

Esecuzione Immobiliare	203/2023
Giudice	Dott. Ssa Paola Salmaso
Creditore precedente	"CONDOMINIO SABRATHA"
Parte eseguita	[REDACTED]



Esperto Stimatore

Arch. Elisa Zerbini - elisa.zerbini@gmail.com - 045.6661602

Custode Giudiziario

I.V.G. Verona - Istituto Vendite Giudiziarie - info@ivgverona.it - 0454851352

SAGACEstudio

Elisa Zerbini architetto

via Ponte Pignolo 2 - 37129 Verona

c.f. ZRBLSE83T41E897A p.iva 02298530201

elisa.zerbini@gmail.com - elisa.zerbini@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

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

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	5
D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	5
D.1.3. Descrizione dei beni	6
D.1.3.1. Contesto	6
D.1.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	7
D.1.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	11
D.1.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	11
D.1.4. Situazione urbanistica della zona	11
D.1.5. Situazione catastale dell'immobile	12
D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile	12
D.1.7. Stato di occupazione dell'immobile	14
D.1.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	14
D.1.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	14
D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici	14
D.1.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	14
D.1.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	14
D.1.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	15
D.1.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	15
D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	15
D.1.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	15
D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata	15
D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale	16
D.1.13. Valutazione del lotto	16
D.1.13.1. Consistenza	16
D.1.13.2. Criteri di stima	17
D.1.13.3. Stima	18
D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima	18
D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni	18
E. ALLEGATI LOTTO UNICO	19

Tribunale di Verona E.I. n. 203/2023 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch. Elisa zerbini

Custode: I.V.G. Istituto Vendite Giudiziarie



A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 203/2023
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Appartamento al p. Terzo con annessi locali soffitta al p. Quarto/ sottotetto
Ubicazione	Verona (VR), Via Giorgio Vasari n° 6 int. 15
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 255 mapp. n° 430 sub. 33
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 161.500,00
Stato di occupazione	In possesso della proprietà ed abitato dal sig. [REDACTED] proprietario per la quota di 1/2
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione € 3.000,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Presenti Costi di regolarizzazione € 1.500,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	Incluse quote di comproprietà su il vano C.T. comune e sul vano contatori al p. Terra



*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. 203/2023 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch. Elisa zerbini

Custode: I.V.G. Istituto Vendite Giudiziarie

B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno intestato [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

C. DIVISIONI IN LOTTI / LOTTO UNICO

Il pignoramento colpisce un appartamento posto al piano terzo di un condominio sito nel comune di Verona (Vr) in via Giorgio Vasari n. 6 int. 15.

Si è ritenuto opportuno creare un UNICO LOTTO in quanto la sua attuale conformazione e composizione non permette un frazionamento in più lotti che possa essere conveniente per la procedura.

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

Ai sig.ri [REDACTED], per la quota di 1/2 della piena proprietà ciascuno, l'immobile oggetto di pignoramento è così pervenuto:

_Per successione legittima in morte del [REDACTED]

[REDACTED], denuncia di successione n. 1346 vol. 9990 trascritta a Verona il 16/11/2018 ai nn. 46670 R.G. e 31394 R.P. e giusta accettazione tacita di eredità trascritta a Verona in data 29/07/2020 ai nn. 25087 R.G. e 17663 R.P. e successiva rettifica trascritta in data 10/07/2023 ai nn. 28145 R.G. e 20993 R.P.

