

LOTTO 6

**Appartamento in località Pizzoletta nel Comune di Villafranca di Verona (VR),
Via Gramsci n.68A, piano 2 (sub 16)**

6.1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA**6.1.1 Dati Catastali (aggiornati al 23/10/2019)**

- **Piena Proprietà 1/1 di Appartamento sito nel Comune di Villafranca di Verona (VR) in località Pizzoletta, Via Gramsci n.68A, intestato a** [REDACTED]
Identificata al Catasto Fabbricati di Villafranca di Verona al Foglio 67, part.51, sub.16 - Abitazione di tipo civile (A/2), Classe 2, piano 2, Cons. 4 vani, Sup. Cat. 83mq, Rendita Euro 216,91.
- **Dritti di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune,** ai sensi dell'art.1117 del Codice Civile.

6.1.2 Storia catastale

Si rimanda al certificato notarile e ai certificati catastali storico-ventennali in allegato.

6.2. STATO DI POSSESSO**6.2.1. Attuale proprietario**

Per la quota di 1/1 di proprietà di [REDACTED] dal 17/09/1993 ad oggi, in forza di atto di divisione notaio Paolo Angelo Federici rep.n.16230 trascritto il 12/10/1993 ai nn.25531/18025.

6.2.2. Precedenti proprietari

[REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà dal 13/04/1971 al 17/09/1993;
[REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà dal 13/04/1971 al 17/09/1993;
in forza di atto di vendita con scrittura privata autenticata in Notaio Vittorio Poletti del 13/04/1971 rep. n.5115 trascritto il 19/04/1971 ai nn.7193/5843 da potere di [REDACTED]
[REDACTED]

6.2.3. Regime Patrimoniale

Dalla consultazione della banca dati dell'Agenzia delle Entrate della provincia di Verona e dalla copia dell'ordinanza divisionale emessa dal Tribunale di Verona in data 2 luglio 2012, i beni oggetto di perizia risultano di [REDACTED]

A seguito di ricerche effettuate presso il Comune di Villafranca di Verona (VR) e del Comune di Peschiera del Garda (VR), Settore Servizi Demografici, risulta che [REDACTED]

[REDACTED] Con atto in

data 15/01/2013 registrato il 11/02/2013 a rogito del notaio Paola Mazza del distretto notarile di Verona gli sposi [REDACTED] hanno stipulato convenzioni matrimoniali (Costituzione di un fondo patrimoniale).

Dai certificati di Residenza e di Stato di Famiglia rilasciati dal Comune di Villafranca di Verona (VR) in data 06/11/2019 [REDACTED]

[REDACTED] e che la loro famiglia anagrafica è composta da loro due solamente.

6.2.4. Contratti di locazione

Al momento del sopralluogo, avvenuto in data 06/11/2019 e in data 22/01/2020, i beni risultavano [REDACTED] in virtù di regolare contratto di locazione ad uso abitativo.

Dalla consultazione eseguita presso l'Agenzia delle Entrate di Verona in data 20/11/2019 risulta un contratto di locazione ATTO 2014/3T/1126 registrato il 11/03/2014 prot.T6H14T00112600 con scadenza al 21/03/2020, per il quale non risulta trasmetto il testo, mentre sulla copia dell'accordo di rinnovo firmato dalle parti si dichiara che il contratto risulta essere prorogato fino al 31/03/2020 alle stesse condizioni previste dal contratto.

Il canone di locazione convenuto dalle parti è pari a **€450,00 mensili**. Nel contratto si conviene, che il canone di locazione sia aggiornato ogni anno nella misura del 100% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi nell'anno precedente. Sulla base di quanto sopra esposto il canone concordato da contratto attualizzato a Febbraio 2020 risulta essere pari **€460,80 mensili**.

6.2.5. Valutazione Congruità del canone di locazione

Il Comune di Villafranca di Verona rientra tra nell'elenco dei comuni ad alta tensione abitativa (legge n.431 del 1998, art.8 aggiornata dal C.I.P.E. del 13/11/2003, n.87/03) ed esistono Patti Territoriali tra le associazioni dei proprietari e quelle degli inquilini, che riguardano il suo territorio, per determinare il giusto canone di locazione.

