

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	154/2025
Giudice	Dr. Francesco FONTANA
Creditore procedente	BOLINA SPV SRL
Parte eseguita	



Esperto Stimatore

Dr.ssa Geom. Ilenia Berti (✉ studioileniaberti@gmail.com ☎ 045.6932547)

Custode Giudiziario

Avv. Francesca Ferretto (✉ f.ferretto@libero.it ☎ 045.8347388)

Dr.ssa Geom. ILENIA BERTI
CONSULENTE TECNICO
www.ileniaberti.it



Via Madonnina n.° 78 – 37057
San Giovanni Lupatoto (VR) tel. 045 6932547
Email: studioileniaberti@gmail.com
PEC: ilenia.berti@geopec.it
P.Iva 04780320232 CF: BRTLNI80D62E349N

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.....	6
D.1.3.	Descrizione dei beni.....	12
D.1.3.1.	Contesto	12
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato.....	12
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali.....	28
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	28
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona	28
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile	30
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile.....	31
D.1.7.	Stato di occupazione dell'immobile.....	32
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti.....	33
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	33
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici	33
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	33
D.1.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	33
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....	33
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile.....	33
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	33
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	34
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata	34
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale.....	34
D.1.13.	Valutazione del lotto.....	35
D.1.13.1.	Consistenza.....	35
D.1.13.2.	Criteri di stima	37
D.1.13.3.	Stima	38
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima	41
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni	41
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO	42



A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 154/2025
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Laboratorio (C/3), abitazione di tipo civile (A/2) e terreni agricoli Sup. commerciale: mq 527 per il laboratorio, mq 464 per l'unità abitativa e complessivi mq 5096 per i terreni agricoli
Ubicazione	Monteforte D'Alpone (VR), Via della Fontana n. 6
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Monteforte d'Alpone (VR), Foglio 22, mapp. n. 18 sub 1 e 2; Catasto Terreni, Comune di Monteforte d'Alpone (VR), Foglio 22, m.n. 18, 1228, 1229, 31, 32
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 550.000,00
Stato di occupazione	Abitato da un esecutato
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione € 50.000,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Presenti Costi di regolarizzazione € 5.000,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	No (per quanto ricostruito)
NOTE	



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.

B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Il pignoramento (trascritto a Verona il 29/07/2025, RG 31513, RP 23168) grava per l'intero della piena proprietà di un'ABITAZIONE (A/2), di un LAVORATORIO (C/3) e di TERRENI sui seguenti beni così indicati nella stessa nota di trascrizione del verbale di pignoramento:

Catasto **Fabbricati** – Comune di Monteforte D'Alpone (VR), foglio **22**,

- particella **18 sub 1**, natura C3 laboratori per arti e mestieri, consistenza 542 mq, indirizzo Via della Fontana, civico 6, piano S1;
- particella **18 sub 2**, natura A2 abitazione di tipo civile, consistenza 13 vani, indirizzo Via della Fontana, civico 6, piano 1;

Catasto **Terreni** – Comune di Monteforte D'Alpone (VR), foglio **22**,

- particella **1228**, natura Terreno, consistenza 1.006 mq;
- particella **1229**, natura Terreno, consistenza 1.020 mq;
- particella **18**, natura Terreno, consistenza 1.745 mq;
- particella **31**, natura Terreno, consistenza 1.070 mq;
- particella **32**, natura Terreno, consistenza 2.023 mq.

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Considerate le caratteristiche proprie dei beni oggetto di stima, nonché la loro conformazione, natura, i relativi accessi e pertinenze, la scrivente ritiene possibile la formazione di un LOTTO UNICO costituito da:

- piena proprietà di laboratorio, abitazione di tipo civile e terreni agricoli in Comune di Monteforte D'Alpone (VR), Via Della Fontana n. 6.

Si evidenzia che il compendio è accessibile dalla strada pubblica unicamente da un cancello carraio ed uno perdonale, non risulta possibile creare un nuovo accesso in quanto la quota della strada è inferiore rispetto alla quota dei terreni.

Si evidenzia inoltre che sia i fabbricati che i terreni sono tra loro correlati e collegati per cui per poter attuare una divisione e frazionamento dei beni sarebbe necessaria una integrale riprogettazione dei beni e l'attuazione della divisione comporterebbe inoltre significative opere e quindi significativi costi.

La scrivente ritiene opportuno stimare il compendio secondo l'attuale stato e cioè secondo le attuali destinazioni e conformazioni, adottando quindi un criterio prudenziale.



D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

D.1.1. Proprietà

Gli esecutati sono divenuti proprietari dei beni immobili con:

- successione testamentaria di _____ apertasi il 24/11/2014, trascritta presso la Conservatoria di Verona il 08/03/2016 ai nn.8026/5039 devoluta per testamento per il Notaio Franco Golin, notaio in Lonigo, pubblicato il 20 febbraio 2015 e relativa accettazione tacita di eredità nascente da atto per notar Itri Beniamino del 02/03/2017, rep. 138764, trascritta presso la Conservatoria di Verona il 08/04/2024 ai nn.13899/10459, con la quale _____ riceve la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà degli immobili riportati al catasto Terreni Fl.22 p.lla 1228, p.lla 1229, p.lla 31 e p.lla 32, ed al catasto Fabbricati Fl.22 p.lla 18 sub. 1 e sub. 2;
- successione legale di _____ apertasi il 08/03/1995, trascritta presso la Conservatoria di Verona il 09/06/1998 ai nn.17854/11979 e relativa accettazione tacita di eredità nascente da scrittura privata autenticata per notar Mastelli Mario del 03/06/1998, rep. 78231, trascritta presso la Conservatoria di Verona il 12/09/2012 ai nn.30646/22126 con la quale _____ ricevono la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà ciascuno degli immobili riportati al catasto Terreni Fl.22 p.lla 1228, p.lla 18, p.lla 1229, p.lla 31 e p.lla 32, ed al catasto Fabbricati Fl.12 p.lla 18 sub. 1 e sub. 2;
- atto di compravendita redatto dal Notaio Luciano Verzè rep. 3244 del 20/07/1948 con il quale la signora _____ ha acquistato la piena proprietà del terreno al fg. 22 m.n. 18 di mq 1.745. L'atto è stato trascritto presso la Conservatoria di Verona il 26/07/1948 ai nn.5060/4503.

I beni pervenuti per successione sono beni personali, per cui non rientrano in eventuali comunioni legali degli esecutati.



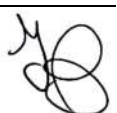
D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

A seguito della richiesta inoltrata all'ufficio Servizi Demografici (Ufficio Anagrafe) del Comune di Monteforte d'Alpone sono stati forniti alla scrivente:

- “*Estratto per riassunto matrimonio*” dal quale emerge che l'esecutato è sposato in regime di comunione legale (v. certificato allegato);
- “*Certificato contestuale di Residenza e stato famiglia*” dal quale emerge che gli esecutati, nonché i figli e la moglie del signor risultano residenti presso l'immobile oggetto di procedura.

Al momento della notifica dell'atto di pignoramento gli esecutati risultavano:

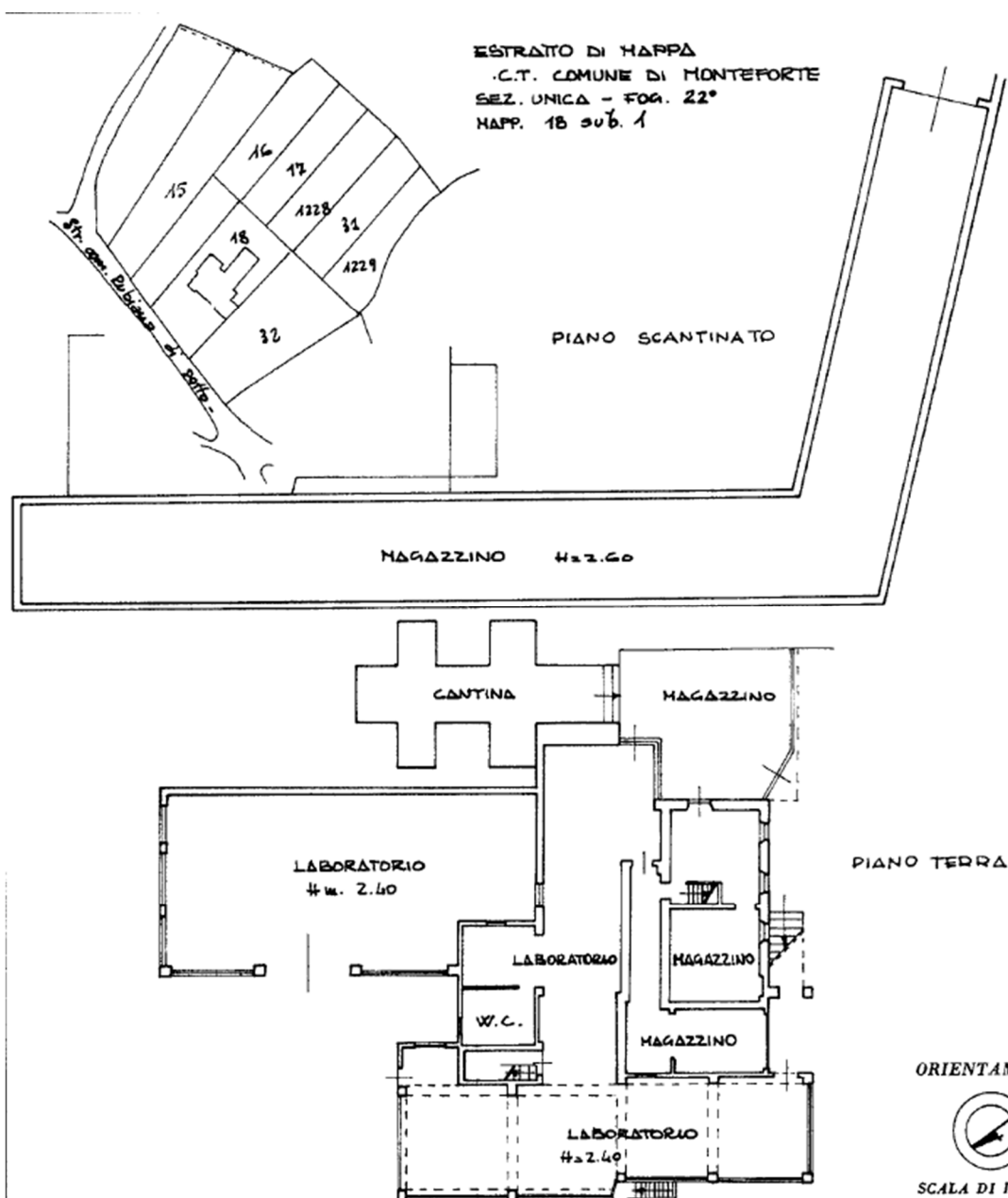
- : coniugato in regime di comunione dei beni
- coniugato in regime di separazione dei beni;
- entrambi gli esecutati risultano residenti presso l'immobile oggetto di procedura.



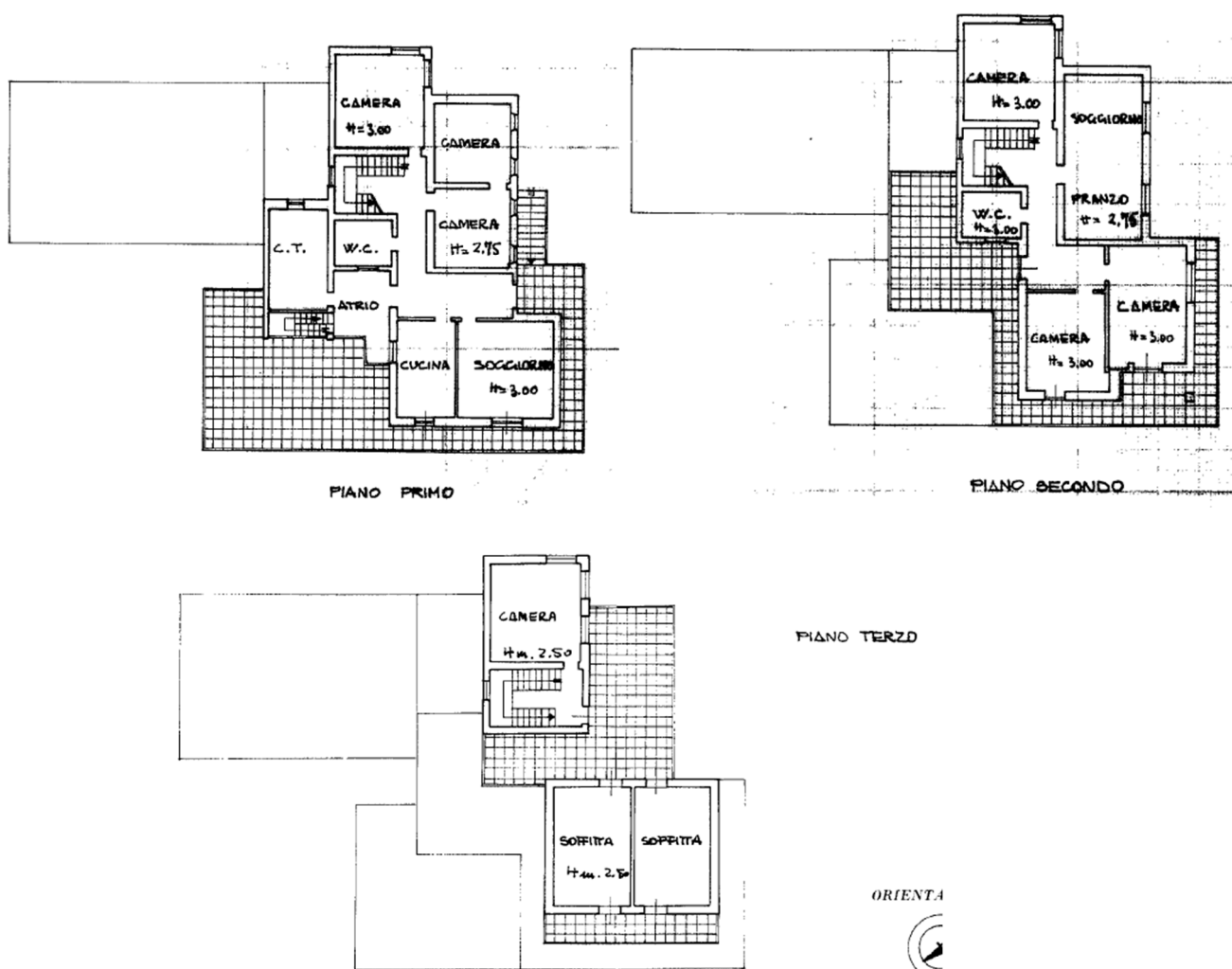
D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Dalla relazione notarile e dalle visure catastali effettuate dalla scrivente, risulta che gli immobili oggetto di esecuzione sono censiti presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio del Territorio di Verona, con i seguenti estremi:

- A. unità produttiva: Catasto **Fabbricati**, Comune di **Monteforte d'Alpone (VR)**, fg. **22**, mappale n. **18 sub 1**, categoria C/3, classe 4, consistenza 542 mq, superficie catastale totale 479 mq, rendita € 699,80, indirizzo Via della Fontana n. 6, piano S1, T. L'immobile è catastalmente intestato per la piena proprietà agli esecutati. Si riporta nel seguito stralcio di planimetria catastale non in scala.



B. unità abitativa: Catasto **Fabbricati**, Comune di **Monteforte d'Alpone (VR)**, fg. **22**, mappale n. **18 sub 2**, categoria A/2, classe 3, consistenza 13 vani, superficie catastale totale 365 mq, totale escluse aree scoperte 355 mq, rendita € 1.208,51, indirizzo Via della Fontana n. 6, piano 1, 2, 3. L'immobile è catastalmente intestato per la piena proprietà agli esecutati. Si riporta nel seguito stralcio di planimetria catastale non in scala.



C. terreni: Catasto **Terreni**, Comune di **San Bonifacio (VR)**, fg. **31**, m.n. :

- a. **18**, qualità ente urbano, consistenza 1.745 mq;
- b. **1228**, qualità vigneto, classe 2, superficie 1.006 mq, RD € 14,29 RA € 7,79;
- c. **1229**, qualità vigneto, classe 3, superficie 1.020 mq, RD € 11,59 RA € 6,32;
- d. **31**, qualità vigneto, classe 3, superficie 1.070 mq, RD € 12,16 RA € 6,63;
- e. **32**, qualità vigneto, classe 3, superficie 2.023 mq, RD € 22,99 RA € 12,54;

- a nord, con m.n. 17, 1083;
- ad est con m.n. 2133n 1558;
- a sud con m.n. 33, 34, 37 e strada pubblica Via Della Fontana;
- ad ovest con m.n. 16 e 17.

- variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario;
- variazione del 28/06/2013 Pratica n. VR0226630 in atti dal 28/06/2013 G.A.F. codifica piano incoerente (n. 126053.1/2013) era indicato il Piano S anziché S1;
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

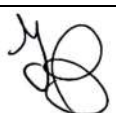
-
- variazione del 16/06/2016 Pratica n. VR0107572 in atti dal 16/06/2016 aggiornamento planimetrico (n. 39694.1/2016).

Variazioni catastali m.n. 18 sub 2: risulta accatastata in data 8/10/1991 e successivamente oggetto delle seguenti variazioni:

- variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario;
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Individuazione degli immobili nell'atto di pignoramento:

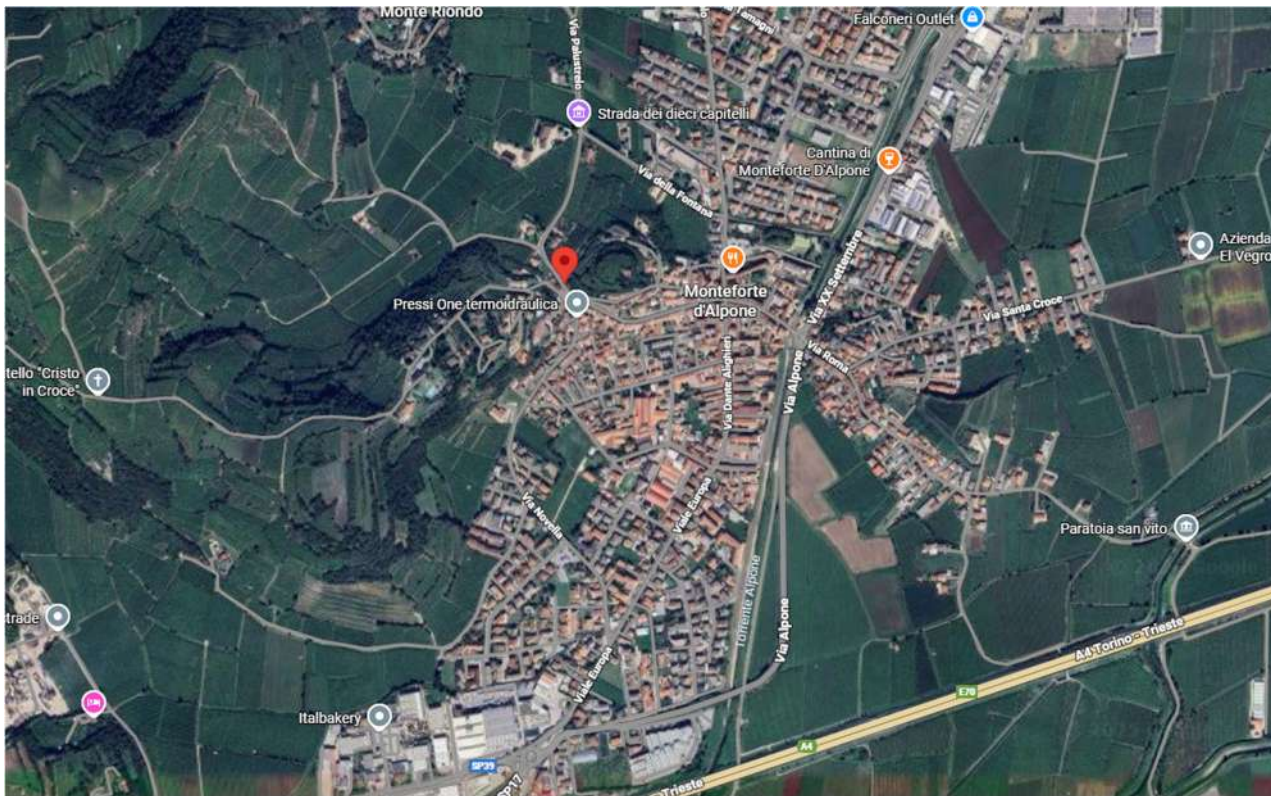
Dalla relazione notarile prodotta dal creditore procedente, risulta che le quote pignorate degli immobili oggetto di esecuzione corrispondono a quelle indicate nel pignoramento. Tutti i dati indicati nella nota di pignoramento corrispondono agli effettivi dati catastali che censiscono gli immobili; si ritiene che **il pignoramento consenta di individuare in modo univoco gli immobili oggetto di procedura.**



Localizzazione: gli immobili sono siti nel Comune di Monteforte d'Alpone (VR), Via della Fontana n. 6.

INQUADRAMENTO SATELLITARE

rispetto al centro comunale



Compendio immobiliare in Comune di Monteforte d'Alpone (VR), Via della Fontana n. 6



D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

Gli immobili si trovano in Comune di Monteforte d'Alpone (VR), in Via della Fontana n. 6, ad ovest del centro municipale, a circa 900 metri, ai margini della zona urbana, ove inizia la zona rurale. Il Comune di Monteforte D'Alpone è dotato di tutti i beni di prima necessità; sono infatti presenti: chiese, farmacie, banche, scuole primarie e secondarie, diverse scuole materne, teatro-cinema, supermercati, uffici postali, bar e ristoranti ed è servito dal trasporto pubblico di autobus extraurbani.

La posizione consente un buon collegamento con il centro comunale di Verona (a circa 35 km), di Vicenza (a circa 32 km) e con altri comuni limitrofi; il comune infatti confina a nord con Montecchia di Crosara (a circa 10 km), ad Est con Gambellara (a circa 8 km), a sud con San Bonifacio (a circa 4 km) ad ovest con Soave (a circa 5 km)

A circa 4,4 km è presente il casello autostradale di Verona Soave-San Bonifacio (A-4) e le tangenziali est e sud che consentono un rapido collegamento alla provincia di Verona ed alle città limitrofe, nonché a circa 3,7 km è presente la stazione ferroviaria di San Bonifacio linea Milano-Venezia.

D.1.3.2. Descrizione del compendio immobiliare

Gli immobili oggetto della presente relazione consistono in un laboratorio per arti e mestieri, una abitazione ai piani primo, secondo e terzo, nonché terreni prevalentemente agricoli, in Via della Fontana n. 6, del Comune di Monteforte d'Alpone (VR).

Composizione ed accessi agli immobili: gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare risultano i seguenti:

- laboratorio per arti e mestieri (C/3) m.n. 18 sub 1: si sviluppa prevalentemente al piano terra, ma è altresì presente un magazzino al piano interrato. Il laboratorio ha numerosi accessi dal piano terra, mentre il magazzino al piano interrato ha accesso da una scala esterna, da un'apertura verso i terreni a nord e da un portone carraio posto a sud;
- abitazione (A/2) m.n. 18 sub 2: si sviluppa al piano primo, secondo e terzo; l'accesso avviene direttamente da una scala esterna dall'area cortiliva, nonché sono presenti n. 2 ulteriori vani scala interni accessibili dal laboratorio.

Tutte le porzioni di fabbricato hanno accesso dall'area esterna comune m.n. 18 sub 3 (corte BCNC i sub 1 e 2). Detta area esterna, tuttavia, è accessibile unicamente percorrendo il m.n.



32 che affaccia direttamente sulla strada pubblica in quanto sono presenti un accesso pedonale e carraio. La quota del terreno m.n. 18 ove si trovano i fabbricati è maggiore rispetto la quota della strada pubblica Via della Fontana.

Fabbricato dalla strada pubblica Via della Fontana



Il complesso immobiliare è costituito da un corpo di fabbrica principale che si sviluppa su 4 livelli fuori terra (dal piano terra al piano secondo), nonché è presente un piano interrato realizzato all'interno delle murature perimetrali della proprietà (verso la strada pubblica e verso ovest).

Il fabbricato è stato edificato nel corso degli anni, la prima porzione edificata è antecedente al 1967 e successivamente si è sviluppata progressivamente, come meglio descritto nel capitolo *"Situazione edilizia dell'immobile"*.