Al precedente proprietario, sig. [REDACTED], l'immobile oggetto di pignoramento era così pervenuto:



Quota di 1/2 di piena proprietà per successione legittima in morte [REDACTED] [REDACTED] deceduta in data 09/02/2012, denuncia di successione n. 1372 vol. 9990 trascritta a Verona il 05/09/2012 ai nn. 30077 R.G. e 21651 R.P., successione devoluta con testamento pubblicato con verbale di pubblicazione testamento, rinuncia ad azione di riduzione ed accettazione di eredità in data 23/03/2012 rep. n. 6997/4552 Notaio Nicola Marinodi Bovolone (Vr) trascritta a Verona (Vr) in data 06/04/2012 ai nn. 12215/12216/12217 R.G. e 8722/8723/8724 R.P.;

Quota di 1/2 di piena proprietà con atto di compravendita rogato dal Notaio Vincenzo Scaduto di San Pietro in Cariano (Vr) in data 19/12/1996 n. 8930 di repertorio, trascritto a Verona il 30/12/1996 ai nn. 38880 R.G. e 26730 R.P., in comproprietà [REDACTED]
[REDACTED]

I sig.ri [REDACTED] sia all'atto di successione ed accettazione di eredità dei beni in oggetto, sia alla data di notifica del pignoramento, effettuata il 19/06/2023, risultavano entrambi di Stato Civile Libero.



D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

I beni oggetto di pignoramento sono siti in via Giorgio Vasari n. 6 nel comune di Verona (Vr). Confini: a Nord con il mappale n. 254, a Sud con la via G. Vasari, ad Est con il mappale n. 256 ed a Ovest con il mappale n. 429;





Attualmente risulta identificato al catasto edilizio urbano come segue:

- N.C.E.U.: **foglio 255 mappale 430 sub. 33**, categoria A/2, cl. 3, piano 3-4, via Giorgio Vasari n. 6, cons. 6,5 vani, sup. cat. 120 mq., sup. escluse aree scoperte 116 mq., rendita catastale € 839,24;

Si fa presente che, pur non essendo espressamente citato, nel pignoramento sono comprese le quote di comproprietà riferite rispettivamente al vano C.T. comune ed al vano contatori poste al p. Terra.

D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

L'immobile oggetto di perizia si colloca, nella porzione est del territorio comunale di Verona (Vr) appena fuori le mura del centro storico, entro il quartiere B.go Milano in un contesto pianeggiante in zona residenziale. Gli edifici dell'abitato sono principalmente condomini residenziali a più piani con attività commerciali di quartiere al piano terra. Le zone limitrofe sono

prettamente residenziali. Il centro più vicino risulta essere quello di Verona (Vr). Nelle immediate vicinanze dell'abitazione sono presenti zone a parcheggio ed aree verdi. Il centro storico di Verona dista a meno di 2 km. La stazione ferroviaria centrale di Porta Nuova dista circa 1 Km. Lo stadio Marcantonio Bentegodi dista circa 400 mt.

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

Piena proprietà di appartamento al piano terzo con annessi locali soffitta al piano quarto il tutto sito in Via Giorgio Vasari n. 6, Verona (Vr). L'appartamento è inserito in un condominio denominato "Sabratha" edificato entro gli anni 1968-1970.

La proprietà si estende su una superficie lorda complessiva di circa 137,00 mq di cui 112,00 mq circa destinati all'abitazione, 16,00 mq a balconi e 8,80 mq a soffitta.



Area esterna



Ingresso condominiale

L'accesso alla proprietà avviene per mezzo di un cancello pedonale direttamente dalla pubblica via G. Vasari. Dal cancello, attraversando l'area esterna si accede al vano scale condominiale composto da atrio distributivo verso scala interna e ascensore. L'ingresso all'appartamento avviene, al



piano terzo, per mezzo di un portoncino blindato che apre su un atrio di forma pressoché quadrata.



Soggiorno



Cucina

Da qui sulla sinistra troviamo la zona soggiorno/pranzo, di forma pressoché rettangolare, con un affaccio sul balcone posto sul prospetto principale. Dalla zona d'ingresso si accede ad un corridoio che distribuisce: sulla destra un ripostiglio; frontalmente la cucina abitabile con apertura su secondo balcone; a sinistra l'accesso al corridoio distributivo della zona notte.



