

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA CON PIU' LOTTI

Esecuzione Immobiliare

N. 334.2023 (n.ri 96/225 e 229/2025 riunite alla n. 334)

Giudice

Dott. Francesco Fontana

Creditore procedente

Parte eseguita

NUOVO ELABORATO SOSTITUTIVO LOTTO 2

BENI SITI IN ASPARETTO DI CEREIA (VR), VIA CAMPAGNOL 23-25

Esperto Stimatore

ARCH. CLAUDIA FATTORI arch.fattori@alice.it - 045 8408138

Custode Giudiziario

AVV. GLORIA FORMENTI avvgloriaformenti@gmail.com

Claudia Fattori architetto

37131 Verona, Via Fracastoro n.11

C.F. FTTCLD70L53L781U

P.IVA 03017440235

arch.fattori@alice.it claudia.fattori@archiworldpec.it

SOMMARIO

A.2 SCHEDA SINTETICA LOTTO 2.....	3
D.2. LOTTO 2 BENI SITI IN VIA CAMPAGNOL N. 23-25, ASPARETTO DI CERECA (VR)	4
D.2.1 Proprietà.....	4
D.2.1.1 Ricerche presso gli uffici anagrafici.....	7
D.2.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	8
D.2.3 Descrizione dei beni	11
D.2.3.1 Contesto	11
D.2.3.2 Descrizione delle unità immobiliari e dei fabbricati	11
D.2.3.3 Individuazione di beni condominiali/pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	27
D.2.3.4 Individuazione dell'accesso dei beni immobili	27
D.2.4. Situazione urbanistica della zona	29
D.2.5. Situazione catastale degli immobili	30
D.2.6. Situazione edilizia dell'immobile	31
D.2.7 Stato di occupazione dell'immobile	33
D.2.7.1 Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	33
D.2.7.2 Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	33
D.2.8. Vincoli ed oneri giuridici.....	35
D.2.8.1 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	35
D.2.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	37
D.2.8.3 Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	37
D.2.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	37
D.2.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali.....	37
D.2.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	37
D.2.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata	37
D.2.12. Separazione in natura e progetto divisionale	37
D.2.13. Valutazione del lotto	37
D.2.13.1 Consistenza.....	38
D.2.13.2. Criteri di stima.....	38
D.2.13.3. Sintesi della stima dell'intero compendio	40
D.2.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima	41
D.2.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni	41
F.2 ALLEGATI LOTTO 2.....	42

A.2 SCHEDA SINTETICA LOTTO 2

Procedura	N. 334.2023 (n.ri 96/225 e 229/2025 riunite alla n. 334)
Lotto	LOTTO N. 2 Beni in Cerea
Diritto oggetto di vendita	Proprietà per la quota di 1/1
Tipologia immobile	Compendio costituito da due corpi di fabbrica in corso di ristrutturazione a prevalente destinazione abitativa
Ubicazione	Via Campagnol n. 23-25 - Frazione di Asparetto – Cerea (VR)
Dati catastali	Comune di Cerea - Catasto Fabbricati: Fg. 18 Part. 40 sub. 1; Fg. 18 Part. 40 sub. 2 graffata con le Part.lle 42 e 124; Fg. 18 Part. 39 sub. 1; Fg. Part. 39 sub. 2; Fg. 18 Part. 39 sub. 3; Fg. 18 Part. 39 sub 4; Fg. 18 Part. 39 sub. 5; Fg. 18 Part. 39 sub. 6;
VALORE DI STIMA della quota pignorata al netto delle decurtazioni	€ 79.900,00 valore della piena proprietà
Stato di occupazione	Occupati senza titolo con contratto di comodato gratuito
Irregolarità edilizie e catastali	Presenti alcune difformità derivanti dai parziali interventi realizzati in vigenza del titolo autorizzativo SCIA 83/2020 e non completati
Esistenza di formalità non cancellabili	-
NOTE	- Si segnala l'attuale utilizzo promiscuo con terzi dell'accesso carraio e pedonale al Lotto; - Provvedimento del Giudice datato 11.03.2024; Il sequestro conservativo convertito in pignoramento, a carico dell'esecutato (proprietario della quota di 1/2 dei beni) colpisce la quota di 1/12 di proprietà a favore di ciascuno dei n. 6 soggetti sequestranti. Il successivo pignoramento a carico della coniuge esecutata (proprietaria della restante quota di 1/2 dei beni) colpisce la quota di 1/2 di proprietà a favore di ciascuno dei medesimi 6 soggetti pignoranti.



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. 334/2023 R. E. (96/2025 E 229/ 2025 riunite alla precedente)

LOTTO N. 2 BENI IN CERE

Giudice: Dott. F. Fontana

Esperto stimatore: arch. Claudia Fattori

Custode: avv. G. Publicazione

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

D.2. LOTTO 2 BENI SITI IN VIA CAMPAGNOL N. 23-25, ASPARETTO DI CEEA (VR)

D.2.1 Proprietà

Sulla base delle certificazioni notarili prodotte e delle verifiche operate dalla scrivente i beni in esame, come di seguito catastalmente individuati e ubicati in via Campagnol n. 23-25 località Asparetto di Cerea (VR), risultano così intestati:

Abitazione C.F. **Fg. 18 Part. 40 sub. 1;**
Abitazione C.F. **Fg. 18 Part. 40 sub. 2 graffata con le Part. Ile 42 e 124;**
Laboratorio C.F. **Fg. 18 Part. 39 sub. 1;**
Magazzino C.F. **Fg. 18 Part. 39 sub. 2;**
Autorimessa C.F. **Fg. 18 Part. 39 sub. 3;**
Autorimessa C.F. **Fg. 18 Part. 39 sub 4;**
Autorimessa C.F. **Fg. 18 Part. 39 sub. 5;**
Magazzino C.F. **Fg. 18 Part. 39 sub. 6;**

a [REDACTED] per la quota di 1/2 di proprietà in separazione dei beni;
[REDACTED] per la quota di 1/2 di proprietà in separazione dei beni;

per Atto di compravendita del 6/02/2017 rep. n. 88.227 del Notaio Chiliberti, trascritto a Verona il 15/02/2017 ai nn. 5767 RG e 3808 RP. (All. F.2.1.4)

Provenienze:

- Ante ventennio, con **Atto di compravendita** del 13.10.1941 rep. 2411 del notaio Luigi Salvatore **trascritto a Verona il 21.10.1941 ai nn. 7540- 5762 (All. F.2.1.1)**, la [REDACTED] vendeva a [REDACTED] i seguenti beni così censiti in Comune di Cerea:
Sezione B - Fg 9 - Mappali: 110, 109 Casa , 62 di mq 4.680 , 124 di mq 800, 39 Portico;
- Ante ventennio, con **Atto di compravendita** del 13.10.1941 rep. 2412 del notaio Luigi Salvatore **trascritto a Verona il 21.10.1941 ai nn. 7541- 5763 (All. F.2.1.2)**, la [REDACTED] Vendeva [REDACTED] i seguenti beni così censiti in Comune di Cerea;
Sezione B - Fg 9 - Mappali: 40 Casa, 113 di mq 4.200, 114 di mq 2.080, 116 di mq 556;
- Ante ventennio, In data **16.01.1984 muore** [REDACTED].
Eredità devoluta per testamento olografo pubblicato con verbale del 9.3.1984 rep. n. 105.266 notaio Pio Agostino Salvatore, registrato a Legnago il 14.03.1984 al n. 587, vol. 169, Mod. I e **trascritto il 15.03.1984** ai nn. 6507 RG e **4900 RP (All. F.2.5.1.1)**, con il quale il signor [REDACTED] disponeva dei propri beni a favore della moglie [REDACTED] e dei suoi tre figli;

- Ante ventennio: **Denuncia di successione testamentaria** registrata a Legnago al n. 43, vol. 406, e **trascritta** a Verona in data **01.10.1984** ai nn. 21781 RG e **16201 RP** (*All. F.2.5.1.2*), eredità devoluta per testamento olografo:

-Fabbricati lasciati alla moglie [REDACTED]:

Cerea Catasto Fabbricati: Sezione B Foglio 9, Mapp. 40/1, Part. 40/2 graffata con le Mapp.li 42 e 161, Mapp. 39 categoria C/3 con variazione e ampliamento di cui alle planimetrie registrate all'UTE di Vr il 27.3.1984 ai nn. 1433/1-2-3-4-5-6;

-Fabbricato lasciato ai tre figli [REDACTED]:

Cerea Catasto Fabbricati: Fabbricato non ancora censito al Catasto planimetria registrata all'UTE il 27.3.1984 n. 316:

-Terreno lasciato alla moglie [REDACTED] e ai tre figli

Cerea Catasto Terreni: Foglio 18, Mapp.li 116-124-197-198 (are 13.56) e porzione dell'area di cui al suddetto mapp. 42;

- Terreno agricolo lasciato ai tre figli [REDACTED];

Cerea Catasto Terreni: Foglio 18, Mapp.li 62-111-114 (ettari 2.34.47);

- Ante ventennio: **Atto di acquiescenza a disposizioni testamentarie e identificazione di legati del 19.09.1984** rep. n. 59414 del notaio Luigi Soave, registrato a Legnago in data 3.10.1984 al n. 1791 e **trascritto il 05.10.1984** ai nn 22129 RG e **16445 RP** (*All. F.2.5.1.3*), con i quali gli eredi del signor [REDACTED] hanno dato acquiescenza ed adesione alle disposizioni testamentarie,

- Fabbricati lasciati alla moglie [REDACTED]:

Cerea Catasto Fabbricati: Foglio 9, Mapp. 40/1, Part. 40/2 graffata con le Mapp.li 42 e 161, Mapp. 39 categoria C/3 con variazione e ampliamento di cui alle planimetrie registrate all'UTE di Vr il 27.3.1984 ai nn. 1433/1-2-3-4-5-6;

- Fabbricato lasciato ai tre figli

Cerea Catasto Fabbricati: Fabbricato non ancora censito al Catasto planimetria registrata all'UTE il 27.3.1984 n. 316;

Terreno Fg18 Mapp. 62=111=114

- Terreni lasciati alla moglie, [REDACTED] e ai tre figli [REDACTED];

Cerea Catasto Terreni: Foglio 18, Mapp.li 116-124-197-198 (are 13.56) e porzione dell'area di cui al suddetto mapp. 42 di are 2.60;

Accettazione tacita di eredità trascritta in data 12.02.2024 ai nn. 5383 RG e 3982 RP

a favore di ██████████

quota 1/1 di proprietà - Unità negoziale 1

di [REDACTED]

quota 1/3 di proprietà - Unità negoziale 2

di [REDACTED]

quota 2/9 di proprietà - Unità negoziale 2

di [REDACTED]

quota 2/9 di proprietà - Unità negoziale 2

contro

quota 2/9 di proprietà - Unità negoziale 2

Unità negoziale 1: Cerea C.F.: Foglio 9, Part. 40/1, Part. 40/2 graffata con le Part.1le 42 e 161:

Unità negoziale 2: Cerea C.T. Foglio 18, Part. 42, Terreno



- Ante ventennio: con **nota a rettifica** trascritta il **15.11.1991** ai nn. 29579 RG e **21111 RP**

(All. F.2.5.1.4), con la quale veniva specificato che la precedente nota risultava:

- imprecisa laddove prevedeva una generica comproprietà dei terreni mappali 116 e 124 mentre la volontà testamentaria era di attribuirne agli eredi porzioni ben precise;
- erronea laddove prevedeva la comproprietà dei mapp.li 197 e 198 mentre la volontà testamentaria era di attribuirli in parti uguali ai figli;

Accettazione tacita di eredità trascritta in data **12.02.2024** ai nn. 5384 RG e **3983 RP**

a favore di [REDACTED] quota 1/1 di proprietà - Unità negoziale 1
di [REDACTED] quota 1/1 diritto di abitazione - Unità negoziale 2
di [REDACTED] quota 1/3 di proprietà - Unità negoziale 2
di [REDACTED] quota 1/3 di proprietà - Unità negoziale 2
di [REDACTED] quota 1/3 di proprietà - Unità negoziale 2

contro [REDACTED] piena proprietà - Tutte le Unità negoziali

Unità negoziale 1: Cerea C.F.: Foglio 18, Part. 39/1, 39/2, 39/3, 39/4, 39/5, 39/6 (ex n.

