

**TRIBUNALE DI VERONA**  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

**PERIZIA DI STIMA**  
**LOTTO UNICO**

<b>Esecuzione Immobiliare</b>	<b>N. Gen. Rep. 39/2023</b>
<b>Giudice</b>	<b>Dott.ssa Paola Salmaso</b>
<b>Creditore precedente</b>	[REDACTED]
<b>Parte eseguita</b>	[REDACTED]



Esperto Stimatore

Ing. Stefano-Francesco Zuliani  
mob. (+39) 349.4736195  
email: [stefano@zuliani.it](mailto:stefano@zuliani.it)

Custode Giudiziario

Avv. Sara Salaorni  
e-mail: [salaorni@sdbavvocati.com](mailto:salaorni@sdbavvocati.com)  
PEC: [avvsarasalaorni@ordineavvocativrpec.it](mailto:avvsarasalaorni@ordineavvocativrpec.it)

Ing. Stefano-Francesco Zuliani  
V.le A. Palladio, 10  
I-37138 Verona  
Mob. (+39) 349.4736195  
e-mail: [stefano@zuliani.it](mailto:stefano@zuliani.it)



## INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO .....	3
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA .....	4
C.	DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO .....	4
D.	DESCRIZIONE DEL LOTTO.....	4
D.1.	LOTTO UNICO.....	4
D.1.1.	Proprietà .....	4
D.1.1.1.	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio .....	4
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....	4
D.1.3.	Descrizione dei beni .....	5
D.1.3.1.	Contesto .....	5
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato.....	6
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	14
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile.....	14
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona.....	14
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile .....	15
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile.....	15
D.1.7.	Stato di occupazione dell'immobile.....	17
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti.....	17
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile.....	17
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici .....	17
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	17
D.1.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	18
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili .....	18
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile .....	18
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali .....	19
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	19
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata.....	19
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale .....	19
D.1.13.	Valutazione del lotto .....	19
D.1.13.1.	Consistenza.....	19
D.1.13.2.	Criteri di stima .....	20
D.1.13.3.	Stima.....	20
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima .....	21
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni .....	21
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO.....	22



## A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

<b>Procedura</b>	RGE 39/2023
<b>Lotto</b>	1
<b>Diritto oggetto di vendita</b>	Piena proprietà dell'intero (CF Foglio 12 Particella 31) Piena proprietà della quota di 1/3 dell'intero (CT Foglio 12 Particella 30)
<b>Tipologia immobile</b>	Casa di corte su tre piani di circa 106 m <sup>2</sup> totali calpestabili con corte comune di 238 m <sup>2</sup> catastali.
<b>Ubicazione</b>	Comune di SAN BONIFACIO (H783) (VR). VIA PERAROLO n. 55 (catastalmente SNC)
<b>Dati catastali</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• CF Foglio 12 Particella 31. Classamento: Rendita: Euro 242,73; Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5 vani; Piano T-1 – 2; Dati di superficie: Totale: 113 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 113 m<sup>2</sup>. Proprietario: [REDACTED]</li><li>• CT Foglio 12 Particella 30; Accessori comuni ad enti rurali ed urbani – Partita speciale 2; Classamento: particella con qualità: AREA; Superficie: 238 m<sup>2</sup>. Proprietario: [REDACTED]</li></ul> <p>Compresa la quota di comproprietà sulle parti comuni al fabbricato di cui è di compendio quanto in oggetto e così su quanto previsto in comune dagli artt. 1117 e seguenti del C.C., per destinazione o per titolo.</p>
<b>VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni</b>	€ 37.000,00
<b>Stato di occupazione</b>	Libero
<b>Irregolarità edilizie</b>	Presenti. Costi di regolarizzazione € 25.000,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
<b>Irregolarità catastali</b>	Presenti. Costi di regolarizzazione € 1.000,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
<b>Esistenza di formalità non cancellabili</b>	NO
<b>NOTE</b>	-



I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.

L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti allo 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

- CF Foglio 12 Particella 31: piena proprietà dell'intero.
- CT Foglio 12 Particella 30: quota di 1/3 della piena proprietà

## C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Data la natura dei luoghi (casa di corte con corte comune) si è deciso per la formazione di un lotto unico.

