
TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA
LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	N. 186/2024 R.G.E.
Giudice	Dott. Attilio BURTI
Creditore procedente	AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Parte eseguita	[REDACTED]



Esperto Stimatore

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

Custode Giudiziario

IVG Verona – Via Chioda, 80 – 37136 Verona
e-mail: info@ivgverona.it tel. +39 045 4851352

Lorella Marconi, architetto

Via Caprera, 6 - 37126 Verona
Ordine degli Architetti della Provincia di Verona n. 1671
c.f. MRCLLL72C50I775L P.iva 03921900233
tel: +39 045 6391545 - mob: +39 340 3486325
e-mail:lorellamarconi.arch@gmail.com Pec:lorella.marconi@archiworldpec.it

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 186/2024 R.E.
dott. Attilio BURTI
arch. Lorella MARCONI
IVG di Verona



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	19
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	19
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona.....	20
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile.....	23
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile	23
D.1.7.	Stato di occupazione dell'immobile	24
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	24
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	24
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici	24
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	24
D.1.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	27
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....	27
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	27
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	28
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	28
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata	29
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale.....	29
D.1.13.	Valutazione del lotto.....	29
D.1.13.1.	Consistenza	29
D.1.13.2.	Criteri di stima	33
D.1.13.3.	Stima.....	35
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima	39
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni	39
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO	41



A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 186/2024
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Appartamento trilocale al piano primo Sup. commerciale mq 95 Autorimessa al piano seminterrato Sup. commerciale mq 31
Ubicazione	Sant' Ambrogio di Valpolicella (VR), Via Giare n° 694
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Sant' Amrogio di Valpolicella (VR), Foglio 19 mapp. n°: 614 sub. 6 e sub. 9
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 188.000,00
Stato di occupazione	Occupato dall'esecutata
Irregolarità edilizie	Sono presenti minime difformità interne rispetto all'ultimo stato autorizzato. Costi di regolarizzazione € 2.500,00 comprensivi di sanzione e costi di presentazione pratica edilizia (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Adeguamento planimetria catastale a seguito della regolarizzazione edilizia. Costi per la regolarizzazione € 500,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
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.

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 186/2024 R.E.
dott. Attilio BURTI
arch. Lorella MARCONI
IVG di Verona



B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

L'esecutata, sig.ra [REDACTED],
[REDACTED], residente a Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR) in via Giare n. 694 int. 2, risulta unica proprietaria dei beni immobili in oggetto per quota di 1/1, in virtù ATTO DI COMPRAVENDITA del 13 marzo 2007 Rep. n. 11135/4155 Notaio Dr. Lorenzo Salvatore di Verona (VR), registrato presso l'Agenzia delle Entrate Verona 1 in data 15 marzo 2007 al n. 3978 Serie 1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare – di Verona in data 16 marzo 2007 ai nn. 13467-R.G. e 7887 R.P.

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Essendo il compendio costituito da un appartamento di tre locali, con cantina, giardino e una autorimessa, tutti di proprietà dell'esecutata, si rileva l'impossibilità di formare in concreto porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento maggiormente appetibili rispetto alla vendita in lotto unico. 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 04/06/2024, data di notifica del pignoramento, si rilevano le seguenti formalità:

1. All'esecutata [REDACTED], gli immobili sono pervenuti:
a seguito atto di: ATTO DI COMPRAVENDITA
del: 13/03/2007 Rep. n. 11135/4155
Notaio: SALVATORE LORENZO di Verona (VR)
Trascritto a Verona il: 16/03/2007
ai nn.ri 13467R.G. e 7887 R.P.
Da potere di [REDACTED]

Al momento dell'acquisto, l'esecutata risultava di stato civile nubile.



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

Protocollo ANPR: 196333531



COMUNE DI SANT'AMBROGIO DI VALPOLICELLA

Certificato contestuale di Residenza, di Stato civile, di Stato di famiglia

L'ufficiale di anagrafe

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/3/1989, N. 221;

Visti i dati registrati del COMUNE DI SANT'AMBROGIO DI VALPOLICELLA

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

Data 23/09/2024

L'ufficiale di anagrafe del COMUNE DI SANT'AMBROGIO DI VALPOLICELLA
Perlini Sara

IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA
AMMINISTRAZIONE O AI PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI (art. 40 DPR 28 dicembre 2000,
n. 445)

Rilasciato in esenzione da imposta di bollo per uso:
E.T.U. nominato dal Tribunale o del Pubblico ministero - CURATORE FALLIMENTARE - art.
18, tabella allegato B) DPR 642/1972

1 / 2

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 186/2024 R.E.
dott. Attilio BURTI
arch. Lorella MARCONI
IVG di Verona

6 / 41



Protocollo ANPR: 186323531



Esente anche da diritti di segreteria:
C.T.U. nominato dal Tribunale o dal Pubblico ministero - CURATORE FALLIMENTARE - art.
16, tabella allegato B) DPR 642/1972

2 / 2

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 186/2024 R.E.
dott. Attilio BURTI
arch. Lorella MARCONI
IVG di Verona

7 / 41





Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella

Provincia di Verona

Settore Demografico
Ufficio Anagrafe

Stato di Famiglia alla data del 04/06/2024

Visti gli atti anagrafici della popolazione residente

SI CERTIFICA CHE

Si rilascia il Certificato *ai fini dell'acquisizione d'ufficio*

SANT'AMBROGIO DI VALPOLICELLA, li 24/09/2024
Num. 4148 di registro

L'UFFICIALE D'ANAGRAFE
F.to: Sara Perlini
firma autografa omessa
ai sensi dell'art. 3 D.Lgs 39/1993

Mod Kib035

Via Sengio, 1 - 37015 - Tel. 045-6832613 - Fax 045-6832647 E-mail anagrafe@comune.santambrogio.vr.it