1433/-1-2-3-4-5-6) e Cerea C.T. Foglio 18, Part. Ile 124 e 116 Terreni;

Unità negoziale 2: Cerea C.F. Sez. B Foglio 9 Part. 124;

- In data **13.12.2012** muore [REDACTED], testamento olografo pubblicato con verbale del 21.01.2013 al n. 84709 di repertorio Notaio Lombardi registrato in data 25.01.2013 al n. 298;

- Ai Sig.ri [REDACTED]
[REDACTED] la proprietà pro quota dei beni in esame è pervenuta per **Atto di accettazione espressa di eredità** del 21.01.2013 rep. n. 84.709 di rep. del notaio Lombardi, **trascritta il 25.01.2013** ai nn. 3491 RG e **2072 RP** (All. F.2.1.3), in morte di [REDACTED] deceduta il 13.12.2012;

a favore [REDACTED] quota 1/8 di proprietà
[REDACTED] quota 1/8 di proprietà
[REDACTED] quota 1/8 di proprietà
[REDACTED] quota 1/8 di proprietà
[REDACTED] quota 1/8 di proprietà
[REDACTED] quota 1/8 di proprietà
[REDACTED] quota 1/8 di proprietà
[REDACTED] quota 1/8 di proprietà
[REDACTED] quota 1/8 di proprietà
contro [REDACTED] quota 1/1 di proprietà

Beni in Comune di Cerea: Catasto Fabbricati: Foglio 18, Part. 40/1, Part. 40/2 graffata con le Part. Ile 42 e 124, Part. 39/1, Part. 39/2, Part. 39/3, Part. 39/4, Part. 39/5, Part. 39/6;

Catasto Terreni: Foglio 18, Part. 39 (Ente Urbano mq 279), Part. 40 (Ente Urbano mq 147), Part. 42 (Ente Urbano mq 222), Part. 124 (Ente Urbano mq 90), Part. 116 (Terreno mq 153);

NOTA RIPORTATA ALL [REDACTED]

"Si precisa che la signora [REDACTED] è cognata, moglie del fratello della de cuius signora [REDACTED]

[REDACTED] Si precisa inoltre che i mappali n. 40 sub 2 n. 42 n. 124 sono fra loro graffati."

- Denuncia di successione testamentaria trascritta a Verona in data 12.04.2013 ai nn. 13094 RG e 8590 RP (All. F.2.5.2.2);

- Per **Atto di compravendita del 06/02/2017 rep. n. 88.227** del Notaio Chiliberti, trascritto a Verona il **15/02/2017 ai nn. 5767 RG e 3808 RP** (All. F.2.1.4), l'esecutato e la moglie acquistavano per la quota di 1/2 cadauno la proprietà dei beni in esame dai Sig.ri [REDACTED] che vendevano, ognuno per la quota di 1/8 di proprietà.

a favore	ditta esecutata	quota 1/2 di proprietà	in separazione dei beni
	coniuge non esecutata	quota 1/2 di proprietà	in separazione dei beni
contro	[REDACTED]	quota 1/8 di proprietà	
	[REDACTED]	quota 1/8 di proprietà	in separazione dei beni
	[REDACTED]	quota 1/8 di proprietà	bene personale
	[REDACTED]	quota 1/8 di proprietà	bene personale
	[REDACTED]	quota 1/8 di proprietà	
	[REDACTED]	quota 1/8 di proprietà	
	[REDACTED]	quota 1/8 di proprietà	in separazione dei beni

Beni in Comune di Cerea:

Catasto Fabbricati: Foglio 18, Part. 40/1, Part. 40/2 graffata con le Part. Ile 42 e 124, Part. 39/1, Part. 39/2, Part. 39/3, Part. 39/4, Part. 39/5, Part. 39/6;

Catasto Terreni: Foglio 18, Part. 39 (Terreno mq 432), Part. 40 (Terreno mq 147), Part. 42 (Terreno mq 222), Part. 124 (Terreno mq 90);

Regime patrimoniale della ditta esecutata al momento dell'acquisto dei diritti:

Al momento dell'acquisto dei beni (06/02/2017) i coniugi esecutati risultavano coniugati in regime di separazione dei beni.

Attuale regime patrimoniale della ditta esecutata:

I coniugi risultano coniugati in regime di separazione dei beni dal 12.09.1987.(All. F.2.2.1)

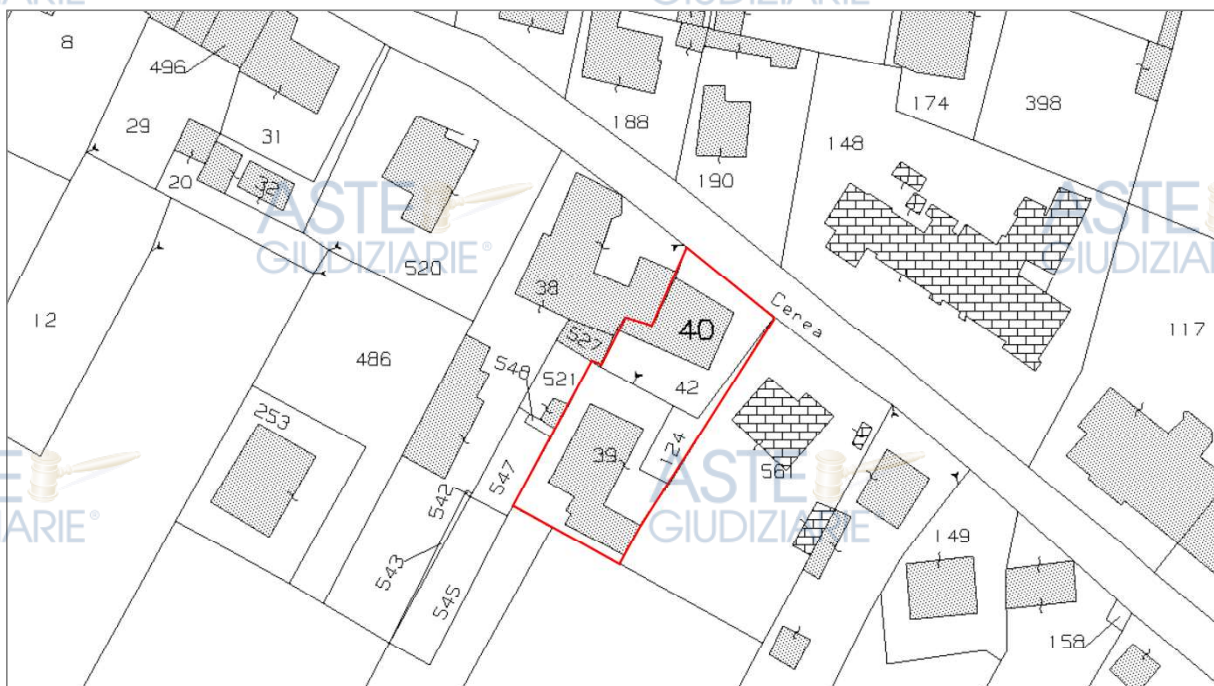
D.2.1.1 Ricerche presso gli uffici anagrafici

In base alla comunicazione resa dalla p.a.:

Il sig. [REDACTED] risulta iscritto all'indirizzo [REDACTED]

La sig.ra [REDACTED] risulta iscritta all'indirizzo [REDACTED]

D.2.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita



INDIVIDUAZIONE DEI BENI NELLA MAPPA CATASTALE

I beni sono ubicati in Via Campagnol n. 23-25 e così catastalmente censiti al Comune di Cerea:

Comune di Cerea - Catasto Fabbricati - Foglio 18:

- **Abitazione Part. 40, sub. 1**, Cat. A/4, Cl. 1, Cons. 4,5 vani; Sup. Catastale 111 mq, R. € 130,15, Via Campagnol piano T-1;
- **Abitazione Part. 40 sub. 2 graffata con le Part. 42 e 124**, Cat. A/4, Cl. 1, Cons. 10,5 vani, Sup. Catastale 236 mq, R. € 303,68, Via Campagnol n. 9, piano T-1;
- **Laboratorio Part. 39 sub. 1**, Cat. C/3, Cl. 2, Cons. 77 mq, Sup. Catastale 83 mq, R. € 99,42, Via Campagnol, piano T;
- **Magazzino Part. 39 sub. 2**, Cat. C/2, Cl. 2, Cons. 37 mq, Sup. Catastale 41 mq, R. € 43,95, Via Campagnol, piano T;
- **Autorimessa Part. 39 sub. 3**, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 39 mq, Sup. Catastale 43 mq, R. € 126,89, Via Campagnol, piano T;
- **Autorimessa Part. 39 sub. 4**, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 19 mq, Sup. Catastale 21 mq, R. € 61,82, Via Campagnol, piano T;
- **Autorimessa Part. 39 sub. 5**, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 16 mq, Sup. Catastale 19 mq, R. € 52,06, Via Campagnol, piano T;
- **Magazzino Part. 39 sub. 6**, Cat. C/2, Cl. 2, Cons. 34 mq, Sup. Catastale 40 mq, R. € 40,39, Via Campagnol, piano 1;

I beni di cui sopra risultano così catastalmente intestati:

██████████

1/2 di proprietà in regime di separazione dei beni

██████████

1/2 di proprietà in regime di separazione dei beni

L'unità abitativa Part. 40/1 insiste su terreno distinto al Catasto Terreni al Foglio 18, Particella 40, Ente Urbano, di 147 mq, RD - RA -.

L'unità abitativa Part. 40/2 graffata con le Part. Ile 42 e 124 insiste su terreno distinto al Catasto Terreni al Foglio 18, Particella 40, Ente Urbano, di 147 mq, RD - RA -; Particella 42, Ente Urbano, di 222 mq, RD - RA -; Particella 124, Ente Urbano, di 90 mq, RD - RA -;

Le unità Part. Ile 39 subb. 1-2-3-4-5-6 insistono su terreno distinto al Catasto Terreni al Foglio 18, Particella 39, Ente Urbano, di 432 mq, RD - RA -;

Il compendio confina (n/e/s/o): via Campagnol, Part. Ile 561, 123, 523, 547, 548, 521, 527 e 38.

Non risulta redatto elaborato planimetrico.

Sono altresì ricompresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà sugli enti comuni e di uso comune ai sensi dell'art. 1117 c.c. e seguenti.

I dati indicati nella trascrizione del sequestro conservativo e nel pignoramento corrispondono all'attuale identificazione catastale dei beni.

Variazioni catastali storiche

Comune di Cerea, Catasto Fabbricati:

Abitazione Fg. 18 Part. 40, sub. 1, Cat. A/4, Cl. 1, Consistenza 4,5 vani;

così identificata sin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987;

Abitazione Fg. 18 Part. 40, sub. 2 graffata con le Part. Ile 42 e 124, Cat. A/4, Cl. 1, Cons. 10,5 vani;

Così identificata a seguito di Variazione identificativi per allineamento mappe del 19/06/2009 Pratica n. VR0219757 in atti dal 19/06/2009 n. 24238.1/2009 dell'immobile precedentemente così censito:

Abitazione Sezione Urbana B Fg. 9 Part. 40, sub. 2 graffata con le Part. Ile 42 e 161, Cat. A/4, Cl. 1,

Cons. 10,5 vani, così identificata sin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987;

Ante meccanografico (mappa d'impianto) gli attuali fabbricati Part. 40/1 e 40/2 risultavano identificati al C.F. alla sez. B, Foglio 9, Part. Ile 40 e 109.