Bagno



Camera singola



Quest'ultimo distribuisce: un bagno dotato di lavabo, wc, bidet, vasca e doccia con box; una stanza singola; sul fondo una camera matrimoniale con apertura sul terzo ed ultimo balcone presente nell'appartamento.



Camera matrimoniale



Corridoio

Dal pianerottolo distributivo condominiale, salendo ulteriori due rampe di scale, si accede al piano quarto sottotetto che si compone di un grande ambiente dove sono collocate le soffitte composte da piccoli ambienti chiusi da porte in legno con serratura.



p. quarto - zona comune



Soffitta

L'intera abitazione è dotata di serramenti esterni in legno con vetro-camera e sistema di oscuramento con tapparelle in legno. L'impianto di riscaldamento

Tribunale di Verona E.I. n. 203/2023 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

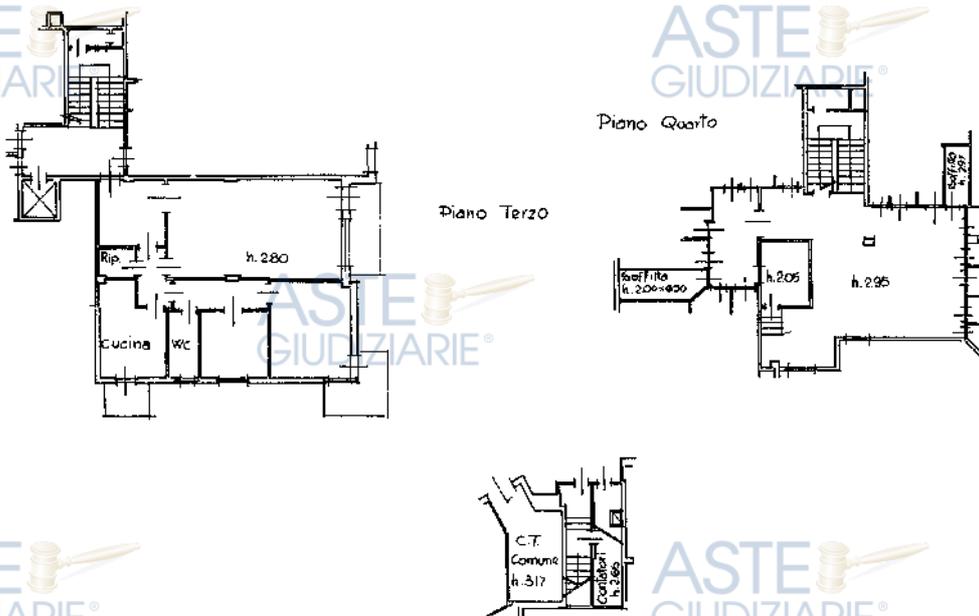
Esperto stimatore: Arch. Elisa zerbini

Custode: I.V.G. Istituto Vendite Giudiziarie



è centralizzato con distribuzione in tutti i locali per mezzo di termosifoni in ghisa dotati di ripartitori per la rilevazione dei consumi. In cucina è presente un boiler scaldacqua a gas per la produzione di acqua calda sanitaria. L'unità è dotata inoltre di impianto di aria condizionata composto da un'unità esterna e due split a parete distribuiti nel soggiorno e nel corridoio della zona notte. I pavimenti sono finiti con marmette, in tutte le zone della casa. Il bagno è dotato di pavimento e rivestimento in ceramica fino a circa 220 cm di altezza ed allestito con vasca, doccia con box, bidet, water e lavandino. Nel ripostiglio adiacente alla cucina sono presenti gli attacchi idrici e lo scarico per il collegamento della lavatrice.

Giudizio di conservazione del bene: In sede di sopralluogo si sono riscontrate non sufficienti condizioni di mantenimento e conservazione dell'immobile che presenta, in via generale finiture danneggiate o necessarie di opere di manutenzione. Gli impianti interni, sotto-traccia risultano datati con punti comando non dotati di messa a terra. Da segnalare, tuttavia, l'ottima conservazione e mantenimento delle parti comuni e dell'area a verde esterna.



