



ISTANZA N. 4
13/01/2026
URGENTE



Descrizione: **deposito perzia ctu**

Procedura:



Registro:

Esecuzioni Immobiliari

Giudice:

Dott.ssa Paola Salmaso

Ufficio:

Tribunale ordinario di Verona



A	SHEDA SINTETICA LOTTO UNICO	3
B	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	4
C	DIVISIONI IN LOTTI	4
D	DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI	4
D.1	LOTTO 1 (unico) – IMMOBILI SITI IN VIA POZZA 22	4
D.1.1	Proprietà	4
D.1.1.1	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio	6
D.1.2	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	6
D.1.3	Descrizione dei beni	8
D.1.3.1	Contesto	9
D.1.3.2	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	9
D.1.3.3	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	20
D.1.3.4	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	20
D.1.4	Situazione urbanistica della zona	20
D.1.5	Situazione catastale dell'immobile	21
D.1.6	Situazione edilizia dell'immobile	22
D.1.7	Stato di occupazione dell'immobile	23
D.1.7.1	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	23
D.1.7.2	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	23
D.1.8	Vincoli ed oneri giuridici	23
D.1.8.1	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	23
D.1.8.2	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	24
D.1.8.3	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	24
D.1.8.4	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi	24
D.1.9	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	25
D.1.10	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	25
D.1.11	Immobile in regime di edilizia convenzionata	25
D.1.12	Separazione in natura e progetto divisionale	25
D.1.13	Valutazione del lotto	25
D.1.13.1	Consistenza	25
D.1.13.2	Criteri di stima	26
D.1.13.3	Stima	29
D.1.13.4	Adeguamenti e correzioni della stima	30
D.1.13.5	Valore di stima al netto delle decurtazioni	31
E	ALLEGATI LOTTO UNICO	31
E.1	Titoli di provenienza del bene	31
E.2	Estratto per sunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato	31
E.3	Certificato storico di residenza dell'esecutato	31
E.4	Stato di famiglia storico	31
E.5	Certificato anagrafico relativo agli eventuali titolari di diritti reali di godimento sul bene pignorato	31
E.6	Planimetrie catastali	32
E.7	Estratto storico del Catasto	32
E.8	Ispezioni ipotecarie aggiornate	32
E.9	Certificato di Destinazione Urbanistica (no)	32
E.10	Titoli Abilitativi	32
E.11	Contratti in forza dei quali il bene è occupato da un terzo (locazione, comodato, affitto)	32
E.12	Fotografie degli interni	32
E.13	Fotografie degli esterni	32
E.14	Dati comparativi acquisiti e fonte	32

Tribunale di Verona E.I. n. 275/24 R.E.

Giudice: dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Elisabetta Piccoli

Custode: avv. Valentina Marinelli

A SHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 275/2024
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Appartamento sito al piano terra primo con Sup. commerciale mq 187,24
Ubicazione	Cerea (VR), Via Pozza n° 22
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Cerea (VR), fg. 46 mapp. 716 sub 4 e Catasto Terreni fg. 46 mapp. 719.
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 97.000,00
Stato di occupazione	L'immobile è occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione € 4.000,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Presenti Costi di regolarizzazione € 1.500,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	



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. 275/24 R.E.

Giudice: dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Elisabetta Piccoli

Custode: avv. Valentina Marinelli

B DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

I beni, oggetto della presente esecuzione sono sito in Cerea, Via Pozza 22 e censiti al NCEU fg. 46 mapp. 716 sub 4 e mapp. 719.

L'esecutato [REDACTED] residente a Cerea (VR), Via Pozza 22, codice fiscale [REDACTED] è proprietario della piena quota dell'intero.

C DIVISIONI IN LOTTI

Il compendio immobiliare consta di un'unità immobiliare disposta su due livelli fuori terra, piano terreno e primo. e di una porzione di terreno (corte) di pertinenza sita davanti al fabbricato.

Pertanto, viste le caratteristiche degli immobili, viene individuato un unico lotto.

D DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI**D.1 LOTTO 1 (UNICO) – IMMOBILI SITI IN VIA POZZA 22****D.1.1 Proprietà**

Si confermano i dati contenuti nella relazione del notaio Antonio Trotta di Pavia, depositata agli atti per iniziativa di parte e nel ventennio risultano i seguenti intestatari dei beni in oggetto:

Attuale Proprietario

[REDACTED] residente a Cerea (VR),
Via Pozza 22, [REDACTED] nata
in MAROCCO (EE) il 22/12/1977 e residente a Cerea (VR). (All E 2)

I beni risultano acquisiti dai signori [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- atto di compravendita a rogito del notaio CHILIBERTI GIUSEPPE in data 22/03/2007 Rep. n. 117272 e trascritto a Verona il 11/04/2007 al n 18108 R.G. e n. 10596 R.P. (All. E 1).

Precedenti proprietari

I beni sono pervenuti ai signori

[REDACTED]

[REDACTED], in forza dell'atto per causa morte - certificato di denunciata successione ufficio del registro di Legnago (VR) in data 20/01/2006 Rep. 24/560, trascritto il 08/06/2006 ai nn. 27869 RG/16460 RP in morte di [REDACTED] nato il 22/12/1935 a Cerea (VR) e deceduto il 29/01/2005.

L'accettazione tacita dell'eredità è avvenuta con atto del notaio Chiliberti Giuseppe in data 23/11/2010 Rep. 80603/11047 e trascritto il 06/12/2010 ai nn. 47564 RG/29337 RP in cui non sono riportati i beni oggetto di procedura.

Il sig. [REDACTED] a Cerea (VR) in forza del Vitalizio - cessione diritti reali a titolo oneroso a rogito del notaio Nello Nicoli di Cerea (VR) in data 01/03/1974 Rep. 84086, trascritto il 06/03/1974 ai nn. 4793 RG/4018 RP da potere [REDACTED] a Cerea (VR).



