

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	R.G.E. n° 188/2024
Giudice	Dott. Attilio Burti
Creditore procedente	
Parte eseguita	



Esperto Stimatore

Ing. FABIO PEDRETTI - e-mail: pedretti.luise@gmail.com - Tel.: 045-8401242

Custode Giudiziario

Avv. CATERINA SORIOLO - e-mail: c.soriolo@studiolegalesoriolo.it - Tel.: 045-4500310

Ing. FABIO PEDRETTI
Via Emilio Salgari n° 2/C - 37131 Verona
C.F.: PDR FBA 54S04 L781P
P. IVA: 02267610232
e-mail: pedretti.luise@gmail.com - pec: fabio.pedretti@ingpec.eu



INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO	3
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	4
C.	DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO	4
D.	DESCRIZIONE DEL LOTTO	4
D.1.	LOTTO UNICO	4
D.1.1.	Proprietà	4
D.1.1.1.	Ricerche presso gli uffici anagrafici - Camera di Commercio	7
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	7
D.1.3.	Descrizione dei beni	9
D.1.3.1.	Contesto	9
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	9
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	14
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	15
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona	15
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile	16
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile	17
D.1.7.	Stato di occupazione dell'immobile	19
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	19
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	19
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici	19
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	19
D.1.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	20
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	20
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	20
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	21
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	21
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata	22
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale	23
D.1.13.	Valutazione del lotto	23
D.1.13.1.	Consistenza	23
D.1.13.2.	Criteri di stima	24
D.1.13.3.	Stima	25
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima	26
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni	26
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO	28



A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 188/2024
Lotto	unico
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Abitazione con annessa cantina, il tutto sito in un edificio condominiale Sup. commerciale mq 81,24 circa per l'abitazione e mq 4,60 circa per la cantina
Ubicazione	Verona (VR), frazione Marzana, Via Valpantena n° 108/A, interno 6
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 30, mappale n° 153 sub 5 (abitazione e cantina)
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 66.315,80
Stato di occupazione	Libero
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione urbanistico-edilizia: € 3.000,00 (già scomputati nel valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Presenti Costi di regolarizzazione catastale: nessuno
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	Il fabbricato in cui è sita l'unità immobiliare risulta costruito in regime di edilizia residenziale pubblica (casa popolare).



I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.

L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene.

La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi, tuttavia non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.

Tribunale di Verona E.I. n. 188/2024 R.G.E.
Giudice: Dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: Ing. Fabio Pedretti
Custode: Avv. Caterina Soriolo



B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Intera piena proprietà di un'abitazione (immobile "A") situata al piano secondo con annessa una cantina (immobile "A/1") sita al piano seminterrato, il tutto facente parte di un fabbricato condominiale ubicato nel Comune di Verona, Provincia di Verona, frazione Marzana, in via Valpantena n° 108/A, interno 6.

All'unità immobiliare compete la proporzionale quota di comproprietà - nella misura di 66,72 millesimi (rif. allegato n° 9) - sugli enti e parti comuni del fabbricato condominiale di cui fa parte ai sensi dell'art. 1117 c.c.

Comproprietari non eseguiti:

nessuno.

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Vista la tipologia e la destinazione d'uso delle porzioni immobiliari oggetto di esecuzione e considerato, nello specifico, il vincolo di pertinenzialità che lega la cantina all'abitazione, lo scrivente ritiene che non sia possibile - né economicamente vantaggioso - prevedere più lotti.

Per tale motivo, lo scrivente ha quindi effettuato la stima con previsione di un **unico lotto.**

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

D.1.1. Proprietà

• Attuali proprietari:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] - ciascuno per la quota di 1/3 della piena proprietà

proprietari dal 30/09/2008 ad oggi in forza dell'atto di compravendita in data 30/09/2008 rep. n° 7657/3535 del Notaio Art Paladini, registrato a "Verona 1" in data 01/10/2008 al n° 22560 serie 1T, trascritto a Verona in data 03/10/2008 ai nn° 41914 R.G. e 26500 R.P. (rif. allegato n° 1).

Si precisa che, all'atto della compravendita, i signori [REDACTED] risultavano essere coniugati tra loro in regime di comunione dei beni, mentre il signor [REDACTED] risultava essere di stato civile libero (rif. allegato n° 1).



Il matrimonio dei signori [REDACTED] e [REDACTED] è stato celebrato in [REDACTED] in data 09/06/1985 e successivamente a tale data non risultano intervenute variazioni nel regime matrimoniale dei coniugi (rif. allegato n° 2).

Per quanto concerne il signor [REDACTED], quest'ultimo risulta aver contratto matrimonio in [REDACTED] in data [REDACTED] e non aver successivamente mutato il proprio stato civile (rif. allegato n° 2).

Al riguardo, si precisa che lo scrivente non ha potuto acquisire l'estratto dell'atto di matrimonio degli esecutati, trattandosi di matrimoni contratti all'estero.

Si ha, quindi, che:

- al momento dell'acquisto del diritto gli esecutati [REDACTED] e [REDACTED] erano coniugati in regime di comunione dei beni, mentre l'esecutato [REDACTED] era di stato civile libero;

- al momento della notifica dell'atto di pignoramento tutti gli esecutati erano coniugati.

Il regime patrimoniale dei coniugi all'atto del pignoramento può essere indicato solo relativamente ai signori [REDACTED] e [REDACTED], essendo riportato nell'atto di provenienza del bene agli esecutati stessi: trattasi del regime di comunione dei beni (rif. allegato n° 1).

