

Esecuzione Immobiliare | **235/2024****Giudice** | **Dott.ssa Paola Salmaso****Creditore procedente** | **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.****Parte esecutata** | [REDACTED]Esperto StimatoreArch. Davide Iembo - davideiembo@gmail.com - 045.6661602Custode GiudiziarioI.V.G. Verona - info@ivgverona.it - 045.9813484

SAGACEstudio

Davide Iembo architetto

via Ponte Pignolo, 2 - 37129 Verona

c.f. MBIDVD82A04L020W p.iva 04003800234

davideiembo@gmail.com - davide.iembo.ctu@archiworldpec.it

Pubblicazione 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	7
D.1.3.1. Contesto	7
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	13
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	15
D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici	15
D.1.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	15
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	16
D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	16
D.1.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	16
D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata	17
D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale	17
D.1.13. Valutazione del lotto	17
D.1.13.1. Consistenza	17
D.1.13.2. Criteri di stima	18
D.1.13.3. Stima	18
D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima	19
D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni	19
E. ALLEGATI LOTTO UNICO	20

Procedura	RGE 235/2024
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Abitazione singola in lottizzazione con tettoia e corte esclusiva di pertinenza. Sup. commerciale mq. 228,83
Ubicazione	Veronella (VR) loc. San Gregorio, Via Dott. Giovanni Calzavara, 239
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Veronella (VR), Foglio 4 mappale n° 1196
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 245.000,00
Stato di occupazione	Abitato dall'esecutato sig. [REDACTED] con la propria famiglia
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione € 5.500,00 (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	Il perito rileva che l'attuale area scoperta di pertinenza dell'abitazione, all'interno della recinzione perimetrale di proprietà, comprende oltre al mappale 1196, oggetto della presente procedura, anche il mappale n. 1174, non colpito dal pignoramento, il quale diverrà lotto intercluso. (mappa punto D.1.2.)



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.

B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 intestato al sig. [REDACTED]
[REDACTED] di abitazione
singola in lottizzazione disposta su un unico livello con sottotetto non
praticabile e con annessi tettoia e corte esterna ad uso esclusivo.

C. DIVISIONI IN LOTTI / LOTTO UNICO

Il pignoramento colpisce un fabbricato ad uso abitazione con annessi tettoia
e corte esterna. Si è ritenuto vendere il bene in un unico lotto in quanto il suo
frazionamento non sarebbe sostenibile economicamente, in quanto
andrebbe a caricare la procedura di ulteriori costi, ed inoltre renderebbe le
eventuali parti frazionate meno appetibili a dispetto di una vendita unica.

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

Al sig. [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà, l'immobile
oggetto di pignoramento è così pervenuto:

con atto di compravendita del 28/11/2019 n. rep. 10017/7597 a firma del
Notaio Vincenzo Scaduto trascritto in data 03/12/2019 ai nn R.G. 48340 e R.P.
32953 da potere [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di 1/1 di piena proprietà;

Alla sig. [REDACTED] l'area su cui è stato edificato l'immobile oggetto di
procedura era così pervenuta:

con atto di compravendita del 20/11/2008 n. rep. 23354/11367 a firma del
Notaio Guido Magrelli trascritto in data 28/11/2008 ai nn R.G. 50159 e R.P.
31653 da potere [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di 1/1 di piena proprietà;

