

TRIBUNALE DI VERONA  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

Esecuzione Immobiliare	RG 142/2025 PROCEDURA ESECUTIVA
Giudice	DOTT. PAOLA SALMASO
Creditore procedente	
Parte eseguita	



Esperta Stimatrice  
Arch. Monica Michelazzi  
Con studio in Viale Colonnello Galliano, 57 – 37138 Verona  
e-mail: a.monica.michelazzi@gmail.com – telefono 3332682624  
pec: monica.michelazzi@archiworldpec.it

Custode Giudiziario  
Avv. Marco Bulgarelli  
Piazza Bra, 26/d – 37121 Verona  
e-mail: marco.bulgarelli@slba.eu – telefono 0458030212



**ARCHITETTO MONICA MICHELAZZI**  
Viale Colonnello Galliano, 57 – 37138 Verona  
C.F.: MCHMNC68H69L781S  
P.IVA 03848350231  
e-mail: a.monica.michelazzi@gmail.com  
PEC: monica.michelazzi@archiworldpec.it

Tribunale di Verona E.I. n.142/2025 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch. Monica Michelazzi

Custode: Avv. Marco Bulgarelli

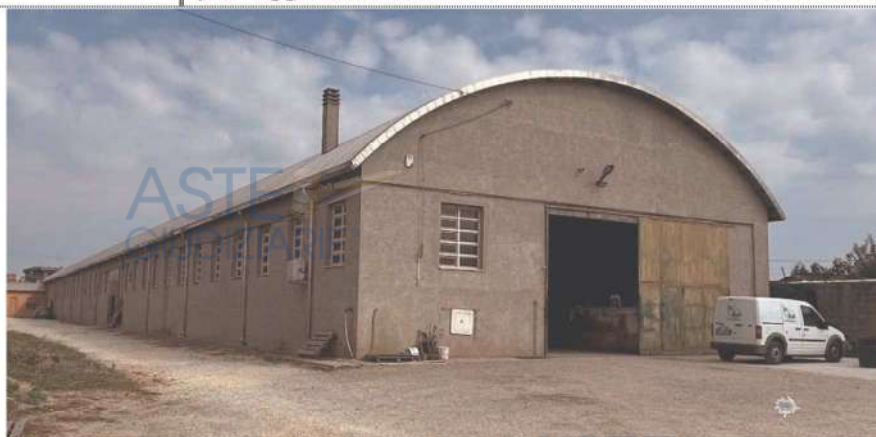


<b>A.</b>	<b>SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO</b> .....	<b>3</b>
<b>B.</b>	<b>DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA</b> .....	<b>4</b>
<b>C.</b>	<b>DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO</b> .....	<b>4</b>
<b>D.</b>	<b>DESCRIZIONE DEL LOTTO</b> .....	<b>5</b>
<b>D.1.</b>	<b>LOTTO UNICO</b> .....	<b>5</b>
D.1.1.	Proprietà .....	5
D.1.1.1.	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio.....	6
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita .....	7
D.1.3.	Descrizione dei beni.....	10
D.1.3.1.	Contesto .....	10
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato .....	11
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali.....	24
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile .....	26
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona.....	26
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile.....	33
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile.....	34
D.1.7.	Stato di occupazione dell'immobile.....	38
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti .....	38
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile .....	39
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici.....	40
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	40
D.1.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente .....	41
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili .....	41
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile .....	41
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali.....	41
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	41
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata.....	41
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale .....	41
D.1.13.	Valutazione del lotto.....	42
D.1.13.1.	Consistenza .....	42
D.1.13.2.	Criteri di stima .....	43
D.1.13.3.	Stima .....	44
D.1.13.4.	Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	48
<b>E.</b>	<b>ALLEGATI LOTTO UNICO</b> .....	<b>49</b>



**A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO**

<b>Procedura</b>	RGE 142/2025
<b>Lotto</b>	1
<b>Diritto oggetto di vendita</b>	Piena proprietà dell'intero
<b>Tipologia immobile</b>	Laboratorio/Magazzino con area scoperta di pertinenza Sup. commerciale mq 576
<b>Ubicazione</b>	Cerea (VR), Via Frescadella s.n.c.
<b>Dati catastali</b>	Catasto Fabbricati, Comune di Cerea (VR), Foglio 44, mapp. 303, sub. 6
<b>VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni</b>	€ 88.700,00
<b>Stato di occupazione</b>	Occupato con contratto di locazione
<b>Irregolarità edilizie</b>	Presenti Costi di regolarizzazione € 13.900 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
<b>Irregolarità catastali</b>	Presenti Costi di regolarizzazione € 1.200,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
<b>Esistenza di formalità non cancellabili</b>	No
<b>NOTE</b>	Accesso al fabbricato attraverso servitù di passo su terreno di terzi. Diritto di passo concesso al proprietario del sub. 5 confinante per dare accesso al locale caldaia sub.10( bene comune non censibile) e diritto di passaggio delle canalizzazioni della caldaia verso il sub. 5 (altra proprietà).



*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.I. n.142/2025 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch. Monica Michelazzi

Custode: Avv. Marco Bulgarelli

**B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA**

L'immobile oggetto di pignoramento in catasto risulta intestato come segue:

Catasto fabbricati Comune di Cerea

- 1) Foglio n°44, Mappale n°303, Sub. n°6 – Via G. Vasari n°12 - Piano T, Magazzino C/2, Classe 4, consistenza mq. 554, escluse aree scoperte 230 mq, rendita € 915,57

Intestati:

- [REDACTED]

– diritto di piena proprietà in regime di separazione dei beni

Come evidenziato anche nell'Atto di Pignoramento (trascritto a Verona il 09/07/2025 – R.P. 20619 e R.G. 28094) e come riportato nella certificazione notarile del creditore precedente il Sig. [REDACTED] è deceduto il [REDACTED] ed ha disposto delle proprie sostanze con testamento olografo del 17/11/2016 Rep. 90961/16547 notaio Giuseppe Ghiliberti, pubblicato il 20/03/2019 e registrato il 28/03/2019 al n°1105 serie 1T, nominando erede universale la [REDACTED] la quale ha accettato l'eredità con beneficio di inventario in data 29/05/2019 con atto del notaio Giuseppe Ghiliberti di Cerea (VR) Rep.91203/16670 registrato a Legnago (VR) il 03/06/2019 al n°2102 Serie 1T e trascritto a Verona il 03/06/2019 R.G.21932 e R.P.14973.

**C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO**

Si propone di porre in vendita l'immobile oggetto di perizia in lotto unico poiché si tratta di singola unità artigianale con locali accessori e area cortiliva di pertinenza e la sua divisione si ritiene non essere conveniente alla procedura.



**D. DESCRIZIONE DEL LOTTO****D.1. LOTTO UNICO****D.1.1. Proprietà**

Dalle ispezioni dei Registri Immobiliari eseguite dalla data di trascrizione dell'atto di pignoramento sino al primo acquisto ultraventennale si ricostruisce la provenienza dei seguenti beni:

Catasto Urbano Comune di Cerea

**1) Magazzino al piano terra**

Foglio n°44, Mappale n°303, Sub. n°6

In proprietà all'esecutata in forza dei seguenti titoli:

- ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO del 29/05/2019 del Notaio Dott. Giuseppe Chiliberti in Cerea (VR) (Repertorio n°91203) trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Verona il 03/06/2019 al numero 21932 R.G. e al numero 14973 R.P.

A FAVORE: [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di piena proprietà

CONTRO: [REDACTED]

[REDACTED] ) per il diritto di piena proprietà

- TESTAMENTO OLOGRAFO del 17/11/2016 pubblicato il 20/03/2019 dal Notaio Dott. Giuseppe Chiliberti in Cerea (VR) (Repertorio n°90961) registrato il 28/03/2019, serie 1T, numero 0 01105 Ufficio DPVR UT Legnago.

- ATTO PER CAUSA MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE del 05/07/2021 n° di Repertorio 304944/88888/21, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Verona il 06/07/2021 al numero 30271 R.G. e al numero 21808 R.P., a Rettifica della precedente

A FAVORE: [REDACTED]

[REDACTED], per il diritto di piena proprietà

[REDACTED]

[REDACTED] ) per il diritto di piena proprietà

- ATTO PER CAUSA MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE del 19/02/2024 n° di Repertorio 65389/88888/24, trascritto presso l'Agenzia del Territorio –

Tribunale di Verona E.I. n.142/2025 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch. Monica Michelazzi

Custode: Avv. Marco Bulgarelli



Servizio Pubblicità Immobiliare di Verona il 21/02/2024 al numero 6864 R.G. e al numero 5161 R.P.

A FAVORE:

██████████, per il diritto di piena proprietà

CONTRO:

██████████), per il diritto di piena proprietà.

Si segnala che nelle note di trascrizione dell'accettazione di eredità compaiono alcuni beni caduti in successione ma tra questi non compare il bene oggetto di pignoramento.

Precedente proprietario:

- ATTO DI COMPRAVENDITA notaio Casalini Lamberto di Cerea del 19/10/1995, Rep. 53323, trascritto il 06/11/1995 con n° R.G. 31178 e n° R.P. 23139

A FAVORE:

██████████), per il diritto di piena proprietà

CONTRO:

██████████), per il diritto di piena proprietà.

Regime patrimoniale dell'esecutata al momento dell'accettazione dell'eredità:

Al momento dell'eredità la Sig. ██████████ era in stato civile libero.

Regime patrimoniale dell'esecutata al momento della notifica dell'atto di pignoramento:

Al momento della notifica dell'atto di pignoramento la ██████████ era in stato civile libero

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

Dalle ricerche presso gli uffici dell'anagrafe del Comune di Cerea (VR) risulta che ██████████ è in stato civile libero.



**D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita****Dati catastali:**

Il bene oggetto di stima è un edificio con sviluppo a piano terra destinato a laboratorio e magazzino con corte esclusiva, si tratta di una parte di un ampio edificio con destinazione artigianale edificato nel 1972 e frazionato nel 1989.

L'edificio è sito in Via Frescadella senza numero civico in Comune di Cerea (VR).

L'unità è distinta nel Catasto del Comune censuario di Cerea come segue:

**Catasto fabbricati**

Foglio n°44, Particella n°303, Sub. n°6, Via Giorgio Vasari n°12\*, Piano T, categoria C/2\*, classe 4, consistenza 554 mq., rendita € 915,57, dati di superficie Tot. 95 mq.