Il fabbricato è composto da un laboratorio al piano terra, che si sviluppa in vari ambiti, mentre dal piano 1° si sviluppa l'abitazione, collegata al laboratorio da due vani scala interni, oltre al vano scala esterno.

È inoltre presente un magazzino al piano interrato realizzato nel terrapieno del muro di recinzione/contenimento, collegato da una scala esterna e/o da un portone posto nell'area cortiliva.

Il fabbricato ha struttura in muratura portante intonacata, solai laterocemento, tetto a falde inclinate e piano con manto di copertura in tegole cementizie o in membrana impermeabilizzante canali di gronda e pluviali in lamiera preverniciata.

Esternamente il fabbricato presenta murature con intonaco civile tinteggiato con color carminio, contorni delle finestre in pietra, finestre con tapparelle in pvc o antoni oscuranti in legno verniciato verde, balconi e scala esterna con parapetti a balaustra, colonne esterne rivestite in materiale lapideo.

Area esterna attorno ai fabbricati: l'accesso all'area ed ai fabbricati avviene da una rampa in cemento battuto, anche l'area antistante ai fabbricati è interamente pavimentata in cemento battuto, sono inoltre presenti numerosi manufatti, quali muri di contenimento del terreno o muri divisorii.

Accesso al compendio ed area circostante i fabbricati

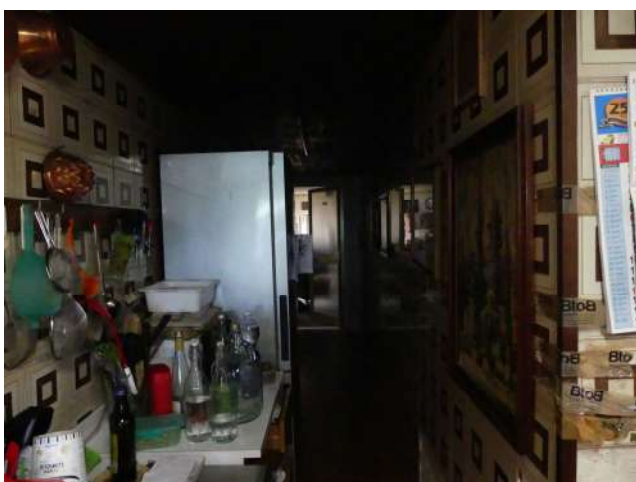




Internamente il laboratorio **m.n. 18 sub 1** è così composto:

- piano terra: n. 3 ambiti a laboratorio, n. 3 ambiti a magazzino, una cantina collegata a un magazzino, e la zona wc. Di fatto in un magazzino direttamente accessibile dall'area cortiliva è stata ricavata una cucina.

Laboratorio adibito a cucina e zona ufficio





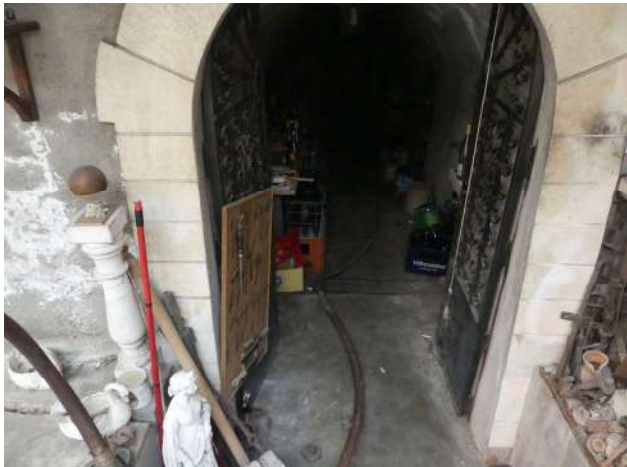
Magazzino ad est



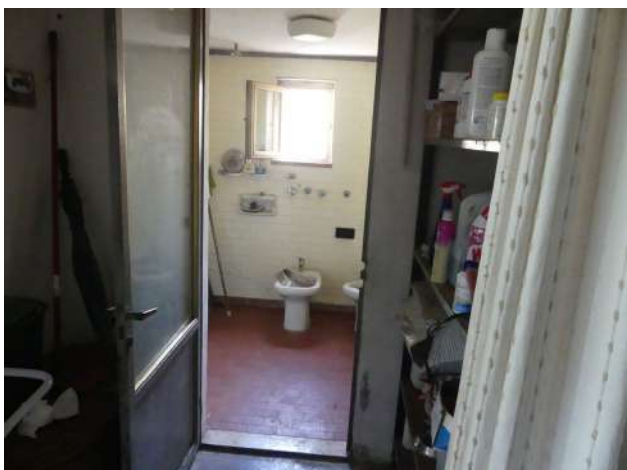
Tettoia non autorizzata



Cantina interrata



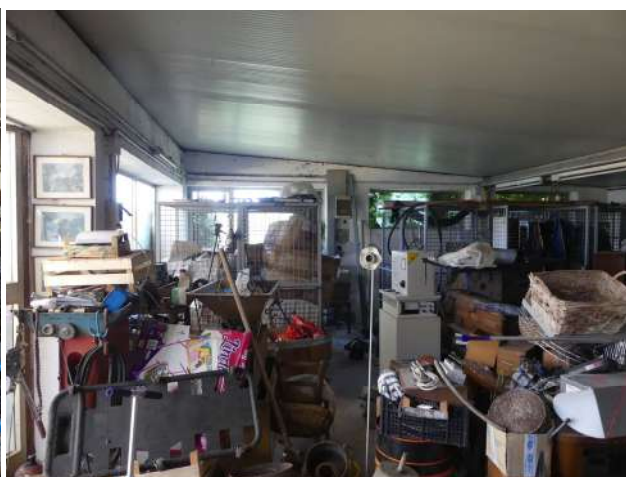
Zona servizi



Zone laboratorio



Zone laboratorio



- piano interrato: magazzino accessibile da una scala esterna o da un portone carraio o da una apertura posta a nord. Detto unico vano si sviluppa in lunghezza lungo tutto il muro di confine verso la strada pubblica Via della Fontana e verso la proprietà di terzi lato ovest.

Magazzino interrato





Le finiture interne del laboratorio al piano terra: sono tutte riconducibili alle varie epoche di realizzazione e riassumibili in: pavimentazioni in mattonelle marmette o klinker o in cemento battuto, rivestimenti dei servizi igienici e della cucina in mattonelle ceramiche, sanitari in porcellana bianca, intonaco alle pareti di tipo civile con tinteggiature varie, serramenti esterni e porte interne in alluminio e/o specchiate a vetro.

Le finiture interne del magazzino al piano interrato: sono presenti aperture circolari prive di serramento, il pavimento è in terra battuta, non vi sono impianti, le pareti sono in cemento armato gettato in opera. La parte del magazzino più a sud non presenta una chiusura.

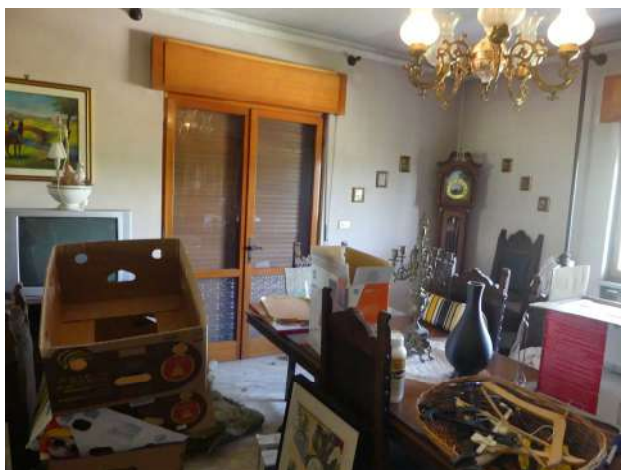
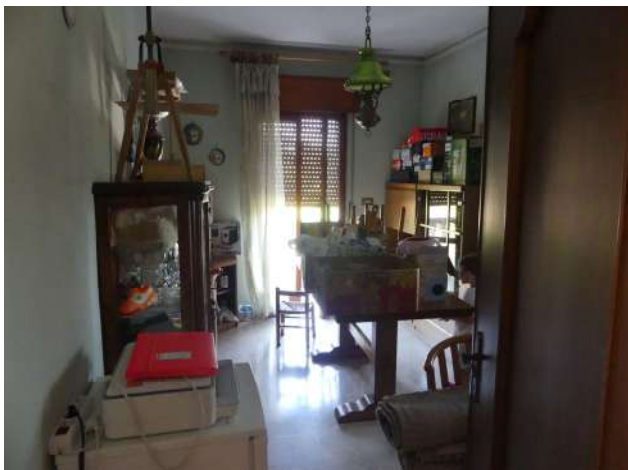
Internamente l'abitazione **m.n. 18 sub 2** è così composta:

- piano primo: atrio, centrale termica, cucina, soggiorno, servizio igienico e n.° 3 camere da letto, vano scala di collegamento al laboratorio e vano scala di collegamento ai piani superiori. È inoltre presente un ampio terrazzo e balconi perimetrali collegati alla scala esterna.

