



ASTE
GIUDIZIARIE®
PERIZIA DI STIMA
LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare

7/2024 R.E.

Giudice

Dott.ssa Paola Salmaso

Creditore procedente

[REDACTED]

Parte eseguita

[REDACTED]

Custode Giudiziario

Avv. Laura Paparelli

Esperto Estimatore

Arch. Lorenzo Marconato



A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO	4
B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	5
C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO	5
D. DESCRIZIONE DEL LOTTO	5
D.1. LOTTO UNICO	5
D.1.1. proprietà	5
D.1.1.1. ricerche presso gli uffici anagrafici – CCAA	5
D.1.2. identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	6
D.1.3. descrizione dei beni	6
D.1.3.1. contesto	6
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	8
D.1.3.4. individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	9
D.1.4. situazione urbanistica della zona	10
D.1.5. situazione catastale dell'immobile	10
D.1.6. situazione edilizia dell'immobile	10
D.1.7. stato di occupazione dell'immobile	11
D.1.7.1. stato di occupazione dell'immobile e identificazione degli occupanti	11
D.1.7.2. opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	11
D.1.8. vincoli ed oneri giuridici	12
D.1.8.1. vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	12
D.1.8.2. vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	12
D.1.8.3. accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	13
D.1.8.4. accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	13
D.1.9. indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	13
D.1.10. indicazioni utili al fine del regime fiscale della vendita	13
D.1.11. immobile in regime di edilizia convenzionata	13
D.1.12. separazione in natura e progetto divisionale	13
D.1.13. valutazione del lotto	14





D.1.13.1. consistenza

D.1.13.2. criteri di stima

D.1.13.3. stima

D.1.13.4. adeguamenti e correzioni della stima

D.1.13.5. valore di stima al netto delle decurtazioni

E. allegati lotto unico



14

14

15

16

17

18



3



A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 7/2024
Lotto	1 (unico)
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Unità di abitazione con cantina in contesto condominiale Sup. commerciale 87,48 mq
Ubicazione	Verona (VR), Via Don Enrico Girardi n° 14
Dati catastali	C.F. Comune di Verona (VR), Foglio 292 mapp. 396 sub 33 e 34 (ex sub 10)
Valore di stima al netto delle decurtazioni	€ 90.600,00
Stato di occupazione	Locato a terzi con contratto in scadenza 30.09.2025
Irregolarità edilizie	Presenti - Costi di regolarizzazione € 4.000 (già scomputati nel valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	NO – situazione regolarizzata dal perito
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	La cantina di proprietà è attualmente utilizzata da soggetti terzi senza titolo (scambio cantine)

4



D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

I fabbricati sono così descritti, giuste le risultanze catastali, al C.F. del Comune di Verona:

Foglio n° 292

particella m n° 326 – sub 33 – ZC3 – via don Enrico Girardi n. 14 – P.3 – cat. A/3 – classe 4 – cons. 5,0 vani – sup. cat. 85 mq – R.C. € 568,10

particella m n° 326 – sub 34 – ZC1 – via don Enrico Girardi n. 14 – P.S1 – cat. C/2 – classe 4 – cons. 7 mq – sup. cat. 10 mq – R.C. € 22,05

Intestazione:

_____ –
proprietario per 1/1

Nota: e stata depositata dal perito la pratica di variazione catastale VR0228988 in atti dal 15.11.2024, che ha comportato la soppressione del precedente sub 10 per dare origine ai nuovi sub 33 e 34.

6

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

L'edificio si trova in zona periferica del Comune di Verona; l'area ha destinazione funzionale mista, con prevalenza del comparto residenziale ed è ottimamente fornita di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. L'edificio che accoglie l'abitazione ha carattere di costruzione civile popolare, edificato nel 1962, destinato esclusivamente a residenza e composto di circa 18 unità, più le pertinenze. La costruzione risulta posizionata in fregio della strada comunale (angolo via Don Enrico Girardi / via Villafranca). Il quartiere è denominato "Quartiere Santa Lucia" e si trova al margine sud-ovest dell'agglomerato urbano. Si tratta di una porzione di città sviluppatasi principalmente nell'immediato dopoguerra ed ancora in lento stato di trasformazione.

