

ASTE
GIUDIZIARIE®
PERIZIA DI STIMA
LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	299_2024
Giudice	Dott. Paola Salmaso
Creditore procedente	[REDACTED]
Parte eseguita	[REDACTED]



Esperto Stimatore

ARCH. VALERIA ZALIN – valeriazalin@gmail.com – 3476912197

Custode Giudiziario

IVG Verona- immobiliare@ivgverona.it - 045-9813484

ESPERTO STIMATORE: architetto VALERIA ZALIN

Vicolo Boscarello n. 16 – 37123 Verona

C.F. ZLNVL76M54G224R

P.IVA 03209140239

e-mail: valeriazalin@gmail.com – PEC: valeria.zalin@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

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



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 – IMMOBILI SITI IN VIA ANTONIO DA SANGALLO N. 3 – VERONA	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.....	9
D.1.3.1	Contesto.....	9
D.1.3.2	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato.....	9
D.1.3.3	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali.....	18
D.1.3.4	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile.....	18
D.1.4	Situazione urbanistica della zona.....	18
D.1.5	Situazione catastale dell'immobile.....	19
D.1.6	Situazione edilizia dell'immobile.....	19
D.1.7	Stato di occupazione dell'immobile	21
D.1.7.1	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	21
D.1.7.2	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	21
D.1.8	Vincoli ed oneri giuridici.....	21
D.1.8.1	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	21
D.1.8.2	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	22
D.1.8.3	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile.....	22
D.1.8.3	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
D.1.9	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
D.1.10	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
D.1.11	Immobile in regime di edilizia convenzionata	Errore. Il segnalibro non è definito.
D.1.12	Separazione in natura e progetto divisionale.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
D.1.13	Valutazione del lotto	Errore. Il segnalibro non è definito.
D.1.13.1	Consistenza.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
D.1.13.2	Criteri di stima.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
D.1.13.3	Stima.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
D.1.13.4	Adeguamenti e correzioni della stima.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
D.1.13.5	Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
E	ALLEGATI LOTTO UNICO.....	ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.



A SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 299_2024
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Appartamento al piano secondo con cantina e posto auto coperto al piano interrato. Sup. commerciale sub 20: mq 93,72 Sup. commerciale sub 75: mq 4,74
Ubicazione	Verona (VR), Via Antonio da Sangallo n° 3
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 254 mapp. n°: 93 sub. 20 e sub 75.
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 139.000,00
Stato di occupazione	Occupato dall'esecutata.
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione € 2.500 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Assenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Nessuna.
NOTE	



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

Piena proprietà dei beni oggetto di perizia della debitrice sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED].

C DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Trattasi di appartamento al piano secondo con cantina e posto auto coperto al piano interrato, componibile in un lotto unico.

D DESCRIZIONE DEL LOTTO**D.1 LOTTO UNICO – IMMOBILI SITI IN VIA ANTONIO DA SANGALLO N. 3 – VERONA****D.1.1 Proprietà**

A partire dal ventennio anteriore alla notifica dell'atto di pignoramento, in relazione alle unità immobiliari in oggetto, la titolarità dei beni colpiti è ricostruibile attraverso i seguenti passaggi:

- Al ventennio gli immobili oggetto di perizia erano di proprietà della sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], a seguito di **ATTO DI COMPRAVENDITA del 31/10/2002**, numero di repertorio 92534, notaio Fantin Giannaugusto con sede in Verona, registrato a Verona il 15/11/2002 al n. 8247, trascritto a Verona il 19/11/2002 ai nn. 47339 R.G. 32672 R.P. da potere della [REDACTED]

- Alla sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], la quota di 1/1 della piena proprietà dei beni oggetto di perizia è pervenuta per **ATTO DI COMPRAVENDITA del 05/11/2007**, numero di repertorio 90723, raccolta n. 30534, notaio Gianfranco Tomezzoli con sede in Verona (Vr), registrato a Verona il 13/11/2007 al n. 25518 serie 1T, trascritto a Verona il 14/11/2007 ai nn. 53565 R.G. 30319 R.P. da potere della [REDACTED], sopra generalizzata.

In particolare la [REDACTED] acquisiva la piena proprietà della porzione di fabbricato condominiale sito in Via A. da Sangallo n. 3 costituita da un



appartamento al piano secondo, scala F, interno 5 con annesso vano ad uso cantina e vano ad uso garage al piano scantinato, il tutto distinto nel Catasto del comune di Verona al foglio 254 (ex S/7), mappale numero 93 (ex 671) sub. 20 e sub. 75.

Si segnala che al momento dell'acquisto la [REDACTED] ha dichiarato di essere di stato civile libero.

Da quanto desunto dai certificati anagrafici non sono state registrate variazioni successive antecedenti la notifica dell'atto di pignoramento.

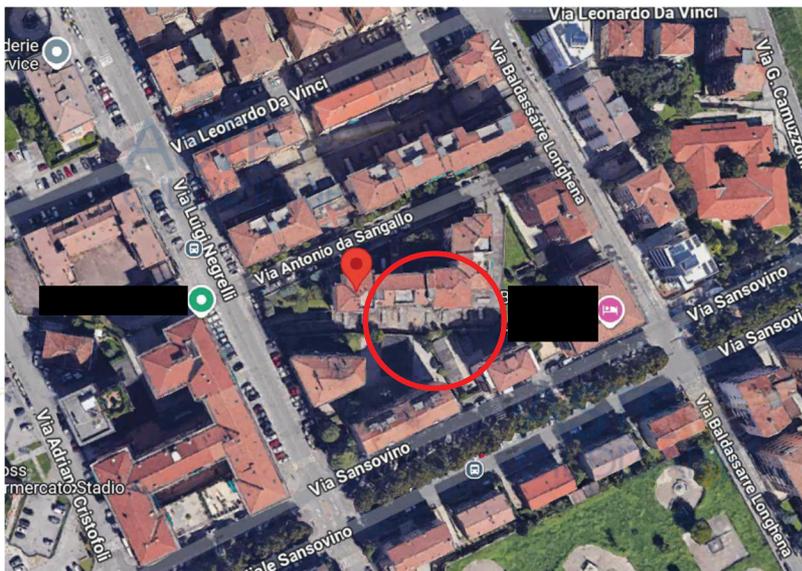
D.1.1.1 Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

In data 18/03/2025 e 19/03/2025 sono stati acquisiti presso gli Uffici Anagrafici del Comune di Verona e di San Bonifacio i seguenti documenti: certificato di stato civile, certificato di nascita e di residenza storico, stato famiglia.