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 186/2024 R.E.
dott. Attilio BURTI
arch. Lorella MARCONI
IVG di Verona



D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Il compendio è sito nel Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR), in quartiere residenziale sito tra il Capoluogo e la frazione di Gargagnago, ed è composto da n. 1 Unità abitativa e pertinenze in via Giare n.694, oltre a n.1 autorimessa nel piano seminterrato in medesimo contesto edificato nella prima metà degli anni Novanta del secolo scorso. Trattasi di appartamento al piano primo costituito da soggiorno con angolo cottura, ripostiglio ad uso lavanderia, disimpegno, ripostiglio finestrato, camera matrimoniale, bagno, terrazzo e porzione di giardino di proprietà al piano terra. Al piano seminterrato del fabbricato si trovano una cantina e una autorimessa singola. Fanno parte della proprietà la quota parte di tutte le parti comuni in base all'art. 1117 del CC.

Al Catasto del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR) il compendio è così identificato:

- Foglio 19 particella 614 sub 6, Cat. A/3 Cl. 3, Consistenza 4,5 vani - Via Giare n.58, Scala 3 Piano S1-1;
- Foglio 19 particella 614 sub 9, Cat. C/6 Cl. 1, Consistenza 26 mq – Vicolo Giare, Scala 3 Piano S1.



Individuazione del compendio - Estratto da ForMaps

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 186/2024 R.E.
dott. Attilio BURTI
arch. Lorella MARCONI
IVG di Verona



Secondo quanto risulta dai registri del *Catasto Fabbricati – Ufficio del Territorio* al ventennio anteriore alla data del 04/06/2024, i beni venivano identificati attraverso i seguenti passaggi:

CATASTO FABBRICATI

Comune di Sant’Ambrogio di Valpolicella (VR)

Foglio 19 particella 614 sub 6 unità abitativa

a. con COSTITUZIONE del 13/05/1996 in atti dal 13/05/1996 (n. 3901.2/1996):

Foglio 19 Particella 614, sub 6, VIA GIARE n. 58, Scala 3 Piano S-1;

b. con CLASSAMENTO del 25/03/1996 in atti dal 16/05/1996 IN DATA 14-5/96 (n. 3901/1996):

Foglio 19, Particella 614, sub 6, Cat. A/3, Classe 3, Cons. 4,5 vani, Rendita Euro 331,75 L. 607.500, VIA GIARE n. 58, Scala 3 Piano S-1;

c. con Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie:

Foglio 19, Particella 614, sub 6, Cat. A/3, Classe 3, Cons. 4,5 vani, Superficie Catastale Totale: 95 mq Totale escluse aree scoperte: 83 mq, Rendita Euro 331,75, VIA GIARE n. 58, Scala 3 Piano S-1;

d. con VARIAZIONE del 02/12/2015 Pratica n. VR0256415 in atti dal 02/12/2015 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 127143.1/2015):

Foglio 19, Particella 614, sub 6, Cat. A/3, Classe 3, Cons. 4,5 vani, Superficie Catastale Totale: 95 mq Totale escluse aree scoperte: 83 mq, Rendita Euro 331,75, VIA GIARE n. 58, Scala 3 Piano S1-1.

Utilità comuni Foglio 19 Particella 614 Sub: 21, Foglio 19 Particella 614 Sub: 22, Foglio 19 Particella 614 Sub: 19.

Mappali Terreni Correlati Codice Comune I259 – Foglio 19 – Particella 614



Foglio 19 particella 614 sub 9 autorimessa

a. con COSTITUZIONE del 13/05/1996 in atti dal 13/05/1996 (n. 3901.2/1996):

Foglio 19 Particella 614, sub 9, Cat. C/6, Classe 1, Cons. 26 mq, Rendita Euro 57,74 L. 111.800, VICOLO GIARE, Scala 3 Piano S;

b. con Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie:

Foglio 19, Particella 614, sub 9, Cat. C/6, Classe 1, Cons. 26 mq, Superficie Catastale Totale: 31 mq, Rendita Euro 57,74, VICOLO GIARE, Scala 3 Piano S;

c. con VARIAZIONE del 02/12/2015 Pratica n. VR0256388 in atti dal 02/12/2015 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 127131.1/2015):

Foglio 19, Particella 614, sub 9, Cat. C/6, Classe 1, Cons. 26 mq, Superficie Catastale Totale: 31 mq, Rendita Euro 57,74, VICOLO GIARE, Scala 3 Piano S1.

Utilità comuni Foglio 19 Particella 614 Sub: 21, Foglio 19 Particella 614 Sub: 19.

Mappali Terreni Correlati Codice Comune I259 – Foglio 19 – Particella 614



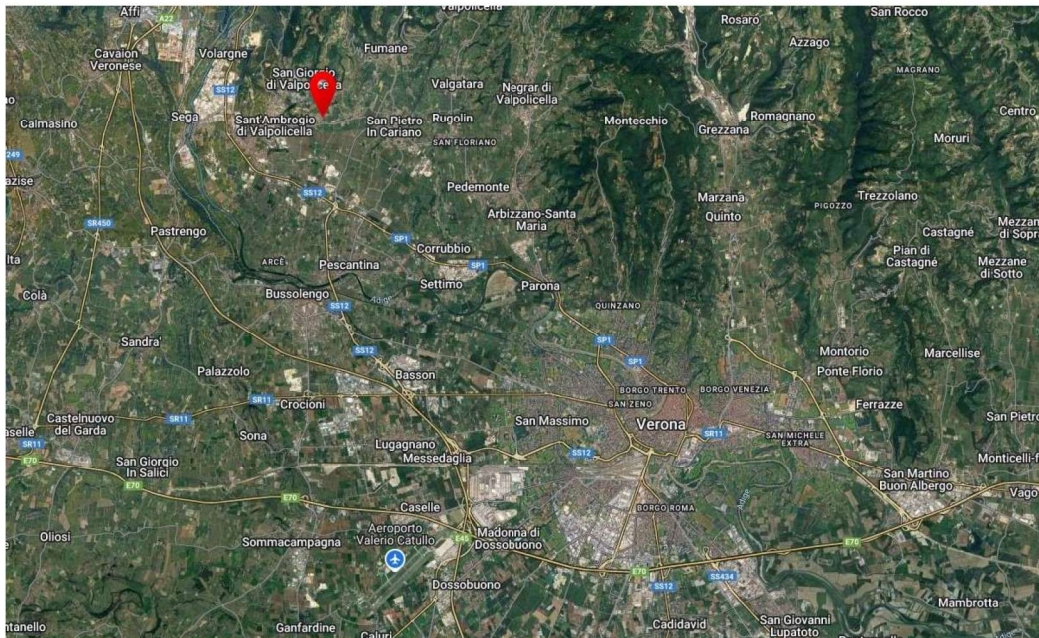
D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