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

La scrivente ha reperito il Certificato contestuale di Residenza e di stato di famiglia dal quale emerge che essendo l'esecutato cittadino straniero, la famiglia anagrafica è composta dal solo esecutato (All. E 2).

D.1.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

I beni del presente oggetto della vendita costituiscono un lotto unico ubicato in via Pozza n. 22 a Cerea (VR).

Sono censiti al NCEU del Comune di Cerea (VR) **fg. 46** mapp. 716 sub 4 e mapp. 719

La ricostruzione storica dei mappali risulta come segue:

Mappale 716 sub 4

- Con la costituzione in atti dal 08/10/1991 (n. 5111L/1986) il bene in oggetto risultava così censito:
fg 46, mapp. 213, sub 1;
- Con variazione del 13/10/1998 in atti dal 13/10/1998 per ATTRIBUZIONE DI RENDITA (n. H00020.1/1998) il bene in oggetto risultava così censito:
fg 46, mapp. 213, sub 1, Cat. A/3, Cl. 1, Consistenza 6,5 vani, rendita L. 650.000 pari a Euro 335,70;
- Con variazione del 06/02/2007 Pratica n. VR0041287 in atti dal 06/02/2007 per DIVISIONE-FUSIONE (n. 6200.1/2007) il sub 2 veniva soppresso ed il bene risultava così censito:
fg 46, mapp. 213, sub 4, Cat. A/3, Cl. 3, Consistenza 5,5 vani, rendita a Euro 397,67;
- Con variazione del 22/02/2013 Pratica n. VR0049389 in atti dal 22/02/2013 per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.18037.1/2013) il mapp. 213 veniva soppresso ed il bene risultava così censito:
fg 46, mapp. 716, sub 4, Cat. A/3, Cl. 3, Consistenza 5,5 vani, rendita a Euro 397,67;
- Con variazione del 09/11/2015 per Inserimento in visura dei dati di superficie il bene risulta così censito:
fg 46, mapp. 716, sub 4, Cat. A/3, Cl. 3, Consistenza 5,5 vani, Sup. Cat. Totale: 187

Tribunale di Verona E.I. n. 275/24 R.E.

Giudice: dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Elisabetta Piccoli

Custode: avv. Valentina Marinelli

mq, totale escluse aree scoperte: 178 mq, rendita a Euro 397,67.

Catasto Terreni

Mappale 717

La situazione dell'unità immobiliare all'impianto meccanografico del 01/01/1975 era la seguente:

fg 46, mapp. 213, Qualità Classe FU D ACCERT, sup. 00 87 ha are ca;

- Con variazione TABELLA DI VARIAZIONE del 08/10/2004 Pratica n. VR0111480 in (n. 111480.1/1986) il bene viene così censito

fg 46, mapp. 213, ENTE URBANO, sup. 00 87 ha are ca,

- Con pratica di FRAZIONAMENTO del 01/02/2007 Pratica n. VR0034565 (n. 34565.1/2007) il bene viene così censito:

fg 46, mapp. 717, ENTE URBANO, sup. 00 88 ha are ca,

Mappale 719

- Con COSTITUZIONE del 02/02/2007 Pratica n. VR0037516 in atti dal 02/02/2007 (n. 486.1/2007) il bene risultava così censito:

fg 46, mapp. 40, cat. F/1, consistenza 668 mq.

- Con variazione per FRAZIONAMENTO del 06/02/2007 Pratica n. VR0040873 in atti dal 06/02/2007 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 6184.1/2007) il bene risulta così censito:

fg 46, mapp. 40, sub 2, cat. F/1, consistenza 12 mq.

- Con Variazione del 22/02/2013 Pratica di bonifica identificativo catastale n. VR0049282 per (n. 17988.1/2013) il bene risulta così censito:

fg 46, mapp. 719, cat. F/1, consistenza 12 mq.

I dati catastali aggiornati dell'immobile non corrispondono ai dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, in quanto in detto atto viene riportato il mapp. 40 sub 2 che attualmente è mapp 41, pertanto non aggiornato rispetto alla situazione catastale attuale.