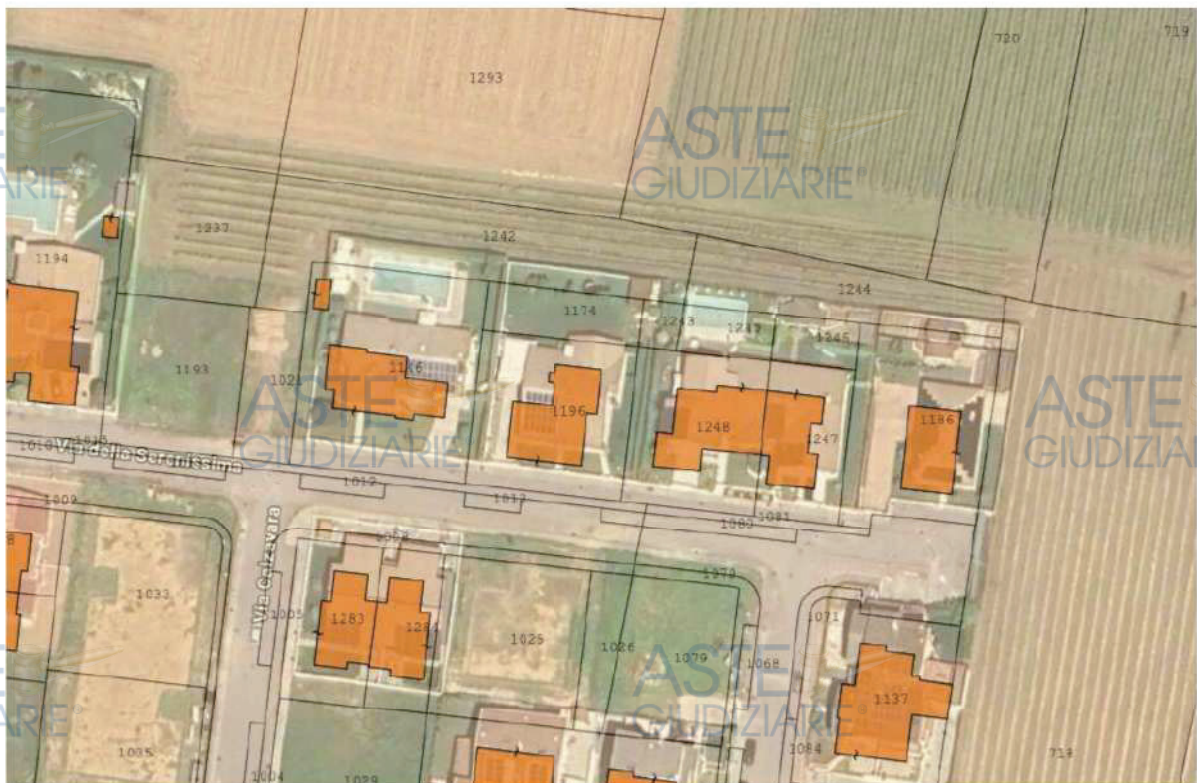
Il sig. [REDACTED] risulta coniugato, in regime di separazione dei beni, sia all'atto di compravendita stipulato in data 28/11/2019 sia alla data di notifica del pignoramento, effettuata in data 02/08/2024.

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

Il sig. [REDACTED], dal Certificato cumulativo di Residenza e Stato Famiglia rilasciato dal Comune di [REDACTED] risulta [REDACTED]

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

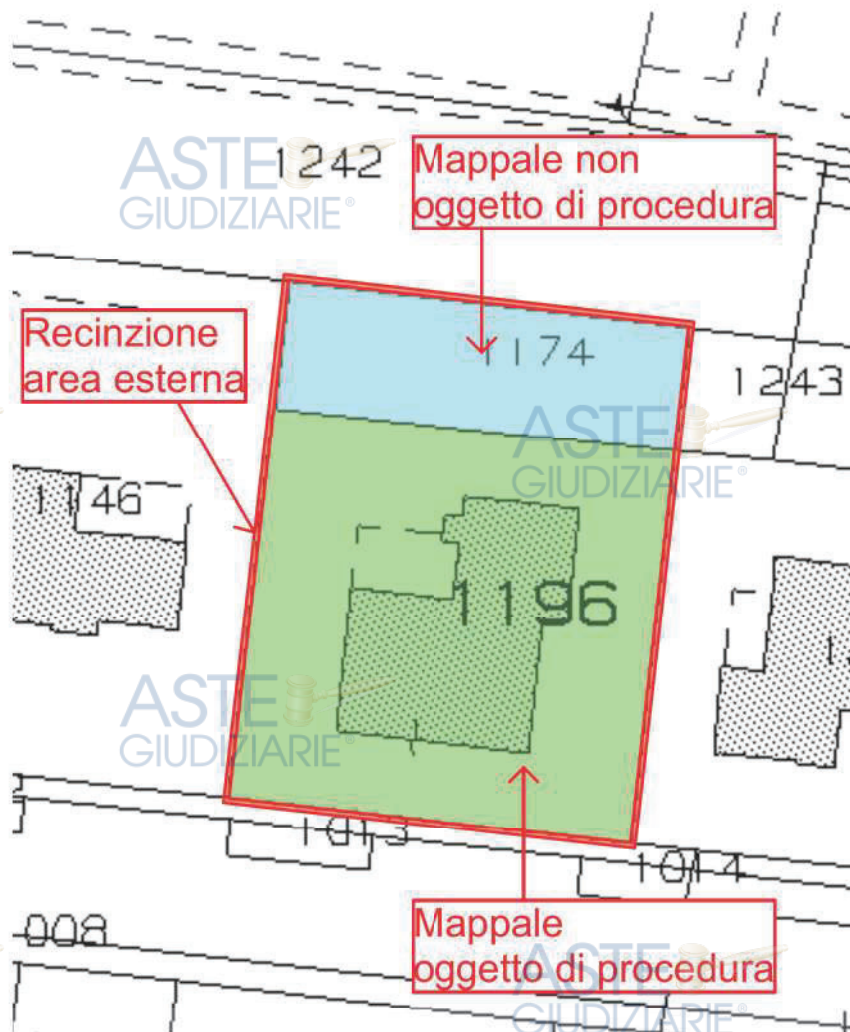
I beni oggetto di pignoramento sono siti in via Dott. Giovanni Calzavara n. 239 nel Comune di Veronella (Vr) loc. San Gregorio. Confini: a Nord con il mappale 1174, a Sud con la via Dott. Giovanni Calzavara, ad Est con il mappale 1172 ed a Ovest con il mappale 1146;