Per quanto concerne, invece, il signor [REDACTED], si può solo riferire che - da un'indagine effettuata dallo scrivente - in [REDACTED] il regime patrimoniale applicabile ai coniugi, in assenza di una specifica convenzione matrimoniale, risulta essere quello della comunione legale dei beni.

● **Precedenti proprietari:**

1.- [REDACTED] [REDACTED] - per l'intera piena proprietà

• relativamente alla quota di 7/21:

proprietaria dal 17/09/1997 al 30/09/2008 in forza della successione legittima di [REDACTED] deceduto in data 17/09/1997, di cui alla denuncia di successione registrata a Verona in data 09/09/1999 al n° 73 vol. 792, trascritta a Verona in data 04/02/2000 ai nn° 4228 R.G. e 2896 R.P. e successiva accettazione tacita di eredità effettuata con atto in data 30/09/2008 rep. n° 7657/3535 del Notaio Art Paladini, trascritta a Verona in data 03/10/2008 ai nn° 41913 R.G. e 26499 R.P.

• relativamente alla quota di 14/21:



proprietaria dal 03/04/1998 al 30/09/2008 in forza dell'atto di compravendita in data 03/04/1998 rep. n° 69158 del Notaio Giulio Alessio, registrato a Verona in data 17/04/1998 al n° 2542 Atti Pubblici, trascritto a Verona in data 09/04/1998 ai nn° 10558 R.G. e 6717 R.P.

2.- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] - ciascuno per la quota di 2/21 dell'intera piena

proprietà e così complessivamente per la quota di 14/21 della piena proprietà
proprietari dal 17/09/1997 al 03/04/1998 in forza della successione legittima di
[REDACTED] deceduto in data 17/09/1997, di cui alla denuncia di successione
registrata a Verona in data 09/09/1999 al n° 73 vol. 792, trascritta a Verona in data
04/02/2000 ai nn° 4228 R.G. e 2896 R.P. e successiva accettazione tacita di eredità
effettuata con atto in data 03/04/1998 rep. n° 69158 del Notaio Giulio Alessio, trascritta a
Verona in data 08/10/2008 ai nn° 42512 R.G. e 26884 R.P.

3.- [REDACTED] - per l'intera piena proprietà
proprietario dal 17/12/1973 al 17/09/1997 in forza dell'atto di compravendita in data
17/12/1973 rep. n° 180845 del Notaio Osvaldo Machinè, registrato a Verona in data
11/01/1974 al n° 646 Atti Privati, trascritto a Verona in data 24/01/1974 ai nn° 2748 R.G. e
2414 R.P.

Note:

nell'atto di compravendita si legge che «Nelle vendite sono compresi i diritti di comproprietà sul suolo su cui insistono le fabbriche e sulle aree lasciate scoperte adibite e destinate a corte comune, indivisa e indivisibile [...], rappresentata in mappa dai n.ri 207 di HA.0.03.86 - 206 di HA.0.03.86 e 22/a di HA.0.24.93 [...]» (rif. allegato n° 6), mentre nella relativa nota di trascrizione si legge altresì: «Si precisa che la superficie di mq. 2493 rappresentata in mappa dal neo-formato detto n° 22/a costituisce l'area scoperta cortiliva comune ai due fabbricati in oggetto i cui terreni di insidenza sono rappresentati in mappa dai rispettivi n.ri 207, per il fabbricato distinto dai civici n.ri 108/a e 108, e 206, per il fabbricato distinto dai civici n.ri 110/a e 110, proporzionalmente alla rispettiva superficie. Tutti numeri citati nella sezione N-Foglio 4° del Comune di Verona-Marzana» (rif. allegato n° 4).



Al riguardo, si evidenzia che - nell'attuale cartografia del catasto terreni del Comune di Verona - si ha che:

- il mappale n° 207 della sezione N, foglio 4 è stato soppresso e corrisponde all'attuale mappale n° 153 del foglio 30;
- il mappale n° 206 della sezione N, foglio 4 è stato soppresso e corrisponde all'attuale mappale n° 152 del foglio 30;
- il mappale n° 22/a della sezione N, foglio 4 è stato soppresso e corrisponde all'attuale mappale n° 154 del foglio 30.

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

A seguito delle ricerche effettuate dallo scrivente presso l'Anagrafe Nazionale della popolazione residente, i signori [REDACTED] e [REDACTED] risultano essere coniugati tra loro, mentre il signor [REDACTED] risulta essere coniugato con altro soggetto non eseguito.

Entrambi i matrimoni sono stati celebrati in [REDACTED], a [REDACTED].

Presso i competenti Uffici anagrafici e di stato civile sono stati pertanto acquisiti i seguenti certificati relativi agli eseguiti e precisamente (rif. allegato n° 2):

- i certificati anagrafici di stato civile;
- i certificati anagrafici di matrimonio;
- i certificati di residenza degli eseguiti, da cui risulta che:

i signori [REDACTED] sono residenti nel Comune di [REDACTED];

il signor [REDACTED] è residente nel Comune di [REDACTED].

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

L'immobile oggetto di esecuzione è ubicato nel Comune di Verona, Provincia di Verona, frazione Marzana, in via Valpantena n° 108/A.

Il bene è identificato nel catasto fabbricati come segue (rif. allegato n° 3):

- Comune di Verona, foglio 30, mappale n° 153 sub 5, zona censuaria 3, categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale mq 96, piano S1-2, rendita: € 395,09.



Intestato a:

- [REDACTED] - proprietà per 1/3 in regime di comunione dei beni con [REDACTED];
- [REDACTED] - proprietà per 1/3 in regime di comunione dei beni con [REDACTED];
- [REDACTED] - proprietà per 1/3.

