

---

**RELAZIONE DI STIMA**  
**DEL PERITO ESTIMATORE**

**STIMA DEI BENI IMMOBILI**

siti nel comune di  
Cerea (VR)

TRIBUNALE DI VERONA  
SEZIONE FALLIMENTARE  
Fallimento RF 104/2021  
Sentenza n° 111/2021 del 30/06/2021  
Giudice Delegato dott. --- OMISSIS ---  
Curatore fallimentare: Avv. --- OMISSIS ---

Fallimento  
**--- OMISSIS ---**

con sede in Via More, Bovolone (VR)

## **Indice della perizia**

Incarico .....	3
Individuazione dei beni .....	3
Sopralluogo.....	4
Lotti di vendita.....	4
Precisazione .....	4
Criteri di stima.....	5
LOTTO C2: n.° 4 posti auto scoperti e n.° 1 autorimessa in Cerea (VR), Via Mantova n.° 50, piena proprietà dell'intero.....	6
LOTTO C3: n.° 2 posti auto coperti in Cerea (VR), Via XXV Aprile n.° 8/E, piena proprietà dell'intero .....	15
LOTTO C4 magazzino in Cerea (VR), Via Monte Grappa n.° 15, piena proprietà dell'intero .....	22
LOTTO C5: complesso immobiliare, costituito da un vecchio hotel e n.° 2 aree urbane in Cerea (VR), Via Mantova n° 72, piena proprietà dell'intero.....	35
LOTTO C6: un appartamento in Cerea (VR), Via Mantova n° 76, piena proprietà dell'intero .....	50
LOTTO C7: fabbricato costituito da un'abitazione ed esposizione con laboratorio in Cerea (VR), frazione di Asparetto, Via Isolella n° 81/a, 81/b e 81/c, piena proprietà dell'intero .....	60
LOTTO C8: complesso immobiliare, costituito da un ufficio al piano terra, un magazzino interrato e n.° 3 aree urbane edificabili in Cerea (VR), Via Vittorio Veneto n° 45, piena proprietà dell'intero .....	76
LOTTO C9: laboratorio in Cerea (VR), frazione Cherubine, Via Oppioli n.° 24/a, piena proprietà dell'intero .....	93
LOTTO C10: fabbricato industriale in Cerea (VR), Viale del Lavoro n.° 6, piena proprietà dell'intero .....	105
LOTTO C11: n. 2 lotti edificabili in Cerea (VR), Via Calcara, piena proprietà dell'intero .....	117
LOTTO C12: laboratorio in Cerea (VR), frazione di Cherubine, Via Amerigo Vespucci n.° 12, piena proprietà dell'intero .....	128
LOTTO C13: capannone industriale in Cerea (VR), frazione di Asparetto, Via Cadabese n.° 18, piena proprietà dell'intero .....	139
Riepilogo dei valori di stima .....	152

## **Incarico**

La scrivente dott. geom. --- OMISSIS ---, iscritta all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati di Verona e Provincia, all'Ordine degli Architetti PPC della Provincia di Verona (settore B, pianificazione) nonché all'Albo dei Periti e Consulenti Tecnici del Tribunale di Verona, redige la presente perizia su incarico del curatore fallimentare Avv. Giuliano Maffi.

## **Individuazione dei beni**

I beni immobili di pertinenza della procedura, per i quali è richiesta valutazione estimativa sono i seguenti:

- n. 4 posti auto scoperti e n.° 1 autorimessa in Cerea (VR), Via Mantova n.° 50, piena proprietà dell'intero;
- n. 2 posti auto coperti in Cerea (VR), Via Mantova n.° 50, piena proprietà dell'intero;
- magazzino in Cerea (VR), Via Monte Grappa n.° 15, piena proprietà dell'intero;
- complesso immobiliare, costituito da un vecchio hotel e n.° 2 aree urbane in Cerea (VR), Via Mantova n° 72, piena proprietà dell'intero;
- appartamento in Cerea (VR), Via Mantova n° 76, piena proprietà dell'intero;
- fabbricato costituito da un'abitazione ed esposizione con laboratorio in Cerea (VR), frazione di Asparetto, Via Isolella n° 81/a, 81/b e 81/c, piena proprietà dell'intero;
- complesso immobiliare, costituito da un ufficio al piano terra, un magazzino interrato e n.° 3 aree urbane edificabili in Cerea (VR), Via Vittorio Veneto n° 45, piena proprietà dell'intero;
- laboratorio in Cerea (VR), frazione Cherubine, Via Oppioli n.° 24/a, piena proprietà dell'intero;
- fabbricato industriale in Cerea (VR), Viale del Lavoro n.° 6, piena proprietà dell'intero;

- n. 2 lotti edificabili in Cerea (VR), Via Calcara, piena proprietà dell'intero;
- laboratorio in Cerea (VR), frazione di Cherubine, Via Amerigo Vespucci n.º 12, piena proprietà dell'intero;
- capannone in Cerea (VR), frazione di Asparetto, Via Cadabese n.º 18, piena proprietà dell'intero.

### **Sopralluogo**

Al fine di visionare le caratteristiche costruttive, di finitura e di localizzazione degli immobili è stato eseguito un sopralluogo in data 16/09/2021 e in ulteriori successive date.

Nell'occasione sono state eseguite le misurazioni ritenute d'utilità e svolti gli opportuni rilievi fotografici.

### **Lotti di vendita**

Valutata la tipologia e conformazione degli immobili, si ritiene opportuna la formazione di n° 11 lotti di vendita articolati in conformità a quanto indicato nel precedente capitolo "Individuazione dei beni", come nel seguito riportato.

### **Precisazione**

Sono oggetto di trattazione una moltitudine di immobili siti in molteplici Comuni della provincia di Verona.

Sugli stessi sono state rilevate svariate pratiche edilizie.

Va quindi indicato, che è stata posta la massima attenzione nell'individuare particolari problematiche e difformità autorizzative/catastali.

Stante l'oggettiva difficoltà incontrata nell'individuare e reperire le pratiche di interesse si tiene a precisare però che oltre quanto indicato gli immobili potrebbero presentare peculiarità aggiuntive che andranno verificate da parte dell'offerente e non comportano comunque incidenza alcuna sui valori di stima che sono in ogni caso espressi a corpo e per immobili nello stato di fatto.

## **Criteria di stima**

Al fine di evitare inutili ripetizioni, si ritiene opportuno riportare, con estensione a tutti i beni oggetto di perizia, i criteri estimativi adottati.

In termini generali può essere indicato che Il Valore di Mercato (o Market Value) è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di contrattazione durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Nello specifico, per individuare il valore di mercato, si è proceduto alla raccolta e verifica dei dati immobiliari, tra i quali sono state selezionate le unità immobiliari o i dati di confronto. Il dato immobiliare si compone del prezzo ovvero dell'importo sulla base del quale è stato compravenduto e delle caratteristiche quantitative e qualitative dell'unità di paragone.

Successivamente sono stati individuati gli elementi di raffronto ovvero le caratteristiche peculiari delle proprietà che causano le variazioni dei prezzi corrisposti per le proprietà immobiliari.

Infine, laddove gli elementi di comparazione siano stati riscontrati difformi, si è provveduto a determinare gli aggiustamenti ovvero le correzioni da apportare al prezzo del comparabile in funzione della differenza tra le caratteristiche prese in esame; per stimare gli aggiustamenti è stato valutato il prezzo marginale della caratteristica presa in esame.

È stata quindi verificata la divergenza percentuale assoluta tra i prezzi corretti affinché la stessa non eccedesse la consuetudine, successivamente è stato possibile esprimere la valutazione nel seguito espressa.

Nel caso in esame sono stati assunti valori OMI (Agenzia delle Entrate), Tecnocasa, valori edificabili ai fini IMU, nonché i prezzi richiesti per immobili simili in vendita.

**LOTTO C2: n.° 4 posti auto scoperti e n.° 1 autorimessa  
in Cerea (VR), Via Mantova n.° 50, piena proprietà  
dell'intero**



**Individuazione catastale**

Gli immobili oggetto di perizia sono accatastati con i seguenti estremi:

Catasto dei Fabbricati, Comune di Cerea (VR), foglio n° 39, part. n°:

- 1368, sub. 44, categoria C/6, cl. 3, cons. 14 mq, sup. cat. 16 mq, RC € 53,50;
- 1368, sub. 70, categoria C/6, cl. 1, cons. 12 mq, sup. cat. 12 mq, RC € 33,47;
- 1368, sub. 71, categoria C/6, cl. 1, cons. 12 mq, sup. cat. 12 mq, RC € 33,47;
- 1368, sub. 72, categoria C/6, cl. 1, cons. 12 mq, sup. cat. 12 mq, RC € 33,47;
- 1368, sub. 73, categoria C/6, cl. 1, cons. 12 mq, sup. cat. 12 mq, RC € 33,47.

Intestati catastali:

--- OMISSIS --- (c.f. --- OMISSIS ---)

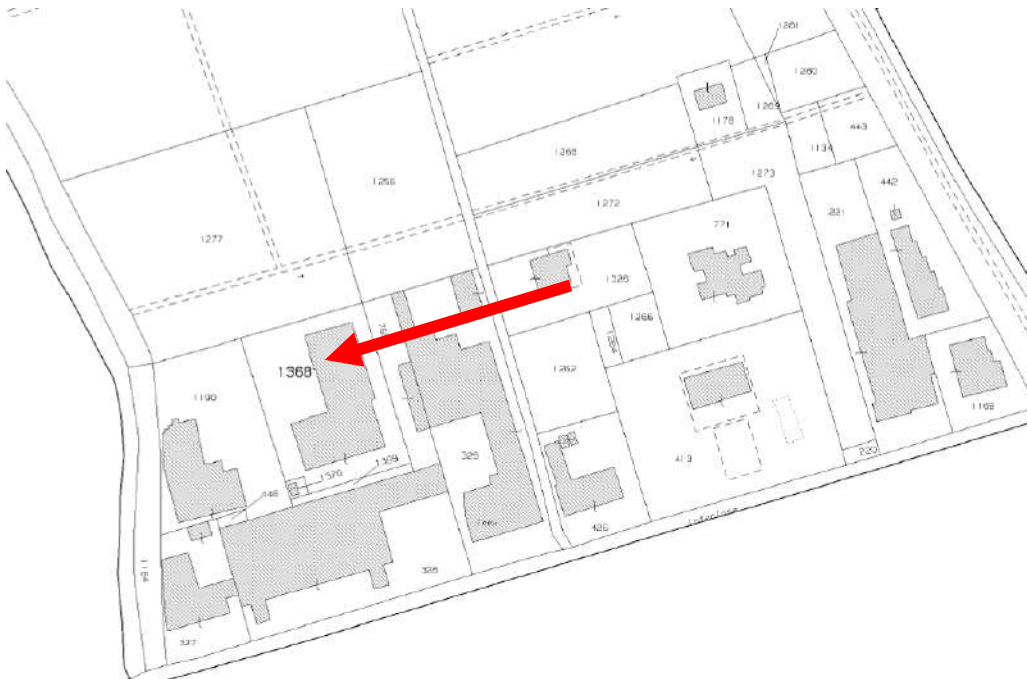
proprietà 1/1.

Il fabbricato condominiale insiste su area individuata:

Catasto Terreni, Comune di Cerea (VR), foglio n° 39, part. n°:

- 1368, qualità ente urbano, superficie mq 2.481.

Per un miglior inquadramento dei luoghi, si riporta nel seguito uno stralcio della mappa catastale:



Dall'esame dell'elaborato planimetrico emergono i seguenti BCNC:

- m.n.° 1368 sub 78, corte, comune ai subb. dal 1 al 77;
- m.n.° 1368 sub 79, rampa e manovra, comune ai subb. dal 34 al 49 e 66, 67.

## **Provenienza dei beni**

Con atto di compravendita in data 17/12/2004 (trascritto a Verona il 23/12/2004, RG 57301, RP 34644) rep. 98696 del Notaio dott. Luigi Alberti in Legnago (VR) la ditta ---OMISSIS--- vende alla società "--- OMISSIS ---" alcune unità immobiliari del complesso condominiale, tra le quali fg. 39, m.n.° 1368 sub 44, 70, 71, 72 e 73.

## **Formalità pregiudizievoli**

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

- verbale di pignoramento immobili (trascritto a Verona il 15/03/2018, RG 10118, RP 7061) a favore Cerea Banca 1897 Credito Cooperativo S.C. con sede in Cerea (VR) per il diritto di piena proprietà.

Immobili colpiti, oltre ad altri: Cerea (VR), CF, fg 39, m.n. 1368 subb. 44, 70, 71, 72, 73;

- sentenza dichiarativa di fallimento del 30/06/2021 della Società --- OMISSIS --- (trascritto a Verona il 14/01/2022, RG 851, RP 656).

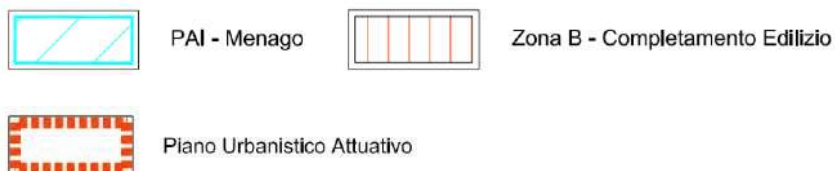
Immobili colpiti, oltre ad altri: Cerea (VR), CF, fg 39, m.n. 1368 subb. 44, 70, 71, 72, 73.



## **Previsioni urbanistiche**

Il vigente piano degli interventi prevede per gli immobili oggetto di interesse (Variante Var 7 2<sup>e</sup> parte) zona B di completamento edilizio.

Si riporta nel seguito stralcio della tavola:



## **Autorizzazioni amministrative**

A richiesta della scrivente, il Comune di Cerea (VR) ha messo a disposizione le seguenti pratiche edilizie inerenti agli immobili:

- Concessione Edilizia 102/2002 del 13.01.2003 per "la *costruzione di un complesso residenziale da realizzarsi in Via Mantova*";
- Voltura di concessione edilizia n.° 102/2002 ad --- OMISSIS ---;
- Permesso di Costruire n.° 104/2004 del 16.09.2004 "*permesso di costruire riguardante la costruzione di un complesso residenziale in variante alla CE 102/2002 del 13.01.2003 in Via Mantova*";

- certificato di agibilità PG 12352 anno 2004 certificato n.° 98/2004 relativo alle pratiche edilizie CE 102/2002 del 13.01.2003 e PC 104/2004 del 16.09.2004.

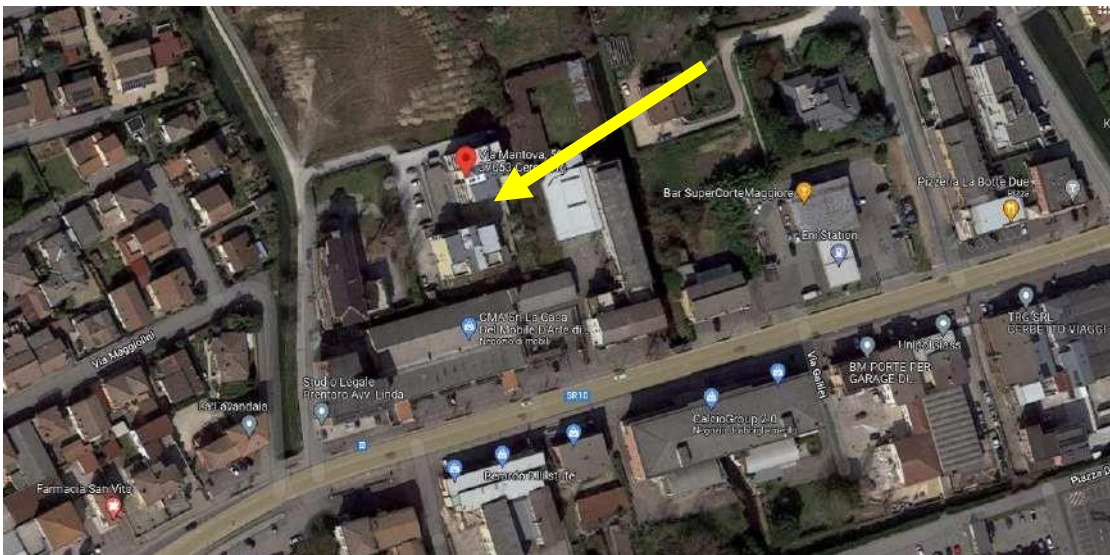
In esito all'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Cerea, è quindi possibile attestare la conformità degli immobile alla pratica edilizia PC n.° 104/2004.

Anche sotto l'aspetto catastale non si evincono difformità.

## **Descrizione degli immobili**

Le unità immobiliari oggetto di stima si trovano al piano strada (documentalmente indicato come piano interrato nelle planimetrie catastali) di un complesso edilizio, sito nel Comune di Cerea, Via Mantova n. 50.

Il complesso edilizio, edificato nei primi anni 2000, è articolato in n.° 2 corpi di fabbrica aventi destinazione urbanistica residenziale; si sviluppano in 4 piano fuori terra, oltre la piano interrato.



Il condominio ove si trovano le unità immobiliari in esame è limitrofo al centro di Cerea, in posizione ovest, in prossimità dei Comuni di Sanguinetto, Casaleone e Legnago.

Il comune di Cerea dispone di tutti beni e servizi di prima necessità.

A circa 5 km si trova l'ingresso alla strada statale 434 (transpolesana), che consente agevoli collegamenti con le città di Verona a circa 40 km e di Rovigo a circa 60 km.

Il complesso non ha accesso diretto dalla strada Regionale 10, bensì è collegato alla stessa da strada sterrata.

L'accesso avviene a mezzo di cancello pedonale e cancello carraio automatizzato.



Gli immobili oggetto di stima consistono in una autorimessa e n.º 4 posti auto scoperti.

#### **AUTORIMESSA m.n. 1368 sub. 44**





Suddivisione interna ed accesso	unico vano che consente il posteggio di un'autovettura di piccole/medie dimensioni. L'ingresso e l'uscita sono agevoli.
Impianti	Nessun impianto all'interno dell'autorimessa, nemmeno l'illuminazione.
Finiture interne	<b>Caratteristiche generali:</b> l'edificazione del complesso edilizio è avvenuta nei primi anni '2000. <b>Situazione manutentiva attuale:</b> immobile si trova in un ordinario stato manutentivo. <b>Pavimentazione interna:</b> battuto di cemento; <b>Pareti interne:</b> in getto in c.a. e blocchetti cementizi privi di intonaco e tinteggiatura; <b>Serramenti:</b> portone di ingresso metallico con apertura a bascula. Apertura del portone manuale.
Precisazione	Si precisa che negli elaborati progettuali e catastali, l'autorimessa viene indicata al piano interrato, ma di fatto si trova al piano terra, con ingresso dal cortile esterno.

**POSTI AUTO SCOPERTI m.n. 1368 subb. 70, 71, 72, 73**

Suddivisione interna ed accesso	i n.° 4 posti auto si trovano nel cortile interno e sono i primi 4. Sono individuati da segnaletica bianca orizzontale.
Finiture interne	<b>Caratteristiche generali:</b> l'edificazione del complesso edilizio è avvenuta nei primi anni '2000. <b>Situazione manutentiva attuale:</b> si trova in un ordinario stato manutentivo. <b>Pavimentazione:</b> autobloccanti di cemento;
Precisazione	Si precisa che negli elaborati progettuali e catastali, i beni sono indicati al piano interrato, ma di fatto si trova al piano terra, con ingresso dal cortile esterno.

**Consistenza commerciale**

Trattasi di consistenze utilizzate con il solo fine di coadiuvare il processo estimativo.

I valori di stima sono in ogni caso espressi "a corpo".

<i>identificazione catastale attuale fg 39</i>	<i>destinazione</i>	<i>SEL mq</i>	<i>coeff</i>	<i>sup. comm. Mq</i>
m.n. 1368 sub. 44	P.T. autorimessa	17	1	17
m.n. 1368 sub. 70	P.T. posto auto scoperto	12,5	1	12,5
m.n. 1368 sub. 71	P.T. posto auto scoperto	12,5	1	12,5
m.n. 1368 sub. 72	P.T. posto auto scoperto	12,5	1	12,5
m.n. 1368 sub. 73	P.T. posto auto scoperto	12,5	1	12,5

**Stima**

<i>identificazione catastale attuale fg 39</i>	<i>destinazione</i>	<i>Superficie commerciale (mq.)</i>	<i>valore di stima espresso "a corpo"</i>
m.n. 1368 sub. 44	P.T. autorimessa	17	<b>€ 6.500,00</b>
m.n. 1368 sub. 70	P.T. posto auto scoperto	12,5	<b>€ 1.500,00</b>
m.n. 1368 sub. 71	P.T. posto auto scoperto	12,5	<b>€ 1.500,00</b>
m.n. 1368 sub. 72	P.T. posto auto scoperto	12,5	<b>€ 1.500,00</b>
m.n. 1368 sub. 73	P.T. posto auto scoperto	12,5	<b>€ 1.500,00</b>
			<b>€ 12.500,00</b>

Valore di stima lotto C2, espresso a corpo dell'intero	€ 12.500,00
Quota di pertinenza della procedura	1/1
<b>Valore quota di pertinenza della procedura (lotto C2)</b>	<b>€ 12.500,00</b>

**LOTTO C3: n.° 2 posti auto coperti in Cerea (VR), Via  
XXV Aprile n.° 8/E, piena proprietà dell'intero**



**Individuazione catastale**

Gli immobili oggetto di perizia sono accatastati con i seguenti estremi:

Catasto dei Fabbricati, Comune di Cerea (VR), foglio n° 40, part. n°:

- 185, sub. 11, categoria C/6, cl. 2, cons. 15 mq, sup. cat. 15 mq, RC  
€ 48,81;
- 185, sub. 13, categoria C/6, cl. 2, cons. 15 mq, sup. cat. 15 mq, RC  
€ 48,81.

Intestati catastali:

**--- OMISSIS --- (c.f. --- OMISSIS ---)**

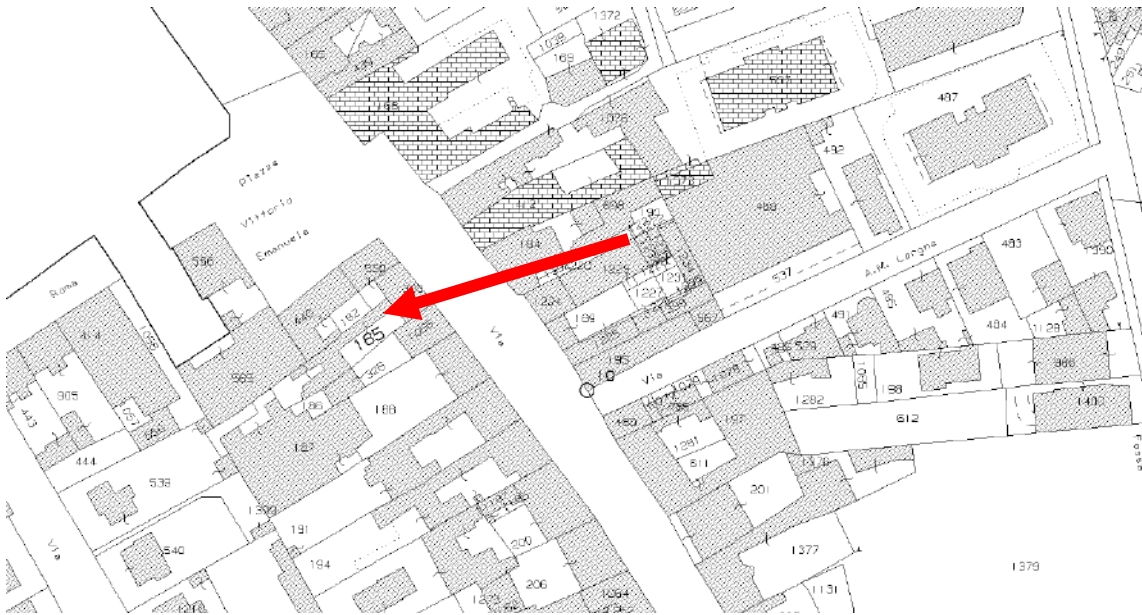
**proprietà 1/1.**

Il fabbricato condominiale insiste su area individuata:

Catasto Terreni, Comune di Cerea (VR), foglio n° 40, part. n°:

- 185, qualità ente urbano, superficie mq 338.

Per un miglior inquadramento dei luoghi, si riporta nel seguito uno stralcio della mappa catastale:



Dall'esame dell'elaborato planimetrico emergono i seguenti BCNC:

- m.n.° 185 sub 17, corte;
- m.n.° 185 sub 14, monta auto ed area di manovra.

Si precisa che nell'elaborato planimetrico non vengono indicati i subalterni a cui risultano comuni tali beni; tuttavia, i subalterni indicati sono necessari per l'accesso ai posti auto.

### **Provenienza dei beni**

Con atto di compravendita in data 28.05.2002 (trascritto a Verona il 1.06.2002, RG 21358, RP 14650) rep. 68426 del Notaio dott. Lamberto Casalini in Cerea (VR) la ditta ---OMISSIS---vende alla società "--- OMISSIS ---" alcuni immobili In Cerea ed alcune unità immobiliari del complesso condominiale, tra le quali fg. 40, m.n.° 185 sub11 e 13.



## **Formalità pregiudizievoli**

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

- verbale di pignoramento immobili (trascritta a Verona il 15/03/2018, RG 10118, RP 7061) a favore Cerea Banca 1897 Credito Cooperativo S.C. con sede in Cerea (VR) per il diritto di piena proprietà.

Immobili colpiti, oltre ad altri: Cerea (VR), CF, fg 40, m.n. 185 subb. 11 e 13;

- sentenza dichiarativa di fallimento del 30/06/2021 della Società --- OMISSIS --- (trascritto a Verona il 14/01/2022, RG 851, RP 656).

Immobili colpiti, oltre ad altri: Cerea (VR), CF, fg 40, m.n. 185 subb. 11 e 13.

## **Previsioni urbanistiche**

Il vigente piano degli interventi prevede per gli immobili oggetto di interesse (Variante Var 7 2<sup>e</sup> parte) zona B di completamento edilizio.

Si riporta nel seguito stralcio della tavola:



Zona A - Centri Storici

## **Autorizzazioni amministrative**

A richiesta della scrivente, il Comune di Cerea (VR) ha messo a disposizione le seguenti pratiche edilizie inerenti agli immobili:

- Concessione Edilizia 6423/1993 del 23.07.1993 per *“la ristrutturazione e il recupero funzionale di un complesso edilizio (appartamenti e negozi) in Via XXV Aprile angolo Piazza Matteotti”*;
- Concessione Edilizia 6423/1995 del 21.07.1995 per *“eseguire alcune opere (modifiche prospettiche ed interne) in variante alla CE n.° 6423 del 23.07.1993”*;
- Concessione Edilizia 282/97 del 09.04.1998 per *“variante in corso d’opera alla CE n.° 6423/93”*;
- certificato di abitabilità PG 7420 anno 1999 certificato n.° 42/99 relativo alle pratiche edilizie CE 6423 e 282/97.