Scala esterna, balconi e terrazzo



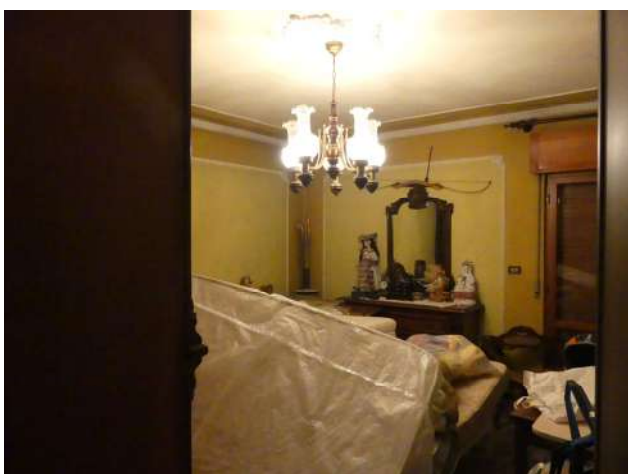
Soggiorno



Servizio igienico



Camere da letto



Corridoio e vano scale



- piano secondo: cucina, soggiorno, corridoio, servizio igienico e n.° 3 camere da letto, vano scala di collegamento ai vari piani. Sono inoltre presenti un terrazzo e balconi perimetrali.

Corridoio e bagno



Camere da letto



Soggiorno

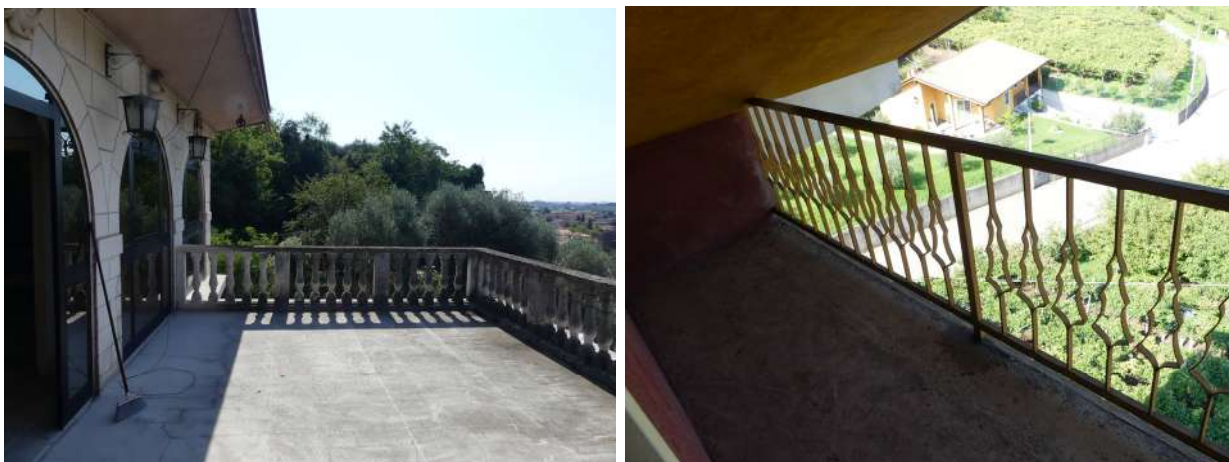


- piano terzo: una camera da letto, vano scala di collegamento ai vari piani, due vani soffitta e terrazzo.

Camera da letto



Terrazzo e balconi



Soffitte



Le finiture interne del fabbricato abitativo: sono tutte riconducibili alle varie epoche di realizzazione e riassumibili in: pavimentazioni in marmo o in legno nelle camere da letto, rivestimenti dei servizi igienici in mattonelle ceramiche, sanitari in porcellana bianca, intonaco alle pareti di tipo civile con tinteggiature varie, porte interne in legno tamburato e/o specchiate a vetro, serramenti in legno e vetro singolo, persiane avvolgibili in pvc.

Impiantistica: tutti gli impianti sono piuttosto vetusti e necessitano di verifica e adeguamento alle vigenti normative. L'unità abitativa è riscaldata con stufe a legna e/o a pellet.



Stato manutentivo: tutto il complesso immobiliare è in scarso stato manutentivo/conservativo si evidenziano infatti diffuse infiltrazioni d'acqua all'interno dei fabbricati, provenienti dalle terrazze e dalle coperture.

Segni di infiltrazione



I terreni agricoli, m.n. 18 parte, 32 parte, 1228, 1229 e 31, sono in parte coltivati vigneto, in parte ad oliveto parte degli stessi sono declivi e quindi non sono coltivati.



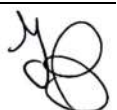
D.1.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

Il compendio immobiliare non è ricompreso all'interno di un condominio e da solo non costituisce un condominio.

È presente un elaborato planimetrico datato 3/10/1986 relativo al solo mappale n. 18 che individua come bene comune il solo m.n. 18 sub 3 BCNC comune ai sub 1 (laboratorio) e sub 2 (abitazione).

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

Il compendio immobiliare è dotato di un accesso pedonale ed un accesso carraio su Via Della Fontana n. 9.



D.1.4 Situazione urbanistica della zona

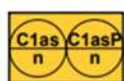
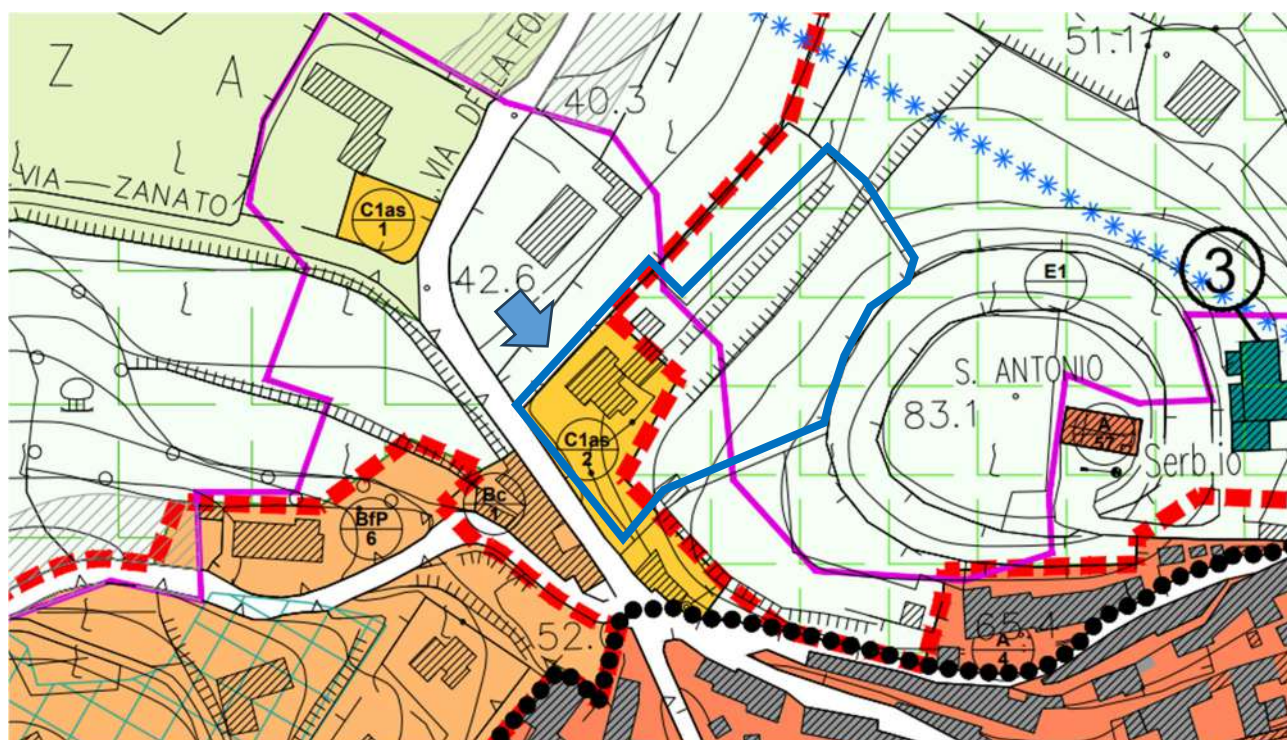
Il Comune di Monteforte (VR) è dotato di Piano degli Interventi (P.I.) la cui ultima Variante n. 8 è stata approvata con delibera DCC 40 del 25.09.2023.