## D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

### D.1. LOTTO UNICO

#### D.1.1. Proprietà

I beni oggetto di relazione sono giunti all'esecutato per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Gianfranco Di Marco del 04/03/2002 rep. n. 13453, trascritto a Verona il 23/03/2002 ai nn. 11534 RG e 8103 RP da [REDACTED]

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

Stato civile dell'esecutato: coniugato nel 2008 in regime di comunione legale dei beni. In assenza di annotazioni, l'immobile, acquistato nel 2002, si considera bene personale.

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

Comune di San Bonifacio (H783) (VR) - Via Perarolo n. 55 (catastalmente SNC)

- CF Foglio 12 Particella 31. Classamento: Rendita: Euro 242,73; Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5 vani; Piano T-1- 2; Dati di superficie: Totale: 113 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 113 m<sup>2</sup>.

Proprietario: [REDACTED]

- CT Foglio 12 Particella 30; Accessori comuni ad enti rurali ed urbani – Partita speciale 2; Classamento: particella con qualità: AREA; Superficie: 238 m<sup>2</sup>

Proprietario: [REDACTED]



[REDACTED]

Compresa la quota di comproprietà sulle parti comuni al fabbricato di cui è di compendio quanto in oggetto e così su quanto previsto in comune dagli artt. 1117 e seguenti del C.C., per destinazione o per titolo.

I dati catastali e l'indirizzo indicato nel pignoramento risultano corretti e identificano in modo univoco i beni che risultano essere di proprietà dell'esecutato.

La particella 31 risulta avere come confini in senso NESO: mn 26, 27, 30, strada.

La particella 30 risulta avere come confini in senso NESO: mn 31, 27, 29, 1288, 1252, 1253, 34, 32, strada.

Tutti nel foglio 12.

