TRIBUNALE DI VERONA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	**176/2024**
Giudice	**Dott. Attilio Burti**
Creditore procedente	**Levictus spv srl**
Parte esecutata	**Marenghi Vittorio**

Esperto Stimatore

Morena Zampieri via Gardesane 21 – Verona info@studio-ventuno.,it tel 0458903037

Custode Giudiziario

Avv. Urnau Sabino Tayane - urnausabino@studiolegaleacn.it

C.so Porta Nuova 11 - 37122 Verona | TEL. 045 8031082 |

STUDIOVENTUNO

associati

arch. ir. morena zampieri - geom. gian Luca merlin

via Gardesane 21- Verona

P.IVA 04405130230

e-mail – morena.zampieri@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ZAMPIERI MORENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b5b3d

INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

pagina

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO 3

B DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA 4

C DIVISIONI IN LOTTI 4

D DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI 5

D.1 LOTTO 1 – IMMOBILI SITI IN via Angelo Sartori Ferrara di Monte Baldo 5

D.1.1 Proprietà 5

D.1.1.1 Ricerche presso gli uffici anagrafici – Anagrafe San Bonifacio 5

D.1.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita 5

D.1.3 Descrizione dei beni 7

D.1.3.1 Contesto 7

D.1.3.2 Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato 8

D.1.3.3 Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali 12

D.1.3.4 Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile 13

D.1.4 Situazione urbanistica della zona 13

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile 13

D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile 14

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile 18

D.1.7.1 Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti 18

D.1.7.2 Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile 19

D.1.8 Vincoli ed oneri giuridici 20

D.1.8.1 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura 20

D.1.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente 20

D.1.8.3 Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili 20

D.1.8.4 Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile 20

D.1.9 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali 20

D.1.10 Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita 20

D.1.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata 20

D.1.12 Separazione in natura e progetto divisionale 20

D.1.13 Valutazione del lotto 21

D.1.13.1 Consistenza 21

D.1.13.2 Criteri di stima 23

D.1.13.3 Stima 23

D.1.13.4 Adeguamenti e correzioni della stima 24

D.1.13.5 Valore di stima al netto delle decurtazioni 25

1

ALLEGATI LOTTO UNICO

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

E.1A-B Titolo di provenienza precedenti .....

E. 2 Certificati residenza- .....

E. 3 Planimerie .....

E.4 Estratto storico catastale .....

E.5 Ispezioni ipotecarie .....

E.7 A-B-C-D Titoli abilitativi .....

E.8 Fotografie degli interni .....

E.9 Fotografie degli esternii .....

E.10 Elenco comparabili .....

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ZAMPIERI MORENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b5b3d

A SHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO

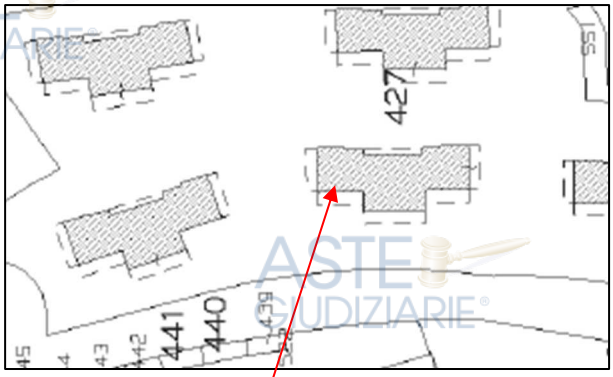
A.1 SCHEDA SINTETICA LOTTO 1

Procedura	RGE 176/2024
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà di un appartamento
Tipologia immobile	Appartamento su unico livello con giardino di pertinenza e due posti auto-(censiti come terreni), in un complesso immobiliare denominato "Residence Le Stelle – Villaggio Albarè" . Sup. commerciale mq 98.12
Ubicazione	Ferrara di Monte Baldo – via Angelo Sartori 11A
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Ferrara M.B (VR), Foglio 12 map. n°: 427 sub. 16 – map 440 e map 441
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 150.000
Stato di occupazione	L'appartamento risulta occupato da Marenghi Vittorio
Irregolarità edilizie	Presenti sì, Costi di regolarizzazione € 10000 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Si – decreto ingiuntivo Residence Le Stelle
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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ZAMPIERI MORENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b5b3d



B DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Il diritto di piena proprietà degli immobili – quota 1/1

Catasto Fabbricati del Comune di Ferrara Monte Baldo, al Foglio 12, con

mappali 427 sub 16 *cat. A/2 – cl 2 – consistenza 5.5 vani – Villaggio Albarè SNC – RC € 610.71*

Catasto Terreni - FOG 12

- ***map 440*** *are 0.16 RD € 0.01 RA€0.01*
- ***map 441*** *are 0.15 RD € 0.01 RA€0.01*

C DIVISIONI IN LOTTI

I beni colpiti da pignoramento, per caratteristiche di omogeneità e interdipendenza devono essere convenientemente raggruppati in un unico lotto, risultando così composto da unità abitativa e accessori pertinenziali.

