

---

**TRIBUNALE DI VERONA**  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

**PERIZIA DI STIMA**

**LOTTO UNICO**

<b>Esecuzione Immobiliare</b>	<b>N. 78/2023 R.G.E.</b>
<b>Giudice</b>	<b>Dott. Attilio BURTI</b>
<b>Creditore precedente</b>	██
<b>Parte eseguita</b>	██



Esperto Stimatore

Arch. LORELLA MARCONI – via Caprera, 6 - 37126 Verona  
e-mail: [lorellamarconi.arch@gmail.com](mailto:lorellamarconi.arch@gmail.com) tel. +39 045 6391545 mob. +39 340 3486325

Custode Giudiziario

Avv. VERONICA PASQUALETTO - Via Gian Matteo Giberti, 5 – 37122 Verona  
e-mail: [avvpasqualetto.v@gmail.com](mailto:avvpasqualetto.v@gmail.com) tel. +39 045 6577271 mob. +39 349 1495320

Lorella Marconi, architetto

Via Caprera, 6 - 37126 Verona  
Ordine degli Architetti della Provincia di Verona n. 1671  
c.f. MRCLL72C50I775L P.iva 03921900233  
tel: +39 045 6391545 - mob: +39 340 3486325  
e-mail:[lorellamarconi.arch@gmail.com](mailto:lorellamarconi.arch@gmail.com) Pec:lorella.marconi@archiworldpec.it

---

Tribunale di Verona:  
Giudice:  
Esperto stimatore:  
Custode:

E.I. n. 78/2023 R.E.  
dott. Attilio BURTI  
arch. Lorella MARCONI  
avv. Veronica PASQUALETTO

---

**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 .....	5
D.1.	LOTTO UNICO.....	5
D.1.1.	Proprietà .....	5
D.1.1.1.	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio.....	6
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita .....	9
D.1.3.	Descrizione dei beni.....	12
D.1.3.1.	Contesto .....	12
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato.....	14
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 .....	15
D.1.4	Situazione urbanistica della zona.....	15
D.1.5	Situazione catastale dell'immobile.....	18
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile .....	18
D.1.7	Stato di occupazione dell'immobile .....	20
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti .....	20
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile .....	20
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 .....	26
D.1.8.2	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	26
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....	26
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile .....	26
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali .....	27
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	27
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata .....	28
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale.....	28
D.1.13.	Valutazione del lotto.....	29
D.1.13.1.	Consistenza .....	29
D.1.13.2.	Criteri di stima .....	31
D.1.13.3.	Stima.....	32
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima .....	34
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni .....	35
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO .....	36

## A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

<b>Procedura</b>	RGE 78/2023
<b>Lotto</b>	1
<b>Diritto oggetto di vendita</b>	Piena proprietà dell'intero
<b>Tipologia immobile</b>	Appartamento trilocale piano primo con autorimessa al piano interrato Sup. commerciale mq 79 appartamento e mq 14 autorimessa
<b>Ubicazione</b>	Verona (VR), Via Arnolfo di Cambio n° 1
<b>Dati catastali</b>	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 255 mapp. n°: 186 sub. 40 - 36
<b>VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni</b>	€ 94.000,00
<b>Stato di occupazione</b>	Occupato da inquilini con contratto opponibile alla procedura
<b>Irregolarità edilizie</b>	Presenti piccole difformità in pianta, sanabili. Manca Agibilità dopo cambio di Destinazione d'Uso Costi di regolarizzazione € 5000,00 comprensivi di sanzione, costi per pratiche edilizie (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
<b>Irregolarità catastali</b>	Non presenti
<b>Esistenza di formalità non cancellabili</b>	NO
<b>NOTE</b>	



*I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.  
L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene.  
La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.*

Tribunale di Verona:  
Giudice:  
Esperto stimatore:  
Custode:

E.I. n. 78/2023 R.E.  
dott. Attilio BURTÌ  
arch. Lorella MARCONI  
avv. Veronica PASQUALETTO

---

## B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

L'esecutato, sig. \*\*\*\*\*, nato a Verona il \*\*\*\*\* e residente in [REDACTED] [REDACTED] \*\*\*\*\*, c.f. \*\*\*\*\*, di Stato civile coniugato in regime di separazione dei beni, risulta unico proprietario dei beni immobili in oggetto per quota di 1/1, in virtù ATTO DI COMPRAVENDITA del [REDACTED] Rep. n. [REDACTED] Notaio [REDACTED] di Verona, registrato presso l'Agenzia delle Entrate Verona 1 in data [REDACTED] al n. [REDACTED] Serie [REDACTED] e trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare – di Verona in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] R.G. e [REDACTED] R.P.

Successivamente, il sig. \*\*\*\*\*, in forza di ATTO DI DONAZIONE a rogito notaio [REDACTED] di Verona, rep. n. [REDACTED] in data [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare – di Verona in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] R.G. e [REDACTED] R.P. donava l'usufrutto vitalizio della porzione immobiliare in oggetto alla madre, sig.ra \*\*\*\*\*, nata a [REDACTED] [REDACTED] il \*\*\*\*\*, c.f. \*\*\*\*\*, successivamente deceduta in data \*\*\*\*\*, con conseguente consolidazione del diritto di usufrutto alla nuda proprietà.

## C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Essendo il compendio costituito da un appartamento trilocale con cantina e una autorimessa funzionale all'alloggio in interrato comune all'interno dello stesso complesso residenziale, si rileva l'impossibilità di formare in concreto porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento in quanto il frazionamento avrebbe come conseguenza una riduzione del valore dell'appartamento in quanto la zona in cui sorge l'immobile è carente di parcheggi. Si conclude pertanto che il compendio non è comodamente divisibile.

---

## D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

### D.1. LOTTO UNICO

#### D.1.1. Proprietà

Secondo quanto risulta dai registri dell'*Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Verona, Servizio di Pubblicità Immobiliare*, nel ventennio anteriore al 14/02/2023, data di notifica del pignoramento, si rilevano le seguenti formalità:

1. All'esecutato \*\*\*\*\* gli immobili sono pervenuti a seguito atto di: ATTO DI COMPRAVENDITA  
del: [REDACTED] Rep. n. [REDACTED]  
Notaio: [REDACTED] di Verona  
Trascritto a Verona il: [REDACTED] nn.ri [REDACTED]  
(con la precisazione che nel solo titolo – non nella nota di trascrizione – l'acquirente veniva identificato come \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* con medesimo codice fiscale)  
Da potere di [REDACTED] con sede legale in Verona, via [REDACTED] Codice fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Verona [REDACTED]

Al momento dell'acquisto, l'esecutato risultava coniugato in regime di separazione patrimoniale dei beni.