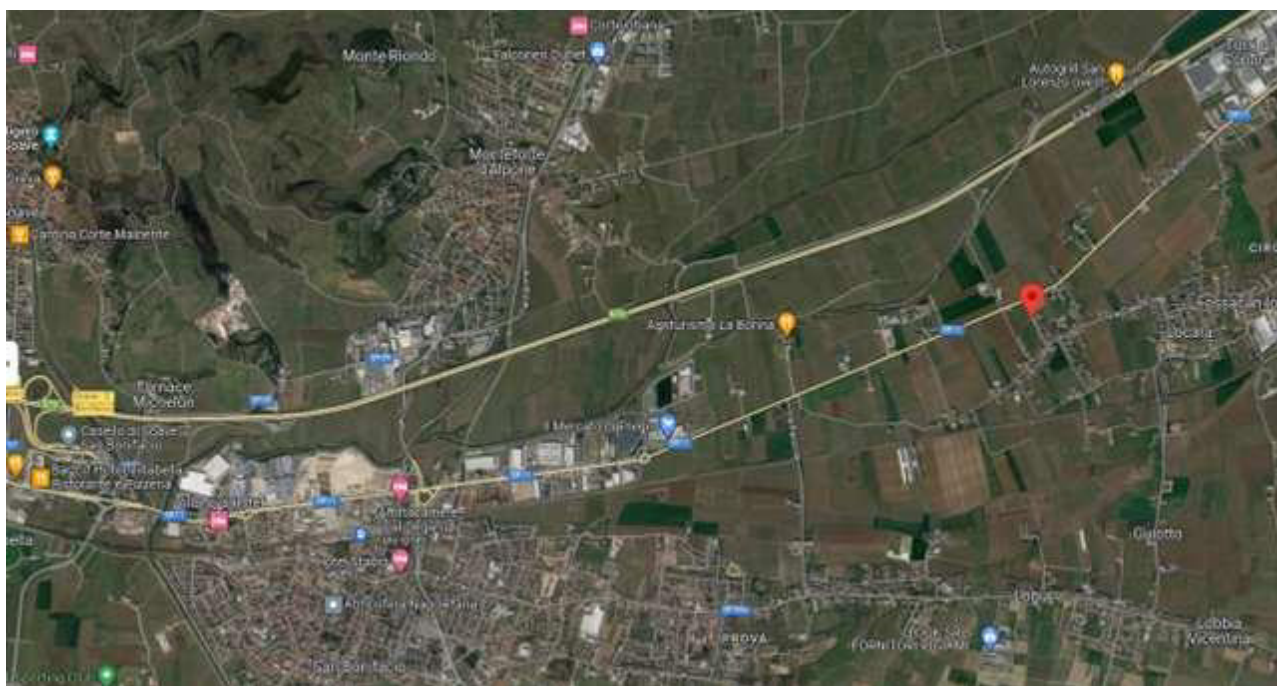


Figura 1: individuazione dei beni con Google Maps

### D.1.3. Descrizione dei beni

#### D.1.3.1. Contesto

L'immobile si trova nella frazione di Locara, vicino alla SR 11 e a circa 5 Km di distanza da San Bonifacio, dove possono essere trovati tutti i principali servizi.



---

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

L'immobile è una casa di corte con corte comune. Oggi versa nel più totale stato di abbandono, in pessimo stato di manutenzione, con evidenti danni da umidità sulla parete esterna ovest (verso la pubblica via), forse dovuti ad una rottura nell'impianto idraulico o a infiltrazioni.

L'immobile va considerato come completamente da ristrutturare nei suoi impianti.

All'immobile si accede da una corte comune m.n. 30, a sua volta accessibile dalla pubblica via.

<b>Tipologia di fabbricato</b>	Fabbricato di corte su due livelli più mansarda.
<b>Pavim. Interna:</b>	Parzialmente in piastrelle in ceramica, parzialmente in linoleum, parzialmente in legno rivestito di moquette.
<b>Infissi interni:</b>	Porte interne in legno.
<b>Stato dei bagni</b>	Bagni in pessimo stato, da rifare, quello al secondo piano anche con buco nel pavimento, senza bidet.
<b>Infissi esterni:</b>	oscuranti in legno in pessimo stato. Finestre in legno vetro singolo in pessimo stato.
<b>Manto di copertura:</b>	Materiale: tegole in cotto, condizioni: apparentemente discrete.
<b>Impianto Elettrico:</b>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V in pessimo stato. Conformità: non rinvenute certificazioni presso l'esecutato o presso i Pubblici Uffici.
<b>Impianto Citofonico:</b>	Presente il solo campanello, in pessimo stato.
<b>Impianto Termico:</b>	Termosifoni in metallo, caldaia assente (è stata asportata) Conformità: non rinvenute certificazioni presso l'esecutato o presso i Pubblici Uffici.
<b>Ascensore:</b>	-
<b>Impianto Idrico:</b>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: da informazioni prese in loco l'immobile era in passato allacciato al pozzo artesiano di un immobile di terzi. Al momento tale allacciamento è interrotto. Da informazioni prese, dovrebbe essere possibile allacciarsi all'acquedotto comunale le cui tubature passano sull'adiacente pubblica via. Conformità: non rinvenute certificazioni presso l'esecutato o presso i Pubblici Uffici.
<b>Fognatura:</b>	recapito: collettore o rete comunale. Conformità: non rinvenute certificazioni presso l'esecutato o presso i Pubblici Uffici.





Figura 2: Esterni del fabbricato e accesso alla corte comune dalla pubblica via



Figura 3: esterni





*Figura 4: esterni - dettaglio ammaloramenti su parete ovest*



*Figura 5: esterni: parte della corte comune e scala di accesso all'immobile del vicino*







