

PERIZIA DI STIMA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare

255/2024 R.G.E.

Giudice

Paola Salmaso

Creditore procedente

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

Parte eseguita

LEXANDR



**Esperto Stimatore**

Arch. Anna Bruschetta [anna.bruschetta@archiworldpec.it](mailto:anna.bruschetta@archiworldpec.it) 3477752530

**Custode Giudiziario**

Avv. Laura Lorenzi [avvlauralorenzi@ordineavvocativrpec.it](mailto:avvlauralorenzi@ordineavvocativrpec.it) 3393628194

*Arch. Anna Bruschetta*

Via IV Novembre 25 - 37126 Verona

iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Verona al N. 1566

C.F. BRSNNA72S56B777Z - P.Iva 04337010237 [anna.bruschetta@archiworldpec.it](mailto:anna.bruschetta@archiworldpec.it)

## INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO.....	3
B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA.....	4
C. LOTTO UNICO.....	4
D. DESCRIZIONE DEL LOTTO.....	5
D.1. LOTTO UNICO.....	5
D.1.1. Proprietà.....	5
D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici.....	5
D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....	6
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.....	15
D.1.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile.....	16
D.1.4 Situazione urbanistica della zona.....	16
D.1.5 Situazione catastale dell'immobile.....	16
D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile.....	16
D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile.....	17
D.1.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti.....	17
D.1.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile.....	17
D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici.....	17
D.1.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	17
D.1.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	18
D.1.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....	18
D.1.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile.....	19
D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali.....	19
D.1.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	19
D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata.....	19
D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale.....	19
D.1.13. Valutazione del lotto.....	19
D.1.13.1. Consistenza.....	20
D.1.13.2. Criteri di stima.....	22
D.1.13.3. Stima.....	22
D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima.....	23
D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	23
E. ALLEGATI LOTTO UNICO.....	24

**A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO**

<b>Procedura</b>	RGE 255/2024
<b>Lotto</b>	1
<b>Diritto oggetto di vendita</b>	Piena proprietà dell'intero
<b>Tipologia immobile</b>	Abitazione indipendente in casa rurale in linea, Sup. comm.: <b>108 mq</b> escluse pertinenze
<b>Ubicazione</b>	VIGASIO (VR) Via Magenta 26
<b>Dati catastali</b>	Comune di Vigasio (VR), Catasto Fabbricati, Foglio 6 mapp. 20 sub. 1, e Catasto Terreni Foglio 6 mapp. 20
<b>VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni</b>	<b>€ 135.000,00</b>
<b>Stato di occupazione</b>	Abitazione occupata dagli esecutati
<b>Irregolarità edilizie</b>	non presenti
<b>Irregolarità catastali</b>	non presenti
<b>Esistenza di formalità non cancellabili</b>	NO
<b>NOTE</b>	



*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. 255/2024 R.G.E. Giudice: Paola Salmaso  
Esperto stimatore: Arch. Anna Bruschetta  
Custode: Avv. Laura Lorenzi

**B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA**

La quota pignorata dell'immobile è pari a 1000/1000 dell'intera proprietà. L'immobile risulta intestato a:

- [REDACTED] [REDACTED] nata il 11/10/1979 a Romania  
[REDACTED] per la quota di 500/1000  
dell'intera proprietà;
- [REDACTED] [REDACTED] nata il 29/02/1988 a Romania  
[REDACTED] per la quota di 500/1000  
dell'intera proprietà;

**C. LOTTO UNICO**

Data la conformazione, la consistenza e l'interdipendenza dei beni pignorati si ritiene lo stesso indivisibile e pertanto si procede alla formazione di un unico lotto.