Successivamente, il sig. \*\*\*\*\* in forza di ATTO DI DONAZIONE a rogito notaio [REDACTED] di Verona, rep. n. [REDACTED] in data [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare – di Verona in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] R.G. e [REDACTED] R.P. donava l'usufrutto vitalizio della porzione immobiliare in oggetto alla madre, sig.ra \*\*\*\*\* nata a [REDACTED] [REDACTED] il \*\*\*\*\* , c.f. \*\*\*\*\* , successivamente deceduta in data \*\*\*\*\* , con conseguente consolidazione del diritto di usufrutto alla nuda proprietà.

---

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

---

Tribunale di Verona:  
Giudice:  
Esperto stimatore:  
Custode:

E.I. n. 78/2023 R.E.  
dott. Attilio BURTÌ  
arch. Lorella MARCONI  
avv. Veronica PASQUALETTO

---

Tribunale di Verona:  
Giudice:  
Esperto stimatore:  
Custode:

E.I. n. 78/2023 R.E.  
dott. Attilio BURTÌ  
arch. Lorella MARCONI  
avv. Veronica PASQUALETTO

---

Tribunale di Verona:  
Giudice:  
Esperto stimatore:  
Custode:

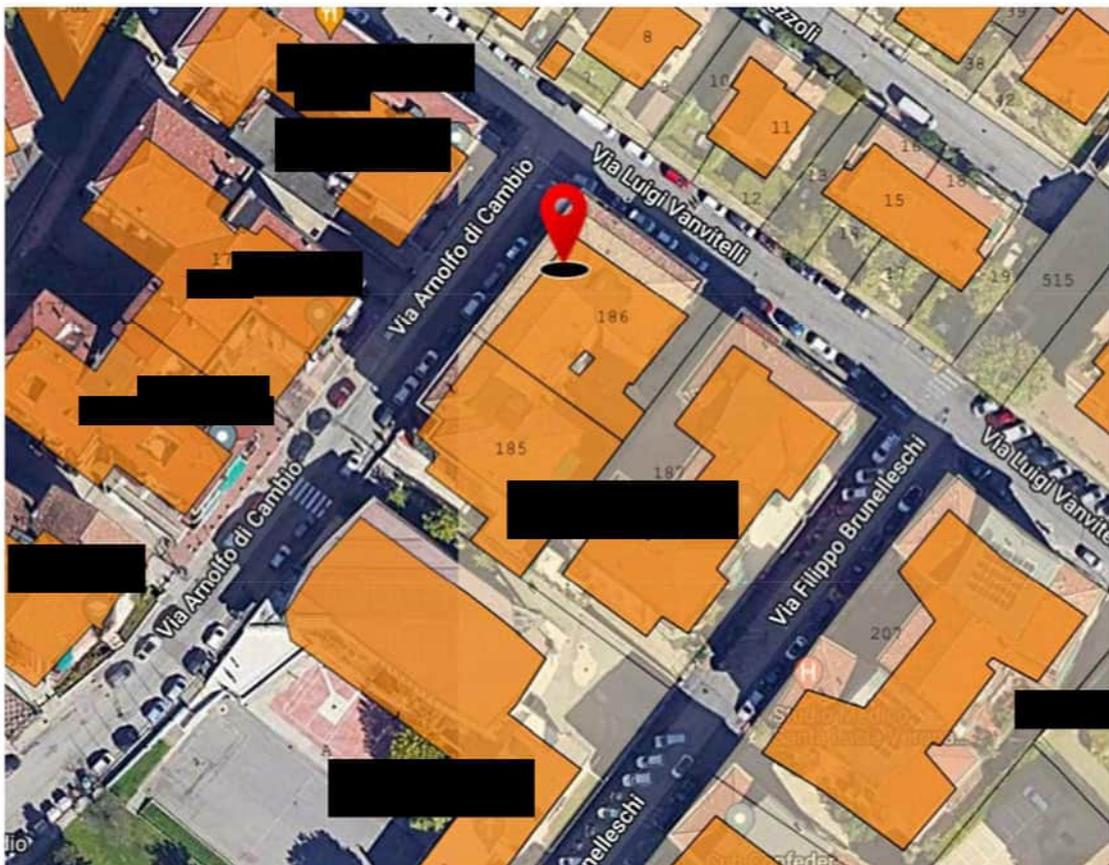
E.I. n. 78/2023 R.E.  
dott. Attilio BURTÌ  
arch. Lorella MARCONI  
avv. Veronica PASQUALETTO

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

Il compendio è sito nel Comune di Verona, in quartiere "Stadio", ed è composto da n. 1 Unità abitativa, n. 1 autorimessa e pertinenze in via Arnolfo di Cambio n.1, in contesto edificato negli anni Cinquanta del secolo scorso. Trattasi di appartamento al piano primo costituito da soggiorno/cucina, due camere e due bagni. Al piano interrato piccola cantina e autorimessa. Fanno parte della proprietà la quota parte di tutte le parti comuni in base all'art. 1117 del CC.

Al Catasto del Comune di Verona il compendio è così identificato:

- Foglio 255 particella 186 sub 40, Cat. A/3 Cl. 4, Consistenza 4 vani - Via Arnolfo di Cambio n.1 Piano S1-1;
- Foglio 255 particella 186 sub 36, Cat. C/6 Cl. 6, Consistenza 12 mq - Via Arnolfo di Cambio n.1 Piano S1.



Individuazione del compendio - Estratto da ForMaps

---

Secondo quanto risulta dai registri del *Catasto Fabbricati – Ufficio del Territorio* al ventennio anteriore alla data del 14/02/2023, i beni venivano identificati attraverso i seguenti passaggi:

**CATASTO FABBRICATI**  
**Comune di San Giovanni Lupatoto (VR)**

**Foglio 255 particella 186 sub 40 unità abitativa**

a. con VARIAZIONE del 07/09/1989 in atti dal 04/01/1994 FUSIONE, VAR DEST, (n. 5789/1989):

Sezione Urbana E, Foglio 1, Particella 580, sub 39, VIA ARNOLFO DI CAMBIO n.1;

b. con CLASSAMENTO del 20/12/1999 in atti dal 20/12/1999 CLASSAMENTO ART.14, COMMA 13 LEGGE 449/97 (n. DI5008.274/1999):

Sezione Urbana E, Foglio 1, Particella 580, sub 39, Zona Cens. 3, Cat. A/10, Cl. 3, Cons. 95 vani, Rendita L. 110.200.000, VIA ARNOLFO DI CAMBIO n.1;

c. con VARIAZIONE del 06/11/2000 Pratica n. 283238 in atti dal 09/11/2000 RETT. CLASS. PER ERR. REGISTRAZIONE (n. 13731.1/2000):

Sezione Urbana E, Foglio 1, Particella 580, sub 39, Zona Cens. 3, Cat. A/10, Cl. 3, Cons. 9,5 vani, Rendita Euro 5.691,36 L. 11.020.000, VIA ARNOLFO DI CAMBIO n.1 Piano S1-1-6;

d. con VARIAZIONE del 24/05/2002 Pratica n. 145446 in atti dal 24/05/2002 DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n. 6104.1/2002):