Foglio 255 mappale 430 subalterno 33

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

Nessuna;

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

L'accesso all'immobile condominiale avviene dalla via pubblica (via Giorgio Vasari) mediante un cancelletto pedonale che conduce al vano scala condominiale. Qui mediante le scale di distribuzione o l'ascensore si raggiunge il piano terzo dove risulta collocato l'appartamento in oggetto.

Proseguendo un'altra rampa di scale si accede, mediante una porta con serratura, al vano sottotetto dove affacciano i locali soffitta.

D.1.4. Situazione urbanistica della zona

Per le informazioni sulla destinazione urbanistica dell'area in cui ricadono gli immobili oggetto di perizia si riporta al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Verona (Vr).

L'area censita al NCT del Comune di Verona, per effetto del vigente Piano degli Interventi, risulta assoggettata alle prescrizioni, vincoli e direttive dei seguenti articoli normativi della "Disciplina Regolativa":

- **Tavola n. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale**

- Art. 31. Vincolo sismico classe 2;
- Art. 37. Strade Romane;
- Art. 39. Invarianti di natura idrogeologica ed idraulica: fascia di ricarica degli acquiferi;
- Art. 52. Infrastrutture della mobilità: aeroporti;
- **Art. 43. Tutela della vulnerabilità intrinseca degli acquiferi;**
Unità A: vulnerabilità intrinseca alta;

- **Tavola n. 2.2 – Unità di Paesaggio**

- Art. 57. Unità di paesaggio:
1 - Ambito planiziale del fiume Adige;

• **Tavola n. 3.1 – Rete ecologica - Ambiti ed elementi di interesse naturalistico ambientale**

- Art. 58c. 7, let. e) Reticolo di siepi e alberate:
Filari in ambito urbano (in aderenza);

• **Tavola n.4 – Disciplina Regolativa**

SISTEMA INSEDIATIVO

La città esistente

- Art. 104. TCb - tessuto con edificazione mista-funzionale;
1- densità alta;

D.1.5. Situazione catastale dell'immobile

Si attesta la piena conformità tra gli intestatari catastali dell'immobile e quelli risultanti dalle Visure Catastali ed Ipotecarie effettuate.

Dai rilievi in sede di sopralluogo si è accertato che la raffigurazione nelle planimetrie catastali risulta attualmente **NON CONFORME** con lo stato dei luoghi e nello specifico si sono riscontrate le seguenti difformità:

_ la porta che conduce alla zona soggiorno dal corridoio distributivo risulta tamponata;

_ la parete che separa il corridoio dalla zona soggiorno risulta spostata a favore del corridoio;

Queste difformità andranno aggiornate successivamente alla presentazione delle pratiche edilizie descritte nel paragrafo seguente (D.1.6.).

Le spese per l'aggiornamento delle planimetrie sono stimate in 1.500,00 €.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

L'immobile oggetto di procedura risulta edificato e successivamente variato in virtù dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Verona (Vr):

Licenza di Costruire n. SK 348/68 del 09/08/1968 prot. n. 13486 per la costruzione di un fabbricato ad uso abitazione denominato condominio Sabratha in via Vasari loc. Albere - Verona ;

Tribunale di Verona E.I. n. 203/2023 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmasso

Esperto stimatore: Arch. Elisa zerbini

Custode: I.V.G. Istituto Vendite Giudiziarie



- **Licenza di Costruire n. SK 1546/69 del 18/11/1969 prot. n. 64888** per apportare varianti al progetto per la costruzione di un fabbricato ad uso abitazione denominato condominio Sabratha in via Vasari loc. Albere - Verona approvato con **Licenza di Costruire n. SK 348/68 del 09/08/1968 prot. n. 13486** ;

- **Certificato di Abitabilità prot. 26183/70 del 24/11/1970** riferito alla costruzione di un fabbricato ad uso abitazione denominato condominio Sabratha in via G. Vasari n. 6 B.go Milano, Verona - Licenza d'uso n. 01055/IV del 13/04/1970 della Prefettura ;