Si è quindi preso in esame il Patto Territoriale del 05/12/2005, con riferimento alle quotazioni previste per le frazioni. Si è calcolata, quindi, la superficie convenzionale dell'unità e si è definita contemporaneamente quale fosse la sub-fascia di appartenenza (media). Il risultato è stato moltiplicato per i coefficienti minimi e massimi concordati per la sub-fascia di appartenenza, ottenendo il valore minimo e massimo del canone di locazione. Dal momento che la superficie dell'immobile è superiore a 65mq ma non è stata riscontrata nell'immobile la presenza di almeno due elementi di valorizzazione, il canone ottenuto non è stato aumentato del 10%. Il canone medio determinato da questo calcolo è risultato quindi pari a **€435,00 mensili**.

Il canone di locazione in essere determinato dalle parti attualizzato a Febbraio 2020 risultante pari a €460,80 mensili, non è quindi inferiore di un terzo al giusto canone di locazione calcolato ed è quindi da considerarsi CONGRUO.

DETERMINAZIONE SUPERFICIE CONVENZIONALE			
Destinazione locale	Superficie netta (mq)	coefficiente correttivo	Superficie ragguagliata (mq)
soggiorno	21,50	1,00	21,50
terrazza	7,50	0,30	2,25
cucina	6,20	1,00	6,20
disbrigo	2,90	1,00	2,90
ripostiglio	2,60	1,00	2,60
bagno	4,40	1,00	4,40
camera	14,60	1,00	14,60
camera	11,05	1,00	11,05
terrazza	8,50	0,30	2,55
Totale superficie ragguagliata (mq)			68,05
Tolleranza misura ammessa max +/-5% (mq)			3,40
Superficie convenzionale (mq)			71,45

6.3. UBICAZIONE e CONTESTO

- Accessi

L'unità oggetto di stima si trova in località Pizzoletta, nel Comune di Villafranca di Verona, in Via Gramsci n.68/A.

L'abitazione si trova al piano secondo di una palazzina a tre piani costruita in continuità con altro fabbricato residenziale. L'accesso al vano scala condominiale avviene da un vialetto pavimentato che si diparte da un'area a parcheggio condominiale che confina direttamente con Via Gramsci. L'accesso alle autorimesse interrato avviene da rampa scivolo confinante con la stessa strada comunale.

- Caratteristiche della zona.

Il fabbricato si trova in una frazione del Comune di Villafranca di Verona; si tratta di una zona mediamente abitata posta a circa 3km di distanza del centro di Villafranca di Verona, su strada comunale che incrocia la Strada Statale 62 che da Villafranca di Verona conduce a Mozzecane in direzione Sud-Ovest.

L'area è dotata dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, sono presenti alcuni esercizi commerciali, il servizio postale, scuole di infanzia e primaria, una banca. La zona è di facile accessibilità sia con i mezzi pubblici, la fermata dell'autobus è a poche decine di metri, sia con i mezzi propri, essendo possibile parcheggiare lungo le vie di quartiere.

- Caratteristiche delle zone limitrofe.

I principali centri abitati nelle vicinanze sono:

- in direzione Nord: Villafranca di Verona (3 km);
- in direzione Est: Povegliano V.se (6 km);

- in direzione Sud: Mozzecane (2,5 km);
- in direzione Ovest: Rosegaferro (4 km).

6.4. DESCRIZIONE DEL BENE

In data 06/11/2019 e in data 22/01/220 il sottoscritto C.T.U., ha provveduto al sopralluogo dei beni immobili oggetto di stima. In tale sopralluogo se n'è verificata la conformità catastale e di progetto, lo stato di possesso, lo stato di manutenzione e di conservazione.