\*Si fa presente che in tutte le visure catastali la toponomastica viene indicata in Via Vasari n°12 ma tale indirizzo corrisponde ad altro fabbricato. A seguito di confronto con ufficio Toponomastica del Comune di Cerea si è riscontrato che l'indirizzo corretto è Via Frescadella

senza numero civico. Tale errore è di conseguenza riportato anche nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

\*La categoria catastale indicata C/2 corrisponde a immobili ad uso di magazzino e deposito ma, come riscontrato nelle planimetrie catastali e negli elaborati dell'ultima pratica edilizia rinvenuta con l'Accesso agli Atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Cerea, l'immobile è per più del 50% della sua superficie destinato a laboratorio e per la restante superficie a magazzino. Quindi si ritiene corretta la categoria catastale C/3 – laboratori per arti e mestieri.

- L'intestazione catastale non è aggiornata poiché il bene non risulta intestato all'esecutata ma al coniuge deceduto:

- [REDACTED], per il diritto di piena proprietà

E' ricompresa la corte esclusiva come risulta dall'Elaborato Planimetrico depositato agli atti catastali. L'immobile è pervenuto con tutti gli inerenti diritti, azioni e ragioni; si è trasferito il possesso di diritto con relativi benefici ed oneri.

#### **Confini:**

Il lotto alla particella n°303, su cui insiste il laboratorio-magazzino confina:

- A Nord con strada regionale 11 e particelle 382 e 383
- Ad Ovest con particelle n°529, 35, 348, 347, 981, 597 e 671
- A Sud con particelle n°800 e 44
- Ad Est con particelle n°725, 26, 700

L'unità artigianale, Sub. 6, confina a nord con sub. n°5 laboratorio-magazzino, ad est con sub. n°10, centrale termica e corte di pertinenza, a sud con corte di pertinenza e ad est con passaggio pedonale di pertinenza.

#### **Variazioni catastali storiche:**

Comune di Cerea, Catasto Fabbricati

Immobile attuale - Foglio 44, Particella 303, Sub. 6, Rendita: € 915,57, Categoria C/2\*, Classe 4, Consistenza 554 mq., Via Giorgio Vasari n°12\*, Piano T, dati di superficie totale 95 mq.

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/04/2024 Pratica n° VR0074775 in atti dal 10/04/2024 (n. 74775.1/2024)

Tribunale di Verona E.I. n.142/2025 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch. Monica Michelazzi

Custode: Avv. Marco Bulgarelli

- VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 30/03/1995, Pratica n°183522 in atti dal 27/05/2003 Laboratorio-Magazzino (n.3303.1/1995) Notifica in corso di protocollo n°224030 del 07/07/2003

Immobile predecessore - Foglio 44, Particella n°303, Sub. n°6, Via Frescadella, piano T,  
Rendita € 877,56, Categoria **C/3**, Classe 4, Consistenza 472 mq.

- VARIAZIONE del 09/06/1989 Pratica n°183351 in atti dal 27/05/2003  
RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.1241.1/1989)

Immobili predecessori:

Sez. Urb. D, Foglio 8, Particella 368, Sub.1

Sez. Urb. D, Foglio 8, Particella 368, Sub.2

Sez. Urb. D, Foglio 8, Particella 369, Sub.1

Sez. Urb. D, Foglio 8, Particella 369, Sub.1

Sez. Urb. D, Foglio 8, Particella 369, Sub.2

Sez. Urb. D, Foglio 8, Particella 370

Sez. Urb. D, Foglio 8, Particella 432, Sub.1

I dati catastali risultano coerenti con quelli riportati nella nota di trascrizione del pignoramento e del pignoramento stesso, anche nella relazione notarile prodotta dal creditore precedente i dati dell'immobile oggetto di esecuzione corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.



D.1.3.1. Contesto



ESTRATTO DA GOOGLE MAPS ampio raggio



ESTRATTO DA GOOGLE MAPS stretto raggio

Tribunale di Verona E.I. n.142/2025 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch. Monica Michelazzi

Custode: Avv. Marco Bulgarelli



L'immobile oggetto di stima si colloca in Comune di Cerea in provincia di Verona.

Caratteristiche principali del contesto:

- Geografia: Il territorio di Cerea si estende nella Bassa Veronese, caratterizzato da un ambiente pianeggiante.
- Popolazione: Il comune conta oltre 16.000 abitanti, con una popolazione residente in crescita negli ultimi decenni.
- Cultura ed Economia: Cerea è nota come la "città del mobile" per la sua storica vocazione industriale e artigianale legata alla produzione di mobili. L'economia locale include anche l'agricoltura e attività commerciali.

#### Vie di Comunicazione Principali

Il comune di Cerea è ben collegato al territorio circostante:

- Strade: È attraversato da importanti strade provinciali e regionali che lo collegano ai comuni limitrofi (Angiari, Bovolone, Legnago, ecc.) e al capoluogo, Verona. La sua posizione nella pianura favorisce un'ampia rete stradale.
- Ferrovie: Cerea dispone di una stazione ferroviaria, che la inserisce nella rete locale, offrendo un'alternativa di trasporto pubblico per i pendolari e per chi desidera raggiungere altre località della regione.

#### **D.1.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato**

Il bene di cui si tratta è una unità con destinazione artigianale all'interno di un ampio capannone con sviluppo al piano terra sito ai margini della zona residenziale del Comune di Cerea (VR).

Si accede alla corte di pertinenza da ampio cancello carrabile su Via Frescadella, verso cui prospetta l'affaccio principale del capannone in cui si colloca un ampio portone che funge da ingresso principale.

L'unità è costituita da due ampie stanze, un laboratorio di mq.200,80 con altezza variabile da ml.5.30/4.60, nella zona più interna si colloca un deposito da mq.219,70 con altezza ml.4.60, dal deposito si ha accesso al piccolo bagno di mq.6.25 con altezza ml.2.70, a sinistra del portone di ingresso si trova un altro locale laboratorio di mq.26,50 con altezza ml.4.00.

Tutta l'unità è dotata di ampie finestre apribili che purtroppo non garantiscono il corretto rapporto aeroilluminante al locale laboratorio.

Il fabbricato è stato realizzato in muratura a campata unica con copertura a volta con struttura



ASTE GIUDIZIARIE®

reticolare metallica, il manto di copertura è in lastre di cemento-amianto come anche internamente è stato realizzato un controsoffitto con pannelli in cemento-amianto.

La pavimentazione interna dell'intera unità è in cemento ad eccezione del bagno che presenta pavimentazione e rivestimenti delle pareti in mattonelle di ceramica bianca.

I prospetti presentano una finitura intonacata non tinteggiati. Le finestre hanno serramenti in ferro e vetro risalenti all'epoca di costruzione dell'edificio, il portone d'ingresso è scorrevole delle dimensioni di ml.4.00x4.00.

L'impianto elettrico è a canaline esterne privo di dichiarazioni di conformità. Nel piccolo locale laboratorio che è utilizzato come ufficio è stato installato un condizionatore e una stufa a pellet dal conduttore che ha preso in affitto parte dell'immobile.

Per quanto riguarda la fognatura vi è il collegamento alla fognatura comunale su Via Frescadella.

Nel locale destinato a magazzino vi è un diritto di passaggio poiché è attraversato da una canalizzazione dell'impianto di riscaldamento la cui caldaia è collocata nel ripostiglio (sub. 10 Bene Comune non Censibile) con accesso esterno su corte di pertinenza del bene oggetto di pignoramento. La caldaia è stata installata nel locale destinato a centrale termica all'epoca della ristrutturazione dell'intero immobile, nel 1989, quando [REDACTED] erano comproprietari dell'intero capannone. Quando si eseguì la divisione dei due laboratori si mantenne la condivisione del locale destinato a centrale termica tuttavia l'impianto di riscaldamento fu posto a disposizione esclusiva del Sub. 5.



Condotta impianto riscaldamento



Locale caldaia nel Sub. 10 – B.C.N.C.

Come espresso nell'atto di compravendita, notaio Casalini Lamberto di Cerea del 19/10/1995, Rep. 53323, trascritto il 06/11/1995 con n° R.G. 31178 e n° R.P. 23139, con cui il sig. [REDACTED] ha acquistato la parte di immobile di proprietà del [REDACTED], vengono definite le modalità di gestione degli impianti:

Gli impianti idrico e anti-incendio, posti a servizio sia della porzione di fabbricato alienanda, sia della porzione di fabbricato rimasta in proprietà della Parte venditrice, sono da considerarsi comuni e le spese di manutenzione sono a carico, per la quota di 2/3 del signor [REDACTED] e per la quota di 1/3 del signor [REDACTED]

Si segnala che l'impianto antincendio non è più funzionante.

#### **Pertinenze**

L'immobile beneficia di una corte di pertinenza parzialmente recintata su cui grava il diritto di passaggio, in accordo tra le parti, che dà accesso al proprietario del confinante sub. n°5 al locale caldaia distinto con il Sub. n°10, individuato come bene comune non censibile. Dall'antibagno si accede ad una piccola porzione di area esterna di proprietà esclusiva.

Il cancello carrabile su via Frescadella è in promiscuità con altra proprietà (Sub. 5) Sig. [REDACTED]

### CARATTERISTICHE STRUTTURALI ABITAZIONE

DESCRIZIONE	MATERIALE	TIPOLOGIA	CONDIZIONI
STRUTTURE VERTICALI	BIMATTONI IN COTTO	MURATURA	BUONE
STRUTTURE ORIZZONTALI	METALLO	TRAVATURA RETICOLARE	NON ACCESSIBILE
COPERTURA	CEMENTO-AMIANTO	PANNELLI	NON ACCESSIBILE

### CARATTERISTICHE EDILIZIE E COSTRUTTIVE ABITAZIONE

DESCRIZIONE	MATERIALI	TIPOLOGIA	CONDIZIONI
MURI ESTERNI	LATERIZIO	BLOCCO LATERIZIO FORATO	DISCRETE
MURI INTERNI	LATERIZIO	BLOCCO LATERIZIO FORATO	BUONE
PORTONE D'INGRESSO	METALLO	PORTONE SCORREVOLE	SUFFICIENTI
INFISSI INTERNI	METALLO E VETRO	FINESTRE	PESSIME
PORTE INTERNE	METALLO	PORTE CIECHE	SUFFICIENTI
PAVIMENTAZIONE INTERNA	CEMENTO	GETTO	DISCRETE
RIVESTIMENTI BAGNI	CARAMICA	PIASTRELLE 20X20	DISCRETE

### CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI ABITAZIONE

DESCRIZIONE	MATERIALI	CONDIZIONI	CONFORMITA'
GAS	-	-	-
ELETTRICO	CANALINA ESTERNA	SUFFICIENTI	NON PERVENUTA
IDRICO	SOTTOTRACCIA	SUFFICIENTI	NON PERVENUTA
CITOFONO	-	-	-
TELEFONICO	SI	BUONE	NON PERVENUTA
RISCALDAMENTO	STUFA A PELLETTI	SUFFICIENTI	NON PERVENUTA
CONDIZIONAMENTO	SI	SUFFICIENTI	NON PERVENUTA
ANTIFURTO	SI	SUFFICIENTI	NON PERVENUTO
IMPIANTO TV	-	-	-
FOGNATURA	FOGNATURA COMUNALE	BUONE	NON PERVENUTA

#### Stato di conservazione dell'immobile e dei beni

Dal punto di vista estetico l'edificio si presenta con facciate intonacate da tinteggiare, i serramenti esterni sono in pessime condizioni. La corte è priva di pavimentazione e le zone a verde sono in stato di abbandono.