Sui fronti sud ed est l'edificio ha i propri affacci su strada, con unico ingresso pedonale (diretto) dal prospetto est, su via Don Enrico Girardi, al civico numero 14. Sul margine sud-ovest del lotto su cui giace l'edificio si trova il cancello carraio di accesso alle autorimesse. E' presente una sorta di piccolo cortile condominiale



che cinge su parte del perimetro la costruzione. Il palazzo è sviluppato su sei piani fuori terra, più un interrato ed è dotato di impianto ascensore.

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

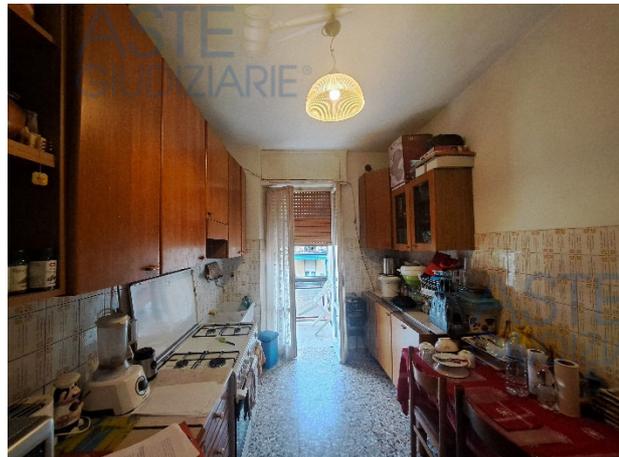
Trattasi di un compendio immobiliare costituito da un appartamento e da una cantina, facente parte di un edificio condominiale composto di diciotto unità; l'appartamento è dislocato su un unico livello (piano terzo), mentre la cantina è collocata al piano interrato. Gli immobili costituenti il lotto sono siti nel Comune di Verona, in via Don Enrico Girardi al civico numero 14.

L'ingresso all'abitazione avviene, attraverso una porta in legno con serratura normale, dal vano scala condominiale, accessibile a sua volta da un portoncino caposcala (piano terra) affacciante direttamente sulla via pubblica (via Girardi). L'unità abitativa risulta costituita al piano terzo da: ingresso/disimpegno, cucina, un bagno, due camere da letto e un soggiorno, attualmente utilizzato dagli occupanti come terza camera da letto. L'appartamento è dotato due balconi sul fronte sud del fabbricato. L'altezza interna dei locali abitabili è pari a 300 cm. Le superfici parietali interne dell'unità sono intonacate e tinteggiate. I pavimenti sono realizzati in piastrelle di graniglia di marmo; nel bagno i rivestimenti parietali sono realizzati con piastrelle di ceramica smaltata. I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo, mentre gli oscuranti sono costituiti da avvolgibili in legno verniciato. Le porte interne sono in legno verniciato con specchiature in legno o vetro con cornici e pannellature in legno verniciato. Il bagno è dotato di lavabo, bidet, vaso e vasca.

Le dotazioni degli impianti tecnologici dell'appartamento sono di tipo normale. L'impianto elettrico sottotraccia con tensione 220 v. è allacciato, tramite contatore, alla rete di fornitura pubblica. L'impianto idro-termo-sanitario alimenta con acqua calda e fredda la cucina ed il bagno. L'impianto termo-sanitario è costituito da un generatore (caldaia a gas), posto nel disimpegno, e come terminali riscaldanti ha dei radiatori in metallo. Il piano cottura è alimentato da linea gas indipendente. Il fabbricato risulta allacciato, per la fornitura d'acqua, di energia elettrica, gas e per gli scarichi fognari alla rete pubblica. Per quanto concerne la conformità di tutti gli impianti sopra descritti, essendo gli stessi parecchio datati, si consiglia una messa a norma ed una verifica della corretta installazione del generatore autonomo, sulla quale il perito nutre parecchi dubbi.

Gli elementi portanti verticali del fabbricato sono costituiti da un telaio in calcestruzzo armato con tamponamenti in muratura di laterizio forato. I solai intermedi hanno struttura realizzata in latero-cemento. La copertura piana ha pure struttura in latero-cemento, guaina impermeabilizzante. Le strutture risultano complessivamente in buone condizioni di manutenzione, compatibilmente con l'età del fabbricato.

L'appartamento, al suo interno, si può definire in scarse condizioni di manutenzione, anche in virtù della vetustà dell'immobile, le cui parti comuni interne ed esterne comunque sono in condizioni di manutenzione migliori.



