

Esecuzione Immobiliare

N. 233/2024

Giudice

Dott.ssa Paola Salmaso

Creditore procedente

OLYMPIA SPV. S.R.L.

Parte eseguita

[REDACTED]



VENTURI geom. Gianluca

Via Albere, 80/C

C.F. VNTGLC79T17L781N

P.IVA 03461820239

www.studiotecnicoventuri.com

geometraventuri@gmail.com - gianluca.venturi@geopec.it



Esperto Stimatore

GIANLUCA geom. VENTURI

E-mail: [geometraventuri@gmail.com](mailto:geometraventuri@gmail.com)

PEC: [gianluca.venturi@geopec.it](mailto:gianluca.venturi@geopec.it)

Via Albere, 80/C – 37138 - Verona

Cell. 347/7281007



Custode Giudiziario

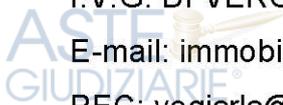
I.V.G. DI VERONA

E-mail: [immobiliare@ivgverona.it](mailto:immobiliare@ivgverona.it)

PEC: [vegisrls@pec.it](mailto:vegisrls@pec.it)

Via Chioda, 80 – 37136 - Verona

Tel. 0459813484



Tribunale di Verona E.I. n. 233/2024 R.E.

Giudice: Dott.ssa Salmaso Paola

Esperto stimatore: Geom. Venturi Gianluca

Custode: I.V.G. di Verona



A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO.....	4
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA.....	5
C.	DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO.....	5
D.	DESCRIZIONE DEL LOTTO.....	6
D.1.	LOTTO UNICO.....	6
D.1.1.	Proprietà.....	6
D.1.1.1.	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio.....	6
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....	6
D.1.3.	Descrizione dei beni.....	8
D.1.3.1.	Contesto.....	8
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato.....	8
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali.....	13
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile.....	14
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona.....	14
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile.....	14
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile.....	15
D.1.7.	Stato di occupazione dell'immobile.....	15
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti.....	15
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile.....	15
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici.....	16
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	16
D.1.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	16
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....	16
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile.....	17
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali.....	17
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	18
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata.....	18
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale.....	18
D.1.13.	Valutazione del lotto.....	18
D.1.13.1.	Consistenza.....	19
D.1.13.2.	Criteri di stima.....	19
D.1.13.3.	Stima.....	19
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima.....	19
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	20
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO.....	21

**A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO**

<b>Procedura</b>	RGE 233/2024
<b>Lotto</b>	1 (unico)
<b>Diritto oggetto di vendita</b>	Piena proprietà dell'intero
<b>Tipologia immobile</b>	Appartamento sito al piano terzo con cantina al piano interrato all'interno di un condominio. Sup. commerciale mq 55 circa
<b>Ubicazione</b>	Verona (VR) – Via Cendrata, 6
<b>Dati catastali</b>	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 221 mapp. n°: 18 sub. 15
<b>VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni</b>	€ 58.000,00
<b>Stato di occupazione</b>	Non abitato
<b>Irregolarità edilizie</b>	Presenti Costi di regolarizzazione € 3.000,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
<b>Irregolarità catastali</b>	Presenti Costi di regolarizzazione € 800,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
<b>Esistenza di formalità non cancellabili</b>	No



*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. 233/2024 R.E.