Pertanto, si ritiene che gli immobili non siano comodamente divisibili_.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ZAMPIERI MORENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b5b3d

D LOTTO 1 – IMMOBILI SITI IN ANGELO SARTORI 11A

D.1.1 Proprietà

La proprietà è stata acquista - per il diritto di piena e intera proprietà –

Marenchi Monica Emilia per la nuda propiretà

Marenghi Vittorio e Mainolfi Angelina per il diritto di usufruttro

in forza di contratto di compravendita redatto dal Notaio Giuseppe Rosa in data ***13/05/2013*** *trascritto in data 28/05/2013 ai nn. 18834 RG e 12599 RP dal [venditore Marenghi Francesca e Marenghi Mariapia].*

Alle venditrici venditore Marenghi Francesca e Marenghi Mariapia , i beni pignorati sono pervenuti in forza di contratto di compravendita redatto dal Notaio Antonio Trezza in data ***04/04/2006*** *trascritto in data 14/04/2006 ai nn. 18002 RG e 10718 RP ,venditore Costruzioni Afa srl*

Alla Soc. Costruzioni AFA srl, i beni sono pervenuti in forza di contratto di scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Not Luraghi Maurizio rep. 52422/7099 del ***21.06.2002*** *, trascritto iin data 27.06.2002 rg 25492 rp 17388.*

D.1.1.1 Ricerche presso Anagrafe

Effettuate ricerche, l' esecutato Marenghi Vittorio, risulta di stato libero per decesso del coniuge Mainolfi Angelina dal 19.01.2018, e residente a Ferrara di Monte Baldo;

la sig. Marenghi Monica Emilia, non è residente nel comune di Ferrara di Monte Baldo, risulta coniugata nel comune di Monza il 07.09.1992 con Papile Angelo Raffaele, in regime di separazione dei beni

D.1.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

- *Catasto Fabbricati del Comune di Ferrara Monte Baldo, al Foglio 12, con*
- ***1. mappali 427 sub 16*** *cat. A/2 – cl 2 – consistenza 5.5 vani – mq.112 – aree scoperte mq 92 -– Villaggio Albarè SNC – RC € 610,71*

Catasto Terreni - FOG 12

- ***2. map 440*** *- pasc. 2 cespug. are 0.16 RD € 0.01 RA€0.01*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ZAMPIERI MORENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b5b3d

- ***3. map 441*** *- pasc. 2 cespug. are 0.15 RD € 0.01 RA€0.01*

- ***1. Aggiornati*** *dal 13.06.2005 al 11.02.2010 con COSTITUZIONE del 13/06/2005 Pratica n. VR0152447 in atti dal 13/06/2005 COSTITUZIONE (n. 2464.1/2005)v*

  dal *11.02.2010 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 11/02/2010 Pratica n. VR0042731 in atti dal 11/02/2010 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 5168.1/2010)*
  dal *08.11..2010 variazione nel classamento del 08.11.2010 pratica n. VR0369504 in atti dal 081.2010 – variazione classamento (n.45923.1/2010)*
  dal *09.11.2015 Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 - Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 11/02/2010, prot. n. VR0042731*
- *COSTITUZIONE del 13/06/2005 Pratica n.VR0152447 in atti dal 13/06/2005 COSTITUZIONE (n.2464.1/2005)*

- ***2 e 3 . Aggiornati*** *con frazionamento del 21.12.2005 Pratica n. VR 0321349 in atto dal 21.12.2005 (n. 321349.1/2005)*

Villaggio Albare' – via Angelo Saroti 11a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ZAMPIERI MORENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b5b3d

D.1.3 Descrizione dei beni

D.1.3.1 Contesto

L'immobile è ubicato, all'interno di una lottizzazione residenziale, suddivisa in bi e quadrifamiliari, ognuna con accesso indipendente e nello specifico l'accesso è consentito da Angelo Sartori n. 11/a , le costruzioni, nel contesto, sono collegate tra loro con accessi pedonali e strade interne pedonali , i fabbricati sono eretti al massimo due piani fuori terra. La zona è prettamente residenziale.