Figura 6: PT – cucina



Figura 7: PT - cucina - dettaglio ammaloramenti





Figura 8: P1 Camera



Figura 9: P1 camera





Figura 10: P2 abbaino abusivo



Figura 11: P2 soffitta





Figura 12: P2 soffitta



Figura 13: P2 bagno





Figura 14: P2: moquette incollata su pavimento in legno

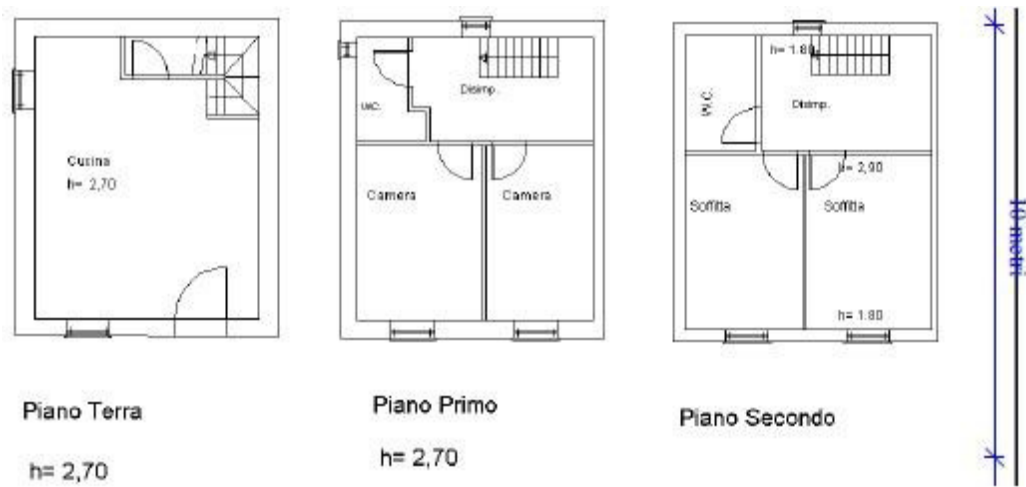


Figura 15: estratto da planimetria catastale



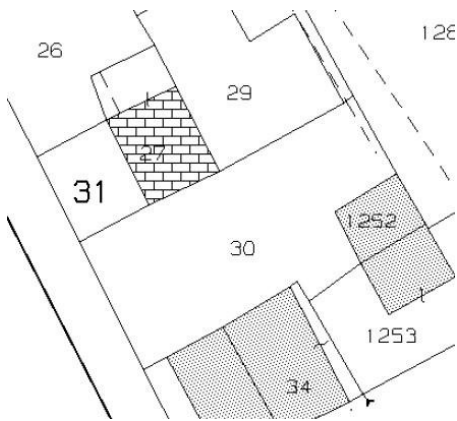


Figura 16: estratto da mappa catastale, per la corretta identificazione dell'estensione della corte comune (m.n. 30)



Figura 17: estratto da DIA in sanatoria del 2004

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

Corte comune m.n. 30, pignorato.

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

All'immobile si accede da una corte comune m.n. 30, a sua volta accessibile dalla pubblica via.

### D.1.4. Situazione urbanistica della zona

Come da CDU in allegato:

#### P.I. N. 10 VIGENTE

Foglio 12, mappali nn. 30-31: Zona Bb/95 area urbana di completamento edilizio; Fascia



---

di ricarica degli acquiferi PAQE; Vincolo Sismico - Zona 3 OPCM 3519/2006 e successive modifiche - (Coincidente con l'intero territorio comunale);

con prescritta la seguente normativa: art. 15, art. 19, art. 65 delle Norme Tecniche Operative del P.I. N. 10;

#### **P.A.T.**

Foglio 12, mappali nn. 30-31: Fascia di ricarica degli acquiferi; Compatibilità geologica – Idoneità edificatoria dei terreni – Area idonea a condizione – Tipologia di condizione – Compatibilità geologica condizionata da rischi di ristagno e/o esondabilità: sottoambito IDR1; Aree soggette a dissesto idrogeologico – Area esondabile; Azioni strategiche – Area di urbanizzazione consolidata; ATO A2.2 Ambito di Locara con prescritta la seguente normativa: art. 6.4, art. 13, art. 14, art. 30, art. 54.2 delle Norme Tecniche del PAT.

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

Il fabbricato non è inserito in mappa.

La visura catastale del m.n. 31 non riporta il numero civico.

Difformità nelle altezze dei locali, come meglio specificato nella situazione edilizia dell'immobile.

Nella corte comune m.n. 30 è edificata una scala per l'accesso all'appartamento posto al primo piano dell'immobile edificato sul m.n. 29, bene di terzi estraneo alla procedura. Di tale manufatto, di probabile edificazione ultraventennale, non si è trovata documentazione e non è inserito in mappa.

Il tutto sanabile con una spesa di € 1.000,00, una volta regolarizzata la situazione edilizia.