Unità Foglio 18, Part. Ile 39 subb. 1-2-3-4-5-6

Così identificate a seguito di Variazione del 27/03/1984 Pratica n. 257360 in atti dal 13/10/2000 Divisione-Ampliamento-Classamento del 29.8.2000 (n. 1433.1/1984) dell'immobile precedentemente così censito:

Sez. B, Foglio 9, Part. 39, Cat C/3, 114 mq; così identificata sin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987;

Comune di Cerea, Catasto Terreni

Ente Urbano, Fg. 18 Part. 39, Ente Urbano, superficie mq 432;

Così identificato a seguito di Variazione d'ufficio del 22/12/2016 Pratica n. VR0207237 in atti dal 22/12/2016 IST 206937/16 Aggiornamento mappa TM 770/84 n. 3646.1/2016 (nella variazione è stata soppressa la Part. 116 di mq 153), dell'immobile precedentemente così censito:

Fg. 18, Part. 39, Ente Urbano, mq 279, così identificato dall'impianto meccanografico del 1975;

Ente Urbano, Fg. 18 Part. 40, Ente Urbano, superficie mq 147;

così identificato dall'impianto meccanografico del 1975;

Ente Urbano, Fg. 18 Part. 42, Ente Urbano, superficie mq 222;

Così identificato a seguito di Frazionamento del 20/03/2000 Pratica n. 5746 in atti dal 20/03/2000 n. 960.1/2000 (nella variazione è stata variata la Part. 527), dell'immobile precedentemente così censito:

Ente Urbano, Fg. 18 Part. 40, Ente Urbano superficie mq 260, così identificato dall'impianto meccanografico del 1975;

Ente Urbano, Fg. 18 Part. 124, Ente Urbano, superficie mq 90;

Così identificato a seguito di Tipo Mappale del 04/09/2006 Pratica n. VR0000768 in atti dal 04/09/2006 n. 768.1/1984 (Mappali fabbricati correlati Part. 124), dell'immobile precedentemente così censito:

Fg. 18, Part. 124, Fu di Accertamento, superficie mq 90;

Così identificato a seguito di Frazionamento del 05/08/1985 in atti dal 03/10/1991 G 1112 n.1186.1/1991 (nella variazione è stata variata la Part. 441), dell'immobile precedentemente così censito:

Fg.18, Part. 124, Fu di Accertamento, superficie mq 750, così identificato dall'impianto meccanografico del 1975;

Ente Urbano, Fg. 18 Part. 161, soppresso con Variazione Geometrica del 20/12/1999 in atti dal 20/12/1999 n. 7945.1/1999 (nella variazione sono state variate le Part.1le 38 e 524), dell'immobile precedentemente così censito:

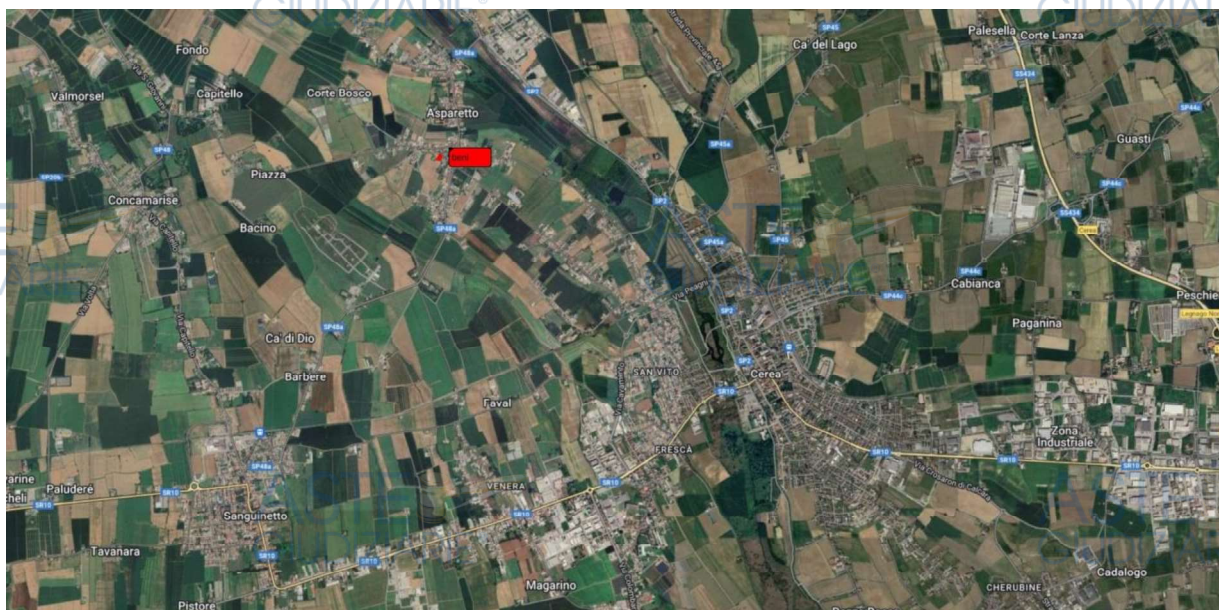
Fg. 18, Part. 161, Ente Urbano, superficie mq 90; così identificato dall'impianto meccanografico del 1975;

D.2.3 Descrizione dei beni

D.2.3.1 Contesto

I beni si collocano nella frazione di Asparetto del Comune di Cerea, a circa 4/5 Km dal centro di Cerea e circa 35 Km da Verona.

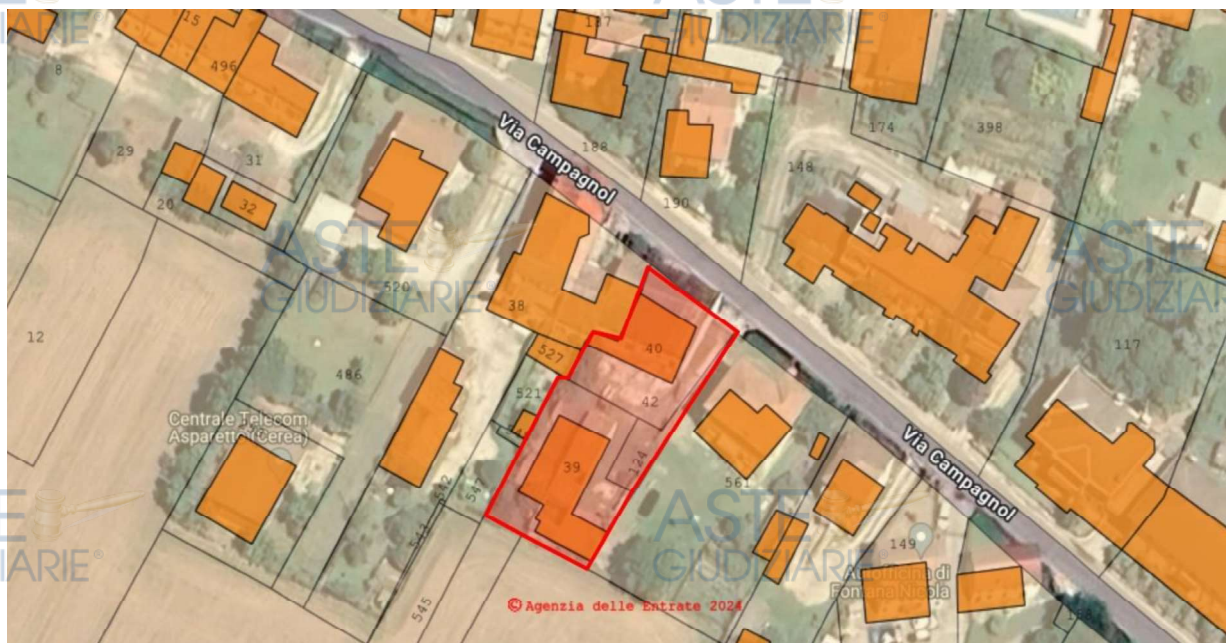
La frazione di Asparetto è contraddistinta da residenze, aree a vocazione commerciale-artigianale ed aree agricole, sono presenti i principali servizi.



ORTOFOTO CON LOCALIZZAZIONE DEI BENI

D.2.3.2 Descrizione delle unità immobiliari e dei fabbricati

I beni sono ubicati a Asparetto di Cerea in via Campagnol 23-25.



ORTOFOTO/MAPPA CATASTALE CON INDIVIDUAZIONE DEL BENE



ORTOFOTO CON INDIVIDUAZIONE DEL BENE

Trattasi di compendio in corso di ristrutturazione composto da un fabbricato abitativo risalente alla fine del 1930 e da retrostanti manufatti ad uso magazzino/laboratorio, il tutto insistente su lotto di complessivi 891 mq catastali c.a.. Nel 2020 veniva autorizzata la realizzazione di n. 7 nuovi alloggi e relative pertinenze, i lavori di ristrutturazione risultano iniziati e interrotti ad una fase iniziale. Il titolo edilizio è all'oggi decaduto.

Il lotto non presenta materializzati in loco i confini rispetto alla contigua area Part. 561.



FABBRICATO ABITATIVO PART. 40 FRONTE SU VIA CAMPAGNOL



FABBRICATO ABITATIVO PART. 40 FRONTE INTERNO AL LOTTO



FABBRICATO PART. 39 NON ABITATIVO



FABBRICATO PART. 39 NON ABITATIVO

Il fabbricato abitativo è ubicato a nord del lotto con affaccio su via Campagnol e sul lato est in aderenza a proprietà di terzi. Presenta sviluppo in elevazione di due piani fuori terra, in esso trovano collocazione le due unità abitative: Part. 40/1 e Part. 40/2 graffata con le Part. Ile 42 e 124.

L'**Abitazione Part. 40/1** occupa la porzione cielo terra dal lato ovest ed è così composta: al piano terra due vani e servizio igienico, tramite scala interna di collegamento si accede al piano primo ove si trovano due camere. L'unità presenta duplice accesso esterno, sia dal fronte su via Campagnol che dal quello interno alla corte.



ABITAZIONE Part. 40/1 PIANO T



ABITAZIONE Part. 40/1 PIANO T





ABITAZIONE Part. 40/1 PIANO 1

L'Abitazione Part. 40/2 graffata con le Part. Ile 42 e 124 occupa la porzione cielo terra dal lato est ed è così composta:

- Con accesso dalla corte interna: al piano terra si trovano un ampio vano passante, cucina, ripostiglio e vano igienico sanitario;
- Con accesso dalla via Campagnol: al piano terra si trovano un vano di ingresso, un corridoio e la scala interna di collegamento con il piano 1° ove sono ubicati 5 vani, in parte "passanti".

Le unità abitative risultano solo parzialmente interessate dai lavori di ristrutturazione.

Le opere realizzate nell'unità sub 1 sono le seguenti: al piano terra demolizione di pavimenti e realizzazione di sottofondo, lieve delle porte interne con installazione di casse morte, demolizione dei rivestimenti a parete del bagno, sanitari inclusi; al piano 1° demolizione del controsoffitto in canniccio.

Gli interventi realizzati nell'unità sub 2 consistono: al piano terra nessun intervento nei vani con accesso dalla corte interna tranne la realizzazione di un divisorio in laterizio di separazione; nel vano al piano terra con accesso dalla via Campagnol: demolizione degli intonaci e dei pavimenti e realizzazione di sottofondo; al piano 1° demolizione di intonaci e di alcune tramezze.

Si evidenzia parziale realizzazione di cappotto esterno (fronti nord e est).