Giudice: Dott.ssa Salmaso Paola

Esperto stimatore: Geom. Venturi Gianluca

Custode: I.V.G. di Verona

## B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

*A seguito del recupero degli atti di provenienza e dopo la consultazione dei documenti prodotti da parte del creditore procedente si conferma che il bene immobile oggetto di pignoramento risulta in piena proprietà, [REDACTED]*

## C. LOTTO UNICO

*Trattasi di un appartamento con una cantina all'interno di un condominio che per sua natura e superficie dello stesso non risulta comodamente divisibile.*

*Si ricorda che " il concetto di comoda divisibilità di un immobile, a cui fa riferimento l'articolo 720 del CC postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso".*

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

A seguito di richiesta dei titoli di provenienza presso i vari archivi sono stati reperiti i seguenti atti (allegati alla presente perizia):

- All'esecutata per la quota dell'intero pervenne tramite "atto di compravendita" stipulato dal notaio Buoniconti Maria Maddalena in data 26/07/2007 con rep. 340643/19739, trascritto a Verona il 03/08/2007 al n. 38538 R.G. e al n. 22272

R.P.;

- Al precedente proprietario (Filippo Giuseppe) pervenne in parte tramite "atto di compravendita" stipulato dal notaio Buoniconti Maria Maddalena in data 13/09/1999 con per. 277561/9776, trascritto a Verona il 20/09/1999 al n. 32332 R.G. e al n. 20864 R.P. e in parte tramite "atto di cessione di quote immobiliari" stipulato dal notaio Buoniconti Maria Maddalena in data 03/05/2001 con rep. 296537, trascritto a Verona il 14/05/2001 al n. 18267 R.G. e al n. 12694 R.P.

**D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici**

A seguito di ricerche effettuate presso gli uffici anagrafici è emerso che l'esecutata è residente a Rovigo in via Felice Cavallotti, 54. e risulta in stato civile libero.

L'appartamento non è abitato.

**D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita**

Da visura catastale eseguita presso l'Agenzia delle Entrate di Verona il bene immobile oggetto di pignoramento immobiliare viene identificato come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Verona:

- Foglio 221 - mappale 18 - subalterno 15 - categoria A/3 - classe 4 - vani 3,5 - superficie catastale 60 mq - rendita catastale € 397,67 – via Cendrata, 6– piani S1,3;

Non si segnalano variazioni catastali di rilievo avvenute dall'impianto.

Il bene immobile oggetto di pignoramento risulta localizzato nel comune di Verona (VR) in via Ludovico Cendrata, 6 come evidenziato nell'estratto Google di seguito indicato (la visura indica un indirizzo errato).



La proprietà confina al catasto terreni (mappale 18) in senso NESO con il via Cendrata, mp. 21, mp.19, mp.34, mp.1464, mp.



Tribunale di Verona E.I. n. 233/2024 R.E.

Giudice: Dott.ssa Salmaso Paola

Esperto stimatore: Geom. Venturi Gianluca

Custode: I.V.G. di Verona

### D.1.3. Descrizione dei beni

#### D.1.3.1. Contesto

*Il bene immobile oggetto di pignoramento ricade in zona semicentrale del Comune di Verona; pertanto, risulta comodo a tutti i servizi principali (negozi, scuole, ecc). L'abitazione risulta comoda all'autostrada A4 e alla superstrada.*

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

*Trattasi di un appartamento facente parte di un condominio sito in zona semi centrale di Verona (VR) in via Ludovico Cendrata, 6.*

*L'unità immobiliare identificata catastalmente al catasto fabbricati di Verona (VR) foglio 221 mn. 18 sub.15 si trova al piano terzo con cantina al piano interrato.*

*L'accesso all'immobile avviene direttamente da via Cendrata attraverso un cancelletto pedonale, un cortile, un portone e le scale condominiali (senza ascensore).*

*A parere dello scrivente lo stato di conservazione del bene immobile oggetto di Pignoramento, dopo aver tenuto conto dei diversi elementi dell'u.i, risulta in stato di manutenzione coevo con l'epoca di realizzazione (anni '60) fatta eccezione dei serramenti che risultano sostituiti in un'epoca più recente. Si precisa che la porta blindata è da sostituire in quanto è stata manomessa per riuscire ad accedere all'appartamento grazie al fabbro incaricato.*

