

**TRIBUNALE DI VERONA**  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

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

<b>Esecuzione Immobiliare</b>	<b>N. Gen. Rep. 32/2024</b>
<b>Giudice</b>	<b>Dott. BURTI ATTILIO</b>
<b>Creditore procedente</b>	<b>AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.</b>
<b>Parte eseguita</b>	<b>***** + *****</b>



Esperto Stimatore

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

Custode Giudiziario

I.V.G. DI VERONA  
Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Verona  
Tel. 0459813484 - [immobiliare@ivgverona.it](mailto:immobiliare@ivgverona.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 .....	6
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita .....	6
D.1.3.	Descrizione dei beni .....	7
D.1.3.1.	Contesto .....	7
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato .....	8
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	16
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile .....	16
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona .....	16
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile .....	17
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile .....	17
D.1.7.	Stato di occupazione dell'immobile .....	18
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti .....	18
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile .....	18
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici .....	18
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura .....	18
D.1.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente .....	19
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili .....	19
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile .....	19
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 32/2024
<b>Lotto</b>	1
<b>Diritto oggetto di vendita</b>	Piena proprietà dell'intero
<b>Tipologia immobile</b>	Appartamento di sup. netta mq 90.
<b>Ubicazione</b>	Comune di BELFIORE (VR) (A737), VIA ARGINE MARONARI Da sopralluogo, il civico reale risulta essere il n° 41. Da certificato anagrafico, il civico risulta essere il n° 41/B.
<b>Dati catastali</b>	CF: Foglio 19 Particella 59 Subalterno 2, Rendita Euro 222,70, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5,5 vani. Piano 1 - Dati di superficie: Totale: 98 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 94 m <sup>2</sup> 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.
<b>VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni</b>	€ 71.000,00
<b>Stato di occupazione</b>	Occupato dalle esecutate, che vi risiedono.
<b>Irregolarità edilizie</b>	Presenti Costi di regolarizzazione € 3.000,00 (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

Piena proprietà dell'intero

## C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Data la natura dei luoghi (appartamento) si è deciso per la formazione di un lotto unico.

## D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

### D.1. LOTTO UNICO

#### D.1.1. Proprietà

Attuali proprietari:

- \*\*\*\*\* nata in Marocco il \*\*\*\*\* – cod.fisc. \*\*\*\*\* per i diritti pari a pari a  $\frac{3}{4}$  di piena proprietà oltre al diritto di abitazione in quanto coniuge superstite.
- \*\*\*\*\* nata a Verona il \*\*\*\*\* – cod.fisc. \*\*\*\*\* per i diritti pari a  $\frac{1}{4}$  di piena proprietà.

Stato civile delle esecutate: libero.

Alle signore

- \*\*\*\*\* nata in Marocco il \*\*\*\*\* – cod.fisc. \*\*\*\*\* per i diritti pari a  $\frac{1}{4}$  della piena proprietà oltre al diritto di abitazione in quanto coniuge superstite.
- \*\*\*\*\* nata a Verona il \*\*\*\*\* – cod.fisc. \*\*\*\*\* per i diritti pari a  $\frac{1}{4}$  di piena proprietà

L'immobile è pervenuto a seguito di dichiarazione di successione in morte del signor \*\*\*\*\* nato in Marocco il \*\*\*\*\* , cod.fisc. \*\*\*\*\* , deceduto il 27/06/2018, trascritta a Verona il 21/02/2019 ai nn. 6676/4466 e registrata a Soave il 12/02/2019 repertorio n. 13522/88888, per i diritti pari a  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà.

Accettazione tacita di eredità in forza di ordinanza del 20/06/2023 n. 6481 rep. Tribunale di Verona, trascritta a Verona il 03/07/2023 nn. 26981/20124.