[REDACTED]
In base a quanto desunto dai certificati di residenza e di stato di famiglia reperiti la [REDACTED] risiede presso l'unità immobiliare oggetto di procedura dal [REDACTED] unitamente ad uno zio che tuttavia non risultava presente al sopralluogo.

D.1.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Trattasi di appartamento al piano secondo con cantina e posto auto coperto al piano interrato sito nel Comune di Verona (Vr), in Via Antonio da Sangallo n. 3.



Tribunale di Verona E.I. n. 299/2024 R.E.
Giudice: Dott. Paola Salmaso
Esperto stimatore: arch. Valeria Zalin
Custode: IVG Verona

I dati catastali corretti e completi degli immobili oggetto di pignoramento sono i seguenti:

Comune di Verona (Vr), Catasto Fabbricati:

- **foglio 254, particella 93, sub 20, categoria A/2**, Zona censuaria 3, classe 2, consistenza vani 5,5, Superficie catastale: 97 mq; totale escluse aree scoperte: 94 mq, Rendita € 610,71, Via Antonio da Sangallo n. 3, piano: S1-2;
- **foglio 254, particella 93, sub 75, categoria C/6**, Zona censuaria 3, classe 4, consistenza 14 mq, Superficie catastale: 14 mq, Rendita € 51,34, Via Antonio da Sangallo n. 3, piano: S1.

Le unità immobiliari sopra descritte sussistono sul seguente Ente Urbano:

Comune di Verona, Sezione Verona Sud (Vr), Catasto Terreni:

- **foglio 254, particella 93**, qualità ENTE URBANO, Superficie 32,20 are.

Si dichiara la corrispondenza e conformità della identificazione reale e dei dati/consistenze catastali con i beni indicati nel pignoramento e nella nota di trascrizione; si sottolinea tuttavia che nell'atto di pignoramento l'autorimessa risulta individuata al subalterno 20 anziché con il corretto subalterno 75.

I dati catastali sono, invece, correttamente riportati nella nota di trascrizione e del predetto errore è fatta menzione nella Sezione "D - Ulteriori Informazioni" della suddetta nota.

Secondo quanto risulta ai registri del Catasto e dell'Ufficio del Territorio dal ventennio anteriore alla data del pignoramento sono rilevabili i seguenti passaggi:

Catasto Terreni, Comune di Verona, Sezione di Verona Sud, Foglio 254, mappale 93:

- a) Dall'impianto meccanografico del 10/04/1974 il bene risulta così censito:
- fg. 254, particella 93, Qualità ENTE URBANO, Superficie 32,20 are.

Mappali fabbricati correlati: foglio 254, particella 93.

Catasto Fabbricati, Comune di Verona, Foglio 254, mappale 93, sub 20:

- a) All'impianto meccanografico del 30/06/1987 il bene risultava così censito:



Sezione S, fg. 7, particella 671, Sub 20, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Rendita L. 1.595, Via Longhena Baldassarre, piano S2.

b) A seguito della Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992, il bene risultava così censito:

- Sezione S, fg. 7, particella 671, Sub 20, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Rendita € 681,72, Via Longhena Baldassarre, piano S2.

c) A seguito della VARIAZIONE D'UFFICIO del 01/01/1994 in atti dal 10/03/1994 RETTIFICA ZONA CENSUARIA - ART.2 LEGGE DEL 24/3/93 N. 75 (n. 100000.1/1994) il bene risultava così censito:

- Sezione S, fg. 7, particella 671, Sub 20, Zona censuaria 3, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Rendita € 610,71, Via Longhena Baldassarre, piano S2.

d) A seguito della VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE del 31/01/2007 Pratica n. VR0032704 in atti dal 31/01/2007 (n. 4786.20/2007) il bene risultava così censito:

- fg. 254, particella 93, Sub 20, Zona censuaria 3, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Rendita € 610,71, Via Longhena Baldassarre, piano S2.

e) A seguito della VARIAZIONE CODIFICA PIANO INCOERENTE del 10/03/2014 Pratica n. VR0068546 in atti dal 10/03/2014 (n. 35541.1/2014) il bene risultava così censito:

- fg. 254, particella 93, Sub 20, Zona censuaria 3, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Rendita € 610,71, Via Longhena Baldassarre, piano S1-2.

f) A seguito della VARIAZIONE per INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE del 09/11/2015, il bene risultava così censito:

- fg. 254, particella 93, Sub 20, Zona censuaria 3, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale: 97 mq; totale escluse aree scoperte: 94 mq, Rendita € 610,71, Via Longhena Baldassarre, piano S1-2.

g) A seguito della VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO del 01/03/2021 Pratica n. VR0025435 in atti dal 01/03/2021 (n. 10986.1/2021), il bene risulta così censito:

- fg. 254, particella 93, Sub 20, Zona censuaria 3, Categoria A/2, Classe 2,



Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale: 97 mq; totale escluse aree scoperte: 94 mq, Rendita € 610,71, Via Antonio da Sangallo 3, piano S1-2.

Mappali Terreni correlati: Sezione B, foglio 254, particella 93.

Catasto Fabbricati, Comune di Verona, Foglio 254, mappale 93, sub 75:

a) All'impianto meccanografico del 30/06/1987 il bene risultava così censito:

- Sezione S, fg. 7, particella 671, Sub 75, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 14 mq, Rendita L. 110, Via Longhena Baldassarre, piano S.

b) A seguito della Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992, il bene risultava così censito:

- Sezione S, fg. 7, particella 671, Sub 75, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 14 mq, Rendita € 57,12, Via Longhena Baldassarre, piano S.

c) A seguito della VARIAZIONE D'UFFICIO del 01/01/1994 in atti dal 10/03/1994 RETTIFICA ZONA CENSUARIA - ART.2 LEGGE DEL 24/3/93 N. 75 (n. 100000.1/1994) il bene risultava così censito:

- Sezione S, fg. 7, particella 671, Sub 75, Zona censuaria 3, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 14 mq, Rendita € 51,34, Via Longhena Baldassarre, piano S.

d) A seguito della VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE del 31/01/2007 Pratica n. VR0032704 in atti dal 31/01/2007 (n. 4841.75/2007) il bene risultava così censito:

- fg. 254, particella 93, Sub 75, Zona censuaria 3, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 14 mq, Rendita € 51,34, Via Longhena Baldassarre, piano S.

e) A seguito della VARIAZIONE CODIFICA PIANO INCOERENTE del 10/03/2014 Pratica n. VR0068818 in atti dal 10/03/2014 (n. 35610.1/2014) il bene risultava così censito:

- fg. 254, particella 93, Sub 75, Zona censuaria 3, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 14 mq, Rendita € 51,34, Via Longhena Baldassarre, piano S1.

f) A seguito della VARIAZIONE per INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE del 09/11/2015, il bene risultava così censito:

Tribunale di Verona E.I. n. 299/2024 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Valeria Zalin

Custode: IVG Verona

fg. 254, particella 93, Sub 75, Zona censuaria 3, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 14 mq, Superficie catastale: 14 mq; Rendita € 51,34, Via Longhena Baldassarre, piano S1.

g) A seguito della VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO del 01/03/2021 Pratica n. VR0025435 in atti dal 01/03/2021 (n. 10986.1/2021), il bene risulta così censito:

- fg. 254, particella 93, Sub 75, Zona censuaria 3, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 14 mq, Superficie catastale: 14 mq; Rendita € 51,34, Via Antonio da Sangallo 3, piano S1.