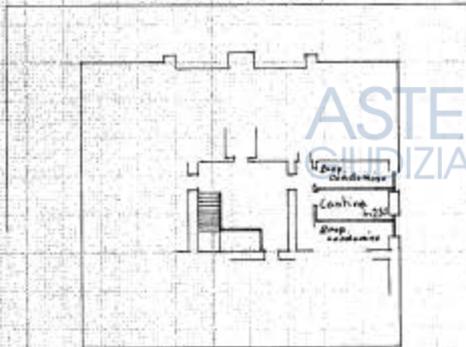

**MINISTERO DELLE FINANZE**  
**DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI**  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
LE. DECRETI-LEGGI 11 APRILE 1978, N. 460

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)  
 Lire 20

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Verona Via Trav. Maestro Martino  
 Ditta Danzi Pier Giorgio  
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Verona.

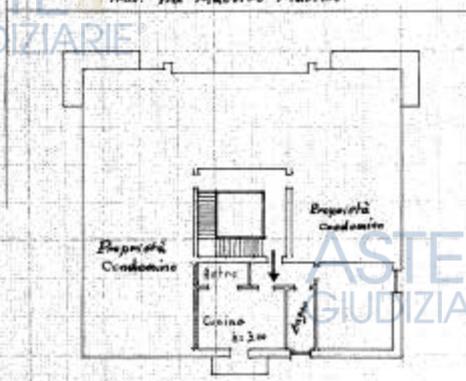
PIANTA CANTINA

Trav. Via Maestro Martino



Trav. Via Maestro Martino

DIANO TERZO



ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	Compilata dal <u>Geom. Diego Ruffi</u> <small>(Firma, nome e cognome del tecnico)</small>
DATA PROT. N°	Iscritta all'Albo dei <u>Geometri</u> della Provincia di <u>Verona</u> n. <u>31-2-1993</u> Firma <u>Geom. Ruffi</u>



*L'accesso avviene dal vano scale condominiale privo di ascensore.*

*L'appartamento è suddiviso in un soggiorno, un cucinino, un disimpegno, un bagno e una camera; a servizio del soggiorno è presente un balcone.*

*Tutte le superfici murarie risultano intonacate e tinteggiate. La pavimentazione è in marmette con battiscopa in ceramica. Il bagno presenta rivestimento in ceramica e risulta completo di tutti i sanitari con vasca e predisposizione all'allaccio di una lavatrice.*

*Il balcone risulta pavimentato in mattonelle tipo klinker, i parapetti sono in ferro a corsi verticali verniciati.*

*I serramenti esterni sono in pvc con doppio vetro tipo vetro camera; presenza di avvolgibili in plastica con cassonetto interno.*

*Le porte interne sono in legno con specchiatura in vetro smerigliato; il portone di ingresso è di tipo blindato ma da sostituire in quanto fortemente danneggiato durante l'accesso all'unità disabitata.*



Tribunale di Verona E.I. n. 233/2024 R.E.

Giudice: Dott.ssa Salmaso Paola

Esperto stimatore: Geom. Venturi Gianluca

Custode: I.V.G. di Verona



CANTINA PIANO INTERRATO



*L'accesso avviene dal vano scale condominiale raggiungendo il piano interrato; Trattasi di un locale di piccole dimensioni intonacato con porta di accesso in legno.*

*Per quanto riguarda l'unità immobiliare nel suo insieme si precisa che la planimetria catastale attualmente in atti presso l'Agenzia delle Entrate di Verona è stata approvata il 01/01/1959 ove la conformazione interna non risulta conforme per alcune minime imprecisioni e quindi risulta da aggiornare, inoltre si precisa che l'elaborato planimetrico*

agli atti datato 27/01/2022 indica il subalterno dell'appartamento scambiato con quello adiacente (16 anziché 15).

Gli elementi costruttivi e di completamento dell'immobile sono costituiti da muratura portante in laterizio con muratura portante. I solai interpiano sono presumibilmente in laterocemento.

L'abitazione è dotata di impianto elettrico sottotraccia, tensione 220 volt con scarsi punti di utilizzo.