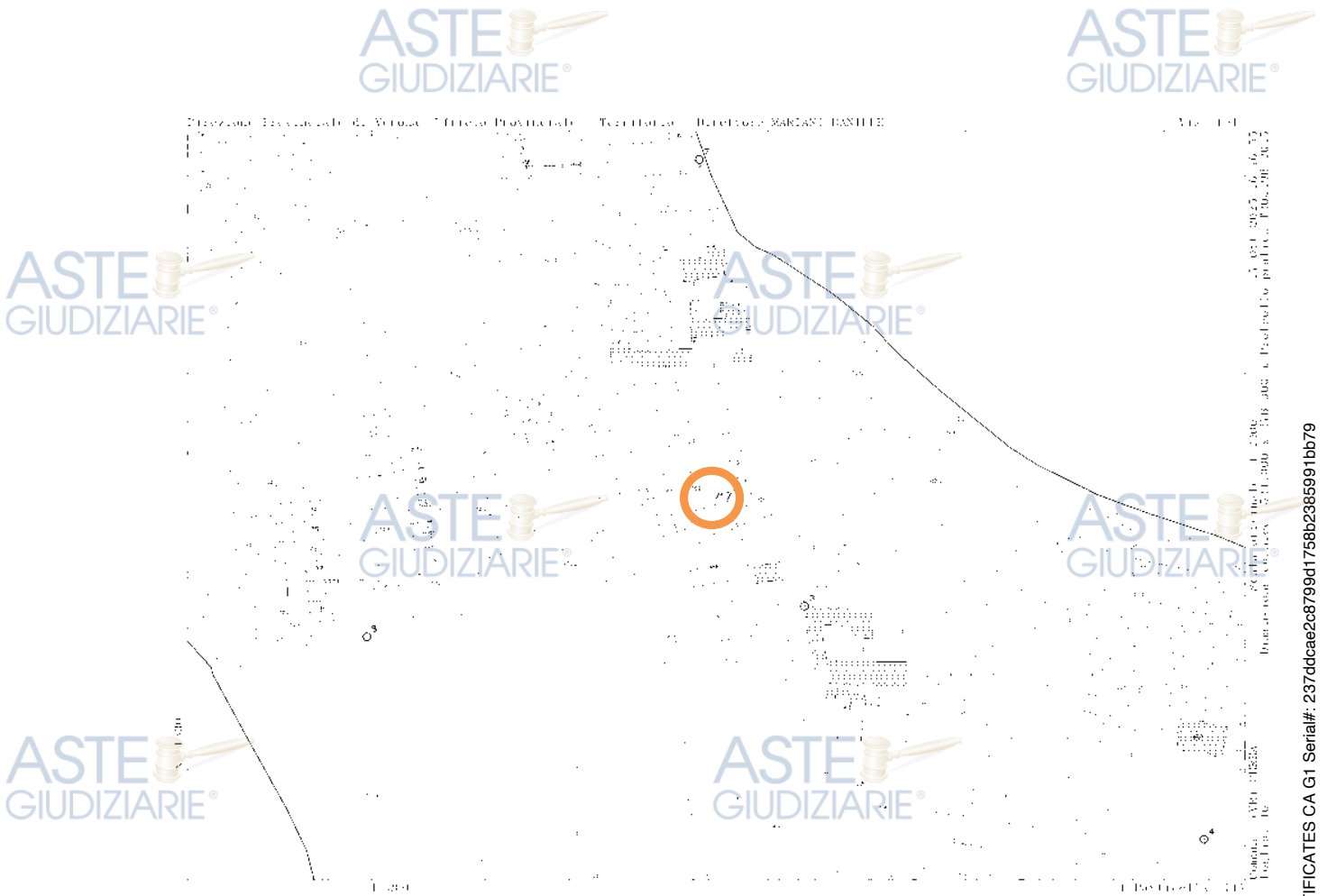
I confini da nord in senso N.E.S.O. con: mapp. 718, 73, 581, 727 e 202.

Tribunale di Verona E.I. n. 275/24 R.E.

Giudice: dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Elisabetta Piccoli

Custode: avv. Valentina Marinelli



Estratto di mappa CT – Comune di Cerea - fg 46 mapp. 717

D.1.3 Descrizione dei beni

Localizzazione

Il compendio immobiliare è sito in Via Poza n. 22 del Comune di Cerea (Vr).

INDIVIDUAZIONE DEL CONTESTO

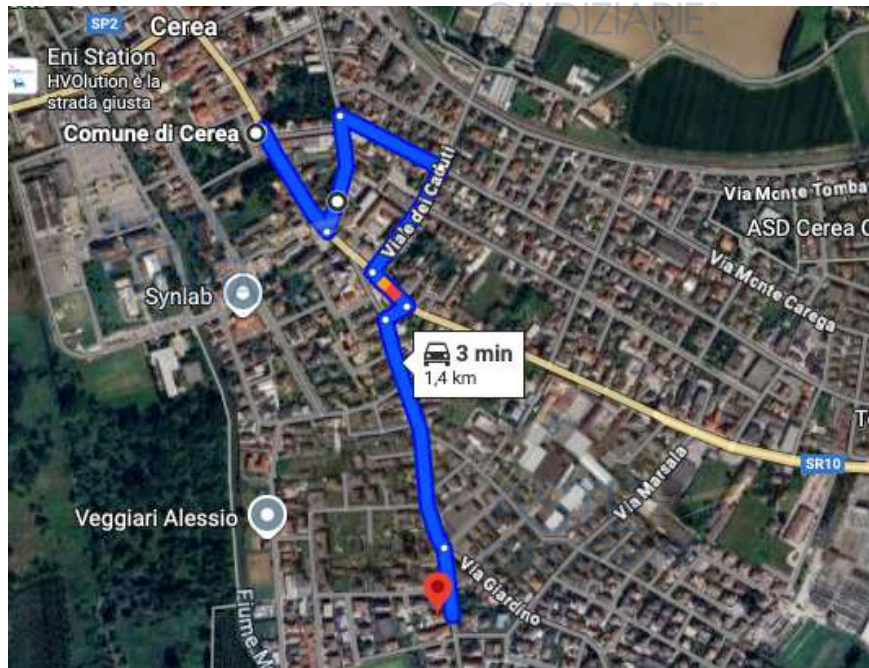
rispetto alla sede del Municipio di Cerea (Vr)

Tribunale di Verona E.I. n. 275/24 R.E.

Giudice: dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Elisabetta Piccoli

Custode: avv. Valentina Marinelli



D.1.3.1 Contesto

I beni oggetto di pignoramento si trovano in Comune di Cerea (VR), nel quartiere edificato a sud dal centro storico. Si trova all'interno, il paese è nella zona sud della provincia di Verona posto a circa 40 km dalla città.

Dal Comune di Cerea passa la ferrovia e in centro vi è la stazione ferroviaria, passano linee per treni locali. Cerea è vicina alla strada statale SS 434 Transpolesana.

Nel capoluogo vi sono il municipio, posta, banche. Nelle vicinanze si trovano tutti i servizi necessari, quali negozi, farmacia, bar, scuole e supermercati.

Il quartiere gode di una certa autonomia sia per quanto riguarda i servizi di prima necessità (es. banche, poste, scuole primarie, attività commerciali) e dista circa 8 km da Legnago, secondo centro del Veronese in cui si trovano tutti i servizi.

D.1.3.2 Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Trattasi di un fabbricato costruito prima dell'1 settembre 1967, in aderenza ad altri manufatti della stessa epoca di costruzione.

L'unità immobiliare è distribuita su due livelli, piano terra e primo.