In esito all’accesso agli atti eseguito presso il Comune di Cerea, è quindi possibile attestare la conformità degli immobile alla pratica edilizia PC n.° 282/97.

Anche sotto l’aspetto catastale non si evincono difformità.

## **Descrizione degli immobili**

Le unità immobili oggetto di stima si trovano al piano interrato di un complesso edilizio, sito nel Comune di Cerea, Via XXV Aprile n. 8/e.

Il complesso edilizio, ristrutturato negli anni '90, non affaccia direttamente sulla strada pubblica, è infatti necessario attraversare un passaggio/portico che conduce ad una corte interna.



Il condominio ove si trovano le unità immobiliari in esame è nel centro di Cerea, in prossimità dei Comuni di Sanguinetto, Casaleone e Legnago.

Il comune di Cerea dispone di tutti beni e servizi di prima necessità.

A circa 5 km si trova l'ingresso alla strada statale 434 (transpolesana), che consente agevoli collegamenti con le città di Verona a circa 40 km e di Rovigo a circa 60 km.

L'accesso ai posti auto interrati avviene dal portone a bascula automatizzata che conduce su un monta auto che collega il piano interrato.



Gli immobili oggetto di stima consistono in n.º 2 posti auto coperti posti al piano interrato.

**POSTI AUTO COPERTI m.n. 185 sub. 11 E 13**

Suddivisione interna ed accesso	<b>Piano interrato:</b> unico vano con posti auto privi di delimitazioni e segnalazioni. Ciascun posto auto consente il posteggio di un'autovettura di piccole/medie dimensioni. L'ingresso e l'uscita sono consentiti unicamente dall'impianto monta auto.
Impianti	Sono presenti l'impianto elettrico e l'impianto di monta auto. Non è stato fornito alla scrivente alcuna certificazione in merito agli impianti.
Finiture interne	<b>Caratteristiche generali:</b> ristrutturazione anni '90. <b>Situazione manutentiva attuale:</b> immobile si trova in un ordinario stato manutentivo. <b>Pavimentazione interna:</b> battuto di cemento; <b>Pareti interne:</b> in getto in c.a. e blocchetti cementizi privi di intonaco e tinteggiatura; <b>Serramenti:</b> portone di ingresso metallico a con apertura a bascula. Apertura del portone automatica.

**Consistenza commerciale**

Trattasi di consistenze utilizzate con il solo fine di coadiuvare il processo estimativo.

I valori di stima sono in ogni caso espressi "a corpo".

<i>identificazione catastale attuale fg 40</i>	<i>destinazione</i>	<i>SEL mq</i>	<i>coeff</i>	<i>sup. comm. Mq</i>
m.n. 185 sub. 11	P.INT. posto auto coperto	15	1	15
m.n. 185 sub. 13	P.INT. posto auto coperto	15	1	15

**Stima**

<i>identificazione catastale attuale fg 40</i>	<i>destinazione</i>	<i>Superficie commerciale (mq.)</i>	<i>valore di stima espresso "a corpo"</i>
m.n. 185 sub. 11	P.INT. posto auto coperto	15	<b>€ 7.500,00</b>
m.n. 185 sub. 13	P.INT. posto auto coperto	15	<b>€ 7.500,00</b>
			<b>€ 15.000,00</b>

Valore di stima lotto C3, espresso a corpo dell'intero	€ 15.000,00
Quota di pertinenza della procedura	1/1
<b>Valore quota di pertinenza della procedura (lotto C3)</b>	<b>€ 15.000,00</b>

**LOTTO C4 magazzino in Cerea (VR), Via Monte  
Grappa n.° 15, piena proprietà dell'intero**



**Individuazione catastale**

Gli immobili oggetto di perizia sono accatastati con i seguenti estremi:

Catasto dei Fabbricati, Comune di Cerea (VR), foglio n° 47, part. n°:

- 368, sub. 5, categoria C/2, cl. 2, cons. 351 mq, sup. cat. 507 mq, RC € 416,94.

Intestati catastali:

--- OMISSIS --- (c.f. --- OMISSIS ---)

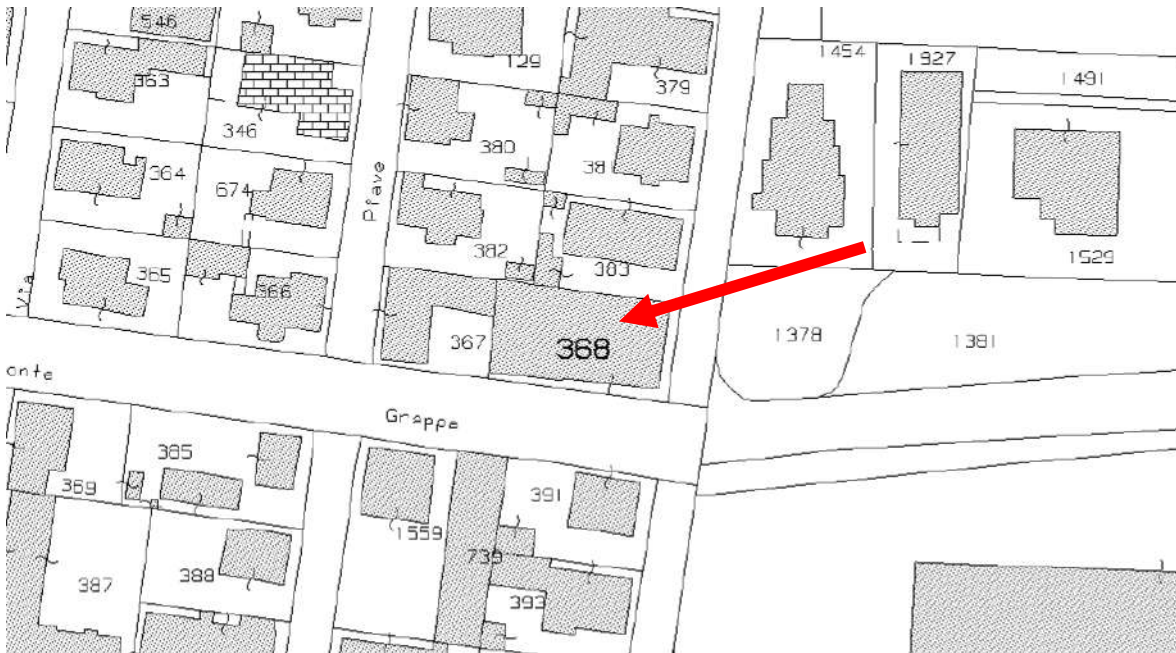
**proprietà 1/1.**

Il fabbricato insiste su area individuata:

Catasto Terreni, Comune di Cerea (VR), foglio n° 47, part. n°:

- 368, qualità ente urbano, superficie mq 508.

Per un miglior inquadramento dei luoghi, si riporta nel seguito uno stralcio della mappa catastale:



### **Provenienza dei beni**

Con atto di compravendita in data 08.02.2002 (trascritto a Verona il 13.02.2002, RG 5488, RP 3859) rep. 67840 del Notaio dott. Lamberto Casalini in Cerea (VR) la ditta Bernardinello Walter e C. Snc vende alla società "--- OMISSIS ---" le unità immobiliari in Cerea fg. 47, m.n.° 368 sub 1 e 2, (poi frazionato ed in parte venduto).

### **Formalità pregiudizievoli**

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

- verbale di pignoramento immobili (trascritta a Verona il 15/03/2018, RG 10118, RP 7061) a favore Cerea Banca 1897 Credito Cooperativo S.C. con sede in Cerea (VR) per il diritto di piena proprietà.

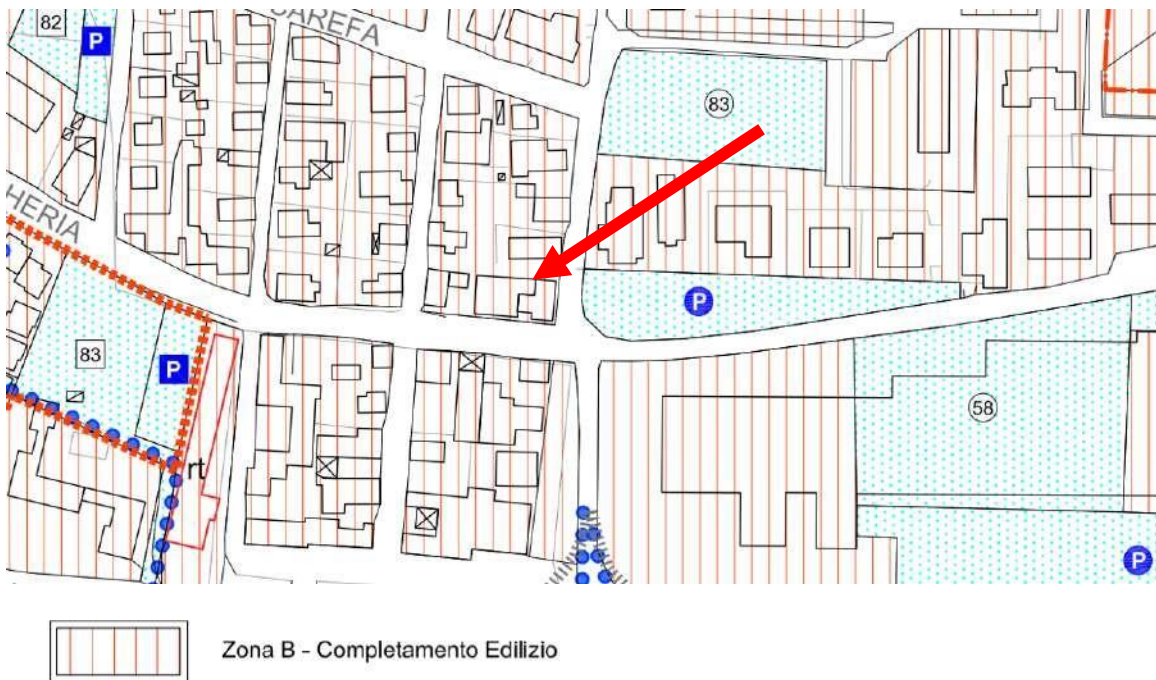
Immobili colpiti, oltre ad altri: Cerea (VR), CF, fg 47, m.n. 368 sub 5;

- sentenza dichiarativa di fallimento del 30/06/2021 della Società --- OMISSIS --- (trascritto a Verona il 14/01/2022, RG 851, RP 656).  
Immobili colpiti, oltre ad altri: Cerea (VR), CF, fg 47, m.n. 368 sub 5.

## **Previsioni urbanistiche**

Il vigente piano degli interventi prevede per gli immobili oggetto di interesse (Variante Var 7 2<sup>e</sup> parte) zona B di completamento edilizio.

Si riporta nel seguito stralcio della tavola:



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

1. Queste zone corrispondono ai nuclei consolidati.
2. In queste zone sono ammessi i seguenti tipi di interventi:
  - a. Edilizia esistente: tutti i tipi di interventi, così come definiti all'art. 16 delle presenti norme;
  - b. Interventi di nuova costruzione sulle aree libere.
3. In queste zone sono consentite esclusivamente la destinazione d'uso residenziale e quelle con essa compatibili, secondo il precedente articolo 17.4.a.
4. In queste zone è vietato insediare locali adibiti a sale slot, videolottery e qualsiasi apparecchio da gioco con vincite in denaro.
5. In queste zone è ammesso l'intervento edilizio diretto, salvo diverse indicazioni nella grafia di PI.



6. Si applicano per le autorimesse le norme del precedente articolo 27.6, con secondo posto macchina in superficie, senza monetizzazione.
7. Ai fini dell'edificazione, valgono le seguenti norme:
  - **If = 1,5 mc/mq**, ridotti a **0,5 mc/mq** negli ambiti di edificazione diffusa
  - **C = 35%**, ridotta al **20%** negli ambiti di edificazione diffusa
  - **H = 9,50 ml**, ridotti a **6,50 ml** negli ambiti di edificazione diffusa
  - **Ds = minimo 5,0 ml**
  - **Dc = minimo 5,00 ml**
  - **Df = minimo 10,00 ml.**
8. Negli ambiti di edificazione diffusa residenziale, così come previsto dall'art. 69 della NA del PAT, non è ammessa la realizzazione di nuove recinzioni 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.

## **Autorizzazioni amministrative**

A richiesta della scrivente, il Comune di Cerea (VR) ha messo a disposizione le seguenti pratiche edilizie inerenti agli immobili:

- Nulla Osta prot. 4039 pratica n.° 943 del 11.04.1963 per "*ampliamento laboratorio di falegnameria*";
- Progetto per "*lavori di ristrutturazione da farsi al fabbricato in Via Monte Grappa n.° 13, di proprietà dei Signori: --- OMISSIS ---*"; detto progetto reca il timbro del Comune di Cerea con prot. N.°

2530 del 23.02.1989, tuttavia non è stato fornito alcun documento relativo a domande e/o titoli autorizzativi;

- Comunicazioni del Comune di Cerea relative alla richiesta di concessione in sanatoria (ex lege n.° 47/1985), presentata in data 30.04.1986 prot. N.° 1674 con le quali veniva segnalata l'incompletezza della documentazione:
  - prot.n.° 6748 del 20.04.1993;
  - prot.n.° 16904 del 25.09.2000;
  - prot.n.° 15879 del 29.11.2007;
- Concessione Edilizia in Sanatoria SK 1674/ter san del 28.01.2002 per *"realizzazione veranda ad uso fabbricato residenziale, ampliamento fabbricato ad uso produttivo, varianti prospettiche ed interne al fabbricato ad uso produttivo (fabbricati siti in Via Montegrappa)"*.

In esito all'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Cerea (VR), è quindi possibile indicare la seguente **difformità edilizia** rispetto alla Concessione Edilizia in Sanatoria SK 1674/ter/san del 28.01.2002: la tettoia ad est del fabbricato, regolarmente autorizzata, non è più presente, è infatti riscontrabile unicamente la struttura in metallo, mentre è stata rimossa la copertura.

Si evidenzia inoltre che il Comune di Cerea non ha fornito alcuna certificazione di agibilità.

**Non può quindi essere attestata la regolarità edilizia dei beni.**

La situazione autorizzativo-amministrativa dovrà essere quindi oggetto di sanatoria o ripristino da parte dell'aggiudicatario.

Conformemente alle previsioni del DPR 380/01, art. 46, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (o pratica edilizia in sanatoria), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro **120** giorni dalla

notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria. I costi inerenti alla pratica amministrativa necessaria per la sanatoria degli immobili, le sanzioni e le spese tecniche per l'intervento di un professionista ovvero per il ripristino dei luoghi qualora opere non sanabili, vengono quantificati in **€ 1.000,00**.

In merito alle planimetrie attualmente vigenti, emergono le seguenti **difformità catastali**, da ritenersi elencate in modo indicativo, non esaustivo:

1. Al piano terra in loco il magazzino a nord è collegato da una apertura con il magazzino ad ovest, la planimetria non indica detta apertura regolarmente autorizzata;
2. Al piano terra in loco il magazzino nord presenta una finestra verso il deposito ad est, la planimetria non indica detta apertura;
3. Al piano 1° in loco, non è presente il terrazzo ad est del magazzino in quanto detta porzione di immobile è di fatto la copertura del garage confinante di proprietà di terzi: il magazzino risulta quindi chiuso da finestra, come regolarmente condonato;
4. Al piano 1° in loco il portone del magazzino a sud est ha un'apertura maggiore rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale;
5. Al piano 1° in loco nel pianerottolo della scala non risulta inequivocabile la presenza di una porta ad ovest, è invece certa la rappresentazione della porta a nord del pianerottolo. La nuova planimetria catastale dovrà meglio rappresentare entrambe le aperture presenti sui luoghi.

Dette irregolarità catastali potranno essere regolarizzate con pratica catastale, con un costo complessivo di circa € 1.000,00.

Tutte tali circostanze vengono tenute in debita considerazione nel valore di stima nel seguito espresso, non rendendosi quindi necessari ulteriori ribassi per tale specifica circostanza.

## **Descrizione degli immobili**

L'unità immobiliare oggetto di stima si trova in Comune di Cerea (VR), Via Montegrappa n. 15.

L'immobile risulta edificato negli anni '50, successivamente ampliato e condonato nel 2002.



L'immobile, abbandonato ormai da diverso tempo, era un tempo adibito a magazzino mobili con esposizione.

Il magazzino è in zona residenziale, ad est del centro di Cerea, a circa 1 km, in prossimità dei Comuni di Sanguinetto, Casaleone e Legnago.

Il comune di Cerea dispone di tutti beni e servizi di prima necessità.

A circa 5 km si trova l'ingresso alla strada statale 434 (transpolesana), che consente agevoli collegamenti con le città di Verona a circa 40 km e di Rovigo a circa 60 km.

L'accesso avviene da un cancello carraio e pedonale su Via Monte Grappa che collega alla corte esterna esclusiva.

L'immobile di fatto risulta costituito da 2 corpi di fabbrica edificati in aderenza conformati ad "L".



È ancora possibile riscontrare la presenza della struttura metallica della tettoia la cui copertura è stata rimossa.



L'immobile si sviluppa su due livelli fuori terra: piano terra e primo, collegati da scala esterna in muratura, nel cui sottoscala è stato ricavato il servizio igienico ad oggi non utilizzabile.



**MAGAZZINO m.n. 368 sub. 5**

**piano terra**





**piano primo**





Suddivisione interna	<b>Piano terra:</b> n.° 3 ampi vani a magazzino, n.° 2 vani a deposito, un wc posto nel sottoscala; <b>Piano primo:</b> collegato da scala esterna, n.° 3 vani a magazzino.
Impianti	<b>Conformità degli impianti:</b> nessuna dichiarazione di conformità depositata presso il Comune di Cerea (VR). <b>Caratteristiche degli impianti:</b> obsoleti, in completo stato di abbandono analogamente allo stato del fabbricato.



Finiture interne	<p><b>Caratteristiche generali:</b> l'edificazione dell'immobile risale in epoca anteriore al 1967 e successivamente risulta aver ricevuto lievi manutenzioni ed ampliamenti.</p> <p><b>Situazione manutentiva attuale:</b> immobile in stato di abbandono protratto da tempo. Gli intonaci interni e le tinteggiature sono in fase di distacco.</p> <p><b>Pavimentazione interna:</b> battuto di cemento, stato manutentivo pessimo, completamente da ristrutturare;</p> <p><b>Serramenti esterni:</b> in metallo e vetro;</p> <p><b>Serramenti interni:</b> per la gran parte mancanti;</p> <p><b>Copertura:</b> in parte in laterizio ed in parte in onduline, attendibilmente in eternit.</p>
Precisioni	<p>Si elencano in modo indicativo e non esaustivo alcune peculiarità dell'immobile:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>infiltrazioni abbondanti e diffuse</b> che causano seri e imponenti ammaloramenti al fabbricato nel suo insieme.</li> <li>• mancanza della tettoia esterna, è presente unicamente la struttura metallica ormai vetusta ed in pessime condizioni;</li> <li>• servizio igienico completamente da rifare.</li> </ul>

Si segnala che la proprietà confinante ad ovest (m.n. 367) ha realizzato un manufatto che di fatto chiude una finestra al piano terra del magazzino nord oggetto di perizia.



## **Consistenza commerciale**

Trattasi di consistenze utilizzate con il solo fine di coadiuvare il processo estimativo.

I valori di stima sono in ogni caso espressi "a corpo".

<i>identificazione catastale attuale fg 47</i>	<i>destinazione</i>	<i>SEL mq</i>	<i>coeff</i>	<i>sup. comm. Mq</i>	<i>totale</i>
m.n. 368 sub. 5	magazzino piano terra	248	1	248	<b>512,2</b>
	magazzino piano 1°	257	1	257	
	corte esterna esclusiva	72	0,1	7,2	

## **Stima**

<i>identificazione catastale attuale fg 47</i>	<i>destinazione</i>	<i>Superficie commerciale (mq.)</i>	<i>valore unitario</i>	<i>valore di stima espresso "a corpo"</i>
m.n. 368 sub. 5	magazzino piano terra	<b>512,2</b>	<b>€ 280,00</b>	<b>€ 143.000,00</b>
	magazzino piano 1°			
	corte esterna esclusiva			

Valore di stima lotto C4, espresso a corpo dell'intero	€ 143.000,00
Quota di pertinenza della procedura	1/1
<b>Valore quota di pertinenza della procedura (lotto C4)</b>	<b>€ 143.000,00</b>

**LOTTO C5: complesso immobiliare, costituito da un vecchio hotel e n.° 2 aree urbane in Cerea (VR), Via Mantova n° 72, piena proprietà dell'intero**



### **Individuazione catastale**

Gli immobili oggetto di perizia sono accatastati con i seguenti estremi:

Catasto dei Fabbricati, Comune di Cerea (VR), foglio n° 39, part. n°:

- 1470 sub. 12, categoria "in corso di costruzione";
- 1470 sub. 19, categoria area urbana, consistenza 36 mq;
- 1470 sub. 22, categoria area urbana, consistenza 248 mq.

Intestati catastali:

--- OMISSIS --- (c.f. --- OMISSIS ---)

proprietà 1/1.

Il fabbricato insiste su area individuata:

Catasto Terreni, Comune di Cerea (VR), foglio n° 39, part. n°:

- 1470, qualità ente urbano, superficie mq 1.274.



Per un miglior inquadramento dei luoghi, si riporta nel seguito uno stralcio della mappa catastale:



### **Provenienza dei beni**

Con atto giudiziario, Decreto di trasferimento Immobili del Tribunale di Verona in data 08/08/2003 (trascritto a Verona il 30/09/2003, RG 40161, RP 26187) la società "---OMISSIS---" acquista l'intero del diritto di proprietà dei seguenti immobili: catasto fabbricati, Comune di Cerea, fg. 39, m.n.° 46 sub 3, 46 sub 4 e 46 sub 5.

### **Formalità pregiudizievoli**

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

- verbale di pignoramento immobili (trascritta a Verona il 15/03/2018, RG 10118, RP 7061) a favore Cerea Banca 1897

Credito Cooperativo S.C. con sede in Cerea (VR) per il diritto di piena proprietà.

Immobili colpiti, oltre ad altri: Cerea (VR), CF, fg 39, m.n. 1470 sub 12, 1470 sub 19, 1470 sub 22;

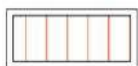
- sentenza dichiarativa di fallimento del 30/06/2021 della Società --- OMISSIS --- (trascritto a Verona il 14/01/2022, RG 851, RP 656).

Immobili colpiti, oltre ad altri: Cerea (VR), CF, fg 39, m.n. 1470 sub 12, 1470 sub 19 e 1470 sub 22.

## **Previsioni urbanistiche**

Il vigente piano degli interventi prevede per gli immobili oggetto di interesse (Variante Var 7 2<sup>e</sup> parte) zona B di completamento edilizio.

Si riporta nel seguito stralcio della tavola:



Zona B - Completamento Edilizio



Percorsi attrezzati, ciclabili e pedonali



Piano di Area della Palude e dell'Area del Brusà - P.A.P.A.B.

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

1. Queste zone corrispondono ai nuclei consolidati.
2. In queste zone sono ammessi i seguenti tipi di interventi:
  - a. Edilizia esistente: tutti i tipi di interventi, così come definiti all'art. 16 delle presenti norme;
  - b. Interventi di nuova costruzione sulle aree libere.
3. In queste zone sono consentite esclusivamente la destinazione d'uso residenziale e quelle con essa compatibili, secondo il precedente articolo 17.4.a.
4. In queste zone è vietato insediare locali adibiti a sale slot, videolottery e qualsiasi apparecchio da gioco con vincite in denaro.
5. In queste zone è ammesso l'intervento edilizio diretto, salvo diverse indicazioni nella grafia di PI.
6. Si applicano per le autorimesse le norme del precedente articolo 27.6, con secondo posto macchina in superficie, senza monetizzazione.
7. Ai fini dell'edificazione, valgono le seguenti norme:
  - **If = 1,5 mc/mq**, ridotti a **0,5 mc/mq** negli ambiti di edificazione diffusa
  - **C = 35%**, ridotta al **20%** negli ambiti di edificazione diffusa
  - **H = 9,50 ml**, ridotti a **6,50 ml** negli ambiti di edificazione diffusa
  - **Ds = minimo 5,0 ml**
  - **Dc = minimo 5,00 ml**
  - **Df = minimo 10,00 ml**.
8. Negli ambiti di edificazione diffusa residenziale, così come previsto dall'art. 69 della NA del PAT, non è ammessa la realizzazione di nuove recinzioni 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.

## **Autorizzazioni amministrative**

Si evidenzia che il complesso immobiliare ove si trovano gli immobili oggetto di stima è molto articolato e con gli anni è stato oggetto di frazionamento e vendita di porzioni a terzi (tra cui stazione di servizio, negozi etc.); è stato edificato in epoca antecedente al 1° settembre 1967 e successivamente è stato oggetto di interventi modificativi/condoni etc.

A richiesta della scrivente, il Comune di Cerea (VR) ha messo a disposizione le seguenti pratiche edilizie inerenti agli immobili oggetto di procedura:

- Certificato di abitabilità n.° 98 rilasciato in data 30.07.1955 per abitazione civile; si segnala non avere certezza della riferibilità di detto documento gli immobili oggetto di perizia;
- Licenza di costruzione n. 417 del 12.06.1958 per *"modifica di un fabbricato esistente ad uso albergo"*;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 3909 del 23.05.1980 prot. 5342 per *"la modifica del prospetto"*;
- Concessione edilizia numero 5050 del 28/04/1986 *"per l'apertura di una porta esterna all'albergo Bristol con la costruzione di una pensilina di copertura"*;
- Concessione edilizia n.° 5050 del 13/11/1990 per *"la costruzione di un pergolato"*.
- concessione/autorizzazione in sanatoria ex art. 17 Legge 47 del 28.02.1985, prot. 6106 SK 2680/san. del 27.03.1996 per *"le difformità quali: varianti interne e prospettiche al fabbricato commerciale, realizzazione chiosco per stazione di benzina e tende da sole ad uso commerciale, varianti interne e prospettiche zona bar, costruzione tettoie ad uso commerciale varianti prospettiche ed interne zona bar, ristrutturazione tenda parasole ad uso commerciale,*

*realizzazione camere di albergo in aumento alla superficie autorizzata."*

In esito all'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Cerea (VR), è quindi possibile indicare alcune **difformità edilizie**, rispetto all'ultima pratica edilizia fornita, e cioè alla concessione in sanatoria n.° 2680 del 27.03.1996.