PLANIMETRIA CON PUNTI DELLE RIPRESE FOTOGRAFICHE  
PLANIMETRIA GENERALE





1)



2)



3)



4)

Tribunale di Verona E.I. n.142/2025 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch. Monica Michelazzi

Custode: Avv. Marco Bulgarelli



5)



6)



7)



8)





9)



10)



11)



12)

Tribunale di Verona E.I. n.142/2025 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

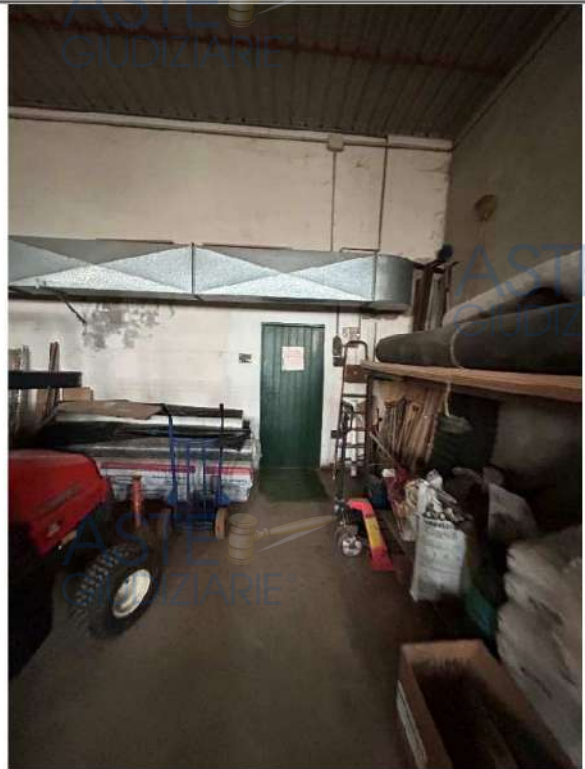
Esperto stimatore: Arch. Monica Michelazzi

Custode: Avv. Marco Bulgarelli





13)



14)



15)



16)





17)



18)



19)



20)

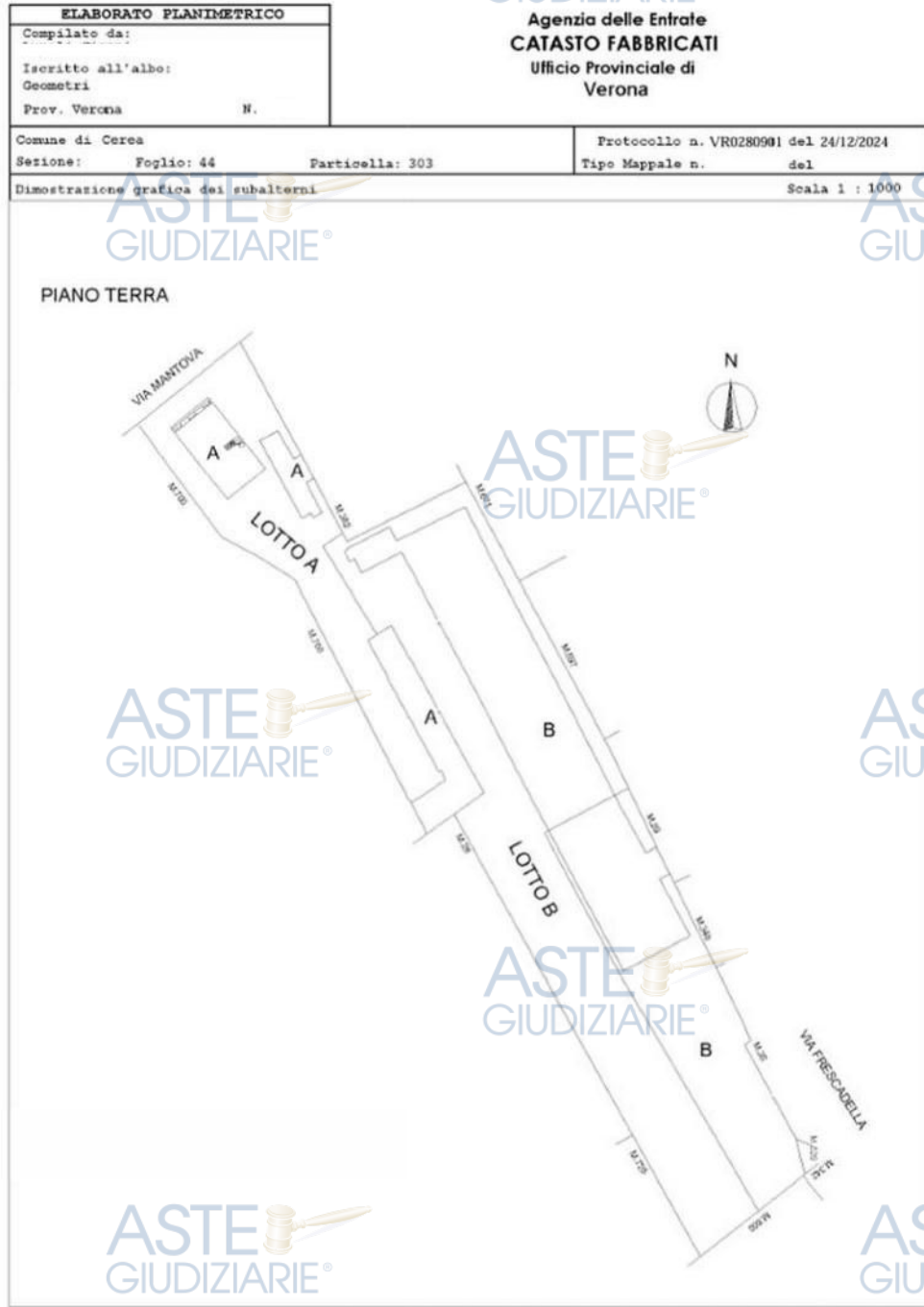
Tribunale di Verona E.I. n.142/2025 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch. Monica Michelazzi

Custode: Avv. Marco Bulgarelli





Data: 09/10/2025 - n. T141033 - Richiedente: Telematico  
 Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420) - Fattore di scala non utilizzabile  
 Ultima planimetria in atti

Tribunale di Verona E.I. n.142/2025 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch. Monica Michelazzi

Custode: Avv. Marco Bulgarelli







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

L'unità artigianale beneficia di una corte di pertinenza parzialmente recintata, rappresentata nella medesima planimetria catastale dell'immobile, la cui superficie è di mq.960. Il lato ad Est è recintato con muro in blocchi di cemento, sul lato a Sud si colloca l'accesso da Via Frescadella e Via Vasari, mentre il lato ad ovest confina con la corte distinta con il Sub. 12 di altra proprietà privo di recinzione.

Nell'atto di compravendita con cui il [REDACTED] divenne proprietario si impegnava alla realizzazione di nuova recinzione tra il Sub 6 e il Sub 12 con l'installazione di due portoni carrai che avrebbero dato accesso da via Frescadella in modo autonomo alle due proprietà. Tale intervento è stato eseguito parzialmente poiché è stata realizzata solamente la recinzione sul lato a sud inoltre non sono stati installati due cancelli ma un unico cancello carraio che dà accesso promiscuo alle due proprietà.

ESTRATTO ATTO DI COMPRAVENDITA notaio Casalini Lamberto di Cerea del 19/10/1995, Rep. 53323, trascritto il 06/11/1995 con n° R.G. 31178 e n° R.P. 23139

<b>La Parte acquirente si obbliga di provvedere, a tutta sua cura e spese e nei tempi che riterrà più opportuni, a completare la recinzione che perimetra l'immobile oggi compravenduto, lungo i lati Ovest e Sud, e realizzando un portone di accesso indipendente sul lato Sud.</b>
<b>Il muro divisorio interno tra il manufatto oggi acquistato e la restante porzione rimasta in proprietà della Parte venditrice deve intendersi comune.</b>



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

L'ingresso alla proprietà di cui si tratta avviene sia da Via Frescadella che da Via Giorgio Vasari da un cancello carrabile di accesso al cortile, la recinzione è arretrata rispetto al confine sud della proprietà di ml. 17,10 come evidenziato nell'elaborato planimetrico.

L'accesso alla proprietà sia da Via Frescadella che da Via Vasari avviene attraversando lotti di proprietà privata sui quali esiste servitù di passo. Tale servitù viene riportata nell'atto di COMPRAVENDITA notaio Casalini Lamberto di Cerea del 19/10/1995, Rep. 53323, trascritto il 06/11/1995 con n° R.G. 31178 e n° R.P. 23139 cui il Sig. [REDACTED] è divenuto proprietario dell'immobile oggetto di pignoramento.

L'accesso all'unità artigianale avviene attraverso un portone carrabile di ml.4.00x4.00.