L'appartamento si trova al piano secondo di un fabbricato a tre piani fuori terra sito in località Pizzoletta nel Comune di Villafranca di Verona; la palazzina in oggetto è stata edificata successivamente ma in continuità con un altro fabbricato a destinazione residenziale disposto perpendicolarmente rispetto a Via Gramsci con cui confina.

La proprietà risulta recintata su tre lati da un muretto in cemento, mentre il lato Sud, che confina con la strada comunale, risulta aperto; sullo stesso lato per mezzo dell'arretramento del fabbricato, in adiacenza dello spazio pubblico è stato ricavato un parcheggio ad uso condominiale per circa 4 automezzi.

L'accesso all'area è agevole sia con i mezzi pubblici (autobus) sia con i mezzi privati, essendo consentita la sosta libera lungo le strade di quartiere.

L'edificio si distingue dal contiguo sia per il colore che per le finiture della facciate, soprattutto per quanto riguarda il prospetto Ovest, dove le terrazze hanno parapetti frontali in metallo e pilastri all'estremità che partono dal piano terra fino alla copertura. Le finestre e le porte-finestre hanno cornici in marmo e oscuramento con tapparelle in PVC, la copertura è a due falce con tegole in cemento e canali di gronda inseriti nella muratura. Le condizioni generali del fabbricato sono sufficienti, gli intonaci appaiono in buono stato ma si segnala che le ringhiere delle terrazze sono in parte arrugginite e che sul fondo delle stesse ci sono evidenti tracce di infiltrazioni. Le aree comuni, corte e rampa scivolo con area di manovra non risultano particolarmente curate e pulite.

Per accedere all'ingresso condominiale si percorre un vialetto pavimentato che affianca sul lato Ovest, la porzione di fabbricato meno recente. Il serramento che protegge l'ingresso è in alluminio e vetro, internamente il vano scala, presenta una pavimentazione in granito, pareti intonacate, scala a due rampe con finestratura sul lato ovest. Nel sottoscala al piano interrato sono posizionati i tre contatori elettrici, uno per ogni unità abitativa e quello di fornitura di acqua che è invece in comune alle tre unità, con misuratori di consumi successivi.

L'appartamento, secondo quanto dichiarato dal proprietario presente durante il sopralluogo, dall'epoca della realizzazione non ha subito importanti interventi di ristrutturazione, ma solo piccoli interventi di manutenzione ordinaria. Non è stato possibile reperire alcuna dichiarazione di conformità degli impianti perché non disponibili né presso gli uffici tecnici del Comune di Villafranca di Verona né sono stati resi disponibili dagli attuali proprietari. La porta d'ingresso dal vano scala così come tutte le porte interne dell'abitazione sono in legno tamburato con maniglie in metallo color bronzo, le pareti intonacate e finite al civile, i pavimenti in granito tranne quelli del bagno che sono in ceramica.

L'impianto di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda sanitaria è a gas metano ed è autonomo con caldaia posizionata a muro nella cucina. I terminali sono costituiti da pannelli radianti annegati nel pavimento. I serramenti esterni sono in alluminio con vetro doppio.

L'abitazione è un trilocale, con zona giorno sul lato Ovest dotata di terrazza e angolo cottura, bagno e ripostiglio in posizione centrale, due camera da letto sul lato Est. Nella zona giorno è stata realizzata una parete posticcia in cartongesso al fine di separare il salotto dall'angolo cottura. Nel complesso l'appartamento è da considerare abitabile anche se le condizioni di manutenzione sono scarse; sono stati notati alcuni fenomeni di muffa sulle pareti dei locali e si ritiene che siano consigliabili alcuni interventi di manutenzione ordinaria al fine di migliorarne il confort abitativo, quali per esempio un'approfondita pulizia di tutte le superfici e la ritinteggiatura interna di tutte le pareti e soffitti.

Destinazioni d'uso e superfici.

La superficie commerciale è calcolata secondo i criteri del D.P.R. 23 marzo 1998, n.138.