Mappali Terreni correlati: Sezione B, foglio 254, particella 93.

Coerenze: il mappale 93 confina a sud con i mappali 99, 100, 556, ad est con le particelle 94 e 96, a nord con Via A. da Sangallo, ad ovest con Via Luigi Negrelli.

D.1.3 Descrizione dei beni

D.1.3.1 Contesto

Gli immobili sono situati all'interno di un'area residenziale nella porzione est del quartiere Borgo Milano, zona omogenea Stadio a Verona, a poca distanza da Viale Colonnello Galliano e dall'adiacente quartiere di San Zeno – San Bernardino, a circa 2,5 km di distanza dal centro di Verona.

L'area su cui sorge il fabbricato è prettamente residenziale; a breve distanza sono collocati i principali servizi del quartiere.

D.1.3.2 Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Caratteristiche edilizie del fabbricato

Trattasi di beni siti nel Comune di San Verona (VR) collocati all'interno di un'area residenziale nel quartiere Borgo Milano, zona Stadio, in Via Antonio da Sangallo n. 3.

I beni consistono in un appartamento al piano secondo con vano cantina e posto auto coperto al piano interrato.

Gli immobili sono ricompresi all'interno di un complesso condominiale ad esclusiva destinazione residenziale disposto su 6 piani fuori terra, sottotetto non abitabile ed un

piano scantinato; ogni piano è costituito da 9 unità immobiliari per un totale di 45 appartamenti; al piano interrato sono collocate cantine, posti auto coperti ed autorimesse.

Il fabbricato, realizzato negli anni 1969-1979, è dotato di tre vani scale con ascensore che servono le diverse porzioni dell'edificio collegando i piani fuori terra ed il piano interrato. Il piano terra costituisce uno spazio aperto con gli unici ingombri dei rispettivi vani scale e 3 depositi di servizio.

Le strutture portanti del fabbricato sono in travi e pilastri in cemento armato, le tramezzature interne in laterizio, i solai in laterocemento, la scala in cemento armato, la copertura è realizzata a falde con manto in coppi.



Viste retro del fabbricato con affacci dell'unità immobiliare dalla corte pertinenziale

Le facciate esterne, finite ad intonaco e caratterizzate da lunghi balconi presentano una distribuzione tradizionale di finestrate, di dimensioni adatte a garantire una sufficiente illuminazione/aerazione dei locali.

Unità abitativa sub 20- piano secondo

L'unità abitativa è localizzata nella porzione centrale ed angolare del fabbricato con affaccio prevalente a sud, sulla corte pertinenziale sul retro del condominio. Ha accesso attraverso il vano scale comune (scala F) e si compone di un ingresso che serve da una parte un piccolo ripostiglio e dall'altra i locali soggiorno e cucina; un



disimpegno conduce alla zona notte costituita da un bagno finestrato ed una camera matrimoniale. La zona giorno affaccia su un lungo balcone localizzato sul fronte sud dell'edificio.

I serramenti esterni sono in pvc con vetro camera, gli oscuramenti sono in tapparelle in pvc color marrone.

Le porte interne sono in legno, le pareti interne sono finite ad intonaco; i pavimenti ed i rivestimenti di bagno e cucina sono in piastrelle in gres porcellanato, la pavimentazione prevalente delle altre stanze è in piastrelle in graniglia, il balcone è pavimentato in piastrelle in gres; le altezze interne sono pari a 2,80 metri.



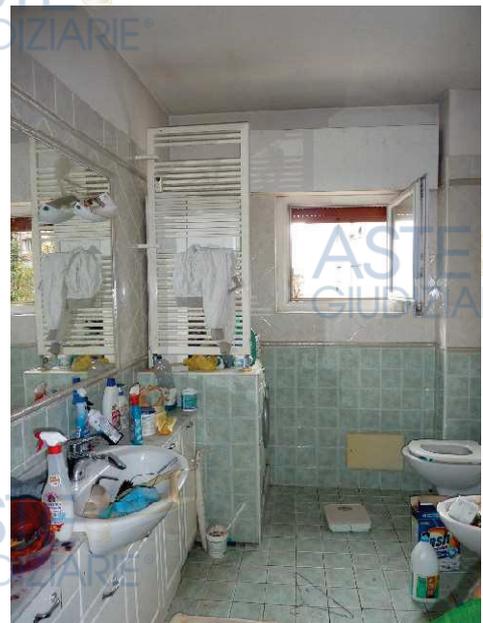
Soggiorno



Cucina



Camera



Bagno



Cantina sub 20 – piano interrato

Il vano ad uso cantina ha forma rettangolare, altezza pari a 3,00 metri e pavimentazione in battuto di cemento; ha accesso dal corridoio comune che conduce alle diverse cantine servito dal vano scale ed ascensore del blocco "F" del compendio.



Cantina



Posto auto coperto

Posto auto coperto sub 75 – piano interrato:

Il vano ad uso autorimessa costituisce un posto auto coperto delimitato da muri divisorii su due lati e da pilastri sugli altri due fronti; non sono presenti saracinesche di chiusura.

Il vano ha forma rettangolare, con dimensioni interni pari a 4,47x2,53, la pavimentazione è in battuto di cemento, l'altezza interna è pari a 2,96 mt.

Complessivamente lo stato di conservazione dei beni oggetto di perizia è discreto; le caratteristiche dell'involucro edilizio sono naturalmente lontane dagli attuali standards prestazionali di contenimento energetico per l'assenza di tecniche costruttive consolidate solo nell'ultimo decennio.

Caratteristiche strutturali immobile

	materiale	tipologia	condizioni	coibentazione
strutture verticali	cemento armato	travi e pilastri	discrete	n.d.
coperture	laterizio e cemento	n.d.	discrete	n.d.
	coppi	a falde		
solai	laterizio e cemento	n.d.	discrete	n.d.