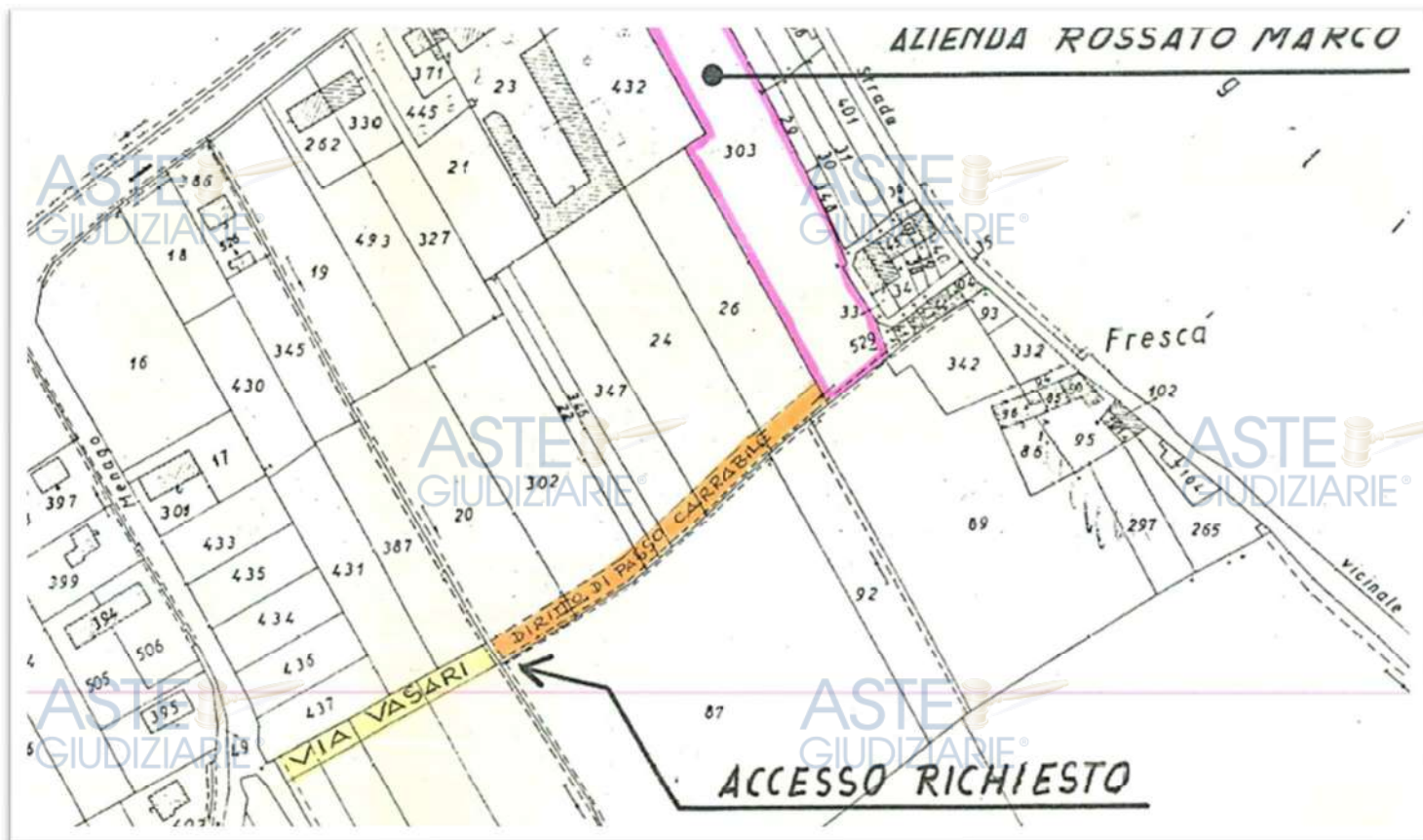
ESTRATTO ATTO DI COMPRAVENDITA notaio Casalini Lamberto di Cerea del 19/10/1995, Rep. 53323, trascritto il 06/11/1995 con n° R.G. 31178 e n° R.P. 23139

Art. 10

**PATTI PARTICOLARI**

l'accesso e recesso con qualsiasi mezzo alla porzione di fabbricato in oggetto, potrà avvenire sia da Via Frescadella che da Via Vasari, confermando pertanto la servitù di passo esistente sulla porzione di terreno adibita a stradello posta sul lato sud dell'immobile de quo.

ELABORATO ALLEGATO ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N°5612 DEL 17/08/1982  
CON EVIDENZIATO IN ARANCIONE LO STRADELLO CON SERVITU' DI PASSO



Tribunale di Verona E.I. n.142/2025 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch. Monica Michelazzi

Custode: Avv. Marco Bulgarelli



L'accesso da Via Vasari ha diritto di passo sui mappali n°934, 1006, 1007, 1002, 1009, 347, 24, 725.

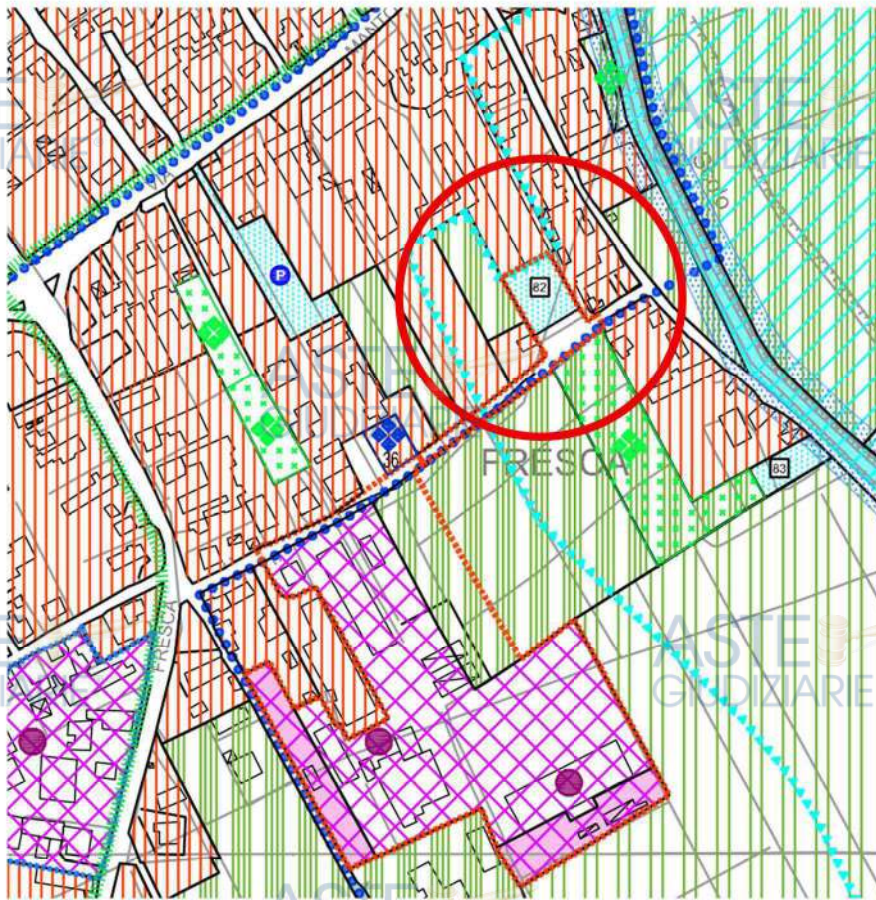
L'accesso da Via Frescadella ha diritto di passo sui mappali n°35 e 529.

**D.1.4 Situazione urbanistica della zona**

Il Comune di Cerea è dotato dei seguenti strumenti Urbanistici:

- P.A.T. approvato con Conferenza di Servizi del 22.04.2008 e ratificato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 3208 del 28 ottobre 2008;
  - P.I. Variante n°7 approvato con Delibera Consiglio Comunale n. 27 e n 28 del 30.07.2024,
- La situazione urbanistica relativa al Foglio n°44, Mappali n°303:

**ESTRATTO PIANO DEGLI INTERVENTI COMUNE DI CERA**



Zona B - Completamento Edilizio



Zona di rispetto D.Lgs. 42/2004 - Art. 142, lett. c) (Ex Galasso)



Piano Urbanistico Attualivo



Zone a servizio per attrezzature pubbliche e di pubblico interesse

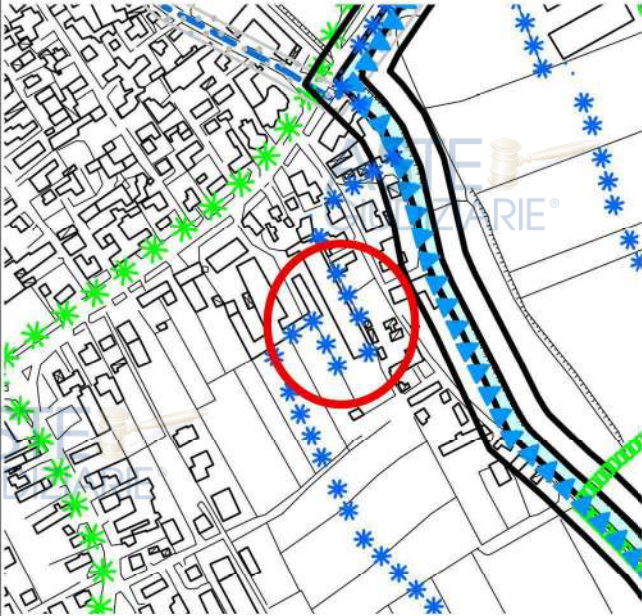
Tribunale di Verona E.I. n.142/2025 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch. Monica Michelazzi

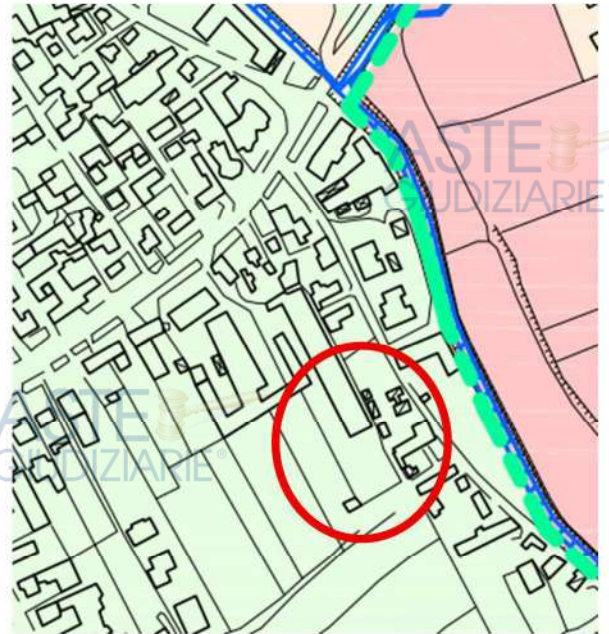
Custode: Avv. Marco Bulgarelli

ESTRATTO P.A.T.  
"Carta dei Vincoli"



\*\*\*\*\*  
VINCOLO PAESAGGISTICO  
D. Lgs 42/2004 - Corsi d'acqua | Art. 8

ESTRATTO P.A.T.  
"Carta delle fragilità"



TERRENO IDONEO | Art. 41

ESTRATTO P.A.T.  
"Carta delle Trasformabilità"



Area di urbanizzazione consolidata  
- a prevalente destinazione residenziale | Art. 67