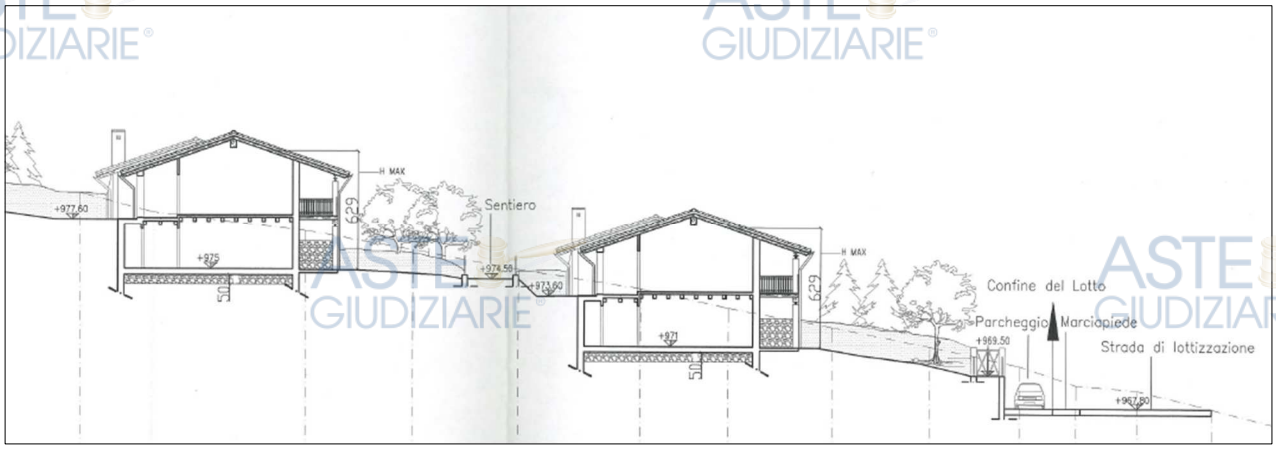
Vista via A.Sartori

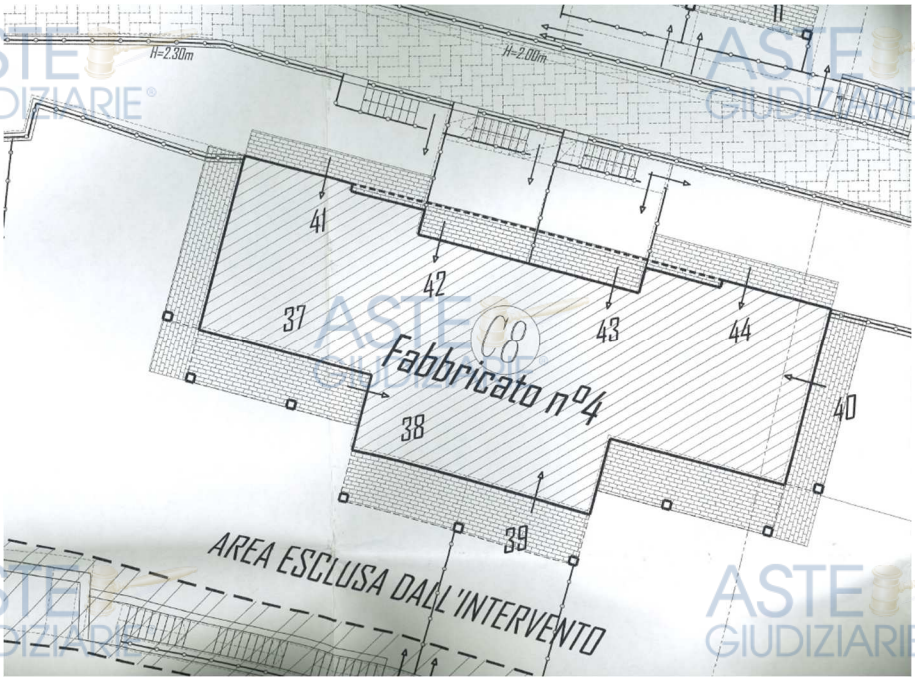
vista da percorso pedonale soprastatne

Stralcio lottizzazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ZAMPIERI MORENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b5b3d





Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Trattasi di un complesso di edifici, con tipologie tra loro simili, la tipologia standardizzata è che ogni fabbricato è composto da 4 unità immobiliari, due al piano terra e due al piano primo.

L'edifico è posto nel Lotto 2 , fabbricato 4, - C8.

L'abitazione è posta al piano terra, tuttavia rispetto la strada comunale, via Sartori, l'ingresso risulta al piano primo, collegato da una scala esterna.

L'abitazione si articola in soggiorno pranzo con zona cucina a vista, bagno (nel cavedio), n.2 camere da letto, un guardaroba, un bagno, n.3 porticati esterni e una zona cavedio con

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ZAMPIERI MORENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b5b3d

accesso esterno e giardino..

La zona giorno si sviluppa, in discreto stato conservativo e di finitura, costituita da soffitto con travi a vista, alcune pareti rivestite in geopietra " effetto sasso", pavimento in gres, un camino a legna, la zona cucina , in muratura a vista sulla zona giorno (nel progetto risulta chiusa da parete).

Il bagno, relativo alla zona giorno, risulta ricavato nel cavedio (da progetto chiuso non accessibile), composta da lavandino, wc, bidet e doccia , quest'ultima in muratura, rivestite le pareti in ceramica h 2.20, e soffitto con altezza 2.50.

La zona notte ha pavimento in parquet , pareti intonacate, con efflorescenze di umidità da risalita nella parte bassa, soffitto con travi in legno a vista.