Unità immobiliare oggetto di pignoramento - LOTTO 06 - Comune Villafranca di Verona			
Appartamento Fg.67 part.51 sub 16	<i>Sup. lorda</i> <i>mq</i>	<i>Coefficiente</i> <i>omogeneizzazione %</i>	<i>Sup. commerciale</i> <i>mq</i>
<i>Vani principali al piano secondo</i>	78	1,00	78,00
<i>Terrazza al piano secondo</i>	7,50	0,30	2,25
<i>Terrazza al piano secondo</i>	8,50	0,30	2,55
Totale Superficie Omogenizzata			82,80

Descrizione analitica Abitazione (sub 3 - PIANO PRIMO)

<i>Strutture</i>	<i>Materiale</i>	<i>Tipologia</i>	<i>Condizioni</i>	<i>Coibentazione</i>
<i>Strutture verticali esterne</i>	muratura in mattoni forati e pilastri in ca	muratura e pilastri	discrete	-
<i>Solai</i>	latero-cemento	realizzato in opera	discrete	-
<i>Struttura della copertura</i>	latero-cemento	a due falde	discrete	-
<i>Pluviali</i>	—	Interni	—	-
<i>Componenti edilizie</i>	<i>Materiale</i>	<i>Tipologia</i>	<i>Condizioni</i>	
<i>Muri interni</i>	tramezze in laterizio spessore 8cm	intonacato	buone	
<i>Porte accesso</i>	legno tamburato	anta a battente	buone	
<i>Pavimentazione interna</i>	granito e piastrelle in ceramica	piastrelle incollate	buone	
<i>Pavimentazione terrazze</i>	piastrelle in ceramica	piastrelle incollate	buone	
<i>Rivestimento bagni</i>	ceramica	piastrelle incollate	buone	
<i>Porte interne</i>	legno tamburato	anta singola a battente	buone	
<i>Infissi esterni</i>	alluminio con vetro doppio e tapparelle in pvc	serramenti con anta a battente	discrete	
<i>Impianti</i>	<i>Tipologia</i>	<i>Alimentazione</i>	<i>Condizioni</i>	<i>Conformità</i>
<i>Elettrico</i>	sottotraccia, 220v	da rete comunale	funzionante	—

<i>impianto fotovoltaico</i>	assente			
<i>Gas</i>	sottotraccia	da rete comunale	funzionante	—
<i>Idrico</i>	sottotraccia	da rete comunale	funzionante	—
<i>Termico e Acqua Calda sanitaria</i>	caldaia autonoma con pannelli radianti a pavimento	da rete comunale	funzionante	---
<i>Antenna</i>	Presente	condominiale	funzionante	—
<i>Allarme antifurto</i>	assente	—	—	—

6.5. SITUAZIONE URBANISTICA

6.5.1. Destinazione Urbanistica

Dalla consultazione della documentazione normativa vigente del Comune di Villafranca di Verona (VR) si è appreso che con l'approvazione del nuovo Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) e successivo Piano degli Interventi, l'immobile oggetto di stima è inserito all'interno dell'Ambito Territoriale Omogeneo N.6 - Ambito rurale sud dei centri di Quaderni, Rosegaferro e Pizzoletta. La zona omogenea di cui fa parte è la Zona "B/44 - Completamento Edilizio" art.57 - su lotto con indice fondiario pari a 2,00mc/mq.

L'area è assoggettata alle prescrizioni, vincoli e direttive dei seguenti articoli normativi:

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

Art.11 NTA - Vincolo sismico - classe 3 (D.P.C.M. 3274/20036; D.C.R. 67/2003);

- Tavola n.2 - Carta delle Invarianti

Nessun vincolo.

- Tavola n.3 - Carta della Compatibilità Geologica

Art.30 NTA - Area idonea a condizione: IDR - aree a penalità per condizioni idrogeologiche

- Tavola n.4 - Carta delle Trasformabilità

Art.41 NTA - Aree di urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziale.

Gli interventi ammessi per l'edificio in oggetto sono quelli della manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione e nuova costruzione.