ABITAZIONE PART. 40/2 GRAFF. 42 E 124. 40/1 PIANO T



ABITAZIONE PART. 40/2 GRAFF. 42 E 124. 40/1 PIANO T



ABITAZIONE PART. 40/2 GRAFF. 42 E 124. 40/1 PIANO T



ABITAZIONE PART. 40/2 GRAFF. 42 E 124. 40/1 SCALA E PIANO 1

Tribunale di Verona E. I. n. 334/2023 R. E. (96/2025 E 229/ 2025 riunite alla precedente)

LOTTO N. 2 BENI IN CERIA

Giudice: Dott. F. Fontana

Esperto stimatore: arch. Claudia Fattori

Custode: avv. G. Fontana

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



ABITAZIONE PART. 40/2 GRAFF. 42 E 124. 40/1 PIANO 1



ABITAZIONE PART. 40/2 GRAFF. 42 E 124. 40/1 PIANO 1

Il fabbricato a destinazione laboratorio/autorimesse/magazzini Part. 39 è ubicato in posizione antistante al fronte sud dell'edificio abitativo, separato dallo stesso dall'area cortiliva esterna corrispondente alle Part. Ile 39, 40, 42 e 124.

Presenta sviluppo planimetrico a forma di L rovesciata e si compone di tre parti contraddistinte da altezze diversa.

La parte a ovest presenta sviluppo in elevazione di un solo piano fuori terra e ospita il Laboratorio Part. 39/1.

La porzione a ovest presenta sviluppo in parte di un solo piano fuori terra corrispondente al magazzino Par. 39/2, in parte di due livelli fuori terra a cui corrispondono (al piano terra) le due autorimesse Part. 39/4 - 39/5 e al piano primo il magazzino Part. 39/6.

La porzione a sud presente sviluppo di un solo piano fuori terra e corrisponde alla Part. 39/3.

Il fabbricato non risulta essere stato oggetto di alcun intervento di ristrutturazione, tranne che per la parziale realizzazione di cappotto esterno.

Le condizioni manutentive sono assai scarse, il tetto dell'unità 39/2 è crollato.

Si precisa che non è stato possibile visionare internamente l'autorimessa sub 4 e il magazzino sub 6 per impossibilità di aprire il portone esterno di accesso al sub 4.



FABBRICATO PART. 39



LABORATORIO PART. 39/1



MAGAZZINO PART. 39/2



AUTORIMESSA PART. 39/3



AUTORIMESSA PART. 39/5



AUTORIMESSA PART. 39/4 E MAGAZZINO 39/6 NON VISIONATE

Tribunale di Verona E. I. n. 334/2023 R. E. (96/2025 E 229/ 2025 riunite alla precedente)

LOTTO N. 2 BENI IN CERA

Giudice: Dott. F. Fontana

Esperto stimatore: arch. Claudia Fattori

Custode: avv. G. Fontana

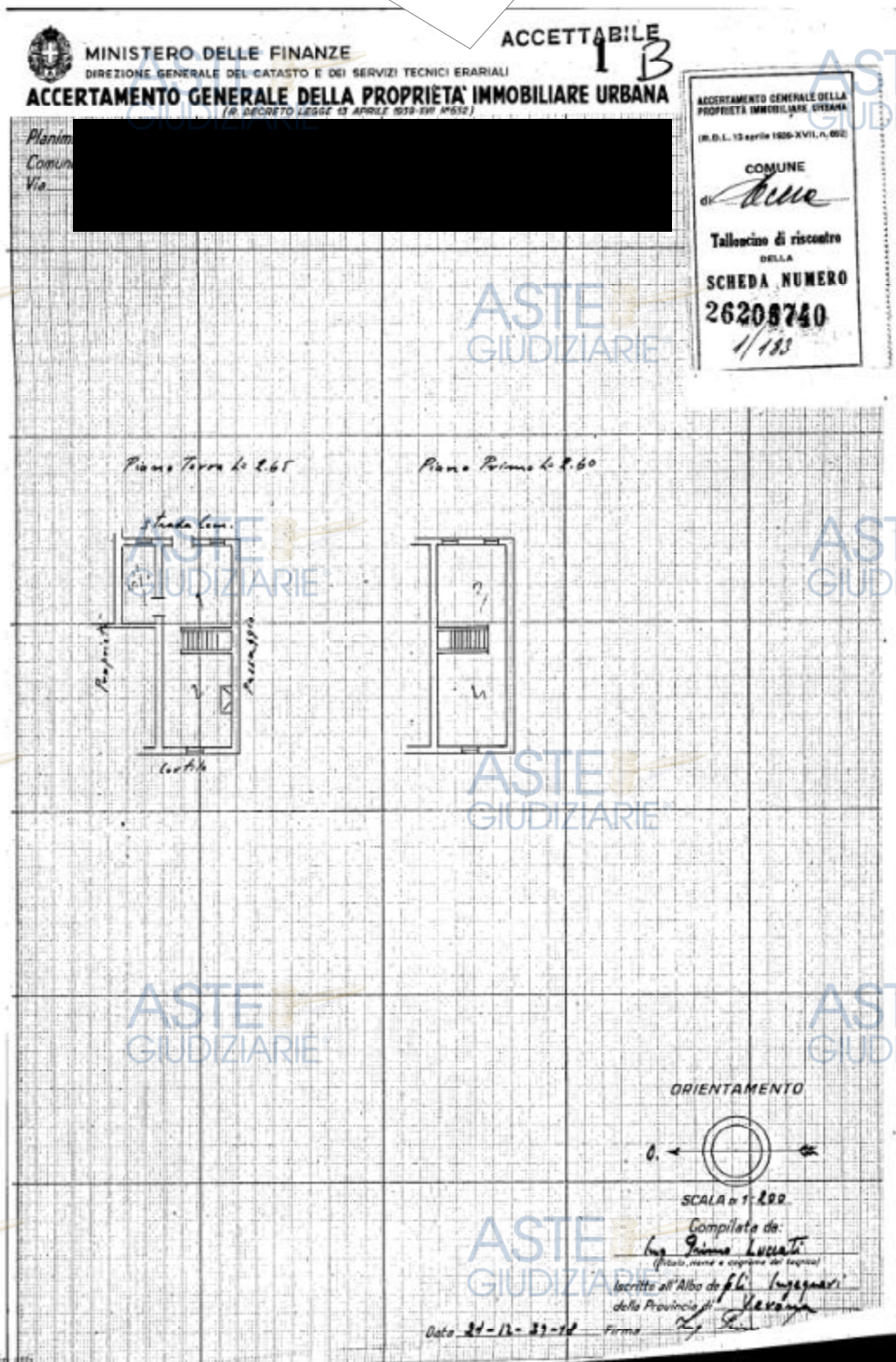
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CARATTERISTICHE EDILIZIE E COSTRUTTIVE PART. 40 (UNITÀ PART. 40/1 E PART. 40/2 GRAFFATA CON 42-124)		
COMPONENTI	TIPOLOGIA E MATERIALI	CONDIZIONI
Tipo di costruzione	Fabbricato di due piani fuori terra	assai scarse
Fondazioni	-	non visionabili
Strutture verticali	Struttura in elevazione in mattoni/pietrame	scarse
Solai	lignei	
Copertura	a falde inclinate con manto in tegole/coppi	scarse
Prospetti	Parzialmente rivestiti con cappotto e tinteggiati	suff.
Scale	Presumibilmente pietra	scarse
Rispetto all'autorizzata trasformazione del compendio in n. 7 nuovi alloggi, i lavori di ristrutturazione risultano iniziati e interrotti ad una fase iniziale di parziale "demolizione" non ancora completata. Risultano ancora da realizzare tutti gli interventi sulle parti strutturali (consolidamento delle lesioni presenti sulle murature portanti - rifacimento del tetto - rifacimento/consolidamento del solaio interpiano - scale), divisori, dotazione impiantistica/finiture e sistemazione dell'area esterna, oltre al completamento delle demolizioni. Unità Part. 40/1: Serramenti interni solo parzialmente presenti al p.1° in legno tamburato, serramenti esterni in legno/ alluminio anodizzato e vetro semplice; pavimenti demoliti al piano terra, al piano primo assito ligneo. Assente l'arredo sanitario e i rivestimenti del bagno. Dotazione impiantistica da rifare. Condizioni manutentive assai scarse. Unità 40/2: Serramenti interni solo parzialmente presenti in legno tamburato al p.t., serramenti esterni in legno/ alluminio anodizzato e vetro semplice e solo in parte con vetrocamera; pavimenti al p.t in ceramica/cotto, assenti al piano 1. Al piano terra presenti i rivestimenti e l'arredo sanitario del bagno. Al piano primo assenti pavimenti, intonaci e dotazione impiantistica. Condizioni manutentive assai scarse. Si evidenzia come l'integrità del cappotto esterno (parzialmente già realizzato) potrebbe risultare compromessa durante la messa in opera degli interventi ancora da eseguire.		

CARATTERISTICHE EDILIZIE E COSTRUTTIVE PART. 39 (DI CUI AI SUBB 1-2-3-4-5-6)		
COMPONENTI	TIPOLOGIA E MATERIALI	CONDIZIONI
Tipo di costruzione	Fabbricato di uno/due piani fuori terra	pessime
Fondazioni	-	non visionabili
Strutture verticali	Struttura in elevazione in mattoni/pietrame	pessime
Solai	Presumibilmente ligneo	non visionato
Copertura	a falde inclinate con travi lignee e tavole e/o con travetti in c.a. e laterizio; manto in tegole/coppi	Pessime – parzialmente crollato nell'unità sub 2
Prospetti	Parzialmente rivestiti con cappotto e tinteggiati	Suff.
Scale	assenti	-
Rispetto all'autorizzata trasformazione del compendio, si evidenzia il parziale rifacimento di alcune facciate. I vani si presentano solo parzialmente intonacati e tinteggiati, con pavimentazione in battuto di cemento, serramenti esterni in legno/ferro e vetro semplice e/o serrande avvolgibili metalliche. Condizioni manutentive pessime.		

Estratto non in scala: planimetria Appartamento Fg 18 Part. 40 Sub 1



Data presentazione: 18/12/1939 - Data: 26/02/2024 - n. T3956 - Richiedente: FTTCLD70L53L781U

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (244X370) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

LETTORI E PERITI GENERALI
Giudice: Dott. F. Fontana
Esperto stimatore: arch. Claudia Fattori
Custode: avv. G. P.

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

Estratto non in scala:
planimetria Fg 18 Part. 40 Sub 2 graffata con le Part. Ile 42 e 124

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R. DECRETO LEGGE 15 APRILE 1939 XVII N° 652)

2 B

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
R.D.L. 13 aprile 1904 XVII n. 602

COMUNE
d: *Cremona*

Talloncino di riscontro
DELLA
SCHEDA NUMERO
1811
26236741

Planimetria Comune Via

Piano Terra
628.65

Piano Primo
428.60

Stanza
Ripost.
Corrido
Cucina
Stanza
Proprietà

Camera
Ripost.
Corrido
Camera
Proprietà

Cortile

Proprietà

ORIENTAMENTO

SCALA di 1: 500

Compilata da:
Ing. Primo Luvati
(titolo nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei *Ing. Luvati*
della Provincia di *Verona*

Data *2-1-12-1939-18* Firma *Ing. Primo Luvati*

Ultima planimetria

Data presentazione: 18/12/1939 - Data: 26/02/2024 - n. T3957 - Richiedente: FTTCLD70L53L781U

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (248X376) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Data pubblicazione: 27/03/1984 - Data: 27/03/2024 - n. T3958 - Richiedente: FTTCID70L53L781U

Estratto non in scala:
planimetria Fg 18 Part. 39 Sub 1

PIANO TERRA

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



COMUNE DI CERA
FOGLIO 18 MAPP. 116
SCALA 1:2000

ASTE
GIUDIZIARIE

ORIENTA



SCALA DI

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA planimetria in atti **27 MAR. 1984**

PROF. N. pubblicazione: 27/03/1984 - Data: 27/03/2024 - n. T3958 - Richiedente: FTTCID70L53L781U
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Compilata dal GEOM. FLAVIA
DE PAOLI
(Titolo, nome e cognome del cliente)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di VERONA

DATA

Giudice: Dott. F. Fontana
Esperto stimatore: arch. Claudia Fattori
Custode: avv. G. Fattori

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

Data presentazione: 27/03/1984 - Data: 26/02/2024 - n. T3959 - Richiedente: FTTCLD70L53L781U

Estratto non in scala:
planimetria Fg 18 Part. 39 Sub 2

PIANO TERRA h. media mt. 4,30

STESSA PROP.