Dai rilievi effettuati nel sopralluogo la raffigurazione negli elaborati grafici depositati presso il comune di Verona (Vr) risulta **NON CONFORME** con lo stato dei luoghi e nello specifico poi si sono rilevate le seguenti difformità:

_ la porta che conduce alla zona soggiorno dal corridoio distributivo risulta tamponata;

_ la parete che separa il corridoio dalla zona soggiorno risulta spostata a favore del corridoio;

_ l'ingresso alla camera matrimoniale si rileva in diversa posizione, arretrato ed allineato alla parete di separazione con la camera singola;

_ la porta di ingresso alla camera singola risulta realizzata in posizione diversa;

_ la porta di ingresso al bagno risulta collocata in posizione diversa;

_ tutte le pareti divisorie interne della zona notte risultano traslate verso la cucina;

Le irregolarità sopra rilevate potranno essere regolarizzate mediante idonea pratica di sanatoria per opere difformi allo stato concessionato.

Le spese per la presentazione della pratica sono stimate in 3.000,00 € escluse eventuali sanzioni ed oneri.



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

L'immobile oggetto di pignoramento, in sede di sopralluogo, risultava occupato dal [REDACTED] proprietario dell'immobile per la quota di 1/2 di piena proprietà.

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

Nessuno;

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici**D.1.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

1. **Pignoramento** derivante da Atto Esecutivo o Cautelare del Tribunale di Verona a favore di Condominio Sabratha con sede in Verona - C.F.

93099980232 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

relativamente

all'intero diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno, a firma del Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in data 02/07/2023 repertorio n. 4400, trascritto a Verona in data 10/07/2023 ai nn. R.G. n. 28146 R.P. n. 20994.

Colpisce il seguente immobile: Foglio 255 mappale 430 subalterni 33 per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno in capo [REDACTED]

[REDACTED].

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

Nessuno;



D.1.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili**D.1.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile**

Nessuno;

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

I Beni fanno parte di un complesso residenziale denominato “**Condominio SABRATHA**” amministrato da **STUDIO AMMINISTRAZIONI GALLO s.a.s.** con sede in Verona (tel. 045/4649662 - mail info@amministrazionigallo.it - pec studioamministrazionigallo@pec.it).

L'attuale proprietà non risulta in regola con il pagamento delle spese condominiali.

Le spese condominiali a carico dell'acquirente, ai sensi dell'art. 63, comma 4, disp. att. c.p.c., relative all'anno in corso e all'anno precedente sono le seguenti:

- **Bilancio consuntivo - Esercizio ordinario 2023/2024** delle spese approvato per una **somma di € 1.555,66**
- **Bilancio preventivo - Esercizio ordinario 2024/2025** delle spese approvato per una **somma di € 2.567,30**

Si precisa che le spese insolute condivise dell'attuale gestore Condominiale, sono escluse dal calcolo del debito dell'esecutato verso il Condominio “Sabratha”, ovvero il creditore della procedura.

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

Nessuno;

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Nessuno;

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Nessuno;

D.1.13. Valutazione del lotto

Per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto, è stato utilizzato il metodo di stima "sintetico-comparativo" attribuendo al bene i valori unitari medi di mercato presenti nella zona. Sono state inoltre tenute in considerazione tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto della presente stima, della loro natura, del loro utilizzo, e della loro consistenza. Si è tenuto conto della vetustà, dello stato di conservazione e di manutenzione, e dell'ubicazione dell'unità immobiliare, procedendo all'analisi plani-volumetrica dell'immobile mediante rilievi metrici, fotografici, e grafici a campione. Sono state svolte accurate indagini preliminari finalizzate alla raccolta delle informazioni e dei dati utili all'adempimento del seguente mandato. In conclusione sono stati utilizzati tutti gli abituali e consueti criteri che costituiscono il fondamento teorico-pratico in materia di estimo.