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

In forza dell'atto di compravendita del 07/05/2018 a firma del Notaio Valentina Papoff al n. di rep. 4.924/3.518 e trascritto a Verona in data 15/05/2018 ai nn. 18.706 R.G. e 12.856 R.P. per la quota di 1/2 di Piena Proprietà ciascuno, i suddetti beni immobili risultano intestati a:

- [REDACTED] **IOJAN VALENTIN CRISTINEL** nato il 11/10/1979 a Romania  
[REDACTED] **EEJCF CUVNI79R11Z1291** per la quota di 500/1000  
dell'intera proprietà;

- [REDACTED] **YADIVA LARISA ALEXANDRA** nata il 23/02/1988 a Romania  
[REDACTED] **EEJCF YDVL SL38B63Z1291** per la quota di 500/1000  
dell'intera proprietà;

**Precedenti proprietari:**

- [REDACTED] **ELICIONI GABRIELLA** nata il 27/09/1966 a San Paolo Bel Sito  
[REDACTED] **NAJCF FLCGRL66P6710730**, per la quota di piena proprietà in  
[REDACTED] forza di atto di compravendita del 08/04/1997 a firma del Notaio  
[REDACTED] Taraceno Melchiorre al n. di rep. 4.367 e trascritto a Verona il  
[REDACTED] data 24/04/1997 ai nn. 12.637 R.P. e 9.362 R.G.

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

Da una visura presso l'ufficio anagrafe del Comune di Vigasio (VR) risulta che:

- i Sig. [REDACTED] **IOJAN VALENTIN CRISTINEL** e **YADIVA LARISA ALEXANDRA** non sono cittadini italiani, pertanto l'atto di nascita non è trascritto in Italia, nè risulta essere stato trascritto alcun atto di matrimonio.

Da una visura presso l'ufficio anagrafe del Comune di Vigasio (VR) risulta che:

Il Sig. [REDACTED]

[REDACTED] risultano essere residenti nel Comune di Vigasio, all'indirizzo Via Magenta 26.

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

Trattasi di un'abitazione della tipologia terra-cielo, disposta su tre piani (terra, primo e secondo) con corte antistante l'edificio, nel Comune di Vigasio (Vr), in Via Magenta 26, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Vigasio:

- **Foglio 6, mapp. 20, sub. 1** Cat. A/3, classe 3, Consistenza 3,5 vani, Rendita Catastale Euro 180,76, superficie catastale 123 mq, piano T-1-2;
- Catasto Terreni:
- **Foglio 6, mapp. 20**, are 00.88, Ente Urbano;
- o Confini: Foglio 6 mapp. 19, 642, 274, 46



### D.1.3. Descrizione dei beni

#### D.1.3.1. Contesto

L'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di stima è localizzato in Via Magenta 26 della frazione "Forette" del Comune di Vigasio, a nord rispetto al centro comunale.

Il contesto urbano in cui si colloca l'edificio è prevalentemente residenziale, caratterizzato da un'edilizia di medio pregio. La zona è dotata di servizi principali quali istituti bancari, diverse attività commerciali, scuole, farmacie, studi professionali, ecc. L'unità immobiliare in questione non presenta particolari caratteristiche di panoramicità.

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

Trattasi di un'abitazione indipendente in un edificio composto da due piani fuori terra tipo "case rurali in linea", sito nel comune di Vigasio (Vr), in Via Magenta 26, nella frazione "Forette" ubicata a nord rispetto al centro del Comune di Vigasio, in una zona caratterizzata da ambiti residenziali costituiti da edifici di due piani fuori terra e da vie di collegamento a traffico veicolare modesto. L'appartamento si sviluppa su tre piani, ed è composto al piano terra da un soggiorno/cucina, un ripostiglio e una scala a chiocciola che porta agli altri piani, al piano primo da un disimpegno, una camera e un bagno, al piano secondo da un disimpegno, alcuni vani tecnici e una terrazza a tasca. Presenta finiture, materiali ed elementi costruttivi di qualità buona.

All'unità abitativa si accede attraverso l'ingresso posto sulla corte esclusiva.