• **Variazioni catastali di rilievo:**

l'immobile oggetto di esecuzione è stato oggetto dei seguenti atti catastali (rif. allegato n° 3):

- impianto meccanografico del 30/06/1987;
- variazione del 01/01/1992 - variazione del quadro tariffario;
- variazione d'ufficio del 01/01/1994 - rettifica zona censuaria (n. 100000.1/1994);
- variazione del 10/08/2007 - modifica identificativo, allineamento mappe (n. 38112.5/2007);
- variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione del 04/09/2023 - variazione di toponomastica (n. 143238.1/2023).

• **Confini** (rif. allegato n° 3):

- per l'**abitazione** al piano secondo:

a **Nord**, a **Sud** e ad **Ovest** con il vuoto soprastante l'area scoperta che circonda il fabbricato (mappale n° 154);

ad **Est** con il mappale n° 153 sub 17 e con il vano scala condominiale;

- per **la cantina** al piano seminterrato:

a **Nord** e ad **Ovest** con il terreno mappale n° 154;

ad **Est** con il mappale n° 153 sub 7 e con il corridoio condominiale;

a **Sud** con il mappale n° 153 sub 3.

Salvo altri più precisi.

Si riscontra la **corrispondenza** fra i dati catastali dell'immobile pignorato ed i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.



Rappresentazione grafica della sede del bene



D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

Caratteristiche zona:	periferica residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi della zona:	campo sportivo, ospedale, scuola materna.
Caratteristiche zone limitrofe:	miste residenziali/artigianali/agricole.
Collegamenti pubblici:	autobus.

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

Trattasi dell'intera piena proprietà di un'**abitazione** con annessa una **cantina**, il tutto in un fabbricato condominiale sito nel Comune di Verona, Provincia di Verona, frazione Marzana, in via Valpantena n° 108/A (rif. allegato n° 9, foto n° 1 - 2 - 3 - 4). L'unità abitativa è individuata dall'interno n° 6 nel fabbricato condominiale (rif. allegato n° 7, foto n° 9).

Il fabbricato è situato in una zona periferica della frazione Marzana, ubicata a circa Km 16 dal centro dell'abitato del Comune capoluogo.

L'abitazione, disposta su un unico piano fuori terra, è sita al secondo piano dello stabile, mentre la cantina è ubicata al piano seminterrato dell'edificio, il quale non è dotato di ascensore (rif. allegato n° 7, foto n° 5 - 12).





L'accesso pedonale e carraio all'unità immobiliare oggetto di esecuzione avviene direttamente dalla via pubblica - via Valpantena - attraversando la corte comune che circonda il fabbricato condominiale e che viene utilizzata anche per il parcheggio di autovetture (rif. allegato n° 7, foto n° 2 - 3 - 4).

Una volta raggiunto l'ingresso del civico n° 108/A è possibile sia salire al secondo piano dello stabile, dov'è sita l'abitazione, sia scendere al piano seminterrato dell'edificio, dov'è ubicata la cantina (rif. allegato n° 7, foto n° 6 - 7 - 8 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14).

Quest'ultima è altresì raggiungibile, dall'esterno del fabbricato, percorrendo la corte comune fino a raggiungere lo scivolo condominiale - posto sul retro dello stabile - che dà accesso al piano seminterrato dell'edificio e da qui percorrendo, quindi, il successivo corridoio condominiale fino all'ingresso della porzione immobiliare (rif. allegato n° 7, foto n° 15 - 16).



Nella planimetria dimostrativa di cui all'allegato n° 7, il sottoscritto ha riportato le vie di accesso all'immobile così come rinvenute sui luoghi, indicandole con delle frecce.



L'**abitazione** oggetto di esecuzione (rif. immobile "**A**") ha una superficie utile (calpestabile) di mq 72,33 circa ed una superficie lorda (comprese le murature) di **mq 81,24** circa.

All'interno dell'unità sono presenti i seguenti vani (rif. allegato n° 7, foto da n° 17 a n° 29): una cucina, un soggiorno, un disimpegno, un bagno (contenente una tazza w.c., un lavabo ed un piatto doccia), due camere e un balcone.



I vani dell'unità immobiliare presentano un'altezza interna di m 3,00 circa.

Le caratteristiche edilizie e le finiture interne dell'unità immobiliare sono le seguenti (rif. allegato n° 7, foto da n° 30 a n° 41):

- pareti intonacate e tinteggiate al civile, in sufficiente stato di manutenzione e conservazione;
- porte interne di legno, in sufficiente stato di manutenzione e conservazione;



-
- infissi esterni in legno e vetrocamera e con scuri di legno, il tutto in sufficiente stato di manutenzione e conservazione;
 - pavimenti in piastrelle monocottura, in sufficiente stato di manutenzione e conservazione;
 - rivestimenti della cucina e del bagno in piastrelle di ceramica, in sufficiente stato di manutenzione e conservazione;
 - sanitari e rubinetteria del bagno di tipo ordinario e in sufficiente stato conservativo;
 - riscaldamento sottotraccia, del tipo "autonomo", con caldaia a gas metano ubicata nel bagno e termosifoni in lamiera d'acciaio (conformità da verificare);
 - impianto elettrico sottotraccia (conformità da verificare);
 - adduzione idrica e impianto fognario allacciati alla rete comunale (conformità da verificare);
 - impianto gas sottotraccia, con alimentazione a metano (conformità da verificare);
 - presenza di citofono;
 - portoncino d'ingresso blindato, in sufficiente stato di manutenzione e conservazione;
 - certificazione energetica: con riferimento agli adempimenti di cui al D.Lgs. n° 192/2005 e successive modifiche, per l'abitazione oggetto di pignoramento **non è stato rinvenuto l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)**.