Dall'esame della documentazione urbanistica e del CDU rilasciato dal Comune di Monteforte n. 10638/2025 si rileva:

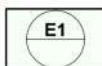
che l'area censita in catasto alla Sezione UNICA,

- Foglio 22° m.n. 18, 32 è classificata:
 - dallo strumento urbanistico vigente, in parte in ZTO "territorio agricolo - Zona "E1", in parte in zona "C1as" e in parte in ZTO "Ambiti con obbligo di PUA";
 - dal vigente Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (P.G.R.A), non è classificata in classi di pericolosità o rischio idraulico;
- Foglio 22° m.n. 31, 1228, 1229 è classificata:
 - dallo strumento urbanistico vigente, in ZTO "territorio agricolo - Zona "E1" e in ZTO "Ambiti con obbligo di PUA";
 - dal vigente Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (P.G.R.A), non è classificata in classi di pericolosità o rischio idraulico;

Si riporta nel seguito stralcio di Piano degli Interventi (tavola b2.3 PI variante 5), con bordatura blu del compendio oggetto di esecuzione.



Zona "C1a" Speciale - Zona "C1aP" Speciale



Territorio agricolo - Zona "E1"
artt. 43-44 LR 11/2004



Ambiti con obbligo di P.U.A.



Limite centri abitati



Ambiti naturali di tutela e valorizzazione

Detta zona è disciplinata dall'art. 33 delle NTO, come riportato nel seguito:

ART. 33 - ZONA C1a SPECIALE e C1a SPECIALE p

1. Si tratta di volumi prevalentemente residenziali siti al di fuori dei centri urbani, non ascrivibili alle zone agricole.

2. Le azioni di trasformazione sono attuate con intervento edilizio diretto.

3. E' consentita la trasformazione per uso residenziale delle costruzioni originariamente costruite come annessi rustici.

3.1. Per quanto riguarda l'artigianato non molesto, è fatto salvo quanto previsto dalla normativa regionale in materia.

4. Il P.I. individua con l'aggiunta della lettera "p" le zone oggetto di trasformazione urbanistica avvenuta in sede di passaggio tra il P.I. e la Variante n.1 al P.I., così come riportate negli elaborati tecnici acquisiti al prot.n.14550/2014 e pubblicate all'Albo Pretorio al n.954/2014.

4.1. Agli interventi in tali aree si applicano i parametri contenuti nella successiva tabella.

4.2. Agli interventi in tali ambiti al momento della presentazione allo sportello SUAP della richiesta del titolo edilizio si applica il Contributo di Sostenibilità Ambientale con i valori contenuti nella tabella allegata alle "Linee Guida per l'applicazione nei P.I. dell'istituto della Perequazione urbanistica" approvato dalla G.C. con Delibera n.207/2019 e s.m.i..

ZONA	Unità di misura	C1/a speciale e p	C1/b speciale	C1/c speciale e p	C1/f speciale
INDICE FONDIARIO MASSIMO	Mc/mq	-	-	-	-
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO	mq	---	---	---	---
RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA	%	-	-	-	-
N. MASSIMO DEI PIANI ABITABILI	N°	2	2	2	2
ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI	ml	7	7	7	7
DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADA	ml	7,5 o all.	7,5 o all.	7,5	7,5
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	ml	5	5	5	5
DISTANZA MINIMA TRA EDIFICI DIVERSI	ml	10	10	10	10 o contatto
DISTANZA MINIMA TRA CORPI DI UNO STESSO EDIFICIO	Lunghezza/ profondità	2/1	2/1	2/1	2/1
SUPERFICIE SCOPERTA MINIMA A VERDE	%	40%	50%	40%	30%

Per maggiori dettagli si rimanda alle NTO del PI.

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

Le intestazioni catastali degli immobili sono corrette e conformi all'intestazione di cui alle visure ipotecarie.

Le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio del Territorio di Verona, sono datate 3/10/1986 e non risultano conformi allo stato attuale degli immobili.

Sono infatti presenti difformità prospettiche (presenza di una porta finestra al piano primo non indicata in planimetria), lievi difformità interne relative a partizioni e/o aperture (porte), nonché non risulta accatastata una tettoia al piano terra posta a sud est (non autorizzata amministrativamente e pertanto dovrà essere oggetto di rimozione), non risulta accatastato il



magazzino piano interrato delle dimensioni di 9,60 x 19,50 ml quindi di mq 187,20 (vedasi P.C n. 6/157 del 28/04/2008), che dovrà essere oggetto di accatastamento.

Dette difformità potranno essere regolarizzate con pratica di aggiornamento catastale Docfa, a seguito della regolarizzazione amministrativa. Per detta pratica si ritiene necessaria una spesa di € 5.000,00.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

È stata effettuata dalla scrivente formale richiesta di accesso agli atti al Comune di Monteforte d'Alpone (VR), in esito alla quale sono stati forniti i seguenti titoli autorizzativi:

- Licenza di Costruzione N. 43 datata 14/06/1967, rilasciata al signor Murari, per *“ampliare il fabbricato ad uso civile abitazione”*;
- Autorizzazione n. 4541 del 26/11/1975 a *“costruire la muretta do sostegno come da disegno allegato”* rilasciata a _____ ;
- Concessione/autorizzazione a sanatoria delle opere edilizie (Concono edilizio) n. 40 rilasciato alla signora Preto Luigina in data 30/09/1995 per *“Realizzazione di fabbricato ad uso non residenziale (fg. 22 mapp. 18 sub 1), ampliamento e sopraelevazione di fabbricato d'uso residenziale, modifiche prospettiche per fabbricato esistente (fg. 22 mapp. 18 sub 2)”*;
- Autorizzazione edilizia n. 97/00126 prot. 5843 rilasciata ai signori _____ e _____ in data 11/06/1998 per *“completamento muro di sostegno”*;
- Concessione Edilizia n. 98/00181 prot. 2521 rilasciata ai signori _____ e _____ in data 9/03/1999 per *“realizzazione di magazzino interrato collocato nel terrapieno preesistente al riempimento autorizzato con C.E. 126/97”*;
- Autorizzazione Decreto legislativo n. 490 del 29/10/1999 (autorizzazione beni ambientali) prot. 10415 del 18/12/2001, per la costruzione di *“autorimessa interrata e adeguamento laboratorio artigianale esistente”*;
- Concessione Edilizia n. 01/00197 prot. 5708 rilasciata ai signori _____ e _____ in data 28/05/2002 per *“autorimessa interrata e adeguamento laboratorio artigianale esistente”*;
- Autorizzazione Decreto legislativo n. 490 del 29/10/1999 (autorizzazione beni ambientali) prot. 12254 del 21/09/2007, per la costruzione di *“autorimessa interrata e adeguamento laboratorio artigianale esistente”*;



-
- Permesso di costruire n. 06/00157 rilasciato al signor _____ in data 28/04/2008 per *“magazzino interrato e percorso di accesso ai fabbricati esistenti”*. Il progetto prevedeva anche l'ampliamento al piano terra del laboratorio artigianale dotandolo di un magazzino artigianale di ml 6,10 x 10,50, quindi mq 64,05 mq, non realizzato come pure lo scivolo, il portale di ingresso e le murature di contenimento del terreno.

Dall'esame delle pratiche edilizie sopra descritte, sono emersi dei riferimenti a pratiche edilizie che non sono state fornite dal comune, e nello specifico le pratiche edilizie n. 96/00118 e n. 90/00081 del registro delle costruzioni. Si evidenzia inoltre che nel fascicolo fornito dal comune non è stato rinvenuto alcun certificato di agibilità ed abitabilità.