Il compendio è sito nella frazione del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR) denominata Gargagnago, in quartiere residenziale, lungo via Giare, strada che collega il centro della frazione con la strada SP n.4. A 5 Km dai beni pignorati si trova l'ingresso alla Tangenziale Nord di Verona e a circa 15 Km il Casello autostradale di Verona Nord, sull'Autostrada A22 del Brennero. Trattasi di zona molto bella dal punto di vista paesaggistico e ben servita dai mezzi pubblici che collegano il paese di Sant'Ambrogio di Valpolicella alla città di Verona con molte fermate di autobus dislocate lungo la SP n.4, raggiungibile in cinque minuti a piedi dai beni oggetto della presente perizia.

Entro tre chilometri circa dal compendio, corrispondenti a massimo cinque minuti di auto, sono presenti quattro scuole dell'infanzia, tre scuole primarie e due scuole secondarie di primo grado. Oltre agli Istituti scolastici, nella zona sono presenti molti servizi quali negozi, farmacie, teatri, uffici postali, ecc.

Di seguito estratti da forMaps che ne individuano la posizione.

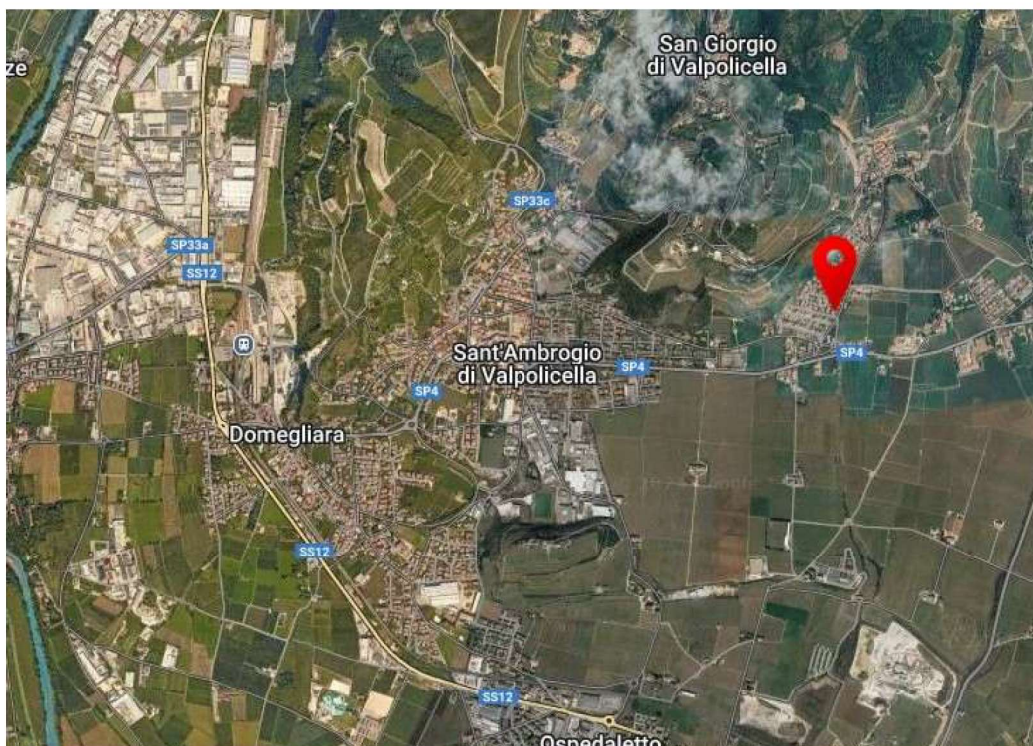


Individuazione del compendio rispetto alla città di Verona - Estratto da ForMaps

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.l. n. 186/2024 R.E.
dott. Attilio BURTI
arch. Lorella MARCONI
IVG di Verona





Individuazione del compendio rispetto al centro del paese - Estratto da ForMaps



Individuazione del mappale 614, di cui fanno parte i subalterni 6 e 9 che costituiscono il compendio - Estratto da ForMaps

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 186/2024 R.E.
dott. Attilio BURTI
arch. Lorella MARCONI
IVG di Verona



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

Trattasi di appartamento al primo e ultimo piano facente parte di un complesso edificato nella prima metà degli anni Novanta del secolo scorso che si sviluppa su due piani fuori terra; completano il compendio cantina di proprietà e garage al piano seminterrato. L'edificio è costituito da otto appartamenti, con quattro ingressi che distribuiscono ognuno due unità abitative. L'accesso pedonale al compendio avviene da via Giare, mentre quello al garage, privato ma con ingresso da area condominiale comune a tutte le unità abitative, avviene da vicolo Giare. L'appartamento oggetto di pignoramento è costituito da soggiorno, angolo cottura, lavanderia, disimpegno, ripostiglio finestrato, camera da letto, bagno e terrazzo lungo tutto il lato est dell'immobile, cantina nel piano seminterrato. Il box auto, con serranda basculante, si trova anch'esso al piano seminterrato, con ingresso da area comune a cielo aperto e collegato all'appartamento per mezzo di scala interna comune a due unità abitative.