Ai signori

- 
- \*\*\*\*\* nato in Marocco il \*\*\*\*\* , cod.fisc. \*\*\*\*\* per i diritti pari a ½ di piena proprietà in regime di separazione dei beni
  - \*\*\*\*\* nata in Marocco il \*\*\*\*\* – cod.fisc. \*\*\*\*\* per i diritti pari a ½ di piena proprietà in regime di separazione dei beni

l'immobile è pervenuto per atto pubblico di compravendita del Notaio Mastelli Mario del 15/12/2004 rep. n. 95895/28583 e trascritto a Verona il 13/01/2005 ai nn. 1104/693 da

- \*\*\*\*\* nato a Soave (VR) il \*\*\*\*\* – cod.fisc. \*\*\*\*\* per i diritti pari a ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni
- \*\*\*\*\* nata a Veronella (VR) il \*\*\*\*\* - cod.fisc. \*\*\*\*\* per i diritti pari a ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni

Ai signori \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , sopra meglio identificati, a entrambi per i diritti pari a ½ di piena proprietà dei beni, l'immobile è pervenuto per atto di identificazione catastale del Notaio Mastelli Mario del 15/12/2004 rep. n. 95894 e trascritto a Verona il 10/02/2005 al n. 5121 RG e 3104 RP da

- \*\*\*\*\* nato a Soave (VR) il \*\*\*\*\* - cod.fisc. \*\*\*\*\* per i diritti pari a ¼ di piena proprietà
- \*\*\*\*\* nata a Veronella (VR) il \*\*\*\*\* - cod.fisc. \*\*\*\*\* per i diritti pari a ¼ di piena proprietà
- \*\*\*\*\* nata a Soave (VR) il \*\*\*\*\* - cod.fisc. \*\*\*\*\* per i diritti pari a ¼ di piena proprietà
- \*\*\*\*\* nato a Verona il \*\*\*\*\* - cod.fisc. \*\*\*\*\* per i diritti pari a ¼ di piena proprietà

Ai signori

- \*\*\*\*\* nato a Soave (VR) il \*\*\*\*\* - cod.fisc. \*\*\*\*\* per i diritti pari a ¼ della nuda proprietà
- \*\*\*\*\* nata a Veronella (VR) il \*\*\*\*\* - cod.fisc. \*\*\*\*\* per i diritti pari a ¼ della nuda proprietà
- \*\*\*\*\* nata a Soave (VR) il \*\*\*\*\* - cod.fisc. \*\*\*\*\* per i diritti pari a ¼ della nuda proprietà

- 
- \*\*\*\*\* nato a Verona il \*\*\*\*\* - cod.fisc. \*\*\*\*\* per i diritti pari a 1/4 della nuda proprietà

l'immobile è pervenuto per atto di donazione accettata del Notaio Zordan Nicodemo del 12/05/1976 rep. 49878 e trascritto a Verona il 07/6/1976 al n. 10748 RG e 8499 RP da

- \*\*\*\*\* nato a Belfiore (VR) il \*\*\*\*\* - cod.fisc. \*\*\*\*\* per i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà con riserva di usufrutto sua vita natural durante e dopo di sè a favore della moglie \*\*\*\*\* nata a Bosco Chiesanuova (VR) il \*\*\*\*\* – cod.fisc. \*\*\*\*\*

#### **D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici**

Stato civile delle esegutate: libero (cfr. certificati anagrafici in allegato).

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

In Comune di BELFIORE (VR) – Via Argine Maronari

- CF Foglio 19 Particella 59 Subalterno 2, rendita Euro 222,70, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5,5 vani. Piano 1 - Dati di superficie: Totale: 98 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 94 m<sup>2</sup>.

Da sopralluogo, il civico reale risulta essere il n° 41. Da certificato anagrafico, il civico risulta essere il n° 41/B.

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.

Secondo la visura catastale, gli intestatari catastali sono i seguenti (i diritti di proprietà di \*\*\*\*\* non sono stati accorpati):

- \*\*\*\*\* (cod.fisc. \*\*\*\*\*) nata in Marocco (EE) il \*\*\*\*\* Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni
- \*\*\*\*\* (cod.fisc. \*\*\*\*\*) nata in Marocco (EE) il \*\*\*\*\* Diritto di: Proprietà per 1/4
- \*\*\*\*\* (cod.fisc. \*\*\*\*\*) nata in Marocco (EE) il \*\*\*\*\* Diritto di: Abitazione per 1/2

- 
- \*\*\*\*\* (cod.fisc. \*\*\*\*\*) nata a Verona (VR) il \*\*\*\*\*Diritto di:  
Proprietà per ¼

Fatto salvo quanto sopra esposto, i dati catastali e l'indirizzo indicato nel pignoramento risultano corretti e identificano in modo univoco i beni che risultano essere di proprietà delle esecutate.