## INTERVENTI AMMESSI:

ESTRATTO DA NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE

**Articolo 28 - ZTO "B" - ZONE RESIDENZIALI EDIFICATE**

1. Queste zone corrispondono ai nuclei consolidati.
2. In queste zone sono ammessi i seguenti tipi di interventi:
  - a. Edilizia esistente: tutti i tipi di interventi, così come definiti all'art. 16 delle presenti norme;
  - b. Interventi di nuova costruzione sulle aree libere.
3. In queste zone sono consentite esclusivamente la destinazione d'uso residenziale e quelle con essa compatibili, secondo il precedente articolo 17.4.a.
4. In queste zone è vietato insediare locali adibiti a sale slot, videolottery e qualsiasi apparecchio da gioco con vincite in denaro.
5. In queste zone è ammesso l'intervento edilizio diretto, salvo diverse indicazioni nella grafia di PI.
6. Si applicano per le autorimesse le norme del precedente articolo 27.6, con secondo posto macchina in superficie, senza monetizzazione.
7. Ai fini dell'edificazione, valgono le seguenti norme:
  - If = 1,5 mc/mq, ridotti a 0,5 mc/mq negli ambiti di edificazione diffusa
  - C = 35%, ridotta al 20% negli ambiti di edificazione diffusa
  - H = 9,50 ml, ridotti a 6,50 ml negli ambiti di edificazione diffusa
  - Ds = minimo 5,0 ml
  - Dc = minimo 5,00 ml
  - Df = minimo 10,00 ml.
8. Negli ambiti di edificazione diffusa residenziale, così come previsto dall'art. 69 della NA del PAT, non è ammessa la realizzazione di nuove recinzioni di nuovi elementi costruiti. Sono ammesse solo recinzioni realizzate con elementi vegetali, eventualmente associate a rete metallica, sostenuta da pali preferibilmente in legno, infissi al suolo.
9. E' ammesso un incremento massimo del 20% del valore dell'If, qualora si utilizzino tecniche costruttive secondo quanto previsto dalla L.R. N°4 del 2007 (D.G.R. 2063 del 07/07/2009) e del D.G.R. 2499 del 04/08/2009.
10. È consentita l'edificazione fino ai confini laterali, al fine di realizzare un profilo continuo, in base alle indicazioni grafiche del PI.
11. Si applicano in queste zone le norme di cui al precedente articolo 27.8, 9, 10, 11.
12. Per i laboratori artigianali esistenti, non compatibili con la residenza, è previsto il trasferimento. Sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Per le relative volumetrie è ammesso quanto previsto ai commi dal 15 a 18 del presente articolo, essendo comunque ammessa la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto dal precedente articolo 14, agendo nella sfera di interventi di miglioramento della qualità urbana di cui al c. 3 art. 36 – Riquilibrato ambientale e credito edilizio della L.R. 11/2004 e s.m.i..  
[\[var 7 VI^p Vo – VO.A.10\]](#)

Tribunale di Verona E.I. n.142/2025 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch. Monica Michelazzi

Custode: Avv. Marco Bulgarelli

13. Relativamente agli ambiti individuati dal PAT come "Strada mercato", il PI conferma quanto previsto all'art. 72 della NTA del PAT, rinviando a specifici progetti.
14. Visti i contenuti del c. 4 art. 9 delle presenti NTO, per quelle ZTO "B" per le quali è stato realizzato, convenzionato o approvato con Delibera Comunale, anche solo parzialmente, un Piano Urbanistico Attuativo, sono da considerarsi vigenti le previsioni dei rispettivi strumenti urbanistici fino alla loro scadenza da prevedersi ai sensi della normativa vigente, potendosi poi applicare i contenuti del presente articolo, fatto salvo l'obbligo di eventuale versamento dei conseguenti oneri di urbanizzazione primaria e secondaria previsti. **[Var. 7 III^p]**
15. I cambi di destinazioni d'uso in zone servite da standards insufficienti sono ammessi solo a seguito di adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria al carico urbanistico indotto dall'intervento, nonché di eventuali ulteriori infrastrutture di servizio, se ritenute necessarie per la nuova destinazione d'uso.
16. È sempre ammessa la riconversione a uso residenziale e/o funzioni compatibili dei fabbricati esistenti nel rispetto degli indici e parametri urbanistici di zona.
17. Fatto salvo quanto indicato al comma 4 dell'articolo 18 delle presenti norme, per le volumetrie regolarmente autorizzate eccedenti i relativi parametri di zona la riconversione di cui al precedente comma è ammessa tramite Piano di Recupero (P.d.R.) puntualmente individuato dal PI, ovvero previa sua individuazione quale zona di degrado tramite determina del Consiglio Comunale, da presentarsi quantomeno come esteso all'intero ambito di proprietà e formato dagli elaborati previsti dall'art. 19 della L.R. 11/2004 e s.m.i: altresì, qualora ve ne fossero le condizioni di cui all'articolo 10 delle presenti norme, è possibile ricorrere al permesso di costruire convenzionato per interventi di completamento su parti del territorio già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ma limitatamente ai casi in cui l'edificazione si realizzi mediante un monolotto per un massimo di 1.500 mq di superficie lorda di pavimento.
18. Nel caso di conversione di laboratori artigianali esistenti, si richiamano i contenuti del comma 9 articolo 58 delle presenti norme, in tema di oneri di urbanizzazione, costo di costruzione e perequazione. **[var 7 VI^p Vo - VO.A.10]**

### D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

L'immobile non risulta in ditta all'esecutata poiché è ancora intestato al defunto [REDACTED], coniuge di [REDACTED], deceduto il 03/03/2019 che le ha devoluto l'immobile in eredità.

\*Si fa presente che in tutte le visure catastali la toponomastica viene indicata in Via Vasari n°12 ma tale indirizzo corrisponde ad altro fabbricato. A seguito di confronto con ufficio Toponomastica del Comune di Cerea si è riscontrato che l'indirizzo corretto è Via Frescadella senza numero civico. Tale imprecisione è di conseguenza riportata anche nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

\*La categoria catastale indicata C/2 corrisponde ad immobili ad uso di magazzino e deposito ma, come riscontrato nelle planimetrie catastali e negli elaborati dell'ultima pratica edilizia rinvenuta con l'Accesso agli Atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Cerea, l'immobile è per più del 50% della sua superficie destinato a laboratorio e per la restante superficie a magazzino. Quindi si ritiene più corretta la categoria catastale C/3 – laboratori per arti e mestieri.

Il brano mappale non è coerente con la planimetria catastale poiché non viene riportata la sagoma del locale caldaia (sub 10) e del bagno che confinano con i vicini mappali n°348 e 947.

Dai rilievi effettuati durante il sopralluogo si è potuto constatare che la rappresentazione grafica delle planimetrie catastali risultano conformi con lo stato di fatto ma **non conformi** rispetto agli elaborati grafici depositati presso l'ufficio tecnico del Comune di Cerea.

**Per regolarizzare l'intestazione catastale, la categoria, la conformità con gli elaborati di progetto e aggiornare l'inserimento in mappa dei locali destinati a bagno e centrale termica sarà necessario presentare al Catasto una Voltura, una pratica DOCFA e un nuovo inserimento di Mappa. La spesa complessiva per tali pratiche si presume possa quantificarsi in € 1200 per onorario con diritti di segreteria e bolli.**



**D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile**

I titoli edilizi relativi agli immobili di cui si tratta, acquisiti con Accesso agli Atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Cerea, sono i seguenti:

- **Licenza edilizia n°2579 del 22/03/1972** per realizzazione nuovo fabbricato artigianale, richiedenti F.lli [REDACTED]
- **Licenza edilizia n°610/r prot. 4464 del 28/09/1972** per realizzazione di recinzione, richiedenti [REDACTED]
- **Certificato di Abitabilità n°11736 del 23/02/1973** – pratica edilizia n°2579
- **Nulla Osta Prot. n°15985 del 02/12/1988** di Accesso stradale da Via Giorgio Vasari
- **Concessione edilizia in sanatoria n°17526 del 28/12/1988** – richiedente [REDACTED] per modifiche interne ed esterne ad un edificio artigianale con parziale cambio d'uso da artigianale a residenziale.
- **Certificato di Abitabilità prot 7526 del 11/16/1989**
- **Concessione edilizia n°5612/89 Prot. n°16636 del 05/05/1989** ristrutturazione edilizia e apertura di una porta di un fabbricato artigianale, richiedenti [REDACTED]
- **Concessione edilizia n°5612/89 Prot. n°5302 del 17/05/1989** ristrutturazione edilizia e modifiche prospettiche di un fabbricato artigianale, richiedenti [REDACTED]
- **Autorizzazione edilizia n°14425 del 28/10/1989** per spostamento di tramezza, richiedenti [REDACTED]
- **Autorizzazione edilizia n°14426 del 11/06/1990** per ristrutturazione edilizia, richiedenti [REDACTED]
- **Certificato di Abitabilità n°26/91 del 28/05/1991** - Pratica edilizia 5612
- **Concessione edilizia n°5612/89 Prot. n°9199 del 17/08/1992 - Variante** ristrutturazione edilizia e apertura porta esterna di un fabbricato artigianale, richiedenti [REDACTED]
- **Concessione Edilizia n°6622 del 24/08/1994 prot. 3394** per variazione prospettica ad un fabbricato ad uso laboratorio-magazzino richiedente [REDACTED].

Dai rilievi effettuati durante il sopralluogo si è riscontrato che la rappresentazione grafica degli elaborati dell'ultima Concessione edilizia approvate dal Comune di Cerea



(C.E.n°6622 del 24/08/1994) risultano **non conformi** con lo stato di fatto ed in particolare si segnalano le seguenti difformità:

- Mancata realizzazione di nuove finestre sul prospetto est necessarie al fine di garantire il corretto rapporto aeroilluminante del locale destinato a laboratorio.

Si allega di seguito la prescrizione dell'ufficio tecnico dell'ULSS dettate a seguito della richiesta di parere per l'approvazione della Concessione edilizia n°5612/89.

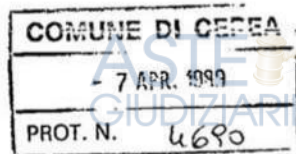
REGIONE DEL VENETO  
UNITA' LOCALE SOCIO-SANITARIA N.28  
LEGNAGO - VR

SETTORE IGIENE PUBBLICA

Prot. n° 1026 BG/pe

Legnago li. 0.4. APR. 1989

Oggetto: Parere insediamento produttivo.  
Ditta:



Al Sig. SINDACO  
del Comune di  
C E R E A

In riferimento alla richiesta del 15.02.89 prot. n° 2179 di cui all'oggetto, esaminata la documentazione presentata, si esprime parere favorevole per quanto di competenza con le seguenti prescrizioni:

- devono essere garantiti i rapporti di 1/10 e 1/20 rispettivamente per illuminazione ed aerazione nei laboratori, come previsto nella Circolare Regione Veneto n° 38/87;
- prima dell'inizio di una qualsiasi attività nell'insediamento in oggetto, dovrà esserne data comunicazione allo scrivente Settore integrata da una nuova Scheda Informativa e da una planimetria con il posizionamento dei macchinari.