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

Come in precedenza indicato, l'unità residenziale oggetto di esecuzione è dotata di una sola pertinenza di proprietà esclusiva, ovvero la cantina. Essa è accessibile dal vano scala e da spazi interni di circolazione di proprietà condominiale ed è

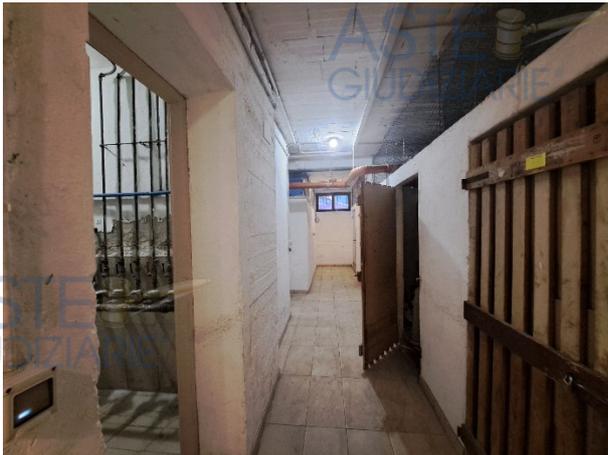


composta di un piccolo vano a pianta rettangolare con porta d'ingresso. Il vano risulta dotato del solo impianto elettrico di illuminazione, ha pareti interne intonacate e pavimentazione in battuto di cemento. L'altezza interna del locale è pari a 293 cm circa.

Attualmente la cantina di proprietà, distinta oggi dal sub 34 (ex sub 10) è utilizzata da soggetti terzi non aventi titolo, mentre l'esecutato sta utilizzando la cantina appartenente a questi. Come talvolta accade per edifici di questa tipologia e risalenti a questo particolare periodo di costruzione, deve esservi stato uno scambio dei locali cantina, in difformità ai titoli di provenienza. Secondo quanto desunto dalla documentazione tecnica raccolta e da quanto osservabile in loco, le cantine hanno caratteristiche e consistenza equiparabili.

Di seguito si riportano le fotografie della cantina che attualmente l'esecutato sta utilizzando in assenza di titolo, ma che non è oggetto di stima.

9



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

Come specificato al precedente punto D.1.3.2. si precisa che l'unico ingresso all'appartamento avviene passando attraverso un portoncino caposcala in metallo e vetro che consente l'accesso all'atrio condominiale ed al vano scala dalla strada pubblica (via Girardi). Il piano terzo è raggiungibile dalla scala condominiale o dall'ascensore. L'ingresso dell'appartamento è delimitato da un portoncino in legno con normale serratura.

La cantina, che invece è collocata al piano interrato, è raggiungibile sempre da spazi condominiali interni (vano scala e disimpegno/corridoio).



D.1.4. Situazione urbanistica della zona

L'area su cui sorge il fabbricato, stando alle indicazioni desunte dalla cartografia del PAT e PI del Comune di Verona, si trova in zona "TCb1 tessuto con edificazione mista con densità alta oltre i 4 piani".

D.1.5. Situazione catastale dell'immobile

L'intestazione di tutti i beni oggetto di esecuzione, distinti al C.F. del Comune di Verona Fg. 292 Mapp. 326 sub 33 e 34 (ex sub 10), risulta coerente con il titolo di provenienza.

Le planimetrie catastali dell'appartamento (sub 33) e della cantina (sub 34) sono state oggetto di aggiornamento catastale Docfa prot. n° VR0228988 in atti dal 15.11.2024, dal momento in cui le planimetrie variate del ex sub 10, ora soppresso, non rappresentavano correttamente gli immobili nello stato in cui sono oggi rilevabili. Ad oggi dunque la situazione catastale è stata regolarizzata per intervento del perito.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

Il fabbricato di abitazione oggetto della presente esecuzione è stato edificato secondo le seguenti autorizzazioni, rilasciate dal Comune di Verona:

- Licenza Edilizia n° 10027/62 SK del 22.09.1962;
- Certificato di Abitabilità prot. n° 48171 P.G. del 21.11.1963;
- CILA per tinteggiature esterne condominio prot. n° 224183 del 16.08.2011.

L'immobile, nel suo stato attuale non risulta conforme all'ultimo progetto approvato, ovvero alla Lic. Ed. n° 10027/62 SK del 22.09.1962. Come evidenziato negli elaborati grafici allegati sono state apportate alcune minime modifiche interne alla distribuzione dei locali.