La particella 59 risulta avere come confini in senso NESO: mn strada, 323, canale, 252, tutti nel foglio 19.



Figura 1: individuazione dei beni con Google Maps

### D.1.3. Descrizione dei beni

#### D.1.3.1. Contesto

L'immobile si trova in una zona residenziale del Comune di Belfiore, a circa 500 metri dal centro paese, dove si possono trovare i principali servizi, scuole e negozi, il tutto in proporzione alle dimensioni del paese.

---

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

L'immobile è in condizioni di manutenzioni sufficienti con finiture realisticamente coeve con l'ultima ristrutturazione (anni '80) e necessita di manutenzione. Esternamente non è tinteggiato e sono evidenti segni di muffa. La scala è danneggiata in più punti e il parapetto metallico necessita di antiruggine e tinteggiatura. Le tende da sole sono rotte.

<b>Tipologia di fabbricato</b>	Fabbricato su due livelli (PT 1 primo) composto da due unità abitative. L'intero mappale consta di ulteriori due unità abitative.
<b>Pavim. Interna:</b>	In piastrelle in ceramica, in condizioni discrete.
<b>Infissi interni:</b>	Porte interne in legno.
<b>Stato dei bagni</b>	Bagno completo con vasca
<b>Infissi esterni:</b>	Portoncino di ingresso in legno non blindato. Finestre in legno vetro camera, con tapparelle, inferriate e zanzariere. Presenza di seconda finestra esterna in alluminio.
<b>Manto di copertura:</b>	Materiale: tegole in cotto, condizioni: apparentemente discrete.
<b>Impianto Elettrico:</b>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V Conformità: non rinvenute certificazioni presso l'esecutato o presso i Pubblici Uffici. Presente cancello elettrico carraio motorizzato radiocomandato.
<b>Impianto Citofonico:</b>	Presente, solo audio.
<b>Impianto Termico:</b>	Termosifoni metallici. Caldaia priva di libretto impianto. Presente impianto di aria condizionata Conformità: non rinvenute certificazioni presso l'esecutato o presso i Pubblici Uffici.
<b>Ascensore:</b>	-
<b>Impianto Idrico:</b>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: da pozzo artesiano, condizioni: apparentemente buone Bagno: completo, con vasca. 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 e accesso carraio dalla pubblica via