Le utenze sono collegate alla rete urbana.

Il riscaldamento è di tipo a termosifoni; presenza di una caldaia nel cucinino che fornisce anche acqua calda sanitaria. Si evidenzia che le tubazioni dell'impianto di riscaldamento sono in parte a vista.

Per quanto concerne la conformità di tutti gli impianti sopradescritti e comunque presenti si ricorda che sulla G.U. n. 147 del 25.6.2008 è stato pubblicato il D.L. n. 112 che all'articolo 35, comma 2 recita: "L'articolo 13 del D.M. n. 37/08 è soppresso".

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

Il presente condominio che si sviluppa su più piani fuori terra e uno interrato è servito da un vano scale interno comune.

Nell'atto di provenienza rep. 340643/19739 del 26/07/2007 è indicato "La vendita è fatta a corpo, con ogni diritto, ragione, azione, annessione, accessione, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive e comprende i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni e condominiali del fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto, secondo legge e giusta i precedenti titoli.

Più precisamente competono alla parte acquirente i proporzionali diritti di comproprietà sugli enti comuni e condominiali del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 c.c., ivi compresa l'area scoperta e coperta di pertinenza."

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

L'accesso all'immobile avviene da via Cendrata, attraversati cancello, corte, portone, androne e scale condominiali. Come già anticipato trattasi di beni comuni che non è identificati nell'elaborato planimetrico con un subalterno specifico.

#### D.1.4 Situazione urbanistica della zona

A seguito di analisi e verifica effettuate all'Ufficio Tecnico del Comune di Verona è stato appurato che il condominio dove vi è l'appartamento oggetto di pignoramento ricade nel vigente P.I. in zona TCb2 - Tessuto con edificazione mista con Densità MEDIA da 2 a 4 piani.



#### D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

La proprietà sita nel comune di Verona (VR) è composta da un appartamento sito all'interno di un contesto condominiale, posto al piano terzo con cantina al piano interrato.

- Foglio 221 - mappale 18 - subalterno 15 - categoria A/3 - classe 4 - vani 3,5 - superficie catastale 60mq - rendita catastale € 397,67 – via Ludovico Cendrata, 6 – piani S1,3;

Al N.C.T. il condominio ricade nel foglio 221 mappale 18 con qualità ente urbano.

In visura catastale il bene immobile oggetto di pignoramento risulta correttamente in ditta all'esecutata:

- FERRARI Marina nata a GENOVA (GE) il 23/03/1973 c.f. FRRMRN73C63D969E  
Proprietà 1000/1000;

*In merito alla conformità della planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate di Verona lo scrivente ha rilevato che la planimetria risulta da aggiornare per alcune minime modifiche ed è necessario rappresentare correttamente l'elaborato planimetrico a causa di un'errata indicazione dei subalterni; il costo per tali aggiornamenti si aggira attorno agli € 800,00.*

#### **D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile**

*A seguito di formale accesso agli atti presso la P.A. Edilizia Privata la stessa ha prodotto le seguenti risultanze in merito ai titoli edilizi presentati:*

- Licenza edilizia SK 15114 del 1958 del 1963 per "Costruire un fabbricato nei pressi di via Maestro Martino in Borgo Venezia;
- Certificato di Agibilità del 09/02/1960.

*A seguito di confronto dell'ultimo stato concessionato con lo stato dei luoghi sono emerse delle lievi difformità interne sanabili con un'opportuna pratica edilizia al costo compreso di sanzioni e diritti comunali pari a € 3.000,00 salvo diverse interpretazioni/valutazioni future da parte della P.A. e cambi normativi.*

#### **D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile**

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

*L'immobile risulta libero e quindi non occupato.*

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

*Lo scrivente, a seguito di formale richiesta presso l'Agenzia delle Entrate di Verona ha verificato l'esistenza di contratti/comodati e la stessa ha risposto negativamente.*