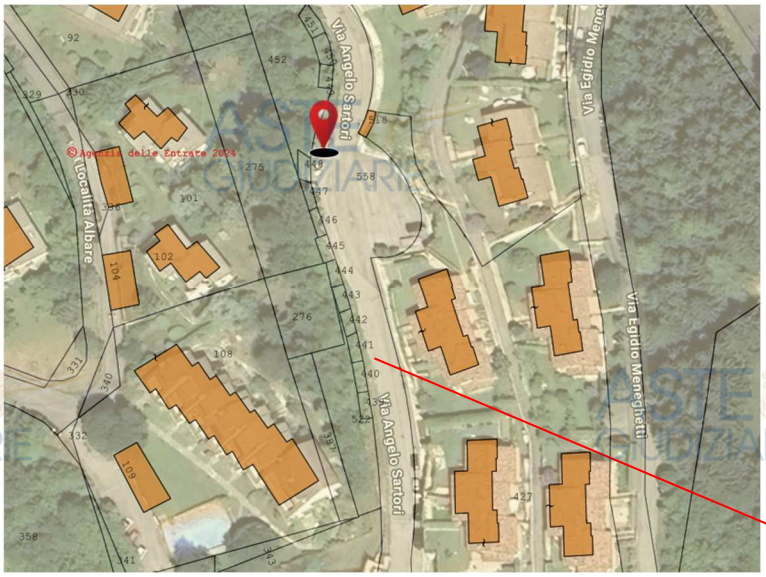
I serramenti sono in legno con ante ad oscuro, esternamente i porticati hanno il soffitto in legno del terrazzo soprastante, pavimentazione in parte in gres, in parte in lastricato di pietra.

L'edificio risulta realizzato nel 2002, con struttura mista in c.a. e, muratura di tamponamento, la recinzione esterna è in legno e sottostante muretto in sasso a vista.

Di fatto risulta realizzato un impianto di riscaldamento con elementi radianti in acciaio, ma risulta rimossa la caldaia e attualmente l'immobile è riscaldato con stufa a pellet e camino in legno .

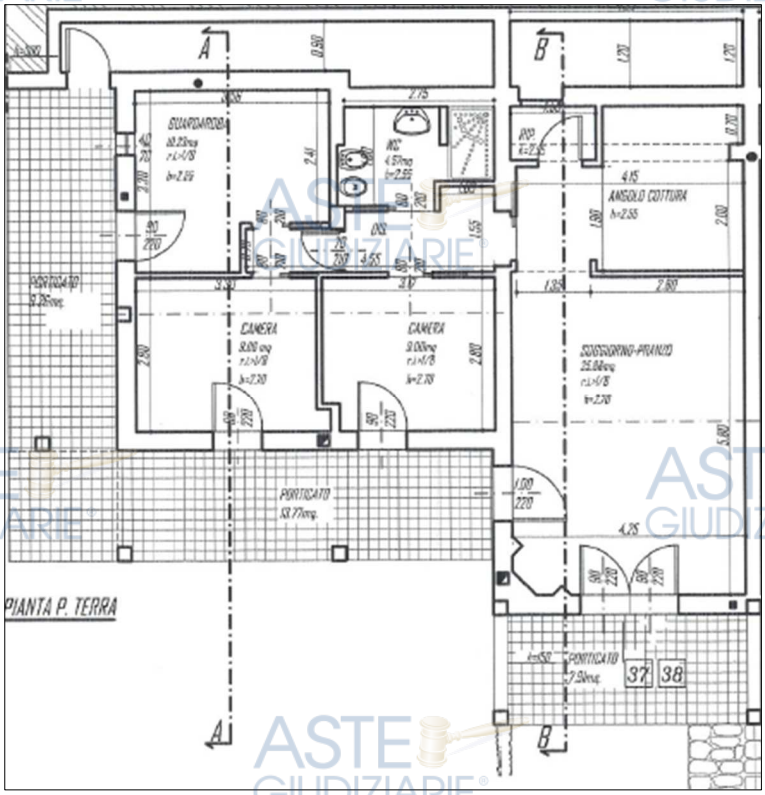
Esternamente è presente un cavedio con accesso dal giardino, utilizzato con vano tecnico e una struttura precaria con onduline da rimuovere, perché non presente nelle autorizzazioni.

I due posti auto, censiti come due appezzamenti di terreno, da sovrapposizione alla mappa risultano insistenti oltre il ciglio stradale, ma non identificati.