All'esterno è dotata di un'area di pertinenza sita davanti all'abitazione.

La struttura verticale dell'edificio è in muratura portante mista, la struttura del tetto è in travi di legno. Il tetto è a due falde con manto di copertura in coppi.

Le pareti sono rifinite ad intonaco tinteggiato, le finestrate presentano infissi di pvc e tapparelle oscuranti avvolgibili in pvc di colore grigio.

Appartamento:

L'abitazione si sviluppa su due livelli, piano terra e piano primo.

Al piano terra si trova la zona giorno consistente in ingresso verandato, corridoio disimpegno centrale, a destra si trovano la cucina - pranzo, a sinistra la sala, sul fondo del corridoio a destra si trova un locale ripostiglio ricavato nel sottoscala.

Al piano primo si trova la zona notte a cui si accede dalla scala che si imbecca dalla sala e qui si trovano un ampio corridoio disimpegno, il bagno, due camere da letto ed un balcone, parzialmente verandato che affaccia sulla corte.

L'ingresso all'abitazione avviene attraverso in piccolo vano verandato tramite un serramento con porta in alluminio. Lo stesso vano è stato ricavato al piano primo con uguali caratteristiche e dimensioni al piano primo tra corridoio e balcone.

Finiture: le pavimentazioni sono di vario tipo: sono presenti marmette in graniglia preesistenti nel corridoio al p.1, sala e scala interna di collegamento tra i due piani; piastrelle di ceramica in cucina, disimpegno al p.t., camera matrimoniale e bagno e laminato effetto legno per la seconda camera. Anche il rivestimento alle pareti del servizio igienico e dell'angolo cottura nella cucina sono costituiti da mattonelle in ceramica. L'intonaco alle pareti è tinteggiato, le porte interne sono in legno con specchiatura in vetro zigrinato l'oscuramento è fornito da avvolgibili in pvc. Il balcone ha pavimentazione al grezzo in malta di cemento e parapetto in profili metallici.

L'altezza interna dei locali al piano terreno è di 2,75 mt, al piano primo di 2,85 mt.

Nota: sul soffitto della camera matrimoniale sono presenti tracce d'umidità presumibilmente dovute ad infiltrazioni provenienti dalla copertura di cui si terrà conto in fase di stima.

Impiantistica

Nell'abitazione sono presenti i seguenti impianti: impianto idrico, fognario,

Tribunale di Verona E.I. n. 275/24 R.E.

Giudice: dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Elisabetta Piccoli

Custode: avv. Valentina Marinelli

elettrico, e di riscaldamento autonomo a gas erogato da una caldaia murale installata nella cucina e collegata ai radiatori in acciaio verniciati di colore bianco distribuiti nelle varie stanze. è presente un condizionatore con motore esterno appeso in facciata e split nella camera da letto.

Non si dispone della documentazione relativa alla conformità degli impianti.

Non si dispone inoltre dell'Attestazione di Prestazione Energetica (APE).



PLANIMETRIA CATASTALE DELL'IMMOBILE

Tribunale di Verona E.I. n. 275/24 R.E.
Giudice: dott. Paola Salmaso
Esperto stimatore: arch. Elisabetta Piccoli
Custode: avv. Valentina Marinelli





Veranda ingresso – p.t.



Veranda ingresso – p.t.



Ingresso – p.t.

Tribunale di Verona E.I. n. 275/24 R.E.
Giudice: dott. Paola Salmaso
Esperto stimatore: arch. Elisabetta Piccoli
Custode: avv. Valentina Marinelli



Ingresso - p.t.



Cucina - pranzo - p.t.



Cucina - pranzo - p.t.





Corridoio – disimpegno – p.t. - ripostiglio sottoscala



Sala – p.t.



sala - a dx porta di accesso alla scala – p.t.

Tribunale di Verona E.I. n. 275/24 R.E.

Giudice: dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Elisabetta Piccoli

Custode: avv. Valentina Marinelli



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

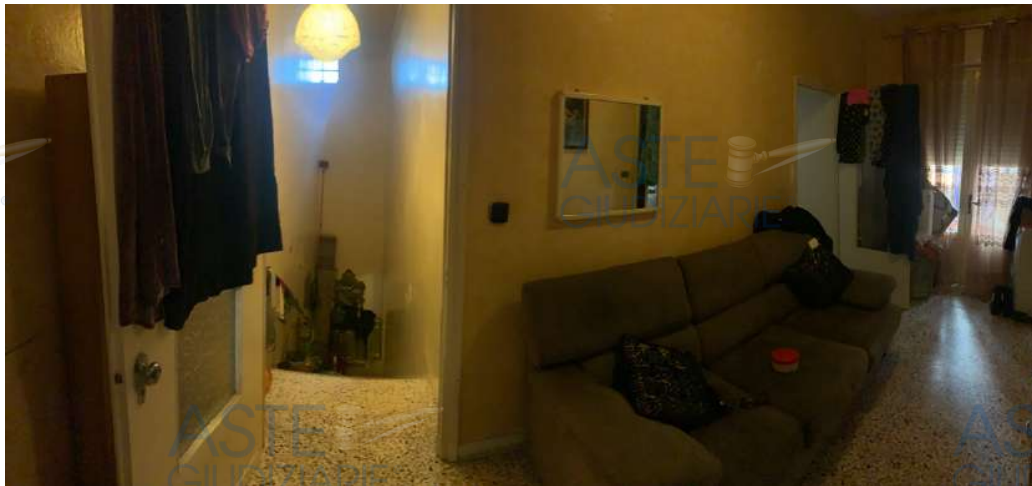
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

scala



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Disimpegno - zona notte - p.1.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Corridoio – disimpegno – zona notte – p.1.



Bagno – p.1



Bagno – p.1

Tribunale di Verona E.I. n. 275/24 R.E.