STESSA PROP.

MAGAZZINO

COMUNE DI CERA
FOGLIO 18 MAPP 116
SCALA 1:2000

ORIENTA

SCALA DI

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Ultima planimetria in atti

27 MAR 1984

DATA

Data presentazione: 27/03/1984 - Data: 26/02/2024 - n. T3959 - Richiedente: FTTCLD70L53L781U

PROG. N. 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Compilata dal GEOM. FLAVIA
DE PAOLI

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di VERONA

DATA

Giudice: Dott. F. Fontana
Esperto stimatore: arch. Claudia Fattori

Custode: avv. C. Fattori

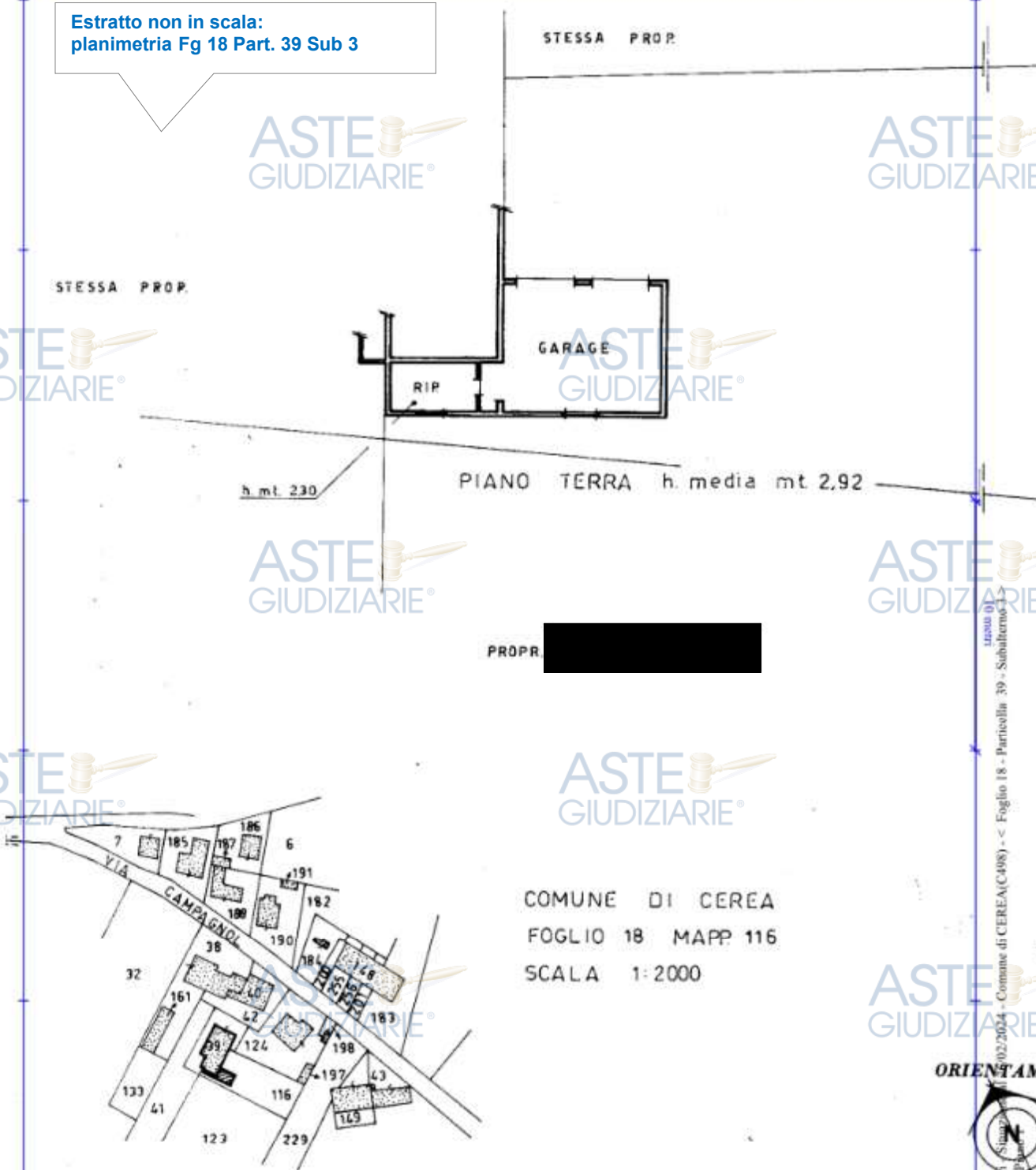
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Data presentazione: 27/03/1984 - Data: 26/02/2024 - n. T.960 - Richiedente: FTTCLD70L53L781U

Estratto non in scala:
planimetria Fg 18 Part. 39 Sub 3

STESSA PROP.

STESSA PROP.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

27 MAR 1984

Ultima planimetria in atti

107. N°

Data presentazione: 27/03/1984 - Data: 26/02/2024 - n. T.960 - Richiedente: FTTCLD70L53L781U

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

SCELT. / 19.

mapp.

ant.

DATI CATASTALI

Compilata dal GEOM. FLAVIA

DE PAOLI

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI

della Provincia di VERONA

DATA 24/3/84

Lett. F. FONTANA

Giudice: Dott. F. Fontana

Esperto stimatore: arch. Claudia Fattori

Custode: avv. G. Fattori

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

Data presentazione: 27/03/1984 - Data: 26/02/2024 - n. T3961 - Richiedente: FTTCLD70L53L781U

Estratto non in scala:
planimetria Fg 18 Part. 39 Sub 4

PIANO TERRA h. mt. 2,70

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

ORIENTA

SCALA DI

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

27 MAR. 1984

Ultima planimetria in atti
PROT. N°

1433/2

Data presentazione: 27/03/1984 - Data: 26/02/2024 - n. T3961 - Richiedente: FTTCLD70L53L781U
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

DATI CATASTALI

mapp.

39/4

Compilata dal GEOM. FLAVIA
DE PAOLIIscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di VERONA

DATA

Firma

Lett. F. FONTANA
Giudice: Dott. F. Fontana
Esperto stimatore: arch. Claudia Fattori
Custode: avv. G. FattoriPubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Data presentazione: 27/03/1984 - Data: 26/02/2024 - n. T4408 - Richiedente: FTTCLD70L53L781U
gata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di

VERONA

Estratto non in scala:
planimetria Fg 18 Part. 39 Sub 5

PIANO TERRA h. mt 2,70

GARAGE

STESSA PROP.

STESSA PROP.

PRO

COMUNE DI CERIA
FOGLIO 18 MAPP 116
SCALA 1:2000

ORIENTAM

SCALA 1:2000

Ultima planimetria in atti
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Data presentazione: 27/03/1984 - Data: 26/02/2024 - n. T4408 - Richiedente: FTTCLD70L53L781U
Tale scheda: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

107. N°

LETTORAZIONE
Giudice: Dott. F. Fontana
Esperto stimatore: arch. Claudia Fattori
Custode: avv. G. Fattori

Compilata dal GEOM FLAVIA
DE PAOLI
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di VERONA

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

Estratto non in scala:
planimetria Fg 18 Part. 39 Sub 6

PIANO PRIMO h. media mt. 3.00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

STESSA PROP.

STESSA PROP.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

PROP.

COMUNE DI CERA
FOGLIO 18 MAPP. 116
SCALA 1:2000

ASTE
GIUDIZIARIE®

ORIENTAM

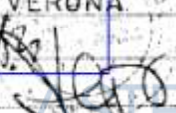
SCALA DI 1

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal GEOM. FLAVIA
DE PAOLI
(Titolo, nome e cognome del compilatore)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di VERONA

DATA 26/3/84

Firma: 

DATA

27 MAR 1984

Ultima planimetria in atti

PROT. N°

4133/5

Data presentazione: 27/03/1984 - Data: 26/02/2024 - n. T4409 - Richiedente: FTTCLD70L53L781U

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

LETTORI E PERITI
Giudice: Dott. F. Fontana
Esperto stimatore: arch. Claudia Fattori
Custode: avv. G. Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

D.2.3.3 Individuazione di beni condominiali/pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

Non risulta redatto Elaborato planimetrico.

D.2.3.4 Individuazione dell'accesso dei beni immobili

Le unità abitative Part. 40/1 e alla Part. 40/2 graffata con le Part.lle 42 e 124 sono dotate di accesso pedonale diretto esterno sulla via Campagnol civici 23 e 25.

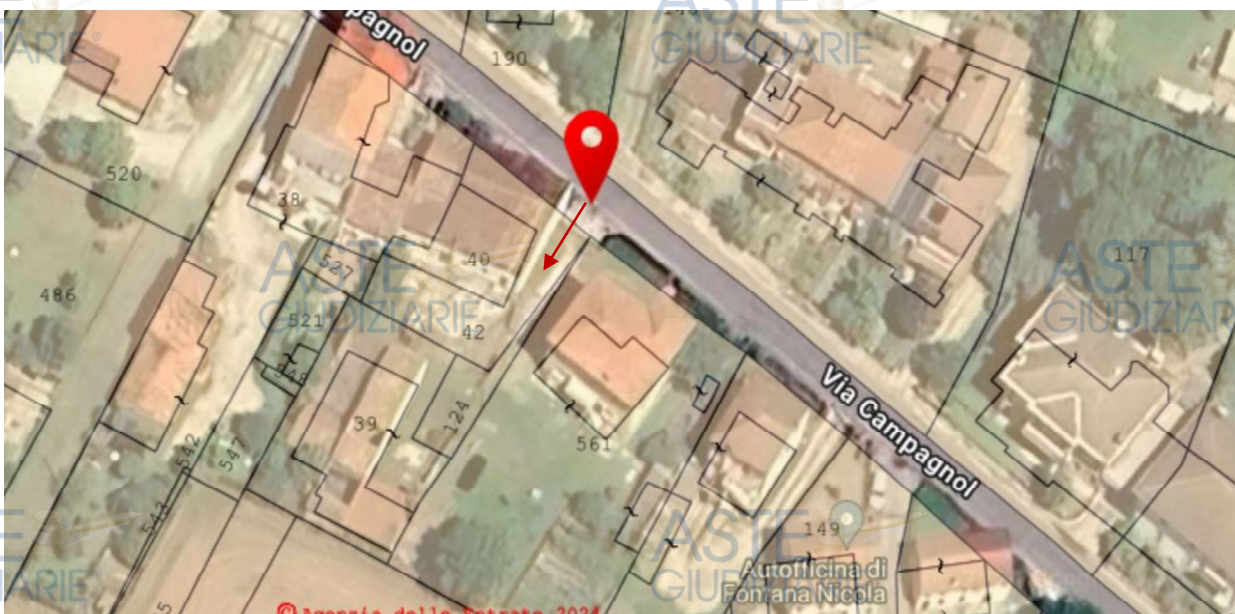
L'accesso carraio e pedonale a tutti i sub di cui alle Particelle 40 e 39 avviene dal cancello pedonale e carraio prospiciente la via Campagnol e insistente prevalentemente sulle Part. 42 e 124.

Dalla sovrapposizione tra ortofoto e mappa catastale la porzione a est del cancello detto cancello "potrebbe" insistere anche sulla confinante area Part. 561, oggi di proprietà di terzi (in origine unica proprietà unitamente ai beni in esame).

Il lotto in esame non presenta materializzati in loco i confini rispetto alla contigua area Part. 561.



ACCESSO CARRAIO E PEDONALE SU VIA CAMPAGNOL



ESTRATTO SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTO MAPPA CATASTALE

Si evidenzia che in sede di sopralluogo il cancello risultava utilizzato anche dai proprietari della confinante Part. 561.