Lo stato di conservazione interno è normale.

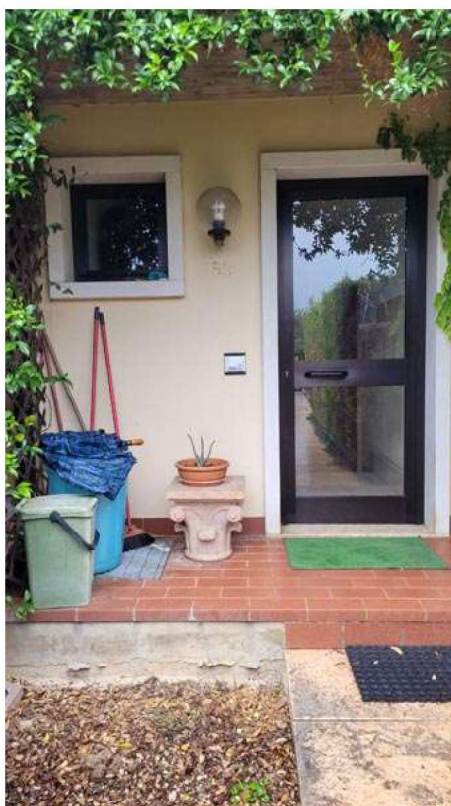
La tipologia costruttiva dell'intero complesso e il suo stato di conservazione generale sono in linea con i parametri del periodo di realizzazione.

Segue documentazione fotografica.



