



TRIBUNALE ORDINARIO - VERONA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

369/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:
AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Angelo Franco

CUSTODE:
Avv. Giorgia Perbellini

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/04/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

PAOLO VIANI

CF: VNIPLA54A11B282V
con studio in VERONA (VR) Via Ugolino Vivaldi 10
telefono: 0458101554
email: paolo.viani@ufficioweb.com

TRIBUNALE ORDINARIO - VERONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 369/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a MONTEFORTE D'ALPONE Borgo Trieste 36, della superficie commerciale di **119,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al secondo piano composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere e servizi, un balcone.

Nella vendita è compresa la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 C.C., pari a complessivi 225/1000.

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 1701 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe U, consistenza 6 vani, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: Borgo Trieste n. 36, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Superficie totale: 119 mq, escluse aree scoperte: 116 mq
- Particelle corrispondenti al catasto terreni: Foglio 22 Particella 1715 (nella mappa non è inserito il fabbricato)

B

box singolo a MONTEFORTE D'ALPONE Borgo Trieste 36, della superficie commerciale di **7,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box singolo al piano terra.

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 1701 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita 13,74 Euro, indirizzo catastale: Borgo Trieste n. 26, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Superficie totale; 18 mq
- Particelle corrispondenti al catasto terreni: Foglio 22 Particella 1715 (nella mappa non è inserito il fabbricato)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	126,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 131.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 118.350,00
Data della valutazione:	21/04/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore con la sua famiglia

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 08/11/2007 a firma di Notaio Fauci Domenico ai nn. 58695/12174 di repertorio, iscritta il 27/11/2007 a Verona ai nn. 55322 RG 13926 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: €243.000,00.

Importo capitale: €135.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **legale**, stipulata il 20/05/2013 a firma di Equitalia Nord S.p.a. sede Milano ai nn. 428/12213 di repertorio, iscritta il 29/05/2013 a Verona ai nn. 18962 RG 2247 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca legale ruolo (art. 77 del d.p.r. n. 602 del 1973).

Importo ipoteca: €327.654,06.

Importo capitale: €163.827,03

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 19/08/2021 a firma di Uff. Giud. Unep Tribunale di Verona ai nn. 4514 di repertorio, trascritta il 04/10/2021 a Verona ai nn. 43431 RG 31196 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 piena proprietà in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 27/11/2007), con atto stipulato il 08/11/2007 a firma di Notaio Fauci Domenico ai nn. 58694/12173 di repertorio, trascritto il 27/11/2007 a Verona ai nn. 55321 RG 31342 RP

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di atto di compravendita (fino al 08/03/2003), con atto stipulato il 01/08/1970 a firma di Notaio Vincenzo Quaratino ai nn. 10638 di repertorio, trascritto il 18/08/1970 a Verona ai nn. 15725 RG 12171 RP

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 08/03/2003 fino al 11/05/2004), registrato il 06/08/2003 a Soave ai nn. 17/371, trascritto il 30/11/2005 a Verona ai nn. 52140 RG 31981 RP

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 89/90, in forza di atto di compravendita (dal 11/05/2004 fino al 27/11/2007), con atto stipulato il 27/04/2004 a firma di Notaio Marranghello Antonio ai nn. 114988/15895 di repertorio, registrato il 10/05/2004 a Soave ai nn. 982 Serie 1T, trascritto il 11/05/2004 a Verona ai nn. 20667 RG 12348 RP

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/90, in forza di denuncia di successione (dal 11/05/2004 fino al 27/11/2007), registrato il 06/08/2003 a Soave ai nn. 17/371, trascritto il 30/11/2005 a Verona ai nn. 52140 RG 31981 RP.