Distinti saluti.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE  
IGIENE PUBBLICA  
(Dott. Mario Rossini)



Al fine di rendere conforme l'immobile dal punto di vista edilizio ed igienico-sanitario si ritiene necessaria la realizzazione delle tre finestre e si è ricavato sommariamente il costo dell'intervento mediante un computo metrico estimativo che si allega di seguito.

Tribunale di Verona E.I. n.142/2025 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch. Monica Michelazzi

Custode: Avv. Marco Bulgarelli

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO PER

APERTURA NUOVE FINESTRE E FORNITURA DI SERRAMENTI

N	DESCRIZIONE	U.m.	N	lung.	larg.	alt./pes	quantità	PREZZO UNITARIO	PREZZO
1	Demolizione in breccia per apertura di porte o vani a sezione obbligata, eseguita a mano e con l'ausilio martello demolitore elettrico, compreso l'abbassamento delle macerie al piano di carico, escluso opere provvisionali, carico e trasporto alle discariche. su muratura in laterizio forato spessore cm. 38	mc		1,60	1,70	0,25	0,68	€ 266,00	€ 1.085,28
				4,00	1,70	0,25	1,70		
				4,00	1,70	0,25	1,70		
							4,08		
2	Trasporto a discarica controllata secondo il DLgs 13 gennaio 2003, n. 36 dei materiali di risulta provenienti da demolizioni, previa caratterizzazione di base ai sensi del DM 27 settembre 2010 da computarsi a parte, con autocarro di portata fino a 50 q, compresi carico, viaggio di andata e ritorno e scarico con esclusione degli oneri di discarica.	mc					4,00	€ 70,00	280,00 €
3	Intonaco civile formato da un primo strato di rinzaffo, da un secondo strato tirato in piano con regolo e frattazzo con predisposte poste e guide, rifinito con sovrastante strato di colla della stessa malta passato al crivello fino, lisciata con frattazzo metallico alla pezza:	mq		6	1,70	1,00	10,20	€ 38,00	€ 1.117,20
				2	1,60	1,00	3,20		
				4	4,00	1,00	16,00		
							29,40		
4	Fornitura e posa di nuovi serramenti in alluminio con apertura motorizzata	mq		1,60	1,70		2,72	€ 700,00	€ 11.424,00
				4,00	1,70		6,80		
				4,00	1,70		6,80		
							16,32		
<b>TOTALE OPERE</b>								<b>€ 13.906,48</b>	

**TOTALE COSTI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA**

**€ 13.906,00**

Tribunale di Verona E.I. n.142/2025 R.E.

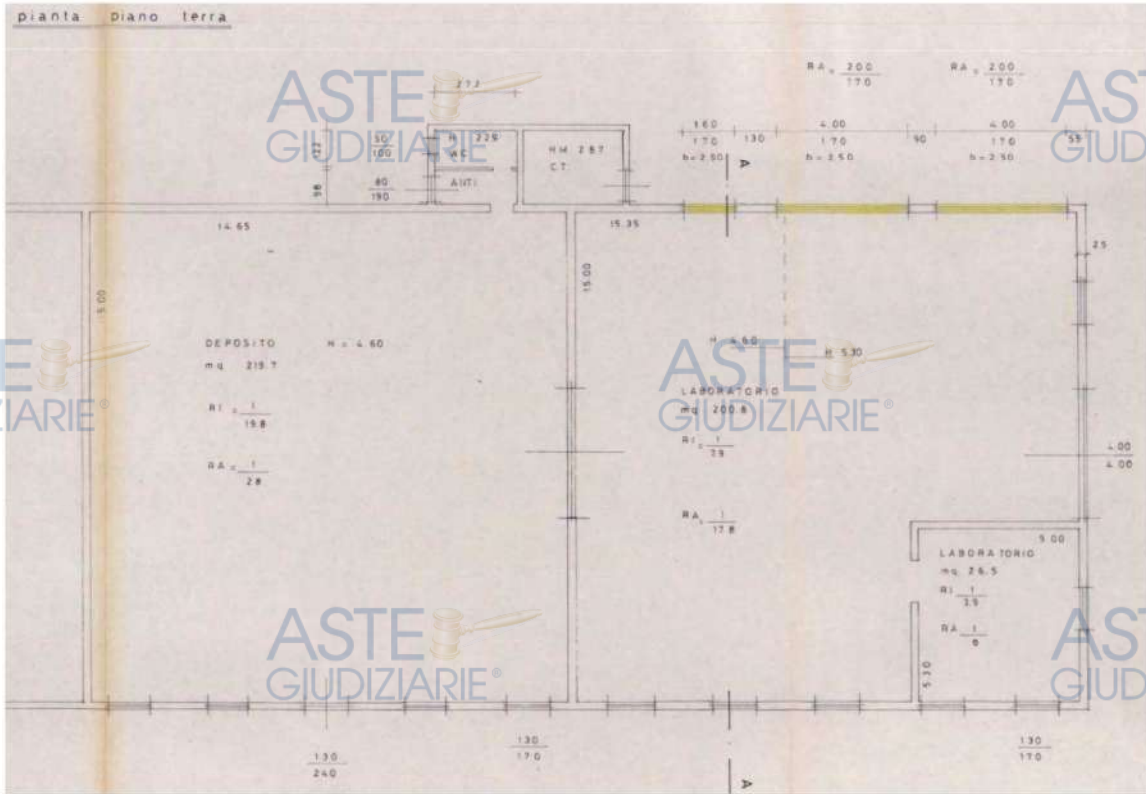
Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch. Monica Michelazzi

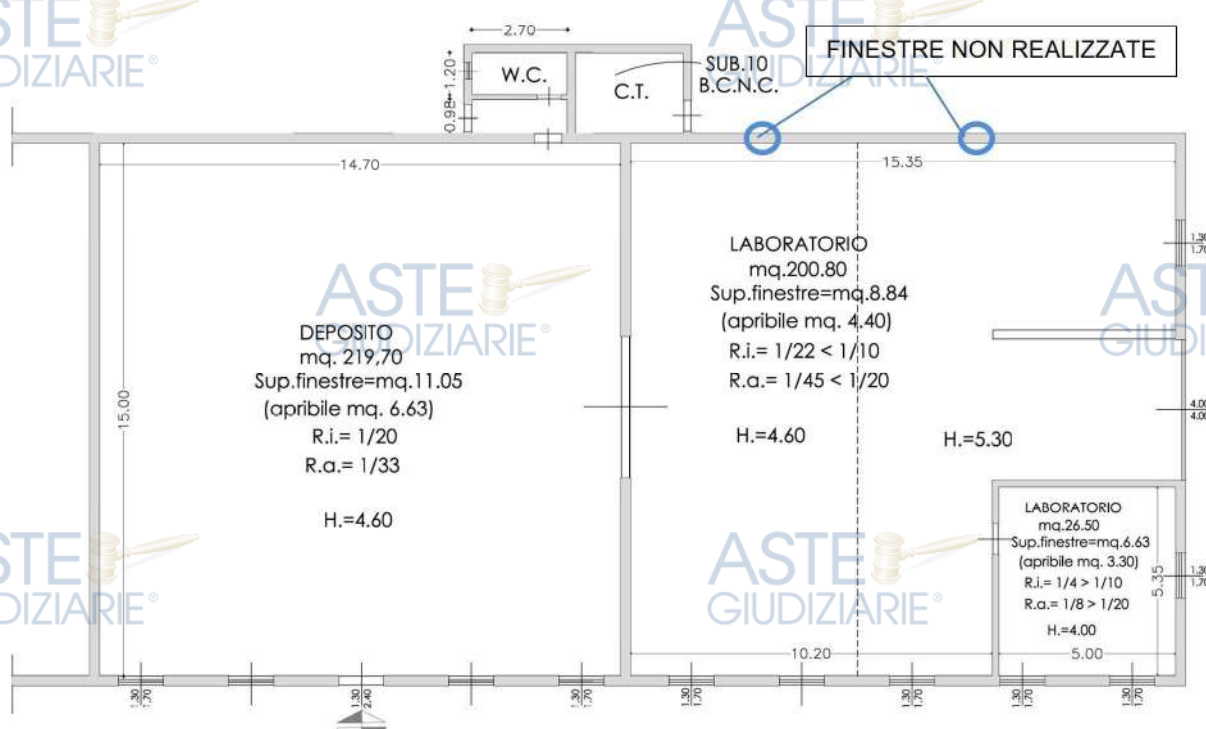
Custode: Avv. Marco Bulgarelli



PIANO TERRA - PROGETTO APPROVATO - Concessione Edilizia n°6622 del 24/08/1994 prot. 3394



PIANO SEMINTERRATO - STATO DI FATTO - NON CONFORME



Tribunale di Verona E.I. n.142/2025 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch. Monica Michelazzi

Custode: Avv. Marco Bulgarelli

**D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile****D.1.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti**

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal Sig. [REDACTED] in virtù di un contratto di locazione.

Tale contratto è stato stipulato tra il deceduto [REDACTED] come locatore e il [REDACTED] come conduttore in data 02/10/2017 e registrato in data 30/10/2017 presso L'Agenzia delle Entrate all'Ufficio territoriale di Legnago con Codice Identificativo del Contratto T5R17T002730000II:

Contratto di locazione commerciale

In cui si indica che:

*"1) Il locatore concede in locazione al conduttore, che accetta, parte dell'immobile di circa mq.250 sito in Cerea (VR) – Via Frescadella, contraddistinto dai seguenti identificativi catastali: Foglio n°44, Mappale n°303, Sub n°6 – Categoria C/2 – R.C. 915,57 da adibirsi a ricovero attrezzi da giardino."*

Nel contratto viene indicato al punto 2) che : *" ..... la durata è di un anno con inizio dal 01/10/2017 e termine 30/09/2018. Da tale data il contratto si rinnoverà di pari periodo e così di scadenza in scadenza se nessuna delle parti contraenti avrà dato disdetta a mezzo raccomandata R.R. con preavviso non inferiore a 4 (quattro) mesi. Il locatore concede al conduttore la facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, 7° comma L. 392/78 con preavviso a mezzo raccomandata R.R. di 3 mesi."*

Al punto 3) del contratto si indica che: *".... il corrispettivo della locazione è stabilito in complessivi € 5.400,00 annui, da pagarsi in rate mensili anticipate di € 450,00 ..... il canone di locazione potrà essere aggiornato annualmente, su richiesta del locatore, nella misura del 100% delle variazioni accertate dell'ISTAT..."*.