Sezione Urbana E, Foglio 1, Particella 580, sub 40, Zona Cens. 3, Cat. A/3, Cl. 4, Cons. 4 vani, Rendita Euro 454,48, VIA ARNOLFO DI CAMBIO n.1 Piano S1-1;

e. con VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 10/06/2008 Pratica n. VR0227957 in atti dal 10/06/2008 (n. 21128.1/2008):

Foglio 255, Particella 186, sub 40, Zona Cens. 3, Cat. A/3, Cl. 4, Cons. 4 vani, Rendita Euro 454,48, VIA ARNOLFO DI CAMBIO n.1 Piano S1-1;

---

f. con Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie:  
Foglio 255, Particella 186, sub 40, Zona Cens. 3, Cat. A/3, Cl. 4, Cons. 4 vani, Sup. Cat.  
Totale: 79 mq Totale: escluse aree scoperte\*\*: 75 mq, Rendita Euro 454,48, VIA  
ARNOLFO DI CAMBIO n.1 Piano S1-1.

Annotazioni: - classamento e rendita validati

**Foglio 255 particella 186 sub 36 autorimessa**

a. con Impianto meccanografico del 30/06/1987  
Sezione Urbana E, Foglio 1, Particella 580, sub 36, Cat. C/6, Cl. 6, Cons. 12mq,  
Rendita L. 136, VIALE PALLADIO ANDREA n.33B Piano S;

b. con VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario:  
Sezione Urbana E, Foglio 1, Particella 580, sub 36, Cat. C/6, Cl. 6, Cons. 12mq,  
Rendita Euro 66,93 L. 129.600, VIALE PALLADIO ANDREA n.33B Piano S;

c. con 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):  
Sezione Urbana E, Foglio 1, Particella 580, sub 36, Zona Cens. 3, Cat. C/6, Cl. 6, Cons.  
12mq, Rendita Euro 60,12 L. 116.400, VIALE PALLADIO ANDREA n.33B Piano S;

d. con VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 10/06/2008  
Pratica n. VR0227948 in atti dal 10/06/2008 (n. 21125.1/2008):  
Foglio 255, Particella 186, sub 36, Zona Cens. 3, Cat. C/6, Cl. 6, Cons. 12 mq, Rendita  
Euro 60,12, VIALE PALLADIO ANDREA n.33B Piano S;

e. con Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie:  
Foglio 255, Particella 186, sub 36, Zona Cens. 3, Cat. C/6, Cl. 6, Cons. 12 mq, Sup.  
Cat. Totale: 14 mq, Rendita Euro 60,12, VIALE PALLADIO ANDREA n.33B Piano S;

f. con VARIAZIONE del 11/11/2015 Pratica n. VR0234441 in atti dal 11/11/2015  
G.A.F. CODIFICA DI PIANO INCOERENTE (n. 114167.1/2015):  
Foglio 255, Particella 186, sub 36, Zona Cens. 3, Cat. C/6, Cl. 6, Cons. 12 mq, Sup.  
Cat. Totale: 14 mq, Rendita Euro 60,12, VIALE PALLADIO ANDREA n.33B Piano S1;

---

g. con VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/10/2017 Pratica n. VR00140851 in atti dal 05/10/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 33103.1/2017): Foglio 255, Particella 186, sub 36, Zona Cens. 3, Cat. C/6, Cl. 6, Cons. 12 mq, Sup. Cat. Totale: 14 mq, Rendita Euro 60,12, VIA ARNOLFO DI CAMBIO n.1 Piano S1.

Confini per l'appartamento: proprietà terzi per un lato, vano scale, muro perimetrale, salvo se altri.

Confini per l'autorimessa: proprietà terzi per due lati, spazio di manovra, salvo se altri.

### **D.1.3. Descrizione dei beni**

#### **D.1.3.1. Contesto**

Il compendio è sito nel Comune di Verona, nel quartiere denominato "Stadio", collocato ad ovest del centro della città antica. Trattasi di zona ben servita dai mezzi pubblici e circondata da svariati servizi.

Di seguito estratti da forMaps che ne individuano la posizione e i principali servizi.



**Individuazione del compendio rispetto al centro di Verona - Estratto da ForMaps**



**Individuazione del mappale 186 di cui fanno parte I sbb. 36 e 40 che costituiscono il compendio - Estratto da ForMaps**



Cerca nel raggio di 400 m (5 min. a piedi) dal centro

Cerca    Resetta la ricerca

**Risultati**

<input checked="" type="checkbox"/>	Scuole	4
<input checked="" type="checkbox"/>	Luoghi di ristoro	15
<input checked="" type="checkbox"/>	Banche	2
<input checked="" type="checkbox"/>	Salute	4
<input checked="" type="checkbox"/>	Svago e cultura	0
<input checked="" type="checkbox"/>	Centri commerciali	1
<input checked="" type="checkbox"/>	Trasporti	10
<input checked="" type="checkbox"/>	All'aperto	0

**Individuazione dei servizi nel raggio di 400 m, corrispondenti a 5 minuti a piedi - Estratto da ForMaps**

---

Come si può notare dall'estratto della pagina precedente, nelle vicinanze del compendio si trovano due scuole dell'infanzia, una scuola primaria e una secondaria di primo grado. Sono inoltre presenti un centro commerciale, una farmacia, due istituti di credito, un ufficio postale e numerose fermate delle linee di trasporto cittadino.

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

Trattasi di appartamento al primo piano facente parte di un condominio edificato nella prima metà degli anni Sessanta del secolo scorso che si sviluppa su sei piani fuori terra; completano il compendio autorimessa e cantina al piano seminterrato, raggiungibili da scala interna comune. L'accesso alla scala comune avviene da via Arnolfo di Cambio, mentre quello alla rampa che porta alle autorimesse da via Luigi Vanvitelli. L'appartamento oggetto di pignoramento è costituito da soggiorno/cucina, due bagni e due camere da letto, il tutto di media metratura, cantina e autorimessa al piano seminterrato. Lo stato di conservazione si può considerare mediocre, compatibile con l'epoca di costruzione dell'intero edificio. La tipologia costruttiva dell'intero complesso è in linea con i parametri del periodo di realizzazione.

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

Le pertinenze dell'immobile sono costituite da cantina e autorimessa, entrambe situate al piano seminterrato, mentre i beni comuni a più unità abitative non sono individuabili catastalmente in quanto il condominio non è provvisto di Elaborato planimetrico con indicazione dei B.C.N.C.