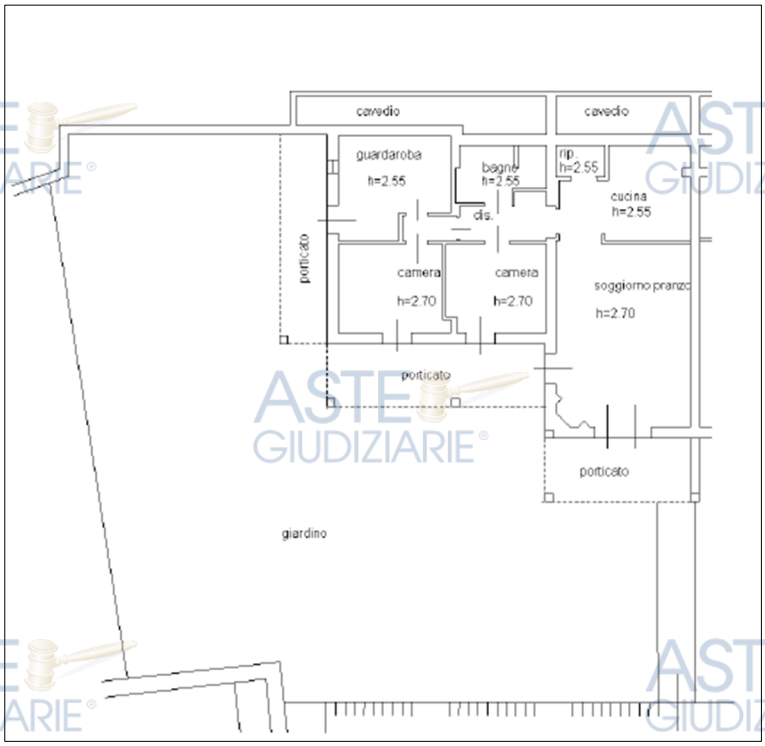


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ZAMPIERI MORENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b5b3d



PIANTA P. TERRA



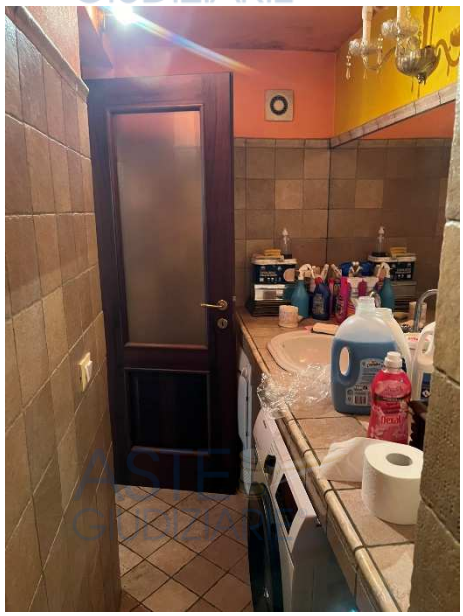
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ZAMPIERI MORENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b5b3d

SOGGIORNO

SOGGIORNO

ANG. COTTURA



Bagno zona giorno

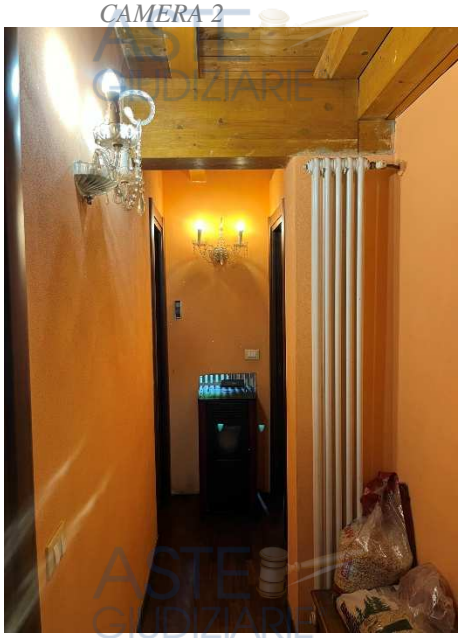
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ZAMPIERI MORENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b5b3d

CAMERA 1

CAMERA 2

CAMERA 3



CORRIDOIO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ZAMPIERI MORENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b5b3d

BAQNO ZONA NOTTE

INGRESSO ESTERNO

GIARDINO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ZAMPIERI MORENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b5b3d

VISTA ESTERNA

DA RIMUOVERE

VISTA ESTERNA

ACCESSO VANO TECNICO-CAVEDIO

POSTI AUTO/APPEZZAMENTI TERRENO

ACCESSO DA STRADA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ZAMPIERI MORENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b5b3d

D.1.3.2 Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

Pertinenze:

La pertinenza è individuata nell'atto di acquisto risulta il giardino e identificata all'interno dell'unità abitativa con

Fog. 12 map 427 sub 16

D.1.3.3 Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso pedonale e carraio è da via Angelo Sartori civ 11 b .