D.1.13.1. Consistenza

destinazione	unità di misura	superficie lorda	coefficiente	superficie commerciale
Appartamento p. terzo	mq	112,20	1,00	112,20
Balconi appartamento	mq	15,78	0,25	3,95
Locali soffitta p. quarto	mq	8,85	0,20	1,77
totale abitazione		136,83		117,92



D.1.13.2. Criteri di stima

Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agencia delle Entrate - OMI, Borsino Immobiliare del comune di VERONA, analisi dei dati comparativi delle compravendite immobiliari similari per categoria residenziale estratti dal sistema AdE - OMI per la consultazione dei valori immobiliari dichiarati compresi tra i mesi di Aprile 2023 e Ottobre 2024, portale Stimatrixcity come Motore di ricerca per atti comparabili:

	valore min. (€/mq)	valore max. (€/mq)	valore considerato (€/mq)
OMI 2° sem. 2024 (Osservatorio mercato immobiliare) Abitaz. Civili - Tipo Normale	1.750,00 €	1.950,00 €	1.850,00 €
Borsino Immobiliare - Abitaz. In stabili fascia media	1.136,00 €	1.839,00 €	1.487,00 €
Valori immobiliari dichiarati da portale AdE - per categoria residenziale A02 (Aprile 2023)		1.375,33 €	1.375,33 €
Valori immobiliari dichiarati da portale AdE - per categoria residenziale A02 (Maggio 2023)		1.381,58 €	1.381,58 €
Valori immobiliari dichiarati da portale AdE - per categoria residenziale A02 (Maggio 2023)		1.430,23 €	1.430,23 €
Valori immobiliari dichiarati da portale AdE - per categoria residenziale A02 (Ottobre 2023)		1.581,72 €	1.581,72 €
Valori immobiliari dichiarati da portale AdE - per categoria residenziale A02 (Ottobre 2024)		1.705,88 €	1.705,88 €
Valore comparativo estratto da compravendita su bene similare Stimatrix (Giugno 2022)		1.336,21 €	1.336,21 €
VALUTAZIONE MEDIA UNITARIA PONDERATA			1.518,49 €



Corpo	destinazione	superficie equivalente	valore unitario	valore complessivo
	Appartamento al p. terzo con annessi locali soffitta al p. quarto	117,92	1.518,49 €	179.060,34 €
	totale			179.060,34 €

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€ 1.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:	€ 3.000,00
Spese condominiali arretrate:	€ 4.122,96
Riduzione per l'assenza di garanzia di vizi del bene 5%	€ 8.953,02

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni **€ 161.484,36**

Si arrotonda a **€ 161.500,00**

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

Il Perito Stimatore
Arch. Elisa Zerbini



E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titolo di provenienza del bene
- E.2. Certificati contestuali di Residenza e di Stato Famiglia
- E.3. Certificati di Stato Libero
- E.4. Mappa e Planimetria catastale
- E.5. Visura storica catastale
- E.6. Ispezione ipotecaria aggiornata
- E.7. Certificato di Destinazione Urbanistica
- E.8. Titoli Abilitativi
- E.9. Fotografie degli interni
- E.10. Fotografie degli esterni
- E.11. Dati comparativi acquisiti e fonte
- E.12. Comunicazione Agenzia delle Entrate
- E.13. Documentazione spese condominiali







FOTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE®



FOTO 2

ASTE
GIUDIZIARIE®



FOTO 3



FOTO 4

Tribunale di Verona E.I. n. 203/2023 R.E.
Giudice: Dott. Paola Salmasso
Esperto stimatore: Arch. Elisa Zerbini
Custode: I.V.G. Istituto Vendite Giudiziarie