Caratteristiche edilizie e costruttive

	materiale	tipologia	condizioni	protezione
muri esterni	intonaco	malta	discrete	intonaco
infissi esterni	pvc	ante	buone	vetrocamera
oscuramenti	pvc	tapparelle	discrete	vernice
infissi interni	legno	battente	discrete	vernice
muri interni	laterizio/cartongesso	alveolare 10 cm	discrete	intonaco
pavimentazione interna	marmette/gres	piastrelle	discrete	si
rivestimenti bagni	gres	piastrelle	discrete	si
rivestimenti cucina	gres	piastrelle	discrete	si
pavimenti camera	marmette	piastrelle	discrete	si
pavimenti balcone	gres	piastrelle	discrete	si
pavimentazione autorimessa e cantine	cemento	battuto cemento	discrete	si

Caratteristiche impiantistiche

Gli impianti sono presenti, sottotraccia, funzionanti ma da conformare alla normativa attuale previa verifica tecnica specifica; non sono state reperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Verona le relative Dichiarazioni di Conformità.

L'impianto elettrico, sottotraccia con tensione 220 Volt è allacciato, tramite contatore, alla rete di fornitura pubblica.

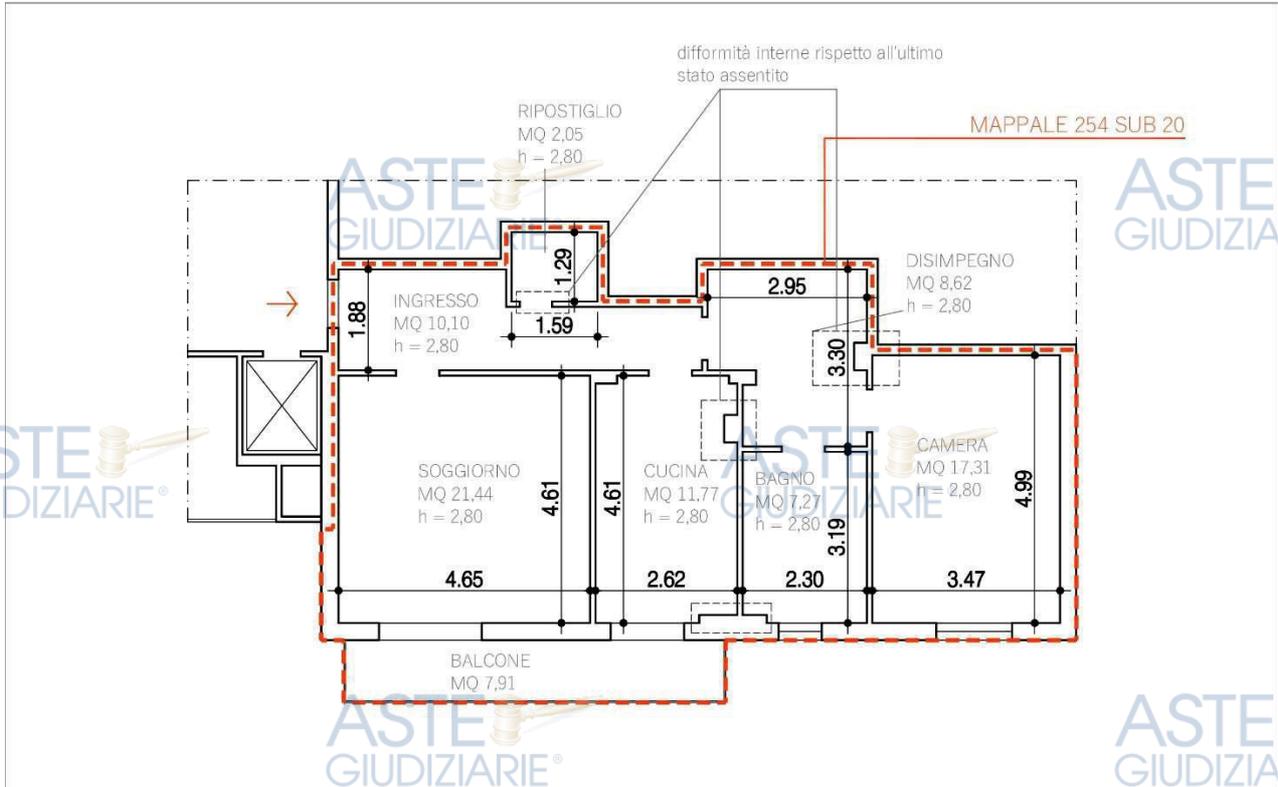
L'impianto di riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria sono di tipo condominiale ed alimentati tramite una caldaia centralizzata (1 per scala); i corpi scaldanti sono radiatori di tipo tradizionale.

L'immobile è dotato di impianto di condizionamento a split con uno split nella zona giorno ed uno nella zona notte e non è presente impianto di allarme; il fabbricato è

Tribunale di Verona E.I. n. 299/2024 R.E.
Giudice: Dott. Paola Salmaso
Esperto stimatore: arch. Valeria Zalin
Custode: IVG Verona

Caratteristiche impiantistiche				
	tipologia	alimentazione	condizioni	conformità
antenna televisiva	si	---	---	---
allarme	no	---	---	---
condizionamento	si	split	discrete	---
gas	sottotraccia	da rete	discrete	no
elettrico	sottotraccia	da rete	discrete	no
acqua calda sanitaria	condominiale sottotraccia	caldaia a gas	discrete	no
termico	condominiale sottotraccia	caldaia a gas e radiatori	discrete	n.d.
telefonico	sottotraccia	da rete	n.d.	---
fognatura	condotte pvc	rete comunale	n.d.	---

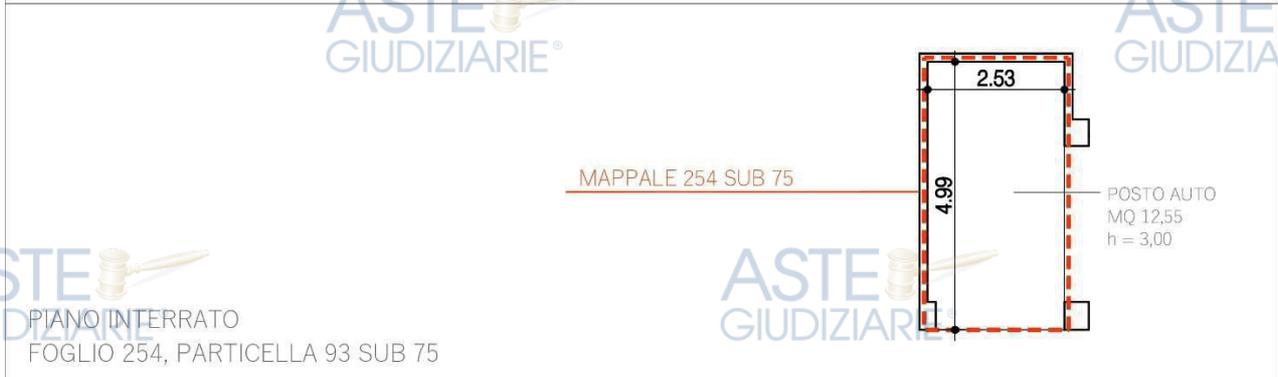




PIANO SECONDO
FOGLIO 254, PARTICELLA 93 SUB 20



PIANO INTERRATO
FOGLIO 254, PARTICELLA 93 SUB 20



PIANO INTERRATO
FOGLIO 254, PARTICELLA 93 SUB 75

Data presentazione: 05/02/1971 - Data: 24/01/2025 - n. T79968 - Richiedente: [REDACTED]