Nello specifico, si precisa che all'epoca del condono il fabbricato non era ancora stato frazionato in diverse unità e la proprietà era unica: nel condono sono rappresentate nell'ingresso al piano terra delle aperture di collegamento verso l'ambulatorio veterinario, (ex cucina dell'albergo ora sub 20), nonché dei collegamenti con il negozio (ex ristorante ora sub 10) e con la scala che collega alle cantine al piano interrato (ora sub 10). Detti collegamenti sono stati quindi tamponati, presentando le autorizzazioni amministrative nel seguito elencate:

- DIA n. 232/2003 presentata in data 11/11/2003 prot. n. 14886 per *"realizzazione di alcune opere interne con variante prospettica e cambio d'uso da ristorante a panificio di parte del piano terra di un fabbricato di proprietà della ditta immobiliare San Michele S.r.l. in via Mantova"*;
- DIA n. 118/04 del 19/07/2004 prot 9710 per *"realizzazione di alcune opere interne con variante prospettica e cambio d'uso da dispensa – cucina del ristorante a negozio, di parte del piano terra di un fabbricato di proprietà della ditta "Immobiliare San Michele Srl" in Via Mantova"*; DIA n. 21/06 del 30.1.2006 prot. 1443 e DIA n. 124/06 del 20.06.2006 prot. 7800 in variante alla precedente.

Si evidenzia inoltre che il Comune di Cerea non ha fornito alcuna certificazione di agibilità/abitabilità del fabbricato; allo stato il fabbricato non ha nessun requisito per ottenere dette certificazioni per



cui dovrà essere oggetto di integrale riprogettazione e ristrutturazione.

**Non può quindi essere attestata la regolarità edilizia dei beni.**

La situazione autorizzativo-amministrativa dovrà essere quindi oggetto di sanatoria o ripristino da parte dell'aggiudicatario.

Conformemente alle previsioni del DPR 380/01, art. 46, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (o pratica edilizia in sanatoria), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro **120** giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria. I costi inerenti alla pratica amministrativa necessaria per la sanatoria degli immobili, le sanzioni e le spese tecniche per l'intervento di un professionista ovvero per il ripristino dei luoghi qualora opere non sanabili, vengono quantificati in **€ 15.000,00**.

Tutte tali circostanze vengono tenute in debita considerazione nel valore di stima nel seguito espresso, non rendendosi quindi necessari ulteriori ribassi per tale specifica circostanza.

In merito all'aspetto **catastale**, si evidenzia che l'immobile è censito con categoria in corso di costruzione, per cui non risulta dotato di planimetria catastale. In esito alla ristrutturazione, potrà quindi essere presentata regolare planimetria catastale.

**Non può quindi essere attestata la regolarità catastale dei beni.**

La situazione catastale dovrà essere quindi oggetto di aggiornamento da parte dell'aggiudicatario conformemente alle previsioni delle attuali norme vigenti.



Il fabbricato presenta un generalizzato e considerevole stato di degrado.

**FABBRICATO EX ALBERGO M.N. 1470 sub. 12**









Suddivisione interna	<p><b>Piano terra:</b> ingresso e vano scala.</p> <p><b>Piano primo:</b> corridoio, n. 12 camere da letto con servizio, n.° 5 camere senza servizio, n.° 2 servizi igienici n.° 2 vani stierie un balcone.</p> <p><b>Piano secondo:</b> n.° 4 camere da letto , n.° 1 servizio igienico, un locale per CT con ripostiglio, un ampio vano soffitta</p>
Impianti	<p><b>Conformità degli impianti:</b> nessuna dichiarazione di conformità depositata presso il Comune di Cerea (VR).</p> <p><b>Caratteristiche degli impianti:</b> obsoleti, in completo stato di abbandono analogamente allo stato del fabbricato.</p>
Struttura	Strutture verticali e orizzontali in c.a. e laterizio.

Finiture interne	<p><b>Caratteristiche generali:</b> l'edificazione dell'immobile risale in epoca anteriore al 1967 e successivamente risulta aver ricevuto lievi manutenzioni ed ampliamenti.</p> <p><b>Situazione manutentiva attuale:</b> immobile in stato di abbandono protratto da tempo. Gli intonaci interni e le tinteggiature sono in fase di distacco.</p> <p><b>Pavimentazione interna:</b> parte in marmette, parte in piastrelle ceramiche ed in parte in moquette, stato manutentivo pessimo, completamente da ristrutturare;</p> <p><b>Rivestimenti interni:</b> piastrelle ceramiche in cattivo stato manutentivo, obsoleti.</p> <p><b>Serramenti esterni:</b> in legno, vetro semplice (in alcune finestre mancante e/o rotto), con tapparella in pvc, obsoleti, in cattivo stato di manutenzione;</p> <p><b>Serramenti interni:</b> per la gran parte mancanti, porte interne in legno tamburato, in cattivo stato manutentivo, obsolete.</p>
Precisazione	Si segnalano evidenti ammaloramenti causati da infiltrazioni d'acqua dalla copertura.

### AREA URBANA M.N. 1470 SUB 19 (PARCHEGGI ED AREE DI MANOVRA)



L'area urbana sub 19 di mq 36 si trova ad est del fabbricato. È in parte pavimentata con asfalto e in parte con blocchetti di porfido; non sono presenti fisiche bensì è liberamente accessibili dalla strada pubblica via S. Vito. Sono presenti delle segnaletiche orizzontali che individuano dei posti auto per le attività commerciali. Si precisa che non risulta possibile un uso esclusivo del bene.

## AREA URBANA M.N. 1470 SUB 22 (PARCHEGGI ED AREE DI MANOVRA)



L'area urbana sub 22 di mq 248 si trova a sud del fabbricato accessibili dall'area di manovra e dal distributori di benzina, non sono infatti presenti separazioni fisiche e/o delimitazioni. È pavimentata con asfalto e presenta delle segnaletiche orizzontali che individuano dei posti auto per le attività commerciali.

Si precisa che non risulta possibile un uso esclusivo del bene.



## **Consistenza commerciale**

Trattasi di consistenze utilizzate con il solo fine di coadiuvare il processo estimativo.

I valori di stima sono in ogni caso espressi "a corpo".

Si ritiene opportuno precisare che l'ex hotel è privo di planimetria catastale e lo stato dei luoghi ha reso particolarmente difficoltoso determinare e verificare la reale consistenza degli stessi; le consistenze nel seguito indicate sono quindi da ritenersi più che altro ai fini descrittivi e potrebbero risultare anche differenti dalla reale consistenza.

<i>identificazione catastale attuale fg 39</i>	<i>destinazione</i>	<i>SEL mq</i>	<i>coeff</i>	<i>sup. comm. Mq</i>	<i>totale</i>
m.n. 1470 sub. 12	ingresso e scale piano terra	28	1	28	<b>675</b>
	piano 1°	394	1	394	
	balcone piano 1°	16	0,25	4	
	soffitte piano 2°	145	1	145	
	soffitte piano 2°	208	0,5	104	
m.n.° 1470 sub 19	area urbana-parcheggio	36	1	36	36
m.n. ° 1470 sub 22	area urbana-parcheggio	248•	1	248	248

## **Stima**

<i>identificazione catastale attuale fg 39</i>	<i>destinazione</i>	<i>Superficie commerciale (mq.)</i>	<i>valore unitario</i>	<i>valore di stima espresso "a corpo"</i>
m.n. 1470 sub. 12	ingresso e scale piano terra	675	€ 450,00	€ 300.000,00
	piano 1°			
	balcone piano 1°			
	soffitte piano 2°			
	soffitte piano 2°			
m.n.° 1470 sub 19	area urbana-parcheggio	36	a corpo	€ 2.000,00
m.n. ° 1470 sub 22	area urbana-parcheggio	248	a corpo	€ 13.000,00
				<b>€ 315.000,00</b>

Valore di stima lotto C5, espresso a corpo dell'intero	€ 315.000,00
Quota di pertinenza della procedura	1/1
<b>Valore quota di pertinenza della procedura (lotto C5)</b>	<b>€ 315.000,00</b>

**LOTTO C6: un appartamento in Cerea (VR), Via  
Mantova n° 76, piena proprietà dell'intero**



**Individuazione catastale**

Gli immobili oggetto di perizia sono accatastati con i seguenti estremi:

Catasto dei Fabbricati, Comune di Cerea (VR), foglio n° 39, part. n°:

- 1470 sub. 15, categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 56, superficie totale escluse aree scoperte 56 mq, RC € 154,94.

Intestati catastali:

--- OMISSIS --- (c.f. --- OMISSIS ---)

**proprietà 1/1.**

Si segnala errore nell'intestazione dell'immobile: "Miochele" anziché "Michele" che andrà rettificato.

Il fabbricato insiste su area individuata:

Catasto Terreni, Comune di Cerea (VR), foglio n° 39, part. n°:

- 1470, qualità ente urbano, superficie mq 1.274.



Per un miglior inquadramento dei luoghi, si riporta nel seguito uno stralcio della mappa catastale:



### **Provenienza dei beni**

Con atto di compravendita in data 02/08/2004 (trascritto a Verona il 04/08/2004, RG 35537, RP 21179) la società "--- OMISSIS ---" acquista l'intero del diritto di proprietà dei seguenti immobili: catasto fabbricati, Comune di Cerea, fg. 39, m.n.° 46 sub 2.

Si segnala correttezza della indicazione della ditta "--- OMISSIS ---" nel titolo.

Si segnala erronea indicazione della ditta "--- OMISSIS ---" nella nota di trascrizione.

## **Formalità pregiudizievoli**

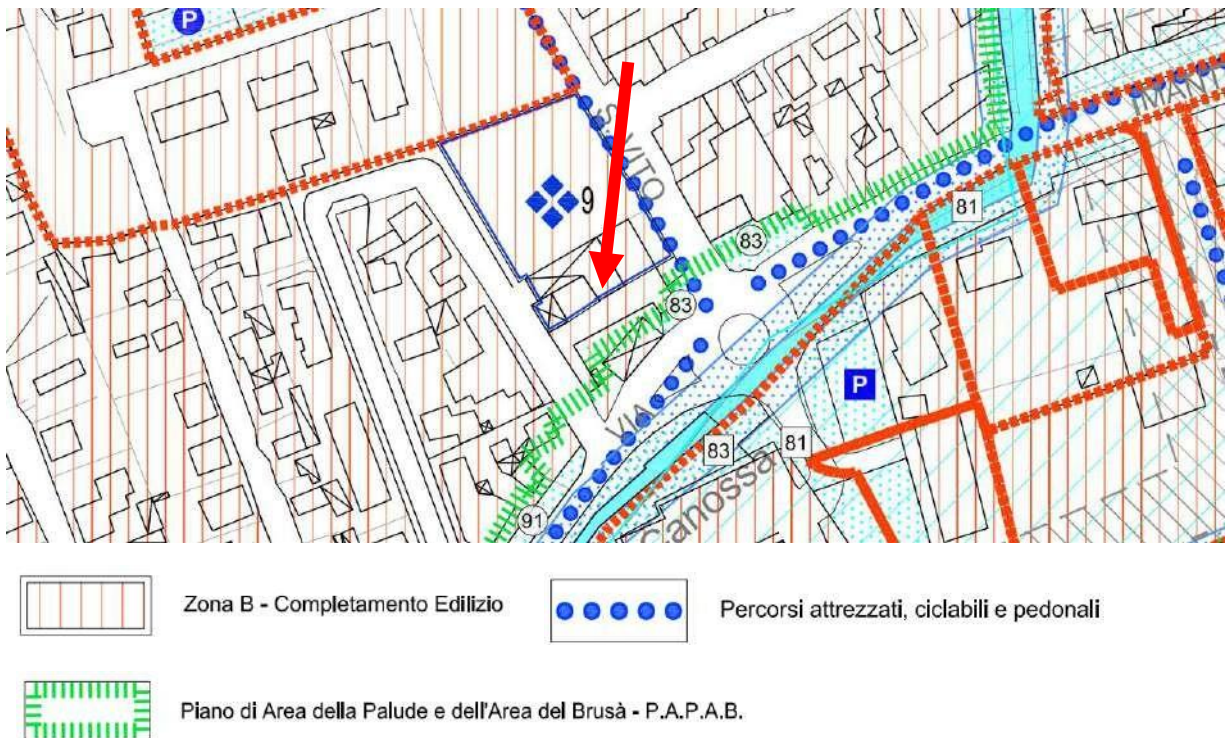
Dalle certificazioni acquisite presso gli uffici competenti e dalle ricerche condotte, emerge che sui beni gravano le seguenti formalità:

- verbale di pignoramento immobili (trascritta a Verona il 15/03/2018, RG 10118, RP 7061) a favore Cerea Banca 1897 Credito Cooperativo S.C. con sede in Cerea (VR) per il diritto di piena proprietà.  
Immobili colpiti, oltre ad altri: Cerea (VR), CF, fg 39, m.n. 1470 sub 15;
- sentenza dichiarativa di fallimento del 30/06/2021 della Società --- OMISSIS --- (trascritto a Verona il 14/01/2022, RG 851, RP 656).  
Immobili colpiti, oltre ad altri: Cerea (VR), CF, fg 39, m.n. 1470 sub 15.

## **Previsioni urbanistiche**

Il vigente piano degli interventi prevede per gli immobili oggetto di interesse (Variante Var 7 2^e3^ parte) zona B di completamento edilizio.

Si riporta nel seguito stralcio della tavola:



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

1. Queste zone corrispondono ai nuclei consolidati.
2. In queste zone sono ammessi i seguenti tipi di interventi:
  - a. Edilizia esistente: tutti i tipi di interventi, così come definiti all'art. 16 delle presenti norme;
  - b. Interventi di nuova costruzione sulle aree libere.
3. In queste zone sono consentite esclusivamente la destinazione d'uso residenziale e quelle con essa compatibili, secondo il precedente articolo 17.4.a.
4. In queste zone è vietato insediare locali adibiti a sale slot, videolottery e qualsiasi apparecchio da gioco con vincite in denaro.
5. In queste zone è ammesso l'intervento edilizio diretto, salvo diverse indicazioni nella grafia di PI.
6. Si applicano per le autorimesse le norme del precedente articolo 27.6, con secondo posto macchina in superficie, senza monetizzazione.
7. Ai fini dell'edificazione, valgono le seguenti norme:
  - **If = 1,5 mc/mq**, ridotti a **0,5 mc/mq** negli ambiti di edificazione diffusa
  - **C = 35%**, ridotta al **20%** negli ambiti di edificazione diffusa
  - **H = 9,50 ml**, ridotti a **6,50 ml** negli ambiti di edificazione diffusa
  - **Ds = minimo 5,0 ml**
  - **Dc = minimo 5,00 ml**
  - **Df = minimo 10,00 ml**.
8. Negli ambiti di edificazione diffusa residenziale, così come previsto dall'art. 69 della NA del PAT, non è ammessa la realizzazione di nuove recinzioni 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.

## **Autorizzazioni amministrative**

A richiesta della scrivente, il Comune di Cerea (VR) ha messo a disposizione le seguenti pratiche edilizie inerenti agli immobili:

- Certificato di abitabilità n.° 98 rilasciato in data 30.07.1955 per abitazione civile; si segnala non avere certezza della riferibilità di detto documento gli immobili oggetto di perizia;
- concessione/autorizzazione in sanatoria ex art. 17 Legge 47 del 28.02.1985, prot. 6106 SK 2680/san. del 27.03.1996 per *"le difformità quali: varianti interne e prospettiche al fabbricato commerciale, realizzazione chiosco per stazione di benzina e tende da sole ad uso commerciale, varianti interne e prospettiche zona bar, costruzione tettoie ad uso commerciale varianti prospettiche ed interne zona bar, ristrutturazione tenda parasole ad uso commerciale, realizzazione camere di albergo in aumento alla superficie autorizzata."*

In esito all'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Cerea (VR), è quindi possibile indicare alcune **difformità edilizie**, rispetto all'ultima pratica edilizia fornita, e cioè alla concessione in sanatoria n.° 2680 del 27.03.1996.

L'unità immobiliare in esame risulta rappresentata unicamente dalla pratica edilizia di condono, si rileva tuttavia che è stato ricavato un tunnel di passaggio tra l'area urbana m.n.° 1470 sub 22 e la strada pubblica Via I Maggio. Inoltre, nella pratica di condono erano presenti un vano ingresso ed un vano studio che sono invece stati accorpati in un unico vano con destinazione *"soggiorno-pranzo"*, infine è stata rimossa la tettoia esterna ad est dell'immobile in corrispondenza del precedente ingresso ed è stato internamente tamponata la porta di ingresso. Non risulta autorizzato alcun vano cucina.

Si evidenzia inoltre che il Comune di Cerea non ha fornito alcuna certificazione di agibilità/abitabilità del fabbricato; allo stato il fabbricato non ha nessun requisito per ottenere dette certificazioni per cui dovrà essere oggetto di integrale riprogettazione e ristrutturazione.

**Non può quindi essere attestata la regolarità edilizia dei beni.**

La situazione autorizzativo-amministrativa dovrà essere quindi oggetto di sanatoria o ripristino da parte dell'aggiudicatario.

Conformemente alle previsioni del DPR 380/01, art. 46, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (o pratica edilizia in sanatoria), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro **120** giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria. I costi inerenti alla pratica amministrativa necessaria per la sanatoria degli immobili, le sanzioni e le spese tecniche per l'intervento di un professionista ovvero per il ripristino dei luoghi qualora opere non sanabili, vengono quantificati in **€ 5.000,00**.

Tutte tali circostanze vengono tenute in debita considerazione nel valore di stima nel seguito espresso, non rendendosi quindi necessari ulteriori ribassi per tale specifica circostanza.

Sotto l'aspetto catastale si evidenzia la non conformità in quanto è stato tamponato l'ingresso ad est.

**Non può quindi essere attestata la regolarità catastale dei beni.**

La situazione catastale dovrà essere quindi oggetto di aggiornamento da parte dell'aggiudicatario conformemente alle previsioni delle attuali norme vigenti.

## **Descrizione degli immobili**

Gli immobili oggetto di stima si trovano in Comune di Cerea (VR), Via Mantova n. 76.

Il complesso risulta edificato negli anni '50, successivamente ampliato e condonato nel 1996.



L'unità immobiliare in esame è un'abitazione al piano terra all'interno di un complesso immobiliare aventi diverse destinazioni, un tempo anche adibito ad hotel denominato Bristol.

Il complesso edilizio ove si trova l'appartamento è in zona prevalentemente residenziale, ad ovest del centro di Cerea, a circa 1 km, in prossimità dei Comuni di Sanguinetto, Casaleone e Legnago.

Il comune di Cerea dispone di tutti beni e servizi di prima necessità.

A circa 5 km si trova l'ingresso alla strada statale 434 (transpolesana), che consente agevoli collegamenti con le città di Verona a circa 40 km e di Rovigo a circa 60 km.

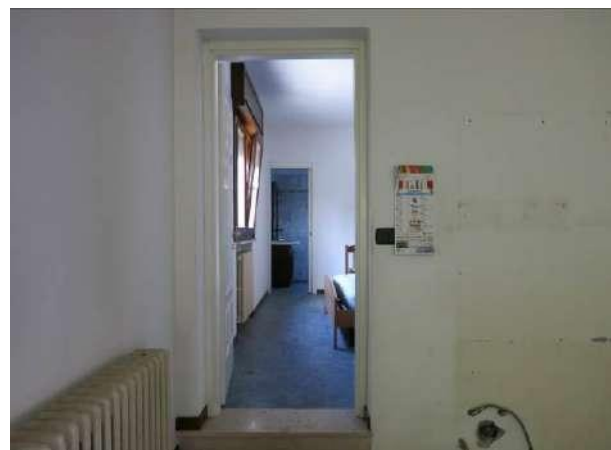
L'accesso avviene dalla strada pubblica, attraversando il distributore di benzina e l'area urbana m.n.° 1470 sub 22, non sono infatti presenti recinzioni.

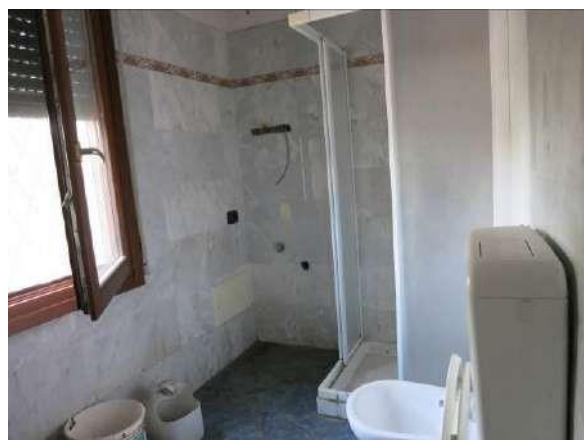
Il fabbricato ove si trova l'appartamento presenta un generalizzato e considerevole stato di degrado.



L'appartamento è stato oggetto di interventi di ristrutturazione in epoca recente; tuttavia, non essendo stata presentata alcuna documentazione amministrativa è difficilmente databile.

**APPARTAMENTO AL PIANO TERRA M.N. 1470 sub. 15**





Suddivisione interna	<b>Piano terra:</b> soggiorno-pranzo, camera e servizio igienico.
Impianti	<b>Conformità degli impianti:</b> nessuna dichiarazione di conformità depositata presso il Comune di Cerea (VR). <b>Caratteristiche degli impianti:</b> obsoleti, in completo stato di abbandono analogamente allo stato del fabbricato.
Struttura	Strutture verticali e orizzontali in c.a. e laterizio.
Finiture interne	<b>Caratteristiche generali:</b> l'edificazione dell'immobile risale in epoca anteriore al 1967 e successivamente risulta aver ricevuto lievi manutenzioni. <b>Situazione manutentiva attuale:</b> si presenta un discreto stato manutentivo. <b>Pavimentazione interna:</b> in piastrelle ceramiche e/o in marmo, stato manutentivo discreto; <b>Rivestimenti interni:</b> piastrelle ceramiche in cattivo stato manutentivo, obsoleti. <b>Serramenti esterni:</b> portoncino di ingresso blindato, finestre in legno e vetrocamera con tapparella in pvc, ed inferriate esterne in discreto stato di manutenzione; <b>Serramenti interni:</b> porte interne in legno tamburato, in discreto stato manutentivo.

## **Consistenza commerciale**

Trattasi di consistenze utilizzate con il solo fine di coadiuvare il processo estimativo.

I valori di stima sono in ogni caso espressi "a corpo".

<i>identificazione catastale attuale fg 39</i>	<i>destinazione</i>	<i>SEL mq</i>	<i>coeff</i>	<i>sup. comm. Mg</i>
m.n. ° 1470 sub 15	appartamento P.T.	57	1	57

## **Stima**

<i>identificazione catastale attuale fg 39</i>	<i>destinazione</i>	<i>Superficie commerciale (mq.)</i>	<i>valore unitario</i>	<i>valore di stima espresso "a corpo"</i>
m.n. ° 1470 sub 15	appartamento P.T.	57	€ 700,00	€ 40.000,00

Valore di stima lotto C6, espresso a corpo dell'intero	€ 40.000,00
Quota di pertinenza della procedura	1/1
<b>Valore quota di pertinenza della procedura (lotto C6)</b>	<b>€ 40.000,00</b>

**LOTTO C7: fabbricato costituito da un'abitazione ed esposizione con laboratorio in Cerea (VR), frazione di Asparetto, Via Isolella n° 81/a, 81/b e 81/c, piena proprietà dell'intero**



### **Individuazione catastale**

Gli immobili oggetto di perizia sono accatastati con i seguenti estremi:

Catasto dei Fabbricati, Comune di Cerea (VR), foglio n° 7, part. n°:

- 209 sub. 4, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale 108 mq, superficie totale escluse aree scoperte 108 mq, rendita € 309,87;
- 209 sub. 5, categoria C/1, classe 4, consistenza 175 mq, superficie catastale 203 mq, rendita € 1.852,79.

Intestati catastali:

--- OMISSIS --- (c.f. --- OMISSIS ---)

**proprietà 1/1.**

Dall'esame dell'elaborato planimetrico emergono i seguenti BCNC:

- m.n.° 209 sub 7, corte, comune ai subb. 4 e 5.

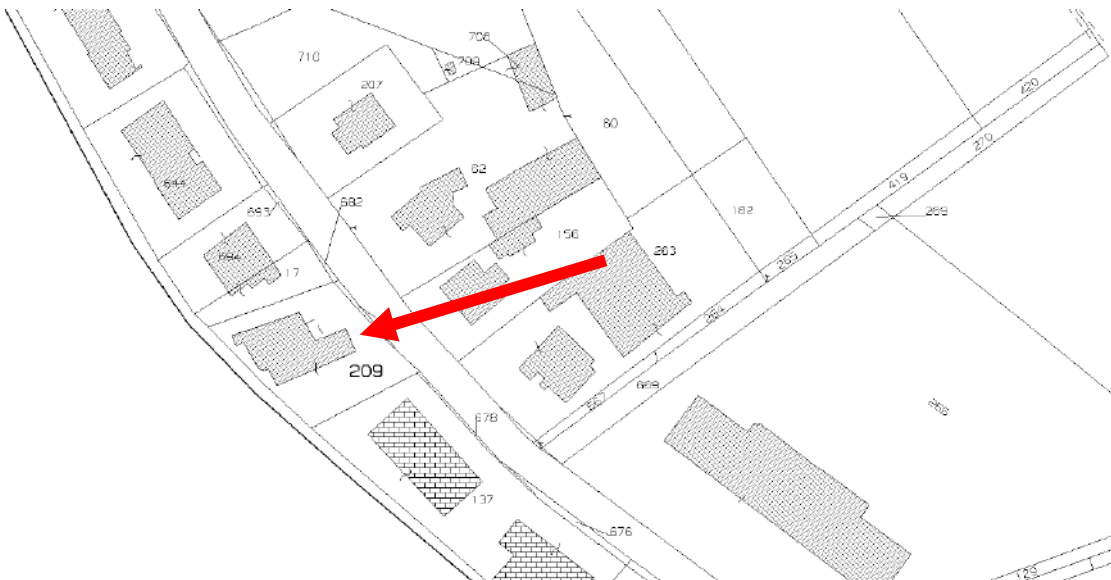
Il fabbricato insiste su area individuata:

Catasto Terreni, Comune di Cerea (VR), foglio n° 7, part. n°:

- 209, qualità ente urbano, superficie mq 1.145.



Per un miglior inquadramento dei luoghi, si riporta nel seguito uno stralcio della mappa catastale:



## **Provenienza dei beni**

Con atto giudiziario, Decreto di trasferimento Immobili del Tribunale di Verona in data 27/04/1999 (trascritto a Verona il 04/05/2009, RG 16873, RP 10331) la società "---OMISSIS---" acquista l'intero del diritto di proprietà dei seguenti immobili: catasto fabbricati, Comune di Cerea, fg. C/2, m.n.° 116 sub 4, 5 e 7; catasto terreni, Comune di Cerea, fg. 7, m.n.° 209 e 681.