Il costo per acquisire il suddetto attestato viene esposto - **in via del tutto indicativa** - in **Euro 250,00** circa, compresi accessori di legge (cassa professionale e IVA), pur evidenziando che trattasi di un documento non obbligatorio in caso di vendita immobiliare nell'ambito di una procedura esecutiva.

La disposizione planimetrica della porzione immobiliare corrisponde a quanto graficamente raffigurato sullo "schema di rilievo dell'esperto stimatore" contenuto nell'allegato n° 8, evidenziando che l'attuale planimetria catastale dell'abitazione - contenuta nell'allegato n° 3 - presenta la conformazione del "bagno" e dell'adiacente locale sito ad Est (attualmente a "soggiorno") in parte differente rispetto alla realtà dei luoghi.

Internamente, questa unità immobiliare si presenta in sufficiente stato di manutenzione e conservazione, pur evidenziando la presenza d'umidità ed il parziale distacco del primo strato superficiale della tinteggiatura su alcune pareti dell'immobile (rif. allegato n° 7, foto n° 40 - 41). Non si rileva, comunque, la presenza di fessurazioni o di quant'altro possa far supporre l'esistenza di dissesti strutturali dell'immobile.



L'abitazione dispone, quale accessorio, di una **cantina**.

La **cantina** (rif. immobile "A/1") è ubicata al piano seminterrato dell'edificio, ha una superficie utile (calpestabile) di mq 16,73 circa ed una superficie lorda (comprese le murature) di **mq 18,40** circa e presenta un'altezza interna di m 2,28 circa.

La porzione immobiliare è raggiungibile utilizzando i percorsi di accesso precedentemente descritti. È costituita da un unico vano di forma pressoché quadrata e presenta le seguenti caratteristiche/finiture costruttive (rif. allegato n° 7, foto da n° 42 a n° 47):

- solaio superiore in latero cemento, in sufficiente stato manutentivo;
- pavimento in piastrelle in monocottura, in sufficiente stato manutentivo;
- infisso esterno in legno e specchiatura in vetro, in scarso stato manutentivo;
- impianto elettrico in canaline esterne alle murature (conformità da verificare);
- porta d'ingresso in lamiera metallica, in sufficiente stato manutentivo.



La disposizione planimetrica della porzione immobiliare corrisponde a quanto rilevato dallo scrivente e graficamente raffigurato sulla relativa planimetria catastale contenuta nell'allegato n° 3.

Internamente, lo stato di manutenzione e conservazione è, in linea generale, adeguato in relazione alla tipologia e destinazione d'uso della predetta porzione immobiliare.

Si evidenzia, tuttavia, la presenza di un parziale distacco del primo strato superficiale della tinteggiatura sul soffitto dell'immobile (rif. allegato n° 7, foto n° 43 - 45 - 46).

Il fabbricato condominiale in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è stato costruito nel 1955 (rif. allegato n° 6). Successivamente, la stessa non risulta essere stata oggetto di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria eseguiti a fronte di pratiche urbanistico-edilizie.



insistenza sono rappresentati in mappa dai rispettivi n.ri 207, per il fabbricato distinto dai civici n.ri 108/a e 108, e 206, per il fabbricato distinto dai civici n.ri 110/a e 110, proporzionalmente alla rispettiva superficie. Tutti numeri citati nella sezione N-Foglio 4° del Comune di Verona-Marzana» (rif. allegato n° 4).

Si ribadisce che - nell'attuale cartografia del catasto terreni del Comune di Verona - il soppresso mappale n° 22/a della sezione N, foglio 4 corrisponde all'attuale mappale n° 154 del foglio 30.

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

L'accesso pedonale e carraio all'unità immobiliare oggetto di esecuzione avviene direttamente dalla via pubblica - via Valpantena - attraversando la corte comune che circonda il fabbricato condominiale e che viene utilizzata anche per il parcheggio delle autovetture (rif. allegato n° 7, foto n° 2 - 3 - 4).

Una volta raggiunto l'ingresso del civico n° 108/A è possibile sia salire al secondo piano dello stabile, dov'è sita l'abitazione, sia scendere al piano seminterrato dell'edificio, dov'è ubicata la cantina.

Quest'ultima è altresì raggiungibile, dall'esterno del fabbricato, percorrendo la corte comune fino a raggiungere lo scivolo condominiale - posto sul retro dello stabile - che dà accesso al piano seminterrato dell'edificio.

D.1.4. Situazione urbanistica della zona

Nello strumento urbanistico vigente (Piano degli Interventi) l'area su cui sorge il fabbricato condominiale in cui è ubicato l'immobile oggetto di esecuzione è classificata come segue (rif. allegato n° 5):

- nella Tavola n. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale:
 - *Art. 27. Beni paesistici tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004;*
 - *Art. 27. Beni paesistici tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art. 142 lett. C - Corsi d'acqua;*
 - *Art. 31. Vincolo sismico classe 2;*
 - *Art. 39. Invarianti di natura idrogeologica ed idraulica: fascia di ricarica degli acquiferi;*
 - *Art. 52. Infrastrutture della mobilità – comma 2) lett. C e commi 3) 4) 5);*
 - *Art. 52. Infrastrutture della mobilità: aeroporti;*
 - *Art. 55. Impianti generanti campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici;*



- Art. 34 - Piani delle Autorità di Bacino Distrettuale delle Alpi Orientali e del Fiume Po.