Ingresso da Via Giare e individuazione compendio

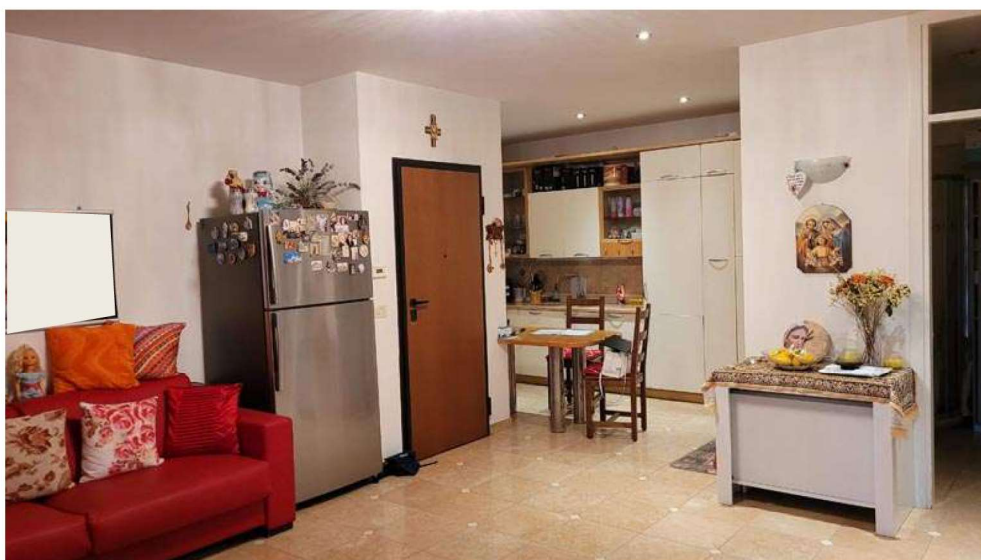




Ingresso vano scala comune



Interno scala comune



Ingresso _ angolo cottura





Salotto



Lavanderia



Ripostiglio finestrato





Camera da letto



Camera da letto

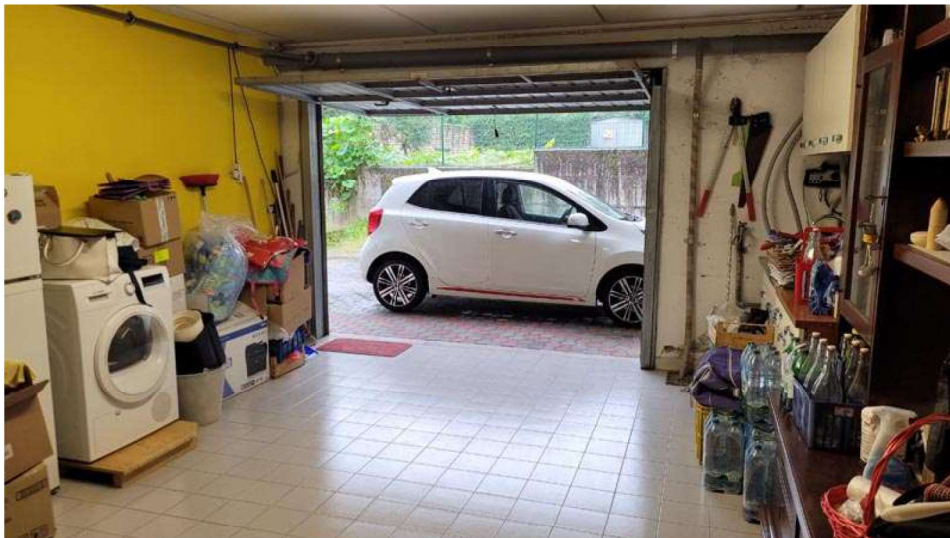


Bagno





Giardino di proprietà



Autorimessa



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

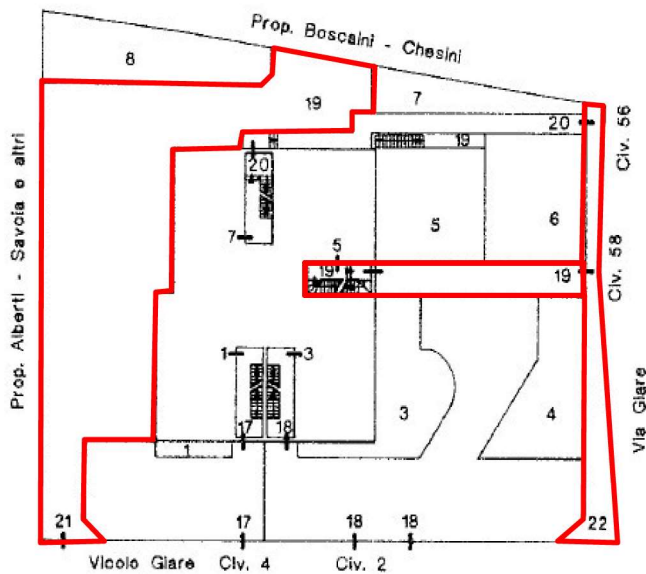
Le pertinenze dell'immobile sono costituite da cantina e autorimessa, entrambe situate al piano seminterrato, mentre i beni condominiali comuni a più unità abitative, quali vano scale, corridoio di accesso ai locali cantine e area di manovra fronte autorimesse, sono così catastalmente identificati:

Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR)

Foglio 19, mapp. 614 sub. 19; Foglio 19 mapp. 614 sub. 21; Foglio 19 mapp. 614 sub. 22.

Il pignoramento notificato precisa che sono sottoposti ad esecuzione forzata, i due immobili "nonché i relativi frutti, accessori e pertinenze ai sensi dell'art.2912 cc, quand'anche non specificatamente indicati, nonché le ragioni di comproprietà che a detti immobili competono sull'area e su tutti gli enti che per legge, uso o destinazione sono da ritenersi comuni"

Segue elaborato planimetrico con indicazione dei BCNC:



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

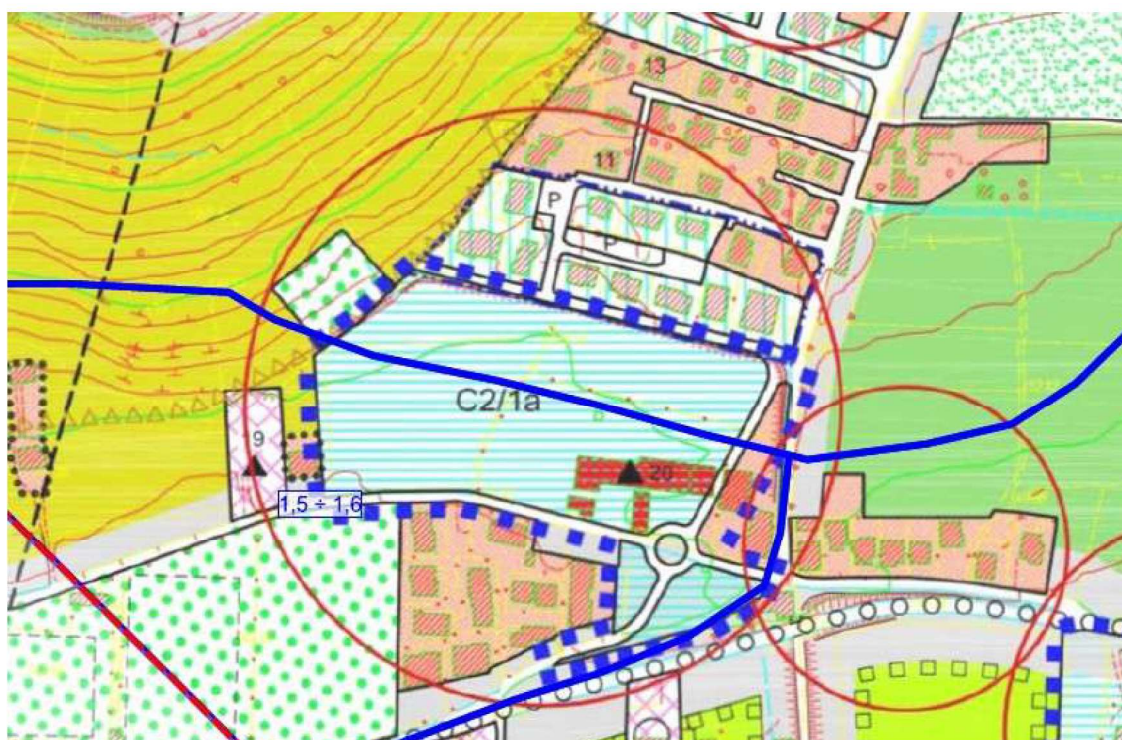
L'accesso pedonale avviene da via Giare n. 694, mentre quello carraio da vicolo Giare s.n.c.



D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Il bene oggetto della presente relazione è identificato nel Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella, di cui è in vigore la Variante n. 26 adottata con D.C.C. n. 28 del 29/09/2023 nelle tavole e per i seguenti articoli:

TAVOLA MS 12.0.68 – MICROZONIZZAZIONE SISMICA DI 2° E 3° LIVELLO E ZONIZZAZIONE VIGENTE parte sud



Il compendio è altresì identificato nel Piano di Assetto del Territorio (PAT) del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella, adottato con D.C.C. n. 10 del 29 marzo 2024 e nelle tavole e per i seguenti articoli:

TAVOLA B 01 – CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

Art. 20 Aree a pericolosità idraulica in riferimento al P.G.R.A
P1 Pericolosità moderata