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Lo strumento urbanistico vigente è il Piano Regolatore Generale delle aree, e Piano degli interventi l'ultimo approvato

Come da Certificazione Urbanistica rilasciata in data 11.09.2024:

Foglio n. 12 mappale n. 440, 441 ZONA "C2" - AMBITI RESIDENZIALI ASSOGGETTATI A STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO

Il fabbricato in oggetto ricade Area di urbanizzazione consolidata

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

Si attesta la ***conformità tra gli intestatari*** *catastali dell'immobile e quelli risultanti dalle visure ipotecarie relative al titolo di acquisto, poiché l'intestazione è identificata:*

Mainolfi Angelina n. 29.04.1942 – usufruttuaria della quota di ½

Marenghi Vittorio n. 24.05.1936 – usufruttuario della quota d i di ½

Marenghi Monica Emilia n. 22.09.1969- nuda proprietaria

Poiché Mainolfi Angelina risulta deceduta in data 19.01.2018, l'intestazione è mancante della riunione di usufrutto alla quota di nuda proprietà per ½, quindi non conforme allo stato attuale

mentre per quanto concerne la ***conformità catastale*** *delle planimetrie rispetto lo stato di fatto, si rilevano difformità per*

map 427 sub 16 *cat. A/2 – cl 2 – vani 5.5 – Villaggio Albarè – RC € 610.71*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ZAMPIERI MORENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b5b3d

manca il collegamento e la trasformazione da cavedio a bagno, zona giorno, manca precisazione altezza parete delimitante zona cucina di fatto h.1.00 m circa, non ci sono spallette e porta a metà del corridoio, manca porta di collegamento al cavedio con accesso esterno.

Le difformità di cui sopra sono sanabili e prevedono l'aggiornamento catastale successivamente alla sanatoria presentata.

D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile

Il fabbricato risulta realizzato a seguito di una piano di Lottizzazione "Monte Crocetta loc. Albarè" regolata con convenzione urbanistica rep. 51510 Not Fauci del 15.11.2001 e costruito con le successive autorizzazioni :

- *Concessione edilizia prot 361- n. 1256 rilasciata il 11.02. - realizzazione di nove fabbricati di civile abitazione plurifamiliari*
- *DIA n. 1369 prot n. 1927 del 08.06.20054 variante in corso d'opera*
- *DIA tardiva n. 1516 prot n. 2833 del 243.07.2009*
- *AGIBILITA' prot n. 485 – P.E. n. 1256 , del 16.02.2010.*
-

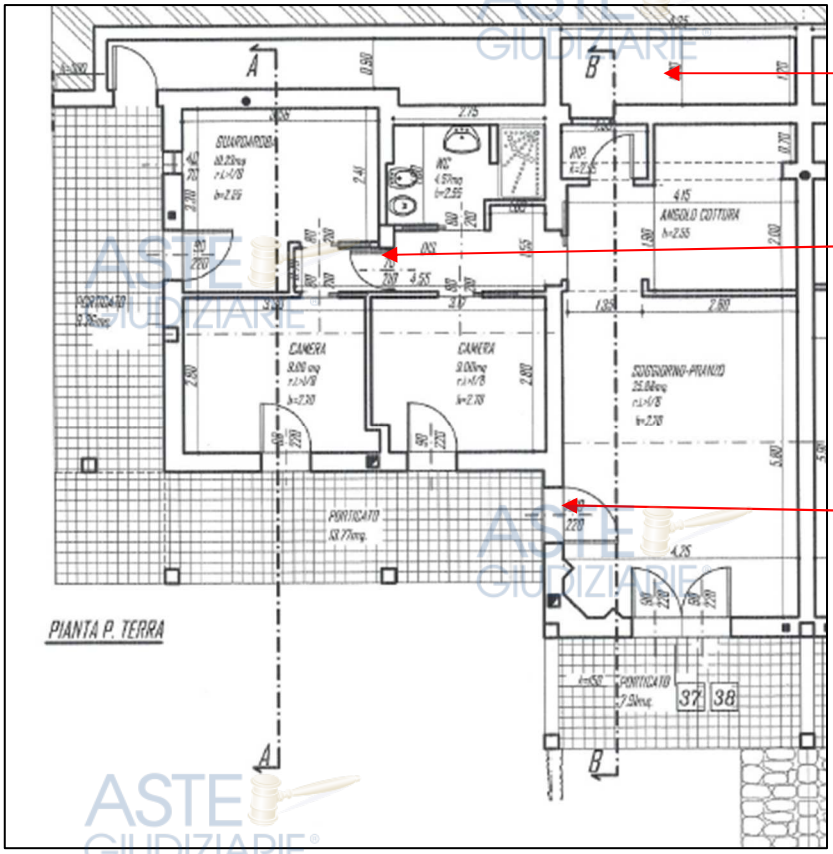
LA CONFORMITA' EDILZIA

Si riscontra la difformità dello stato dei luoghi ai titoli edilizi, il riferimento al titolo autorizzativo viene effettuato in raffronto all'ultima variante depositata e precisamente:

- *Con riferimento alla VAR. DIA 1516/2009*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ZAMPIERI MORENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b5b3d



Le difformità riscontrate sono

1. *IL CAVEDIO,in realtà è comunicante ed è un bagno, con due spallette in muratura*
2. *Non c'è la porta e le relative spallette*
3. *La porta finestra misura in larghezza 91 cm anziché 100 cm da progetto*
4. *Tettoia esterna non presente*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ZAMPIERI MORENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b5b3d

Le difformità sono state realizzate in corso di costruzione

Le difformità riscontrate necessitano di una sanatoria a mezzo di una CILA/SCIA,

- le difformità minori , spallette, dimensioni porta finestra rientrano nella medesima sanatoria

- sanatoria per aumento di superficie con l'annessione e cambio di destinazione del cavedio in bagno.