---

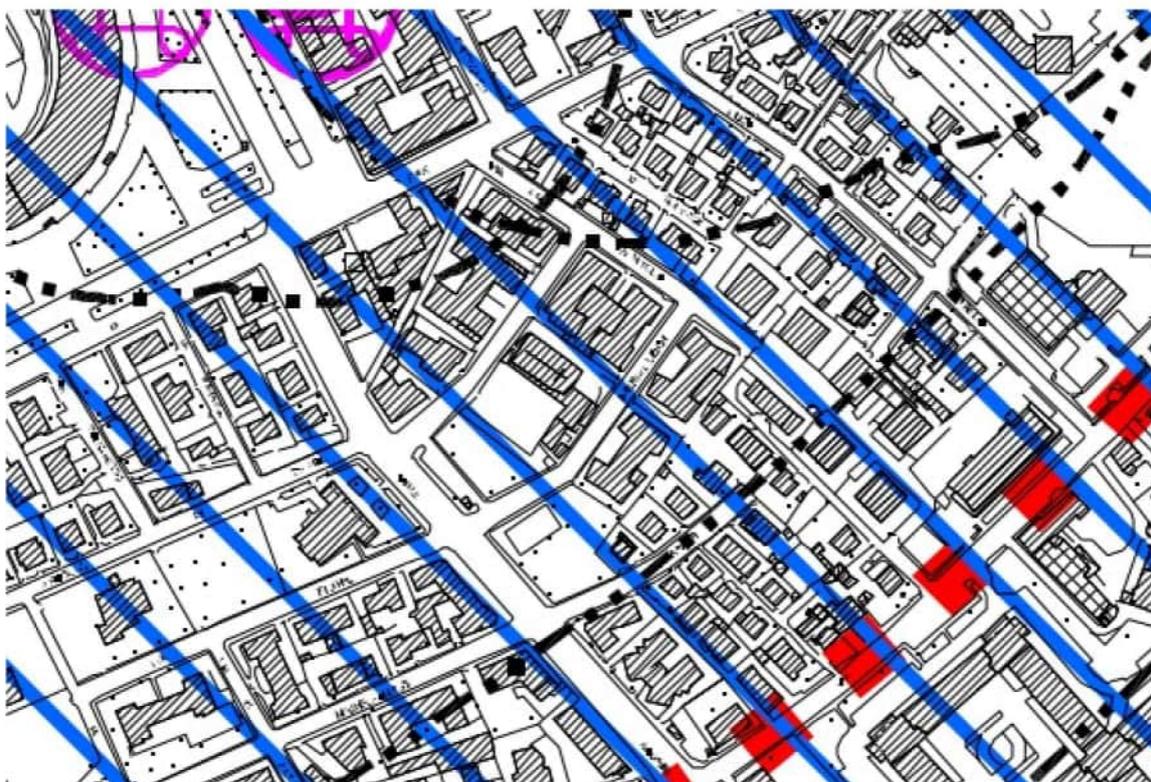
#### **D.1.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile**

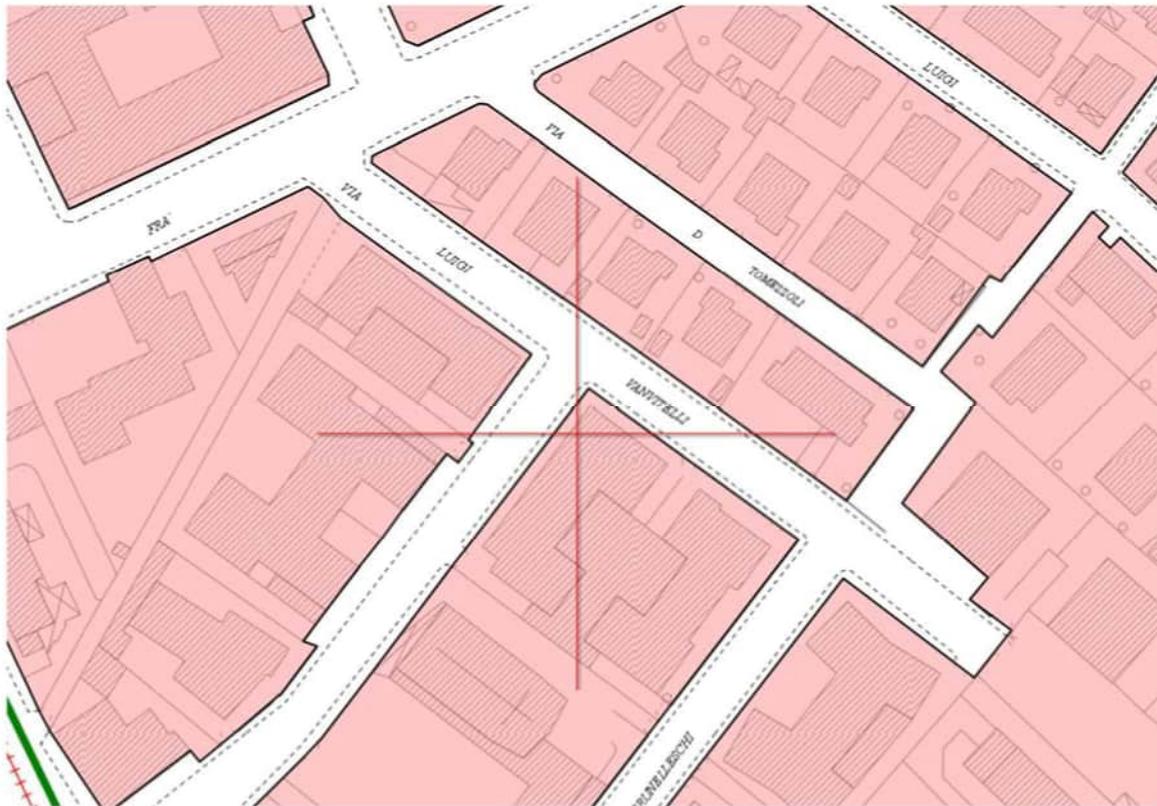
L'accesso pedonale al compendio avviene da ingresso e scala comuni all'intero condominio ALTICHIERO 1, da Via Arnolfo di Cambio n.1 mentre l'ingresso carraio avviene da via Luigi Vanvitelli.

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

I beni oggetto della presente relazione sono identificati nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) del Comune di Verona approvato con D.G.R. Veneto n. 4148 del 18 dicembre 2007, nelle tavole e per i seguenti articoli:

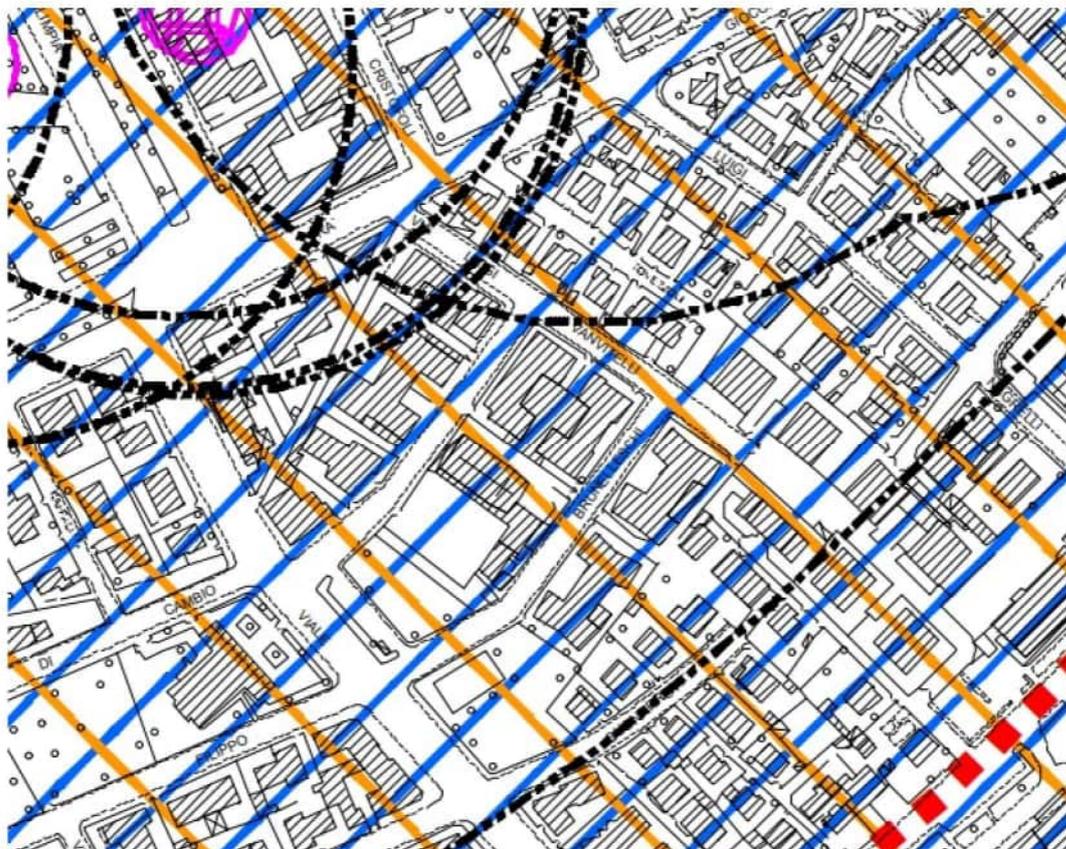
TAVOLA 3	-	CARTA DELLE FRAGILITA' Aree di ricarica degli acquiferi	art. 32
TAVOLA 4	-	CARTA DELLE TRASFORMABILITA' Ambiti di urbanizzazione consolidata ATO 3 Città consolidata Ovest	art. 50 All. A NTA





Il bene oggetto della presente relazione è altresì identificato nel Piano degli Interventi Vigente (P.I.) del Comune di Verona nelle tavole e per i seguenti articoli:

TAVOLA 1	–	VINCOLI DELLA PIANIFICAZIONE	
		Area di ricarica degli acquiferi	art. 39
		Tutela della vulnerabilità intrinseca degli acquiferi	art. 43
		Unità A: Vulnerabilità intrinseca alta	
TAVOLA 3	–	DISCIPLINA REGOLATIVA	
		Tessuto TCb1 – tessuto con edificazione Mista con Densità ALTA oltre i 4 piani	art. 104
		Zona Omogenea "B"	art. 6



Tribunale di Verona:  
Giudice:  
Esperto stimatore:  
Custode:

E.I. n. 78/2023 R.E.  
dott. Attilio BURTÌ  
arch. Lorella MARCONI  
avv. Veronica PASQUALETTO

---

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

I dati catastali e l'ubicazione dei beni sono coincidenti con quelli del pignoramento e degli attuali intestatari secondo RR.II.

Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale.

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

L'immobile oggetto di pignoramento è stato edificato anteriormente al 1967, condizione dimostrabile con la data di presentazione della planimetria catastale dell'autorimessa e del vano scale comune alle altre unità immobiliari del condominio, del 29/05/1965.

Con Pratica n° MRCLL72C50I775L-15052023-1058 al SUAP del Comune di Verona per accesso agli atti, la sottoscritta Esperta stimatrice, ha richiesto l'ultimo stato autorizzato noto, del 2002, compresa agibilità e quanto altro eventualmente presentato dall'esecutato in anni più recenti. Il SUAP ha risposto con l'invio della:

DIA n. 6668/2002 del 25/01/2002 prot. n. 9049/02 (indicato negli atti di Compravendita come prot. n. 9094/02) di cui si estraee copia in allegato alla presente perizia.

Trattasi di pratica per la divisione di una unità immobiliare in due distinti immobili, il primo, non oggetto di pignoramento e non di proprietà dell'esecutato, il secondo con cambio di destinazione d'uso da ufficio a residenza, corrispondente all'unità immobiliare oggetto della presente procedura.

Non è stato reperito nessun documento relativo all'Agibilità dell'immobile, probabilmente mai presentata dopo il cambio di destinazione d'uso.

Si rende quindi necessaria presentazione di Segnalazione Certificata di Agibilità con conseguente messa a norma di tutti gli impianti per la presentazione delle relative certificazioni di conformità.

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

---

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione tecnica allegata ai permessi edilizi, si rilevano alcune difformità rispetto all'ultimo stato autorizzato. Trattasi di due minime differenze dal punto di vista della distribuzione degli spazi, consistenti nella mancata realizzazione di spalletta di contenimento dell'angolo cottura e nella realizzazione di una parete ad angolo di 90° anziché arrotondata come rappresentata in planimetria, anche questa nel locale soggiorno/cucina. Rispetto alle poche quote presenti in pianta, inoltre tutti gli ambienti risultano più profondi di 10 cm, ma più corti in senso longitudinale se confrontati con la rappresentazione grafica, senza quindi aumento di volume e superficie.

Le difformità distributive sono sanabili con pratica di C.I.L.A. in sanatoria, con il pagamento di sanzione di € 1000,00, oltre a spese tecniche e alla già citata pratica di Segnalazione Certificata di Agibilità.

---

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

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

Gli immobili pignorati, alla data del sopralluogo del 19/06/2023, risultavano arredati e occupati dai sig.ri \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , in virtù di contratto di locazione ad uso abitativo, registrato in via telematica presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Verona 1 al n. [REDACTED] serie [REDACTED] il [REDACTED]

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

Trattasi di contratto di locazione ad uso abitativo (ai sensi dell'art. 2 e 3 L. 431/1998) a "cedolare secca" sottoscritto in data 14.06.2021 e registrato in via telematica al n. [REDACTED] serie [REDACTED] in data 17.06.2021. Durata anni 4 (quattro) dal 15.06.2021 al 14.06.2025, rinnovabile per altri 2 (due) anni. Canone di locazione € 3.600,00 annui. Il contratto risulta registrato in data anteriore alla notifica del pignoramento (14.02.2023). La durata e l'importo del canone, pari ad Euro 300,00 mensili, sono state determinate dalle parti, assistite dall'UPPI di Verona, sulla base dei criteri e parametri contenuti nell'accordo definito tra le associazioni dei proprietari [REDACTED] [REDACTED] e degli inquilini [REDACTED] sottoscritto in data 12.05.2017 depositato in data 19.05.2017 n. 3253 presso il Comune di Verona (ai fini di godere di benefici fiscali). In considerazione di ciò, nonostante l'importo del canone, risulti inferiore rispetto agli attuali valori di mercato (ALMENO DI 1/3), è da considerarsi congruo secondo tali accordi. Tutto ciò considerato, tale contratto di locazione risulterebbe opponibile alla procedura esecutiva emarginata.

