole dei Piani urbanistici

⁵ Grafia costituita da 'linea punto linea' di colore viola

Estratto 1 Variante al PAT adottata tav. 4 Carta delle trasformabilità



Estratto del vigente Piano degli Interventi



Tribunale di Verona E. I. n. 133/2023/ R. E.
Giudice: Dott. Paola Salmasso
Esperto stimatore: Marta Fincato architetto
Custode: Avv. Paolo Anostoli

D.2.5. Situazione catastale dell'immobile

Non vi sono irregolarità da segnalare.

D.2.6 Situazione edilizia dell'immobile

Non vi sono particolari situazioni da evidenziare trattandosi, al momento, di lotto libero da costruzioni.

D.2.7 Stato di occupazione dell'immobile

L'immobile risulta libero (vedasi risposta Agenzia delle Entrate in merito all'esistenza di eventuali contratti locativi (All. E.4.)

D.2.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

Non vi sono situazioni da segnalare in quanto l'immobile risulta libero da persone e cose.

D.2.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile

Si veda quanto sopra.

D.2.8. Vincoli ed oneri giuridici**D.2.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

- pignoramento immobiliare trascritto in data 05.05.2023 ai nn. 17891 RG e 13258 RP a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED] e

[REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/2 ciascuno sui beni in Cerea, Catasto Fabbricati, fg. 13, mapp. 254 sub. nn. 2-3-4-5-7-8-9-14-15 e Catasto Terreni fg. 13 mapp. 317 e per il diritto di proprietà di 1/4 ciascuno sui beni in Casaleone, Catasto Terreni, mapp. 443.

D.2.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Nessuno

D.2.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

Nessuno

D.2.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non si rilevano diritti di prelazione da parte di soggetti terzi.

D.2.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Non vi sono oneri condominiali.

D.2.10.Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita

L'immobile potrebbe configurarsi come bene strumentale per destinazione qualora "direttamente utilizzato" nell'espletamento di attività tipicamente imprenditoriali.

D.2.11.Immobile in regime di edilizia convenzionata

Non si tratta di immobile in regime di edilizia convenzionata.

D.2.12.Separazione in natura e progetto divisionale

Date le destinazioni e prescrizioni urbanistiche, che individuano il terreno in oggetto come unico ambito definito "Unità di intervento 6 – nuovo accesso", non si ritiene opportuno ipotizzare un frazionamento del lotto per la separazione in natura del bene che potrebbe confliggere o complicare l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo.

D.2.13.Valutazione del lotto

D.2.13.1. Consistenza

Si riporta di seguito la consistenza dell'immobile

LOTTO 2 - A. Terreno edificabile - CT fg. 1 mapp. 443	Sup. Catastale Mq
Ricadente in Zone produttive di espansione "D2" e, parte, in Aree a parcheggio	5293

D.2.13.2. Criteri di stima

Monoparametrico in base al prezzo medio

Per l'individuazione del valore parametrico si è fatto riferimento ai Valori delle aree fabbricabili ai fini IMU del limitrofo Comune di Cera, oltre che a banche dati personali.

Si evidenzia che per l'utilizzo a fini edificatori del terreno in oggetto è preliminarmente necessario predisporre e proporre un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) che, oggettivamente, penalizza in termini di realizzazione delle opere data la tempistica necessaria al coordinamento con le unità di intervento limitrofe. Analizzando quanto elaborato dal limitrofo comune di Cerea, considerata l'ubicazione del bene e le caratteristiche della zona,

si ritiene di poter assimilare il valore del terreno in oggetto a quello delle zone "D" soggette a PUA, pari a 40 €/mq.

D.2.13.3. Stima

LOTTO 2 - A. Terreno edificabile - CT fg. 1 mapp. 443	Sup. Catastale Mq	€/mq	STIMA per l'intero	QUOTA DI 1/2
Ricadente in Zone produttive di espansione "D2" e, parte, in Aree a parcheggio	5293	€ 40,00	€ 211.720,00	€ 105.860,00

D.2.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria⁶:.....€ 10.586,00
- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: Nessuna
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna
- Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e/o catastale: Nessuna

D.2.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni – **quota di 1/2 –**

CT Comune di Casaleone, fg. 1, mapp. 443 € 95.274,00

che si possono arrotondare per difetto a.....**€ 95.000,00**

(Novantacinquemila/00)

La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e sarà quindi onere di parte offerente – a propria cura – verificare il bene sotto ogni profilo.

⁶ Calcolata sulla quota di 1/2

Verona, 18 Novembre 2023

Il perito estimatore
Arch. Marta Fincato



Tribunale di Verona E. l. n. 133/2023/ R. E.
Giudice: Dott. Paola Salmaso
Esperto stimatore: Marta Fincato architetto
Custode: Avv. Paolo Anostoli

E. allegati generali (comuni a tutti i lotti)

- E.1 Atto di provenienza comune ai due Lotti: ordinanza emessa dal Tribunale di Verona in data 29 marzo 2022 rep 915, trascritta a Verona il 20.12.2022 ai nn. 54226/39388;
- E.2 Certificazione Notarile in atti
- E.3 Ispezioni ipotecarie
- E.4 Richiesta e Risposta Agenzia delle Entrate in merito all'esistenza di eventuali contratti locativi
- E.5 Certificati anagrafici dei soggetti eseguiti
- E.6 Verbali di sopralluogo

F. allegati per singoli lotti

F.1. **Lotto 1** – Immobili in Cerea, Frazione Asparetto, Via Belle Arti angolo Via Ferramosche

- F.1.1 Atti di provenienza ultraventennali;
- F.1.2 Planimetrie catastali;
- F.1.3 Elaborato planimetrico e Elenco subalterni;
- F.1.4 Estratti storici del Catasto – compresi quelli dei mappali soppressi che hanno generato gli attuali mapp. 254-440;
- F.1.5 Mappa Catasto terreni;
- F.1.6 Documentazione rilasciata dal Genio Civile di Verona relativa a pozzi;
- F.1.7 Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Cerea;
- F.1.8 Documentazione edilizia rilasciata dal Comune di Cerea e riscontri dell'Ufficio Lavori Pubblici;
- F.1.9 Richiesta di approfondimenti inoltrata al responsabile dell'Ufficio tecnico del Comune di Cerea
- F.1.10 Schemi planimetrici e raffronti grafici;
- F.1.11 Dati comparativi per le stime

F.2. **Lotto 2** – Immobile in Casaleone, Via Venera

- F.2.1 Atto di provenienza ultraventennale;
- F.2.2 Estratti storici del Catasto;
- F.2.3 Mappa Catasto Terreni;
- F.2.4 Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Casaleone