MODULARIO F. - Cf. S. F. - 315



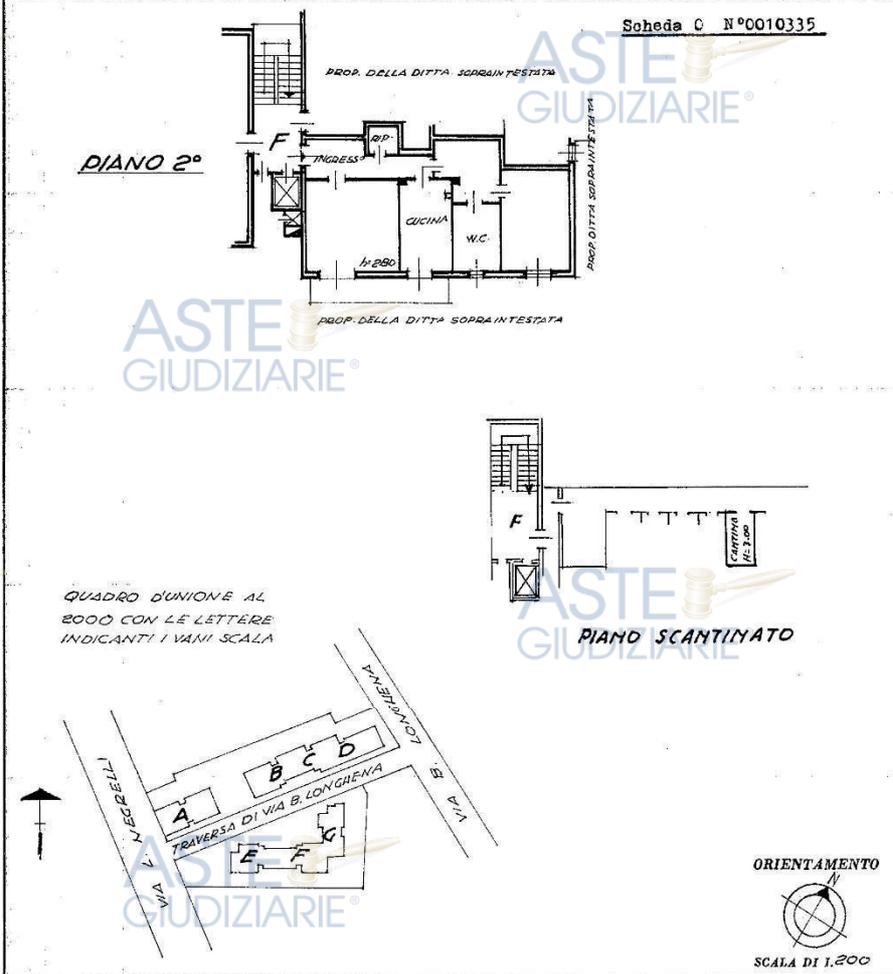
MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 20

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VERONA Via B. LONGHENA

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VERONA



Scheda C N°0010335

QUADRO D'UNIONE AL 2000 CON LE LETTERE INDICANTI I VANI SCALA

ORIENTAMENTO
SCALA DI 1.200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

<p>DATA</p> <p>PROT. N°</p>	<p>Compilata dal [REDACTED] <small>(Titolo, nome e cognome del tecnico)</small></p> <p>Iscritto all'Albo degli Ingegneri al n°73 della Provincia di CREMONA</p> <p>DATA 22-12-1970</p> <p>Firma [REDACTED]</p>
-----------------------------	--

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 05/02/1971 - Data: 24/01/2025 - n. T79968 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (250X358) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/01/2025 - Comune di VERONA(L781) - < Foglio 254 - Particella 93 - Subalterno 20 >
VIA ANTONIO DA SANGALLO n. 3 Piano S1-2

Tribunale di Verona E.I. n. 299/2024 R.E.
Giudice: Dott. Paola Salmaso
Esperto stimatore: arch. Valeria Zalin
Custode: IVG Verona

Data presentazione: 05/02/1971 - Data: 24/01/2025 - n. T79970 - Richiedente

MODULARIO F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE 199 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 20

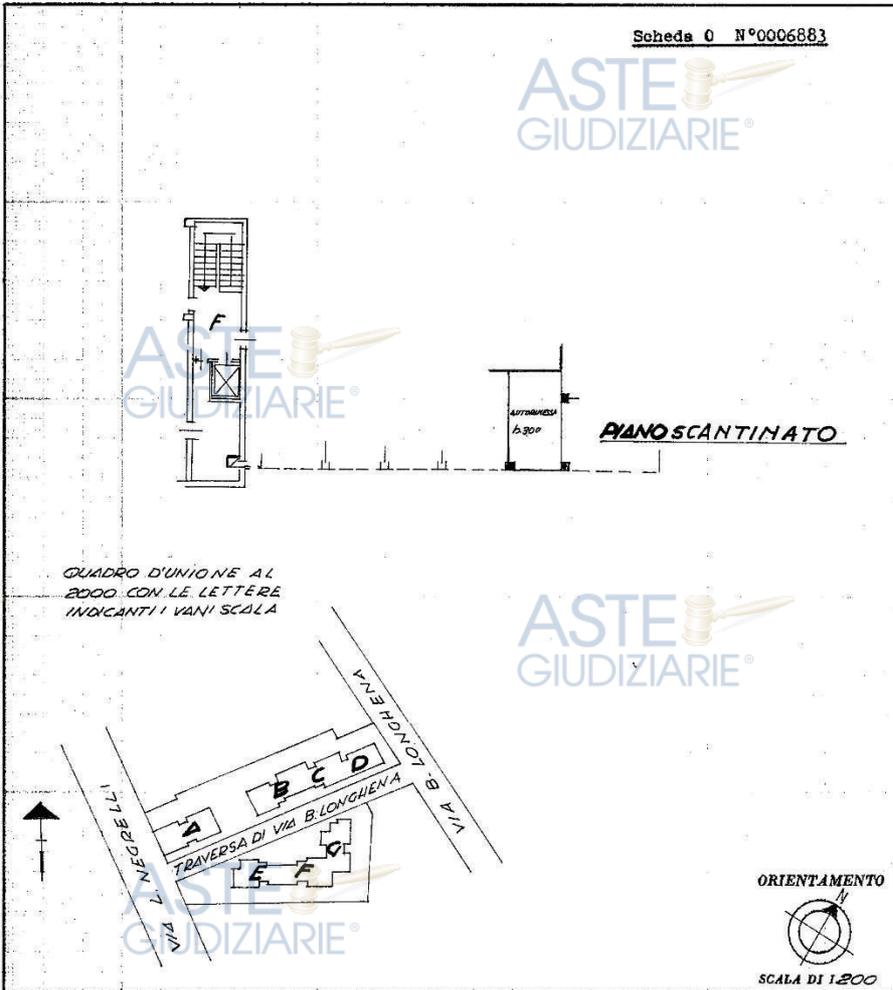
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1959, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VERONA Via B. LONGHENA