---

## D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

Ipotecche volontarie: costi per la cancellazione Tassa ipotecaria € 35,00

costi per la cancellazione Imposta di bollo € 59,00

Ipotecche giudiziali: le domande giudiziali non possono essere cancellate in sede esecutiva;

Trascrizioni/Pignoramenti: costi per la cancellazione saranno di € 299,00

In base alle risultanze dei registri dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Verona Territorio, relativamente ai cespiti in oggetto, risultano pubblicate le seguenti formalità:

- ISCRIZIONE del [REDACTED] – ai nn. [REDACTED] R.G. e [REDACTED] R.P. nascente da IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di mutuo concesso con atto del [REDACTED] notaio [REDACTED] di Verona rep [REDACTED]

A favore:

[REDACTED] con sede a [REDACTED] via [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Contro:

\*\*\*\*\* , nato a Verona il \*\*\*\*\*C.F. \*\*\*\*\*

in qualità di debitore ipotecario;

\*\*\*\*\* , nata a \*\*\*\*\*

In qualità di Debitrice non datrice di ipoteca;

Capitale euro [REDACTED] ipoteca euro [REDACTED]

Beni colpiti in comune di Verona, censiti:

Sez. Urb. E Foglio 1 p.lla 580 sub 40 e sub. 36 oggi Foglio 255, p.lla 186 sub. 40 e sub. 36

ANNOTAZIONI: Non sono presenti annotazioni

---

COMUNICAZIONI: Comunicazione n. [REDACTED] del [REDACTED] di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data [REDACTED]  
Cancellazione totale eseguita in data [REDACTED] (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

RETTIFICHE: Non sono presenti rettifiche

FORMALITA' SUCCESSIVE: Non sono presenti formalità successive.

- ISCRIZIONE del [REDACTED] – ai nn. [REDACTED] R.G. e [REDACTED] R.P. nascente da IPOTECA VOLONTARIA a Concessione di garanzia di finanziamento con atto del [REDACTED] notaio [REDACTED] di Verona rep [REDACTED]

A favore:

[REDACTED] con sede a [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

In qualità di CREDITORE IPOTECARIO;

Contro:

\*\*\*\*\* , nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.

\*\*\*\*\* In qualità di DEBITORE IPOTECARIO

Relativamente agli immobili pignorati per il diritto di USUFRUTTO

per la quota di 1/1;

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , nato a Verona il \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*

in qualità di TERZO DAIORE DI IPOIECA;

Relativamente agli immobili pignorati per il diritto di NUDA PROPRIETA'

per la quota di 1/1;

Capitale euro [REDACTED] ipoteca euro [REDACTED]

Beni colpiti in comune di Verona, censiti:

Foglio 255, p.lla 186 sub. 40 e sub. 36.

- 
- ISCRIZIONE del [REDACTED] – ai nn. [REDACTED] R.G. e [REDACTED] R.P. nascente da IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO in data [REDACTED] numero [REDACTED] Uff. Giud. Tribunale di Verona, con ipoteca per complessivi Euro [REDACTED]

A favore:

[REDACTED] con sede a [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] Domicilio  
ipotecario eletto [REDACTED] – [REDACTED] –  
[REDACTED]

Contro:

\*\*\*\*\*, nato a Verona il \*\*\*\*\*C.F. \*\*\*\*\*

Relativamente agli immobili pignorati per il diritto di NUDA PROPRIETA'  
per la quota di 1/1;

Beni colpiti in comune di Verona, censiti:

Foglio 255, p.lla 186 sub. 40 e sub. 36.

ANNOTAZIONI:

ANNOTAZIONE presentata il [REDACTED] Servizio di P.I. di VERONA  
n. [REDACTED] e n. [REDACTED] R.G. Tipo di atto [REDACTED] – RESTRIZIONE DEI  
BENI;

ANNOTAZIONE presentata il [REDACTED] Servizio di P.I. di VERONA  
n. [REDACTED] R.P. e n. [REDACTED] R.G. Tipo di atto [REDACTED] – RESTRIZIONE DEI  
BENI;

COMUNICAZIONI: Non sono presenti comunicazioni

RETTIFICHE: Non sono presenti rettifiche

FORMALITA' SUCCESSIVE: Non sono presenti formalità successive.

- 
- ISCRIZIONE del [REDACTED] – ai nn. [REDACTED] R.G. e [REDACTED] R.P. nascente da IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO in data [REDACTED] Rep. numero [REDACTED] Uff. GIUDICE DI PACE di Verona, C.F. [REDACTED] con ipoteca per complessivi Euro [REDACTED]

A favore:

[REDACTED] con sede a [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] per il Diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Contro:

\*\*\*\*\*, nato a Verona il \*\*\*\*\*C.F. \*\*\*\*\*

Relativamente agli immobili pignorati per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

Beni colpiti in Comune di Verona, censiti:

Foglio 255, p.lla 186 sub. 40 e sub. 36.

- ISCRIZIONE del [REDACTED] – ai nn. [REDACTED] R.G. e [REDACTED] R.P. nascente da IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO in data [REDACTED] Rep. numero [REDACTED] Uff. GIUDICE DI PACE di Verona, C.F. [REDACTED] con ipoteca per complessivi Euro [REDACTED]

A favore:

[REDACTED] con sede a [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] per il Diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Contro:

\*\*\*\*\*, nato a Verona il \*\*\*\*\*C.F. \*\*\*\*\*

Relativamente agli immobili pignorati per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

Beni colpiti in Comune di Verona, censiti:

Foglio 255, p.lla 186 sub. 40 e sub. 36.

- 
- TRASCRIZIONE all'Ufficio del Territorio di Verona in data [REDACTED] – ai nn. [REDACTED] R.G. e [REDACTED] R.P. nascente da PIGNORAMENTO IMMOBILIARE emesso da Ufficiale Giudiziario di Verona in data [REDACTED] Rep. numero [REDACTED]

A favore:

[REDACTED] con sede a [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] per il Diritto di NUDA PROPRIETA' per la quota di 1/1

Contro:

\*\*\*\*\*, nato a Verona il \*\*\*\*\*C.F. \*\*\*\*\*

Relativamente agli immobili pignorati per il diritto di NUDA PROPRIETA' per la quota di 1/1;

Beni colpiti in Comune di Verona, censiti:

Foglio 255, p.lla 186 sub. 40 e sub. 36.