Attualmente il bene risulta identificato al catasto edilizio urbano come segue:

- N.C.E.U.: **foglio 4 mappale 1196**, categoria A/7, Cl. 2, piano T-1, via Dott. Giovanni Calzavara n. 239, cons. 8 vani, sup. 222 mq. rendita catastale € 743,70;

Il perito rileva che l'attuale area scoperta di pertinenza dell'abitazione, all'interno della recinzione perimetrale di proprietà, comprende oltre al mappale 1196, oggetto della presente procedura, anche il mappale n. 1174, non colpito dal pignoramento, evidenziato nella sottostante mappa. Quest'ultimo, a seguito della presente espropriazione, diverrà lotto intercluso.



D.1.3. Descrizione dei beni**D.1.3.1. Contesto**

Zona rurale a basso traffico collocata a nord/ovest del centro del comune di Veronella (Vr). Il bene è situato nella frazione di San Gregorio che si colloca a nord del centro abitato del comune di Veronella (Vr).

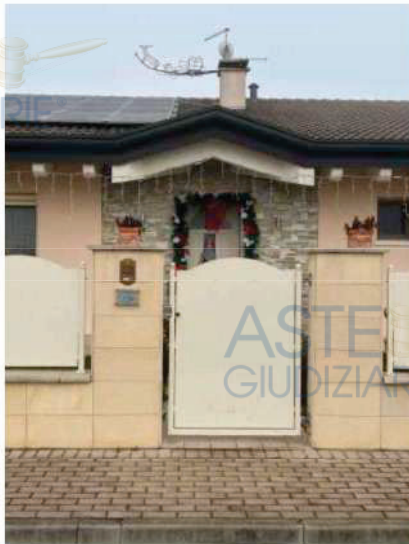
Le zone limitrofe sono prevalentemente a destinazione agricola e residenziale.

Distanze: Sede Comune di Veronella a circa 2,5 Km; Centro di san Bonifacio a circa 7,00 Km;

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

Piena proprietà per la quota di 1/1 in capo al sig. [REDACTED] di abitazione al piano terra con porzione di sottotetto non praticabile e con annessi tettoia ed area scoperta esterna.

Dal vialetto d'ingresso, mediante porta blindata con inserti vetrati, si accede nella zona giorno composta da in un grande ambiente con tetto a vista e sul quale affaccia la zona soppalco sotto alla quale si sviluppa la cucina a vista.



Ingresso esterno



Zona giorno

Qui troviamo una grande vetrata che la collega alla tettoia esterna chiusa mediante vetrate panoramiche (VE.PA.). La zona soppalco, raggiungibile



Tettoia



Soppalco

mediante una scala ad unica rampa disposta frontalmente all'ingresso, ospita un piccolo ambiente che affaccia sul soggiorno e l'ingresso alla "centrale termica" dove sono posizionati i macchinari del riscaldamento, l'accumulo termico, il macchinario YMC e l'inverter dell'impianto fotovoltaico. Mediante una porta scorrevole disposta sotto la scala si accede ad un disimpegno che distribuisce la zona notte composta da due camere da letto, un bagno finestrato completo di lavabo, bidet, wc e doccia con box ed un ambiente lavanderia/ripostiglio con lavella ed attacchi per la lavatrice.