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VERONA

Scheda 0 N°0006883



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal/la

DATA PROT. N°

Iscritto all'Albo degli Ingegneri di n°73 della Provincia di CREMONA DATA 2212-1970

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 05/02/1971 - Data: 24/01/2025 - n. T79970 - Richiedente

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (250X358) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/01/2025 - Comune di VERONA(L.781) - < Foglio 254 - Particella 93 - Subaltemo 73 > VIA ANTONIO DA SANGALLO n. 3 Piano S1

Tribunale di Verona E.I. n. 299/2024 R.E. Giudice: Dott. Paola Salmaso Esperto stimatore: arch. Valeria Zalin Custode: IVG Verona



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

I beni comuni condominiali non hanno individuazione catastale autonoma in quanto non è presente presso gli Uffici Catastali l'elaborato planimetrico relativo al fabbricato ove sono collocati i beni oggetto di perizia.

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

L'unico accesso pedonale al complesso immobiliare (scale E-F-G) è collocato al civico n. 3 di Via Antonio da Sangallo, in posizione centrale rispetto al fabbricato; i cancelli carrabili che conducono alle due rampe di collegamento con il piano interrato sono posizionati rispettivamente ad est dell'edificio sempre su via Da Sangallo e ad ovest, su via Luigi Negrelli.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Lo strumento urbanistico per la pianificazione vigente nel Comune di Verona è attualmente:

- il Piano degli Interventi approvato con D.C.C. n. 91 del 23.12.2011-Variante n. 29, pubblicata all'albo Pretorio del Comune il 29 aprile 2022 diventando efficace il 14 maggio 2022.

La zonizzazione nella pianificazione urbanistico-edilizia riguardante i beni oggetto di pignoramento è la seguente:

Tavola 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale:

- art. 31 – Vincolo sismico classe 2;*
- art. 39 – Area di ricarica degli acquiferi- Invarianti di natura idrogeologica ed idraulica: fascia di ricarica degli acquiferi;*
- Art. 43 – Vulnerabilità Intrinseca degli Acquiferi - Unità A: vulnerabilità intrinseca alta;*
- Art. 51 – Risorse Idropotabili-Fasce di rispetto- Infrastrutture della mobilità: aeroporti;*
- Art. 52 – Aeroporti – fascia di rispetto - Infrastrutture della mobilità: aeroporti;*

Tavola 2.2: Unità di Paesaggio:

Tribunale di Verona E.I. n. 299/2024 R.E.
Giudice: Dott. Paola Salmaso
Esperto stimatore: arch. Valeria Zalin
Custode: IVG Verona

• Art. 57 – Unità 1 - Ambito Planiziale del fiume Adige;

Tavola 4 - Disciplina Regolativa Tavola 5 – Disciplina Operativa:

• Art. 104 – TCb1 - Tessuto con edificazione mista con Densità ALTA oltre i 4 piani.

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

Gli elaborati catastali più recenti, come risultanti al Catasto Edilizio Urbano della Provincia di Verona, sono conformi allo stato di fatto e agli atti autorizzativi reperiti dagli archivi del Comune di Verona, Edilizia Privata, ad eccezione di incongruenze minori relative al posizionamento degli ispessimenti murari all'interno di alcuni vani, che non richiedono tuttavia un aggiornamento della planimetria catastale.

Non è presente presso gli Archivi Catastali l'elaborato planimetrico relativo all'intero compendio.

D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Verona risultano le seguenti pratiche edilizie, relativamente agli ultimi interventi assentiti sul fabbricato in oggetto:

- **LICENZA EDILIZIA n. 57553 P.G. n. 1607 SK del 21/05/1969** per la costruzione di tre fabbricati "Complesso residenziale Portici" fra le Vie Negrelli e B. Longhena, [REDACTED]

- **LICENZA EDILIZIA n. 13932 P.G. n. 337 SK del 05/06/1970** per apportare delle varianti al progetto per la costruzione di tre fabbricati "Complesso residenziale Portici" fra le Vie Negrelli e B. Longhena, approvato con licenza edilizia n. 1607 SK DEL 21/05/1969, [REDACTED]

- **CERTIFICATO DI ABITABILITA' n. 15490 P.G./71 n. 2232 San. del 23/06/1971** relativo al fabbricato di nuova costruzione in Via B. Longhena n. 11/D, 13, 13/A, [REDACTED]

- **LICENZA EDILIZIA n. 24919/78 P.G. n. 3165 SK del 22/11/1979** per modifiche alle autorimesse del fabbricato sito in Via B. Longhena n. 11/d, 13 e 13/a, [REDACTED]

Tribunale di Verona E.I. n. 299/2024 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Valeria Zalin

Custode: IVG Verona

Non si può escluderne tuttavia in modo assoluto l'esistenza in quanto gli Archivi Comunali risultano talvolta incompleti.

L'attuale destinazione residenziale risulta compatibile con le norme specifiche dello strumento urbanistico comunale vigente.

Difformità riscontrate:

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati allegati alle licenze edilizie sopra menzionate sono state riscontrate le seguenti lievi difformità relative al compendio oggetto di procedura:

1_ al piano interrato nella licenza edilizia del 1971 non sono rappresentati i muri divisorii tra i diversi posti auto e tra una cantina e l'altra (si ipotizza si tratti di una semplificazione di rappresentazione grafica) e non è presente l'ingrossamento murario all'interno della cantina sub 20;

2_ al piano secondo la distribuzione dei locali e la posizione delle finestrate corrisponde a quanto assentito; sono presenti tuttavia lievi incongruenze nella posizione della porta del ripostiglio e negli ispessimenti murari nei vani camera da letto, bagno, cucina e disimpegno.