Figura 3: corte comune



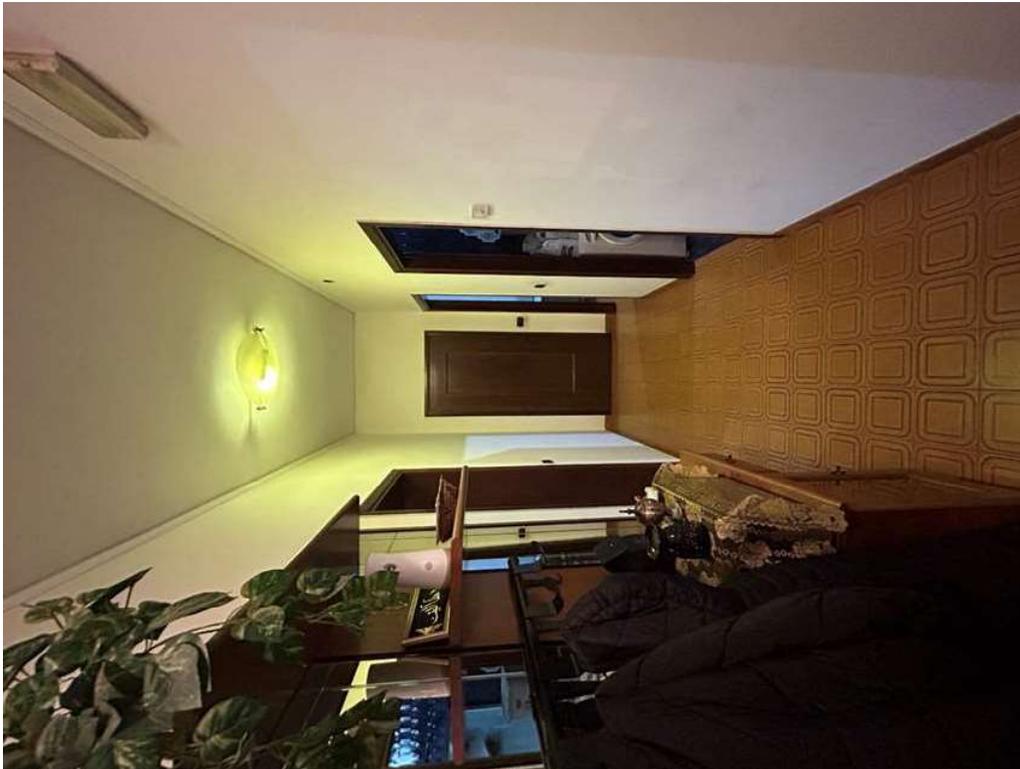
*Figura 4: corte comune*



*Figura 5: dettaglio scala di accesso*



*Figura 6: balcone*



*Figura 7: corridoio*



*Figura 8: ripostiglio*



*Figura 9: cucina*



Figura 10: camera



Figura 11: camera



Figura 12: camera



Figura 13: camera da letto

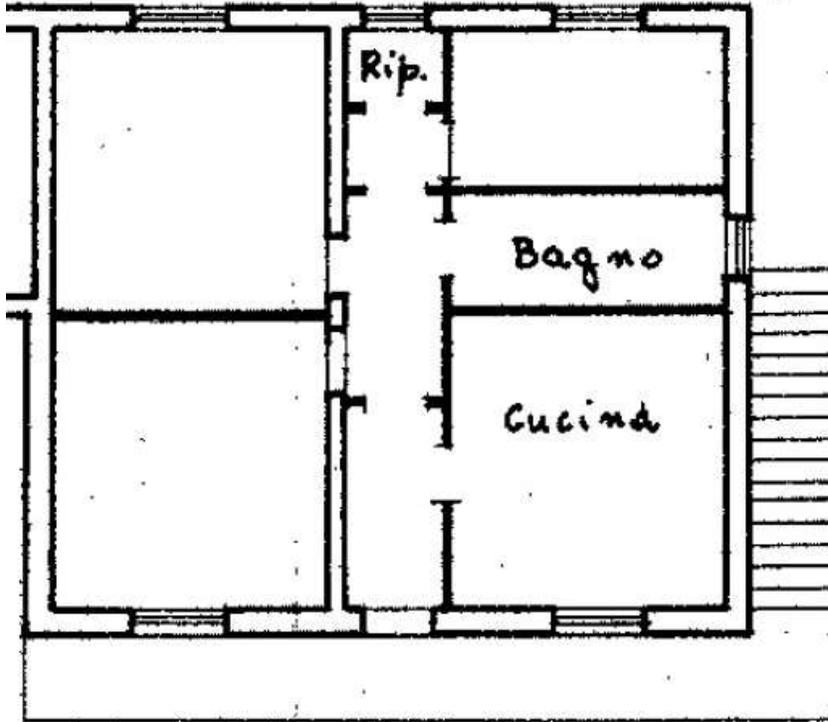


Figura 14: estratto da planimetria catastale

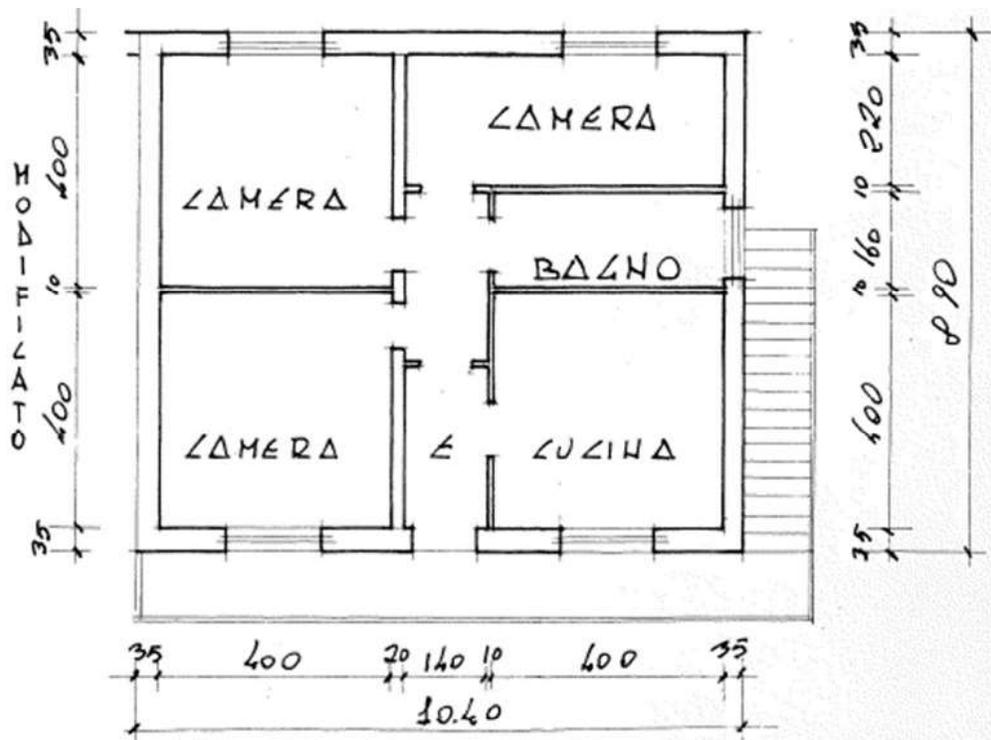


Figura 15: estratto da tavole CE 508/1983

---

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

Il pignoramento immobiliare ha colpito anche i *“relativi frutti, accessori e pertinenze ai sensi dell'art. 2912 cc”*.

Si segnala per scrupolo che, in sede di sopralluogo, l'esecutata ha affermato che la corte comune al fabbricato non è in sua