Il compendio immobiliare non risulta conforme allo stato autorizzato, secondo la documentazione fornita ed esaminata non sarebbero state realizzate alcune opere autorizzate, nonché si riscontrano le difformità già indicate sotto l'aspetto catastale ed inoltre sull'area sono presenti numerosi manufatti quali muri divisorii o di contenimento del terreno che non risultano autorizzati. Sono altresì presenti pollai e precari manufatti che dovranno essere rimossi, come pure la tettoia al piano terra, in prosecuzione del magazzino oggetto di condono edilizio.

Si precisa che, vista la massiva presenza di beni accatastati in ogni ambiente interno ed esterno ai fabbricati, non è stato possibile effettuare dei rilievi metrici ed accedere all'interno di ogni ambito. Non si escludono pertanto eventuali lievi difformità dimensionali o di posizione degli immobili.

Considerato lo scarso stato manutentivo/conservativo degli immobili, nonché la grande estensione degli stessi, la mancanza di agibilità/abitabilità, si ritiene che l'aggiudicatario dovrà necessariamente effettuare una integrale riprogettazione e riordino degli immobili con interventi di manutenzione e, ove necessari, anche di demolizione e/o sostituzione.

Dopo lo sgombero degli immobili di tutto il materiale ivi presente, l'aggiudicatario dovrà farsi carico di effettuare idonei rilievi metrici e verificare la presenza di eventuali ulteriori criticità/difformità degli immobili, e quindi farsi carico di regolarizzarle.

Le difformità riscontrate dalla scrivente potranno essere oggetto di regolarizzazione con pratica edilizia di sanatoria. Si prevede un presumibile costo complessivo di € 50.000,00 per il rilievo completo degli immobili e verifica di eventuali altre difformità, predisposizione della pratica di regolarizzazione amministrativa, nonché rimozione della tettoia e del pollaio.



D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

Al momento del sopralluogo della scrivente, l'immobile risultava abitato del signor Murari Andrea e dalla sua famiglia.

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

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio del Registro dell'Agenzia delle Entrate non è emerso alcun contratto di locazione registrato (vedasi richiesta e riscontro dell'AdE allegato alla presente).

Ne deriva quindi che non vi sia alcun contratto opponibile alla procedura.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

Le formalità che verranno cancellate dalla procedura sono:

- ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di pubblicità immobiliare di Verona in data 31/10/2012, ai nn. 36614 R.G. e 4984 R.P., per capitale € 150.000,00, per complessivi euro 300.000,00, in favore di "Unicredit società per azioni";
- verbale di pignoramento immobili del 19/05/2025, n. 3771 rep. Ufficiale Giudiziario di Verona, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare di Verona in data 29.07.2025, ai nn. 31513 R.G. e 23168 R.P..

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

Dalle indagini non sono emerse formalità a favore e contro che non verranno cancellate dalla procedura.

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

Non si segnalano vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.

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

Dalle indagini non sono emersi diritti di prelazione.



D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Gli immobili non sono parte di un condominio.

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

Il bene oggetto di compravendita è un bene personale di persona fisica.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Gli immobili non sono stati edificati in regime di edilizia convenzionata pubblica, per cui non vi sono limiti alla circolazione degli immobili.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Il compendio è stato pignorato per la quota dell'intero per cui non risulta necessario alcun progetto divisionale.

Si evidenzia che il compendio è accessibile dalla strada pubblica unicamente da un cancello carraio ed uno pedonale, non risulta possibile creare un nuovo accesso in quanto la quota della strada è inferiore rispetto alla quota dei terreni.

Si evidenzia inoltre che sia i fabbricati che i terreni sono tra loro correlati e collegati per cui per poter attuare una divisione e frazionamento dei beni sarebbe necessaria una integrale riprogettazione dei beni e l'attuazione della divisione comporterebbe inoltre significative opere.

La scrivente ritiene quindi opportuno stimare il compendio secondo l'attuale stato e cioè secondo le attuali destinazioni e conformazioni, adottando quindi un criterio prudenziale.



D.1.13. Valutazione del lotto

D.1.13.1. Consistenza

La superficie degli immobili è stata determinata in base al calcolo della SEL (Superficie Esterna Lorda), ovvero l'area di un edificio delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di 1,50 ml. La SEL include: lo spessore dei muri perimetrali e la quota di $\frac{1}{2}$ dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore di muri interni portanti e dei tramezzi, i pilastri/colonne interne; lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili) e orizzontali (corridoi, disimpegni); la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio; i condotti verticali dell'aria o di altro tipo.

Si precisa che le consistenze nel seguito indicate sono state riprese dagli elaborati progettuali e verificate dalle planimetrie catastali; non è infatti stato possibile effettuare sufficienti misurazioni degli immobili vista la massiva presenza di beni accatastati in ogni ambiente.

FABBRICATI

<i>identificazione catastale</i>	<i>piano</i>	<i>ambito</i>	<i>superficie SEL (MQ)</i>	<i>coeff.</i>	<i>Superficie commerciale</i>	<i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i>
ABITAZIONE: fg. n. 22 m.n. 18 sub 2	primo	abitazione	190	100%	190	464
	primo	balconi/terrazzo	76	30%	22,8	
	secondo	abitazione	156	100%	156	
	secondo	balconi/terrazzo	65	30%	19,5	
	terzo	abitazione	45	100%	45	
	terzo	soffitta	55	25%	13,75	
	terzo	balconi/terrazzo	57	30%	17,1	
LABORATORIO: fg. n. 22 m.n. 18 sub 1	terra	laboratorio	356	100%	356	527
	terra	tettoia magazzino	39	50%	19,5	
	interrato	magazzino	264	50%	132	
	interrato	cantina	39,5	50%	19,75	
NON CENSITO	interrato	magazzino non accatastato	187,2	50%	93,6	94



TERRENI

<i>identificazione catastale</i>	<i>superficie catastale mq</i>	<i>qualità</i>	<i>destinazione urbanistica</i>
fg. 22 m.n. 18	1745	ente urbano	in parte agricola zona E1 in parte in zona C1as
fg. 22 m.n. 32	2023	vigneto	in parte agricola zona E1 in parte in zona C1as
fg. 22 m.n. 1228	1006	vigneto	agricola zona E1
fg. 22 m.n. 1229	1020	vigneto	agricola zona E1
fg. 22 m.n. 31	1070	vigneto	agricola zona E1

Viste le due diverse destinazioni urbanistiche dei terreni, la scrivente ha desunto graficamente dallo strumento urbanistico le diverse superfici le ha rapportate alle consistenze catastali, suddividendo quindi i terreni con destinazione agricola dai terreni con destinazione residenziale zona C1a speciale:

TERRENI IN ZONA AGRICOLA	
<i>identificazione catastale</i>	<i>superficie catastale mq</i>
fg. 22 m.n. 1228	1006
fg. 22 m.n. 1229	1020
fg. 22 m.n. 31	1070
fg. 22 m.n. 18 e 32	2000
TOT mq	5096

TERRENI IN ZONA C1as	
<i>identificazione catastale</i>	<i>superficie catastale mq</i>
fg. 22 m.n. 18 e 32	1768

Considerando la superficie coperta dei fabbricati (mq 356 del laboratorio al piano terra, nonché mq di tettoia del magazzino), l'area scoperta di pertinenza dei fabbricati in zona C1as è di mq 1.373, in parte scivolo, in parte pavimentata ed in parte con muri di contenimento del terreno.



D.1.13.2. Criteri di stima

Le **valutazioni immobiliari** seguono standard ben precisi, stabiliti a livello **nazionale, europeo e internazionale**, per garantire coerenza, trasparenza e attendibilità nelle stime del valore degli immobili. Gli **standard di valutazione immobiliare** e le **normative** sono riferibili ai diversi livelli di legislazione, e nello specifico:

- a livello nazionale: le Linee guida ABI – IVASS – OMI (Agenzia delle Entrate), nonché il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa;
- a livello europeo EVS – European Valuation Standards: pubblicati da TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations);
- a livello internazionale IVS – International Valuation Standards pubblicati da IVSC (International Valuation Standards Council).