Possibilità di regolarizzazione edilizia:

Da quanto è emerso dai colloqui intercorsi con i tecnici dell'ufficio Edilizia Privata del Comune di Verona, per regolarizzare le difformità sopra menzionate sarà necessario presentare una Cila in sanatoria per modifiche interne con pagamento della sanzione edilizia minima pari a 1.000 €.

Per la regolarizzazione edilizia è possibile prevedere sommariamente una somma indicativa complessiva pari a **€ 2.500,00**, comprensiva di spese tecniche, diritti di segreteria, sanzione.

Nota: Gli importi sopra esposti devono considerarsi indicativi in quanto i costi esatti necessari per la regolarizzazione potranno essere definiti dall'Ufficio competente solo al momento dell'effettiva presentazione della pratica.



D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

L'immobile costituisce abitazione principale [REDACTED] che vi risiede come confermato da quanto indicato nello stato di famiglia.

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

Dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Verona, non risultano registrati contratti di locazione e/o affitto ancora in essere riguardanti gli immobili oggetto di perizia.

D.1.8 Vincoli ed oneri giuridici

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

- **ISCRIZIONE CONTRO NN. 53566/13421 del 14/11/2007 - IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 05/11/2007**, numero di repertorio 90724/30535, Notaio Tomezzoli Gianfranco con sede in Verona, a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] debitore non datore di ipoteca sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dei beni oggetto di procedura.

Capitale € 150.000,00 - totale € 225.000,00, durata 30 anni.

- **TRASCRIZIONE CONTRO - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** emesso da **Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Verona il 28/01/2019, repertorio n. 224/2019**, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Verona in data 04/03/2019 ai nn. 8109/5433 R.G./R.P., a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED], C.F. [REDACTED] [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà, a carico dei beni oggetto di procedura.

- **TRASCRIZIONE CONTRO - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** emesso da **Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Verona il 02/11/2024, repertorio n. 8283/2024**, trascritto

Tribunale di Verona E.I. n. 299/2024 R.E.
Giudice: Dott. Paola Salmaso
Esperto stimatore: arch. Valeria Zalin
Custode: IVG Verona

all'Agenzia delle Entrate di Verona in data 15/11/2024 al nn. 46584/34549 R.G./R.P., a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED], C.F. [REDACTED] [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà, a carico dei beni oggetto di procedura.

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

Nessuno.

D.1.8.3 Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Nessuno.

D.1.9 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Il complesso condominiale [REDACTED] è in gestione presso lo studio [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Tel. [REDACTED] EMAIL: [REDACTED] che ha fornito il dettaglio delle quote millesimali in merito ai beni in oggetto:

appartamento int. 05: 8,585 millesimi su 402,23 millesimi totali della palazzina.

L'importo annuo delle spese di gestione o di manutenzione (amministrazione, manutenzione ordinaria fabbricato, consumo acqua, spese scale, ascensore, riscaldamento) è di circa:

Consuntivo 01/07/2023 – 30/06/2024: 2.011,07 € (esclusi personali e rimborsi).

Preventivo 01/07/2024 – 30/06/2025: 2.084,54 €.

Ad oggi non sono state deliberate spese straordinarie.

Le spese condominiali insolite da parte della proprietà negli ultimi due anni sono pari a € 5716,02 (dato al bilancio consuntivo 2023/2024 del 30/06/2024) che, sommati all'importo di € 2084,54 del bilancio preventivo 2024/2025, originano un debito dovuto al 30/06/2025 di € 7800,56; ad oggi sono stati pagati € 3916,61 come da elenco versamenti allegato con un saldo residuo pari a € 3883,65.

Tribunale di Verona E.I. n. 299/2024 R.E.
Giudice: Dott. Paola Salmaso
Esperto stimatore: arch. Valeria Zalin
Custode: IVG Verona

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

Il bene pignorato non è un immobile strumentale all'esercizio di attività d'impresa.

D.1.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata

Il bene pignorato non è stato realizzato in regime di edilizia convenzionata.

D.1.12 Separazione in natura e progetto divisionale

Il compendio è stato pignorato per la quota della piena proprietà.

D.1.13 Valutazione del lotto

Si procede nei seguenti paragrafi al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

D.1.13.1 Consistenza

Tabella di calcolo della superficie commerciale				
DESTINAZIONE	superficie netta	superficie lorda	coefficiente di ragguglio	superficie commerciale
piano secondo sub 20 h 2,80				
ingresso	10,1	11,35	1	11,35
soggiorno	21,44	24,34	1	24,34
cucina	11,77	13,57	1	13,57
ripostiglio	2,05	2,51	1	2,51
disimpegno	8,62	9,71	1	9,71
camera	17,31	20,66	1	20,66
bagno	7,27	8,54	1	8,54
balcone	7,91	8,19	0,25	2,05
piano interrato sub 20 h 3,00				
cantina	3,46	3,95	0,25	0,99
piano interrato sub 75 h 3,00				
posto auto coperto	12,55	13,53	0,35	4,74
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE SUB 20				93,72
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE SUB 75				4,74
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				98,45

Nota: la superficie della cantina è stata ipotizzata sulla base delle misure indicate nella planimetria catastale in quanto non è stato possibile accedervi.

D.1.13.2 Criteri di stima

Considerato lo scopo della presente relazione finalizzata alla ricerca del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in esame, le esposte caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio stesso con particolare riferimento all'ubicazione, alla tipologia edilizia, allo stato di conservazione e di manutenzione, al grado di finitura, alla situazione urbanistica, si ritiene di adottare il metodo della stima sintetico-comparativa attribuendo un valore finale a corpo alla realtà in esame.

La superficie commerciale degli immobili è stata desunta secondo i criteri della Norma UNI 10750/2005 "Modalità di calcolo per le superfici commerciali" e D.P.R 138/1998 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria - allegato C", sulla base di riscontro geometrico e fotografico da parte dello scrivente Perito stimatore in fase di sopralluogo, in raffronto con gli



elaborati grafici del più recente titolo edilizio abilitativo reperito presso gli archivi del Comune di Verona - Ufficio Edilizia Privata.

I valori determinati, sulla scorta di informazioni assunte presso gli Osservatori del Mercato Immobiliare più aggiornati della zona specifica e gli operatori del settore immobiliare locali, si riferiscono a quelli attuali e di mercato per beni di analoga consistenza, ubicazione e tipologia a quello oggetto della presente stima.