Complessivamente l'**abitazione** sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **108 m<sup>2</sup>** (esclusi gli accessori e le pertinenze

di ornamento), presenta al piano secondo soffitti inclinati che riprendono l'andamento delle falde di copertura, ha un affaccio libero sul lato sud. L'altezza dei locali dell'appartamento è variabile, 2.46 m al piano terra, 2.67 m al piano primo, 2.05 m al colmo al piano secondo.

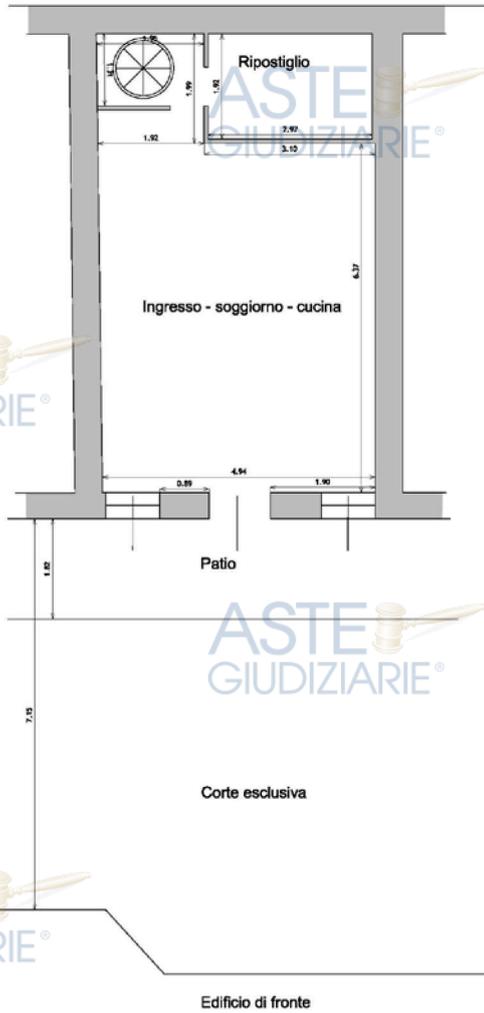
Le reti impiantistiche esistenti sono da verificare.

#### Planimetrie Piano T-1-2 - Abitazione

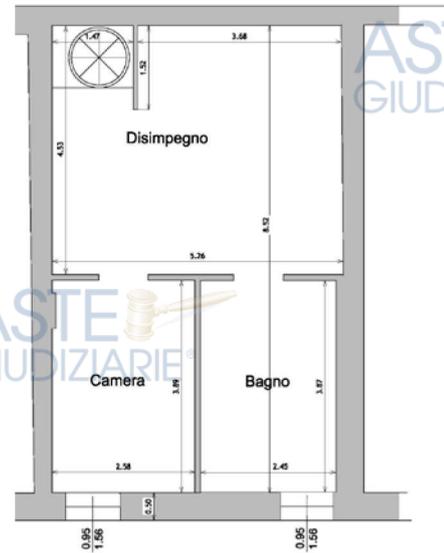
- **Foglio 6, mapp. 20, sub. 1** Cat. A/3, classe 3, Consistenza 3,5 vani, Rendita Catastale Euro 180,76, superficie catastale 123 mq, piano T-1-2;
- Catasto Terreni:
- **Foglio 6, mapp. 20**, are 00.88, Ente Urbano;



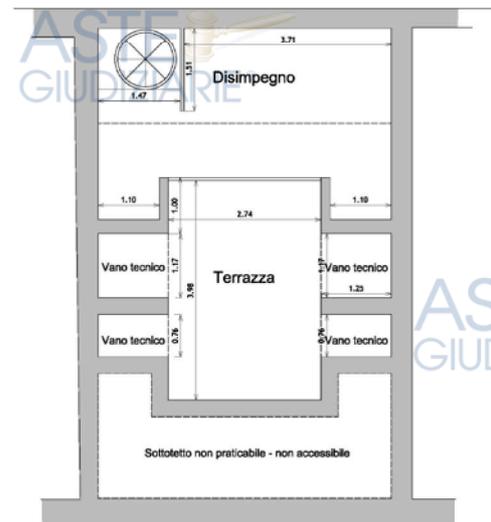
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