Fatte salve altre difformità allo stato attuale non verificabili, stando alla norma edilizia vigente ed a quanto indicato dagli uffici Edilizia Privata del Comune di Verona, sarà necessario regolarizzare le difformità mediante la presentazione di una CILA/SCIA in sanatoria.



La quantificazione economica degli oneri necessari ad eseguire le operazioni innanzi descritte è meglio illustrata al successivo capitolo "D.1.13.4 Adeguamenti e correzioni della stima".

D.1.7. Stato di occupazione dell'immobile

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

Gli immobili oggetto della presente stima, limitatamente all'appartamento del terzo piano, risultano attualmente locati al S. [REDACTED] con contratto di locazione n° 9670 – Serie 3T – identificativo T6H17T009670000RI, registrato presso Agenzia delle Entrate di Verona 1 in data 11.09.2017. Il contratto prevede una durata di anni 4+4 a partire dal 01.10.2017 ed arriverà a scadenza il 30.09.2025. Il canone annuo pattuito per la locazione è pari a € 6.000,00 (seimila/00 euro) e, a parere dello scrivente non è da dichiararsi vile, ma congruo in relazione al valore di mercato dell'immobile.

Il locatario [REDACTED] nell'appartamento con il proprio nucleo familiare, formato dalla moglie [REDACTED] [REDACTED] come da allegato certificato anagrafico di residenza e stato di famiglia. Stando a quanto dichiarato dal locatario, all'interno dell'appartamento abiterebbe, senza titolo o contratto di sublocazione, [REDACTED] non meglio identificabile e non presente all'atto del sopralluogo.

Per quanto riguarda la cantina di proprietà dell'esecutato, oggi distinta dal sub 34 (ex sub 10), dalle indagini effettuate dal perito, essa risulta attualmente in uso dal Sig. [REDACTED] proprietario dell'appartamento e della cantina distinti dal sub 7. Informata l'amministrazione condominiale, il Sig. [REDACTED] del problema inerente lo scambio dell'uso delle cantine, come potrà confermare il Custode Giudiziario Avv. Paparelli, nulla si è potuto ottenere dalle parti circa il ripristino della corretta detenzione dei beni.

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

Si richiama quanto riportato al precedente capitolo "D.1.7.1 Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti" in merito all'esistenza di un contratto di locazione regolarmente registrato a favore di terzi. In conseguenza



dell'esistenza di un contratto avente data certa (01.10.2017) antecedente alla notifica del pignoramento (28.11.2023), verificato che il canone di locazione pattuito non possa ritenersi vile, ai sensi dell'Art. 2923 c.3 del CC, il perito ritiene che sussistano sugli immobili vincoli opponibili alla procedura. Tali vincoli perdureranno sino alla naturale scadenza del contratto di locazione, prevista per il 30.09.2025.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

Di seguito si riporta l'elenco delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni di pignoramento gravanti sugli immobili descritti nella presente stima:

Trascrizioni

- Verbale di pignoramento immobili, iscritto in dipendenza di atto giudiziario esecutivo o cautelare del Tribunale di Verona n° 7476, trascritto a Verona in data 19.01.2024 al n° 2160 R.G. e al n° 1617 R.P. a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] innanzi identificato. La trascrizione di cui sopra riguarda per l'intero l'unica unità negoziale qui identificata come Lotto 1 (ex sub 10).

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta a Verona in data 22.12.2006 al n° 64319 R.G. e al n° 16342 R.P. a favore di [REDACTED] per la somma complessiva di € 320.000,00 a garanzia di un capitale di €160.000,00 a carico di [REDACTED] innanzi identificato. L'ipoteca di cui sopra riguarda per l'intero l'unica unità negoziale qui identificata come Lotto 1 (ex sub 10).

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

Le ispezioni ipotecarie effettuate sui beni oggetto di esecuzione, come anche la relazione notarile sostitutiva stilata e depositata in Cancelleria ai sensi della L.



302/1998, non hanno evidenziato la presenza di vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente al termine della presente procedura.

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

Attualmente non risultano esistere vincoli o oneri giuridici opponibili alla presente procedura esecutiva.

D.1.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi

Dagli accertamenti effettuati sui beni oggetto di esecuzione non è emersa l'esistenza di diritti di prelazione.