Art. 27 Fasce di rispetto idraulico



TAVOLA B 03 – CARTA DELLE FRAGILITA', GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE

art. 16 Microzone omogenee sismiche

Aree suscettibili di amplificazioni

art. 40 Compatibilità geologica

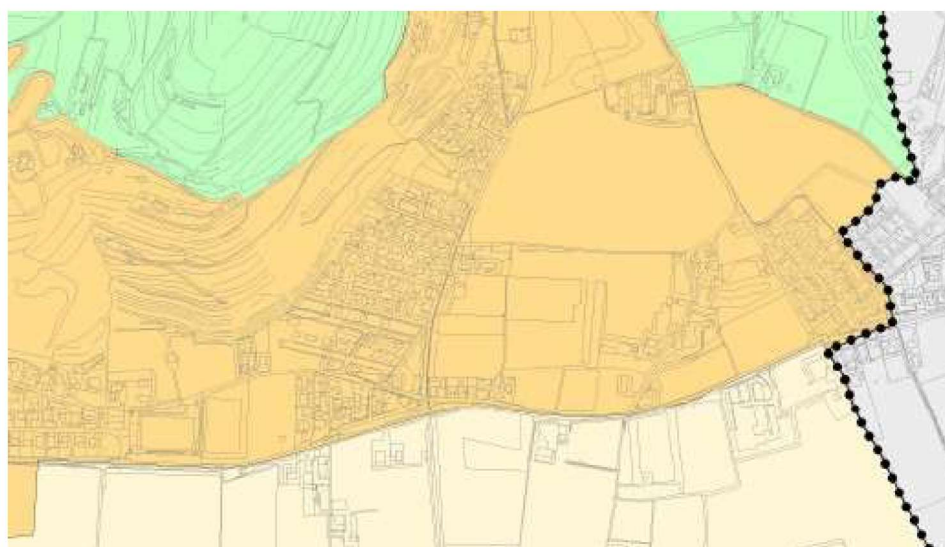
Area idonea a condizione per mediocri caratteristiche geotecniche



TAVOLA B 04 – CARTA DELLE TRASFORMABILITA', AZIONI STRATEGICHE,
VALORI E TUTELE
art. 44 Aree di urbanizzazione consolidata a prevalente
destinazione residenziale
art. 67 Corridoio ecologico secondario



TAVOLA B 04.1 – AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI
art. 83 ATO3 Insediamenti di valle



Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 186/2024 R.E.
dott. Attilio BURTI
arch. Lorella MARCONI
IVG di Verona



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.

L'unica difformità era costituita da numero civico presente in visura, non più corrispondente alla attuale toponomastica del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella, che la sottoscritta ha provveduto ad aggiornare presso l'Agenzia del Territorio.

Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale tranne per quanto riguarda la cantina del piano interrato trasformata in bagno. Costi di regolarizzazione della planimetria catastale a seguito di adeguamento edilizio € 500,00.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

Dalle verifiche presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR) risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 73 del 03/06/1994 Prot. n. 5216
- Variante alla C.E. n. 73 n. 178 del 28/11/1995 Prot n. 13552
- D.I.A. del 24/11/1995 Prot. n.13496
- Certificato di Abitabilità n.1/96 del 27/06/1996

Delle elencate pratiche si estrae copia in allegato alla presente perizia.

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, non si rilevano alterazioni nella distribuzione degli ambienti, tranne per quanto riguarda la cantina sita nel seminterrato, trasformata in WC. Tale difformità è sanabile con pratica di C.I.L.A. in Sanatoria. Costi di regolarizzazione € 2.500,00 comprensivi di sanzione e presentazione pratica edilizia.



-
- TRASCRIZIONE del 06 luglio 1996 – ai nn. 19622 R.G. e 14197 R.P. nascente da ATTO DI COMPRAVENDITA notaio PAOLUCCI LUCIANO di San Pietro In Cariano (VR) in data 05 luglio 1996 Rep. n. 81641;

A favore:

[REDACTED]

[REDACTED] Per diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

Contro:

[REDACTED]

[REDACTED] Per diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

Beni colpiti in comune di Sant' Ambrogio di Valpolicella (VR), Catasto Fabbricati, così censiti:

Foglio 19, Particella 614 Sub 6;

Foglio 19, Particella 614 Sub 9;

Sezione D – Ulteriori informazioni:

Si veda copia della Nota di Iscrizione tra i documenti allegati alla presente procedura.

- TRASCRIZIONE del 16 marzo 2007 – ai nn. 13467 R.G. e 7887 R.P. nascente da ATTO DI COMPRAVENDITA in data 13/03/2007, Rep. n. 11135/4155 notaio SALVATORE LORENZO di Verona (VR) Codice fiscale SLVLNZ72A28E512X;

A favore:

[REDACTED]

[REDACTED] Per diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

Contro:

[REDACTED]

[REDACTED] Per diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

Beni colpiti in comune di Sant' Ambrogio di Valpolicella (VR), Catasto Fabbricati, così censiti:

Foglio 19, Particella 614 Sub 6 e Foglio 19, Particella 614 Sub 9.



-
- ISCRIZIONE del 16 marzo 2007 – ai nn. 13468 R.G. e 3018 R.P. nascente da IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO con ATTO NOTARILE PUBBLICO del 13/03/2007 Rep. n. 11136/4156/19025 notaio SALVATORE LORENZO di Verona (VR) Codice fiscale SLVLNZ72A28E512X; Capitale € 185.000,00, Tasso interesse annuo 4.5%, Totale € 370.000,00;

A favore:

BANCA POPOLARE DI VICENZA – SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI con sede a Vicenza (VI), Codice fiscale 00204010243,

Per diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

Contro:

██

██ Per diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

Beni colpiti in comune di Sant' Ambrogio di Valpolicella (VR), Catasto Fabbricati, così censiti:

Foglio 19, Particella 614 Sub 6 e Foglio 19, Particella 614 Sub 9;

Sezione D – Ulteriori informazioni:

Si veda copia della Nota di Iscrizione tra i documenti allegati alla presente procedura.