**Caratteristiche strutturali**

*Strutture verticali*

Materiale: c.a. e laterizio, condizioni: buone

*Solai:*

tipologia: solaio misto in c.a. e laterizio,  
condizioni: buone

*Copertura*

tipologia: a falde inclinate con esposizione  
nord/sud; struttura in latero cemento; finitura:  
coppi in laterizio, condizioni buone

Componenti edilizie e costruttive

**Abitazione - Piano T-1-2**

*Infissi esterni*

tipologia: ante battenti in pvc  
condizioni: buone  
Doppi vetri e zanzariere  
condizioni: buone  
*non presenti oscuri*

*Infissi interni*

tipologia: con anta battente in legno  
condizioni: buone

*Parapetto  
terrazza al  
piano 2°*

tipologia: in cemento e ferro  
condizioni: buone

*Pavim. Interna dei  
Locali al PT-1-2*

materiale: piastrelle gres porcellanato;  
Formato delle piastrelle: quadrangolare con  
posa regolare"  
condizioni: buone

*Pavimenti e  
rivestimenti del  
bagno*

**Bagno al P1**

materiale: rivestimento ad altezza h.2.08 m in  
piastrelle in ceramica di formato rettangolare  
con posa regolare  
pavimenti: piastrelle gres formato  
quadrangolare con posa regolare  
condizioni: buone

*Pareti  
interne*

materiale: muratura in laterizio  
finitura: intonaco e tinteggiatura;  
condizioni: buone;  
*la camera al Piano 1 presenta tracce di muffe  
dovute probabilmente ad infiltrazioni dalla  
terrazza soprastante.*

*Pareti esterne*

materiale: muratura in laterizio e calcestruzzo;  
finitura: intonaco cementizio e tinteggiatura in  
facciata  
condizioni: buone

*Impianto Elettrico*

tipologia: sottotraccia, tensione: 220 V  
condizioni: buone  
conformità: da verificare

*Impianto Idrico-sanitario*

tipologia: sottotraccia  
condizioni: buone  
conformità: da verificare

*Impianto Termico*

tipologia: caldaia autonoma a condensazione,  
installata in un vano tecnico della terrazza al  
piano 2,  
combustibile: metano;  
marca Ariston;  
non è presente libretto ma alcuni rapporti di  
controllo di efficienza energetica.  
diffusori per il riscaldamento: radiatori in ghisa  
condizioni: da verificare

*Condizionamento:*

Non presente

1 Entrata da via Magenta



2 Entrata



3 Entrata



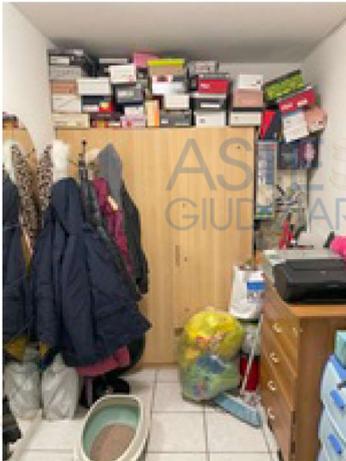
1 Ingresso



2 Ingresso



3 Disimpegno



4 Scala PT-P1



5 - Disimpegno P1



6 - Camera



7 - Bagno



8 - Scala P1-P2



9 - scala P2



10 - Disimpegno



11 - Disimpegno



12 – terrazza a tasca



13 – Vani tecnici



14- Vani tecnici



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

Non ci sono beni condominiali

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

L'accesso all'unità abitativa avviene tramite:

- area scoperta pertinenziale individuata al Foglio 6 mapp. 20 di are 00.88, censito Catasto Terreni - Ente Urbano;

#### **D.1.4 Situazione urbanistica della zona**

Gli strumenti urbanistici del Comune di Vigasio (VR) attualmente vigenti sono:

- P.A.T. (Piano di Assetto del Territorio) approvato con delibera di Giunta Regionale del Veneto n. 557 del 03.05.2013 e pubblicato sul B.U.R. n. 42 del 17/05/20213;
- P.I. (Piano degli Interventi) variante n. 4 approvata con delibera di Consiglio comunale n. 27 del 04.06.2016.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di perizia è identificato nel P.A.T. all'interno della A.T.O. (Ambito Territoriale Omogeneo) n. 5 – Forette (art. 35 delle N.T.A.) nelle aree di urbanizzazione consolidata (art. 39 delle N.T.A.) come Centro Storico (art. 10 delle N.T.A.) e nel P.I. in "Zona A" Centro storico (art. 92 delle N.T.O.) di cui alla scheda n. 32 con grado di protezione n. 4 per cui è consentito l'intervento di ristrutturazione globale.

All'allegato E.6 sono riportati gli estratti delle tavole e delle normative inerenti all'immobile.

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

Dall'indagine catastale l'immobile risulta conforme fra gli intestatari catastali e quelli delle visure ipotecarie e risulta conforme alle planimetrie catastali registrate.

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

Da un accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vigasio (VR) sugli immobili oggetto di esecuzione risultano le

seguenti pratiche edilizie:

- *Concessione Edilizia n.28 del 18/03/1997;*
- *DIA prot. n. 4287 del 27/03/2001 per "Variante della C.E. n.28 del 18/03/1997";*
- *Autorizzazione Edilizia n. 128 del 21/11/2003 per "Tinteggiatura esterna";*
- *Permesso di Costruire n. 56 del 11/06/2005 per "Opere interne e realizzazione di una terrazza";*
- *Agibilità n 9 del 21/02/2007.*

Da un raffronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione tecnico-amministrativa comunale agli atti non sono state riscontrate difformità.

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

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

Al momento del sopralluogo del 03/12/2024 l'immobile risultava occupato dagli esecutati.

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

Da una visura presso l'ufficio territoriale dell'Agenzia dell'Entrate di Verona 1 non risulta alcun contratto di affitto/locazione registrato ed attualmente attivo in relazione al bene oggetto di esecuzione.

#### **D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici**

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

*Iscrizioni:*

- **Iscrizione di ipoteca volontaria-concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SOCIETA' sede a Siena in Piazza Salinbeni 3 (TV) contro**

[REDACTED], iscritta a Verona in data 15/05/2018 ai numeri 18.707 R.G. e 2.899 R.P. per la complessiva somma di € 300.000,00 a garanzia di un capitale di € 150.000,00 e gravante sulla quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà dell'immobile oggetto di perizia.

*Pignoramenti:*

- Pignoramento derivante da atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona del 07/08/2024 rep. n. 6.465 trascritto in data 25/09/2024 ai nn. 38.267 R.G. e 28.615 R.P. a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SOCIETA'** contro [REDACTED] e 00 e gravante sulla quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà dell'immobile oggetto di perizia.

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

Dall'esame della certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c. redatta dal Notaio Gigino Rollo con studio in Novoli (LE) e depositata agli atti per iniziativa del creditore di parte procedente e dall'elenco aggiornato delle formalità sugli immobili oggetto di pignoramento risultano le seguenti formalità:

- *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna***
- *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna***
- *Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno***
- *Altre limitazioni d'uso: **Nessuno***

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

Dall'esame della certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c. redatta dal Notaio Gigino Rollo con studio in Novoli (LE) e depositata agli atti per iniziativa del creditore di parte procedente

e dall'elenco aggiornato delle formalità sugli immobili oggetto di pignoramento non risultano altre limitazioni d'uso.