Al punto 5) si riporta quanto segue: *I locali si concedono per solo uso di "magazzino per deposito automezzi ed attrezzatura da giardino" con divieto di sublocazione e cessione anche parziale e divieto di mutamento di destinazione. .... Il conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che non comportano contatti diretti con il pubblico."*

Al punto 8) viene riportato: *"..... Il magazzino è privo dell'impianto di riscaldamento ed ha*



*il bagno in comune con l'altra parte non locata adibita a laboratorio. Il conduttore dovrà lasciare libera la parte antistante l'ingresso in quanto serve per accesso ad automezzi che devono recarsi nella parte retrostante adibita a laboratorio. La manutenzione del cortile esterno dovrà essere fatta dal conduttore, con taglio erba periodico con potatura dei frutteti piantumati e delle vigne. Il contatore dell'acqua è in comproprietà con altra ditta confinante [REDACTED]. Il contatore dell'energia elettrica dovrà essere volturato a nome del conduttore."*

#### Verifica di congruità del canone di locazione:

Da una ricerca di mercato di immobili simili in Comune di Cerea si è riscontrato un canone mensile nella misura di €1,09/mq a €2,08/mq mensili (€1,58/mq medi) quindi in riferimento ai 250mq. riportati in contratto si può ipotizzare un canone mensile di € 395,00, visto l'andamento di mercato degli ultimi dieci anni degli immobili ad uso commerciale nella zona si ritiene possa essere un valido canone di riferimento.

Alla luce delle suddette considerazioni si ritiene il canone d'affitto riferito al 2017 non inferiore di un terzo rispetto al giusto canone di locazione e risulta **congruo**.

Si segnala che il Sig. [REDACTED], come indicato in contratto, occupa solamente la parte di immobile destinato a laboratorio mentre il locale destinato a deposito è a disposizione della proprietà.

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

Il contratto è stato stipulato in data **anteriore alla notifica del pignoramento**, quindi si ritiene che il titolo di detenzione **di una porzione del bene** da parte del conduttore sia **opponibile** al creditore procedente, anche in considerazione del fatto che sia stato valutato congruo il canone di locazione ai sensi dell'art. 2923, comma 3 del C.C. come espresso nel precedente paragrafo.

Si precisa che l'opponibilità si riferisce esclusivamente ai locali destinati a laboratorio di mq.200,80 e al piccolo laboratorio di mq.26,50 e non al deposito comunicante di mq.219,70 che non è occupato dal locatario.

Si segnala che dalle indagini effettuate presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Verona

sull'immobile oggetto di pignoramento risulta non esserci alcun contratto di locazione a nome di [REDACTED], quindi si presume non sia stato comunicato il subentro dell'esecutata come nuovo locatore.

Si segnala che la durata dei contratti di locazione per immobili artigianali è stabilita per la Legge 27 luglio 1978, n°392 all'art. 27, comma 1, della durata minima è di **6 anni**, con un rinnovo automatico di altri 6 anni (formula 6+6), sempre all'art.27 al comma 4: "se è convenuta una durata inferiore o non è convenuta alcuna durata, la locazione si intende pattuita per la durata rispettivamente prevista nei commi precedenti." Quindi si ritiene di dover considerare il suddetto contratto di locazione della durata di 6 anni e che la sua data di scadenza sia il 30/10/2029.

#### D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

Dalle certificazioni acquisite e dalle ricerche condotte presso gli uffici competenti, emerge che sui beni gravino le seguenti formalità:

- ISCRIZIONE del 21/02/2017 - Registro Particolare 1013 Registro Generale 6554 Pubblico ufficiale SALVATORE LORENZO Repertorio 26101/14566 del 16/02/2017 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, CAPITALE € 110.000,00, totale interessi e spese € 165.000,00, durata 15 anni

- **A FAVORE**

- **CONTRO** [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di piena proprietà

- **DEBITORE NON DATORE DI IPOTECA** [REDACTED]

Sull'immobile sito in Cerea (VR) - CATASTO FABBRICATI

- Foglio n°44, Mappale n°303, Sub. n°6 – C2 – Magazzini e locali di deposito, consistenza 554 mq.  
(per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1)

- TRASCRIZIONE del 09/07/2025 - Registro Particolare 20619 Registro Generale 28094 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI VERONA Repertorio 4134 del 22/05/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- **A FAVORE**

- **CONTRO** [REDACTED]

Tribunale di Verona E.I. n.142/2025 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch. Monica Michelazzi

Custode: Avv. Marco Bulgarelli

Sull'immobile sito in Cerea (VR) - CATASTO FABBRICATI

- Foglio n°44, Mappale n°303, Sub. n°6 – C2 – Magazzini e locali di deposito, consistenza 554 mq. in Via Giorgio Vasari n°12  
(per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1)

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

Non risultano diritti di assegnazione della casa familiare a favore di coniuge non debitore trascritti successivamente all'iscrizione del creditore procedente ipotecario di primo grado.

Non risultano diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente

Non risultano contratti di locazione ultraventennali con canone giudicato vile.

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

Non risultano vincoli o oneri giuridici opponibili alla procedura.

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

Non risultano diritti di prelazione derivanti dall'esistenza di un vincolo storico-culturale o ex articolo 9 del D.lgs 122/2005.

#### **D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali**

Non è stato costituito condominio e non vi sono spese condominiali arretrate

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

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

#### **D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata**

Non si tratta di immobile costruito in regime di edilizia convenzionata pubblica.

#### **D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale**

Valutata la conformazione del bene si ritiene che lo stesso non sia comodamente divisibile, in quanto il frazionamento diverrebbe oneroso dovuto alla presenza di un unico bagno

inoltre si ritiene più appetibile la vendita del bene come lotto unico.

#### D.1.13. Valutazione del lotto

La stima viene fatta attenendosi scrupolosamente alla prescrizione contenuta nell'art. 568, comma secondo, cod. proc. civ. avendo cura di precisare i dati comparativi assunti.

##### D.1.13.1. Consistenza

Si baserà il confronto sul parametro "metro quadro commerciale", la quantificazione della superficie commerciale di vendita dei fabbricati è calcolata ai sensi della norma UNI 10750 e del D.P.R. n. 138/98. Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne-perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni, che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE					
BENE FOGLIO N°44 M.N°303	PIANO	ALTEZZA	SUPERFICIE LORDA	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE
LABORATORIO/ MAGAZZINO SUB. 6	T (laboratorio)	4,60/5,30	mq. 213	100 %	mq. 213,00
	T (laboratorio)	5,30	mq. 30,00	100 %	mq. 30,00
	T (deposito)	4,60	mq. 230,00	100 %	mq. 230,00
	T (wc)	2,30	mq. 7,00	100 %	mq. 7,00
	T (corte esclusiva)		mq. 960,00	10 %	mq. 96,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					mq. 576,00

Il Valore di Mercato (o Market Value) è così definito (I.V.S. cap.3.1 e C.V.I. cap.5 p.2.2):

“Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l’acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”

Il criterio di stima impiegato è il Market Comparison Approach (MCA) è un procedimento di stima del valore di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l’immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noto. Il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche. Il MCA si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni. Si basa su un insieme di aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e dell’immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere espressi in termini percentuali e in termine di valore.

Le principali fasi del MCA sono le seguenti:

- 1) Analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell’immobile da valutare
- 2) La rilevazione dei dati immobiliari
- 3) La scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare
- 4) La compilazione della tabella dei dati
- 5) La stima dei prezzi marginali
- 6) La redazione della tabella di valutazione
- 7) La sintesi valutativa

L’analisi del mercato mira a prevedere l’offerta e la domanda attuali e future per un tipo di immobile in un dato segmento di mercato. Ai fini dell’analisi estimativa, il segmento di mercato in termini concreti è stato definito rispetto ai seguenti principali parametri: caratteristiche dell’immobile, della posizione in cui ricade il bene, della destinazione d’uso, della tipologia, della consistenza, dello stato di conservazione, di manutenzione e della vetustà.



**D.1.13.3.**

**D.1.13.4. Stima**

La ricerca degli immobili simili all'immobile oggetto di esame ha condotto al reperimento di due edifici comparabili. E' stato possibile individuare anche gli elementi di comparazione difforni determinando così gli aggiustamenti e le correzioni da apportare al prezzo del comparabile in funzione delle diverse caratteristiche prese in esame.

Gli immobili di seguito riportati sono stati oggetto di compravendite con caratteristiche tipologiche simili al compendio in esame.

<b>COMPARABILE A) - VIA SANSOVINO N°14 - CEREA (VR)</b>			
DESCRIZIONE	Capannone artigianale		
TIPO DI CONTRATTO	COMPRAVENDITA		
LOCALIZZAZIONE	VIA SANSOVINO n°14 - CEREA (VR)		
ANNO DI COSTRUZIONE	1996		
DESTINAZIONE	LABORATORIO/DEPOSITO		
TIPOLOGIA	CAPANNONE		
DIMENSIONE	MEDIA		
ATTO	Notaio Dott. NICOLA MARTINO - rep. N°18674 del 16/06/2025		
DATA ATTO	GIUGNO 2025		
DATI CATASTALI	(Fabbricati)	FOGLIO N°43, MAPPALE N°496, SUB N°1 - Piano T-1- Cat. C/3,	mq. 376,00
	(Fabbricati)	FOGLIO N°43, MAPPALE N°496, SUB N°2 - Piano T - Cat. C/2,	mq. 543,00
	(Terreni)	FOGLIO N°43, MAPPALE N°496, ENTE URBANO,	mq. 2240,00
SUPERFICIE COMMERCIALE	1088,70 mq.		
PREZZO VENDITA	240.000,00 €		
PREZZI €/mq.	220,45 €/mq.		

<b>COMPARABILE B) - VIA R. SANZIO, 1 - CEREA (VR)</b>			
DESCRIZIONE	Capannone artigianale		
TIPO DI CONTRATTO	COMPRAVENDITA		
LOCALIZZAZIONE	VIA RAFFAELLO SANZIO, 1 - CEREA (VR)		
ANNO DI COSTRUZIONE	1992		
DESTINAZIONE	LABORATORIO E DEPOSITO		
TIPOLOGIA	CAPANNONE		
DIMENSIONE	MEDIA		
ATTO	Notaio Dott. GIUSEPPE GHILIBERTI - Rep. N°95327 del 23/05/2024		
DATA ATTO	MAGGIO 2024		
DATI CATASTALI	(Fabbricati)	FOGLIO N°43, MAPPALE N°384, SUB N°1, Cat. C/3, Piano T,	mq. 751,00
	(Terreni)	FOGLIO N°43, MAPPALE N°384, SUB N°1, ENTE URBANO,	mq. 1405,00
SUPERFICIE COMMERCIALE	816,4 mq.		
PREZZO VENDITA	180.000,00 €		
PREZZI €/mq.	220,48 €/mq.		