## **Formalità pregiudizievoli**

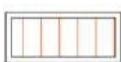
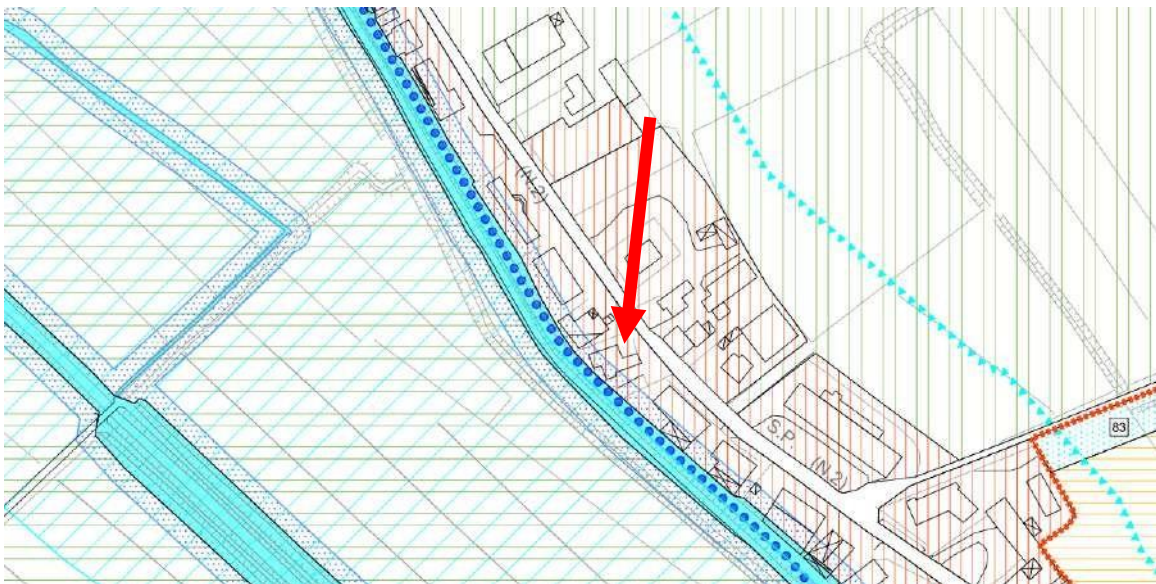
Dalle certificazioni acquisite presso gli uffici competenti e dalle ricerche condotte, emerge che sui beni gravano le seguenti formalità:

- verbale di pignoramento immobili (trascritta a Verona il 15/03/2018, RG 10118, RP 7061) a favore Cerea Banca 1897 Credito Cooperativo S.C. con sede in Cerea (VR) per il diritto di piena proprietà. Immobili colpiti, oltre ad altri: Cerea (VR), CF, fg 7, m.n. 209 sub 4, 5;
- sentenza dichiarativa di fallimento del 30/06/2021 della Società --- OMISSIS --- (trascritto a Verona il 14/01/2022, RG 851, RP 656). Immobili colpiti, oltre ad altri: Cerea (VR), CF, fg 7, m.n. 209 sub 4, 5.

## **Previsioni urbanistiche**

Il vigente piano degli interventi prevede per gli immobili oggetto di interesse (Variante Var 7 2<sup>e</sup> parte) zona B di completamento edilizio.

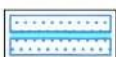
Si riporta nel seguito stralcio della tavola:



Zona B - Completamento Edilizio



Percorsi attrezzati, ciclabili e pedonali



Fascia di rispetto idraulico (D.Lgs 152/2006 - Art.115)

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

1. Queste zone corrispondono ai nuclei consolidati.
2. In queste zone sono ammessi i seguenti tipi di interventi:
  - a. Edilizia esistente: tutti i tipi di interventi, così come definiti all'art. 16 delle presenti norme;
  - b. Interventi di nuova costruzione sulle aree libere.
3. In queste zone sono consentite esclusivamente la destinazione d'uso residenziale e quelle con essa compatibili, secondo il precedente articolo 17.4.a.
4. In queste zone è vietato insediare locali adibiti a sale slot, videolottery e qualsiasi apparecchio da gioco con vincite in denaro.
5. In queste zone è ammesso l'intervento edilizio diretto, salvo diverse indicazioni nella grafia di PI.
6. Si applicano per le autorimesse le norme del precedente articolo 27.6, con secondo posto macchina in superficie, senza monetizzazione.
7. Ai fini dell'edificazione, valgono le seguenti norme:
  - **If = 1,5** mc/mq, ridotti a **0,5** mc/mq negli ambiti di edificazione diffusa
  - **C = 35%**, ridotta al **20%** negli ambiti di edificazione diffusa
  - **H = 9,50** ml, ridotti a **6,50** ml negli ambiti di edificazione diffusa
  - **Ds = minimo 5,0** ml
  - **Dc = minimo 5,00** ml
  - **Df = minimo 10,00** ml.
8. Negli ambiti di edificazione diffusa residenziale, così come previsto dall'art. 69 della NA del PAT, non è ammessa la realizzazione di nuove recinzioni 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.

## **Autorizzazioni amministrative**

Si evidenzia che il complesso immobiliare ove si trovano gli immobili oggetto di stima è stato edificato in epoca antecedente al 1° settembre 1967.

A richiesta della scrivente, il Comune di Cerea (VR) ha messo a disposizione la seguente pratica edilizia inerenti agli immobili oggetto di procedura:

- concessione/autorizzazione in sanatoria, prot. 7984 SK 114/san. del 24/04/1995 per *"le difformità quali: ristrutturazione fabbricato residenziale, ristrutturazione fabbricato artigianale, realizzazione tettoia ad uso artigianale."*
- Domanda di sanatoria per abusi edilizi, presentata in data 13/04/2000 n. 130 per *"cambio di destinazione d'uso, da esposizione commerciale a residenza, con esecuzione di modeste opere interne e nella modifica di una apertura esterna di ingresso"*. Detto condono non è stato rilasciato in quanto in data 30/05/2001 è stata richiesta con prot. 9341 integrazione di documenti.

In esito all'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Cerea (VR), è quindi possibile indicare alcune **difformità edilizie**, rispetto all'ultima pratica edilizia fornita, e cioè alla concessione in sanatoria n.° 7984 del 24/04/1995.

Nello specifico, l'appartamento m.n. 209 sub 4 è conforme alla pratica di condono edilizio, mentre il laboratorio m.n. 209 sub 5 è stato suddiviso in n. 2 abitazioni: una che si sviluppa al piano terra e l'altra che si sviluppa tra il piano 1° e 2°. Di fatto gli immobili risultano correttamente rappresentati negli elaborati grafici della domanda di condono non rilasciata per incompletezza della documentazione.

Si evidenzia inoltre che il Comune di Cerea non ha fornito alcuna



certificazione di agibilità/abitabilità del fabbricato; allo stato il fabbricato non ha nessun requisito per ottenere dette certificazioni per cui dovrà essere oggetto di integrale riprogettazione e ristrutturazione.

**Non può quindi essere attestata la regolarità edilizia dei beni.**

La situazione autorizzativo-amministrativa dovrà essere quindi oggetto di sanatoria o ripristino da parte dell'aggiudicatario.

Conformemente alle previsioni del DPR 380/01, art. 46, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (o pratica edilizia in sanatoria), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro **120** giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria. I costi inerenti alla pratica amministrativa necessaria per la sanatoria degli immobili, le sanzioni e le spese tecniche per l'intervento di un professionista ovvero per il ripristino dei luoghi qualora opere non sanabili, vengono quantificati in **€ 8.000,00**.

Tutte tali circostanze vengono tenute in debita considerazione nel valore di stima nel seguito espresso, non rendendosi quindi necessari ulteriori ribassi per tale specifica circostanza.

Sotto l'aspetto **catastale**, si evidenzia che l'immobile m.n. 209 sub 5 è totalmente difforme per destinazione e distribuzione interna, mentre l'appartamento m.n. 209 sub 4, risulta sostanzialmente conforme ad esclusione della posizione della forometria del prospetto nord.

In esito alla ristrutturazione, potrà quindi essere presentata regolare planimetria catastale.

**Non può quindi essere attestata la regolarità catastale dei beni.**

La situazione catastale dovrà essere quindi oggetto di aggiornamento da parte dell'aggiudicatario conformemente alle previsioni delle attuali norme vigenti.

## **Descrizione degli immobili**

Gli immobili oggetto di stima si trovano in Comune di Cerea (VR), nella frazione di Asparetto, Via Isolella n. 81/a, 81/b e 81/c.

Il complesso edilizio ove si trovano gli immobili oggetto di stima è di datata origine, risulta sicuramente edificato antecedentemente al 1967, successivamente variato, poi condonato nel 1995 ed ancora variato, senza le regolari autorizzazioni.



Gli immobili sono in zona prevalentemente residenziale e rurale con sporadici insediamenti industriali. La frazione di Asparetto si trova a nord del centro comunale di Cerea, a circa 5 km, in prossimità del Comune di Bovolone.

Risultano comunque facilmente raggiungibili i Comuni di Sanguinetto, Casaleone e Legnago.

La frazione di Asparetto ed il comune di Cerea dispongono di tutti beni e servizi di prima necessità.

A circa 10 km si trova l'ingresso alla strada statale 434 (transpolesana), che consente agevoli collegamenti con le città di Verona a circa 40 km e di Rovigo a circa 60 km.

Il complesso edilizio è costituito da tre corpi di fabbrica affiancati di cui due che si elevano su due livelli fuori terra ed uno più grande centrale su tre livelli fuori terra.

Si trova tra la strada statale ed il fiume Menago.

Gli immobili oggetto di stima si distribuiscono nella porzione sud del complesso nel seguente modo: il m.n. 209 sub 4 su due livelli di fatto occupando il primo corpo di fabbrica; il m.n. 209 sub 5 si estende su 3 livelli fuori terra, per metà del corpo di fabbrica più grande, nonché solo al piano terra del corpo di fabbrica verso il fiume Menago. Si evidenzia infatti che una porzione del piano 1° del versante sud è occupato da porzione di immobile confinante di proprietà di terzi.

L'accesso agli immobili avviene dalla strada pubblica Via Isolella da un cancello carraio e pedonale; sono infatti presenti recinzioni che delimitano la corte m.n. 209 sub 7 comune ad entrambi gli immobili oggetto di stima. La corte si presenta in terra battuta.

Gli immobili oggetto di stima sono censiti come abitazione e laboratorio, ma di fatto sono state ricavate dal laboratorio n.° 2 abitazioni una al piano terra e l'altra al piano primo. Le abitazioni hanno rispettivamente i civici n.° 81/a, 81/b e 81/c.

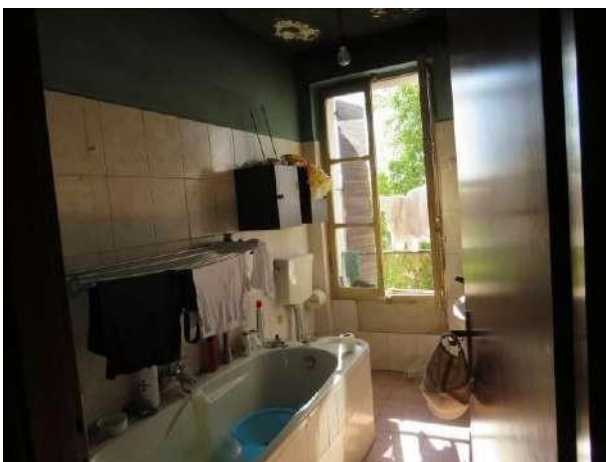
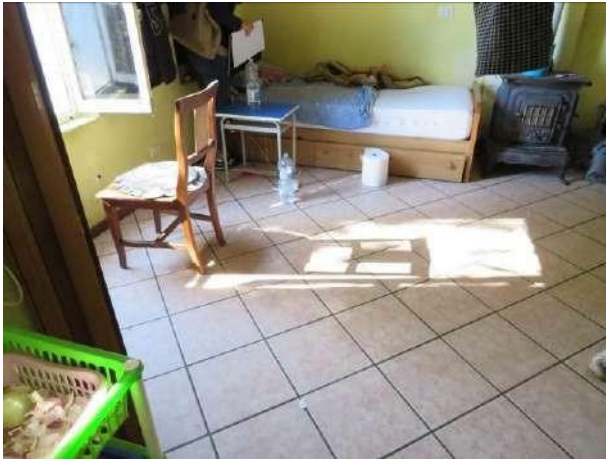
I fabbricati presentano un generalizzato e considerevole stato di ammaloramento delle strutture.





**ABITAZIONE PIANO TERRA E PRIMO M.N. 209 sub. 4 (civico n. 81/ a)**







Suddivisione interna reale	<p><b>Piano terra:</b> cucina, soggiorno e scala di collegamento.</p> <p><b>Piano primo:</b> n. 2 camere da letto, disimpegno e servizio igienico.</p>
Impianti	<p><b>Conformità degli impianti:</b> nessuna dichiarazione di conformità depositata presso il Comune di Cerea (VR).</p> <p><b>Caratteristiche degli impianti:</b> obsoleti, in completo stato di abbandono analogamente allo stato del fabbricato.</p>
Struttura	<p>Strutture verticali in laterizio e sasso, strutture orizzontali e tetto in legno, copertura in coppi di laterizio.</p> <p>La scala interna di collegamento è in legno di datata origine.</p>

Finiture interne	<p><b>Caratteristiche generali:</b> l'edificazione dell'immobile risale in epoca anteriore al 1967 e successivamente risulta aver ricevuto lievi manutenzioni e/o modifiche.</p> <p><b>Situazione manutentiva attuale:</b> immobile in pessimo stato manutentivo con gravi ammaloramenti alle strutture.</p> <p><b>Pavimentazione interna:</b> in piastrelle ceramiche in cattivo stato manutentivo;</p> <p><b>Rivestimenti interni:</b> piastrelle ceramiche in cattivo stato manutentivo.</p> <p><b>Serramenti esterni:</b> in legno e vetro semplice, con antoni oscuranti in legno, obsoleti, in cattivo stato di manutenzione.</p> <p><b>Serramenti interni:</b> porte interne in legno tamburato, in cattivo stato manutentivo, obsolete.</p> <p><b>Soffitto:</b> controsoffitto a quadrettoni in cartongesso in parte mancante o rovinato</p>
Precisazione	Si segnalano evidenti ammaloramenti causati da infiltrazioni d'acqua dalla copertura con formazioni di muffe.

#### ABITAZIONE PIANO TERRA E PRIMO M.N. 209 sub. 4 (civico n. 81/ b e 81/c)











Suddivisione interna reale	<p><b>Piano terra (abitazione al civico 81/c):</b> cucina, scala.</p> <p><b>Piano terra, primo e secondo (abitazione al civico 81/b):</b> ingresso al piano terra e scala di collegamento, al piano primo: cucina, soggiorno e bagno; piano secondo: disimpegno e n. 2 camere da letto.</p>
Impianti	<p><b>Conformità degli impianti:</b> nessuna dichiarazione di conformità depositata presso il Comune di Cerea (VR).</p> <p><b>Caratteristiche degli impianti:</b> obsoleti, in completo stato di abbandono analogamente allo stato del fabbricato.</p>
Struttura	<p>Strutture verticali in laterizio e sasso, strutture orizzontali e tetto in legno, copertura in coppi di laterizio.</p> <p>La scala interna di collegamento ha struttura in metallo e pedate in legno.</p>
Finiture interne	<p><b>Caratteristiche generali:</b> l'edificazione dell'immobile risale in epoca anteriore al 1967 e successivamente risulta aver ricevuto lievi manutenzioni e/o modifiche.</p> <p><b>Situazione manutentiva attuale:</b> immobile in pessimo stato manutentivo con gravi ammaloramenti alle strutture.</p> <p><b>Pavimentazione interna:</b> in piastrelle ceramiche in cattivo stato manutentivo</p> <p><b>Rivestimenti interni:</b> piastrelle ceramiche in cattivo stato manutentivo.</p> <p><b>Serramenti esterni:</b> in legno e vetro semplice, con antoni oscuranti in legno, obsoleti, in cattivo stato di manutenzione.</p> <p><b>Serramenti interni:</b> porte interne in legno tamburato, in cattivo stato manutentivo, obsolete.</p> <p><b>Soffitto:</b> controsoffitto a quadrettoni in cartongesso in parte mancante o rovinato, nella cucina il soffitto è a volte in cotto.</p>

Precisazione	Si segnalano evidenti ammaloramenti causati da infiltrazioni d'acqua dalla copertura.
--------------	---

### **Contratto di comodato gratuito**

Con contratto di comodato gratuito in data 18/12/2019 registrato a Verona 1 il 20/12/2019 al n. 5589 serie 3, l'immobile m.n. 209 sub 4 è stato concesso in comodato al signor --- OMISSIS ---.

Durata fino al 31/12/2021.

### **Consistenza commerciale**

Trattasi di consistenze utilizzate con il solo fine di coadiuvare il processo estimativo.

I valori di stima sono in ogni caso espressi "a corpo".

<i>identificazione catastale attuale fg 7</i>	<i>destinazione</i>	<i>SEL mq</i>	<i>coeff</i>	<i>sup. comm. Mg</i>
m.n. ° 209 sub 4	abitazione P.T.	53	1	114
	abitazione P.1°	61	1	
m.n. ° 209 sub 5	abitazione P.T.	90	1	206
	abitazione P.1°	58	1	
	abitazione P.2°	58	1	

### **Stima**

<i>identificazione catastale attuale fg 7</i>	<i>destinazione</i>	<i>Superficie commerciale (mq.)</i>	<i>valore unitario</i>	<i>valore di stima espresso "a corpo"</i>
m.n. ° 209 sub 4	abitazione P.T.	114	€ 350,00	€ 40.000,00
	abitazione P.1°			
m.n. ° 209 sub 5	abitazione P.T.	206	€ 350,00	€ 72.000,00
	abitazione P.1°			
	abitazione P.2°			
				<b>€ 152.000,00</b>

Valore di stima lotto C7, espresso a corpo dell'intero	€ 152.000,00
Quota di pertinenza della procedura	1/1
<b>Valore quota di pertinenza della procedura (lotto C7)</b>	<b>€ 152.000,00</b>

**LOTTO C8: complesso immobiliare, costituito da un ufficio al piano terra, un magazzino interrato e n.° 3 aree urbane edificabili in Cerea (VR), Via Vittorio Veneto n° 45, piena proprietà dell'intero**



### **Individuazione catastale**

Gli immobili oggetto di perizia sono accatastati con i seguenti estremi:

Catasto dei Fabbricati, Comune di Cerea (VR), foglio n° 47, part. n°:

- 13 sub. 5, categoria C/2, classe 3, consistenza 257 mq, superficie catastale 275 mq, rendita € 358,37;
- 13 sub. 10, categoria A/10, classe 1, consistenza 12 vani, superficie catastale 274 mq, rendita € 2.355,04;
- 13 sub. 13, categoria area urbana, consistenza 642 mq;
- 13 sub. 14, categoria area urbana, consistenza 119 mq;
- 13 sub. 15, categoria area urbana, consistenza 62 mq.

Intestati catastali:

--- OMISSIS --- (c.f. --- OMISSIS ---)

proprietà 1/1.

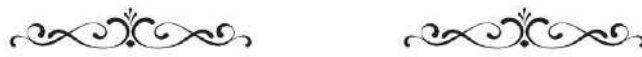
Dall'esame dell'elaborato planimetrico emergono i seguenti BCNC:

- m.n.° 13 sub 11, corte, comune ai subb. 5 e 10;
- m.n.° 13 sub 12, passaggio, comune ai subb. 5 -10-13-14-15.

Il fabbricato insiste su area individuata:

Catasto Terreni, Comune di Cerea (VR), foglio n° 47, part. n°:

- 13, qualità ente urbano, superficie mq 1.950.



Per un miglior inquadramento dei luoghi, si riporta nel seguito uno stralcio della mappa catastale:



## **Provenienza dei beni**

Con atto di compravendita in data 30/07/2004 (trascritto a Verona il 04/08/2004, RG 35349, RP 21048) rep. 72375/15279 del Notaio dott. Lamberto Casalini in Cerea (VR) la ditta --- OMISSIS --- vende alla società "--- OMISSIS ---" gli immobili in Comune di Cerea (VR) fg. 47, m.n.° 13 sub 10, 5 e 7.

Si evidenzia che nell'atto suddetto viene espressamente richiamata la servitù costituita con atto di compravendita del 13/12/1982 n. 23633 di rep. Notaio Casalini di Cerea. La servitù graverebbe l'attuale m.n. 13 sub 9 (ex m.n. 1234 e 1235), per consentire l'accesso agli immobili oggetto di perizia.

## **Formalità pregiudizievoli**

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

- Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario (iscritta a Verona il 04/01/2007, RG 516, RP 117) a favore Cereabanca 1897 – Credito Cooperativo. Durata dell'ipoteca 10 anni, capitale di € 355.000,00, totale € 700.000,00.  
Immobili colpiti, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.  
Cerea (VR), CF, fg 47, m.n. 13 sub. 10, 5, 11 e 12.
- verbale di pignoramento immobili (trascritta a Verona il 15/03/2018, RG 10118, RP 7061) a favore Cerea Banca 1897 Credito Cooperativo S.C. con sede in Cerea (VR) per il diritto di piena proprietà.  
Immobili colpiti, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.  
Cerea (VR), CF, fg 47, m.n. 13 sub. 5, 10, 13, 14 e 15.
- sentenza dichiarativa di fallimento del 30/06/2021 della Società --- OMISSIS --- (trascritto a Verona il 14/01/2022,

RG 851, RP 656).

Immobili colpiti, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

Cerea (VR), CF, fg 47, m.n. 13 sub. 5, 10, 13, 14 e 15.

## **Previsioni urbanistiche**

Il vigente piano degli interventi prevede per gli immobili oggetto di interesse (Variante Var 7 2<sup>e</sup> parte) zona B di completamento edilizio.

Si riporta nel seguito stralcio della tavola:



Zona B - Completamento Edilizio

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

1. Queste zone corrispondono ai nuclei consolidati.
2. In queste zone sono ammessi i seguenti tipi di interventi:
  - a. Edilizia esistente: tutti i tipi di interventi, così come definiti all'art. 16 delle presenti norme;
  - b. Interventi di nuova costruzione sulle aree libere.
3. In queste zone sono consentite esclusivamente la destinazione d'uso residenziale e quelle con essa compatibili, secondo il precedente articolo 17.4.a.
4. In queste zone è vietato insediare locali adibiti a sale slot, videolottery e qualsiasi apparecchio da gioco con vincite in denaro.
5. In queste zone è ammesso l'intervento edilizio diretto, salvo diverse indicazioni nella grafia di PI.

6. Si applicano per le autorimesse le norme del precedente articolo 27.6, con secondo posto macchina in superficie, senza monetizzazione.
7. Ai fini dell'edificazione, valgono le seguenti norme:
  - **If = 1,5 mc/mq**, ridotti a **0,5 mc/mq** negli ambiti di edificazione diffusa
  - **C = 35%**, ridotta al **20%** negli ambiti di edificazione diffusa
  - **H = 9,50 ml**, ridotti a **6,50 ml** negli ambiti di edificazione diffusa
  - **Ds = minimo 5,0 ml**
  - **Dc = minimo 5,00 ml**
  - **Df = minimo 10,00 ml.**
8. Negli ambiti di edificazione diffusa residenziale, così come previsto dall'art. 69 della NA del PAT, non è ammessa la realizzazione di nuove recinzioni 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.

Si evidenzia che le aree urbane hanno una potenzialità edificatoria, che viene meglio descritta ed esaminata nei capitoli che seguono.

### **Autorizzazioni amministrative**

A richiesta della scrivente, il Comune di Cerea (VR) ha messo a disposizione le seguenti pratiche edilizie inerenti agli immobili oggetto di procedura:

- Licenza di costruzione n. 2072 del 25/08/1969 per "*costruire un fabbricato ad uso laboratorio/esposizione*";



- Certificato di agibilità n.° 1180 prot. 3297 pratica edilizia n. 2072 rilasciato in data 26/06/1970 per laboratorio ed esposizione;
- Licenza di costruzione n. 3050 del 22/04/1975: non fornita;
- Licenza di costruzione n. 3050 del 26/11/1975 variante alla licenza pari numero del 22/04/1975 per *"sopraelevazione di un fabbricato ad uso abitazione/esposizione"*;
- Concessione Edilizia n. 3050 del 03/06/1980 prot. 3414 per *"variante prospettica e modifiche interne ad un fabbricato"*;
- Concessione Edilizia n. 4537 del 24/12/1982 prot. 10074 per *"variare la destinazione d'uso e modifiche interne ad un fabbricato esistente da adibire ad uso uffici"*;
- Concessione Edilizia n. 4537 del 27/05/1983 prot. 6922 per *"la costruzione di un locale seminterrato ad uso ripostiglio e garage e di una tettoia"*;
- Certificato di agibilità n.° 2119 prot. 1317 inerente pratica edilizia n. 4537, rilasciato in data 05/11/1983 per uffici;
- Concessione Edilizia n. 6335 del 07/08/1992 prot. 6890 per *"esecuzione opere di ristrutturazione"*;
- DIA 4/97 del 14.02.1997 per *"modifiche interne per adeguamento igienico sanitario"*;
- Richiesta di parere tecnico preventivo, pratica n. 62/04 prot. 5492 del 26/04/2004 sulla *"realizzazione di un fabbricato residenziale in Via Vittorio Veneto - Corte ex Italcogim"* espresso parere favorevole;
- Permesso di Costruire n. 05/006 del 11/08/2005 per *"realizzazione di un fabbricato residenziale su lotto interno "ex Italcogim" in Via V. Veneto"*; si precisa che detto progetto non è mai stato realizzato.

In esito all'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Cerea (VR), è quindi possibile indicare alcune **difformità edilizie**, rispetto all'ultimo stato autorizzato.

In particolare, in merito al piano terra, adibito ad uffici, m.n. 13 sub 10 si evidenzia che l'ultimo stato autorizzato è la DIA 4/97 del 14.02.1997: si rilevano le seguenti difformità:

- diversa conformazione delle scale di accesso;
- assenza delle pareti di delimitazione dei vari ambiti/uffici.

In merito invece al piano scantinato, adibito a magazzino, m.n. 13 sub 5, l'ultimo stato autorizzato è con Concessione Edilizia n. 4537 del 27/05/1983 prot. 6922: si segnala la presenza di pareti di partizione in laterizio che non sono state indicate nel progetto.

Quanto alla corte a sud, m.n. 13 sub 13, 14 e 15 di complessivi mq 823, si ribadisce che il progetto di cui al Permesso di Costruire n. 05/006 del 11/08/2005, non è mai stato realizzato; si evidenzia altresì che a nord della corte, a confine con immobili di proprietà di terzi è presente una tettoia delle dimensioni di 3,75 x 9,58 ml con sottostante piastra cementizia che non risulta autorizzata, per cui dovrà essere rimossa.

**Non può quindi essere attestata la regolarità edilizia dei beni.**

La situazione autorizzativo-amministrativa dovrà essere quindi oggetto di sanatoria o ripristino da parte dell'aggiudicatario.