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

*Come dalle Certificazioni Notarile depositate dai Legali di parte procedente e da verifiche si riporta l'elenco aggiornato delle trascrizioni di pignoramento e delle iscrizioni ipotecarie gravanti sul bene immobile descritti nella presente perizia.*

*Trascrizioni:*

- [REDACTED]

*Iscrizioni:*

- [REDACTED]

*NOTA BENE: Si precisa che sempre a carico dell'esecutata è presente un'ipoteca giudiziale derivante [REDACTED]*

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

*In codesta perizia, dall'analisi di Certificazione Notarile Legge 302/1998, da visura ipocatastale eseguita telematica su SISTER Agenzia delle Entrate di Verona e da accertamenti presso altri enti pubblici si è rilevato quanto segue:*

- *A seguito di richiesta presso il Tribunale di Verona Cancelleria Famiglia l'esito NEGATIVO in merito ai diritti di assegnazione della casa familiare a favore del coniuge non debitore trascritti successivamente all'iscrizione del creditore procedente ipotecario di primo grado;*
- *NON sono stati rilevati i diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente;*

- *NON sono stati visionati fondo patrimoniale ed i negozi di destinazione ex art. 2645-ter cod. civ.;*
- *NON si è rilevata la presenza di contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile;*

*Per ulteriori considerazioni ed individuazioni di cancellazione di vincoli e oneri giuridici a cura e spese della procedura lo scrivente ritiene corretto e professionale l'intervento di un Notaio e/o Delegato – figure professionali competenti – che possa dare una risposta certa e corretta in tal senso.*

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

*Lo scrivente per quanto di competenza non ha rilevato vincoli ed oneri giuridici opponibili. Per ulteriori considerazioni ed individuazioni di tali vincoli lo scrivente ritiene corretto e professionale l'intervento di un Notaio e/o Delegato – figure professionali competenti – che possa dare una risposta certa e corretta in tal senso.*

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

*Dalla ricerca urbanistica non si è rilevato l'esistenza di un vincolo storico-culturale e quelli ex art. 9 d.lgs. 122/2005.*

*Nell'ultimo atto di provenienza è citato "che il bene in oggetto non è soggetto ad alcun vincolo ai sensi e per gli effetti del Codice dei Beni Culturali (D. Leg. vo 22 gennaio 2004, n. 42)".*

#### **D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali**

*Il condominio è amministrato dall'amministratore arch. Marchesini Eleonora immobiliare con recapito telefonico 045/526855 – 338/8525439 – email: eleonoramarchesini@virgilio.it:*

*Si riporta quanto indicato cortesemente dall'Amministratore e allegato alla presente:*

- *Millesimi di competenza : 55,76 millesimi di proprietà;*
- *Ammontare delle spese condominiali annuali di gestione (anche indicativo); €/anno 400,00 circa;*
- *Ammontare delle spese annuali anno in corso; € 1.581,35 preventivo es.2024;*

- *Eventuali spese straordinarie approvate per l'anno in corso (se già deliberate): non presenti;*
- *Eventuali spese scadute e non pagate con evidenza di quelle non pagate: €1.410,72;*
- *Copia CPI se presente; Non disponibile;*
- *Copia Regolamento condominiale: non fornito;*

*I dati sopra riportati sono stati ricevuti dall'amministratore. Si invita l'eventuale interessato ad analizzare attentamente la documentazione ricevuta ed allegata alla presente perizia e in caso di dubbi di contattare direttamente l'amministratore.*

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

*Dalla documentazione recuperata si evince che si tratta di un appartamento in categoria A/3, che è intestato a un soggetto privato e che gli atti di trasferimento allegati alla presente riguardano sempre privati.*

#### **D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata**

*Si indica che l'immobile NON risulta in regime di edilizia convenzionata. Si invita comunque a leggere gli atti di provenienza allegati alla presente.*