Si precisa che sono da considerarsi comprese le quote di comproprietà delle pertinenze e i beni comuni non censibili, così come determinate dall'art. 1117 C.C. e dal titolo di provenienza.

Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato al periodo temporale in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una effettiva compravendita, dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Si assume come parametro il prezzo al metro quadro di superficie commerciale lorda, intesa come la sommatoria delle superfici lorde dei locali, compresi l'intero dei muri interni e quelli perimetrali e per il 50% dei muri divisorii confinanti con altre proprietà, mentre le superfici accessorie verranno raggugliate con gli opportuni coefficienti di riduzione:

- 25% balconi e terrazze scoperte
- 35% balconi e terrazze coperte
- 35% patii e porticati
- 80% verande (con finiture analoghe ai vani principali)
- 60% verande (senza finiture)
- 15% giardini di appartamento
- 10% giardini di ville e villini (oltre 25 mq *2%)
- 25% cantine e loc. accessori (non collegati ai vani principali)
- 35% cantine e loc. accessori (collegati ai vani principali)
- 45% box (in autorimessa collettiva)
- 50% box (collegato ai vani principali)
- 60% box (non collegato ai vani principali)
- 35% posto auto coperto
- 20% posto auto scoperto

Tribunale di Verona E.I. n. 299/2024 R.E.
Giudice: Dott. Paola Salmaso
Esperto stimatore: arch. Valeria Zalin
Custode: IVG Verona



- 80% mansarde abitabili (h. media 2,40)
- 35% sottotetti non abitabili
- 60% locali interrati abitabili (taverne min h. 2,40)
- 60% locali interrati non abitabili
- 15% locali tecnici

Sulla scorta dei valori risultanti si assegnerà infine come valutazione ponderale un valore di mercato "a corpo", come risultanza della consistenza in termini di superficie commerciale moltiplicata per un prezzo unitario rappresentativo delle precedenti indagini e considerazioni ed ulteriori eventuali ponderazioni di arrotondamento per lo specifico caso.

D.1.13.3 Stima

La presente stima prende in considerazione l'unità abitativa e gli accessori secondo le misurazioni effettuate durante il sopralluogo per determinare le superfici reali, adeguate con i coefficienti di ragguaglio suddetti al fine di stabilire una oggettiva superficie commerciale del compendio dei beni.

Dati dall'Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate:

2° semestre 2024

Provincia: VERONA

Comune: VERONA

Fascia/zona: Semicentrale/B.GO MILANO, NAVIGATORI, SAVAL, STADIO, P.TA NUOVA (FUORI MURA)

Codice di zona: C3

Microzona catastale: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Tribunale di Verona E.I. n. 299/2024 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Valeria Zalin

Custode: IVG Verona



Tabella sintetica dei valori unitari di mercato al mq di superficie

	valore minimo	valore massimo	valore medio
OMI 2° semestre 2024 cod. zona C3 - abitazioni civili- stato conservativo normale	€ 1.750	€ 1.950	€ 1.850
OMI 2° semestre 2024 cod. zona C3 - abitazioni di tipo economico - stato conservativo normale	€ 1.600	€ 1.800	€ 1.700
mercato immobiliare attuale	€ 1.648	€ 1.845	€ 1.747
VALUTAZIONE MEDIA PONDERATA			€ 1.650
Immobilie	Superficie commerciale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore intero medio ponderato
appartamento sub 20	93,72	€ 1.650	€ 154.638
autorimessa sub 75	4,74	€ 1.650	€ 7.821
VALUTAZIONE ARROTONDATA			€ 162.000

Fonti d'informazione per la stima:

Agenzia delle Entrate Ufficio del territorio di Verona

Agenzia delle Entrate - Osservatorio del mercato Immobiliare (OMI) 2° sem.2024

Comune di Verona (VR) - Ufficio Tecnico-Pianificazione Urbanistica

Agenzie immobiliari locali ed osservatori del mercato immobiliare.

D.1.13.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Considerati tutti gli aspetti si applicano nella determinazione del valore i seguenti fattori di adeguamento e correzioni della stima:

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale: **€ 2.500,00;**
 - Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente;
 - Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori alla data della stima: **€ 3883,65;**
 - Riduzione del valore per assenza della garanzia dei vizi per il bene venduto: - adeguamento del 10 %: **€ 16.200;**
- Altri adeguamenti: nessuno;
- Oneri giuridici: le spese, le imposte ed i compensi notarili per il trasferimento

Tribunale di Verona E.I. n. 299/2024 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Valeria Zalin

Custode: IVG Verona

dell'immobile sono a carico dell'aggiudicatario e saranno versati da quest'ultimo, contestualmente al saldo del prezzo, nella misura indicata dal notaio delegato entro 10 giorni dall'aggiudicazione definitiva.

D.1.13.5 Valore di stima al netto delle decurtazioni

- Valore dell'immobile per la quota di 1/1 nello stato di fatto in cui si trova:

162.000 €

- Valore dell'immobile per la quota di 1/1 al netto delle decurtazioni: 162.000 - (2.500 + 3.883,65 + 16.200) = € 139.416,35, arrotondati ad **€ 139.000.**

La valutazione estimativa è da ritenersi comprensiva del valore proporzionale sugli enti comuni del fabbricato.

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, 12/05/2025

ORDINE
degli
ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
CONSERVATORI
della provincia di
VERONA

Valeria Zalin
n° 1762
sezione A
settore architettura
ARCHITETTO

Valeria Zalin

Il perito estimatore
Arch. Valeria Zalin

Tribunale di Verona E.I. n. 299/2024 R.E.
Giudice: Dott. Paola Salmaso
Esperto stimatore: arch. Valeria Zalin
Custode: IVG Verona



E ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1 TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE**
- E.2 CERTIFICATO DI STATO CIVILE DELL'ESECUTATA**
- E.3 CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DELL'ESECUTATA**
- E.4 STATO DI FAMIGLIA STORICO**
- E.5 CERTIFICATO ANAGRAFICO DELL'ESECUTATA**
- E.6 PLANIMETRIE CATASTALI**
- E.7 ESTRATTO STORICO DEL CATASTO**
- E.8 ISPEZIONI IPOTECARIE AGGIORNATE**
- E.9 TITOLI ABILITATIVI**
- E.10 PIANI URBANISTICI**
- E.11 CONTRATTI IN FORZA DEI QUALI IL BENE È OCCUPATO DA UN TERZO (LOCAZIONE, COMODATO, AFFITTO)**
- E.12 FOTOGRAFIE DEGLI INTERNI**
- E.13 FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI**
- E.14 DOCUMENTAZIONE CONDOMINIO**
- E.15 DATI COMPARATIVI ACQUISITI E FONTE**