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

ASTE
GIUDIZIARIE®



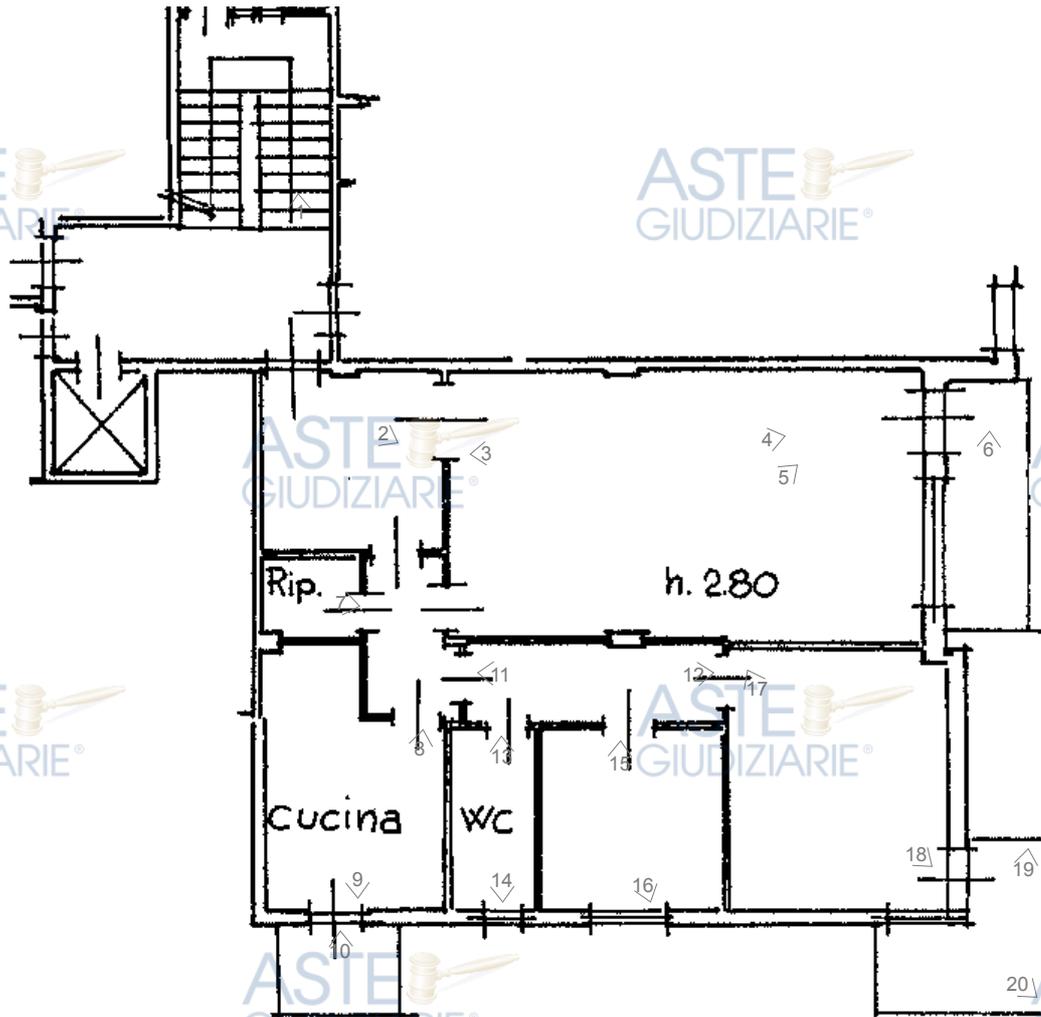




FOTO 1

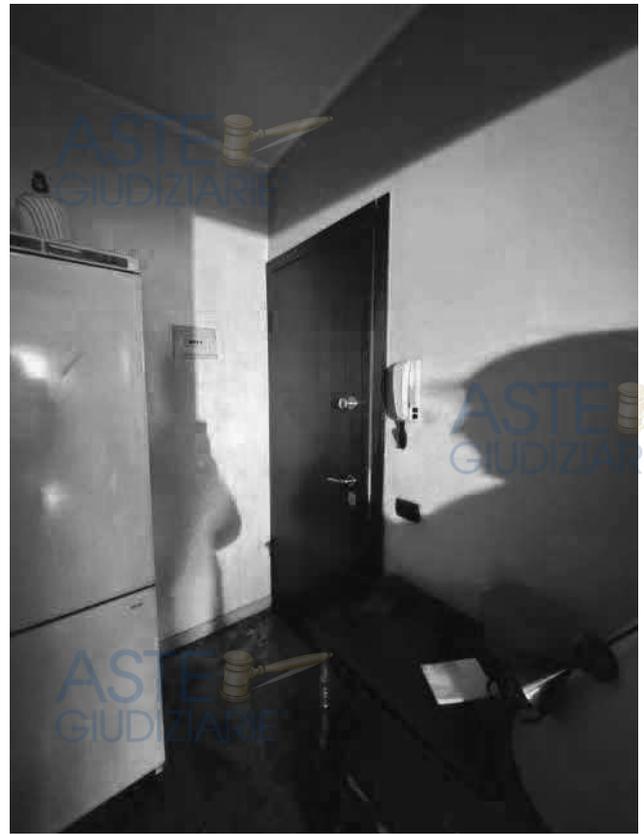


FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4





FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7



FOTO 8





FOTO 9
ASTE
GIUDIZIARIE®



FOTO 10





FOTO 11