L' altezza interna di m. 2.55, l'altezza è sanabile perché art. 3.1.1.2 del regolamento edilizio di Ferrara di Monte Baldo prevede per l'accessorio (wc, ripostiglio, disimpegni) h 2.40 minima, l'aumento di superficie prevede una sanzione pari al doppio degli oneri dovuti , che vengono calcolati al momento della presentazione della pratica di sanatoria e che si individua da un minimo di € 1000 ad un massimo di € 3000

Mentre la tettoia non sanabile (vedi punto 4 precedente) va rimossa per un costo complessivo di € 5000

La sanzione amministrativa, per unità immobiliare si considererà a € 3.000, la pratica edilizia ammonta a € 4.000, per un complessivo importo di € 7000

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

Da ricerca effettuata presso Agenzia Entrate,(pec 47405/2024) non risulta nessun contratto di locazione registrato l immobile è occupato dall'esecutato :

Marenghi Vittorio n. 24.05.1936 – usufruttuario per la quota di ½

D.1.8 Vincoli ed oneri giuridici

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

- **Pignoramento immobiliare** – *a favore* Leviticus SPV srl *atto giudiziario - n. 4712 del 10.06.2024 , trascr. 11.07.2024 rp 21472 – rg 28490- contro* Marenghi Vittorio, Marenghi Monica Emilia
- *Beni fog. 12 map 427 sub 16 A/2 , fog, 12 map 440-441*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ZAMPIERI MORENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b5b3d

- *Alla data del 11.11.2024 non risultano trascrizioni – iscrizioni contro a nome dell'agenzia delle Entrate, tuttavia risulta intervenuta nella procedura per un debito di € 89.757.44 nei confronti di Marenghi Vittorio e la somma di €8179.67 nei confronti di Marenghi Monica Emilia*

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

Non risultano oneri o vincoli opponibili

Non cancellabili risultano:

- *decreto ingiuntivo rep. 1347/2017 del 20.03.2017*
- **Ipoteca GIUDIZIALE** – *a favore Residence Le Stelle . – ISCRITTA 22.01.2020 RG/RP 2210/331 iscriz € 8700 capitale € 3366.30 , da decreto ingiuntivo rep. 1347/2017 del 20.03.2017*

  Beni Ferrara M.B fog 12 map 427 sub 16

D.1.8.3 Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non ci sono diritti di prelazione sul fabbricato

D.1.9 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Si sono acquisiti i presso l'amministratore "Marco Rodoz . – via G. Arduino 26 – Caprino V.se, mail : marco.rodoz@gmail.comt, , i bilanci del Condominio Residence Le Stelle, relativi agli anni -2023-2024 . che si allega

L'amministratore dichiara:

al momento non vi sono tabelle millesimali specifiche in riferimento al riparto delle spese comuni, che sono sempre state suddivise in parti uguali fra i proprietari,

- le spese condominiali fisse, per la gestione e manutenzione, delle parti comuni condominiali, ammontano a circa 300,00 € annui per ciascuna unità immobiliare

- le spese straordinarie già deliberate, sono comprese nell'ultimo bilancio preventivo approvato (di cui invio copia), rimangono escluse le spese impreviste (urgenti ed improcrastinabili) sostenute nel corso della gestione 2023/2024

la posizione di Marenghi Vittorio :

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ZAMPIERI MORENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b5b3d

- nell'anno 2021/2022 le spese non pagate ammontano ad € 184,02
- nell'anno 2022/2023 le spese non pagate ammontano ad € 315,33. -

Il Condomino ha iscritto ipoteca giudiziale per i propri crediti (vedi punto D.1.8.2)

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

Non si tratta di immobile strumentale .

D.1.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata

Non si tratta di edilizia convenzionata .

D.1.12 Separazione in natura e progetto divisionale

Il lotto1 in oggetto è comprensivo dell'abitazione e di unità pertinenziali accessorie, immobili seppur individuali, sono tra loro legati e costituiscono LOTTO UNICO

D.1.13 Valutazione del lotto

La stima viene fatta ai sensi nell'art. 568, comma secondo, cod. proc. civ.