Giudice: dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Elisabetta Piccoli

Custode: avv. Valentina Marinelli



Camera matrimoniale – p.1



Camera matrimoniale – p.1



Tribunale di Verona E.I. n. 275/24 R.E.
Giudice: dott. Paola Salmaso
Esperto stimatore: arch. Elisabetta Piccoli
Custode: avv. Valentina Marinelli



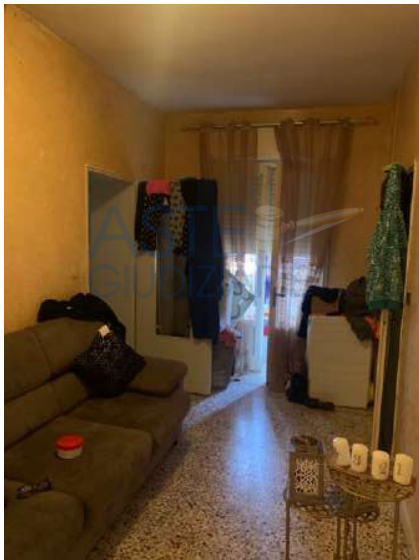
Camera 2 - p.1



Camera 2 - p.1



Camera 2 - p.1



Veranda – p.1



Balcone



Area esterna





Area esterna mapp 717 e 719



Area esterna mapp 717 e 719

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

Non risulta costituito il condominio.

È presente un'area esterna di mq 100, censita al NCEU fg 46 mapp. 717 e mapp. 719.

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

L'accesso all'immobile avviene da via Pozza attraverso un'area cortiva sulla quale è stata costituita una servitù di passaggio. (vedi punto D.1.8.1)

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Nel Piano degli Interventi del Comune di Cerea (VR) il mappale sul quale vi sono i

Tribunale di Verona E.I. n. 275/24 R.E.

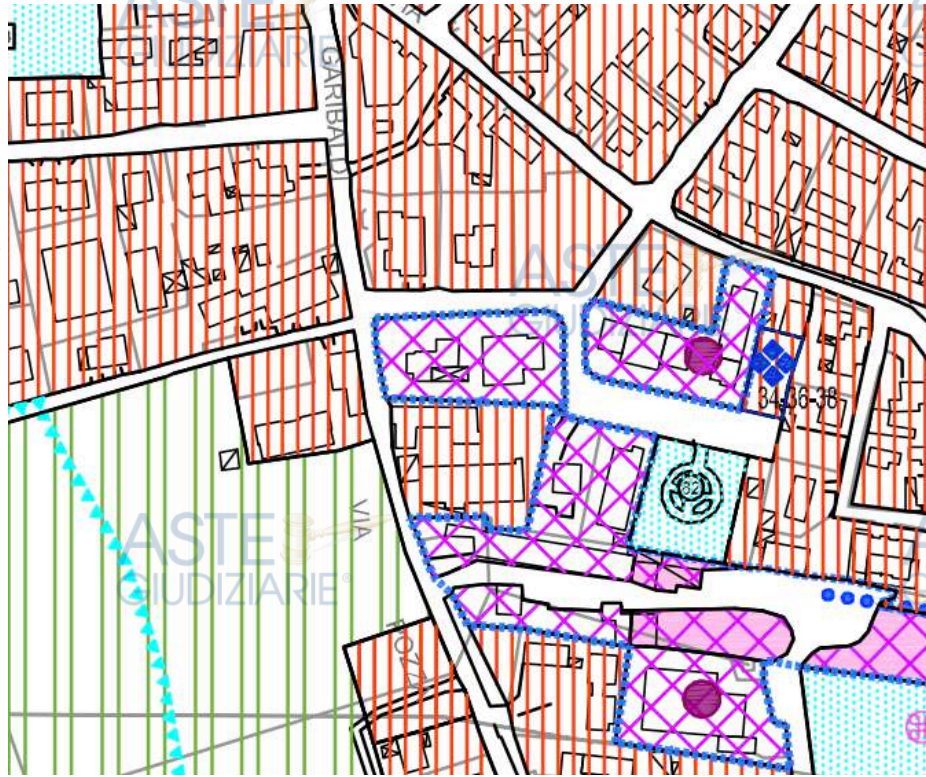
Giudice: dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Elisabetta Piccoli

Custode: avv. Valentina Marinelli

beni oggetto di pignoramento si trova in Zona Territoriale Omogenea B di Completamento Edilizio.

All'allegato n. 9 si riportano i rispettivi estratti di cartografia e delle norme tecniche di attuazione degli strumenti urbanistici citati.



P.I: Tavola 13.3.8 – Tavola n. 13.3.8 – Variante n. 7 – Zona B di completamento Edilizio

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

Dalla verifica effettuata tra la planimetria catastale dell'abitazione e lo stato reale dell'immobile, si sono riscontrate alcune difformità.

Non risultano indicate le due verande oggetto di condono edilizio (vedi punto D.1,6) e non sono rappresentate correttamente alcune posizioni di pareti del locale cucina.

Le planimetrie catastali andranno sistemate dopo aver presentato la sanatoria edilizia.

Si presume un costo, tra oneri tecnici e catastali, per l'aggiornamento della planimetria con relativo docfa di € 1.500,00

Tale difformità non inficia sulla commerciabilità del bene.

Tribunale di Verona E.I. n. 275/24 R.E.

Giudice: dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Elisabetta Piccoli

Custode: avv. Valentina Marinelli

La scrivente ha provveduto a presentare all'Agenda del Territorio di Verona un'istanza di allineamento identificativi fra catasto urbano e catasto terreni dei mappali CT mapp. n 717 e fabbricati mapp. n 716 sub 4 (nella planimetria e nell'elaborato planimetrico è ancora indicato come mapp. 213 sub 4) ma la risposta dell'Ufficio del territorio è stata respinta, in quanto consigliano di presentarla contestualmente alla pratica di variazione docfa.