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

L'amministrazione del condominio di via Don Enrico Girardi n° 14, denominato "Condominio Pavan", è affidata ad [REDACTED]

[REDACTED] Le quote millesimali relative al Lotto 1 ammontano complessivamente a 53,21/1000.

Dal rapporto consuntivo fornito dall'amministrazione, aggiornato al 10.10.2024, risulta che vi siano spese condominiali arretrate a carico della proprietà per € 934,62.

Le spese condominiali di pertinenza delle unità afferenti al Lotto 1 risultano di circa € 975,00 annui. Dal rapporto dell'amministrazione condominiale al momento sono previste spese straordinarie per € 7.500,00 (circa € 415,00 pro capite).

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

Il fabbricato oggetto di esecuzione ha destinazione residenziale e non risulta strumentale all'esercizio di alcuna attività d'impresa. Esso è definitivamente pervenuto all'attuale proprietario [REDACTED] (esecutato), con atto di compravendita rep. 10713 del notaio Lorenzo Salvatore, stipulato in data 18.12.2006.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

L'edificio oggetto della presente esecuzione, secondo quanto riportato sugli atti di provenienza, non è stato costruito in regime di edilizia convenzionata pubblica.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale



L'immobile costituente il lotto unico della presente stima non risulta divisibile. Il titolo pignorato è comunque l'intera proprietà 1/1. Vista la particolare condizione di possesso della cantina (sub 34), benché non sussista oggi alcuna convenienza a separare la vendita della medesima rispetto all'appartamento (sub 33), potrà essere valutata dal creditore procedente una eventuale operazione di scorporo dei due beni conformanti il lotto unico di stima. A tal proposito il perito ritiene sin da subito utile indicare che il valore di mercato della sola cantina è di circa € 2.500,00 (duemilacinquecento/00 euro).

D.1.13 Valutazione del lotto

D.1.13.1. Consistenza

Composizione e dislocazione delle unità immobiliari e relativa superficie commerciale – Lotto 1 (unico)

A1	P.3	abitazione	83,36	mq.
A2	P.3	balconi	6,80	mq.
A3	P.S.	cantina	9,68	mq.

D.1.13.2. Criteri di stima

Considerando lo scopo della presente relazione di accertamento peritale, finalizzata all'individuazione del più probabile "valore di mercato" ("Market Value" negli standards nazionali ed internazionali) del bene immobile in esame, secondo quanto previsto dall'Art. 568 c.p.c., in base a tutte le considerazioni sopraesposte e tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, con particolare riferimento all'ubicazione, alla tipologia, all'epoca di costruzione, alla situazione urbanistica regolamentare, il sottoscritto perito incaricato ritiene di procedere alla stima mediante il metodo di stima sintetica-comparativa, assumendo quale parametro di superficie "metro quadro" lordo vendibile ed i fattori incrementativi e decrementativi atti a calibrare i valori di riferimento alla realtà in esame.

Per "valore di mercato" si intende l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto, alla data della valutazione, tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambe i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di contrattazione,



durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

I valori determinati sulla scorta delle informazioni assunte presso l'Agenzia del Territorio, gli Uffici Tecnici del Comune di Verona, gli Osservatori del mercato immobiliare della zona e della Provincia di Verona, si riferiscono a quelli esistenti per immobili analoghi, sia per ubicazione che per tipologia, a quello oggetto della presente stima, facendo riferimento per il "valore di mercato" a trattazioni e compravendite del primo semestre 2024. In fine, laddove gli elementi di confronto siano stati riscontrati difformi, si è provveduto a determinare gli aggiustamenti e le correzioni da apportare al prezzo del comparabile in funzione della differenza tra le caratteristiche peculiari delle proprietà che causano le variazioni dei prezzi corrisposti per le proprietà immobiliari.