- Accettazione di eredità con beneficio di inventario con atto stipulato il 29/01/2004 a firma di Notaio Marranghello Antonio ai nn. 113689 di repertorio, trascritto il 10/02/2004 a Verona ai nn. 5234 RG 3154 RP. - Accettazione tacita di eredità, con atto stipulato il 04/08/2011 a firma di Notaio Marranghello Antonio ai nn. 133289/22085 di repertorio, trascritto il 11/08/2011 a Verona ai nn. 32347 RG 20081 RP.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di Costruzione N. **104**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione nuovo fabbricato, presentata il 30/08/1968, rilasciata il 28/09/1968, agibilità del 31/07/1970 con il n. 10

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Variazioni interne nell'appartamento. Diversa distribuzione degli spazi, cambio di destinazione d'uso e varianti prospettiche al piano terra

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- sanatoria e spese tecniche: €3.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche interne nell'appartamento. Il fabbricato non è inserito nella mappa catastale.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- regolarizzazione catastale, spese tecniche: €2.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Da verificare la conformità con rilascio dei relativi certificati.

- costo preventivato: €1.000,00

BENI IN MONTEFORTE D'ALPONE BORGO TRIESTE 36

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTEFORTE D'ALPONE Borgo Trieste 36, della superficie commerciale di **119,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al secondo piano composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere e servizi, un balcone.

Nella vendita è compresa la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 C.C., pari a complessivi 225/1000.

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 1701 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe U, consistenza 6 vani, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: Borgo Trieste n. 36, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Superficie totale: 119 mq, escluse aree scoperte: 116 mq
- Particelle corrispondenti al catasto terreni: Foglio 22 Particella 1715 (nella mappa non è inserito il fabbricato)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi interni</i> : anta singola a battente realizzati in legno	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in pvc. vetrocamera	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:	
<i>citofonico</i> : audio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> : la tensione è di 220V	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas</i> : con alimentazione a metano	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico</i> : con alimentazione in diretta da rete comunale	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico</i> : autonomo con alimentazione a metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	119,00	x	100 %	=	119,00
Totale:	119,00				119,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **130.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 130.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 130.000,00**

BENI IN MONTEFORTE D'ALPONE BORGO TRIESTE 36

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a MONTEFORTE D'ALPONE Borgo Trieste 36, della superficie commerciale di **7,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box singolo al piano terra.

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 1701 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita 13,74 Euro, indirizzo catastale: Borgo Trieste n. 26, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Superficie totale; 18 mq
- Particelle corrispondenti al catasto terreni: Foglio 22 Particella 1715 (nella mappa non è inserito il fabbricato)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: basculante realizzato in metallo



Degli Impianti:

elettrico: la tensione è di 220V



idrico: è presente un rubinetto per l'acqua



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box singolo	14,00	x	50 %	=	7,00
Totale:	14,00				7,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **8.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 8.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 8.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore attuale commerciale dell'immobile è stato adottato un metodo di stima diretto basato sulla comparazione di beni analoghi reperibili sul mercato.

Il valore è espresso tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione, delle irregolarità rilevate, dell'ubicazione, della consistenza.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Monteforte d'Alpone, ufficio del registro di Verona, conservatoria dei registri immobiliari di Verona, ufficio tecnico di Monteforte d'Alpone

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	119,00	0,00	130.000,00	130.000,00
B	box singolo	7,00	0,00	8.000,00	8.000,00
				138.000,00 €	138.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non comodamente divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 6.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 131.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 13.150,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 118.350,00**