ANNOTAZIONI:

ANNOTAZIONE presentata il [REDACTED] Servizio di P.I. di VERONA n. [REDACTED] R.P. e n. [REDACTED] R.G. Tipo di atto [REDACTED] – RESTRIZIONE DEI BENI;

ANNOTAZIONE presentata il [REDACTED] Servizio di P.I. di VERONA n. [REDACTED] R.P. e n. [REDACTED] R.G. Tipo di atto [REDACTED] – RESTRIZIONE DEI BENI;

COMUNICAZIONI: Non sono presenti comunicazioni

RETTIFICHE: Non sono presenti rettifiche

FORMALITA' SUCCESSIVE: Non sono presenti formalità successive.



---

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

L'esecutato non è in regola con i versamenti degli oneri condominiali, motivo per cui sono stati pignorati i beni di sua proprietà oggetto della presente procedura da parte del Condominio ALTICHIERO 1.

Le spese condominiali insolute, al 10/09/2021 data dell'ultimo decreto ingiuntivo n. [REDACTED] del Giudice di Pace di Verona, notificato in data 28/06/2022, ammontavano a euro 9.047,06.

Spese da bilancio consuntivo dal 01/10/2021 al 30/09/2022 a carico del sig. [REDACTED] proprietario esecutato: euro 488,83 (al netto di quanto non versato gli anni precedenti);

Spese da bilancio consuntivo dal 01/10/2021 al 30/09/2022 a carico dei sig.ri inquilini, conduttori non esecutati: euro 2190,12 di cui, non versati euro 635,89;

Spese da bilancio preventivo dal 01/10/2022 al 30/09/2023 a carico del sig. [REDACTED] proprietario esecutato: euro 277,82 (al netto di quanto non versato gli anni precedenti);

Spese da bilancio preventivo dal 01/10/2022 al 30/09/2023 a carico dei sig.ri inquilini, conduttori non esecutati: euro 3315,57;

L'amministratore del Condominio Altichiero 1 è:

[REDACTED]

Associato ANACI n.º [REDACTED] - Certificato IMQ-ACI-  
[REDACTED] (NORMA UNI 10801:2016)

[REDACTED]

Tel. [REDACTED] - Numero verde guasti [REDACTED] -

[REDACTED]

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

Gli immobili oggetto della presente procedura non sono strumentali all'esercizio dell'attività d'impresa

---

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

Per gli immobili oggetto della presente procedura, edificati anteriormente al 1967, il Comune di Verona non ha fornito pratica edilizia del loro impianto storico, pertanto, non è possibile stabilire se sia stato costruito in regime di edilizia convenzionata. Tuttavia, gli atti notarili di compravendita degli stessi, non fanno riferimento a possibili Convenzioni, inoltre, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'edificio fanno pensare che non si trattasse di fabbricato edificato in regime di edilizia convenzionata.

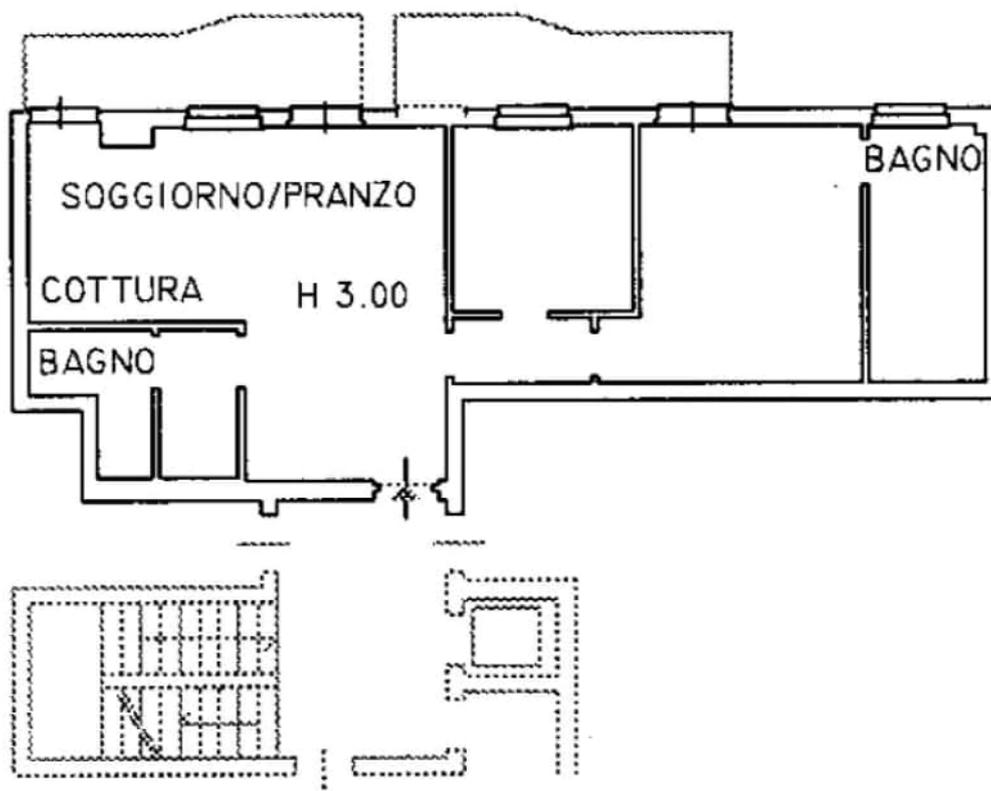
#### **D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale**

Non sono state pignorate quote indivise

## D.1.13. Valutazione del lotto

### D.1.13.1. Consistenza

Trattasi di appartamento trilocale di media metratura, al piano primo di un condominio sito in zona "Stadio", composto da ingresso, soggiorno/pranzo, studio (locale che, per dimensioni, non può essere definito camera da letto in quanto inferiore a 9mq di superficie), camere da letto e due bagni.



Estratto da Planimetria catastale corrispondente allo stato dei luoghi

### Tabella delle caratteristiche strutturali

	materiale	tipologia	condizioni	coibentazione
strutture verticali	c.a.	puntiforme	sufficienti	assente
solai	Latero-cemento	Travetti e laterizio	sufficienti	assente

## Tabella delle componenti edilizie e costruttive

	materiale	tipologia	condizioni	protezione
superfici esterne	Intonaco e tinteggiatura, mattoni a vista e rivestimento in lastre	Malta Mattoni piastrelle	mediocri	
infissi esterni	in legno	A battente	mediocri	
oscuramenti	PVC	avvolgibili	sufficienti	
muri interni	laterizio	muratura portante/tramezze	sufficienti	
pavimentazione interna	ceramica/gres	piastrelle	sufficienti	
rivestimenti bagni	ceramica	piastrelle	sufficienti	
pavimenti camere	gres	piastrelle	sufficienti	
terrazzi	ceramica	piastrelle	mediocri	

Gli impianti sono presenti sottotraccia; non sono state reperite le certificazioni relative. L'impianto idrosanitario-riscaldamento è di tipo condominiale con boiler per la produzione di acqua calda sanitaria all'interno dell'unità abitativa, installato nel locale antibagno. L'impianto di riscaldamento presenta radiatori in alluminio. L'impianto fognario è collegato alla rete fognaria comunale.