D.1.13.3. Stima

Ai fini della corretta stima dei beni oggetto di esecuzione, a titolo di confronto sono stati assunti i seguenti dati:

Osservatorio quotazioni immobiliari del Borsino immobiliare:

Verona zona centrale: centro storico (abit. seconda fascia)

Abitazioni economiche: min €/mq. 914 max €/mq. 1.324

Agenzia delle Entrate banca dati quotazioni immobiliari:

Verona periferica: S. Lucia-Golosine (stato di manut. normale)

Abitazioni economiche: min €/mq. 1.000 max €/mq. 1.200

valore medio minimo €/mq. 957

valore medio €/mq. 1.109

valore medio massimo €/mq. 1.262

Per quanto riguarda la ricerca dei valori attuali di mercato (VAM) comparabili, secondo quanto stabilito dalle linee guida edite dal CSM con delibera 11.10.2017 e da ABI nel 2018, in riferimento ai disposti degli IVS (International Valuation Standards), si allega apposito prospetto di calcolo dei valori reperiti con verifica dei seguenti atti di compravendita:



- atto di compravendita notaio Cristiana Cascone repertorio n° 171259 del 18.01.2024 (immobile A/3 classe 4 vani 5,5)
- atto di compravendita del notaio Maristella Adami repertorio n° 1863 del 04.09.2024 (immobile A/3 classe 5 vani 5,0)
- atto di compravendita del notaio Roberto Leso repertorio n° 17245 del 25.07.2024 (immobile A/3 classe 4 vani 4,5)

Quanto emerge da tali verifiche è che il valore di mercato più probabile (sugli ultimi 24 mesi) per immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di stima (cat. A/3 – classe 4/5 – stato di conservazione normale – classe energetica F/G) è pari a € 1.118,84 per metro quadro.

Lotto 1

Proprietà per 1000/1000 del compendio costituito dall'abitazione (C.F. Fg. 292 Mapp. 326 sub 33), con cantina (sub 34) sito nel Comune di Verona, in via Don Enrico Girardi n° 14.

Attribuito il valore corrente medio, per unità aventi caratteristiche analoghe, di € 1.100,00 (millecento/00 euro) per mq., si ottiene il seguente valore di stima:

	destinazione	sup.	%	sup. ragg.
A1	abitazione P3	83,36	100%	83,36
A2	balconi P3	6,80	25%	1,70
A3	cantina PS	9,68	25%	2,42
sup. totale raggugliata				87,48
v valore unitario €/mq.				€ 1.100,00
valore complessivo Lotto 1				€ 96.228,00

Per arrotondamento si stima il valore complessivo degli immobili in € 96.000,00 (novantaseimila/00 euro).

D.1.13.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Ai fini della regolarizzazione edilizia degli immobili, difformi rispetto al progetto autorizzato, come menzionato al precedente capitolo "D.1.6. Situazione edilizia



dell'immobile", è necessario inoltrare al Comune di Verona una richiesta di autorizzazione in sanatoria (CILA o SCIA). E' inoltre previsto che venga prodotto un APE (attestato di prestazione energetica). Tali operazioni comportano nell'insieme un onere accessorio stimabile in € 4.000,00 (quattromila/00 euro) inclusivo della sanzione amministrativa.

Alla luce della presenza di spese condominiali arretrate per € 935 circa e spese straordinarie deliberate per € 415 circa, ulteriore decurtazione del valore di stima dovrà essere applicata per complessivi € 1.400,00 (con arrotondamento).

Il perito, a fronte della regolare corresponsione di un canone di locazione congruo e della prossima scadenza del vincolo derivante dal contratto di locazione, non ritiene opportuno applicare ulteriori correzioni del valore di stima.

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

In conseguenza di quanto sopra argomentato il valore di mercato della quota di piena proprietà 1/1 degli immobili costituenti il Lotto 1 viene stimato in **€ 90.600,00** (novantamilaseicento/00 euro).

17

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, 03.12.2024

il perito estimatore
Dott. Arch. Lorenzo Marconato



E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titolo di provenienza del bene
- E.3. Certificato AIRE dell'esecutato
- E.6. Planimetrie catastali
- E.7. Estratto storico del catasto
- E.8. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.10. Titoli Abilitativi (*)
- E.11. Contratti di locazione
- E.12. Fotografie degli interni
- E.13. Fotografie degli esterni
- E.14. Dati comparativi acquisiti e fonte
- E.15. Planimetrie di rilievo
- E.16. Certificato anagrafico (stato famiglia + residenza) locatario

(*) in ragione della vastità della documentazione edilizia raccolta, si allegano soltanto i titoli abilitativi precedenti, l'ultimo rilasciato e la documentazione grafica ritraente l'ultimo stato autorizzato. Tutta la documentazione completa viene comunque conservata in archivio dal perito estimatore e sarà resa disponibile su eventuale richiesta delle parti.