Conformemente alle previsioni del DPR 380/01, art. 46, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (o pratica edilizia in sanatoria), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro **120** giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria. I costi inerenti alla pratica amministrativa necessaria per la sanatoria degli immobili, le sanzioni e le spese tecniche per l'intervento di un professionista ovvero per il ripristino dei luoghi qualora opere non sanabili, vengono quantificati in **€ 5.000,00**.

Tutte tali circostanze vengono tenute in debita considerazione nel valore di stima nel seguito espresso, non rendendosi quindi necessari ulteriori ribassi per tale specifica circostanza.

In merito all'aspetto **catastale**, l'ufficio al piano terra, m.n. 13 sub 10, risulta sostanzialmente conforme ad esclusione del difforme posizionamento di alcune finestre, mentre il magazzino al piano interrato, m.n. 13 sub 5 presenta le medesime difformità descritte sotto l'aspetto urbanistico.

**Non può quindi essere attestata la regolarità catastale dei beni.**

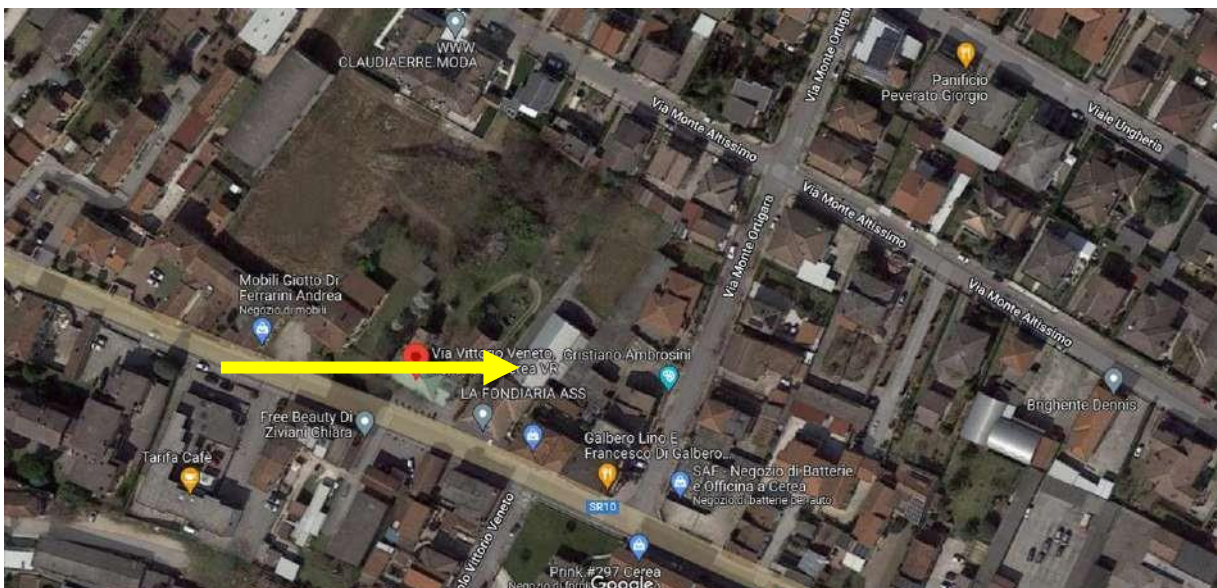
La situazione catastale dovrà essere quindi oggetto di aggiornamento da parte dell'aggiudicatario conformemente alle previsioni delle attuali norme vigenti.

**Descrizione degli immobili**

Gli immobili oggetto di stima si trovano in Comune di Cerea (VR), Via Vittorio Veneto n. 45, tuttavia non si affacciano direttamente sulla strada pubblica, in quanto sono edificati in aderenza con altro fabbricato di proprietà di terzi che invece affaccia sulla strada pubblica.

L'accesso avviene attraversando un passaggio di proprietà di terzi, sul quale grava una servitù di passaggio pedonale e carraio.

Gli immobili oggetto di stima consistono in un fabbricato a pianta rettangolare il cui piano terra è adibito ad uffici ed il piano interrato a magazzino. È inoltre oggetto di stima la corte che si estende a nord della superficie catastale complessiva di mq 823 (catastalmente censita con i m.n. 13 subb. 13, 14 e 15).



L'immobile, non utilizzato ormai da diverso tempo, si presenta in discrete condizioni manutentive.

Gli immobili sono in zona prevalentemente residenziale, nel centro di Cerea, a circa 500 m dal municipio, in prossimità dei Comuni di Sanguinetto, Casaleone e Legnago.

Il comune di Cerea dispone di tutti beni e servizi di prima necessità.

A circa 5 km si trova l'ingresso alla strada statale 434 (transpolesana), che consente agevoli collegamenti con le città di Verona a circa 40 km e di Rovigo a circa 60 km.

L'accesso avviene dalla strada pubblica, attraversando il m.n. 13 sub 9 di proprietà di terzi, e quindi il m.n. 13 sub 12 BCNC degli immobili oggetto di stima.

Corre l'obbligo evidenziare che il m.n. 13 sub 10 è direttamente collegato da scala interna al magazzino m.n. 13 sub 5.



#### **UFFICI AL PIANO TERRA M.N. 13 sub. 10**







Suddivisione interna	<b>Piano terra:</b> ampio ufficio open space e n. 2 servizi igienici con anti-wc.
Impianti	<b>Conformità degli impianti:</b> nessuna dichiarazione di conformità depositata presso il Comune di Cerea (VR). <b>Caratteristiche degli impianti:</b> necessitano verifica e adeguamenti alle vigenti normative.
Struttura	Strutture verticali e orizzontali in c.a. e laterizio. Copertura in eternit.
Finiture interne	<b>Caratteristiche generali:</b> l'edificazione dell'immobile risale al 1969 e successivamente risulta aver ricevuto lievi manutenzioni e cambi d'uso. <b>Situazione manutentiva attuale:</b> immobile in stato di manutentivo mediocre. <b>Pavimentazione interna:</b> in piastrelle ceramiche anni '70 nell'ufficio ed in mattonelle ceramiche più recenti nel servizio igienico; <b>Rivestimenti interni:</b> piastrelle ceramiche in buono stato manutentivo. <b>Serramenti esterni:</b> in alluminio anodizzato e vetro semplice con tapparella in pvc, obsoleti, in cattivo stato di manutenzione; <b>Serramenti interni:</b> solo per i servizi igienici porte interne in legno tamburato, in buono stato manutentivo.
Precisazione	Si segnalano evidenti ammaloramenti causati da infiltrazioni d'acqua dalla copertura.

### MAGAZZINO INTERRATO M.N. 13 SUB 5











Suddivisione interna	<b>Piano interrati:</b> vari ambiti non chiusi, nessun servizio igienico. Accesso dalla scala interna dell'ufficio m.n. 13 sub 10 e dalla rampa carraia e portone che affaccia sull'area m.n. 13 sub 15.
Impianti	<b>Conformità degli impianti:</b> nessuna dichiarazione di conformità depositata presso il Comune di Cerea (VR). <b>Caratteristiche degli impianti:</b> necessitano verifica e adeguamenti alle vigenti normative. Impianti fuori traccia.
Struttura	Strutture verticali e orizzontali in c.a. e laterizio. Copertura della tettoia in metallo e pannelli in polycarbonato alveolare.
Finiture interne	<b>Caratteristiche generali:</b> l'edificazione dell'immobile risale al 1969 e successivamente risulta aver ricevuto lievi manutenzioni e cambi d'uso. <b>Situazione manutentiva attuale:</b> immobile in stato di manutentivo pessimo. <b>Pavimentazione interna:</b> battuto di cemento in pessimo stato manutentivo; <b>Serramenti esterni:</b> portone in ferro arrugginito, finestre in metallo e vetro semplice, obsoleto, in cattivo stato di manutenzione; <b>Pareti:</b> in parte intonacate e parte in laterizio privo di intonaco.
Precisazione	Si segnalano evidenti ammaloramenti causati da infiltrazioni d'acqua dalle pareti perimetrali.

**AREE URBANE M.N. 13 SUBB 13, 14 e 15 (corte con potenzialità edificatoria)**



La corte posta a nord, costituita dalle aree urbane, m.n. 13 sub 13, 14 e 15, si presenta in parte pavimentata con manto bituminoso molto datato ed in pessimo stato conservativo e per la maggior parte presenta terreno con prato. A nord della corte è presente una tettoia non

autorizzata che dovrà essere rimossa.

Si ribadisce che era stato rilasciato permesso di costruire di un fabbricato abitativo di tre piani fuori terra (terra, 1° e 2°), oltre ad un piano interrato, con realizzazione di n. 6 appartamenti e 9 autorimesse, dell'estensione di mc 2.596. titolo edilizio attualmente decaduto.

La stima considererà quindi la potenzialità edificatoria.

## **Consistenza commerciale**

Trattasi di consistenze utilizzate con il solo fine di coadiuvare il processo estimativo.

I valori di stima sono in ogni caso espressi "a corpo".

<i>identificazione catastale attuale fg 47</i>	<i>destinazione</i>	<i>SEL mq</i>	<i>coeff</i>	<i>sup. comm. Mq</i>
m.n. ° 13 sub 10	ufficio P.T.	278	1	278
m.n. ° 13 sub 5	magazzino P.Int.	275	1	285
	rampa carraia/tettoia	40	0,25	
m.n. ° 13 sub 13	area urbana edificabile	642	1	642
m.n. ° 13 sub 14	area urbana edificabile	119	1	119
m.n. ° 13 sub 15	area urbana edificabile	62	1	62

## **Stima**

<i>identificazione catastale attuale fg 47</i>	<i>destinazione</i>	<i>Superficie commerciale (mq.)</i>	<i>valore unitario</i>	<i>valore di stima espresso "a corpo"</i>
m.n. ° 13 sub 10	ufficio P.T.	278	€ 600,00	€ 167.000,00
m.n. ° 13 sub 5	magazzino P.Int.	285	€ 250,00	€ 71.000,00
	rampa carraia/tettoia			
m.n. ° 13 sub 13	area urbana edificabile	642	€ 65,00	€ 50.000,00
m.n. ° 13 sub 14	area urbana edificabile	119		
m.n. ° 13 sub 15	area urbana edificabile	62		

**€ 288.000,00**

Valore di stima lotto C8, espresso a corpo dell'intero	€ 288.000,00
Quota di pertinenza della procedura	1/1
<b>Valore quota di pertinenza della procedura (lotto C8)</b>	<b>€ 288.000,00</b>

**LOTTO C9: laboratorio in Cerea (VR), frazione  
Cherubine, Via Oppioli n.° 24/a, piena proprietà  
dell'intero**



**Individuazione catastale**

Gli immobili oggetto di perizia sono accatastati con i seguenti estremi:

Catasto dei Fabbricati, Comune di Cerea (VR), foglio n° 55, part. n°:

- 88, sub. 6, categoria C/3, cl. 4, cons. 810 mq, sup. cat. 1155 mq, RC € 1.505,98.

Intestati catastali:

--- OMISSIS --- (c.f. --- OMISSIS ---)

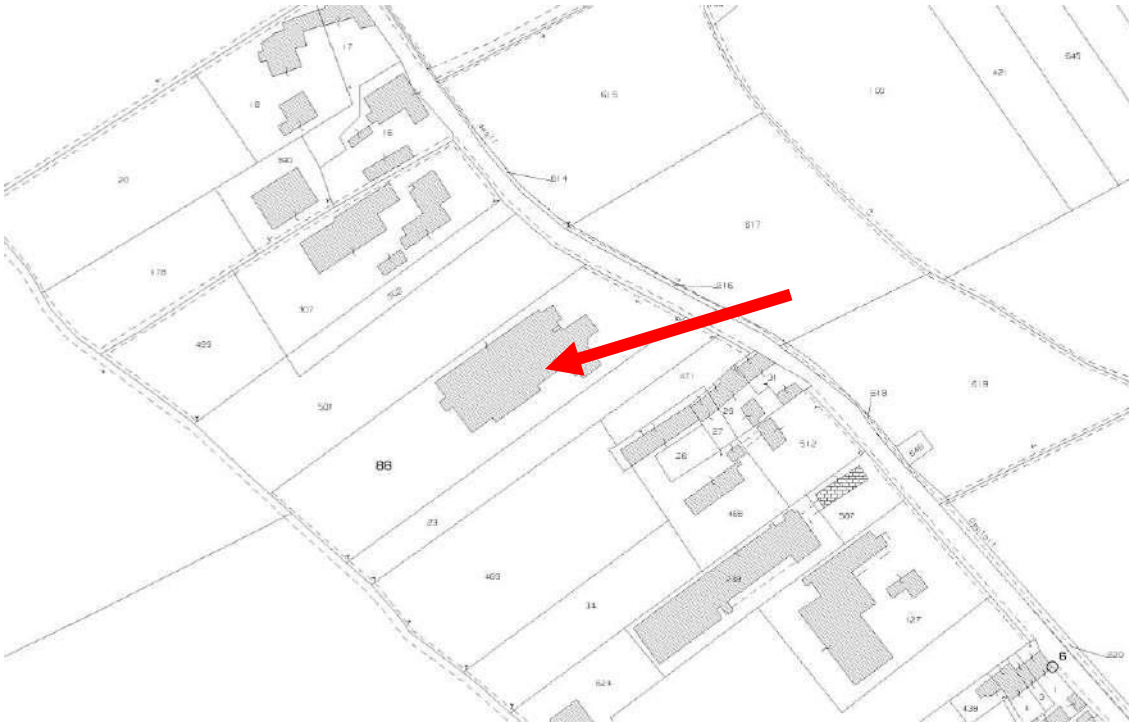
**proprietà 1/1.**

Il fabbricato insiste, oltre ad altri, su area individuata:

Catasto Terreni, Comune di Cerea (VR), foglio n° 55, part. n°:

- 88, qualità ente urbano, superficie mq 5.691.

Per un miglior inquadramento dei luoghi, si riporta nel seguito uno stralcio della mappa catastale:



## **Provenienza dei beni**

Con atto giudiziario, Decreto di trasferimento Immobili del Tribunale di Verona in data 18/06/2002 (trascritto a Verona il 03/08/2002, RG 32909, RP 22735) la società "---OMISSIS---" acquista l'intero del diritto di proprietà dei seguenti immobili: catasto fabbricati, Comune di Cerea, fg. 55, m.n.° 88 sub 1, 88 sub 2, 88 sub 3 e 88 sub 4.

Successivamente con atto in data 28/11/2022 (trascritto a Verona il 03/12/2002, RG 49433, RP 34088) --- OMISSIS ---ha venduto alcuni beni derivanti da quelli acquistati.

Nell'atto di vendita è indicato:

*"le parti si sono date reciprocamente atto che sul lato nord del m.n. 88 sub 4 sussiste una **servitù di passo** pedonale e carraio e con mezzi meccanici a favore del m.n. 88 sub 6, delimitata dalla linea congiungente tra lo spigolo del laboratorio ed il pilastro del cancello, e che sul lato sud del medesimo m.n. 88 sub6 sussiste una servitù di passo pedonale, carraio e con mezzi meccanici a favore dei m.ni. 88 sub 3 - 88 sub 5 e 88 sub 4, fino all'imbocco della muretta*

*esistente, il tutto come sempre praticato e così formatosi per c.d. "destinazione del padre di famiglia". il pozzo insistente sul m.n. 88 sub 4 sarà a servizio anche del m.n. 88 sub 6 rimasto in proprietà della società venditrice, così come sempre utilizzato."*

### **Formalità pregiudizievoli**

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

- verbale di pignoramento immobili (trascritta a Verona il 15/03/2018, RG 10118, RP 7061) a favore Cerea Banca 1897 Credito Cooperativo S.C. con sede in Cerea (VR) per il diritto di piena proprietà.

Immobili colpiti, oltre ad altri: Cerea (VR), CF, fg 55, m.n. 88 sub 6;

- sentenza dichiarativa di fallimento del 30/06/2021 della Società --- OMISSIS --- (trascritto a Verona il 14/01/2022, RG 851, RP 656).

Immobili colpiti, oltre ad altri: Cerea (VR), CF, fg 55, m.n. 88 sub 6.

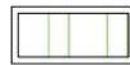
## **Previsioni urbanistiche**

Il vigente piano degli interventi prevede per gli immobili oggetto di interesse (Variante Var 7 2<sup>e</sup> parte) zona B di completamento edilizio.

Si riporta nel seguito stralcio della tavola:



Edificazione diffusa residenziale



Zona E2a

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

1. Queste zone corrispondono ai nuclei consolidati.
2. In queste zone sono ammessi i seguenti tipi di interventi:
  - a. Edilizia esistente: tutti i tipi di interventi, così come definiti all'art. 16 delle presenti norme;
  - b. Interventi di nuova costruzione sulle aree libere.
3. In queste zone sono consentite esclusivamente la destinazione d'uso residenziale e quelle con essa compatibili, secondo il precedente articolo 17.4.a.
4. In queste zone è vietato insediare locali adibiti a sale slot, videolottery e qualsiasi apparecchio da gioco con vincite in denaro.
5. In queste zone è ammesso l'intervento edilizio diretto, salvo diverse indicazioni nella grafia di PI.



6. Si applicano per le autorimesse le norme del precedente articolo 27.6, con secondo posto macchina in superficie, senza monetizzazione.
7. Ai fini dell'edificazione, valgono le seguenti norme:
  - **If = 1,5 mc/mq**, ridotti a **0,5 mc/mq** negli ambiti di edificazione diffusa
  - **C = 35%**, ridotta al **20%** negli ambiti di edificazione diffusa
  - **H = 9,50 ml**, ridotti a **6,50 ml** negli ambiti di edificazione diffusa
  - **Ds = minimo 5,0 ml**
  - **Dc = minimo 5,00 ml**
  - **Df = minimo 10,00 ml.**
8. Negli ambiti di edificazione diffusa residenziale, così come previsto dall'art. 69 della NA del PAT, non è ammessa la realizzazione di nuove recinzioni 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.

## **Autorizzazioni amministrative**

A richiesta della scrivente, il Comune di Cerea (VR) ha messo a disposizione le seguenti pratiche edilizie inerenti agli immobili:

- Licenza di costruzione n. 2437bis prot. 8617 del 30/11/1971 per *"costruire un fabbricato artigianale con annessa abitazione"*;
- Certificato di agibilità n. 629 prot. 959 pratica edilizia n. 2437 rilasciato in data 08/06/1975, relativa al laboratorio;
- Concessione Edilizia in Sanatoria SK 2151/san del 22/11/2002 per *"aumento di superficie residenziali ed accessoria rispetto"*

*all'autorizzato, varianti prospettiche al fabbricato residenziale, varianti prospettiche al fabbricato ad uso produttivo".*

In esito all'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Cerea (VR), è quindi possibile indicare le seguenti **difformità edilizie** rispetto alla Concessione Edilizia in Sanatoria SK 2151/san del 22/11/2002: diversa forma della tettoia a sud che è stata realizzata rettangolare, nonché diverse partizioni interne al laboratorio realizzate in cartongesso e diverse aperture interne (porte e finestre interne).

**Non può quindi essere attestata la regolarità edilizia dei beni.**

La situazione autorizzativo-amministrativa dovrà essere quindi oggetto di sanatoria da parte dell'aggiudicatario.

Conformemente alle previsioni del DPR 380/01, art. 46, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (o pratica edilizia in sanatoria), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro **120** giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria. I costi inerenti alla pratica amministrativa necessaria per la sanatoria degli immobili, le sanzioni e le spese tecniche per l'intervento di un professionista ovvero per il ripristino dei luoghi qualora opere non sanabili, vengono quantificati in **€ 4.000,00**.

In merito alle planimetrie attualmente vigenti, emergono le medesime **difformità catastali**, riscontrate e descritte sotto l'aspetto urbanistico.

Dette irregolarità catastali potranno essere regolarizzate con pratica catastale, con un costo complessivo di circa € 1.000,00.

Tutte tali circostanze vengono tenute in debita considerazione nel valore di stima nel seguito espresso, non rendendosi quindi necessari ulteriori ribassi per tale specifica circostanza.

## **Descrizione degli immobili**

L'unità immobiliare oggetto di stima si trova in Comune di Cerea (VR),  
Via Oppioli n. 24/a.

L'immobile risulta edificato negli anni '70, successivamente variato e  
condonato nel 2002.



L'immobile, abbandonato ormai da diverso tempo, era un tempo  
adibito a magazzino mobili con esposizione.

Il laboratorio è in zona mista: artigianale, residenziale ed agricola; a sud  
est del centro di Cerea, in località Cherubine, a circa 2,5 km, in  
prossimità dei Comuni di Sanguinetto, Casaleone e Legnago.

Il comune di Cerea dispone di tutti beni e servizi di prima necessità.

A circa 5 km si trova l'ingresso alla strada statale 434 (transpolesana),  
che consente agevoli collegamenti con le città di Verona a circa 40 km  
e di Rovigo a circa 60 km.

L'accesso avviene da un cancello carraio e pedonale su Via Monte  
Grappa che collega alla corte esterna esclusiva.

L'immobile oggetto di perizia è edificato in aderenza ad un fabbricato  
abitativo che affaccia direttamente verso la strada pubblica.

L'accesso avviene da un cancello carraio posto ad est del fabbricato.



L'immobile si sviluppa su un unico livello fuori terra, presenta una forma in pianta rettangolare, e risulta circondato da area cortiliva che si estende verso ovest.

La corte ad ovest urbanisticamente ricade in zona rurale per cui non ha potenzialità edificatoria.

### **LABORATORIO m.n. 88 sub. 6**







Suddivisione interna	<b>Piano terra:</b> n.° 3 ampi ambiti a laboratorio, n.° 2 vani a deposito, un anti-wc con doppi servizi, un ufficio. Lunga tettoia e centrale termica esterna.
Impianti	<b>Conformità degli impianti:</b> nessuna dichiarazione di conformità depositata presso il Comune di Cerea (VR). <b>Caratteristiche degli impianti:</b> obsoleti, in stato di abbandono analogamente allo stato del fabbricato. La caldaia non è presente nella centrale termica
Struttura	Strutture verticali in latero cemento, tetto in capriate metalliche, copertura in lastre di eternit. La tettoia esterna ha struttura metallica e copertura in onduline plastiche in parte mancanti e rotte. La copertura è in onduline di eternit che dovrà essere oggetto di smaltimento e bonifica a cura dell'acquirente.
Finiture interne	<b>Caratteristiche generali:</b> l'edificazione dell'immobile risale agli anni '70 e successivamente risulta aver ricevuto lievi manutenzioni. <b>Situazione manutentiva attuale:</b> immobile in stato di abbandono. <b>Pavimentazione interna:</b> battuto di cemento, stato manutentivo discreto; nei servizi igienici, negli uffici e nella zona di ingresso in mattonelle di ceramica vetusta e rovinata. <b>Serramenti esterni:</b> in metallo e vetro; <b>Serramenti interni:</b> per la gran parte mancanti, ove presenti in legno tamburato.
Precisazioni	Sono da verificare gli allacciamenti alle reti pubbliche fognarie, idriche e gas, in quanto l'immobile un tempo era in capo ad un unico proprietario unitamente anche al fabbricato abitativo fronte strada.

**APE**

Attestante classe energetica "F", data di emissione 30/05/2014 (validità 10 anni).

## **Consistenza commerciale**

Trattasi di consistenze utilizzate con il solo fine di coadiuvare il processo estimativo.

I valori di stima sono in ogni caso espressi "a corpo".

<i>identificazione catastale attuale fg 55</i>	<i>destinazione</i>	<i>SEL mq</i>	<i>coeff</i>	<i>sup. comm. Mg</i>
m.n. 88 sub. 6	laboratorio e centrale termica	795	1	795
	tettoia	161	1	161
	corte esterna esclusiva	3648	1	3648

## **Stima**

<i>identificazione catastale attuale fg 55</i>	<i>destinazione</i>	<i>Superficie commerciale (mq.)</i>	<i>valore unitario</i>	<i>valore di stima espresso "a corpo"</i>
m.n. 88 sub. 6	laboratorio e centrale termica	795	€ 250,00	€ 199.000,00
	tettoia	161	€ 70,00	€ 11.000,00
	corte esterna esclusiva	3648	a corpo	€ 15.000,00
				<b>€ 225.000,00</b>

A detto valore devono essere detratti i costi di rimozione e bonifica delle lastre in eternit poste sulla copertura dell'immobile.

Si ritiene congrua una spesa complessiva a corpo pari ad € 25.000,00.

Valore di stima lotto C9, espresso a corpo dell'intero	€ 200.000,00
Quota di pertinenza della procedura	1/1
<b>Valore quota di pertinenza della procedura (lotto C9)</b>	<b>€ 200.000,00</b>



**LOTTO C10: fabbricato industriale in Cerea (VR), Viale  
del Lavoro n.° 6, piena proprietà dell'intero**



**Individuazione catastale**

Gli immobili oggetto di perizia sono accatastati con i seguenti estremi:

Catasto dei Fabbricati, Comune di Cerea (VR), foglio n° 48, part. n°:

- 134, categoria D/7, RC € 10.239,27.

Intestati catastali:

**--- OMISSIS --- (c.f. --- OMISSIS ---)**

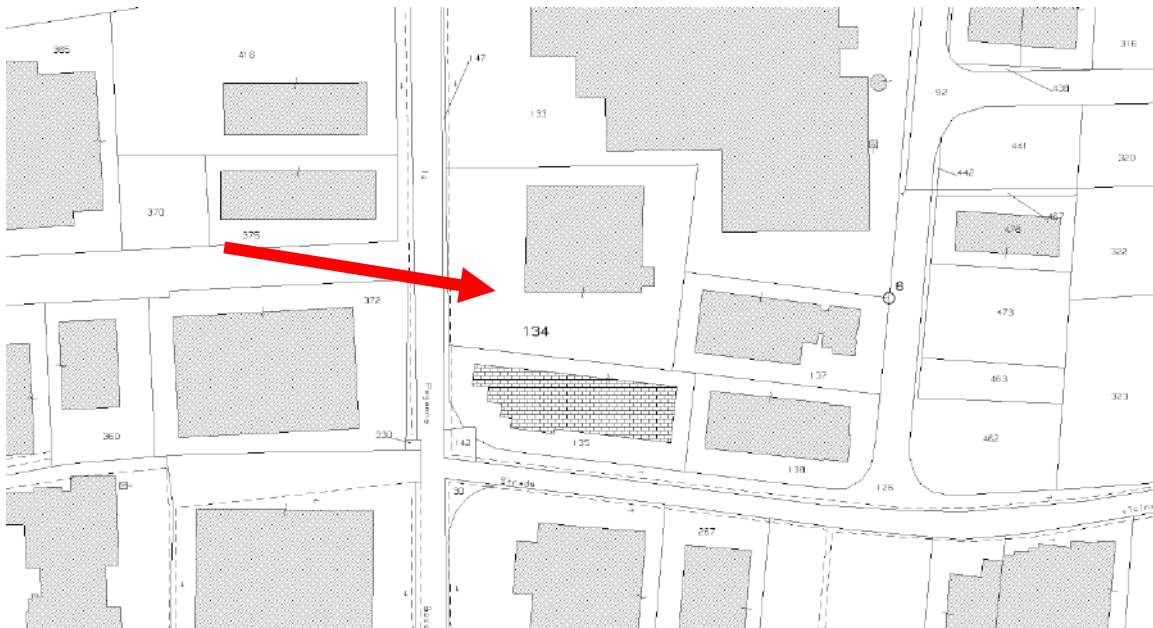
**proprietà 1/1.**

Il fabbricato insiste su area individuata:

Catasto Terreni, Comune di Cerea (VR), foglio n° 48, part. n°:

- 134, qualità ente urbano, superficie mq 5.272.