Camera da letto



Camera matrimoniale

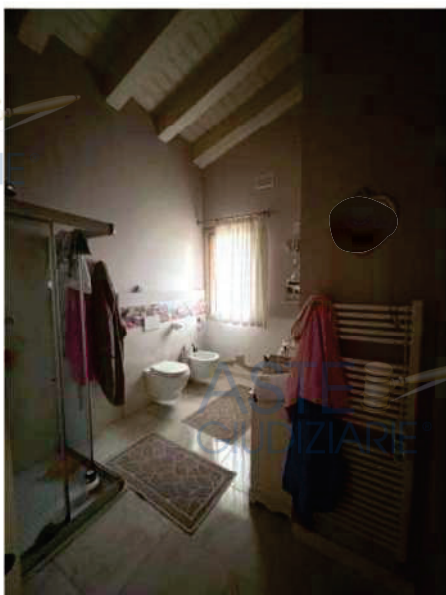
Dalla lavanderia, da un lato si esce sotto la tettoia esterna e dall'altro si accede ad un locale taverna, con accesso secondario dall'esterno, dotato di attacchi per una seconda cucina e sul quale affacciano una camera da letto ed un bagno completo di lavabo, bidet, wc e doccia con box vetrato.



Bagno principale



Lavanderia



Bagno taverna



Taverna

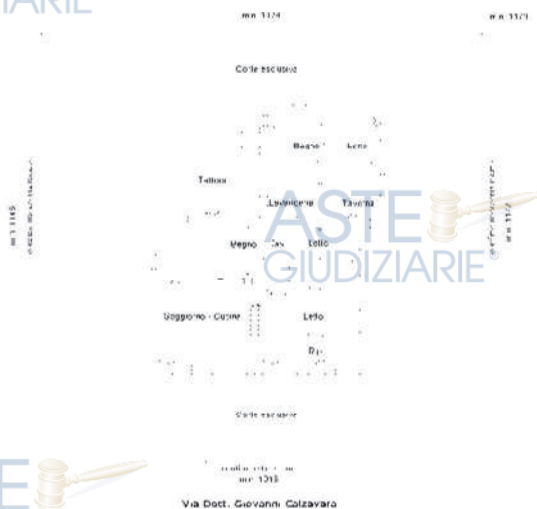
L'edificio è dotato di serramenti esterni in legno con vetro-camera e tapparelle in pvc. E' presente un sistema di riscaldamento in pompa di calore

con distribuzione mediante split e ventil-convettori distribuiti nei vari ambienti dell'abitazione ed un sistema di V.M.C. per il ricambio interno dell'aria. Ad integrazione dell'impianto di riscaldamento sono state installate inoltre due stufe alimentate a pellet. L'abitazione risulta attualmente approvvigionata d'acqua mediante un pozzo posizionato sul del mappale n.1174, non oggetto della presente procedura, tuttavia, come riferito dalla proprietà, risulta predisposta per l'allaccio alla linea dell'acquedotto pubblico. I pavimenti e rivestimenti sono in ceramica, di differenti formati e colori, per tutti gli ambiti dell'abitazione. I bagni sono dotati di lavabo, wc, bidet e doccia con box vetrato. Le porte sono in legno laccato bianco. I solai, sia del soppalco che di copertura, sono a vista con travi in legno ed assito sbiancati. Esternamente presenta un rivestimento con cappotto isolante spessore rifinito con intonachino colorato ed a tetto un impianto fotovoltaico composto da 25 pannelli.

Il bene si trova in buone condizioni di conservazione e mantenimento con finiture di buona qualità. Da segnalare nella camera matrimoniale e nel bagno secondario, un distacco di intonaco in alcuni punti collocati alla base della muratura perimetrale.

Esternamente sul prospetto ovest, in continuità con la tettoia sulla quale affaccia la cucina, è presente un'ulteriore tettoia di grande dimensioni con struttura in legno sbiancato ed utilizzata come riparo per le autovetture.

In sede di sopralluogo si è rilevato che l'attuale area scoperta di pertinenza dell'abitazione, inserita all'interno della recinzione perimetrale di proprietà, comprende oltre al mappale 1196, oggetto della presente procedura, anche il mappale n. 1174, non colpito dal pignoramento, che a seguito della presente espropriazione diverrà lotto intercluso e sul quale l'attuale proprietà ha installato una casetta per il ricovero degli attrezzi.



Foglio 4 mappale 1196

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

Nessuno;

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

L'accesso all'abitazione avviene dalla via pubblica Dott. Giovanni Calzavara mediante un portone carraio, che conduce ad una zona ortiva pavimentata collocata ad est dell'abitazione, e mediante due cancellati pedonali, inseriti nella recinzione di proprietà, uno che porta all'ingresso principale dell'abitazione, collocato sul prospetto sud dell'edificio, ed un secondo che conduce ad un'ingresso secondario collocato sul prospetto est.