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

Come da mio accesso agli atti presso il Comune di San Bonifacio, sono risultati i seguenti titoli edilizi, in allegato:

- Nell'atto di compravendita del 2002 la parte venditrice ha dichiarato l'immobile come edificato anteriormente al 01/09/1967.
- Concessione Edilizia in sanatoria del n° 9130/99/00 reg. conc. Ed.; n. 23.451 protocollo del 14/02/2001.
- DIA in sanatoria n° 36595 del 18/12/2004



- 
- Certificato di agibilità prot. 3999/05C del 10/03/2005

Rispetto alle ultime tavole presentate lo stato dei luoghi presenta alcune difformità metriche, incluse le altezze dei locali.

L'altezza al piano terra è 2,61 m al posto di 2,70 m.

L'altezza al primo piano è 2,64 (sotto trave): 2,821 (sopra trave) al posto di 2,70 m.

Al secondo piano il controsoffitto è posto ad una altezza di 2,38 m al posto di 2,42

Come da Regolamento Edilizio del Comune di San Bonifacio:

*I locali di abitazione permanente devono avere: (..) altezza interna utile minima non inferiore a m. 2.70 del pavimento finito al soffitto salvo per gli alloggi preesistenti per i quali l'altezza minima è di m. 2.40. c) l'altezza interna dei locali con struttura portante lignea od a vista è misurata con le seguenti modalità: — altezza utile all'intradosso della travatura; — qualora l'interasse tra le travi sia maggiore di cm. 80 l'altezza utile è misurata all'intradosso dell'assito;*

Queste differenze metriche sono probabilmente dovute al rifacimento dei solai effettuato in data non nota compresa approssimativamente tra il 1940 e il 1998 (date dedotte dall'analisi della CE del 2001 e delle planimetrie catastali storiche, in allegato).

Al PT la differenza è probabilmente anche dovuta allo stratificarsi della pavimentazione, incollata nel tempo sulla precedente.

Si considerano pertanto abusi non sanabili in quanto le altezze minime non sono in questo caso derogabili.

La forma del bagno al primo piano è leggermente differente.

Al piano secondo l'abbaino del disimpegno di cm. 47\*49 circa non è presente nelle tavole di progetto.

Nella corte comune m.n. 30 è edificata una scala per l'accesso all'appartamento posto al primo piano dell'immobile edificato sul m.n. 29, bene di terzi estraneo alla procedura. Di tale manufatto, di probabile edificazione ultraventennale, non si è trovata documentazione e non è inserito in mappa.

I due locali soffitti al P2 probabilmente in passato sono stati adibiti a camera da letto (abuso non sanabile).

Fatto salvo più precisi conteggi anche con gli uffici tecnici comunali, si reputa il tutto ripristinabile o sanabile con una spesa indicativa di circa 25.000,00 €.





---

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

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

L'immobile risulta nel possesso del Custode. Come da mio accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate, in allegato, non risultano contratti in essere aventi l'esecutato come dante causa.

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

Si stimerà l'immobile come libero.

## 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 di ipoteca volontaria in data 23/03/2002 ai nn. 11535 RG e 2121 RP a favore di [REDACTED] in forza di contratto di mutuo a rogito Notaio Gianfranco Di Marco del 04/03/2002 rep. n. 13454 per capitale di € 103.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 206.000,00, durata 25 anni a carico di [REDACTED]

- per il diritto pari a 1/1 di piena proprietà su San Bonifacio (VR) CF Foglio 12 Particella 31, nat. A3, cons. 5 vani, Via Perarolo, P1, 2, T.
- per il diritto pari a 1/3 di piena proprietà su San Bonifacio (VR) CT a Foglio 12 Particella 30.

Iscrizione di ipoteca volontaria in rinnovazione data 15/02/2022 ai nn. 5175 RG e 862 RP a favore di [REDACTED]

[REDACTED] in forza di contratto di mutuo a rogito Notaio Gianfranco Di Marco del 04/03/2002 rep. n. 13454. Capitale di € 103.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 206.000,00, durata 25 anni di carico di [REDACTED]

- per il diritto pari a 1/1 di piena proprietà su San Bonifacio (VR) CF Foglio 12 Particella 31, nat. A3, cons. 5 vani, Via Perarolo, P1, 2, T.
- per il diritto pari a 1/3 di piena proprietà su San Bonifacio (VR) CT a Foglio 12 Particella 30.