- **Carta della pericolosità idraulica**

P1 – Pericolosità Idraulica MODERATA.

Per la determinazione delle classi di rischio idraulico si demanda alle procedure definite dall'Autorità di Bacino Distrettuale delle Alpi Orientali e del Fiume Po.

- **Art. 43. Tutela della vulnerabilità intrinseca degli acquiferi:**

- Unità M: vulnerabilità intrinseca media;
- nella Tavola n. 2.2 – Unità di Paesaggio:
- Art. 57. Unità di paesaggio:
- 5 – Ambiti della pianura valliva (tra versanti collinari);
- nella Tavola n. 4 – Disciplina Regolativa:

SISTEMA INSEDIATIVO

La Città esistente

- Art. 104. TCb – tessuto con edificazione mista-funzionale;
- 2 -Densità media.

Per effetto di quanto disposto dagli artt. 25 e 26 delle NTO/PI la rappresentazione dei vincoli e fasce di rispetto, sotto i profili localizzativo e dimensionale, hanno esclusivamente carattere ricognitivo; si richiamano in particolare le limitazioni alla trasformabilità derivanti dall'applicazione dei seguenti articoli:

57, tutela del paesaggio e 58, rete ecologica.

Norme tecniche ed indici:

si rimanda alla disciplina regolativa richiamata nell'allegato n° 5 (certificato di destinazione urbanistica).

D.1.5. Situazione catastale dell'immobile

• **Conformità soggettiva:**

si attesta la **conformità** tra gli intestatari catastali dell'immobile oggetto di pignoramento e quelli risultanti dalle visure ipotecarie effettuate dallo scrivente (rif. allegato n° 4).

• **Conformità oggettiva:**

lo scrivente ritiene di poter attestare la **conformità** tra lo stato di fatto dell'immobile oggetto di pignoramento e la relativa planimetria catastale.

Infatti, pur avendo riscontrato che - nella realtà dei luoghi - l'abitazione presenta la conformazione del "bagno" e dell'adiacente locale sito ad Est in parte differente rispetto a



quanto raffigurato in planimetria, oltre ad aver riscontrato la parziale mancanza della parete interna di separazione tra la "cucina" ed il locale sito a Nord ed il tamponamento/chiusura della porta di collegamento tra quest'ultimo locale ed il disimpegno, si ritiene che - ai sensi della vigente normativa catastale - **non sussista l'obbligo di aggiornare la planimetria catastale** dell'immobile, considerata l'irrilevanza delle difformità riscontrate in ordine alla consistenza catastale del bene (cfr. Agenzia del Territorio, circolare 2/2010 - prot. n° 36607, punto 3, lettera D).

Per il resto, visitata l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, si è potuto verificare che la stessa presenta la consistenza riportata sulla relativa planimetria catastale (rif. allegato n° 3).

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

Trattasi di porzioni immobiliari facenti parte di un fabbricato costruito nel 1955 e relativamente al quale è stata rinvenuta la seguente pratica urbanistico-edilizia e precisamente (rif. allegato n° 6):

- **Delibera del Consiglio Comunale n° 1293** per la costruzione di case popolari nella frazione di Marzana, adottata dal Comune di Verona in data 31/07/1953.

Il **certificato di collaudo dei lavori** è stato approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 1438 del 26/07/1955.

- **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia.**

Visitate le porzioni immobiliari oggetto di esecuzione, sono state rilevate alcune "difformità" urbanistico-edilizie rispetto alla tavola progettuale approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 1293 del 31/07/1953 (rif. allegato n° 6) e precisamente:

1.- con riferimento all'abitazione al piano secondo:

- la parete che, in progetto, separa la cucina dell'adiacente locale sito a Nord (attualmente adibito a "soggiorno") risulta parzialmente demolita, con la conseguente creazione di un "varco" di diretto collegamento tra i due locali; è stata inoltre tamponata/chiusa l'originaria porta di collegamento tra il "soggiorno" ed il "disimpegno";
- all'interno del bagno è stata realizzata - nella parete ad Est - una "nicchia per l'alloggiamento del box doccia, con la conseguente modifica della sagoma di detto vano e dell'adiacente locale "soggiorno";

2.- con riferimento alla cantina al piano seminterrato:



-
- è stata rilevata un'altezza interna maggiore rispetto a quella di progetto (m 2,28 circa anziché m 2,00 di progetto).

Trattasi di "difformità" regolarizzabili mediante C.I.L.A. in Sanatoria o altra diversa pratica richiesta dall'Amministrazione Comunale.

Il sottoscritto - sulla scorta delle informazioni acquisibili presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Verona - ritiene che, in linea di massima, sussista la possibilità di regolarizzare le "difformità" riscontrate, **salva l'effettiva valutazione - da parte dell'Ufficio - della concreta sanabilità delle opere solo al momento della presentazione di un'apposita istanza**, corredata di elaborati progettuali e di tutta la documentazione a corredo degli stessi.

- Costi per la regolarizzazione dell'immobile:

ribadendo, come già precedentemente esposto, che **la concreta sanabilità delle opere potrà essere valutata dall'Ufficio solo al momento della presentazione di un'apposita istanza**, corredata di elaborati progettuali e di tutta la documentazione a corredo degli stessi, il sottoscritto - a seguito delle informazioni assunte presso il Comune di Verona - può riportare solo dei **costi di massima relativi alla sanzione amministrativa presumibilmente applicabile** in relazione alle "difformità" riscontrate rispetto al progetto approvato e precisamente:

- sanzione urbanistica: Euro 1.000,00;
- diritti di segreteria e imposte di bollo: non presenti.