L'attuale Part. 561 corrisponde all'ex Part. 441 devoluta da [REDACTED] ai tre figli con il medesimo **testamento olografo rep. n. 105.266 notaio Pio Agostino Salvatore trascritto il 15.03.1984 ai nn. 6507 RG e 4900 RP (All. F.2.5.1.1)**, di cui si riporta l'estratto in cui vengono precisati diritti e modalità di passaggio tra le case vecchie-laborat.-portico-garages (beni in esame) e la casa nuova (attuale Part.b 561)

LE DUE VECCHIE
" CASE A MIA MOGLIE [REDACTED]
ABITAZIONI IN CEREIA (IN CAMPAGNOLI) " 132 15
PIU' LABORATORIO COMPRESA L'IDEA CHE IN DUE PORTICATO
AL RUSTICO, IN COMPRESO I GARAGE CON IL DIRITTO
DI PASSAGGIO TRA LA CASA VECCHIA E LA CASA NUOVA
DIVISO A METÀ, PARTENDO DALL'ENTRATA E CHE VA
FINO AL CANTINE DEL GARAGE.

D.2.4. Situazione urbanistica della zona

La destinazione è prevista dagli strumenti di pianificazione urbanistica vigente per l'area di insidenza dei beni in esame, sono i seguenti.

Art. 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 con 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.
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°pt]**



ESTRATTO P.I. TAVOLA 13.3.3 VARIANTE 7 PARTE 5° ZONA “B” COMPLETAMENTO EDILIZIO (IMMOBILE EVIDENZIATO IN COLORE VERDE)

Si rimanda alla documentazione di pianificazione urbanistica consultabile sul sito del Comune di Cerea.

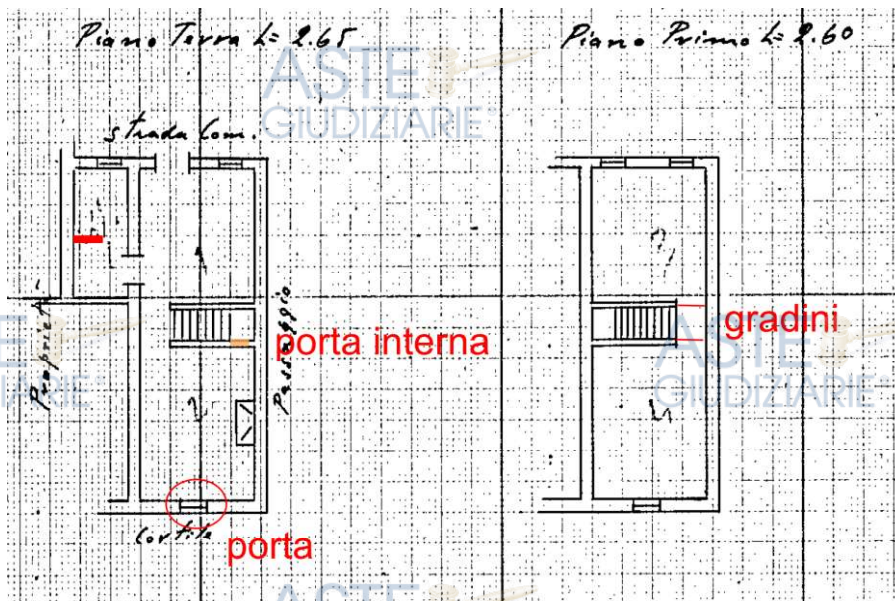
D.2.5. Situazione catastale degli immobili

Verifica della conformità planimetrica catastale

Abitazione Part. 40 sub 1

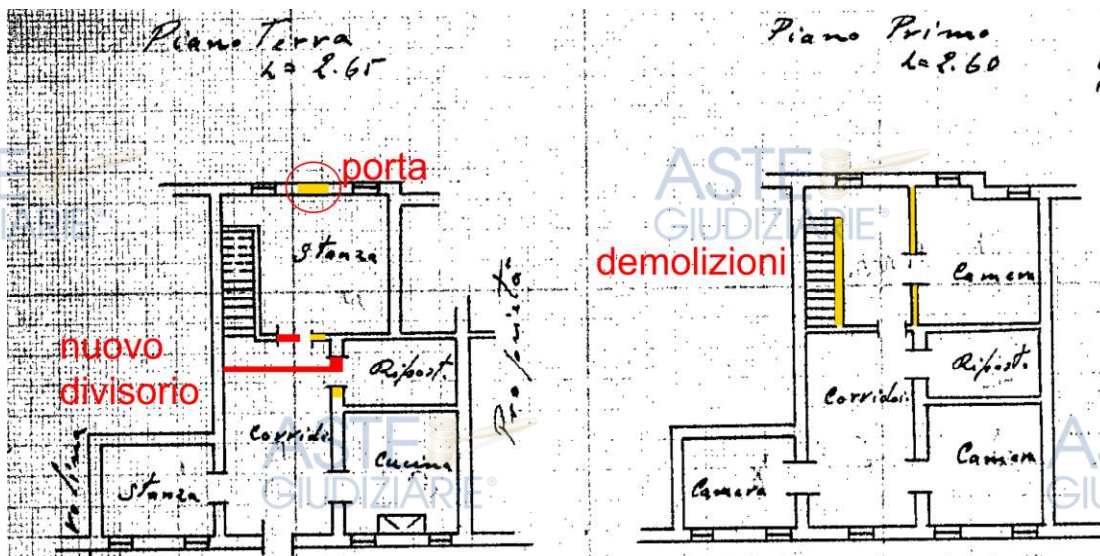
parzialmente difforme

Si evidenziano le difformità riscontrate.



Abitazione Part. 40 sub 2 graff. con le Part. Ile 42 e 124

parzialmente difforme



Laboratorio-Magazzino-Autorimesse Part. 39 sub 1-2-3-5

sostanzialmente conformi

Non sono state visionati gli interni dell'Autorimessa Part. 39/4 e del Magazzino 39/6 per l'impossibilità di aprire i portoni di ingresso.

D.2.6. Situazione edilizia dell'immobile

Su istanza della scrivente, l'ufficio tecnico del Comune di Cerea ha prodotto per il compendio in esame i seguenti titoli edilizi:

Concessione in sanatoria n. 1161 (Prot. 15994 – R.P. 1594 – Concono edilizio 1161 presentato il 29.03.1986) rilasciata in data 22.09.1994 [REDACTED] per la realizzazione (nell'anno 1964) in assenza di Licenza edilizia di parte dell'autorimessa ora Part. 39/3

Al concono di cui sopra vengono allegati anche gli accatastamenti delle unità Part. 39 sub 1-2-4-5-6 per i quali viene dichiarata l'esistenza ante 1942.

Non risulta rilasciata agibilità

SCIA alternativa a PdC n. 83/2020 (Prot. Prot. 0148431 del 13/08/2020) presentata il 13/08/2020 dalla ditta esecutata "Ristrutturazione con ampliamento edifici secondo L.R. 14/2019 - Veneto 2050 - realizzazione di 7 nuove unità abitative."

Si evidenzia che il titolo autorizzativo risulta decaduto per decorrenza dei termini della sua efficacia, previsti in **3 anni** dalla data di validità della stessa.

La ristrutturazione prevedeva:

- all'interno dell'attuale fabbricato abitativo la realizzazione di n. 5 alloggi (di cui 2 monolocali);
- all'interno dell'attuale fabbricato Part. 39 ampliato in altezza, la realizzazione di ulteriori n. 2 alloggi oltre ad autorimesse per n. 5 posti auto.
- i dati stereometrici indicati in progetto sono i seguenti:

Volume edificato attuale: (A) = 868,21 mc + (B) = 977,42 mc; Volume tot. mc 1.845,63;

Superficie Lotto mq 907,50; I.f. = 1,5 mc/mq; Lotto saturo;

Volume di progetto (con ampliamento ai sensi della Legge 14/2019) su (A) = 1.015,95 mc

Si precisa che l'originaria edificazione delle due unità abitative insistenti sulla Part. 40 è antecedente al 1938, come attestato dalle planimetrie di primo accatastamento.

L'edificazione dei manufatti laboratorio/magazzini/autorimesse insistenti sulla Part. 39, e non interessati dal concono edilizio, risulta sostanzialmente compatibile con una datazione risalente alla prima metà del 900 per tipologia costruttiva e materiali utilizzati.

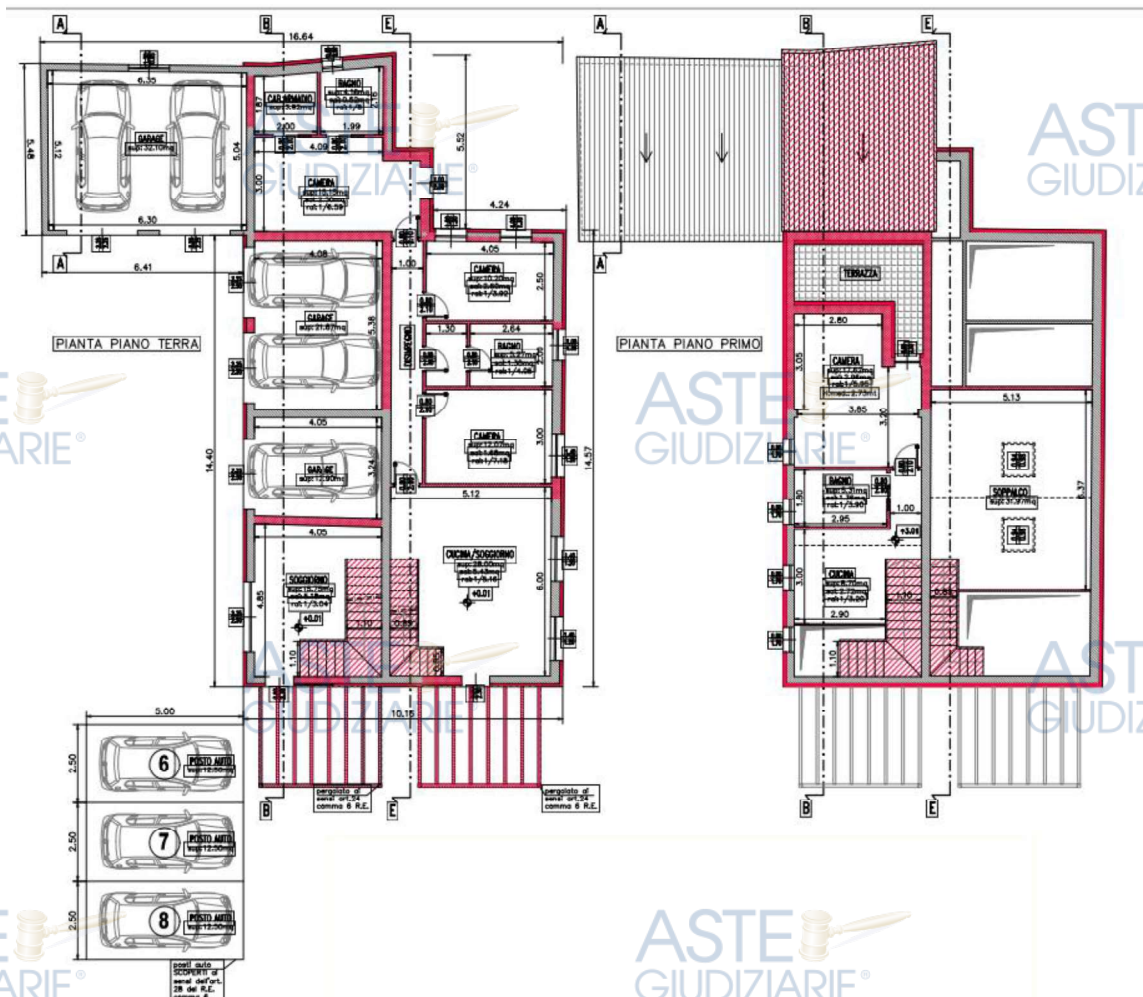
L'involucro esterno in mattoni pieni, le coperture e il parziale solaio interpiano in legno, i fori finestra ad arco tamponati con pareti traforate in cotto, risultano tipici dell'architettura rurale della prima metà del novecento.