D.1.4. Situazione urbanistica della zona

Per le informazioni sulla destinazione urbanistica dell'area in cui ricade l'immobile oggetto di perizia si riporta al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Veronella (Vr).

Visto il D.P.R. 6 giugno 2001, nr. 380, il P.I. 9 - (APPROVATO con Delibera di C.C. nr. 45 del 30.11.2023), il Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi

approvato con Delibera di Giunta Comunale nr. 131 del 27/12/2010, il Decreto Sindacale nr. 21 del 31.12.2024 di nomina della sottoscritta arch. Strapparava Rita in qualità di Responsabile dell'Area Tecnica, la dichiarazione di esenzione al pagamento dell'imposta di Bollo ai sensi dell'art. 18 del T.U. Spese di Giustizia del D.P.R. n. 115/2002 si CERTIFICA che le aree del territorio del Comune di Veronella per le quali si richiede il Certificato di Destinazione Urbanistica risultano essere classificate in data "ATTUALE", come segue:

P.I. 9° (approvato con Delibera di C.C. nr. 45 del 30.11.2023)

- **Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale**

- **Vincolo Sismico: Zona 3 O.P.C.M. 3519/2006**

- **Carta delle Zone Territoriali**

- **ATO 3/A-SAN GREGORIO - Zona C1 - SISTEMA INSEDIATIVO RESIDENZIALE con Piano Attuativo Approvato (PUA)**

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 nella planimetria catastale risulta **NON CONFORME** con lo stato dei luoghi e nello specifico:

_il ripostiglio adiacente all'ingresso risulta dimezzato in profondità mediante la costruzione di una parete e la porzione esclusa risulta annessa all'adiacente camera da letto mediante la demolizione di porzione di tramezza divisoria;

_il corridoio che distribuisce la zona notte risulta ribassato ed avere un'altezza di 2,40 mt e non di 2,70 mt come indicato in planimetria;

_la scala di accesso al sottotetto presenta un pianerottolo prima dello sbarco al piano che non viene rappresentato in planimetria;

La parete di separazione degli ambienti del sottotetto alla c.t. risulta avere una posizione arretrata rispetto a quella rappresentata in planimetria catastale;

Le difformità sopra descritte andranno aggiornate successivamente alla presentazione della pratica edilizia descritta nel paragrafo seguente (D.1.6.).

Le spese per l'aggiornamento delle planimetrie sono stimate in 1.500,00 € esclusi eventuali diritti, oneri o bolli.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

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

- **Permesso di Costruire n. 27/2014 prot. 3394 del 24/06/2015** per la "realizzazione di un edificio residenziale del terreno censito al C.T. fg. 4 mapp.li n.1018-1135" sito nel comune di Veronella (Vr) via Dott. Giovanni Calzavara a firma della [REDACTED] e del [REDACTED] (proprietario del terreno al fg. 4 mapp. 1144);
- **S.C.I.A. n. 57 prot. 6802 del 16/12/2015** variante in corso d'opera al **Permesso di Costruire n. 27/2014 prot. 3394 del 24/06/2015** per la "realizzazione di un edificio residenziale del terreno censito al C.T. fg. 4 mapp.li n.1018-1135" sito nel comune di Veronella (Vr) via Dott. Giovanni Calzavara a firma della [REDACTED] e [REDACTED] (proprietario del terreno al fg. 4 mapp. 1144);
- **Segnalazione Certificata di Agibilità e Dichiarazione di Fine Lavori prot. 3822 del 05/06/2017** riferito al fabbricato ad uso residenziale sito nel comune di Veronella (Vr) via Dott. Giovanni Calzavara a firma della [REDACTED].l.;

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

_il ripostiglio adiacente all'ingresso risulta dimezzato in profondità mediante la costruzione di una parte di separazione e la porzione esclusa risulta annessa all'adiacente camera da letto mediante la demolizione di porzione di tramezza divisoria;

_il corridoio che distribuisce la zona notte risulta ribassato ed avere un'altezza di 2,40 mt e non di 2,70 mt;

_la scala di accesso al sottotetto presenta un pianerottolo prima dello sbarco al piano che non viene rappresentato in planimetria;

_la parete di separazione degli ambienti del sottotetto alla c.t. risulta avere una posizione arretrata rispetto a quella rappresentata in planimetria catastale;

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 2.500,00 € escluse eventuali sanzioni ed oneri.