D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile

La scrivente ha effettuato accessi presso gli Uffici della Pubblica Amministrazione del Comune di Cerea - settore Edilizia Privata e tramite istanza di accesso agli atti presso lo stesso ente ha reperito i seguenti Titoli edilizi (All. E10):

- il fabbricato di cui al presente atto è stato costruito in data anteriore allo 01/09/1967;
- a seguito di presentazione di richiesta di condono edilizio in data 12/09/1996 è stata rilasciata Concessione edilizia in sanatoria n 17223 per la realizzazione di due verande.

Conformità urbanistica – edilizia

Lo stato dei luoghi dell'appartamento risulta non conforme a quanto rappresentato graficamente nel progetto poichè nel locale al piano terreno adibito a cucina – soggiorno. Infatti dal raffronto con la planimetria depositata in Comune risultano essere stati demoliti tratti di muratura portante per ricavare aperture e diversa posizione della porta d'accesso al locale dal corridoio.

Pertanto per avere la regolarizzazione amministrativa dell'immobile sarà necessario presentare una pratica edilizia in sanatoria (SCIA) comprensiva di asseverazione statica, il cui costo complessivo di spese tecniche e spese amministrative si stima in circa € 4.000,00.

In conformità alle previsioni del DPR 380/01 art. 46 p.to 5, l'aggiudicatario, qualora si trovi nelle condizioni previste per il rilascio di una pratica edilizia in sanatoria dovrà presentare domanda di sanatoria entro **120 giorni** dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria.

Note in ordine alla documentazione amministrativa

Tribunale di Verona E.I. n. 275/24 R.E.

Giudice: dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Elisabetta Piccoli

Custode: avv. Valentina Marinelli

La scrivente ha effettuato l'analisi documentale basandosi sulla documentazione fornita dal personale della pubblica Amministrazione a seguito della richiesta di accesso agli atti senza potere visionare personalmente i fascicoli d'archivio; pertanto non è possibile sapere se vi siano ulteriori documenti.

Inoltre gli importi sopra esposti per la sanatoria devono considerarsi indicativi in quanto i costi esatti necessari per la regolarizzazione potranno essere definiti dall'Ufficio competente solo al momento dell'effettiva presentazione della pratica.

Conformità impianti

Non sono stati riscontrati certificati di conformità degli impianti.

Gli impianti, che furono rinnovati negli anni 2000, necessitano di una verifica generale i cui costi si indica pari a circa € 750,00.

Certificazione energetica

Non è stata riscontrata la certificazione energetica dell'immobile.

Si indica il costo per la certificazione energetica pari a circa € 250,00

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

L'immobile è utilizzato dall'esecutato

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

Non vi sono contratti opponibili all'esecuzione.

D.1.8 Vincoli ed oneri giuridici

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

A seguito dei controlli eseguiti presso Ufficio dell'Agenzia delle Entrate risultano le seguenti formalità:

- ISCRIZIONE CONTROLLO del 19/01/2004 - Registro Particolare 4002 Registro

Generale 18109 Pubblico ufficiale CHILIBERTI GIUSEPPE Repertorio 76117/8451
del 22/03/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in CEREA (VR) a favore di [REDACTED]

- TRASCRIZIONE CONTRO del 25/10/2024 - Registro Particolare 32214 Registro Generale 43365 - verbale di pignoramento immobili (UFF.GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI VERONA [REDACTED] favore di [REDACTED]

Altre trascrizioni e/o limitazioni d'uso:

- Trascrizione ai RRII di Verona in data 11/04/2007 ai nn. 18107 RG/10595 R.P. del 22.03.2007 Notaio Giuseppe Chiliberti Rep. 76115/8449

nella quale viene registrato Vincolo di costituzione di servitù di passo pedonale e carraio a favore del fabbricato censito NCEU fg 46 mapp 213 sub 4 e a carico del mapp 40 sub 1 (All. E 1).

- Si precisa che per rispettare il principio della continuità delle trascrizioni in data 05/11/2025 è stata trascritta l'accettazione tacita di eredità in morte del sig. [REDACTED]

Nota: si evidenzia che nella trascrizione della tacita accettazione di eredità, come pure nella relazione notarile a firma del dott. Trotta, l'unità negoziale n. 1 viene catastalmente indicata con fg 46 mapp 213 sub 4 e la n. 2 viene catastalmente indicata con fg 46 mapp 40 sub 2 mentre a seguito di variazione del 22/02/2013 hanno assunto rispettivamente

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

Nessuno

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

Nessuno

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

Non sono presenti diritti di prelazione da parte di soggetti terzi

Tribunale di Verona E.I. n. 275/24 R.E.

Giudice: dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Elisabetta Piccoli

Custode: avv. Valentina Marinelli

D.1.9 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Non sono presenti oneri condominiali.

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

L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa e la data di provenienza del bene.

D.1.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata

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

D.1.12 Separazione in natura e progetto divisionale

Si tratta di un lotto unico che non necessita di progetti divisionali.

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

CONSISTENZA E DESTINAZIONE D'USO					
Identificazione catastale	destinazione	parametro	Valore Reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Fg 46 mapp. 716 sub 4	Abitazione	superficie	174,00	1,00	174,00
Fg 46 mapp. 716 sub 4	balconi	superficie	2,40	0,25	0,60
Fg 46 mapp. 716 sub 4	verande	superficie	4,40	0,60	2,64
Fg 46 mapp. 717 e 719	Area esterna	superficie	100,00	0,10	10,00
Superficie commerciale complessiva mq					187,24

Schema per coefficienti di adeguamento utilizzato:

- Cantine e soffitte non collegate da 0,10 a 0,25

Tribunale di Verona E.I. n. 275/24 R.E.