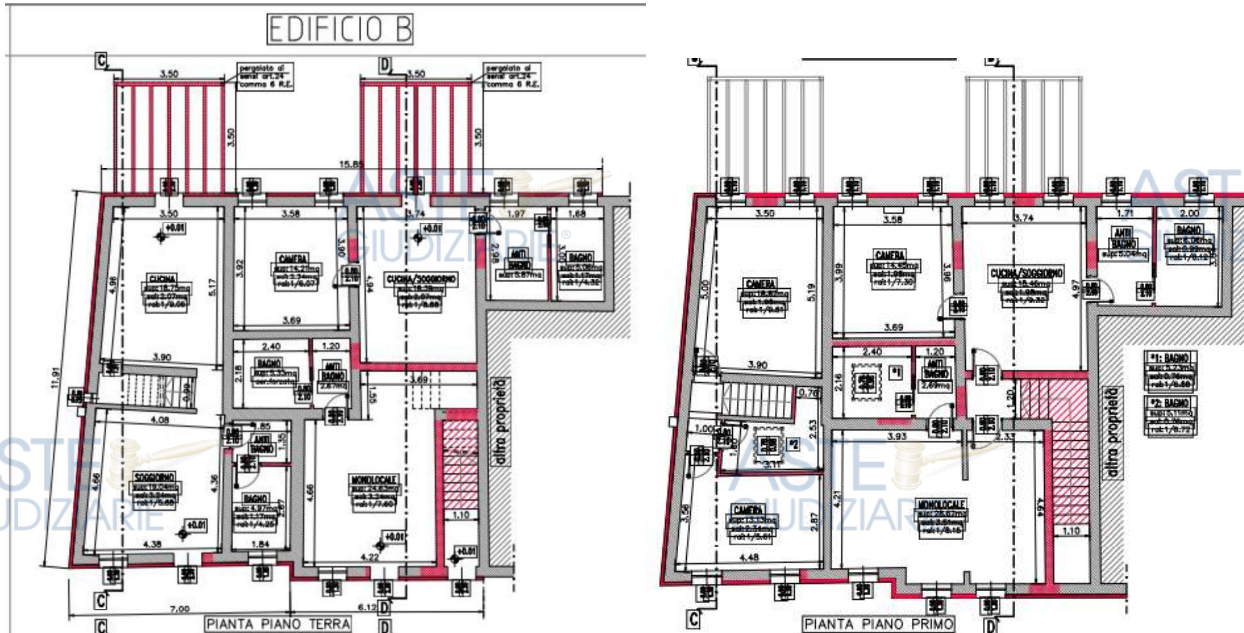
ESTRATTO DOC. FOTOGR. ANTE 2020

Si riporta di seguito un estratto delle piante del progetto di ristrutturazione di cui alla SCIA alternativa a PdC n. 83/2020.

EDIFICIO A



EDIFICIO B



Tribunale di Verona E. I. n. 334/2023 R. E. (96/2025 E 229/2025 riunite alla precedente)

LOTTO N. 2 BENI IN CERA

Giudice: Dott. F. Fontana

Esperto stimatore: arch. Claudia Fattori

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

Verifica conformità edilizia

L'autorimessa Part. 39/3 corrisponde alla rappresentazione datane nell'elaborato allegato al condono edilizio rilasciato, anche i restanti manufatti realizzati sulla part. 30 corrispondono alla rappresentazione datane nell'elaborato di condono.

Le due unità abitative corrispondono sostanzialmente alla rappresentazione datane nelle planimetrie di primo accatastamento, tranne che per i parziali interventi realizzati in vigenza del titolo autorizzativo SCIA 83/2020, lavori iniziati e non completati.

Si evidenzia che il titolo autorizzativo SCIA 83/2020 risulta decaduto per decorrenza dei termini della sua efficacia, previsti in **3 anni** dalla data di validità della stessa.

La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è pertanto subordinata al rilascio di nuovo titolo autorizzativo, previa verifica presso la p.a. dell'effettiva fattibilità della riproposizione dell'intervento di ristrutturazione ed ampliamento come già assentito nel 2000, piuttosto che dell'intervenuta necessità di modificarne i contenuti e/o le soluzioni progettuali sia in termini di opere strutturali (di nuova realizzazione e di consolidamento) che di bonus volumetrici.

D.2.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

In occasione del 1° sopralluogo di marzo 2024 l'intero compendio risulta delimitato da recinzione di cantiere e contraddistinto da uno stato d'avanzamento dei lavori interrotto alla fase iniziale delle demolizioni. All'epoca gli immobili risultavano liberi da persone e ingombri di materiale edile, elementi di arredo e oggettistica varia.

Solo in occasione del 2° sopralluogo del 27.02.2026 una porzione dei fabbricati abitativi risultava occupata da terzi in forza di contratto di comodato gratuito stipulato con i coniugi esegutati, recante data di sottoscrizione del 20.09.2023 e avente per oggetto l'utilizzo a tempo indeterminato *"dell'immobile sito al piano terra Fg 18 Part. 40 sub 2 piano terra"*

Copia del contratto di comodato gratuito veniva consegnato dagli occupanti alla custode. (All. F.2.7.1)

Si precisa che l'occupazione dei beni si estendeva anche a parte dei vani corrispondenti alla contigua unità Part. 40 sub 1 e che risultavano apportate alcune modifiche allo stato dei luoghi quali l'apertura di una porta interna di comunicazione tra il sub 2 e il sub 1 e la pavimentazione di un vano.

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

Nel marzo 2024 l'agenzia delle entrate comunicava l'assenza di contratti locativi in essere.

Il contratto di comodato gratuito non è titolo opponibile.

Riprese fotografiche dello stato dei luoghi al 27.01.2026



Foto 1-2-3 Fronte posteriore fabbricato abitativo



Foto 4-5-6-7 Vani abitativi utilizzati da terzi



Foto 8-9-10-Vani abitativi utilizzati da terzi



Foto 8-9-10-Vani abitativi utilizzati da terzi

Tribunale di Verona E. I. n. 334/2023 R. E. (96/2025 E 229/ 2025 riunite alla precedente)

LOTTO N. 2 BENI IN CERA

Giudice: Dott. F. Fontana

Esperto stimatore: arch. Claudia Fattori

Custode: avv. G. Fontana

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



D.2.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

- **TRASCRIZIONE CONTRO del 11/11/2021** R.G. 49942 R.P. 35825, Pubblico Ufficiale Tribunale di Verona, Repertorio 6820 del 14/10/2021, Atto esecutivo o cautelare – **Decreto di Sequestro conservativo** immobili siti a Cerea (VR), Negrar (VR), Pescantina (VR), Sona (VR), Verona: (All. F.2.5.11.2)

a favore	██████████	Unità negoziale 1 -	1/12 di proprietà
a favore	██████████	Unità negoziale 1 -	1/12 di proprietà
a favore	██████████	Unità negoziale 1 -	1/12 di proprietà
a favore	██████████	Unità negoziale 1 -	1/12 di proprietà
a favore	██████████	Unità negoziale 1 -	1/12 di proprietà
a favore	██████████	Unità negoziale 1 -	1/12 di proprietà
contro	██████████	Unità negoziale 1 -	1/2 di proprietà

Oltre ad altro (unità negoziali n. 1-2-3-4-5-6-7)

Unità negoziale n. 1 – Beni in Cerea per la quota di 1/2 di proprietà:

Fg. 18 Part. I.le 39/1-39/2-39/3-39/4-39/5-39/6; Fg. 18 Part. 40/1 e Part. 40/2 graffata con le Part. I.le 42 e 124

QUADRO D

Il richiedente dichiara che le quote di proprietà' del signor ██████████ indicate in nota corrispondono a quelle presenti in visura catastale risultanti anche nelle richieste di sequestro allegate al decreto che si trascrive. I soggetti a favore dei quali viene trascritto il presente sequestro sono indicati nelle relative richieste di sequestro allegate al sequestro stesso. Trattasi di sequestro fino alla concorrenza delle seguenti somme: a) ██████████

██████████, in ragione della quantificazione del danno patrimoniale e non patrimoniale subito a seguito del decesso del prossimo congiunto ██████████, complessivamente quantificati in euro 730.000,00 (di cui 550.000,00 per danno non patrimoniale da perdita parentale calcolato secondo i dettami delle tabelle di Milano aggiornate al 2021; 80.000,00 euro per danno biologico iure proprio ed euro 100.000,00 per danno patrimoniale da lucro cessante). b) per ██████████, in ragione della quantificazione del danno patrimoniale e non patrimoniale subito a seguito del decesso del prossimo congiunto ██████████, complessivamente quantificati in euro 1.250.000,00 (di cui euro 900.000,00 per danno non patrimoniale calcolato secondo i dettami delle tabelle di Milano aggiornate al 2021; euro 150.000,00 per danno biologico iure proprio ed euro 200.000,00 per danno patrimoniale da lucro cessante).

ANNOTAZIONE della sentenza di condanna esecutiva per il risarcimento del danno emessa in data 19.09.2023 al n. 3246 di rep. del Tribunale di Verona, trascritta in data 15.11.2023 RG 46777 RP 5051; (All. F.2.5.11.3)

QUADRO D

Il signor ██████████' stato condannato al risarcimento dei danni patrimoniali e non patrimoniali subiti dalle parti civili costituite in giudizio da liquidarsi in separata sede di fronte al



SEGNALAZIONE Il sequestro conservativo convertito in pignoramento, a carico dell'esecutato Sig. [REDACTED] (proprietario della quota di 1/2 dei beni) colpiva la quota di 1/12 di proprietà a favore di ciascuno dei n. 6 soggetti sequestranti.

Il successivo pignoramento a carico dell'esecutata Sig.ra [REDACTED] (proprietaria della restante quota di 1/2 dei beni) colpiva la quota di 1/2 di proprietà a favore di ciascuno dei medesimi 6 soggetti pignoranti.

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

Si segnala l'utilizzo promiscuo, con la confinante proprietà insistente sulla Part. 561, dell'accesso carraio e pedonale al Lotto.

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

Nessuno.

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

Nessuno.

D.2.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

I beni non sono parte di un Condominio.

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

L'atto di provenienza del 2017 non fornisce indicazioni sul regime fiscale del trasferimento.

D.2.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

No

D.2.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Oggetto della presente procedura è la piena proprietà del compendio.

D.2.13. Valutazione del lotto

Tribunale di Verona E. I. n. 334/2023 R. E. (96/2025 E 229/2025 riunite alla precedente)

LOTTO N. 2 BENI IN CEREALIA

Giudice: Dott. F. Fontana

Esperto stimatore: arch. Claudia Fattori

Custode: avv. G. [REDACTED]

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

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

D.2.13.1 Consistenza

La consistenza del bene è stata desunta sulla base della verifica di controllo dello sviluppo planimetrico dell'unità.