Esternamente, sul prospetto ovest, si è riscontrata la presenza di una grande tettoia addossata all'abitazione con struttura in legno ancorata a terra che dovrà essere rimossa in quanto non sanabile nella sua attuale conformazione e collocazione.

Le spese per la rimozione della tettoia ed il ripristino dei luoghi sono stimate in 3.000,00 € compresi gli oneri di trasporto e smaltimento del materiale.

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 abitato ed utilizzato dall'attuale proprietario sig. [REDACTED] e dalla propria famiglia.

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. **Ipoteca volontaria** concessione a garanzia di apertura di credito a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. con sede in Siena, c.f. 00884060526 a carico della [REDACTED] con sede in [REDACTED] [REDACTED] per l'intero diritto di piena proprietà, a firma del Notaio Dott. Magrelli Guido in data 20/11/2008 repertorio 23355/11368, iscritto a Verona in data 28/11/2008 ai nn. 50160 R.G. 9845 R.P.

Importo ipoteca: € 3.978.000,00

Importo capitale: € 1.935.000,00

Durata: 5 anni

Colpisce i terreni, oltre ad altri, sui quali risulta costruito l'immobile oggetto della presente procedura di proprietà;

A margine della suddetta iscrizione risulta, oltre ad altre, la seguente:

ANNOTAZIONE - frazionamento in quota del 13/11/2020 ai nn. 5313 R.P. 40201 R.G. a firma del Notaio Cristiana Cascone in data 09/11/2020 rep. 165457/29522

Importo ipoteca: € 793.436,60

Importo capitale: € 208.444,67

A carico del bene al Fg. 4 mappale 1196 oggetto della presente procedura.

2. **Pignoramento** derivante da Atto Esecutivo o Cautelare del Tribunale di Verona a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY s.p.a. con sede in Napoli c.f. 05828330638 contro [REDACTED]

[REDACTED] relativamente all'intero diritto di piena proprietà, a firma del Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in data 02/08/2024 repertorio n. 6118, trascritto a Verona in data 30/09/2024 ai nn. R.G. n. 38880 R.P. n. 29019

Colpisce i beni immobili oggetto della presente procedura di proprietà del sig. [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà;

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

Nessuno;

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

Nessuno;

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	superficie commerciale
Abitazione p.terra	mq	191,34	1,00	191,34
Sottotetto accessibile	mq	36,61	0,35	12,81
Tettoia	mq	34,23	0,35	11,98

destinazione	unità di misura	superficie lorda	coefficiente	superficie commerciale
Area scoperta	mq	535,38	0,10/0,02	12,70
totale immobile		797,56		228,83

D.1.13.2. Criteri di stima

Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - OMI, Borsino Immobiliare e Agenzie Immobiliari del comune di VERONELLA e limitrofi.

	valore min. (€/mq)	valore max. (€/mq)	valore considerato (€/mq)
OMI 2° sem. 2024 (Osservatorio mercato immobiliare)	770,00 €	1.050,00 €	1.050,00 €
Residenziale- Ville e Villini			
Agenzie immobiliari (valore medio tra quelli presi a campione, 3)	1.400,00 €	1.495,72 €	1.447,86 €
Borsino Immobiliare - Ville e Villini	653,00 €	979,00 €	979,00 €
VALUTAZIONE MEDIA UNITARIA PONDERATA			1.158,95 €

n.b. Il perito, viste le caratteristiche del bene e la sua conservazione, ha ritenuto opportuno utilizzare il valore massimo per OMI e Borsino Immobiliare

D.1.13.3. Stima

Corpo	destinazione	superficie equivalente	valore unitario	valore complessivo
	Abitazione con tettoia ed area scoperta di pertinenza	228,83	1.158,95 €	265.202,53 €
	totale			265.202,53 €

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese per rimozione tettoia e ripristino luoghi:	€ 3.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:	€ 2.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€ 1.500,00
Riduzione per l'assenza di garanzia di vizi del bene 5 %	€ 13.260,12

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni **€ 244.942,41**

Si arrotonda a

ASTE
GIUDIZIARIE®**€ 245.000,00**

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.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Verona, 22/03/2025

Il Perito Stimatore
Arch. Davide Iembo

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

E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titolo di provenienza del bene
- E.2. Certificato contestuale di Residenza e di Stato Famiglia
- E.3. Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio
- E.4. Mappa, Elaborato Planimetrico 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 fonti
- E.12. Comunicazione Agenzia delle Entrate