Giudice: dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Elisabetta Piccoli

Custode: avv. Valentina Marinelli



- Cantine e soffitte collegate da 0,25 a 0,50
- balconi scoperti fino a 10 mq; da 0,20 a 0,50
- logge coperte sino a 18 mq; da 0,30 a 0,50
- terrazze oltre 30 mq da 0,05 a 0,10 (tali coefficienti sono applicabili fino alla superficie pari alla proiezione orizzontali della superficie coperta, per la superficie eccedente si calcola un coefficiente pari a 0,02)
- autorimesse 0,50
- area scoperta di pertinenza 0,10

D.1.13.2 Criteri di stima

Considerato lo scopo della presente stima finalizzato alla ricerca del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in esame, le esposte caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio stesso con particolare riferimento all'ubicazione dello stesso e alla tipologia edilizia, allo stato di conservazione e di manutenzione, al grado di finitura, alla situazione urbanistica, si ritiene di adottare il metodo della stima sintetica comparativa attribuendo un valore finale a corpo ai beni in esame.

La superficie commerciale degli immobili è stata desunta secondo i criteri della norma UNI 10750/2005 "modalità di calcolo per le superfici commerciali" e D.P.R. 138/1998 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria – Allegato C, sulla base di riscontro geometrico e fotografico da parte della scrivente CTU in fase di sopralluogo, in raffronto agli elaborati grafici dei titoli edilizi degli archivi del Comune di Cerea – Edilizia Privata.

I valori determinati, sulla base di informazioni assunte presso gli osservatori del Mercato Immobiliare più aggiornati della zona specifica e gli operatori immobiliari locali, si riferiscono a quelli attuali e di mercato per beni di analoga consistenza, ubicazione e tipologia a quelli oggetto della presente stima. Si precisa che sono da considerarsi compresi le quote di comproprietà delle pertinenze e i beni comuni non censibili così come determinato dall'art. 1117 CC e dai titoli di provenienza.

Tribunale di Verona E.I. n. 275/24 R.E.

Giudice: dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Elisabetta Piccoli

Custode: avv. Valentina Marinelli

Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato al periodo temporale in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una effettiva compravendita, dipendente dai fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Si assume come parametro il prezzo al metro quadro delle superfici commerciali lorda, intesa come la sommatoria delle superfici lorde dei locali, compreso l'intero dei muri interni e di quelli perimetrali, mentre le superfici accessorie vengono ragguagliate per i relativi coefficienti di riduzione. Da questa operazione si otterrà un valore superficiale che moltiplicato per il valore unitario di mercato, ricavato dalle risultanze delle valutazioni sopra esposte, che porterà all'ottenimento del valore commerciale a corpo.

In allegato si produce copia di 3 atti di vendita relativi ad immobili siti nei pressi del 1. Comparabile A: Compravendita del 29.11.2024 rep. 1735/racc. 1385 Notaio CHERUBINO Avv. Paolo- Immobili in Cerea, (VR), Viale dei Caduti n. 26, così costituito:

N.C.E.U. fg. 40, mapp. 794, sub. 1, piano T-1, cat. A/3, cl. 3, vani 6, superficie totale mq 128, totale escluse aree scoperte mq 114, RC euro 433,82;

C. T. fg. 40, mapp. 794 e 795, ENTE URBANO, rispettivamente di mq 533 e 18. Immobili realizzati con:

- la costruzione dell'immobile in oggetto è iniziata anteriormente alla data del 1° settembre 1967;
- concessione edilizia prot. n. 10177 e n. 5941 Reg. Costr. del 05/11/1990;
- Segnalazione Certificata di inizio attività prot. n. 9330 in data 24/08/2011

Prezzo di vendita € 125.000,00 (All. E.14)

2. Comparabile B: Compravendita del 04.05.2024. rep. 94537/racc. 19003 Notaio CHERUBINO Avv. Paolo - Immobili in Cerea (VR), Via XXV Aprile n 44, Appartamento al piano primo con pertinenziale ripostiglio al piano terra
Fg. 40 Mapp. 1064 sub. 22 - p. 1 cat. A/3 cl. 3 vani 5 RC 361,52

Tribunale di Verona E.I. n. 275/24 R.E.

Giudice: dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Elisabetta Piccoli

Custode: avv. Valentina Marinelli

Mapp. 1252 sub. 23 (mappali graffati)

Mapp. 1064 sub. 19 - p. T cat. C/2 cl. 2 mq. 4 RC 4,75

Mapp. 1252 sub. 20 (mappali graffati)

Immobili realizzati con:

- comunicazione inizio lavori asseverata n. 82283/07 in data 07/05/2020;
- segnalazione certificato di inizio attività prot. 134042 in data 24/07/2020
- segnalazione certificata per l'agibilità prot. SUAP REP_PROV_VR/VR-SUPRO/0033939 del 24/01/2023

Prezzo di vendita € 90.000.(All. E.14)

3. Comparabile C: Compravendita del 24.09.2021. rep. 3.641/racc. 2.364 Notaio Gavras dott. Michele- Immobili in Cerea (VR), Via Ronchiel n. 26,

2 appartamenti con accessori

- Fg. 5 Mapp. 75 sub. 2 - p. 1 cat. A/2 cl. 4 vani 5 RC € 451,30
 Mapp. 75 sub. 3 - p. T cat. C/6 cl. 2, 26 mq. RC € 84,60'
 Mapp. 75 sub. 5- p. T cat. A/2 cl. 4 vani 6 RC € 542,28
 Mapp. 75 sub. 6 - p. T cat. C/2 cl. 1, 15 mq. RC € 14,72
 Mapp. 75 sub. 7- p. T cat. C/2 cl. 1, 7 mq. RC € 6,87

CT fg 5 Mapp. 75 are 1163 Ente Urbano

Immobili realizzati con:

- licenza di costruzione n. 2275 rilasciata in data 18 gennaio 1971 e che lo stesso venne dichiarato agibile con certificato n. 1418-5417-2275 rilasciato in data 25 luglio 1972;
- autorizzazione ad eseguire lavori edili rilasciata in data 10 settembre 1986;
- concessione edilizia n. 2275 e prot. n. 5613 rilasciata in data 1 settembre 1992;
- concessione edilizia n. 2275 e prot. n. 11444 rilasciata in data 29 novembre 1993;
- concessione edilizia in variante n. 2275 e prot. n. 11792 rilasciata in data 19 ottobre 1994;
- certificato di agibilità n. 795 e prot. n. 21754 rilasciato in data 15 febbraio 1995;

Tribunale di Verona E.I. n. 275/24 R.E.