comproprietà, tant'è che sin dall'acquisto non vi parcheggia o transita, salvo che per accedere o recedere all'immobile o per recarsi presso il sottoscala ove è situato il pozzo artesiano.

Letto l'atto di compravendita (15/12/2004, seppur per pochi mesi non ancora ultraventennale alla presente data) e analizzata la documentazione catastale, non si è rinvenuto sostegno a tale affermazione, anzi, il sub 7 è indicato espressamente B.C.N.C.(CORTE) anche al sub 2, oggetto della presente relazione. Dall'ispezione ipotecaria non risultano cause di usucapione trascritte.

Nella presente relazione si è pertanto considerata l'area come Bene Comune, con valore ricompreso nella stima dell'immobile.

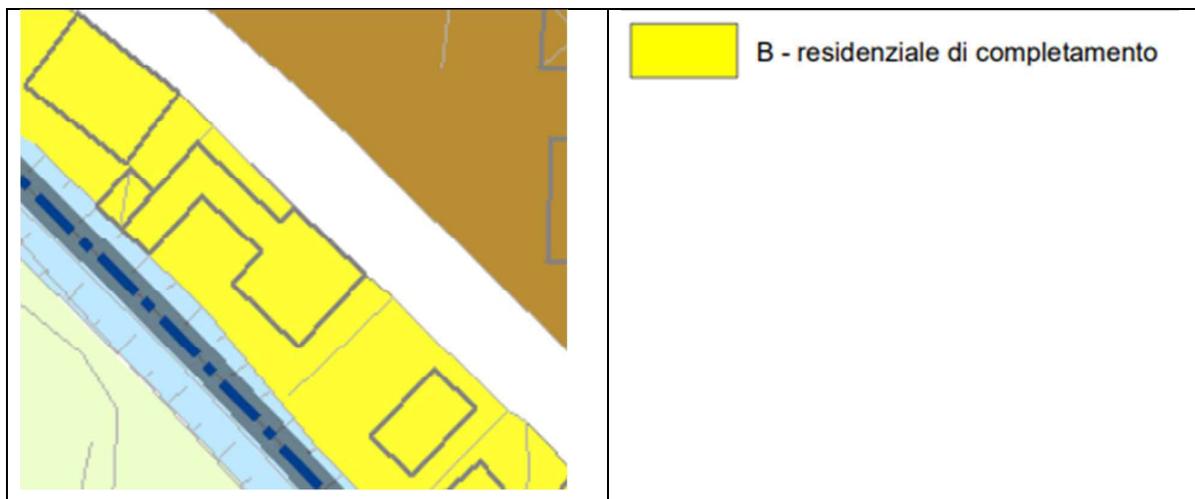
### **D.1.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile**