---

Trascrizione in data 17/02/2023 ai nn. RG 6021 e RP 4366 a favore di [REDACTED]

- per il diritto pari a 1/1 di piena proprietà su San Bonifacio (VR) CF Foglio 12 Particella 31, nat. A3, cons. 5 vani, Via Perarolo 55, P1, 2, T.
- per il diritto pari a 1/3 di piena proprietà su San Bonifacio (VR) **CF** a Foglio 12 Particella 30.

In forza di pignoramento immobili del 28/12/2022 n. 7783 Cron. Uff. Giudiziario del Tribunale di Verona.

Si segnala un refuso nella trascrizione del pignoramento della particella 30 non segnalato nella relazione notarile. Nell'atto di pignoramento immobiliare detta corte comune è stata correttamente identificata come appartenente al catasto terreni, mentre nella relativa trascrizione è stata erroneamente identificata al catasto fabbricati. Il bene CF Foglio 12 particella 30 è inesistente. L'identificativo catastale corretto è: Catasto Terreni di San Bonifacio (VR) CT Foglio 12 Particella 30; Accessori comuni ad enti rurali ed urbani – Partita speciale 2; Classamento: particella con qualità: AREA; Superficie: 238 m<sup>2</sup>. Il pignoramento nel suo complesso è comunque stato effettuato anche su "*relativi frutti, accessori e pertinenze*".

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

Durante il mio accesso all'immobile sono stato avvicinato dai comproprietari della corte comune m.n. 30 che hanno evidenziato come su tale corte comune sia vietato parcheggiare le automobili. Non si è ritrovata traccia di tale supposto divieto nelle trascrizioni o nell'atto di acquisto.

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

-

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

-



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

L'immobile è una casa di corte non facente parte di un condominio gestito da un Amministratore.

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

L'immobile appartiene ad una persona fisica e non è un bene strumentale di attività di impresa.

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

Nulla è indicato nell'atto di acquisto del bene e nella relazione notarile.

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

Immobile non comodamente divisibile.

### D.1.13. Valutazione del lotto

#### D.1.13.1. Consistenza

<b>Destinazione</b>	<b>Parametro</b>	<b>Valore reale/potenziale</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Valore equivalente</b>
PT cucina h=2,61	Sup. reale netta	29,31	1	29,31
PT sottoscala h=2,6:1,3	Sup. reale netta	2,33	0,35	0,81
P1 disimpegno h=2,64 sotto trave, 2,821 sopra trave	Sup. reale netta	10,88	1	10,88
P1 Camera h=2,64 sotto trave, 2,821 sopra trave	Sup. reale netta	11,75	1	11,75
P1 Camera h=2,64 sotto trave, 2,821 sopra trave	Sup. reale netta	10,49	1	10,49
P1 WC =2,37	Sup. reale netta	3,32	1	3,32
p2 disimpegno h=1,79:2,38	Sup. reale netta	11,55	1	11,55
P2 WC	Sup. reale netta	4,34	1	4,34
P2 soffitta h=2,38:1,8	Sup. reale netta	10,92	0,75	8,19
P2 soffitta h=2,38:1,8	Sup. reale netta	11,84	0,75	8,88
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>106,72</b>		<b>99,52</b>



### D.1.13.2. Criteri di stima

La stima viene determinata sulla base delle considerazioni derivanti dal sopralluogo e da informazioni ed indicazioni assunte che hanno permesso di valutare lo stato di conservazione, di manutenzione, la tipologia edilizia, la destinazione d'uso, il grado di finitura, l'ubicazione e la panoramicità.

Si tiene conto, inoltre, della domanda e dell'offerta corrente in tale zona secondo osservatori del mercato immobiliare della zona e sulla scorta di informazioni assunte presso il Catasto, l'Ufficio tecnico del Comune di San Bonifacio, si procede per stima sintetica comparativa, che si valuta il metodo più idoneo in questo specifico caso atto a individuare il più probabile valore commerciale attuale del bene oggetto della procedura.

Si dà atto che nell'atto di compravendita in allegato risalente al 2002 il prezzo dichiarato per la vendita dei beni oggetto di relazione è stato pari a € 26.000,00.