Gli standard più accreditati condividono principi fondamentali: imparzialità, trasparenza, ripetibilità, conformità normativa e metodo appropriato.

Tra i principali metodi valutativi riconosciuti si citano:

- Comparativo, MCA Market Comparison Approach: applicato per immobili residenziale e commerciale in mercati attivi;
- Capitale di reddito (DCFA, flussi di cassa o capitalizzazione): applicato per immobili a reddito;
- Costo di ricostruzione deprezzato o Cost Approach: applicato per la valutazione di immobili speciali, pubblici, industriali;
- Residual approach: applicato per la valutazione di aree edificabili o di immobili in progetto di sviluppo.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS 1-3) il valore di mercato è definito come segue:

«il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione».

Nella presente valutazione di stima verrà quindi adottato il metodo MCA Market Comparison Approach, ricercando quindi recenti compravendite di immobili simili nel medesimo segmento di mercato, e quindi raffrontando le caratteristiche degli immobili.



Il valore finale viene in ogni caso espresso “a corpo” e tiene in debito conto di tutte le caratteristiche e variabili degli immobili.

D.1.13.3. Stima

La scrivente ha provveduto ad effettuare alcune indagini di mercato della zona in esame.

L'indagine esperita ha consentito di rilevare che il mercato immobiliare della zona manifesta i seguenti valori:

INDAGINI DI MERCATO					
Fonte	Destinazione	Fascia/Zona	Valore minimo	Valore massimo	Valore medio
Agenzia delle Entrate OMI primo semestre 2025	residenziale Abitazione di tipo civile	Comune di Monteforte d'Alpone (VR)	€ 880,00	€ 1.300,00	€ 1.090,00
Immobiliare.it www.immobiliare.it rif. ottobre 2025	immobili residenziali	Comune di Monteforte d'Alpone (VR)	€ 800,00	€ 1.200,00	€ 1.000,00
Borsino Immobiliare	immobili residenziali	Comune di Monteforte d'Alpone (VR)	€ 816,00	€ 1.240,00	€ 1.028,00

Il mercato nel Comune di Monteforte d'Alpone ha una dinamica medio alta, la maggior parte degli immobili hanno destinazione residenziale (88,8%), nonché l'81,49% delle abitazioni sono di proprietà. L'andamento delle quotazioni di immobili residenziali è in crescita del 5,67%, mentre le vendite di immobili residenziali è in aumento dello 0,2%.¹

Sono state effettuate ulteriori e più mirate indagini alla ricerca di comparabili e cioè di immobili simili, censiti nella categoria A/2 e C/3 della zona.

La ricerca ha consentito di riscontrare che, per quanto riguarda gli immobili C/3 è stata reperita una sola compravendita avvenuta nel mese di maggio 2024, di immobile con simile consistenza edificato negli anni '70, al prezzo di € 230.000,00 sito in Via XX Settembre n. 34. Il valore medio unitario della compravendita è stato di € 326,10/mq (vedasi atto di compravendita allegato).

¹ Percentuali desunte da Borsino immobiliare.



Per immobili appartenenti alla categoria di A/2, “*abitazioni di tipo civile*”, sono invece state reperite compravendite di immobili usati (non nuovi e/o ristrutturati) avvenute nel secondo semestre 2024, da cui sono stati ricavati i seguenti dati:

A - Immobile in categoria catastale A/2 compravenduto nel 07/2024 al prezzo di 110.000,00 €, ubicato nel comune di Monteforte d'Alpone (VR), VIALE EUROPA n. 15, e identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 24 mapp. 101 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 161,25 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

B - Immobile in categoria catastale A/2 compravenduto nel 12/2024 al prezzo di 57.000,00 €, ubicato nel comune di Monteforte d'Alpone (VR), VIA ZOPPEGA n. 9, e identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 24 mapp. 954 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 64,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

C - Immobile in categoria catastale A/2 compravenduto nel 09/2024 al prezzo di 116.000,00 €, ubicato nel comune di Monteforte d'Alpone (VR), QUARTIERE SANDRO PERTINI n. 13, e identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 24 mapp. 932 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 118,90 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

D - Immobile in categoria catastale A/2 compravenduto nel 12/2024 al prezzo di 45.364,00 €, ubicato nel comune di Monteforte d'Alpone (VR), VIA TAMAGNI 00041, e identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 22 mapp. 2452 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 121,70 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

“Il prezzo unitario di un immobile (pMED) esprime il prezzo medio corrisposto per l'acquisto di un'unità di superficie dell'immobile (anche se l'immobile è stato acquistato a corpo)” (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2).

Prezzo e Caratteristiche	A	B	C	D
<i>Data DAT</i>	07/2024	12/2024	09/2024	12/2024
<i>Prezzo PRZ (€)</i>	110.000,00	57.000,00	116.000,00	45.364,00
<i>Sup.Cat.Tot. SUP (mq)</i>	161,25	64,00	118,90	121,70

<i>pMED (€/mq)</i>	682,17	890,62	975,61	372,75
--------------------	--------	--------	--------	--------

$$pMED = \frac{\sum P_i}{\sum s_i} = € 704,87$$

Arrotondabile ad € 700



Si provvede nel seguito all'indicazione del presumibile valore di mercato degli immobili pignorati secondo l'attuale andamento del mercato immobiliare ed ipotizzando che gli stessi siano regolari sotto l'aspetto catastale ed amministrativo, nonché considerando ordinarie condizioni manutentive – conservative, quindi con impianti autonomi, funzionanti ed a norma, privi di gravosi vizi e difetti.

<i>identificazione catastale</i>	<i>piano</i>	<i>ambito</i>	<i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i>	<i>valore unitario</i>	<i>valore per superfici</i>	<i>valore di stima espresso "a corpo"</i>
ABITAZIONE: fg. n. 22 m.n. 18 sub 2	primo	abitazione	464	€ 700,00	€ 324.905,00	€ 660.000,00
	primo	balconi/terrazzo				
	secondo	abitazione				
	secondo	balconi/terrazzo				
	terzo	abitazione				
	terzo	soffitta				
	terzo	balconi/terrazzo				
LABORATORIO: fg. n. 22 m.n. 18 sub 1	terra	laboratorio	527	€ 330,00	€ 173.992,50	
	terra	tettoia magazzino				
	interrato	magazzino				
	interrato	cantina				
NON CENSITO	interrato	magazzino non accatastato	47	€ 330,00	€ 15.510,00	
AREA SCOPERTA	terra	area in C1as	1373	€ 50,00	€ 68.650,00	
TERRENI AGRICOLI: fg. 22, m.n. 18 parte, 32 parte, 1228, 1229, 31	terra	terreni agricoli, in parte scapata, in parte coltivati a vigneto, in parte uliveto	5096	€ 15,00	€ 76.440,00	



D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Trattandosi invece di immobili che vengono venduti senza garanzia di vizi e difetti, e con la necessità di regolarizzazione amministrativa, si ritiene opportuno indicare i seguenti aggiustamenti estimativi:

VALORE DI STIMA

€ 660.000,00

A DETRARRE I SEGUENTI COSTI/RIDUZIONI

ADEGUMENTI E RIDUZIONI		
1	oneri amministrativi e tecnici per sanatoria delle difformità amministrative riscontrate rispetto allo stato autorizzato	€ 50.000,00
2	oneri tecnici e catastali per regolarizzazione catastale	€ 5.000,00
4	riduzione del valore di mercato per assenza di garanzia per vizi del bene venduto: circa 8% del valore di stima	€ 55.000,00
COSTI TOTALI DA COMPUTARSI IN DETRAZIONE		€ 110.000,00

VALORE NETTO DEGLI IMMOBILI DETTRATTI ADEGUAMENTI

€ 550.000,00

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

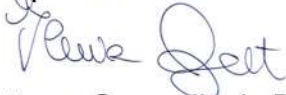
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni

€ 550.000,00

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.

San Giovanni Lupatoto, lì 07.11.2025

Il perito estimatore



Dott.ssa Geom. Ilenia Berti



E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titolo di provenienza del bene
- E.2. Certificati anagrafici di: residenza, stato famiglia ed estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio di entrambi gli esegutati
- E.3. Documentazione catastale degli immobili
- E.4. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.5. Titoli abilitativi
- E.6. CDU
- E.7. Verifica contratti di locazione
- E.8. Comparabile
- E.9. Attestazione invio copie