- TRASCRIZIONE all'Ufficio del Territorio di Verona in data 17 luglio 2024 – ai nn. 29397 R.G. e 22194 R.P. nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI emesso da Ufficiale Giudiziario di Verona, Codice fiscale 80010720235 in data 07/06/2024 Rep. n. 4895

A favore:

AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede a NAPOLI (NA)

Codice fiscale 05828330638 per il Diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Contro:

██

██ Per diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

Beni colpiti in comune di Sant' Ambrogio di Valpolicella (VR), Catasto Fabbricati, così censiti:



Foglio 19, Particella 614 Sub 6 e Foglio 19, Particella 614 Sub 9;

Sezione D – Ulteriori informazioni:

Si veda copia della Nota di Iscrizione tra i documenti allegati alla presente procedura

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

- Convenzioni matrimoniali: nessuna;
- Atti di asservimento urbanistico: nessuno;
- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna;
- Altre limitazioni d'uso: nessuna.

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

Non sono presenti vincoli opponibili alla procedura.

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

Non sono presenti diritti di prelazione derivanti dall'esistenza di un vincolo storico-culturale e quelli ex art. 9 d.lgs. 122/2005 per i beni oggetto della presente

Esecuzione immobiliare



D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Gli immobili oggetto di pignoramento, come dichiarato dall'esecutata, si trovano all'interno di un edificio non costituito in condominio. Le spese condominiali vengono conguagliate tra i proprietari delle singole unità immobiliari.

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



Tabella di calcolo della superficie commerciale:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA SUL	SUPERFICIE NETTA	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE
UNITA ABITATIVA E PERTINENZE				
Mapp. 614 sub 6				
Piano h=270				
ingresso/soggiorno/cottura	41,30	35,70	1,00	41,30
ripostiglio/lavanderia	4,80	4,00	1,00	4,80
disimpegno	2,30	2,00	1,00	2,30
bagno	5,50	4,60	1,00	5,50
camera da letto	17,00	14,00	1,00	17,00
ripostiglio finestrato	10,00	8,20	1,00	10,00
cantina al piano seminterrato	8,00	7,50	0,25	2,00
Esterno				
poggiolo zona giorno	12,00		0,30	3,60
poggiolo zona giorno	85,00		0,10	8,50
AUTORIMESSA				
Mapp. 614 sub 9				
Piano h=240				
box auto	31,00	26,00	0,50	15,50
Totale superficie commerciale			mq	110,50



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, c.a. a vista	Malta c.a.	sufficienti	
infissi esterni	in legno	A battente	sufficienti	
oscuramenti	in legno	A battente	mediocri	
muri interni	laterizio	tramezze	sufficienti	
pavimentazione interna	ceramica/gres/pietra	piastrelle	sufficienti	
rivestimenti bagni	ceramica	piastrelle	mediocri	
pavimenti camere	ceramica	piastrelle	sufficienti	
terrazzi	ceramica	piastrelle	mediocri	



Gli impianti, presenti e sottotraccia, sono ben mantenuti; non sono state reperite le certificazioni relative. L'impianto idrosanitario-riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia murale installata all'interno dell'unità abitativa, nel locale cucina. 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

	<i>tipologia</i>	<i>alimentazione</i>	<i>condizioni</i>	<i>conformità</i>
<i>antenna televisivo</i>	<i>presente</i>	<i>elettrica</i>	<i>n.r.</i>	<i>n.d.</i>
<i>citofonico</i>	<i>presente</i>	<i>elettrica</i>	<i>n.r.</i>	<i>n.d.</i>
<i>gas</i>	<i>presente</i>	<i>metano</i>	<i>n.r.</i>	<i>n.d.</i>
<i>elettrico</i>	<i>sottotraccia</i>	<i>elettrica</i>	<i>scarse</i>	<i>n.d.</i>
<i>idrico sanitario</i>	<i>autonomo</i>	<i>gas</i>	<i>scarse</i>	<i>n.d.</i>
<i>fognatura</i>	<i>rete comunale</i>		<i>n.r.</i>	-



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 di stima Market Comparison Approach (MCA), attribuendo un valore finale a corpo alla realtà in esame. Il Market Comparison Approach è metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. 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, essendo entrambi i soggetti 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. Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto. L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile 1, Comparabile 2). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare.



Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

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 della scrivente esperta stimatrice in fase di sopralluogo, in raffronto con gli elaborati grafici dei più recenti titoli edilizi abilitativi reperiti presso gli archivi del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella - Edilizia Privata. Verificato la congruenza tra rilievo, progetto e superficie catastale, si è utilizzata quest'ultima come dato per il confronto delle superfici tra Subject e Comparabili.

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.

Sulla scorta dei valori risultanti si assegnerà infine come valutazione ponderale un valore di mercato "a corpo" rappresentativo delle precedenti indagini e considerazioni ed ulteriori eventuali ponderazioni di arrotondamento per lo specifico caso.



D.1.13.3. Stima

Unità immobiliare oggetto di valutazione (Subject):

appartamento di dimensioni contenute sito a piano primo e ultimo di un fabbricato otto unità con un accesso ogni due appartamenti composto da soggiorno cucina, ripostiglio/lavanderia, disimpegno ripostiglio finestrato, bagno camera da letto e terrazzo. Completano il compendio cantina e autorimessa al piano interrato, oltre a giardino di circa 80 mq.