Per un importo complessivo pari ad **Euro 1.000,00** circa.

All'importo qui indicato sono da aggiungere i costi - onorari e spese, attualmente non quantificabili con precisione - del professionista che dovrà eventualmente espletare tutti gli adempimenti necessari per la presentazione della pratica di sanatoria.

Tali costi possono essere esposti - in via del tutto indicativa - in **Euro 2.000,00** circa, compresi accessori di legge (cassa professionale e IVA).

Si ribadisce che gli importi sopra esposti devono considerarsi dei valori **del tutto indicativi**, in quanto i costi esatti necessari per l'eventuale regolarizzazione potranno essere definiti dall'Ufficio competente solo al momento dell'effettiva presentazione della relativa pratica.

Riepilogo costi di regolarizzazione urbanistico-edilizia:

- sanzione urbanistica: € 1.000,00;
- diritti di segreteria e imposte di bollo: non presenti;



- spese tecniche-progettuali: € 2.000,00 circa.

Oneri totali: € 3.000,00 circa.

D.1.7. Stato di occupazione dell'immobile

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

All'atto del sopralluogo l'immobile si presentava libero da persone e con all'interno alcuni arredi, oggetti e/o suppellettili di varia natura (rif. allegato n° 7, foto n° 17 - 18 - 19 - 20 - 22 - 25 - 26 - 27 - 34 - 42 - 43).

L'immobile non costituisce abitazione principale della parte esecutata, la quale risulta essere residente (rif. allegato n° 2):

- per quanto concerne i signori [REDACTED], gli stessi risultano residenti nel Comune di [REDACTED];
- per quanto concerne il signor [REDACTED], questi risulta residente nel Comune di [REDACTED].

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

Come incarico del sig. Giudice, il sottoscritto ha effettuato delle ricerche presso l'Agenzia delle Entrate al fine di verificare se agli atti dell'Ufficio risultino registrati e attualmente in essere contratti di locazione, di affitto e/o di comodato relativi all'immobile oggetto di esecuzione. La ricerca ha dato esito **negativo**.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

A) Iscrizioni:

1.- Iscrizione volontaria (attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo, della durata di 30 anni, a favore della [REDACTED], contro [REDACTED], in forza dell'atto in data 30/09/2008 rep. n° 7658/3536 del Notaio Art Paladini, registrato a "Verona 1" in data 01/10/2008 al n° 22561 serie 1T, iscritta a Verona in data 03/10/2008 ai nn° 41915 R.G. e 8260 R.P.

importo capitale: € 135.000,00



importo ipoteca: € 270.000,00

2.- Iscrizione legale (attiva) a favore dell' [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di debito esecutivo in data 15/03/2022 rep. n° 3907/7722 dell' [REDACTED] [REDACTED], iscritta a Verona in data 17/03/2022 ai nn° 10682 R.G. e 1804 R.P.

importo capitale: € 67.329,02

importo ipoteca: € 134.658,04

Note:

l'ipoteca colpisce la quota di 1/3 della piena proprietà in capo all'esecutato [REDACTED].

B) Pignoramenti:

• Pignoramento a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] [REDACTED], derivante da verbale di pignoramento immobiliare in data 08/06/2024 rep. n° 4617 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona, trascritto a Verona in data 10/07/2024 ai nn° 28326 R.G. e 21367 R.P.

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

- *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* **Nessuna**
- *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* **Nessuna**
- *Diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto:* **Nessuno**
- *Fondi patrimoniali e gozi di destinazione ex art. 2645-ter cod. civ:* **Nessuno**
- *Contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile:* **Nessuno**
- *Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno**

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

- *Altri vincoli e limitazioni d'uso:*

visionato l'atto di provenienza del bene ai debitori, in esso non risulta l'esistenza di particolari oneri e/o vincoli gravanti sull'immobile oggetto di esecuzione, fatta eccezione per i vincoli nascenti dalla condominialità del fabbricato di cui fa parte la suddetta unità immobiliare e per quelli connessi alla zona urbanistica in cui lo stesso è ubicato.

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

- *Diritti di prelazione derivanti dall'esistenza di un vincolo storico-culturale:* **Nessuno**
- *Diritti di prelazione ai sensi dell'art. 9 del D.Lgs. n° 122/2005:* **Nessuno**



D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione fa parte di un fabbricato condominiale (Condominio Alba), il cui Amministratore è la signora:

• Dott.ssa Barbara Tosi, via Monte Cucco n° 5/11 - 37142 Verona (VR)

tel.: 045-551268 - e-mail: matisse.matisse@tiscalinet.it

Spese e oneri condominiali:

a seguito delle informazioni fornite dall'Amministratore condominiale (rif. allegato n° 9), si riportano le spese e gli oneri condominiali relativi all'immobile oggetto di esecuzione:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 650,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 193,89
Cause di natura condominiale attualmente pendenti:	nessuna

Si evidenzia che tra le spese annue di gestione dell'immobile è ricompresa la spesa per il consumo dell'acqua potabile, la quale - come si desume dall'esame dei bilanci condominiali (preventivo e consuntivo - rif. allegato n° 9) - viene fornita alle singole unità immobiliari tramite il contatore condominiale. Detta spesa - per quanto è stato possibile desumere dai suddetti bilanci - viene ripartita tra i condomini in misura proporzionale al consumo effettuato dalle singole unità immobiliari. Nel bilancio consuntivo relativo all'anno 2024 la spesa per il consumo di acqua potabile addebitata agli odierni esecutati è stata di Euro 0,00 (rif. allegato n° 9).