CALCOLO DELLE SUPERFICI Beni in Asparetto di Cerea via Campagnol 23-25										
dati catastali	destinazio ne	p.	altezza c.a.	sup. lorda c.a.		coeff.	sup.comm. c.a.		espos.	condizioni mautent.
Part. 40/1	abitazione	T	2,40	mq	61,4	1	mq	61,4	n-e/s-o	in corso di ristrutt.
		1	2,84-4,73-2,16	mq	48,3	1	mq	48,3		
						Tot.	mq	109,7		
Part. 40/2 graff. 42	abitazione	T	2,5-2,35*	mq	98,3	1	mq	98,3	n-e/s-o	in corso di ristrutt.
		1	2,65-4,80-2,15	mq	105,0	1	mq	105,0		
						Tot.	mq	203,3		
Part. 39/1	laboratorio	T		mq	81,6	1	mq	81,6	n-e/n-o	in corso di ristrutt. (unità 39/2 tetto crollato)
Part. 39/2	magazzino	T		mq	40,7	1	mq	40,7	s-e	
Part. 39/3	autorimessa	T		mq	45,8	1	mq	45,8	n-e/s-o	
Part. 39/4	autorimessa	T		mq	16	1	mq	16,0	s-e	
Part. 39/5	autorimessa	T		mq	21,8	1	mq	21,8	n-e	
Part. 39/6	magazzino	1		mq	37,8	1	mq	37,8	s-e	
Tot. compless.				mq	556,7		mq	556,7		
altezze rilevate sottoassito - (*) h di vani controsoffittati										

Per superficie lorda si intende comprensiva di murature interne e perimetrali (per intero o per la metà se a confine con altra proprietà), balconi, superfici scoperte, vano scale calcolato una sola volta, ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile.

Fonte dei coefficienti applicati: Agenzia delle Entrate: "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare"

D.2.13.2. Criteri di stima

Valutazione estimativa del compendio al 2026

Il metodo di valutazione utilizzato è quello del "valore di trasformazione".

Il procedimento di stima per "valore di trasformazione" permette di giungere alla determinazione di un valore congruo (per un bene suscettibile di trasformazione) partendo dal valore unitario di mercato del prodotto finito trasformato e scorporando tutte le voci di costo che lo compongono, opportunamente valutando che il cespite in esame sia effettivamente e tecnicamente trasformabile e che la destinazione finale dell'immobile risulti compatibile con il mercato (effettivamente vendibile).

V_m Valore di mercato del bene trasformato desunto sulla base della media delle offerte di mercato per beni simili

Si sono individuati i sottoriportati beni di nuova costruzione e/o integralmente ristrutturati oggetto di recenti compravendite da cui ricavare il probabile valore del bene trasformato.

IDENTIFICAZIONE IMMOBILI DI CONFRONTO (COMPARABILI)

Tribunale di Verona E. I. n. 334/2023 R. E. (96/2025 E 229/ 2025 riunite alla precedente)

LOTTO N. 2 BENI IN CEREIA

Giudice: Dott. F. Fontana

Esperto stimatore: arch. Claudia Fattori

Custode: avv. G. P.

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



DESCRIZIONE IMMOBILI DI CONFRONTO			
	COMPARABILE A Via G. Leopardi 58 Cerea	COMPARABILE B Via Salieri 2 Cerea	COMPARABILE C Via Salieri 2 Cerea
Tipo di dato	Compravendita	Compravendita	Compravendita
Anno costruz.	2022-2024	2024- 2025	1967
Destinazione	Residenziale	Residenziale	Residenziale
Tipologia	Abitazione con posto auto in piccolo condominio	Abitazione a schiera indipendente e autorimessa	Abitazione a schiera indipendente
Piano	T -1	T	T
Dimensione	Media	Medio grande	Medio-grande
Pratiche edilizie	Nuova costruzione agibile il 12.11.2024	Nuova costruzione agibile il 7.8.2025	
Fonte dato di Provenienza	Notaio Cherubino Atto Rep. 2074 del 25.7.2025	Notaio Vidonis Atto Rep. 3230 del 23.9.2025	Notaio Vidonis Atto Rep. 3227 del 23.9.2025
Data Atto	25.7.2025	23.9.2025	23.09.2025
Occupazione	Libero	Libero	Libero
Dati Catastali	Fg. 58, Part. 1498 sub 3 Cat. A/2 mq 111; sub 8 Cat. C/6 mq 15;	Fg. 39, Part. 1611 sub 3 cat. A/2, mq 139; sub47 cat. C/6 mq 24;	Fg. 39, Part. 1611 sub 12 , cat. A/2, mq 193,
Superfici Commerciali*	115 mq c.a.	151 mq c.a.	193 mq c.a
Prezzo	158.000,00 €	254.000,00 €	285.000,00 €
Parametro arr. €/mq	1.374,00 €/mq	1.682,00 €/mq	1.476,00 €/mq

Dalla media dei prezzi di vendita individuati, opportunamente ragguagliati con riferimento ai comparabili B e C con un coeff. di deprezzamento del 5-6% per la tipologia di villino indipendente, si ottiene un prezzo unitario medio ($\text{€ } 1.374,00 + \text{€ } 1.628,00 - 5\% + \text{€ } 1.476,00 - 5\%$) = **€/mq 1.450,00**

TABELLA - STIMA A VALORE DI TRASFORMAZIONE

Vm = VALORE FINALE DEL BENE TRASFORMATO

	superficie commerciale			€/mq	
Totale Vm	mq	appartamenti p.t.e 1	497	€ 1.450,00	€ 720.650,00
	mq	autorimesse	76	€ 763,16	€ 58.000,00
	mq	aree in proprietà e posti auto	350	€ 217,50	€ 76.125,00
					€ 854.775,00

Cc = COSTO DI COSTRUZIONE

	sup. netta	costo unit.	coeff.	costo ragg.	da eseguire
Appartamenti	mq 447,30	€ 1.037,00	1,00	€ 1.037,00	€ 463.850,10
Autorimesse	mq 68,40	€ 1.037,00	0,50	€ 518,50	€ 35.465,40
Aree esterne	mq 500,00	€ 1.037,00	0,10	€ 103,70	€ 51.850,00
Totale Cc					€ 551.165,50

O = ALTRI ONERI

Co = Contributo costo di costruzione/Oneri su Cc	0,02	€ 11.023,31
Op = Oneri professionali su Cc	0,07	€ 38.581,59
Sp = spese generali e di commerc. su (Cc+Co+Op)	0,02	€ 12.015,41
P = profitto (su Cc+Co+Op+Sp)	0,15	€ 91.917,87
Of = Oneri finanziari	5% su 50% costi per 3 anni $= (Cc+Co+Op+Sp) \times [(1+r)^3 - 1]$	€ 48.295,18
Totale O		€ 201.833,35

Vt = VALORE RESIDUALE del compendio da trasformare $Vt = Vm - Cc - O$ € **101.776,15**

Vt = VALORE RESIDUALE ATTUALIZZATO $[Vm - (Cc + O)] / (1+r)^4$ € **94.025,43**
con saggio di attualizzazione ipotizzato pari a 2% = 0,02

Valore arr. € **94.000,00**

Sup. commerciali: si sono ipotizzate le destinazioni all'abitativo come da progetto, prudenzialmente non considerando il soppalco e la terrazza previste nel fabbricato non abitativo;

Sup. nette: si sono ipotizzate applicando una percentuale del 10% in meno rispetto a quelle commerciali;

Aree esterne: così computate 891 mq (superficie catast. Lotto) - mq 365 c.a. (area sedime fabbricati) = 516 mq c.a. - arr. 500 mq

Cc Per la determinazione del costo di ristrutturazione da applicarsi alle superfici nette si sono presi a riferimento i valori parametrici standardizzati (fonte Ordine arch. di Grosseto). Tenuto conto anche dei parziali interventi già eseguiti, si utilizza il parametro della ristrutturazione tipologica e funzionale di tipo medio €/mq 1.037,00;

Co stimato pari al 7% del Cc;

P Profitto dell'imprenditore comprensivo della quota di rischio (considerato medio-alto) dell'operazione immobiliare;

Of Calcolati ipotizzando un ricorso al credito pari al 50% dei costi diretti ed indiretti di trasformazione (ovvero Cc+Co+Op+Sp), ad un tasso annuo globale del 5%. La durata dell'operazione immobiliare è stata ipotizzata pari a 3 anni,

D.2.13.3. Sintesi della stima dell'intero compendio

Si riporta di seguito la stima del valore dei beni, indicativamente ripartito in ragione della singola individuazione catastale degli immobili:

Beni in Asparetto di Cerea via Campagnol 23-25					LOTTO 2	
dati catastali	destinazione	p.	sup.com m. c.a.	Valore unitario €/mq	Valore di mercato della piena proprietà	
Part. 40/1	abitazione	T-1	mq 109,7	€ 237,01	€ 26.000,00	
Part. 40/2 graff. 42 e 124	abitazione	T-1	mq 203,3	€ 226,27	€ 46.000,00	
Part. 39/1	laboratorio	T	mq 81,6	€ 129,90	€ 10.600,00	
Part. 39/2	magazzino	T	mq 40,7	€ 29,48	€ 1.200,00	
Part. 39/3	autorimessa	T	mq 45,8	€ 100,44	€ 4.600,00	
Part. 39/4	autorimessa	T	mq 16,0	€ 87,50	€ 1.400,00	
Part. 39/5	autorimessa	T	mq 21,8	€ 87,16	€ 1.900,00	
Part. 39/6	magazzino	1	mq 37,8	€ 60,85	€ 2.300,00	
			mq 556,7		€ 94.000,00	

Tribunale di Verona E. I. n. 334/2023 R. E. (96/2025 E 229/ 2025 riunite alla precedente)

LOTTO N. 2 BENI IN CEREIA

Giudice: Dott. F. Fontana

Esperto stimatore: arch. Claudia Fattori

Custode: avv. G. Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

D.2.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

VALORE DEI BENI IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA			LOTTO 2
Beni in Asparetto di Cerea via Campagnol 23-25		piena proprietà	quota pignorata 1/1 del diritto di proprietà
Probabile valore di mercato		€ 94.000,00	€ 94.000,00
Assenza di garanzia sull'immobile. Livello di rischio assunto per l'assenza di garanzia postuma e per la presenza di vizi occulti	-15%	-€ 14.100,00	-€ 14.100,00
Oneri di regolarizzazione edilizia e catastale		€ -	€ -
Spese di gestione condominiale		€ -	€ -
Oneri per lo stato di possesso		€ -	€ -
Altro		€ -	€ -
Valore del bene detratti adeguamenti e correzioni		€ 79.900,00	€ 79.900,00

Trattandosi di compendio in corso di ristrutturazione, non sono stati decurtati gli oneri per le difformità interne conseguenti ai parziali interventi eseguiti e non completati, di essi si è tenuto conto nella valutazione del compendio (vedasi quantificazione indicata nella stima a Valore di trasformazione).

D.2.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

VALORE DI STIMA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI				LOTTO 2
			piena proprietà	quota pignorata 1/1 del diritto di proprietà
Beni in Asparetto di Cerea via Campagnol 23-25	Part. 40/1	abitazione	€ 79.900,00	€ 79.900,00
	Part. 40/2	abitazione		
	Part. 39/1	laboratorio		
	Part. 39/2	magazzino		
	Part. 39/3	autorimessa		
	Part. 39/4	autorimessa		
	Part. 39/5	autorimessa		
	Part. 39/6	magazzino		

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, 16/04/2026

Il perito estimatore

Claudia Fattori architetto



F.2 ALLEGATI LOTTO 2

ALLEGATI INTEGRATIVI

- F.2.2.1 Certificati di residenza aggiornati dei due soggetti eseguiti;
- F.2.5.1.1 Ispezione ipotecaria dell'esecutato aggiornata con note;
- F.2.5.1.2 Ispezione ipotecaria dell'esecutata con note;
- F.2.7.1 Contratto di comodato;
- F.2.8.1 Documentazione Fotografica integrativa del 27.01.2026;
- F.2.9 Dati comparativi acquisiti;

ALLEGATI GIA' DEPOSITATI

- F.2.1 Titoli di provenienza dei beni
- F.2.2 Documentazione anagrafica della ditta eseguita e della comproprietaria non eseguita;
- F.2.3 Planimetrie catastali;
- F.2.4 Estratto storico del Catasto Fabbricati e Terreni;
- F.2.5 Ispezioni ipotecarie aggiornate con note;
- F.2.6 Titoli Abilitativi;
- F.2.7 Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate circa l'assenza di contratti locativi;
- F.2.8 Documentazione Fotografica;