- superficie catastale interna pari a mq 83,00
- superficie catastale esterna (giardino) di mq 8,50
- balcone coperto della superficie complessiva di mq 12,00
- stato di manutenzione discreto

Comparabili:

Unità n. A

- appartamento sito al piano primo di un fabbricato di quattro unità con ingresso comune, sito in via Cavour a Sant' Ambrogio di Valpolicella
- superficie catastale interna pari a mq 87,00
- balcone coperto della superficie complessiva di mq 7,00
- stato di manutenzione sufficiente (desunto dalla data di costruzione)
- prezzo desunto dall'atto di compravendita € 185.000 in data 19/06/2024

Unità n. B

- appartamento sito al piano terra di un piccolo contesto quadrifamiliare, sito in via Giusti, nella frazione Gargagnago di Sant' Ambrogio di Valpolicella.
- superficie catastale interna pari a mq 83,00
- superficie catastale esterna (giardino) di mq 8,50
- balconi coperti della superficie complessiva di mq 20,00
- stato di manutenzione buono (desunto dalla data di ristrutturazione)
- prezzo desunto dall'atto di compravendita € 260.000 in data 12/12/2023



RIEPILOGO DEGLI INDICI MERCANTILI

Indice e informazione	Importo
Saggio annuale di svalutazione del prezzo	5,5%
Rapporto mercantile dei balconi	0,3
Saggio del livello di piano	0,005

Il saggio annuale di svalutazione è stato dedotto dalle ultime tre rilevazioni OMI per l'area di riferimento relative ad un arco temporale di dodici mesi.

Per quanto riguarda il costo al mq per alzare di un livello lo stato di manutenzione (da sufficiente a discreto e da discreto a buono), sono stati considerati € 1200,00 €/mq.

Seguono Tabella dati e Tabella dei prezzi marginali, da cui si ricava la Tabella di valutazione con il valore di mercato del bene oggetto di stima.

Se la massima differenza dei prezzi normalizzati diviso il prezzo minimo normalizzato è inferiore al 10% significa che la stima del valore di mercato può ritenersi affidabile.



Tabella Dati:

Tabella DATI				
Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	Subject	Informazione mercantile
Prezzo (€)	185.000	260.000		(prezzi ricavati da atti o informazioni dimostrabili)
Data (mesi)	4	10	0	5,5% annuo
Superficie principale (mq)	87,00	83,00	83,00	Indice mercantile 1
Balconi (mq)	7,00	20,00	12,00	Indice mercantile 0,30
Servizi (bagni) (n.)	1	1	1	Costo Realizzo 8.000 € Vita = 10 anni; Vetustà = 3 anni
Livello di Piano (n.)	1	0	1	Indice variazione piano 0,5%
Stato di Manutenzione (Conservazione) (1 sufficiente /2 discreto /3 buono)	1	3	2	Costo marginale da 1 a 2 = 34.200 € Costo marginale da 2 a 3 = 22.800 €
BoX (n)	1	1	1	
Posto Auto (n)	0	0	0	
Impianto Condizionamento (0 assente /1 usato /2 seminuovo /3 nuovo)	0	0	0	
Giardino	0	8,50	8,50	Dato Aree scoperte in Visura catastale al netto dei balconi

Da cui si ricava la Tabella dei prezzi marginali:

Tabella Prezzi Marginali				
Prezzo di mercato e caratteristica	A		B	
Data (mesi)	€	840,91	€	1.181,82
Superficie principale (€/mq)	€	2.076,32	€	2.076,32
Balconi (€/mq)	€	622,90	€	622,90
Livello di Piano (n.)	€	-	€	1.300,00
Servizi (bagni) (n.)	€	-	€	-
Stato di Manutenzione (Conservazione) (1 sufficiente /2 discreto /3 buono)	€	34.200,00	€	22.800,00
BoX (n)	€	-	€	-
Posto Auto (n)	€	-	€	-
Impianto Condizionamento (0 assente /1 usato /2 seminuovo /3 nuovo)	€	-	€	-
Giardino (mq)	€	17.648,71	€	17.648,71

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 186/2024 R.E.
dott. Attilio BURTI
arch. Lorella MARCONI
IVG di Verona



Tabella di Valutazione			
Prezzo e	A	B	C
Prezzo	185.000,00	260.000,00	
Data (mesi)	-3.363,64	-11.818,18	
Superficie principale (mq)	-8.305,27	0,00	
Balconi (mq)	3.114,48	-4.983,16	
Servizi (bagni) (n.)	0,00	0,00	
Livello di Piano (n.)	0,00	1.300,00	
Stato di Manutenzione (Conservazione)	34.200,00	-22.800,00	
BoX (n)	0,00	0,00	
Posto Auto (n)	0,00	0,00	
Impianto Condizionamento	0,00	0,00	
Giardino (mq)	17.648,71	0,00	
Prezzo corretto	228.294,28	221.698,65	
Sintesi di Stima			
D% = (max-min)/min < 10%		2,98%	<10%
		d%	
Valore di Mercato media fra A e B	224.996,46	2,98%	<10%

Tutto quanto sopra esposto conduce al seguente valore di stima, a cui verranno applicate le dovute detrazioni:

Valore del LOTTO (arrotondato): = **€ 225.000,00**
(euro duecentoventicinquemila/00)

Tribunale di Verona:
 Giudice:
 Esperto stimatore:
 Custode:

E.I. n. 186/2024 R.E.
 dott. Attilio BURTI
 arch. Lorella MARCONI
 IVG di Verona



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, 18/10/2024



Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 186/2024 R.E.
dott. Attilio BURTI
arch. Lorella MARCONI
IVG di Verona



E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titolo di provenienza del bene
- E.2. Certificato storico di residenza dell'esecutata
- E.3. Stato di famiglia storico
- E.4. Planimetrie catastali
- E.5. Estratto storico del Catasto
- E.6. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.7. Titoli Abilitativi
- E.8. Fotografie degli interni
- E.9. Fotografie degli esterni
- E.10. Dati comparativi acquisiti e fonte

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 186/2024 R.E.
dott. Attilio BURTÌ
arch. Lorella MARCONI
IVG di Verona