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

Dalla documentazione agli atti non risultano diritti di prelazione da parte di soggetti terzi.

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

L'unità immobiliare risulta autonoma in merito alla fornitura delle utenze: energia elettrica, acqua e gas ad uso domestico e per l'alimentazione dell'impianto di riscaldamento.

*Nota: sul fabbricato non sussiste l'istituto del condominio.*

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

L'unità immobiliare è un'abitazione residenziale disposta su tre piani.

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

L'immobile non è stato costruito in regime di edilizia convenzionata pubblica.

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

Sono state pignorate le quote complete di proprietà dei comproprietari.

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

Trattasi di un'abitazione indipendente in un edificio composto da due piani fuori terra tipo "case rurali in linea", sito nel comune di Vigasio (Vr), in Via Magenta 26, nella frazione "Forette" ubicata a nord rispetto al centro del Comune di Vigasio. L'appartamento si sviluppa su tre piani, ed è composto al piano terra da un soggiorno/cucina, un ripostiglio e una scala a chiocciola che porta agli altri piani, al piano primo da un disimpegno, una camera e un bagno, al piano secondo da un disimpegno, alcuni vani tecnici e

una terrazza a tasca. Presenta finiture, materiali ed elementi costruttivi di qualità buona.

All'unità abitativa si accede attraverso l'ingresso posto sulla corte esclusiva.

Complessivamente l'**abitazione** sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **108 m<sup>2</sup>** (esclusi gli accessori e le pertinenze di ornamento), presenta al piano secondo soffitti inclinati che riprendono l'andamento delle falde di copertura, ha un affaccio libero sul lato sud. L'altezza dei locali dell'appartamento è variabile, 2.46 m al piano terra, 2.67 m al piano primo, 2.05 m al colmo al piano secondo.

Le reti impiantistiche esistenti sono da verificare.

#### D.1.13.1. Consistenza

**Abitazione Piano T-1-2:** Catasto Fabbricati del Comune di Vigasio:

- **Foglio 6, mapp. 20, sub. 1** Cat. A/3, classe 3, Consistenza 3,5 vani, Rendita Catastale Euro 180,76, superficie catastale 123 mq;

**Corte pertinenziale:** Catasto Terreni del Comune di Vigasio:

- **Foglio 6, mapp. 20** are 00.88, Ente Urbano

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
<b>Piano Terra</b>				
Soggiorno/cucina	Sup. reale lorda	39,10	1,00	39,10
	Sup. reale netta	32,90		
Rip.	Sup. reale lorda	7,30	1,00	7,30

	Sup. reale netta	5,70		
Vano scala	Sup. reale lorda	3,50	1,00	3,50
	Sup. reale netta	2,50		
<b>Piano Primo</b>				
Disimpegno	Sup. reale lorda	25,10	1,00	25,10
	Sup. reale netta	22,00		
Camera	Sup. reale lorda	12,40	1,00	12,40
	Sup. reale netta	10,00		
Bagno	Sup. reale lorda	12,20	1,00	12,20
	Sup. reale netta	9,50		
<b>Piano Secondo</b>				
Disimpegno	Sup. reale lorda	17,00	0,50	8,50
	Sup. reale netta	14,10		
<b>Totale</b>	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>108,10</b>		
	Sup. reale netta	96,70		
Terrazza	Sup. reale lorda	12,50	0,4	5,00
Vani tecnici	Sup. reale lorda	7,60	0,2	1,52
Corte pertinenziale	Sup lorda	88,00	0,1	8,80
<b>Totale con pertinenze</b>	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>123,42</b>		

Tribunale di Verona E.I. n. 255/2024 R.G.E. Giudice: Paola Salmaso  
Esperto stimatore: Arch. Anna Bruschetta  
Custode: Avv. Laura Lorenzi