Si precisa che l'obbligazione solidale dell'acquirente è limitata al pagamento delle spese condominiali per l'anno in corso al momento della vendita e dell'anno precedente (rif. art. 63, comma 4, disp. att. c.p.c.).

Nell'allegato n° 9 sono riportate le informazioni fornite dall'Amministratore condominiale, il regolamento condominiale e le tabelle millesimali aggiornate.

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

Trattasi di vendita **non soggetta a IVA**, in quanto il debitore esecutato è un soggetto privato. Pertanto, il trasferimento del bene sarà soggetto all'applicazione:

• dell'imposta di registro, pari al 9% del prezzo di aggiudicazione (2% in caso di "prima casa"), con un'imposta minima pari ad € 1.000,00. In alternativa - e sussistendo i



necessari requisiti - l'aggiudicatario potrà richiedere l'applicazione dell'imposta sulla base del "valore catastale" del bene anziché sulla base del prezzo di aggiudicazione;

- dell'imposta ipotecaria, nella misura fissa di € 50,00;
- dell'imposta catastale, nella misura fissa di € 50,00.

Il tutto fatti salvi eventuali diversi importi quantificabili al momento del trasferimento del bene.

Gli immobili sono pervenuti agli esecutati in data 30/09/2008.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

L'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta costruito in regime di edilizia residenziale pubblica (casa popolare - rif. allegato n° 6).

Il contratto con cui il Comune di Verona (costruttore) ha ceduto in proprietà l'abitazione all'originario assegnatario è stato stipulato in data 17/12/1973.

Nell'atto si legge testualmente quanto segue (rif. allegato n° 6):

«Il Comune venditore dichiara che il fabbricato di cui fanno parte gli alloggi è stato costruito a sue spese, nel programma degli interventi pubblici [...].

Gli acquirenti non potranno alienare, a qualsiasi titolo, neppure parzialmente, gli alloggi se non siano trascorsi almeno dieci anni dalla data del presente contratto di vendita, e, in ogni caso, sempreché sia stato pagato l'intero prezzo di cessione.

Qualora contravvengano al divieto di cui sopra, gli acquirenti dovranno provvedere all'immediato pagamento, in unica soluzione, del prezzo effettivo degli alloggi rispettivamente così stabilito per ciascuna parte, oltre al versamento a titolo di penale di una somma pari al 10% del prezzo stesso [...].».

Nell'atto non si rilevano altre limitazioni alla libera circolazione del bene, che - a giudizio dello scrivente e salva ogni migliore valutazione del G.E. - deve ritenersi piena e completa essendo trascorsi oltre 50 anni dalla stipula del succitato contratto di cessione ed essendo, altresì intervenuti, *medio tempore*, un atto di trasferimento della proprietà *mortis causa* e due atti di compravendita.



D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Essendo stata pignorata l'intera piena proprietà dell'immobile (e non una quota indivisa dello stesso), non si esprime alcuna valutazione in merito alla comoda divisibilità del bene né si elabora alcun progetto divisionale.

D.1.13. Valutazione del lotto

D.1.13.1. Consistenza

Le seguenti tabelle riportano, per ciascuna locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale, l'esposizione e le condizioni di manutenzione:

ABITAZIONE AL PIANO SECONDO - IMMOBILE "A" (RIF. M.N. 153 SUB 5 PARTE)

DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA	COEFF.	SUPERFICIE LORDA	ESPOSIZIONE	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
Cucina	m ² 19,92 ~	1,15	m ² 22,91 ~	Sud	sufficienti
Soggiorno	m ² 10,59 ~	1,15	m ² 12,18 ~	Nord	sufficienti
Disimpegno	m ² 2,12 ~	1,15	m ² 2,44 ~	interno	sufficienti
Bagno	m ² 4,43 ~	1,15	m ² 5,09 ~	Nord	sufficienti
Camera	m ² 15,09 ~	1,15	m ² 17,35 ~	Ovest	sufficienti
Camera	m ² 17,90 ~	1,15	m ² 20,59 ~	Ovest	sufficienti
Balcone	m ² 2,28 ~	0,30	m ² 0,68 ~	Sud	sufficienti
TOTALE	m² 72,33 ~		m² 81,24 ~		

CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO - IMMOBILE "A/1" (RIF. M.N. 153 SUB 5 PARTE)

DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA	COEFF.	SUPERFICIE LORDA	ESPOSIZIONE	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
Cantina	m ² 16,73 ~	1,10	m ² 18,40 ~	interno	sufficienti
TOTALE	m² 16,73 ~		m² 18,40 ~		

La superficie commerciale delle singole porzioni immobiliari viene determinata applicando alle superfici lorde come sopra determinate i coefficienti di ragguaglio corrispondenti alla specifica tipologia di immobile:



DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA	COEFF. RAGG.	SUPERFICIE COMMERCIALE
Abitazione (m.n. 153 sub 5 parte) - IMMOBILE "A"	m ² 81,24 ~	1,00	m ² 81,24 ~
Cantina (m.n. 153 sub 5 parte) - IMMOBILE "A/1"	m ² 18,40 ~	0,25	m ² 4,60 ~
TOTALE	m ² 99,64 ~		m ² 85,84 ~

D.1.13.2. Criteri di stima

• Criterio di stima.

L'aspetto economico da prendere in considerazione nella valutazione dell'immobile oggetto di esecuzione è il suo valore di mercato.