L'accesso ai beni pignorati avviene dalla corte comune, alla quale si accede dalla pubblica via.

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

*Come da variante n. 2 al piano degli interventi vigente 2019*

<https://www.comune.belfiore.vr.it/variante-n-2-al-piano-degli-interventi-vigente-2019/>



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

Nella visura catastale non è indicato il numero civico del bene. Da sopralluogo, il civico reale risulta essere il n° 41. Da certificato anagrafico, il civico risulta essere il n° 41/B.

Rispetto alla planimetria catastale presentata, lo stato dei luoghi presenta alcune piccole difformità metriche interne, incluse le altezze dei locali. Il tutto sanabile con una spesa di € 1.000,00.

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

Come riportato nell'atto di compravendita, in allegato, il fabbricato è stato edificato inizialmente in data anteriore al 01/09/1967. Come da mio accesso agli atti presso il Comune di Belfiore, sono risultati i seguenti titoli edilizi:

- Licenza di costruzione 179/1975 (ampliamento)
- Variante 508/83 del 27/05/1983
- Abitabilità 28/08/1985 prot. 3.221

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

Inoltre, la superficie della camera da letto in fondo al corridoio è stata ridotta con la costruzione di un ripostiglio, come rappresentato in planimetria catastale. Le spallette laterali del corridoio sono assenti. Nella tavola progettuale vi è un errore grafico: la camera in fondo al corridoio sulla sinistra è stata indicata di larghezza pari a 6 metri. Tale valore non è coerente con le proporzioni grafiche del disegno progettuale e con le altre misure in esso riportate (nello stato precedente era indicato 4 metri). Sotto la

---

scala esterna è stato realizzato un locale ad uso comune ove è presente il pozzo artesiano dell'immobile, oltre a un pozzo di terzi.

Fatto salvo più precisi conteggi con gli uffici tecnici comunali, si reputa il tutto sanabile con una spesa di circa 3.000,00 €.

#### **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 delle esecutate che vi risiedono. L'immobile risulta completamente arredato. Come da mio accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate, in allegato, non risultano contratti in essere aventi le esecutate come danti 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**

Trascrizione in data 06/02/2024 ai nn. RG 4608 e RP 3458 a favore di Amco-asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli - cod.fisc. 05828330638

e a carico di

- \*\*\*\*\* nata a Verona il \*\*\*\*\*- cod.fisc. \*\*\*\*\* per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà
- \*\*\*\*\* nata in Marocco il \*\*\*\*\* - cod.fisc. \*\*\*\*\* per i diritti pari a 3/4 di piena proprietà

Sul bene censito nel Comune di Verona, catasto fabbricati Foglio 19 Particella 59 Subalterno 2, in forza di pignoramento immobili del 27/12/2023 n. 9014 Cron. Uff. Giudiziario del Tribunale di Verona.

Iscrizione di ipoteca volontaria in data 13/01/2005 ai nn. 1112 RG e 245 RP a favore di Banca Popolare Di Vicenza Società Cooperativa Per Azioni A Responsabilità Limitata con sede in Vicenza - cod.fisc. 00204010243

e a carico di

- \*\*\*\*\* nato in Marocco il 11/12/1964 - cod.fisc. \*\*\*\*\* per i diritti pari a

---

½ di piena proprietà in regime di separazione dei beni

- \*\*\*\*\* nata in Marocco il \*\*\*\*\* - *cod.fisc.* \*\*\*\*\* per i diritti pari a ½ di piena proprietà in regime di separazione dei beni

in forza di mutuo fondiario, del Notaio Mastelli Mario del 15/12/2004 rep. 95896/28584, per capitale di € 125.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 250.000,00, durata 25 anni,