### D.1.13.3. Stima

Fonti di informazione: Catasto di Verona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, ufficio tecnico di San Bonifacio, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: agenzie della zona.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie equivalente</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>valore complessivo</b>
PT cucina h=2,61	29,31	700,00 €	20.519,17 €
PT sottoscala h=2,6:1,3	0,81	700,00 €	569,63 €
P1 disimpegno h=2,64 sotto trave, 2,821 sopra trave	10,88	700,00 €	7.614,60 €
P1 Camera h=2,64 sotto trave, 2,821 sopra trave	11,75	700,00 €	8.221,50 €
P1 Camera h=2,64 sotto trave, 2,821 sopra trave	10,49	700,00 €	7.342,65 €
P1 WC =2,37	3,32	700,00 €	2.320,64 €
p2 disimpegno h=1,79:2,38	11,55	700,00 €	8.085,56 €
P2 WC	4,34	700,00 €	3.038,40 €
P2 soffitta h=2,38:1,8	8,19	700,00 €	5.733,00 €



P2 soffitta h=2,38:1,8	8,88	700,00 €	6.216,00 €
	<b>99,52</b>		<b>69.661,15 €</b>

NOTA: si considera la stima della corte comune inclusa nella stima del bene

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

Adeguamenti e correzioni della stima	
Valore di partenza	69.661,15 €
Spese condominiali insolute	-
Decurtazione per possesso (se immobile locato o gravato da altro diritto)	-
Altri vincoli o oneri giuridici non cancellabili	-
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	-€ 26.000,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni	-
Subtotale	43.661,15 €
Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto -15% Mancanza di qualità o difformità per qualunque tipo non considerati, oneri di qualunque genere, a titolo esemplificativo e non esaustivo oneri urbanistici, derivanti dalla necessità di collaudi statici e all'adeguamento di impianti alle leggi vigenti anche se occulti e/o comunque non evidenziati nella presente e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.	-6.549,17 €
<b>TOTALE</b>	<b>37.111,98 €</b>
<b>TOTALE con arrotondamento</b>	<b>€ 37.000,00</b>

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € 37.000,00

-----  
 La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e sarà quindi onere di parte offerente – a propria cura – verificare il bene sotto ogni profilo.  
 -----

Verona, 30/09/2023

L'esperto estimatore  
 Ing. Stefano-Francesco Zuliani



---

## E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titolo di provenienza del bene
  - 1 - atto di acquisto.pdf
- E.2. Estratto per sunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato
  - 2.1 - anagrafe matrimonio.pdf
- E.3. Certificato di residenza dell'esecutato
  - 3 - anagrafe residenza.pdf
- E.4. Planimetrie catastali
  - 4.1.1 - Catasto planimetria attuale.pdf
  - 4.1.2 - Catasto planimetria 1998.pdf
  - 4.1.3 - Catasto planimetria 1989.pdf
  - 4.2 - catasto mappa.pdf
- E.5. Estratto storico del Catasto
  - 5.1 - catasto visura abitazione.pdf
  - 5.2 - catasto visura corte.pdf
- E.6. Ispezioni ipotecarie aggiornate
  - 6.1 - note per soggetto.pdf
  - 6.2 - note elenco mn 30.pdf
  - 6.3 - note elenco mn 31.pdf
  - 6.4 - note 2002 mutuo.pdf
  - 6.5 - note 2002 acquisto.pdf
  - 6.6 - note 2022 mutuo rinnovazione [REDACTED].pdf
  - 6.7 - note 2023 pignoramento.pdf
- E.7. Certificato di Destinazione Urbanistica
  - 7 - Certificato di Destinazione Urbanistica.pdf
- E.8. Titoli Abilitativi
  - 8.1 - 2001 9130 CONCESSIONE.pdf
  - 8.2 - 2001 9130 TAV 1.pdf
  - 8.3 - 2001 9130 TAV B.pdf
  - 8.4 - 2001 9130 SCHEMA FOGNATURE.pdf
  - 8.5 - 2004 856 DIA .pdf
  - 8.6 - 2004 856 ELABORATO.pdf



---

8.7 - 2005 856 AGIBILITA.pdf

E.9. Contratti in forza dei quali il bene è occupato da un terzo (locazione, comodato, affitto)

9 - AGEDP-VR\_122845\_2023\_561.pdf

E.10. Fotografie (riportate nel corpo della relazione)

E.11. Dati comparativi acquisiti e fonte

11.1 OMI.pdf

E.12. Spese condominiali - non applicabile