6.5.2. Titoli abilitativi

Dall'accesso agli atti eseguito presso l'ufficio tecnico del Comune di Villafranca di Verona (VR) si è ricostruita la cronistoria dei vari titoli abilitativi agli atti che riguardano l'edificio:

- Atto di Convenzione per Concessione Edilizia Agevolata n.21435 del 26/09/1985 di rep. Notaio Tuccillo, registrata a Verona il 03/10/1985 al numero 6877 per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione composto da n.3 alloggi.
- Concessione edilizia n.11268 del 16/10/1985.
- Dichiarazione di Inizio Lavori del 14/05/1986.
- Dichiarazione di Fine Lavori del 05/03/1987.

Non risultano agli atti ulteriori concessioni edilizie successive.

6.6. CONFORMITA' e ONERI per la REGOLARIZZAZIONE

6.6.1. Giudizio di conformità urbanistica

A seguito della consultazione delle disposizioni del PRG - PAT - PI vigente si dichiara la **conformità urbanistica** delle unità immobiliare facente parte del Lotto.

6.6.2. Giudizio di conformità edilizia

Rispetto all'ultimo titolo abilitativo agli atti (Concessione edilizia n.11268 del 16/10/1985) si dichiara **la non conformità edilizia**.

Infatti durante il sopralluogo si è rilevata la presenza di un tramezzo realizzato in modo posticcio con cartongesso per separare la zona giorno dall'angolo cottura.

Nel caso in cui l'ipotetico acquirente del bene decidesse di sanare le opere abusive sopra esposte possono essere sanate ai sensi dell'art.36 del D.P.R.380/01. I costi indicativi per le competenze tecniche necessarie per l'espletamento di tale pratica possono essere quantificati in circa €500,00 più gli oneri dovuti al Comune a titolo di oblazione pari a €1.000,00.

Non risultano agli atti del Comune di Villafranca di Verona istanze di condono per le opere abusive sopra descritte.

Nota Bene: Il presente calcolo riassuntivo ha carattere meramente informativo e non vincolante e pertanto si evidenzia che, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Ufficio Tecnico del Comune di Villafranca di Verona.

6.6.3. Giudizio di conformità catastale

A seguito del sopralluogo avvenuto in data 06/11/2019 e in data 22/01/2020 si dichiara la **non conformità catastale** dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento. Nonostante fosse stata rilevata la presenza di quella tramezza eseguita in cartongesso di cui sopra, però non si è ritenuto di dover procedere all'aggiornamento della planimetria catastale agli atti perché si ritiene che con molto probabilità il futuro acquirente opterebbe per la sua rimozione, così da rendere lo stato di fatto conforme allo stato rappresentato nella planimetria catastale.

6.6.4. Giudizio di conformità impiantistica

A seguito del sopralluogo avvenuto in data 06/11/2019 e in data 22/01/2020 e dell'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Mozzecane si dichiara che non è stato possibile reperire alcuna dichiarazione di conformità degli impianti esistenti.

6.7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

In data 24/03/2020 si è proceduto all'Ispezione dell'archivio dell'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare della Provincia di Verona riscontrando trascritti i seguenti vincoli ed oneri giuridici:

6.7.1. Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente

6.7.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.**

6.7.1.2. *Convenzioni matrimoniale e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

6.7.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

6.7.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

6.7.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

ISCRIZIONE del 08/02/2012 - Registro Particolare 658 Registro Generale 5125 Pubblico ufficiale DEFENDI CORRADO Repertorio 54845/18557 del 01/02/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONSENSO AD ISCRIZIONE DI IPOTECA.

ISCRIZIONE del 19/09/2013 - Registro Particolare 4112 Registro Generale 31387 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4427/13 del 16/09/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

ISCRIZIONE del 20/11/2014 - Registro Particolare 5560 Registro Generale 37698 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 10559/2014 del 22/10/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

TRASCRIZIONE del 25/07/2019 - Registro Particolare 20821 Registro Generale 30281 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 5496 del 11/07/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Nota: Si allegano le ispezioni ipotecarie richiamate. Per la cancellazione dei vincoli ed oneri giuridici a carico della procedura l'effettiva somma dovuta sarà calcolata dall'Agenzia del Territorio e quindi richiesta all'aggiudicatario.