Per un miglior inquadramento dei luoghi, si riporta nel seguito uno stralcio della mappa catastale:



### **Provenienza dei beni**

Con atto di compravendita in data 11/11/2009 (trascritto a Verona il 03/12/2009, RG 46266, RP 27970) rep. 79348/10365 del Notaio dott. Giuseppe Chiliberti in Cerea (VR) il signor --- OMISSIS --- vende alla società "--- OMISSIS ---" l'unità immobiliare in esame, censito sia la catasto terreni che la catasto fabbricati del Comune di Cerea fg. 48, m.n.° 134.

Dagli atti di compravendita e dalla destinazione urbanistica si desume la presenza di servitù di elettrodotto, trascritta a Verona in data 24/09/1951 al RG 8501 RP 7121.

### **Formalità pregiudizievoli**

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

- Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo (iscritta a Verona il 12/10/2010, RG 40120, RP 8835) a favore Cereabanca

1897 – Credito Cooperativo. Durata dell'ipoteca 12 anni, capitale di € 700.000,00, totale € 1.050.000,00.

Immobili colpiti, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

Cerea (VR), CF, fg 48, m.n. 134, oltre ad altri.

- verbale di pignoramento immobili (trascritta a Verona il 15/03/2018, RG 10118, RP 7061) a favore Cerea Banca 1897 Credito Cooperativo S.C. con sede in Cerea (VR) per il diritto di piena proprietà.

Immobili colpiti, oltre ad altri: Cerea (VR), CF, fg 48, m.n. 134;

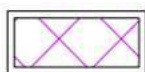
- sentenza dichiarativa di fallimento del 30/06/2021 della Società --- OMISSIS --- (trascritto a Verona il 14/01/2022, RG 851, RP 656).

Immobili colpiti, oltre ad altri: Cerea (VR), CF, fg 48, m.n. 134.

## **Previsioni urbanistiche**

Il vigente piano degli interventi prevede per gli immobili oggetto di interesse (Variante Var 7 2<sup>e</sup> parte) zona B di completamento edilizio.

Si riporta nel seguito stralcio della tavola:



Zona D - Produttiva



Fascia di rispetto elettrodotto  
(L.R.27/1993)

## Articolo 30 - ZTO "D" - ZONE DESTINATE ALLA PRODUZIONE DI BENI E DI SERVIZI

1. Queste zone corrispondono alle aree destinate alla produzione di beni e di servizi, ai sensi del DPR 20 ottobre 1998, n°447.
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 è vietato insediare locali adibiti a sale slot, videolottery e qualsiasi apparecchio da gioco con vincite in denaro.
4. L'edificazione è realizzata in queste zone mediante intervento edilizio diretto e strumento urbanistico preventivo. L'intervento diretto è ammesso solo se esistono le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Qualora le stesse risultassero totalmente mancanti, o si riscontrasse l'assenza delle principali di esse, l'intervento è subordinato all'approvazione di un apposito strumento urbanistico attuativo redatto ai sensi delle presenti norme. Qualora invece  
Progettista e dal Responsabile del procedimento.
5. In queste zone sono consentite destinazioni d'uso produttive di cui al precedente articolo 17.4.b, nonché insediamenti di tipo agro-industriale; sono ammesse riconversioni produttive ai sensi del DPR 447/1998, limitatamente alle aree coperte e ai volumi esistenti legittimi.
6. In dette zone sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario o custode sino ad un volume massimo di **500 mc.** per unità produttiva, da realizzare contestualmente o, se dopo l'insediamento dell'attività, nella misura di **100 mc** ogni **300 mq** di superficie coperta produttiva realizzata. La superficie relativa a tale volume non concorre alla determinazione del rapporto di copertura ammesso. Tale volume dovrà essere organicamente inserito, costituendo corpo unico con l'edificio produttivo.
7. Ai fini dell'edificazione, nelle ZTO "D" valgono le norme che seguono:
  - **C = 50%**, ridotto al **25 %** negli ambiti di edificazione diffusa, al **5%** per depositi all'aperto e strutture di servizio
  - **H = 12,00 ml**
  - **Ds =** al di fuori del centro abitato, **8,00 ml** dalle strade comunali, **20,00 ml** dalle strade provinciali
  - **Dc =** minimo **5,00 ml**
  - **Df =** minimo **10,00 ml**
  - almeno il **10%** della superficie fondiaria deve essere sistemato a verde alberato.
  - almeno il **10%** della superficie fondiaria deve essere sistemato a parcheggio.

8. Nelle ZTO individuate come diffuso produttivo per l'eccedenza dell'indice di copertura, fino al **40%**, è prescritta la possibilità di utilizzo dei crediti edilizi produttivi; la convenzione stabilisce modi e forme di utilizzo del credito Negli ambiti di edificazione diffusa produttiva, così come previsto dall'art. 70 della NTA del PAT:
- a. sono ammessi ampliamenti per le attività produttive esistenti, sulla base di specifiche schede che dovranno essere elaborate all'atto della definizione del progetto, e che dovranno garantire la contestuale realizzazione di opere di mitigazione e riequilibrio ambientale;
  - b. tutti gli interventi di trasformazione dell'edificato esistente, quali ristrutturazione, ampliamento, ecc., devono essere regolati da apposita stipula di convenzione, o all'individuazione di dispositivi atti a garantire la realizzazione delle opere di mitigazione e riequilibrio ambientale;
  - c. gli interventi di ampliamento, sull'edificato esistente, dovranno essere limitati entro il **25%** della superficie coperta, e comunque non potranno produrre un rapporto di copertura superiore al **40%**.
9. Sono indicati in grafia di PI i contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi: è prescritto in quel contesto la preventiva approvazione di un PUA.
10. Relativamente all'intervento previsto dall'ex Piano norma 28 Transpolesana, U.I. 6, Albergo, aggregazione ricettiva e servizio, si confermano le previsioni del suddetto P.N.
11. 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.
12. Tutti gli interventi devono prevedere la compensazione ambientale concordata.
13. Il piano individua un ambito con volume già realizzato, in cui il PAT prevede "Specifiche destinazioni d'uso, Attività commerciali". La destinazione di tale volume è commerciale. Non sono ammessi ampliamenti. Devono essere reperiti gli standard previste dalla legge.
14. Il PI recepisce quanto previsto dal PTCP all'art. 60 *Ambiti produttivi di interesse comunale*, a cui si rimanda per una analisi completa.

## **Autorizzazioni amministrative**

A richiesta della scrivente, il Comune di Cerea (VR) ha messo a disposizione le seguenti pratiche edilizie inerenti agli immobili:

- Licenza di costruzione n. 3295 prot. 3576 del 03/08/1976 per *"costruire un fabbricato"*;
- Certificato di agibilità n. 1865 prot. 3894 pratica edilizia n. 3295 rilasciato in data 22/04/1980, relativa al laboratorio;
- Concessione Edilizia n. 3988 del 11/09/1980 prot. 8452 per *"la costruzione di una recinzione"*;
- Concessione Edilizia in Sanatoria SK 1783/san del 24/04/1997 per *"costruzione deposito ad uso artigianale, varianti prospettiche al fabbricato produttivo con realizzazione silos e cabina elettrica, aumento superficie produttiva"*.

In esito all'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Cerea (VR), è quindi possibile indicare le seguenti **difformità edilizie** rispetto alla Concessione Edilizia in Sanatoria SK 1783/san del 24/04/1997: avvenuta demolizione del deposito posto ad est (che era realizzato fuori sagoma del fabbricato), nonché della cabina elettrica, diverso posizionamento dell'accesso ai servizi igienici. La porta verso l'esterno della centrale termica ad est di fatto è una finestra, difformità prospettiche.

### **Non può quindi essere attestata la regolarità edilizia dei beni.**

La situazione autorizzativo-amministrativa dovrà essere quindi oggetto di sanatoria da parte dell'aggiudicatario.

Conformemente alle previsioni del DPR 380/01, art. 46, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (o pratica edilizia in sanatoria), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro **120** giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria. I costi inerenti alla pratica amministrativa necessaria per la sanatoria degli immobili, le

sanzioni e le spese tecniche per l'intervento di un professionista ovvero per il ripristino dei luoghi qualora opere non sanabili, vengono quantificati in **€ 6.000,00**.

In merito alle planimetrie attualmente vigenti, emergono le medesime **difficoltà catastali**, riscontrate e descritte sotto l'aspetto urbanistico.

Dette irregolarità catastali potranno essere regolarizzate con pratica catastale, con un costo complessivo di circa € 1.000,00.

Tutte tali circostanze vengono tenute in debita considerazione nel valore di stima nel seguito espresso, non rendendosi quindi necessari ulteriori ribassi per tale specifica circostanza.

## **Descrizione degli immobili**

L'unità immobiliare oggetto di stima si trova in Comune di Cerea (VR), Viale del Lavoro n. 6.

L'immobile risulta edificato negli anni '70, successivamente variato e condonato nel 1997.



L'immobile è abbandonato ormai da diverso tempo, è in zona industriale ad est del centro comunale di Cerea, a circa 2 km, in prossimità del Comune di Legnago.

Il comune di Cerea dispone di tutti beni e servizi di prima necessità.

A circa 2 km si trova l'ingresso alla strada statale 434 (transpolesana), che consente agevoli collegamenti con le città di Verona a circa 40 km e di Rovigo a circa 60 km.

L'accesso avviene da un cancello carraio e pedonale su Viale del Lavoro che collega alla corte esterna esclusiva.

L'immobile si sviluppa su un unico livello fuori terra, presenta una forma in pianta quadrata, e risulta circondato da area cortiliva recintata ed interessata da vegetazione spontanea.

### **LABORATORIO m.n. 134**









Suddivisione interna	<b>Piano terra:</b> unico ampio vano a laboratorio, ai lati n.° 2 centrali termiche (non più funzionali essendo stati rimossi gli impianti), un ufficio al piano terra ed un vano ufficio al piano 1° collegato da scala, n.° 2 servizi igienici.
Impianti	<b>Conformità degli impianti:</b> nessuna dichiarazione di conformità depositata presso il Comune di Cerea (VR). <b>Caratteristiche degli impianti:</b> obsoleti, in stato di abbandono analogamente allo stato del fabbricato. La caldaia non è presente nella centrale termica.
Struttura	Pannelli modulari prefabbricati di cemento armato. Controsoffittatura coibentata, copertura in lastre di eternit. La copertura è in onduline di eternit che dovrà essere oggetto di smaltimento e bonifica a cura dell'acquirente.

Finiture interne	<p><b>Caratteristiche generali:</b> l'edificazione dell'immobile risale agli anni '70 e successivamente risulta aver ricevuto lievi manutenzioni.</p> <p><b>Situazione manutentiva attuale:</b> immobile in stato di abbandono.</p> <p><b>Pavimentazione interna:</b> battuto di cemento, stato manutentivo discreto; nei servizi igienici, negli uffici e nella zona di ingresso in mattonelle di ceramica vetusta e rovinata.</p> <p><b>Serramenti esterni:</b> in metallo e vetro;</p> <p><b>Serramenti interni:</b> per la gran parte mancanti, ove presenti in legno tamburato.</p>
Precisazioni	L'immobile è interessato da diffuse infiltrazioni d'acqua dalla copertura.

### **Consistenza commerciale**

Trattasi di consistenze utilizzate con il solo fine di coadiuvare il processo estimativo.

I valori di stima sono in ogni caso espressi "a corpo".

<i>identificazione catastale attuale fg 48</i>	<i>destinazione</i>	<i>SEL mq</i>	<i>coeff</i>	<i>sup. comm. Mg</i>
m.n. 8134	laboratorio	1500	1	1500
	corte esterna esclusiva	3785	1	3785

**Stima**

<i>identificazione catastale attuale fg 48</i>	<i>destinazione</i>	<i>Superficie commerciale (mq.)</i>	<i>valore unitario</i>	<i>valore di stima espresso "a corpo"</i>
m.n. 8134	laboratorio	1500	€ 350,00	€ 525.000,00
	corte esterna esclusiva	3785	a corpo	€ 50.000,00
				<b>€ 575.000,00</b>

A detto valore devono essere considerati i costi di rimozione bonifica delle lastre in eternit poste sulla copertura dell'immobile.

Si ritiene congrua una spesa complessiva a corpo pari ad € 40.000,00.

Valore di stima lotto C10, espresso a corpo dell'intero	€ 535.000,00
Quota di pertinenza della procedura	1/1
<b>Valore quota di pertinenza della procedura (lotto C10)</b>	
	<b>€ 535.000,00</b>

**LOTTO C11: n. 2 lotti edificabili in Cerea (VR), Via  
Calcara, piena proprietà dell'intero**



**Individuazione catastale**

Gli immobili oggetto di perizia sono accatastati con i seguenti estremi:

Catasto dei Fabbricati, Comune di Cerea (VR), foglio n° 52, part. n°:

- 611 sub 1, categoria area urbana, cons. mq 1522;
- 612 sub 1, categoria area urbana, cons.mq 2146;
- 613, categoria area urbana, cons.mq 42;
- 618, categoria area urbana, cons.mq 66;
- 619, categoria area urbana, cons.mq 80;
- 620, categoria area urbana, cons.mq 266;
- 621, categoria area urbana, cons.mq 628;
- 622, categoria area urbana, cons.mq 1582.

Intestati catastali:

--- OMISSIS --- (c.f. --- OMISSIS ---)

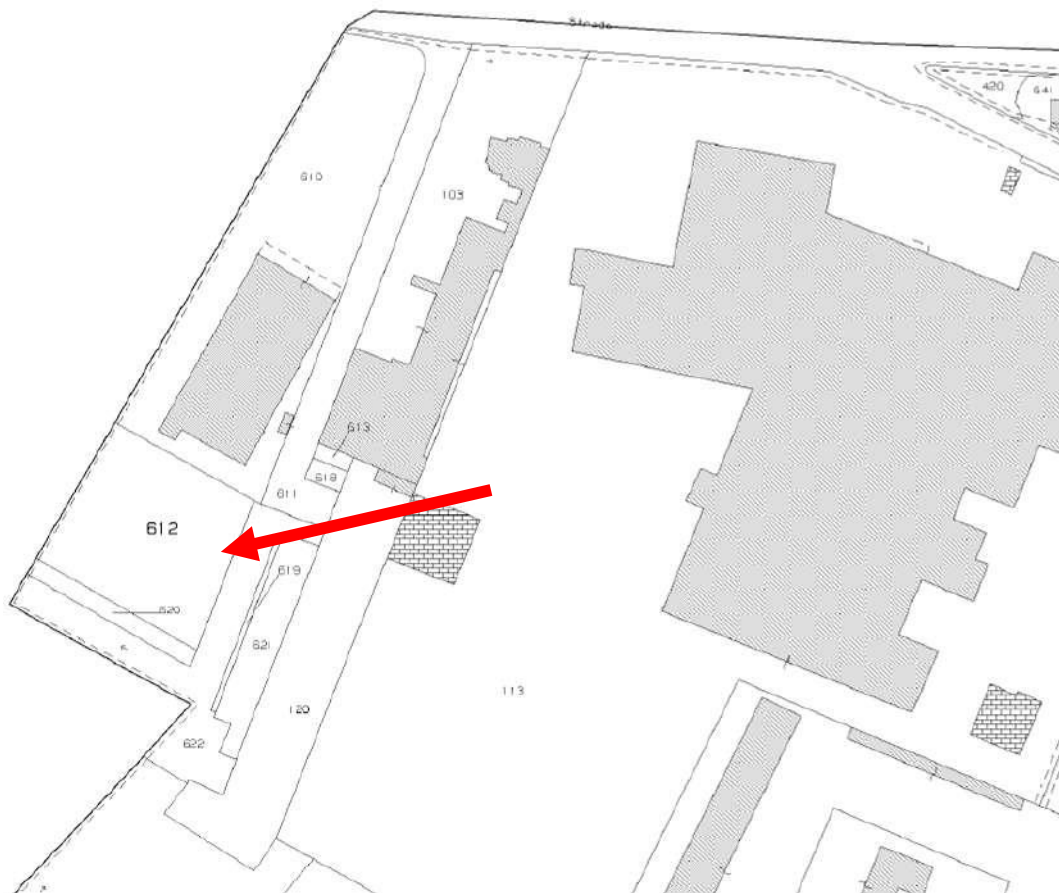
**proprietà 1/1.**

I beni sopra elencati ritrovano corrispondenza con le aree individuate:

Catasto Terreni, Comune di Cerea (VR), foglio n° 52, part. n°:

- 611, qualità ente urbano, superficie mq 1522;
- 612, qualità ente urbano, superficie mq 2146;
- 613, qualità ente urbano, superficie mq 42;
- 618, qualità ente urbano, superficie mq 66;
- 619, qualità ente urbano, superficie mq 80;
- 620, qualità ente urbano, superficie mq 266;
- 621, qualità ente urbano, superficie mq 628;
- 622, qualità ente urbano, superficie mq 1582.

Per un miglior inquadramento dei luoghi, si riporta nel seguito uno stralcio della mappa catastale:



## **Provenienza dei beni**

Con atto giudiziario, Decreto di trasferimento Immobili del Tribunale di Verona in data 01/04/2006 (trascritto a Verona il 21/06/2006, RG 30349, RP 17756) la società "--- OMISSIS ---" acquista la quota dell'intero del diritto di proprietà dei seguenti immobili: catasto fabbricati, Comune di Cerea, fg. A/11, m.n.° 102, 44, 191, fg. 52, m.n. 120 sub 2 e catasto terreni, Comune di Cerea, fg. 52, m.n.° 102 e 120.

## **Formalità pregiudizievoli**

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

- Convenzione edilizia del 27/09/2007 trascritta in data 16/11/2007 RG 54007 RP 30578 con il Comune di Cerea, immobili richiamati nella convenzione catasto fabbricati fg. A/11, m.n. 44 graffato 191, m.n. 102 e fg. 52 m.n. 120 sub 2;
- Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura credito (iscritta a Verona il 26/11/2008, RG 49809, RP 9767) a favore Cereabanca 1897 - Credito Cooperativo. Durata dell'ipoteca 19 mesi, capitale di € 1.000.000,00, totale € 2.000.000,00.

Immobili colpiti, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1. Catasto fabbricati, Comune di Cerea (VR), CF, fg 52, m.n. 612 sub. 1, 619, 620, 612, 622, oltre ad altri immobili in Sanguinetto.

Detta ipoteca ha inoltre delle annotazioni per restrizioni beni che però hanno liberato gli immobili in Sanguinetto, per cui grava ancora sugli immobili in esame, come sopra specificato.

- verbale di pignoramento immobili (trascritta a Verona il 15/03/2018, RG 10118, RP 7061) a favore Cerea Banca 1897 Credito Cooperativo S.C. con sede in Cerea (VR) per il diritto di

piena proprietà.

Immobili colpiti, oltre ad altri: Cerea (VR), CF, fg 52, m.n. 611 sub 1, 612 sub 1, 613, 618, 619, 620, 621 e 622;

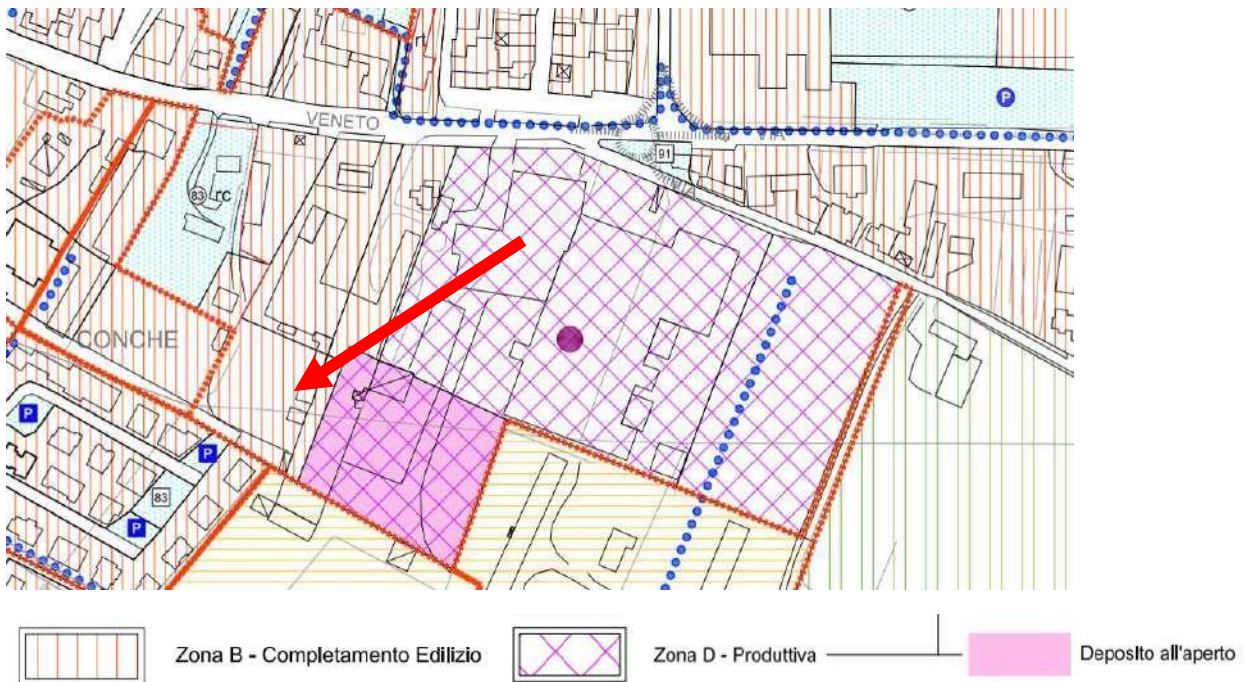
- sentenza dichiarativa di fallimento del 30/06/2021 della Società --- OMISSIS --- (trascritto a Verona il 14/01/2022, RG 851, RP 656).

Immobili colpiti, oltre ad altri: Cerea (VR), CF, fg 52, m.n. 611 sub 1, 612 sub 1, 613, 618, 619, 620, 621 e 622.

## **Previsioni urbanistiche**

Il vigente piano degli interventi prevede per gli immobili oggetto di interesse (Variante Var 7 2<sup>e</sup> parte) zona B di completamento edilizio.

Si riporta nel seguito stralcio della tavola:



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

1. Queste zone corrispondono ai nuclei consolidati.
2. In queste zone sono ammessi i seguenti tipi di interventi:
  - a. Edilizia esistente: tutti i tipi di interventi, così come definiti all'art. 16 delle presenti norme;
  - b. Interventi di nuova costruzione sulle aree libere.
3. In queste zone sono consentite esclusivamente la destinazione d'uso



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.

## **Autorizzazioni amministrative**

A richiesta della scrivente, il Comune di Cerea (VR) ha messo a disposizione le seguenti pratiche edilizie inerenti agli immobili:

- Permesso di costruire n. 07/20 del 10/10/2007 prot. N. 2352/2007 per "la realizzazione di un Piano urbanistico attuativo "Vittorio

*Veneto” – Ristrutturazione urbanistica per un’area residenziale commerciale e terziaria in Via Vittorio Veneto, ricadente nel Progetto Norma n. 26 – Unità di intervento n. 3 “Vittorio Veneto”*”.

- In data 14/03/2008 è stata disposta una determina di “modificare parzialmente il “*Permesso di Costruire n 07/20 rilasciato in data 10/10/2007 alla ditta --- OMISSIS --- laddove si prevede la realizzazione di n. 2 Cul de Sac nei tratti stradali ciechi, eliminando tale prescrizione*”;
- Permesso di costruire n. 07/163 del 13/11/2007 prot. N. 12836 per “*demolizione completa di un complesso immobiliare sito in Via Calcara*”;
- Permesso di costruire n. 08/75 del 30/10/2008 prot. N. 6889 per “*realizzazione di una cabina ENEL*”; detta cabina ENEL non è stata realizzata ed avrebbe dovuto essere collocata sul m.n. 613;
- Collaudo finale delle opere di urbanizzazione a firma dell’Ing. Domenico Sedda, depositato in data 12/09/2011 prot. 10022;
- Determinazione n. 108 del 26/03/2012 di “*approvazione collaudo piano di lottizzazione produttiva PUAV Veneto*”.

Non si riscontrano difformità amministrative e catastali sugli immobili; tuttavia, si evidenzia che allo stato attuale non è ancora stata realizzata la cabina elettrica sul m.n.° 613, per cui si ritiene che sarà a carico di chi edificherà i lotti.