Sul bene censito nel Comune di Verona, catasto fabbricati Foglio 19 Particella 59 Subalterno 2 sito nel comune di Belfiore (VR)

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

-

#### **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 fa parte di un fabbricato composto da più unità abitative, non costituite in un Condominio amministrato 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**

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

-

#### **D.1.13. Valutazione del lotto**

##### **D.1.13.1. Consistenza**

<i>Destinazione</i>	<i>Parametro</i>	<i>Valore reale/potenziale</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Valore equivalente</i>
Cucina h=2,992	Sup. reale netta	16,68	1	16,68

Bagno	Sup. reale netta	6,40	1	6,40
Camera	Sup. reale netta	9,16	1	9,16
Ripostiglio	Sup. reale netta	1,75	1	1,75
camera	Sup. reale netta	16,65	1	16,65
camera	Sup. reale netta	15,80	1	15,80
Corridoio	Sup. reale netta	9,83	1	9,83
balcone	Sup. reale netta	14,04	0,25	3,51
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>90,32</b>		<b>79,79</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 Belfiore, 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.

### D.1.13.3. Stima

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

Nell'atto di provenienza del 2004 il bene è stato compravenduto per € 70.000,00

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Cucina h=2,992	16,68	1.100,00 €	18.348,00 €
Bagno	6,40	1.100,00 €	7.040,00 €
Camera	9,16	1.100,00 €	10.080,40 €
Ripostiglio	1,75	1.100,00 €	1.927,86 €
camera	16,65	1.100,00 €	18.315,20 €
camera	15,80	1.100,00 €	17.385,03 €
Corridoio	9,83	1.100,00 €	10.810,80 €
balcone	3,51	1.100,00 €	3.861,00 €
	<b>79,79</b>		<b>87.768,29 €</b>

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

<b>Adeguamenti e correzioni della stima</b>	
Valore di partenza	<b>87.768,29 €</b>
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:	-€ 4.000,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni	
Subtotale	83.768,29 €
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.	-12.565,24
TOTALE	71.203,04 €
<b>TOTALE con arrotondamento</b>	<b>€ 71.000,00</b>

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € 71.000,00

-----  
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, 28/04/2024

L'esperto estimatore  
Ing. Stefano-Francesco Zuliani

---

## **E. ALLEGATI LOTTO UNICO**

### E.1. Titolo di provenienza del bene

1.1 - 0089-MASTELLI-0423.pdf

### E.2. Estratto per sunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato

2.1 - anagrafe accompagnatoria.pdf

2.2 - stato libero \*\*\*\*\*.pdf

2.3 - Stato Libero \*\*\*\*\*.pdf

### E.3. Certificato di residenza dell'esecutato

3.1 - Anagrafe.PDF

### E.4. Planimetrie catastali

4.1 - Catasto - planimetria.pdf

4.2 - catasto - mappa.pdf

4.3 - catasto - elaborato planimetrico.pdf

4.4 - catasto - elenco subalterni.pdf

### E.5. Estratto storico del Catasto

5.1 - Catasto - visura.pdf

### E.6. Ispezioni ipotecarie aggiornate

6.1 - Ispezione per immobile.pdf

6.2 - Ispezione per soggetto - \*\*\*\*\*.pdf

6.3 - Ispezione per soggetto - \*\*\*\*\*.pdf

6.4 - nota 2005 compravendita.pdf

6.5 - nota 2005 mutuo.pdf

6.6 - 2005 nota ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE.pdf

6.7 - 2019 successione nota.pdf

6.8 - 2019 successione.pdf

6.9 - 2023 trascrizione accettazione eredità.pdf

6.10 - 2024 nota pignoramento.pdf

### E.7. Certificato di Destinazione Urbanistica (non necessario)

### E.8. Titoli Abilitativi

8.1 - Edilizia privata - concessioni.pdf

8.2 - Edilizia privata - tavole.pdf

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

---

affitto)

9.1 - AGEDP-VR\_38076\_2024\_561.pdf

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

E.11.Dati comparativi acquisiti e fonte

12.1 - OMI.pdf