La valutazione, definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, può essere eseguita con procedimento analitico, cioè per capitalizzazione del reddito netto, o con procedimento sintetico-comparativo.

La stima analitica per capitalizzazione dei redditi presuppone redditi netti e saggi di capitalizzazione costanti; pertanto, nelle attuali condizioni di instabilità economica, non sempre porta a risultati attendibili.

Nel caso in oggetto, inoltre, essendo l'immobile inutilizzato, non fornisce redditi reali e si dovrebbe quindi ricorrere a redditi presunti non sempre di facile e giusta valutazione.

Per le ragioni sopra esposte, il sottoscritto ritiene pertanto conveniente ricorrere alla valutazione per via **sintetico-comparativa**, sulla base di valori di mercato di beni simili **compravenduti in loco in epoca recente**, tenuto debitamente conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile e dell'andamento del mercato immobiliare della zona in cui è ubicato il bene oggetto di esecuzione.

Tale procedimento consiste nell'attribuire un valore unitario al parametro mq (metro quadrato), determinato per diretto confronto con **beni simili** di cui si conosce il valore di mercato nella zona.

• Parametri di valutazione.

Nella valutazione dell'immobile oggetto di stima con il procedimento sintetico-comparativo, il sottoscritto ha tenuto debitamente conto di tutti gli aspetti intrinseci ed estrinseci che possono influire sulla sua valutazione, quali:

sua attuale situazione urbanistica, ubicazione, superficie e forma, tipo d'impianti e loro stato di manutenzione, finiture presenti e materiali utilizzati per la costruzione e, in particolar modo, la sua vetustà e il suo stato di manutenzione e conservazione.



Si è inoltre tenuto debitamente conto che, in questo momento storico, il mercato immobiliare della zona - come anche in generale - è fortemente condizionato, anche per i beni come quello oggetto di esecuzione, da una profonda stagnazione.

La valutazione viene eseguita prendendo in considerazione come parametro il mq (metro quadrato) e sulla scorta di un'indagine di mercato effettuata presso qualificati operatori/osservatori del mercato immobiliare operanti nel Comune di Verona, nonché sulla scorta delle proprie conoscenze professionali e tenuto debitamente conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona.

Il tutto evidenziando che quelli qui di seguito indicati costituiscono dei **valori medi**, i quali possono variare in relazione all'interesse commerciale che il mercato immobiliare della zona può presentare in un determinato momento storico.

• **Fonti di informazione.**

Catasto di Verona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, Ufficio del Registro di Verona, Ufficio Tecnico del Comune di Verona, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:

- Immobiliare.it;
- borsinoimmobiliare.it;
- Agenzia delle Entrate - Atto di compravendita immobiliare in data 30/01/2017 rep. n° 273.391 del Notaio Paola Mazza;
- Agenzia delle Entrate - Atto di compravendita immobiliare in data 11/07/2019 rep. n° 63028 del Notaio Marco Porceddu Cilione;
- Agenzia delle Entrate - Atto di compravendita immobiliare in data 04/09/2019 rep. n° 63074 del Notaio Marco Porceddu Cilione;
- Agenzia delle Entrate - Atto di compravendita immobiliare in data 20/09/2024 rep. n° 51234 del Notaio Emanuele De Micheli;
- Agenzia delle Entrate - Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari.

D.1.13.3. Stima

La stima viene eseguita facendo specifico riferimento alla descrizione del bene precedentemente esposta, in quanto le porzioni immobiliari di cui è composto hanno caratteristiche e destinazioni d'uso diverse.

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie commerciale come determinata nel precedente capitolo D.1.13.1.



Pertanto, tenuto conto dei parametri di valutazione e di tutti gli ulteriori aspetti precedentemente descritti e, in particolare, considerata l'ubicazione del bene, informatosi sui valori di mercato della zona e in base alle proprie conoscenze professionali nonché tenuto conto dei borsini economici consultati, il sottoscritto valuta l'immobile oggetto di esecuzione come segue:

Destinazione	Superficie Commerciale	Valore Unitario	Valore Totale	Quota Pignorata	Valore Finale della Quota
		Euro/m ²	Euro		Euro
Abitazione (m.n. 153 sub 5 parte) - IMMOBILE "A"	m ² 81,24 ~	€ 950,00	77.178,00	1/1	77.178,00
Cantina (m.n. 153 sub 5 parte) - IMMOBILE "A/1"	m ² 4,60 ~	€ 950,00	4.370,00	1/1	4.370,00
TOTALE			81.548,00		81.548,00
VALORE DI STIMA				Euro	81.548,00

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 12.232,20
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.000,00
Spese tecniche di acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) - non obbligatorio:	Nessuna
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
TOTALE	€ 15.232,20

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€ 66.315,80
---	--------------------



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

Verona, 28.04.2025

Il perito estimatore
Ing. Fabio Pedretti



E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titolo di provenienza del bene agli esecutati
- E.2. Documentazione di stato civile e anagrafica relativa agli esecutati: certificati anagrafici di stato civile, certificati anagrafici di matrimonio e certificati di residenza
- E.3. Documentazione catastale: estratto di mappa, planimetria catastale ed estratto storico del Catasto
- E.4. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.5. Certificato di Destinazione Urbanistica
- E.6. Titolo abilitativo
- E.7. Documentazione fotografica: planimetria dimostrativa delle vie di accesso al lotto e fotografie degli esterni e degli interni
- E.8. Schema di rilievo dell'esperto stimatore
- E.9. Informazioni condominiali
- E.10. Dati comparativi acquisiti e fonte