Dall’esame degli elaborati progettuali del PUA si desumono le seguenti informazioni:

- m.n. 612 sub 1, lotto 2, ha una superficie catastale di mq 2146, una superficie fondiaria di mq 2136, una potenzialità edificatoria di mc 7.820 per il residenziale, per il terziario di mc 2.718;
- m.n. 621, lotto 3, ha una superficie catastale coincidente con la superficie fondiaria di mq 628, ed una capacità edificatoria di mc 1.715 terziario e mc 1.850 per il residenziale;

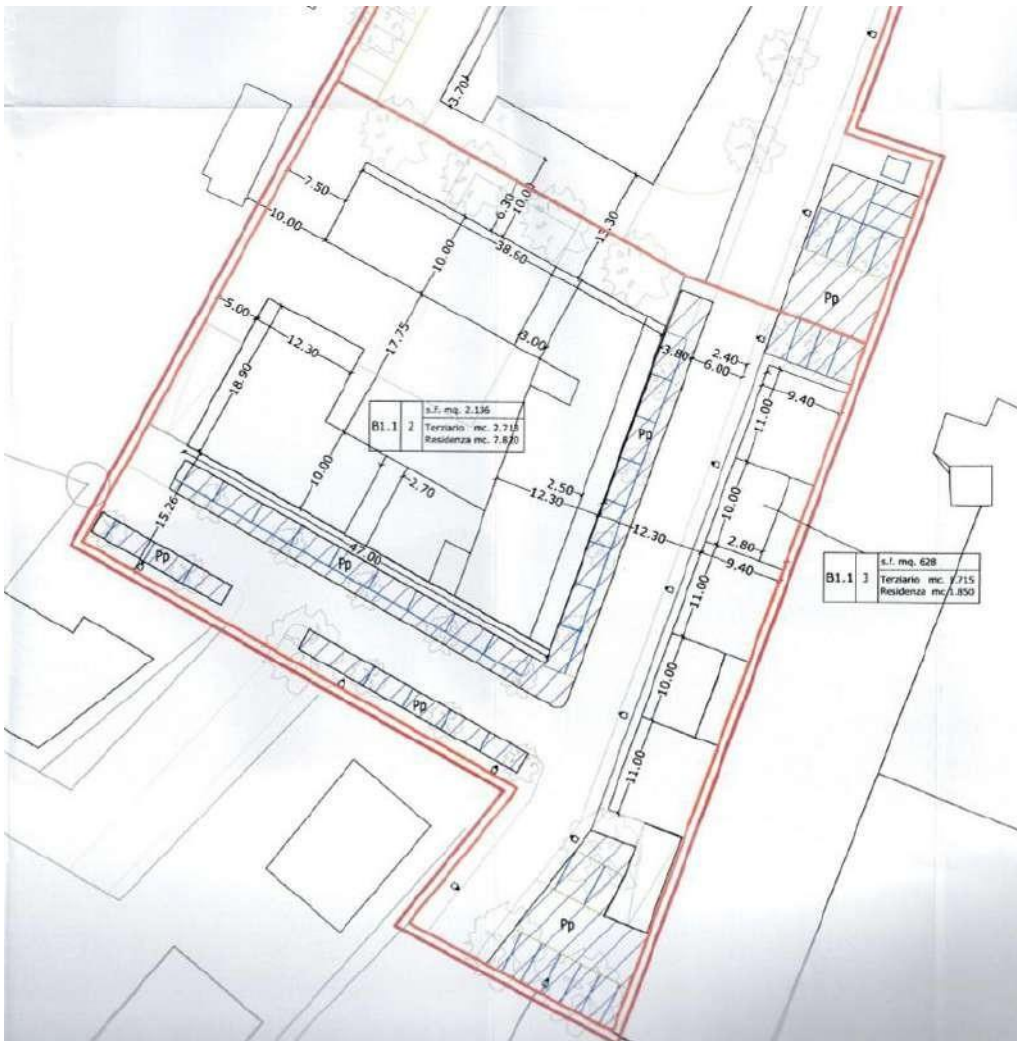
- m.n.° 611 sub 1, 613, 618, 619, 620 e 622: sono già opere di urbanizzazione, quali strade, marciapiedi, parcheggi, che dovranno essere cedute gratuitamente al Comune.

Si evidenzia che il lotto 1 è già stato edificato (supermercati LIDL).

Dall'esame della tabella sotto riportata si evince che i lotti 2 e 3 consentano l'edificazione di una cubatura massima di mc 14.098.

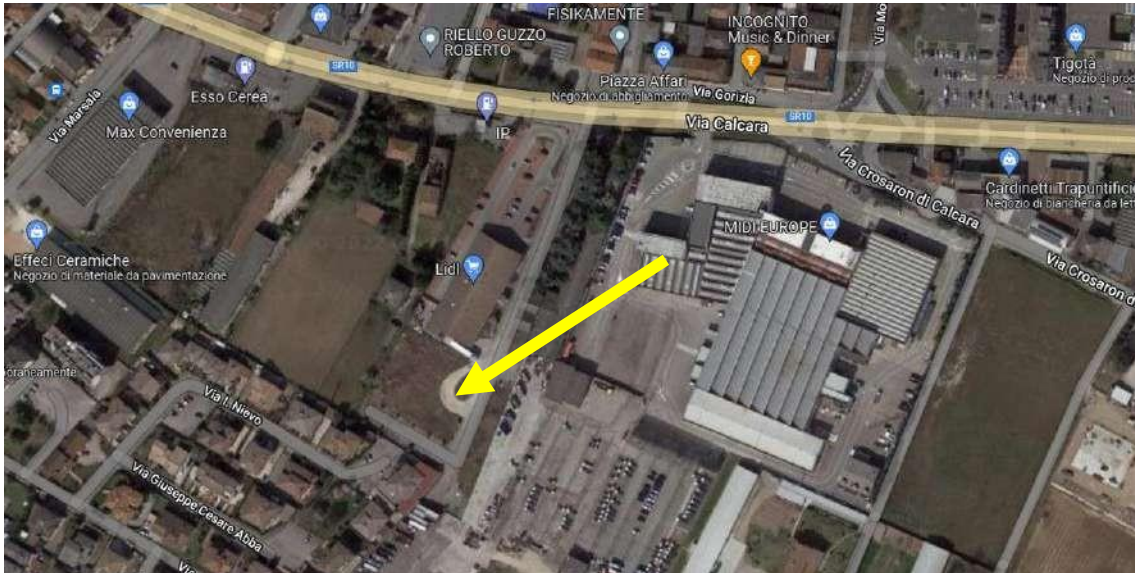
LOTTO	VOLUME MAX mc	H. MAX. m	DESTINAZIONE D'USO
lotto 1	6.772	5,5 escluso volumi tecnici	Attività terziarie
lotto 2	10.533	9,5	Residenze, Attività terziarie
lotto 3	3.565	9,5	Residenze, Attività terziarie
<b>TOTALE MC.</b>	<b>20.870</b>		

Si riporta nel seguito stralcio della tavola 4 del PUA che individua le opere di urbanizzazione e le unità minime di intervento:



## **Descrizione degli immobili**

L'unità immobiliare oggetto di stima si trova in Comune di Cerea (VR), Calcara, strada principale di collegamento tra Cerea e Legnago.



Dette aree fanno parte di un Piano Urbanistico Attuativo che ha previsto la demolizione di vecchi fabbricati e la realizzazione di nuove strade ed opere di urbanizzazione, quali marciapiedi, parcheggi e sottoservizi, nonché l'edificazione di un fabbricato adito a supermercato.

Allo stato attuale residuano quindi due lotti edificabili, come indicato esaminato nelle pagine che precedono.

### **AREE URBANE m.n. 612 sub 1, 621, 611 sub 1, 613, 618, 619, 620 e 622**







## **Consistenza commerciale**

Trattasi di consistenze utilizzate con il solo fine di coadiuvare il processo estimativo.

I valori di stima sono in ogni caso espressi "a corpo".

Le superfici significative dei lotti sono nel seguito riassunte:

	LOTTO 2 m.n. 612 sub 1	LOTTO 3 m.n. 621	TOTALE
superfici catastali (mq)	2146	628	2774
superficie reali (mq)	2136	628	2764
cubatura realizzabile da PUA (mc)	10538	3565	14103
altezza massima edificabile (ml)	9,5		9,5
altezza per singolo piano (ml)	3,17		3,15
superficie complessiva edificabile (cubatura edificabile / altezza per ogni singolo piano = mq)	4477,14		4477

**Stima**

Si ritiene assegna un valore nullo alle aree urbane da cedersi gratuitamente al Comune di Cerea e censite con i seguenti estremi:

Catasto fabbricati, Comune di Cerea (VR), fg. 52, m.n.° 611 sub 11, 613, 618, 619, 620 e 622.

Per quanto riguarda invece la stima dei lotti edificabili m.n. 612 sub 1 e 621, si ritiene di determinare il valore del costruito e quindi determinare inversamente il valore dell'area, sapendo che l'incidenza è solitamente compresa tra il 10% ed il 30%.

Da indagini di mercato, gli immobili nella zona sono venduti ad un prezzo unitario medio di € 1.400,00/mq, per cui si ottengono i seguenti valori di stima:

valore unitario immobili nuovi	€ 1.400,00
valore edificato (€ 1400,00/mq x superficie edificabile)	€ 6.267.800,00
incidenza area 15%	15%
valore complessivo dell'area edificabile: valore dell'edificato x incidenza dell'area	€ 940.170,00
valore dell'area a mq	€ 340,15

A detto valore devono essere detratti i costi per la realizzazione della cabina elettrica. Si ritiene congrua una spesa complessiva a corpo pari ad € 40.000,00.

Valore di stima lotto C11, espresso a corpo dell'intero	€ 900.000,00
Quota di pertinenza della procedura	1/1
<b>Valore quota di pertinenza della procedura (lotto C11)</b>	
	<b>€ 900.000,00</b>

**LOTTO C12: laboratorio in Cerea (VR), frazione di Cherubine, Via Amerigo Vespucci n.° 12, piena proprietà dell'intero**



**Individuazione catastale**

Gli immobili oggetto di perizia sono accatastati con i seguenti estremi:

Catasto dei Fabbricati, Comune di Cerea (VR), foglio n° 59, part. n°:

- 240, categoria C/3, cl. 3, cons. 539 mq, sup. cat. 483 mq, RC € 835,11.

Intestati catastali:

--- OMISSIS --- (c.f. --- OMISSIS ---)

**proprietà 1/1.**

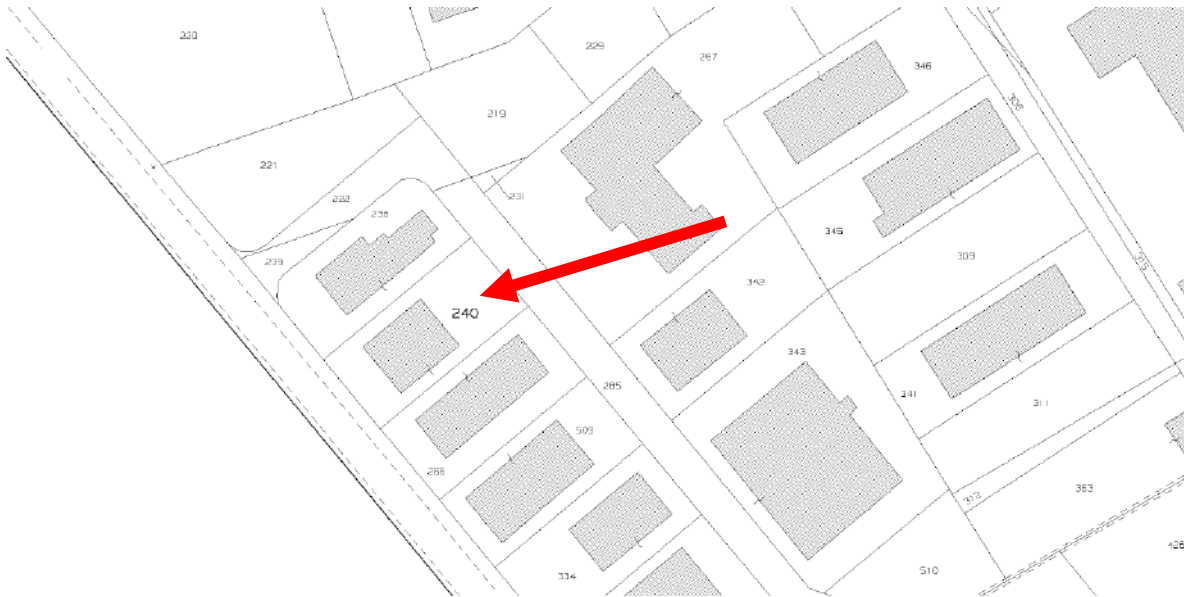
Il fabbricato insiste su area individuata:

Catasto Terreni, Comune di Cerea (VR), foglio n° 59, part. n°:

- 240, qualità ente urbano, superficie mq 1.958.



Per un miglior inquadramento dei luoghi, si riporta nel seguito uno stralcio della mappa catastale:



### **Provenienza dei beni**

Con atto giudiziario, Decreto di trasferimento Immobili del Tribunale di Verona in data 18/04/2003 (trascritto a Verona il 03/06/2003, RG 21774, RP 14254) la società "--- OMISSIS ---" acquista la quota dell'intero del diritto di proprietà del seguente immobile catasto fabbricati, Comune di Cerea, fg. 59, m.n.° 240.

### **Formalità pregiudizievoli**

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

- atto di cessione di area in zona PIP e convenzione contestuale (trascritto a Verona il 05/07/1991, RG 183765, RP 13418);
- verbale di pignoramento immobili (trascritto a Verona il 15/03/2018, RG 10118, RP 7061) a favore Cerea Banca 1897 Credito Cooperativo S.C. con sede in Cerea (VR) per il diritto di piena proprietà.

Immobili colpiti, oltre ad altri: Cerea (VR), CF, fg 59, m.n. 240;

- sentenza dichiarativa di fallimento del 30/06/2021 della Società

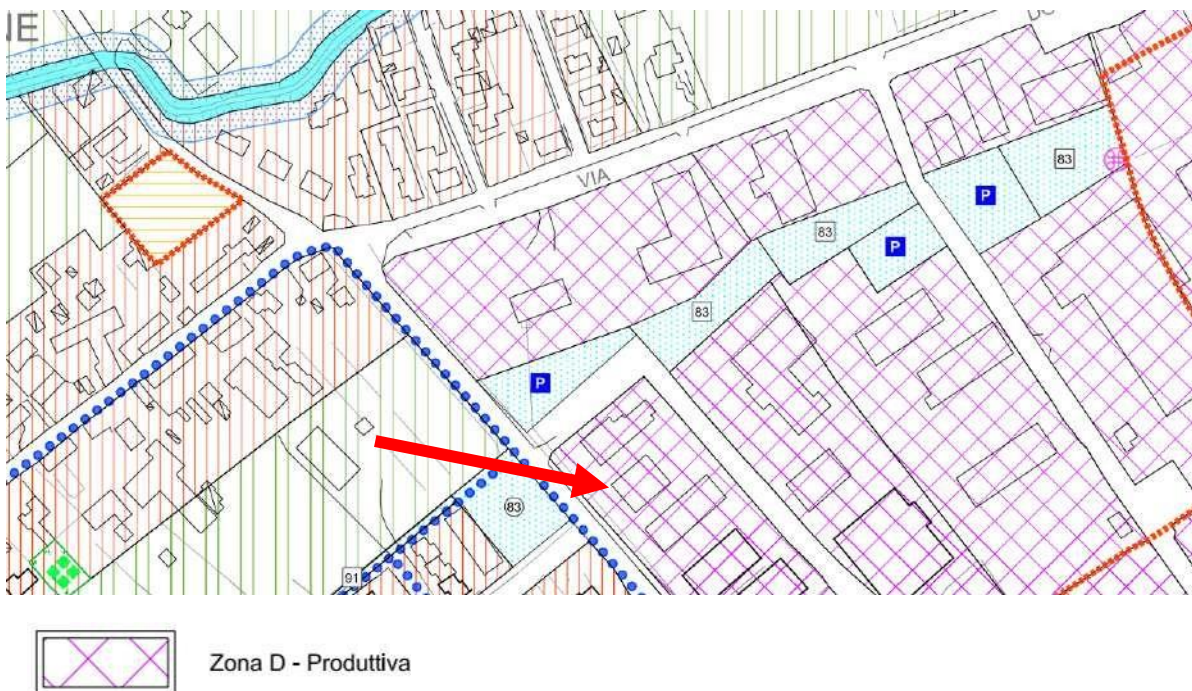
--- OMISSIS --- (trascritto a Verona il 14/01/2022, RG 851, RP 656).

Immobili colpiti, oltre ad altri: Cerea (VR), CF, fg 59, m.n. 240.

## **Previsioni urbanistiche**

Il vigente piano degli interventi prevede per gli immobili oggetto di interesse (Variante Var 7 2<sup>e</sup> parte) zona B di completamento edilizio.

Si riporta nel seguito stralcio della tavola:



### **Articolo 30 - ZTO "D" - ZONE DESTINATE ALLA PRODUZIONE DI BENI E DI SERVIZI**

1. Queste zone corrispondono alle aree destinate alla produzione di beni e di servizi, ai sensi del DPR 20 ottobre 1998, n°447.
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 è vietato insediare locali adibiti a sale slot, videolottery e qualsiasi apparecchio da gioco con vincite in denaro.

4. L'edificazione è realizzata in queste zone mediante intervento edilizio diretto e strumento urbanistico preventivo. L'intervento diretto è ammesso solo se esistono le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Qualora le stesse risultassero totalmente mancanti, o si riscontrasse l'assenza delle principali di esse, l'intervento è subordinato all'approvazione di un apposito strumento urbanistico attuativo redatto ai sensi delle presenti norme. Qualora invece risultassero presenti solo le principali opere di urbanizzazione primaria, l'intervento, che dovrà essere unitario per l'intera area, è subordinato alla stipula di una convenzione che dovrà prevedere modalità, tempi e garanzie per l'esecuzione delle opere mancanti o carenti, e la realizzazione di opere di compensazione ambientale. La dichiarazione di esistenza delle opere di

Progettista e dal Responsabile del procedimento.

5. In queste zone sono consentite destinazioni d'uso produttive di cui al precedente articolo 17.4.b, nonché insediamenti di tipo agro-industriale; sono ammesse riconversioni produttive ai sensi del DPR 447/1998, limitatamente alle aree coperte e ai volumi esistenti legittimi.
6. In dette zone sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario o custode sino ad un volume massimo di **500 mc.** per unità produttiva, da realizzare contestualmente o, se dopo l'insediamento dell'attività, nella misura di **100 mc** ogni **300 mq** di superficie coperta produttiva realizzata. La superficie relativa a tale volume non concorre alla determinazione del rapporto di copertura ammesso. Tale volume dovrà essere organicamente inserito, costituendo corpo unico con l'edificio produttivo.
7. Ai fini dell'edificazione, nelle ZTO "D" valgono le norme che seguono:
- **C = 50%**, ridotto al **25 %** negli ambiti di edificazione diffusa, al **5%** per depositi all'aperto e strutture di servizio
  - **H = 12,00 ml**
  - **Ds** = al di fuori del centro abitato, **8,00 ml** dalle strade comunali, **20,00 ml** dalle strade provinciali
  - **Dc** = minimo **5,00 ml**
  - **Df** = minimo **10,00 ml**
  - almeno il **10%** della superficie fondiaria deve essere sistemato a verde alberato.
  - almeno il **10%** della superficie fondiaria deve essere sistemato a parcheggio.
8. Nelle ZTO individuate come diffuso produttivo per l'eccedenza dell'indice di copertura, fino al **40%**, è prescritta la possibilità di utilizzo dei crediti edilizi produttivi; la convenzione stabilisce modi e forme di utilizzo del credito. Negli ambiti di edificazione diffusa produttiva, così come previsto dall'art. 70 della NTA del PAT:

- a. sono ammessi ampliamenti per le attività produttive esistenti, sulla base di specifiche schede che dovranno essere elaborate all'atto della definizione del progetto, e che dovranno garantire la contestuale realizzazione di opere di mitigazione e riequilibrio ambientale;
  - b. tutti gli interventi di trasformazione dell'edificio esistente, quali ristrutturazione, ampliamento, ecc., devono essere regolati da apposita stipula di convenzione, o all'individuazione di dispositivi atti a garantire la realizzazione delle opere di mitigazione e riequilibrio ambientale;
  - c. gli interventi di ampliamento, sull'edificio esistente, dovranno essere limitati entro il **25%** della superficie coperta, e comunque non potranno produrre un rapporto di copertura superiore al **40%**.
9. Sono indicati in grafia di PI i contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi: è prescritto in quel contesto la preventiva approvazione di un PUA.
  10. Relativamente all'intervento previsto dall'ex Piano norma 28 Transpolesana, U.I. 6, Albergo, aggregazione ricettiva e servizio, si confermano le previsioni del suddetto P.N.
  11. 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.
  12. Tutti gli interventi devono prevedere la compensazione ambientale concordata.
  13. Il piano individua un ambito con volume già realizzato, in cui il PAT prevede "Specifiche destinazioni d'uso, Attività commerciali". La destinazione di tale volume è commerciale. Non sono ammessi ampliamenti. Devono essere reperiti gli standard previste dalla legge.
  14. Il PI recepisce quanto previsto dal PTCP all'art. 60 *Ambiti produttivi di interesse comunale*, a cui si rimanda per una analisi completa.

## **Autorizzazioni amministrative**

A richiesta della scrivente, il Comune di Cerea (VR) ha messo a disposizione le seguenti pratiche edilizie inerenti agli immobili:

- Concessione Edilizia n. 5920 prot. 13907 del 18/01/1991 per *"la realizzazione di un laboratorio artigianale"*;
- Certificato di agibilità n. 2/92 prot. 15857 pratica edilizia n. 5920 rilasciato in data 20/01/1992, relativa al laboratorio artigianale.

In esito all'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Cerea (VR), è quindi possibile indicare la seguente **difformità edilizia** rispetto alla Concessione Edilizia n. 5920 prot. 13907 del 18/01/1991: presenza di serramenti metallici nel deposito al piano 1° con creazione di un locale delle dimensioni di 3,28 x 2,65 m, e presenza di serramenti di separazione al piano terra tra l'ufficio e la segreteria.

**Non può quindi essere attestata la regolarità edilizia dei beni.**

La situazione autorizzativo-amministrativa dovrà essere quindi oggetto di sanatoria da parte dell'aggiudicatario, ovvero di semplice rimozione dei serramenti sopra descritti.

Conformemente alle previsioni del DPR 380/01, art. 46, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (o pratica edilizia in sanatoria), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro **120** giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria. I costi inerenti alla pratica amministrativa necessaria per la sanatoria degli immobili, le sanzioni e le spese tecniche per l'intervento di un professionista ovvero per il ripristino dei luoghi qualora opere non sanabili, vengono quantificati in **€ 2.000,00**.

In merito alle planimetrie attualmente vigenti, emergono le medesime **difformità catastali**, riscontrate e descritte sotto l'aspetto urbanistico, nonché non chiara indicazione delle finestre alle pareti e mancata indicazione del silos.

Dette irregolarità catastali potranno essere regolarizzate con pratica catastale, con un costo complessivo di circa € 1.000,00.

Tutte tali circostanze vengono tenute in debita considerazione nel valore di stima nel seguito espresso, non rendendosi quindi necessari ulteriori ribassi per tale specifica circostanza.

## **Descrizione degli immobili**

L'unità immobiliare oggetto di stima si trova in Comune di Cerea (VR), Via Amerigo Vespucci n. 12, nella zona industriale della frazione di Cherubine.

L'immobile risulta edificato negli anni '90.



Il laboratorio è in zona mista: residenziale ed industriale/artigianale; a sud est del centro di Cerea, in località Cherubine, a circa 2,5 km, in prossimità dei Comuni di Sanguinetto, Casaleone e Legnago.

Il comune di Cerea dispone di tutti beni e servizi di prima necessità.

A circa 5 km si trova l'ingresso alla strada statale 434 (transpolesana), che consente agevoli collegamenti con le città di Verona a circa 40 km e di Rovigo a circa 60 km.

L'accesso avviene da un cancello carraio e pedonale su Via Vespucci che collega alla corte esterna esclusiva.

L'immobile è autonomo, dotato di area di pertinenza esclusiva recintata e pavimentata in terra battuta, sul retro è presente un silos.

L'immobile si sviluppa su un unico livello fuori terra, presenta una forma in pianta rettangolare, e risulta circondato da area cortiliva.

Internamente presenta un unico ampio vano ed un piccolo blocco uffici/servizi CT a nord est che si eleva anche al piano 1° adibito a deposito.

**LABORATORIO m.n. 240**





<p>Suddivisione interna</p>	<p><b>Piano terra:</b> unico ampio vano a laboratorio, un ufficio, un servizio igienico e centrale termica.                  Piano primo: esteso solo sopra la blocco uffici/servizi, adibito a deposito accessibile da scala metallica.</p>
<p>Impianti</p>	<p><b>Conformità degli impianti:</b> nessuna dichiarazione di conformità depositata presso il Comune di Cerea (VR).  <b>Caratteristiche degli impianti:</b> da verificare e adeguare alle vigenti normative.</p>



Struttura	Strutture verticali in pilastri e pannelli prefabbricati di c.a., travi in c.a. copertura piana. È presente una controsoffittatura coibentata in lamiera. La copertura è in onduline di eternit che dovrà essere oggetto di smaltimento e bonifica a cura dell'acquirente.
Finiture interne	<b>Caratteristiche generali:</b> l'edificazione dell'immobile risale agli anni '90. <b>Situazione manutentiva attuale:</b> Stato manutentivo discreto. <b>Pavimentazione interna:</b> battuto di cemento, stato manutentivo discreto; nei servizi igienici, negli uffici e nella zona di ingresso in mattonelle di ceramica. <b>Serramenti esterni:</b> portoni carrai in ferro, finestre in alluminio e vetro; <b>Serramenti interni:</b> in alluminio e vetro.
Precisazioni	La copertura in lastre di eternit dovrà essere oggetto di rimozione e smaltimento.

## **APE**

Attestante classe energetica "E", data di emissione 30/05/2014 (validità 10 anni).

## **Contratto di locazione**

Con contratto di locazione commerciale in data 01/06/2014 registrato a Verona 2 il 18/06/2014 al n. 4324 serie 3T, l'immobile è stato concesso in locazione alla ditta "--- OMISSIS ---".

Durata anni 6+6 dal 01/06/2014.

Canone annuo € 12.600,00 + Iva.

## **Consistenza commerciale**

Trattasi di consistenze utilizzate con il solo fine di coadiuvare il processo estimativo.

I valori di stima sono in ogni caso espressi "a corpo".

<i>identificazione catastale attuale fg 59</i>	<i>destinazione</i>	<i>SEL mq</i>	<i>coeff</i>	<i>sup. comm. Mg</i>
m.n. 240	laboratorio	552	1	552
	corte esterna esclusiva	1458	1	1458

## **Stima**

<i>identificazione catastale attuale fg 59</i>	<i>destinazione</i>	<i>Superficie commerciale (mq.)</i>	<i>valore unitario</i>	<i>valore di stima espresso "a corpo"</i>
m.n. 240	laboratorio	552	€ 350,00	€ 195.000,00
	corte esterna esclusiva	1458	a corpo	€ 20.000,00
				<b>€ 195.000,00</b>

A detto valore devono essere considerati i costi di rimozione bonifica delle lastre in eternit poste sulla copertura dell'immobile.

Si ritiene congrua una spesa complessiva a corpo pari ad € 20.000,00.

Valore di stima lotto C12, espresso a corpo dell'intero	€ 175.000,00
Quota di pertinenza della procedura	1/1
<b>Valore quota di pertinenza della procedura (lotto C12)</b>	
	<b>€ 175.000,00</b>

**LOTTO C13: capannone in Cerea (VR), frazione di  
Aspabetto, Via Cadabese n.° 18, piena proprietà  
dell'intero**



**Individuazione catastale**

Gli immobili oggetto di perizia sono accatastati con i seguenti estremi:

Catasto dei Fabbricati, Comune di Cerea (VR), foglio n° 18, part. n°:

- 551 sub 3, categoria D/7, RC € 4.552,80.

Intestati catastali:

--- OMISSIS --- (c.f. --- OMISSIS ---)

**proprietà 1/1.**

Catasto dei Terreni, Comune di Cerea (VR), foglio n° 18, part. n°:

- 343, qualità seminativo irriguo, cl. 4, superficie 129 mq, RD € 0,89, RA € 0,50;
- 550, qualità seminativo irriguo, cl. 4, superficie 2.303 mq, RD € 20,22, RA € 8,92.