FOTO 12



FOTO 13



FOTO 14





FOTO 15



FOTO 16



FOTO 17



FOTO 18



FOTO 19



FOTO 20





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

FOTO 21

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

FOTO 22

ASTE
GIUDIZIARIE®





FOTO 23



FOTO 24



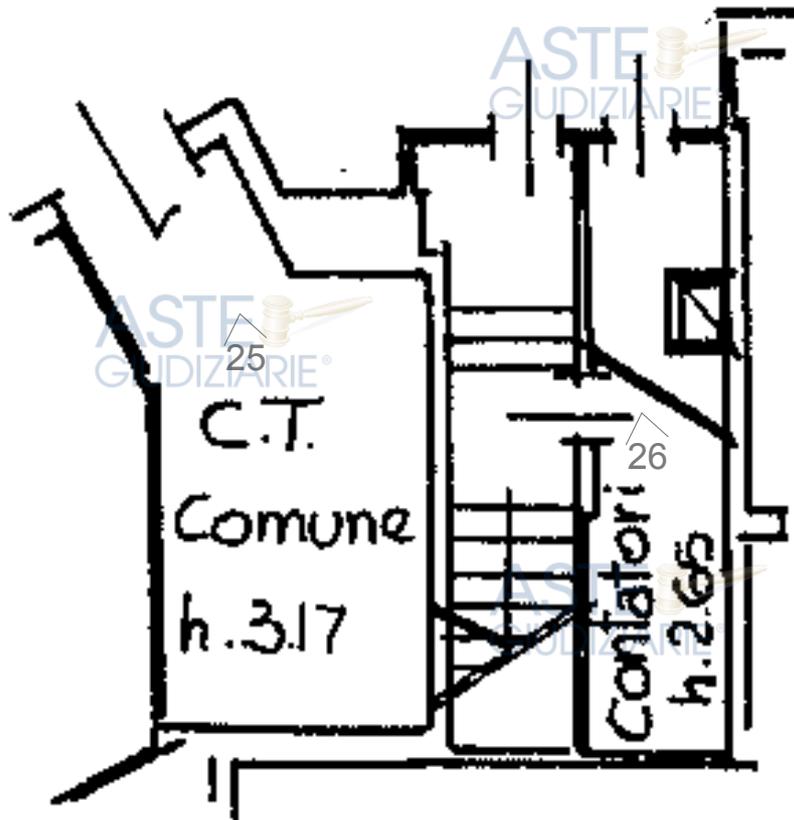




FOTO 25



FOTO 26

ASTE
GIUDIZIARIE®