Giudice: dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Elisabetta Piccoli

Custode: avv. Valentina Marinelli

- concessione edilizia in sanatoria n. 20091 prot. e n. SK 807/san rilasciata in data 22 ottobre 1996;

- permesso di costruire in sanatoria n. 2021/28 rilasciato in data 11 giugno 2021.

Prezzo di vendita Euro 39.000,00 (quota 1/2). (All. E.14)

D.1.13.3 Stima

La presente stima prende in esame il fabbricato e le pertinenze secondo le misurazioni effettuate durante i sopralluoghi per determinare le superfici reali adeguate ai coefficienti di ragguglio al fine di determinare la superficie commerciale dei beni. Si riporta solo a fini informativi le quotazioni della banca dati Agenzia delle Entrate relativa al primo semestre 2025.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: VERONA

Comune: CEREA

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO E COMPARTI EDIFICATI LIMITROFI

Codice di zona: B2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	790	1100	L			
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	600	880	L			
Ville e Villini	NORMALE	1200	1400	L			

Tabella valori OMI 1 semestre 2025 – Cerea

Il valore medio di mercato, nello stato di normale conservazione per appartamenti di tipo economico nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell' Agenzia delle Entrate relativa al primo semestre 2025 è pari a € 740,00/mq.

Tenendo conto che dati sopra riportati sono puramente informativi e non significativi, per la presente stima, verificati i valori correnti di mercato immobiliare della zona, tenendo conto della posizione e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio, assunte informazioni presso i Pubblici Uffici del Catasto, dei RRII, delle Entrate e dell'Ufficio Tecnico del Comune di Verona,

Tribunale di Verona E.I. n. 275/24 R.E.

Giudice: dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Elisabetta Piccoli

Custode: avv. Valentina Marinelli

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, circa recenti ed analoghe transazioni, si ritiene di ponderare il valore OMI al fine di ottenere il valore più realistico possibile in un immobile in stato di normale conservazione.

Valori di mercato rilevati	
REQUOT	820,00
BORSINO IMMOBILIARE	626,00
ATTI NOTARILI – ANALISI DI MERCATO CON ATTI NOTARILI	782,00
VALUTAZIONE MEDIA UNITARIA PONDERATA	742,00

La sottoscritta CTU, in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato, per tutto quanto sopra riportato, per i lavori di manutenzione della copertura, ritiene congruo stimare un valore commerciale di mercato pari a € **650,00 €/mq**

Lotto unico							
	Sup. Reale mq	Coeff.	Sup. Equivalente mq	Quota Prop.	Totale mq	€/mq	€
Abitazione	174,00	1,00	174,00	1/1	174,00	650,00	
verande	4,40	0,60	2,64	1/1	2,64		
balcone	2,40	0,25	0,60	1/1	0,60		
Area esterna	100,00	0,10	10,00	1/1	10,00		
totale	280,80		187,24		187,24	650,00	121.706,00

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 anche se occulti, per mancanza di qualità e/o difformità per qualsiasi motivo non considerate, per oneri di qualsiasi genere e comunque non evidenziati in perizia e per l'immediatezza della vendita giudiziaria compreso eventuali oneri per adeguamento statico delle murature	18.255,90
Costi di regolarizzazione edilizia comprensivi di spese tecniche, sanzione e diritti di segreteria e opere di adeguamento	4.000,00
Certificazione di rispondenza impianti	1.000,00
APE	250,00

Tribunale di Verona E.I. n. 275/24 R.E.

Giudice: dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Elisabetta Piccoli

Custode: avv. Valentina Marinelli

Costi di regolarizzazione catastale comprensivi di spese tecniche, sanzione e diritti di segreteria	1.500,00
SOMMANO	25.005,90

D.1.13.5 Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile arrotondato al netto delle decurtazioni € 97.000,00

Verona 10 gennaio 2026

il perito estimatore

arch. Elisabetta Piccoli



ALLEGATI:

E ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1 TITOLI DI PROVENIENZA DEL BENE
- E.2 ESTRATTO PER SUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO DELL'ESECUTATO
- E.3 CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DELL'ESECUTATO
- E.4 STATO DI FAMIGLIA STORICO
- E.5 CERTIFICATO ANAGRAFICO RELATIVO AGLI EVENTUALI TITOLARI DI DIRITTI REALI

Tribunale di Verona E.I. n. 275/24 R.E.

Giudice: dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Elisabetta Piccoli

Custode: avv. Valentina Marinelli

DI GODIMENTO SUL BENE PIGNORATO (NO)

- E.6 PLANIMETRIE CATASTALI**
- E.7 ESTRATTO STORICO DEL CATASTO**
- E.8 ISPEZIONI IPOTECARIE AGGIORNATE**
- E.9 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (NO)**
- E.10 TITOLI ABILITATIVI**
- E.11 CONTRATTI IN FORZA DEI QUALI IL BENE È OCCUPATO DA UN TERZO
(LOCAZIONE, COMODATO, AFFITTO) (NO)**
- E.12 FOTOGRAFIE DEGLI INTERNI**
- E.13 FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI**
- E.14 DATI COMPARATIVI ACQUISITI E FONTE**

Tribunale di Verona E.I. n. 275/24 R.E.

Giudice: dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Elisabetta Piccoli

Custode: avv. Valentina Marinelli