Intestati catastali:

--- OMISSIS --- (c.f. --- OMISSIS ---)

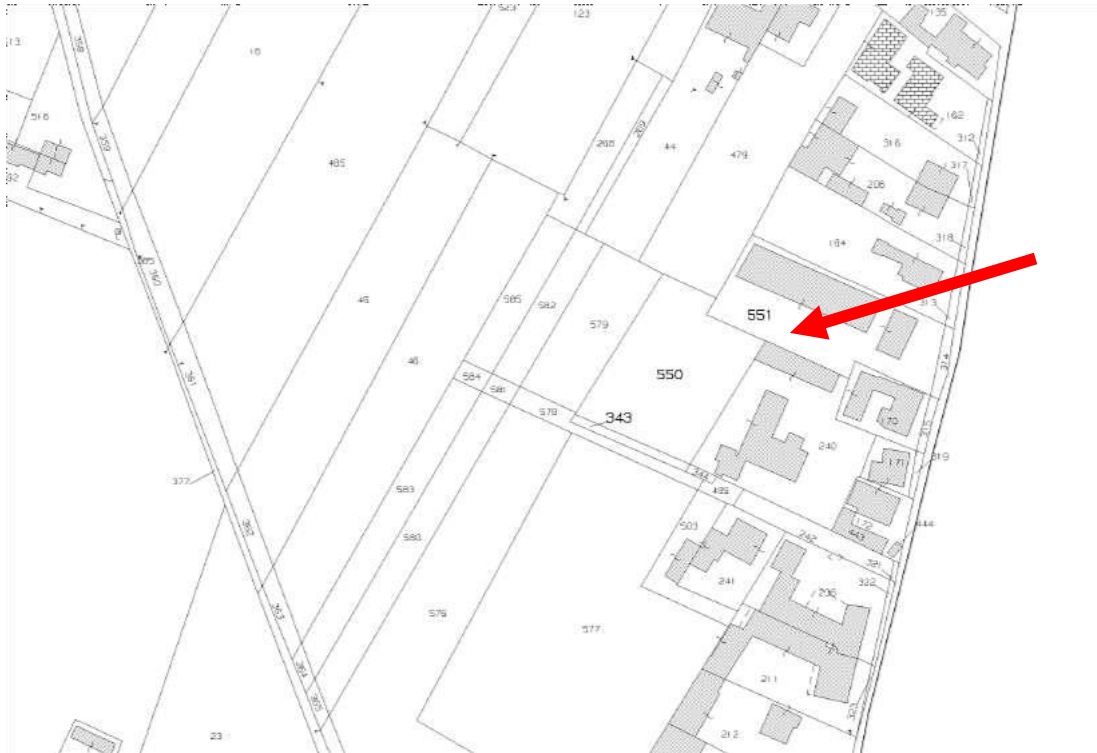
**proprietà 1/1.**

Il fabbricato insiste su area individuata:

Catasto Terreni, Comune di Cerea (VR), foglio n° 18, part. n°:

- 551, qualità ente urbano, superficie mq 2.317.

Per un miglior inquadramento dei luoghi, si riporta nel seguito uno stralcio della mappa catastale:



### **Provenienza dei beni**

Con atto giudiziario, Decreto di trasferimento Immobili del Tribunale di Verona in data 29/09/1992 (trascritto a Verona il 18/03/1993, RG 7066, RP 5312) la società "--- OMISSIS ---" acquista parte della nudaproprietà e parte della piena proprietà degli immobili oggetto di perizia. Dalle visure catastali, emerge come in esito al decesso degli usufruttuari--- OMISSIS ---Srl, sia attuale piena proprietari degli immobili.

## **Formalità pregiudizievoli**

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

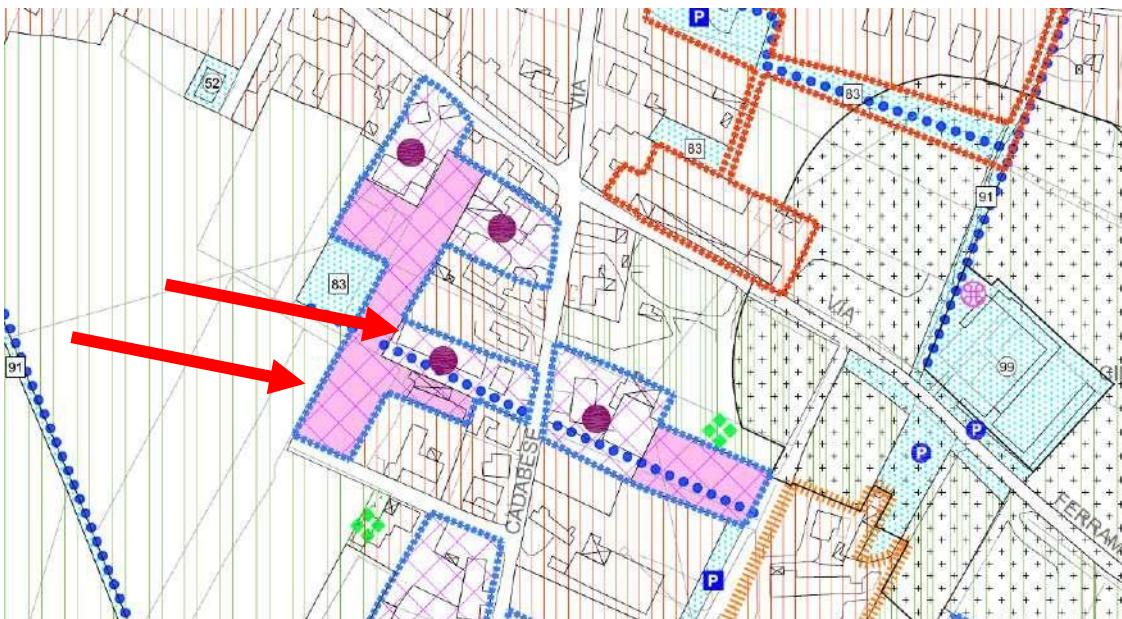
- verbale di pignoramento immobili (trascritta a Verona il 15/03/2018, RG 10118, RP 7061) a favore Cerea Banca 1897 Credito Cooperativo S.C. con sede in Cerea (VR) per il diritto di nuda proprietà del fabbricato censito catasto fabbricati Cerea (VR), fg 18, m.n. 551 sub 3 e piena proprietà dei terreni m.n.° 550 e 343;
- sentenza dichiarativa di fallimento del 30/06/2021 della Società --- OMISSIS --- (trascritto a Verona il 14/01/2022, RG 851, RP 656).

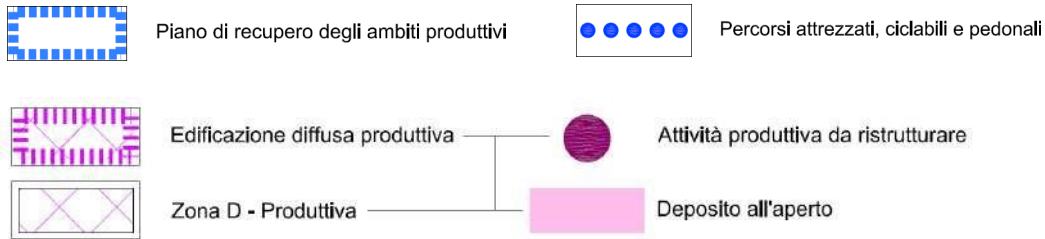
Immobili colpiti, oltre ad altri: Cerea (VR), CF, fg 18, m.n. 551 sub 3 e terreni fg. 18, m.n. 550 e 343.

## **Previsioni urbanistiche**

Il vigente piano degli interventi prevede per gli immobili oggetto di interesse (Variante Var 7 2<sup>e</sup> parte) zona D produttiva.

Si riporta nel seguito stralcio della tavola:





## Articolo 30 - ZTO "D" - ZONE DESTINATE ALLA PRODUZIONE DI BENI E DI SERVIZI

1. Queste zone corrispondono alle aree destinate alla produzione di beni e di servizi, ai sensi del DPR 20 ottobre 1998, n°447.
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 è vietato insediare locali adibiti a sale slot, videolottery e qualsiasi apparecchio da gioco con vincite in denaro.
4. L'edificazione è realizzata in queste zone mediante intervento edilizio diretto e strumento urbanistico preventivo. L'intervento diretto è ammesso solo se esistono le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Qualora le stesse risultassero totalmente mancanti, o si riscontrasse l'assenza delle principali di esse, l'intervento è subordinato all'approvazione di un apposito strumento urbanistico attuativo redatto ai sensi delle presenti norme. Qualora invece risultassero presenti solo le principali opere di urbanizzazione primaria, l'intervento, che dovrà essere unitario per l'intera area, è subordinato alla stipula di una convenzione che dovrà prevedere modalità, tempi e garanzie per l'esecuzione delle opere mancanti o carenti, e la realizzazione di opere di compensazione ambientale. La dichiarazione di esistenza delle opere di Progettista e dal Responsabile del procedimento.
5. In queste zone sono consentite destinazioni d'uso produttive di cui al precedente articolo 17.4.b, nonché insediamenti di tipo agro-industriale; sono ammesse riconversioni produttive ai sensi del DPR 447/1998, limitatamente alle aree coperte e ai volumi esistenti legittimi.
6. In dette zone sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario o custode sino ad un volume massimo di **500 mc.** per unità produttiva, da realizzare contestualmente o, se dopo l'insediamento dell'attività, nella misura di **100 mc** ogni **300 mq** di superficie coperta produttiva realizzata. La superficie relativa a tale volume non concorre alla determinazione del rapporto di copertura ammesso. Tale volume dovrà essere organicamente inserito, costituendo corpo unico con l'edificio produttivo.

7. Ai fini dell'edificazione, nelle ZTO "D" valgono le norme che seguono:
- **C = 50%**, ridotto al **25 %** negli ambiti di edificazione diffusa, al **5%** per depositi all'aperto e strutture di servizio
  - **H = 12,00 ml**
  - **Ds =** al di fuori del centro abitato, **8,00 ml** dalle strade comunali, **20,00 ml** dalle strade provinciali
  - **Dc =** minimo **5,00 ml**
  - **Df =** minimo **10,00 ml**
  - almeno il **10%** della superficie fondiaria deve essere sistemato a verde alberato.
  - almeno il **10%** della superficie fondiaria deve essere sistemato a parcheggio.
8. Nelle ZTO individuate come diffuso produttivo per l'eccedenza dell'indice di copertura, fino al **40%**, è prescritta la possibilità di utilizzo dei crediti edilizi produttivi; la convenzione stabilisce modi e forme di utilizzo del credito. Negli ambiti di edificazione diffusa produttiva, così come previsto dall'art. 70 della NTA del PAT:
- a. sono ammessi ampliamenti per le attività produttive esistenti, sulla base di specifiche schede che dovranno essere elaborate all'atto della definizione del progetto, e che dovranno garantire la contestuale realizzazione di opere di mitigazione e riequilibrio ambientale;
  - b. tutti gli interventi di trasformazione dell'edificato esistente, quali ristrutturazione, ampliamento, ecc., devono essere regolati da apposita stipula di convenzione, o all'individuazione di dispositivi atti a garantire la realizzazione delle opere di mitigazione e riequilibrio ambientale;
  - c. gli interventi di ampliamento, sull'edificato esistente, dovranno essere limitati entro il **25%** della superficie coperta, e comunque non potranno produrre un rapporto di copertura superiore al **40%**.
9. Sono indicati in grafia di PI i contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi: è prescritto in quel contesto la preventiva approvazione di un PUA.
10. Relativamente all'intervento previsto dall'ex Piano norma 28 Transpolesana, U.I. 6, Albergo, aggregazione ricettiva e servizio, si confermano le previsioni del suddetto P.N.
11. 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.
12. Tutti gli interventi devono prevedere la compensazione ambientale concordata.
13. Il piano individua un ambito con volume già realizzato, in cui il PAT prevede "Specifiche destinazioni d'uso, Attività commerciali". La destinazione di tale volume è commerciale. Non sono ammessi ampliamenti. Devono essere reperiti gli standard previste dalla legge.
14. Il PI recepisce quanto previsto dal PTCP all'art. 60 *Ambiti produttivi di interesse comunale*, a cui si rimanda per una analisi completa.

## **Autorizzazioni amministrative**

A richiesta della scrivente, il Comune di Cerea (VR) ha messo a disposizione le seguenti pratiche edilizie inerenti agli immobili:

- pratica edilizia n. 283/R del 06/03/1953 per "*costruzione di muretta di cinta*";
- DIA 171/96 porto n. 20585 del 30/10/1996 per "*manutenzione straordinaria per l'adeguamento tecnologico*" (non fornita alla scrivente tavola grafica);
- Condono edilizio n. 2880/san del 07/01/1998 prot. 235 per "*realizzazione deposito ed autorimessa artigianale*";
- Attestazione resa dal Comune di Cerea della irreperibilità di numerose pratiche edilizie relative il complesso immobiliare in esame.

Stante la messa a disposizione da parte del Comune di Cerea di sole alcune pratiche interessanti l'immobile e peraltro incomplete, non è possibile attestare la regolarità edilizia degli immobili.

### **Non può quindi essere attestata la regolarità edilizia dei beni.**

Va quindi rilevato che allo stato attuale il fabbricato risulti in avanzato degrado sia per quanto riguarda le strutture che l'impiantistica, e che quindi lo stesso, vada interamente rivisto e riprogettato nel suo insieme, essendo peraltro parte di una zona sottoposta a Piano di recupero degli ambiti produttivi.

In merito alle planimetrie attualmente vigenti, emergono **difformità catastali**, consistenti indicativamente in modeste difformità distributive interne ed esterne, mancata indicazione di silos e impianti esterni. Si segnala inoltre l'errata indicazione di alcune altezze interne.



Dette irregolarità catastali potranno essere regolarizzate con pratica catastale, conseguente però alla necessaria ristrutturazione generale, anche di tipo urbanistico.

Tutte tali circostanze vengono tenute in debita considerazione nel valore di stima nel seguito espresso, non rendendosi quindi necessari ulteriori ribassi per tale specifica circostanza.

Si segnala inoltre che il Comune di Cerea ha avviato il procedimento di tutela della salute pubblica e dell'ambiente per rilevati danni alle **coperture in cemento amianto**, presso gli immobili oggetto di perizia. È stato concesso termine fino al 23.01.2023, per la presentazione di una relazione tecnica che illustri lo stato di degrado della copertura ed indichi gli accorgimenti che si intende porre in essere nell'immediato.

## **Descrizione degli immobili**

L'unità immobiliare oggetto di stima si trova in Comune di Cerea (VR), Via Cadabese n. 18, nella frazione di Asparetto.

L'immobile risulta edificato attendibilmente negli anni '70.



Il fabbricato è in zona mista: residenziale ed industriale/artigianale; a nord-ovest est del centro di Cerea, in località Asparetto.

La frazione di Asparetto si trova a nord del centro comunale di Cerea, a circa 5 km, in prossimità del Comune di Bovolone.

Risultano comunque facilmente raggiungibili i Comuni di Sanguinetto, Casaleone e Legnago.

La frazione di Asparetto ed il comune di Cerea dispongono di tutti beni e servizi di prima necessità.

A circa 10 km si trova l'ingresso alla strada statale 434 (transpolesana), che consente agevoli collegamenti con le città di Verona a circa 40 km e di Rovigo a circa 60 km.

L'accesso avviene da un cancello carraio e pedonale su Via Cadabese che collega alla corte esterna esclusiva.

L'immobile è autonomo, dotato di area di pertinenza esclusiva recintata e sterrata, sul fianco è presente un silos.

L'immobile si sviluppa su due livelli fuori terra, presenta una forma in pianta rettangolare, e risulta circondato da area cortiliva.

Internamente è articolato in più ambiti, con scala interna di collegamento tra i piani terra e primo.



**CAPANNONE m.n. 551 SUB 3**



Suddivisione interna	<p><b>Piano terra:</b> ampio vano deposito, bagni, magazzino, uffici ed ulteriori 3 vani.</p> <p>Piano primo: ampio vano ad altezza ridotta (catastalmente individuato deposito ma più simile ad un sottotetto), ulteriori n° 5 vani a destinazione deposito.</p>
Impianti	<p><b>Conformità degli impianti:</b> nessuna dichiarazione di conformità depositata presso il Comune di Cerea (VR).</p> <p><b>Caratteristiche degli impianti:</b> obsoleti, andrà previsto il rifacimento completo.</p>
Struttura	<p>Strutture verticali in pilastri di c.a., tamponati da muratura di tipo ordinario (laterizi e/o blocchetti cementizi per quanto è stato possibile appurare. Presenza di cedimenti strutturali sui quali si dovrà intervenire.</p> <p>Copertura con struttura in legno, precaria.</p> <p>Il manto di copertura è in onduline di eternit che dovrà essere oggetto di smaltimento e bonifica a cura dell'acquirente.</p>
Finiture interne	<p><b>Caratteristiche generali:</b> l'edificazione dell'immobile risale probabilmente agli anni '70 o antecedente.</p> <p><b>Situazione manutentiva attuale:</b> Stato manutentivo pessimo.</p> <p><b>Pavimentazione interna:</b> battuto di cemento.</p> <p>Nei servizi igienici in mattonelle di ceramica in condizioni pessime.</p> <p><b>Serramenti esterni:</b> portoni carrai e finestre in ferro e vetro;</p> <p><b>Serramenti interni:</b> assenti o in ferro.</p>
Precisioni	<p>La copertura in lastre di eternit dovrà essere oggetto di rimozione e smaltimento.</p> <p>Ampia ed estesa presenza di rifiuti sull'area scoperta dell'immobile (pneumatici e rifiuti di vario genere).</p> <p>Si segnala la presenza di quantomeno n° 4 automezzi sull'area scoperta, in protratto ed evidente stato di abbandono.</p> <p>Risalite di umidità al piede delle murature ed infiltrazioni dalla copertura.</p>

## Terreni m.n.343-550

Trattasi di terreni posti a sud-ovest del capannone.

Andamento pianeggiante. Fondo incolto a prato al momento del sopralluogo.

Il vigente strumento urbanistico prevede futura possibilità di accesso anche dal lato sud dei terreni, ove sembra sia prevista la realizzazione di una futura strada.



## **Consistenza commerciale**

Trattasi di consistenze indicative, utilizzate con il solo fine di coadiuvare il processo estimativo.

I valori di stima sono in ogni caso espressi "a corpo".

<i>identificazione catastale attuale fg 18</i>	<i>destinazione</i>	<i>SEL mq</i>	<i>coeff</i>	<i>sup. comm. Mq</i>
m.n. 551 sub 3	capannone PT	570	1	855
	capannone P1°	570	0,5	
	corte esterna esclusiva	1747	1	1747
m.n. ° 550	terreno industriale zona D	2303	1	2432
m.n. ° 343	terreno industriale zona D	129	1	

## **Stima**

<i>identificazione catastale attuale fg 18</i>	<i>destinazione</i>	<i>Superficie commerciale (mq.)</i>	<i>valore unitario</i>	<i>valore di stima espresso "a corpo"</i>
m.n. 551 sub 3	capannone PT	855	€ 150,00	€ 130.000,00
	capannone P1°			
	corte esterna esclusiva	1747	a corpo	€ 20.000,00
m.n. ° 550	terreno industriale zona D	2432	a corpo	€ 30.000,00
m.n. ° 343	terreno industriale zona D			
				<b>€ 180.000,00</b>

A detto valore devono essere considerati i costi di rimozione bonifica delle lastre in eternit poste sulla copertura dell'immobile.

Si ritiene congrua una spesa complessiva a corpo pari ad € 20.000,00.

Valore di stima lotto C13, espresso a corpo dell'intero	€ 160.000,00
Quota di pertinenza della procedura	1/1
<b>Valore quota di pertinenza della procedura (lotto C13)</b>	
	<b>€ 160.000,00</b>

<b>Riepilogo dei valori di stima</b>
--------------------------------------

<i>Descrizione del lotto</i>	<i>valore di stima dell'intero</i>	<i>quota di pertinenza della procedura</i>	<i>valore quota fallimento</i>
<b>LOTTO C2:</b> n. 4 posti auto scoperti e n.° 1 autorimessa in Cerea (VR), Via Mantova n.° 50, piena proprietà dell'intero:	€ 12.500,00	intero	€ <b>12.500,00</b>
<b>LOTTO C3:</b> n. 2 posti auto coperti in Cerea (VR), Via XXV Aprile n. 8/E, piena proprietà dell'intero:	€ 15.000,00	intero	€ <b>15.000,00</b>
<b>LOTTO C4:</b> magazzino in Cerea (VR), Via Monte Grappa n.° 15, piena proprietà dell'intero:	€ 143.000,00	intero	€ <b>143.000,00</b>
<b>LOTTO C5:</b> complesso immobiliare, costituito da un vecchio hotel e n.° 2 aree urbane in Cerea (VR), Via Mantova n.° 72, piena proprietà dell'intero:	€ 315.000,00	intero	€ <b>315.000,00</b>
<b>LOTTO C6:</b> appartamento in Cerea (VR), Via Mantova n.° 76, piena proprietà dell'intero:	€ 40.000,00	intero	€ <b>40.000,00</b>
<b>LOTTO C7:</b> fabbricato costituito da un'abitazione ed esposizione con laboratorio in Cerea (VR), frazione di Asparetto, Via Isolella n.° 81/a, 81/b e 81/c, piena proprietà dell'intero:	€ 152.000,00	intero	€ <b>152.000,00</b>
<b>LOTTO C8:</b> complesso immobiliare, costituito da un ufficio al piano terra, un magazzino interrato e n.° 3 aree urbane in Cerea (VR), Via Vittorio Veneto n.° 45, piena proprietà dell'intero:	€ 288.000,00	intero	€ <b>288.000,00</b>
<b>LOTTO C9:</b> laboratorio in Cerea (VR), frazione Cherubine, Via Oppioli n.° 24/a, piena proprietà dell'intero:	€ 200.000,00	intero	€ <b>200.000,00</b>
<b>LOTTO C10:</b> fabbricato industriale in Cerea (VR), Viale del Lavoro n.° 6, piena proprietà dell'intero:	€ 535.000,00	intero	€ <b>535.000,00</b>
<b>LOTTO C11:</b> n. 2 lotti edificabili in Cerea (VR), Via Calcara, piena proprietà dell'intero:	€ 900.000,00	intero	€ <b>900.000,00</b>
<b>LOTTO C12:</b> laboratorio in Cerea (VR), frazione di Cherubine, Via Amerigo Vespucci n.° 12, piena proprietà dell'intero:	€ 175.000,00	intero	€ <b>175.000,00</b>
<b>LOTTO C13:</b> capannone industriale in Cerea (VR), frazione di Asparetto, Via Cadabese n.° 18, piena proprietà dell'intero	€ 160.000,00	intero	€ <b>160.000,00</b>



Il sottoscritto Perito Estimatore, nel dichiarare di aver redatto la presente relazione nel pieno rispetto di etica professionale, ritiene di aver espletato il compito affidato tenendo debito conto di tutte le circostanze e nella massima obiettività.

Verona, lì 13/11/2022

**Allegati:**

- certificati ipotecari ventennali;

LOTTO C2: n. 4 posti auto scoperti e n.° 1 autorimessa in Cerea (VR), Via Mantova n.° 50, piena proprietà dell'intero:

- certificati catastali ventennali;
- estratto di mappa catastale;
- elaborato planimetrico;
- planimetrie catastali;
- atto di provenienza;
- autorizzazioni amministrative;

LOTTO C3: n. 2 posti auto coperti in Cerea (VR), Via XXV Aprile n. 8/E, piena proprietà dell'intero:

- certificati catastali ventennali;
- estratto di mappa catastale;
- elaborato planimetrico;
- planimetrie catastali;
- atto di provenienza;
- autorizzazioni amministrative;

LOTTO C4: magazzino in Cerea (VR), Via Monte Grappa n.° 15, piena proprietà dell'intero:

- certificati catastali ventennali;
- estratto di mappa catastale;
- elaborato planimetrico;
- planimetria catastale;
- atto di provenienza;
- autorizzazioni amministrative;

LOTTO C5: complesso immobiliare, costituito da un vecchio hotel e n.° 2 aree urbane in Cerea (VR), Via Mantova n° 72, piena proprietà dell'intero e

LOTTO C6: appartamento in Cerea (VR), Via Mantova n° 76, piena proprietà dell'intero:

- certificati catastali ventennali;
- estratto di mappa catastale;
- elaborato planimetrico;
- planimetria catastale;
- atto di provenienza;
- autorizzazioni amministrative;

LOTTO C7: fabbricato costituito da un'abitazione ed esposizione con laboratorio in Cerea (VR), frazione di Asparetto, Via Isolella n° 81/a, 81/b e 81/c, piena proprietà dell'intero:

- certificati catastali ventennali;
- estratto di mappa catastale;
- elaborato planimetrico;
- planimetrie catastali;
- atto di provenienza;
- autorizzazioni amministrative;
- contratto di comodato gratuito;

LOTTO C8: complesso immobiliare, costituito da un ufficio al piano terra, un magazzino interrato e n.° 3 aree urbane in Cerea (VR), Via Vittorio Veneto n° 45, piena proprietà dell'intero:

- certificati catastali ventennali;
- estratto di mappa catastale;
- elaborato planimetrico;
- planimetrie catastali;
- atto di provenienza;
- autorizzazioni amministrative;

LOTTO C9: laboratorio in Cerea (VR), frazione Cherubine, Via Oppioli n.° 24/a, piena proprietà dell'intero:

- certificati catastali ventennali;
- estratto di mappa catastale;
- elaborato planimetrico;
- planimetria catastale;
- atto di provenienza;
- autorizzazioni amministrative;
- APE;

LOTTO C10: fabbricato industriale in Cerea (VR), Viale del Lavoro n.° 6, piena proprietà dell'intero:

- certificati catastali ventennali;
- estratto di mappa catastale;
- planimetria catastale;
- atto di provenienza;
- autorizzazioni amministrative;

LOTTO C11: n. 2 lotti edificabili in Cerea (VR), Via Calcara, piena proprietà dell'intero:

- certificati catastali ventennali;
- estratto di mappa catastale;
- elaborato planimetrico;
- atto di provenienza;
- autorizzazioni amministrative;

LOTTO C12: laboratorio in Cerea (VR), frazione di Cherubine, Via Amerigo Vespucci n.° 12, piena proprietà dell'intero.

- certificati catastali ventennali;
- estratto di mappa catastale;
- planimetria catastale;
- atto di provenienza;
- autorizzazioni amministrative;
- APE;
- contratto di locazione.

LOTTO C13: capannone in Cerea (VR), frazione di Asparetto, Via Cadabese n.° 18, piena proprietà dell'intero

- certificati catastali ventennali;
- estratto di mappa catastale;
- planimetria catastale;
- atto di provenienza;
- autorizzazioni amministrative;
- comunicazioni del Comune (eternit).