6.8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il complesso immobiliare di cui fanno parte i beni oggetto di stima non è gestito da alcun amministratore di condominio per cui non risultano spese fisse di gestione, di manutenzione o eventuali spese straordinarie già deliberate. Per l'unica utenza comune presente, contatore di acqua potabile, il proprietario ha riferito che è intestato ad uno dei condomini che poi provvede a suddividere gli oneri con gli altri coinquilini.

Si rende noto che in data 04/10/2019 è stato nominato custode giudiziario dei beni oggetto di pignoramento l'avv. Stefano Rossi del foro di Verona, C.F. RSS SFN 87C24 L840D, con studio in Piazzetta Chiavica n.2, 37121 Verona (VR), tel.045591566, MAIL: stefano.rossi@frattassociati.com, PEC. stefano.rossi@pec.frattassociati.com.

6.9. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Allo stato attuale dei beni si ritiene non conveniente la suddivisione dei beni pignorati.

6.10. VALUTAZIONE DEL LOTTO

6.10.1. Criterio di Stima

Il bene oggetto della stima è stato considerato come un complesso indivisibile. Per la determinazione del valore di mercato del bene in oggetto, è stato utilizzato il metodo di stima “sintetico-comparativo”, assumendo come parametro di superficie il “metro quadrato” commerciale e attribuendo al bene i valori unitari medi di mercato presenti nella zona. Sono state 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. Si è tra l’altro dovuto tenere in considerazione del particolare momento di stagnazione in cui si trova il mercato delle compravendite immobiliari. Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad un’eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

6.10.2. Fonti di Informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare operanti nel settore edilizio della zona, stampa specializzata ed Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate.

Il valore ottenuto è pari a € **1.100,00/mq** per i locali dell’abitazione e degli accessori diretti e indiretti.

6.10.3. Criteri di Misurazione

Per la determinazione della consistenza degli immobili sono state seguite le istruzioni fornite dall’Agenzia del Territorio per la rilevazione dei dati dell’osservatorio del mercato immobiliare.

La superficie commerciale dell’unità è stata calcolata quindi al lordo dei muri perimetrali e a metà di quelli interni di confine con altre unità sulla base di un sommario rilievo compiuto sul luogo dal sottoscritto; sarà compito dell’aggiudicatario controllare la reale consistenza del compendio immobiliare mediante verifica diretta delle superfici indicate in perizia; alla formazione della superficie commerciale concorrono le altre superfici di pertinenza nella misura del 30% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e del 25% qualora non comunicanti con i vani principali.

6.10.4. Valutazione dell'immobile

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti

Unità immobiliare oggetto del Pignoramento - LOTTO 06 - Comune Villafranca di Verona			
Destinazione	Sup. commerciale mq	Valore unitario €/mq	Valore complessivo
Abitazione	82,80	€ 1.100,00	€ 91.080,00
Fg.67 part.51 sub 16			
Valore complessivo			€ 91.080,00

6.10.5. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese di cancellazione delle trascrizioni e delle iscrizioni a carico dell'acquirente: **N.D.**

Spese condominiali insolute da corrispondere: **€ 0,00.**

Spese Tecniche per eventuale sanatoria degli abusi edilizi: **€ 1.500,00.**

6.10.6. Prezzo a base d'asta del lotto

Valore dell'immobile arrotondato al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 90'000,00 (novantamilaeuro/00).

7. DOCUMENTI ALLEGATI

- 1.Relazione fotografica.
- 2.Documentazione catastale.
- 3.Documentazione edilizia ed urbanistica.
- 4.Ispezione ipotecaria.
- 5.Atти di provenienza.
- 6.Documentazione anagrafica.
- 7.Ispezione Agenzia Entrate.