Gli impianti, essendo stati realizzati precedentemente all'anno 2008, non sono a norma in base al D.M. 22 gennaio 2008 n. 37.

## Tabella delle caratteristiche impiantistiche

	tipologia	alimentazione	condizioni	conformità
antenna televisivo	presente	elettrica	n.r.	n.d.
citofonico	presente	elettrica	n.r.	n.d.
gas	presente	metano	n.r.	n.d.
elettrico	sottotraccia	elettrica	sufficienti	n.d.
idrico sanitario	condominiale	gas	sufficienti	n.d.
fognatura	rete comunale		n.r.	-

---

### **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 CTU in fase di sopralluogo, in raffronto con gli elaborati grafici dei più recenti titoli edilizi abilitativi reperiti presso gli archivi del Comune di Verona - 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, comprese

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 i coefficienti di riduzione.

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 ragguglio al fine di stabilire una oggettiva superficie commerciale del compendio dei beni

#### Tabella di calcolo della superficie commerciale:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA SUL	SUPERFICIE NETTA	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE
<b>UNITA ABITATIVA E PERTINENZE</b>				
<b>Mapp. 186 sub 40</b>				
<b>Piano h=300</b>				
soggiorno/cucina	30,00	26,50	1,00	30,00
antibagno	3,20	2,70	1,00	3,20
bagno	3,70	2,90	1,00	3,70
disimpegno	2,40	1,80	1,00	2,40
studio	9,40	8,10	1,00	9,40
camera da letto doppia	16,80	14,50	1,00	16,80
bagno	10,00	7,90	1,00	10,00
cantina al piano seminterrato	5,00	3,80	0,25	1,25
<b>Esterno</b>				
poggiolo zona giorno	7,00		0,25	1,75
poggiolo zona notte	7,00		0,25	1,75
<b>AUTORIMESSA</b>				
<b>Mapp. 186 sub 36</b>				
<b>Piano h=220</b>				
box auto	14,50		0,50	7,25
<b>Totale superficie commerciale</b>			<b>mq</b>	<b>87,50</b>

Si riporta, a solo titolo informativo, quotazioni banca dati Agenzia delle Entrate, riferite al secondo semestre 2022:

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: VERONA

Comune: VERONA

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

Codice di zona: C3

Microzona catastale n. 4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1400	L	5,5	7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	900	1250	L			
Box	NORMALE	700	950	L			
Ville e Villini	NORMALE	1600	2400	L			

Il valore medio di mercato, in normale stato di conservazione, per le abitazioni civili, in banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate al 2° semestre 2022 è pari a € 1.225,00/mq.

Tuttavia, considerando i dati sopra riportati puramente informativi e non significativi per la presente perizia, verificato l'andamento immobiliare della zona, la posizione e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio, e dopo aver consultato alcuni operatori del settore, si ritiene di dover ponderare il valore espresso dall'Osservatorio Immobiliare al fine di stabilire un valore realistico di immobile in normale stato di conservazione, decisamente maggiore, al quale applicare le dovute riduzioni.

Valore ponderato, in normale stato di conservazione: € 2.000,00/mq

Tutto quanto sopra esposto conduce al seguente valore di stima, al netto delle detrazioni:

Valore del LOTTO: mq 87,50 x 2000,00€/mq = **€ 175.000,00**  
**(euro centosettantacinquemila/00)**

---

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

Valutazione ponderata (mq 87,50 x € 2000,00)	€ 175.000,00
a) Decurtazione per assenza di garanzia di vizi -10%	€ 17.500,00
b) Decurtazione per stato di conservazione, ubicazione e reale andamento del mercato immobiliare - 20%	€ 35.000,00
c) Sanatoria e spese tecniche presentazione pratica più spese per Segnalazione Certificata di Agibilità	€ 5.000,00
d) Spese condominiali ordinarie anno in corso e precedente	€ 766,65
e) Oneri giuridici gravanti	€ 393,00
f) Decurtazione per mancata godibilità del bene locato*	€ 22.361,00
<b>TOTALE DETRAZIONI (arrotondato)</b>	<b>€ 81.000,00</b>

\* Precisazione del calcolo della decurtazione per immobile locato:

Per l'immobile in oggetto si è riscontrata l'esistenza di un Contratto di locazione ad uso abitativo a "cedolare secca", sottoscritto in data 14.06.2021 e registrato in via telematica al n. 7132 serie 3T in data 17.06.2021. Durata anni 4 (quattro) dal 15.06.2021 al 14.06.2025, rinnovabile per altri 2 (due) anni, valido ancora per 3 (tre) anni e 10 (dieci) mesi. Si procede dunque all'indicazione di un'ipotetica decurtazione di valore per l'affitto in corso, non applicabile se l'acquisto dei beni avvenisse a cura degli attuali locatari perché l'obbligazione si estinguerebbe per "confusione" in quanto locatario e conduttore si riunirebbero nella stessa persona. Considerando il tipo di contratto, la durata, importo del canone, tipo di locatario, si ritiene congruo applicare una riduzione del 20% così calcolata:

---

Riduzione per locazione  $175.000,00 \times 20\% = € 35.000,00$

Quota di riduzione annua =  $35.000,00/6\text{anni}=5833,33€/\text{anno}=/12= € 486,11/\text{mese}$

Tempo rimanente alla scadenza 3 anni e 10 mesi

Riduzione per locazione =  $€ 486,11/\text{mese} \times 46 = € 22.361,00$

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni **€ 94.000,00**

(valutazione di stima ponderata pari a € 1074/mq)

Per le seguenti quote:

\*\*\*\*\* per quota di PROPRIETA' 1/1

-----  
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, 07/08/2023

Il perito estimatore

arch. Lorella Marconi



---

Tribunale di Verona:  
Giudice:  
Esperto stimatore:  
Custode:

E.I. n. 78/2023 R.E.  
dott. Attilio BURTI  
arch. Lorella MARCONI  
avv. Veronica PASQUALETTO

---

**E. ALLEGATI LOTTO UNICO**

- E.1. Titolo di provenienza del bene
- E.2. Estratto per sunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato
- E.3. Certificato storico di residenza dell'esecutato
- E.4. Stato di famiglia storico
- E.5. Planimetrie catastali
- E.6. Estratto storico del Catasto
- E.7. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.8. Titoli Abilitativi
- E.9. Contratti in forza dei quali il bene è occupato da un terzo (locazione, comodato, affitto)
- E.10. Fotografie degli interni
- E.11. Fotografie degli esterni
- E.12. Dati comparativi acquisiti e fonte