data 21/04/2022

il tecnico incaricato
PAOLO VIANI

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - \$15



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 20

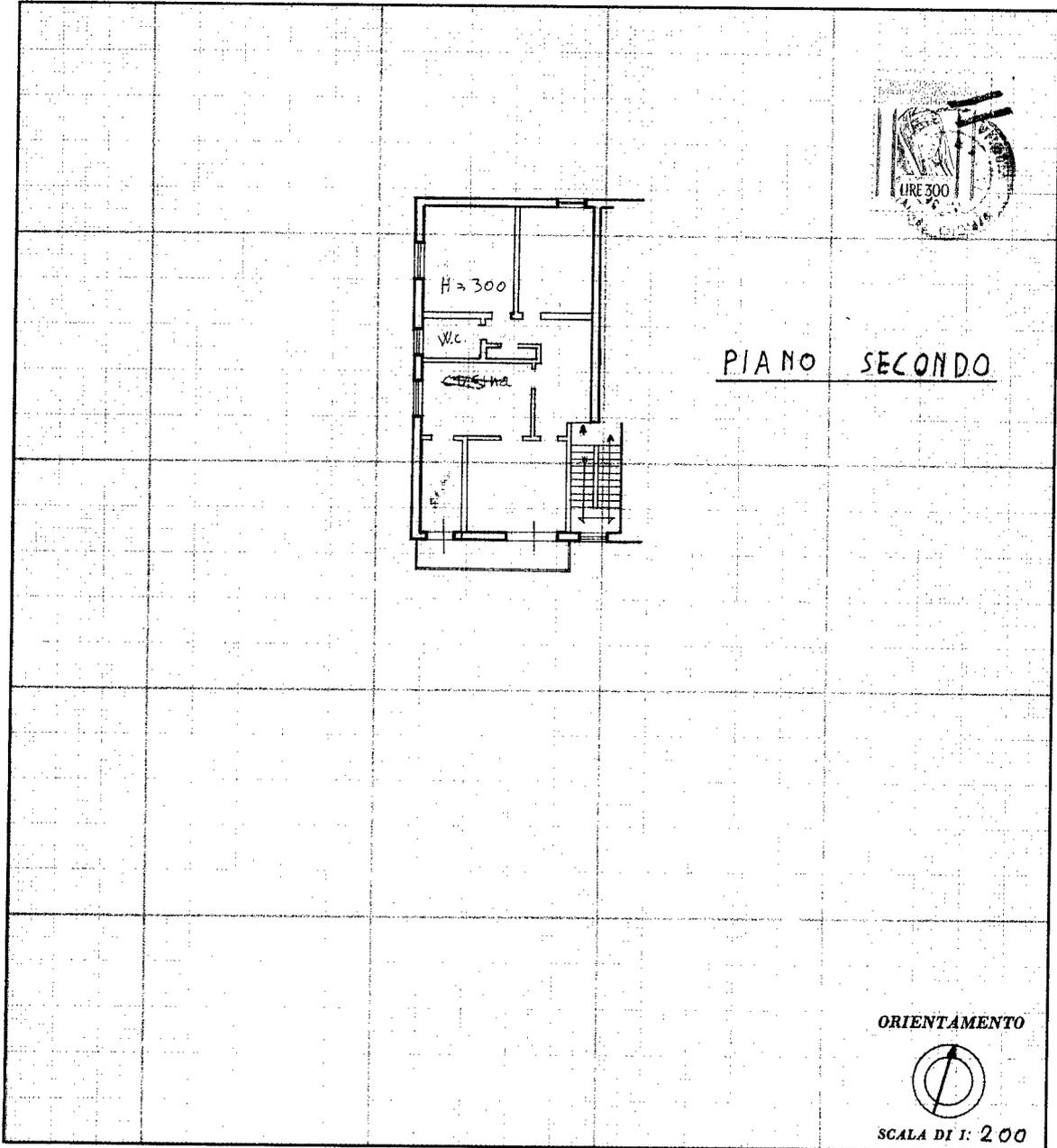
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 662)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Monteforte d'Alp via Borgo Trieste

Ditta XXXXXXXXXX

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Verona



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Compilata dal Geometra
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Sergio Gallo

Iscritto all'Albo dei Geometri

della Provincia di Verona

DATA 15-7-1970

S. Gallo

Ultima planimetria in atti

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE ¹

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

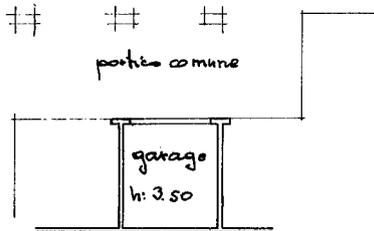
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Monteforte d'Alp, Via Borgo Trieste

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Verona

NAMO TERRA



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Compilata dal Geometra
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
Sergio Gallo
Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Verona
DATA 15-7-1970

Ultima planimetria in atti

ELENCO ALLEGATI:

- 1) Perizia Privacy
- 2) Atto di provenienza
- 3) Documentazione fotografica
- 4) Documentazione catastale
- 5) Pratiche edilizie
- 6) Ispezioni ipotecarie