### D.1.13.2. Criteri di stima

Considerato lo scopo della presente stima, intesa a verificare il più probabile valore che per il bene in esame si può prevedere nell'ipotesi della vendita forzata, il criterio di stima adottato è il **Valore di Mercato** attraverso il procedimento metodo sintetico comparativo, basato sulla comparazione tra il bene oggetto di stima e beni analoghi di prezzi noti, adeguati con opportuni elementi di correzione alle esposte tipologie e soprattutto in considerazione a quanto amministrativamente assentito, assumendo quale parametro tecnico di riferimento la superficie commerciale complessiva, calcolata al lordo delle murature interne e esterne perimetrali per l'intero spessore e dei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare sino alla mezzeria e comprensiva delle pertinenze esclusive di ornamento (terrazze, balconi e simili) ed accessorie a servizio dell'unità immobiliare (cantine, soffitte o utilizzazioni simili). Fonti di informazione: Agenzia del Territorio – Catasto del Comune di Vigasio (VR); Agenzia dell'Entrate – Ufficio Territoriale di Verona 1; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona; Ufficio Tecnico del Comune di Vigasio (VR); Agenzie immobiliari locali, OMI (Osservatorio mercato immobiliare), Borsino immobiliare.

### D.1.13.3. Stima

Destinazione	Superficie lorda equivalente	Valore unitario per unità di superficie (m <sup>2</sup> )	Valore complessivo
<b>Piano Terra</b>			
Soggiorno/cucina	39,10	€ 1100,00	€ 43.010,00
Rip	7,30	€ 1100,00	€ 8.030,00

Vano scala	3,50	€ 1100,00	€ 3.850,00
<b>Piano Primo</b>			
Disimpegno	25,10	€ 1100,00	€ 27.610,00
Camera	12,40	€ 1100,00	€ 13.640,00
Bagno	12,20	€ 1100,00	€ 13.420,00
<b>Piano Secondo</b>			
Disimpegno	8,50	€ 1100,00	€ 9.350,00
<b>Pertinenze</b>			
Terrazza	5,00	€ 1100,00	€ 5.500,00
Vani tecnici	1,52	€ 1100,00	€ 1.672,00
Corte pertinenziale	8,80	€ 1100,00	€ 9.680,00
<b>Totale</b>	<b>123,42</b>		<b>€ 135.762,00</b>

- Valore corpo	€ 135.762,00
- Valore complessivo intero	€ 135.762,00
- <b>Valore complessivo diritto e quota (1000/1000)</b>	<b>€ 135.762,00</b>

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

*Spese di cancellazione delle formalità a carico degli acquirenti  
(esclusi eventuali compensi professionali):*

- la cancellazione dell'ipoteca volontaria comporta una spesa di € 40,00 pari alla tassa ipotecaria;

- la cancellazione della trascrizione dei pignoramenti immobiliari comporta una spesa pari a € 299,00 (imposta ipotecaria + tassa ipotecaria + imposta di bollo);

**Totale complessivo: € 339,00**

*Nota: il presente calcolo riassuntivo ha carattere meramente informativo e non vincolante e pertanto si evidenzia che, in caso di aggiudicazione del bene, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia del Territorio e quindi richiesta all'aggiudicatario.*

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni **€ 135.000,00**

-----  
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, 05/04/2025

Il perito estimatore

Arch. Anna Bruschetta



---

**E. ALLEGATI LOTTO UNICO**

E.1. Titolo di provenienza del bene

E.2. Estratto per sunto dell'atto di matrimonio degli esecutati

E.3. Certificati residenza

E.4. Planimetrie catastali

E.5. Titoli abilitativi

E.6. Urbanistica

E.7. Ispezioni ipotecarie

E.8. Contratti (esito agenzia delle Entrate)

E.9. Fotografie degli esterni

E.10. Fotografie degli interni

E.11. Dati comparativi acquisiti e fonte