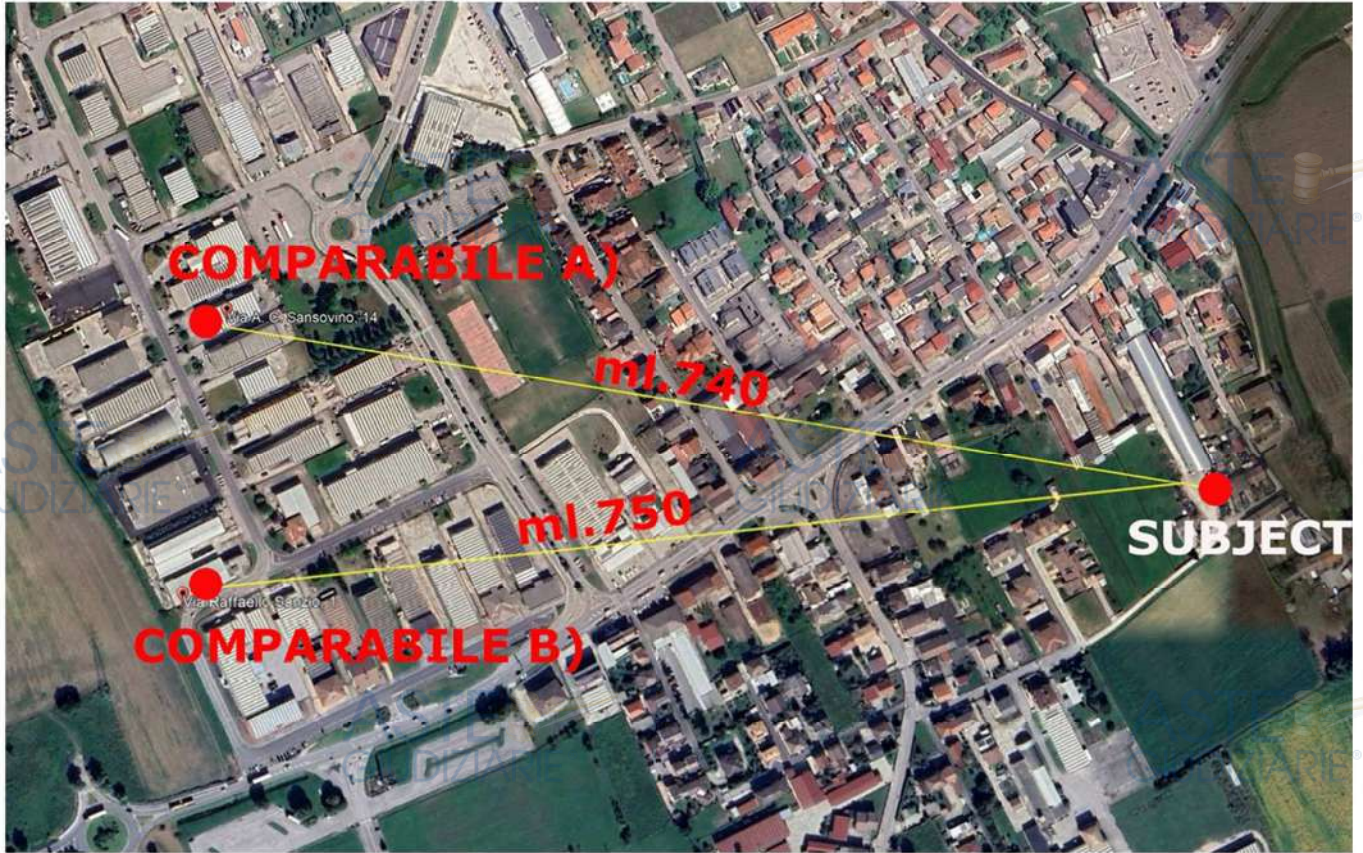
Tribunale di Verona E.I. n.142/2025 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch. Monica Michelazzi

Custode: Avv. Marco Bulgarelli





La superficie commerciale dei beni comparabili è stata dedotta dalla consistenza catastale.

- Parametri del segmento di mercato:

Descrizione  
Localizzazione  
Tipo di contratto  
Destinazione  
Tipologia immobiliare  
Tipologia edilizia  
Dimensione



• Tabella dei dati

Nell'MCA i dati immobiliari rilevati sono ordinati nella tabella dei dati, che riporta nelle colonne gli immobili di confronto (A,B,...) e l'immobile oggetto di stima (Subject), nelle righe il prezzo di mercato e le caratteristiche immobiliari. Nel caso in esame sono state prese in considerazione la data del contratto e le caratteristiche superficiali.

TABELLA DEI DATI			
PREZZO E CARATTERISTICHE	CONTRATTO		SUBJECT
	UNITA' A	UNITA B	
PREZZO DI MERCATO (€)	240.000,00	180.000,00	?
DATA DAT (mesi)	6	19	0
SUPERFICIE PRINCIPALE (mq)	919,00	751,00	480,00
Corte di pertinenza	1697,00	654,00	960,00

Saggio di variazione annuale del mercato immobiliare: +1,36%

TABELLA DEGLI INDICI MERCANTILI	
INDICE ED INFORMAZIONE	IMPORTO
SAGGIO ANNUALE DI RIVALUTAZIONE DEL PREZZO	- 0,0136
RAPPORTO MERCANTILE DELLA CORTE ESCLUSIVA	0,10

• Analisi dei prezzi marginali

Dalle quotazioni immobiliari del Comune di Cerea si è riscontrato un tasso di rivalutazione annuale degli edifici non residenziali pari al 1,36%.

**Data DAT:** il saggio mensile medio è calcolato dividendo per il numero dei mesi dell'anno, il prezzo marginale è espresso in termini percentuali:

$$PA (DAT) = 240.000 \times 0,0136 / 12 = 272,00 \text{ €/ mese}$$

$$PB (DAT) = 180.000 \times 0,0136 / 12 = 204,00 \text{ €/ mese}$$

**Superficie commerciale:** il prezzo medio dei contratti è calcolato dividendo il prezzo totale per superficie commerciale,

$$PA (S) = 240.000 / 1088,70 = 220,44 \text{ €/ mq.}$$

$$PB (S) = 180.000 / 816,40 = 220,48 \text{ €/ mq.}$$

il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi medi, considerando che il rapporto di posizione è supposto minore dell'unità, in questo modo si può evitare con un artificio pratico la stima del rapporto di posizione.

**Corte esclusiva:** il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile:  
 area scoperta: = 220,44 x 0.1 = 22,04 €/mq.

- Tabella di valutazione

Una volta eseguita l'analisi dei prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari si procede alla compilazione della tabella di valutazione, dove si ricaveranno i prezzi corretti degli immobili di confronto in base ai prezzi marginali calcolati. Per ogni caratteristica si svolgono le operazioni di confronto tra gli immobili rilevati e l'immobile da valutare. Il prodotto rappresenta l'aggiustamento del prezzo rilevato. Per ogni colonna si procede alla somma algebrica del prezzo e degli aggiustamenti ottenendo il prezzo corretto. Il prezzo così corretto rappresenta il prezzo che avrebbe spuntato sul mercato l'immobile da valutare se fosse stato al posto di quello di confronto.

TABELLA DI VALUTAZIONE

PREZZO E CARATTERISTICHE	UNITA' A	UNITA' B
PREZZO (€)	240.000,00	180.000,00
DATA (mesi)	(0 -6) x (-272,00) = 1.632,00	(0 -19) x (-204,00) = 3.876,00
SUPERFICIE PRINCIPALE (mq.)	(480 -919) x (220,45) = -96.775,97	(480 -751) x (220,45) = -59.740,98
CORTE ESCLUSIVA (mq)	(960 -1697,0) x (22,05) = -16.249,39	(960 -654) x (22,05) = 6.746,69
PREZZO CORRETTO (€)	128.606,64	130.881,72

- Verifica di stima con il test della divergenza percentuale assoluta

Un test di verifica dei prezzi corretti si basa sulla divergenza percentuale assoluta d% che è data da:

$$d\% = \left| \frac{V_{max} - V_{min}}{V_{min}} \right| * 100$$

il test basato sulla divergenza percentuale assoluta si considera superato se d% è inferiore al 5%. Il test di verifica dei prezzi corretti è così soddisfatto:

$$d\% = \frac{128.606,64 - 130.881,72}{130.881,72} * 100 = 1,74\% < 5\%$$

La divergenza percentuale è inferiore al 5% e quindi il test è superato.



**Sintesi di stima**

Il valore di stima degli immobili da valutare è rappresentato dalla media dei prezzi corretti:

$$\text{Valore di mercato} = \frac{128.606,64 + 130.881,72}{2} = \text{€ } 129.744,00$$

Si ricava il prezzo al mq. dividendo valore di mercato per la superficie catastale dei beni oggetto di stima:

$$\text{Prezzo al mq.} = \text{€ } 129.744,00 / 576 = \text{€ /mq } 225,25$$

$$\text{Valore di mercato Laboratorio/Deposito Sub. 6} - \text{mq. } 480 \times \text{€}225,25 = \text{€ } 108.120,00$$

$$\text{Valore di mercato Area scoperta Sub. 6} - \text{mq. } 960 \times 0,10 \times \text{€}225,25 = \text{€ } 21.624,00$$

**D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni**

Al fine della corretta valutazione si applicano le seguenti decurtazioni indicate nella tabella in termini riassuntivi, tali voci sono state descritte in modo più dettagliato nei precedenti paragrafi.

DESCRIZIONE	IMPORTO
VALORE STIMATO	129.744,18 €
COSTO PRATICHE CATASTALI PER REGOLARIZZAZIONE	- 1.200,00 €
COSTO OPERE EDILI PER CONFORMITA' EDILIZIA	- 13.900,00 €
RIDUZIONE DEL 10% PER CONTRATTO DI AFFITTO OPPONIBILE	- 12.974,42 €
RIDUZIONE DEL 10% PER ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO	- 12.974,42 €
<b>VALORE DEL LOTTO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI</b>	<b>88.695,34 €</b>

**Valore dell'immobile arrotondato € 88.700,00**

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.

Verona, 27/12/2025

Il perito stimatore  
Arch. Monica Michelazzi



Tribunale di Verona E.I. n.142/2025 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch. Monica Michelazzi

Custode: Avv. Marco Bulgarelli

**E. ALLEGATI LOTTO UNICO**

- E.1. Titolo di provenienza del bene
- E.2. Certificati di stato civile
- E.3. Planimetrie catastali
- E.4. Estratto storico del Catasto
- E.5. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.6. Titoli Abilitativi, elaborati
- E.7. Concessioni edilizie
- E.8. Certificato di Agibilità
- E.9. Contratto di locazione
- E.10. Fotografie degli esterni
- E.11. Fotografie degli interni
- E.12. Dati comparativi acquisiti e fonte