#### **D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale**

*La quota pignorata riguarda l'intero compendio immobiliare, pertanto, essendo un lotto unico non vi è necessità di separazione in natura e progetto divisionale.*

#### **D.1.13. Valutazione del lotto**

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

**D.1.13.1. Consistenza**

A seguito di verifiche della documentazione acquisita e da misurazioni effettuate sul posto si evince che l'intero lotto vanta una superficie commerciale pari a:

EDIFICIO CON CORTE	mq (circa)	%	superficie ragguagliata	totale superficie ragguagliata
appartamento	53	100	53,0	56,2
balcone	2,8	50	1,4	
cantina	7	25	1,8	

**D.1.13.2. Criteri di stima**

Considerato lo scopo della presente relazione, finalizzata alla ricerca dei più probabili valori di mercato del compendio immobiliare in esame, considerate le esposte caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio stesso, con particolare riferimento all'ubicazione di accesso, alla tipologia, all'epoca di costruzione, alla dotazione impiantistica, alla situazione urbanistica, si ritiene, quanto alla metodologia, di privilegiare la stima sintetica-comparativa assumendo come parametro di superficie il "metro quadro" lordo vendibile ed i fattori incrementativi e decrementativi atti a calibrare i valori di riferimento alla realtà in esame.

I valori, determinati anche sulla scorta di informazioni assunte presso il Catasto, l'Ufficio Tecnico del Comune di Verona, gli osservatori del mercato immobiliare della zona, gli operatori del settore edilizio ed immobiliare della provincia di Verona con riferimento anche al metodo MCA (Market Comparison Approach), si riferiscono a quelli esistenti di mercato per immobili analoghi, sia per ubicazione che per tipologia, a quello oggetto della presente stima, facendo riferimento per il valore, a trattazioni e compravendite al periodo finale dell'anno 2024. Si precisa che, nella determinazione del valore a "metro quadrato", si è valutato l'incidenza dei beni comuni coperti e scoperti a servizio dei beni oggetto di stima, dei quali vi è menzione nell'atto di provenienza allegato alla presente.

**D.1.13.3. Stima**

Lo scrivente, quindi, procede alla seguente valutazione:

Lotto UNICO.

Piena proprietà del compendio immobiliare censito al foglio 221 mapp. 18 sub. 15 del comune di Verona (appartamento con cantina).

Valore arrotondato del lotto UNICO: € 73.000,00

**D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

*Si elencano di seguito gli adeguamenti e le correzioni al valore di stima (trattasi di importi stimati, oltre accessori di legge, che possono subire variazioni in base al professionista incaricato o diverse interpretazioni/normative future da parte della P.A. o modifiche normative):*

- *assenza di garanzia sull'immobile, ovvero rischio assunto per l'assenza di garanzia postuma e per la presenza di vizi occulti è quantificato nel 10% ovvero 7.300,00 €;*
- *Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica determinate in € 3.000,00;*
- *Spese tecniche di regolarizzazione catastale determinate in € 800,00;*
- *Sostituzione porta d'ingresso è quantificata in € 1.500,00;*
- *Eventuali spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni se necessario – dato da richiedere cortesemente al Notaio per ricevere un preventivo di spesa reale;*
- *Verifica impianti esistenti € 800,00;*
- *Redazione APE € 400,00.*
- *Spese condominiali scadute come da documenti ricevuti dall'amministratore (ultimi due anni): € 1.418,04.*

**D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni: € 57.781,96 arrotondato € 58.000,00

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.

Verona, 17/02/2025

Il perito estimatore  
titolo e nome  
(timbro e firma)

#### D. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titoli di provenienza del bene
- E.2. Certificati anagrafici esecutata
- E.3. Documentazione catastale
- E.4. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.5. Titoli Abilitativi
- E.6. Responso Agenzia Entrate locazioni
- E.7. Documentazione fotografica
- E.8. Responso amministratore condominio
- E.9. Dati comparativi acquisiti