D.1.13.1 Consistenza

DESTINAZIONE	SUPERFICIE	MAP 427
Abitazione	*Mq 98.12*	*SUB 16*
porticati	*Mq. 32.97*	*SUB 16*
Cavedio-vano tecnico	*Mq. 10.82*	*SUB 16*
giardino	*Mq. 214.69*	*SUB 16*
Terreno-posto auto	*Mq 16.00*	*Map 440*
Terreno-posto auto	*Mq 15.00*	*Map 441*

La superficie è comprensiva delle murature perimetrali e in mezzeria per quelle confinanti.

D.1.13.2 Criteri di stima

Per valutazione degli immobili si intende utilizzare il market comparison approach (MCA) che è un procedimento di stima del valore di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ZAMPIERI MORENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b5b3d

contrattati di recente e di prezzo noto. Il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Nella fattispecie si è eseguito il MCA per le varie caratteristiche di immobili oggetto di vendita, distinte: Il complesso si distingue con la seguente tipologia: abitazioni nella medesima zona

D.1.13.3 Stima

Si è effettuato una ricerca nel mercato immobiliare, allo scopo di reperire dati per beni compravenduti nella zona in oggetto ricercando immobili con caratteristiche simili al bene oggetto di stima, si sono rinvenute compravendite che vengono allegate

Indagini di mercato e compravendite:

Sono state confrontate le informazioni desunte dagli atti, raccogliendo i valori singolarmente e comparati per caratteristiche , tenuto conto la tipologia, la superficie, l'ubicazione .

I rogiti comparabili acquisiti (e allegati) sono:

- *Rogito Not Cristiana Cascone del 08.03.2024 rep. 171465*
- *Rogito Not Caterina Sartori del 31.07.2024 rep 1383*
- *Rogito Not Cristiana Cascone del 19.04.2023 rep. 170042*
-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ZAMPIERI MORENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b5b3d

PROCEDIMENTO STIMA		COMPRAVENDITE						SUBJECT
		Unità A		Unità B		Unità C		S
	M C A							
1	Prezzo totale PRZ (euro) -	120 000,00		75 000,00		69 000,00		-
2	Data di compraventita DAT (mesi)							0
3	Superficie SUP (mq)	68,00		66,00		56,00		98,12
4	Elementi Accessori							
	Balconi BAL (mq)	0,00		10,00		10,00		32,97
	Cantina /soffitta (mq)	0,00		0,00		0,00		10,82
	posti auto (n)	0,00		0,00		2,00		2,00
5	giardino	200,00		0,00		30,00		214,69
6	Ascensore	0,00		0,00		0,00		0,00
7	Servizi igienici SER (n) o secondo servizio	1		1		1		2
8	Livello di piano LIV (n)	0		0		0		0
9	Stato di Manutenzione STM	1		1		1		1
	(da due a tre)	0		0		1		1
10	Impianto di condizionamento IMP (0-1)	0		0		0		0
11	Box (n)	2		1		0		0

*VERIFICA : ((p_max-p_min) / (p_min))*100*	*190 967,39*	-	*186 619,57*	:	*188 793,48*	x	*100*	=	*2,30*

Valore di stima del lotto 1 € 188.793,45

D.1.13.4 correzioni della stima

Sono previsti deprezzamenti :

Tutti i prezzi di riferimento riscontrati sono riconducibili ad immobili finiti, agibili e privi di sanatorie e sanzioni .

Pertanto dal valore di mercato desumibile, a confronto con i comparabili verranno detratti seguenti importi:

- *Pratica amministrativa SCIA IN SANATORIA € 4000*
- *Sanzione amministrativa € 3000*
- *Opere di demolizione tettoia € 3000*
- *Cancellazione trascrizioni, iscrizioni (, n.1 pignoramento)*
  € 294 (eventuale decreto ingiuntivo a carico € 294)

  Tot detrazioni € 10.000+294

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni per arrotondamento € 10.000

Riduzione del valore per assenza della garanzia per vizi del bene venduto -15% ***€ 28.319***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ZAMPIERI MORENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b5b3d

D.1.13.5 Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni

€ 150.474 CHE SI ARROTONDA A €150.000

D.1.13.6 Adeguamenti e correzioni della stima

D.1.13.7 Sono state confrontate le informazioni desunte dagli atti, raccogliendo i valori singolarmente e comparati per caratteristiche , tenuto conto la tipologia, la superficie

D.1.13.8 Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni **€ 150.000**

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, 10.11.2024

Il perito estimatore

Arch.ir Morena Zampieri

ALLEGATI LOTTO UNICO

E.1- a.b . Titoli di provenienza del bene (atto 2013, atto 2006, atto 2002)
E.2. Estratto per sunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato
E.3. Certificato storico di residenza dell'esecutato
E.4. Elaborato Planimetrico
E.5. Planimetrie catastali
E.6. Estratto storico del Catasto
E.7. Ispezioni ipotecarie aggiornate
E.8. Certificato di Destinazione Urbanistica
E.9. a-b-c-. Titoli Abilitativi
E.10 Fotografie degli interni
E.11. Fotografie degli esterni
E.12. Dati comparativi acquisiti e fonte
E.13 -Spese Condominiali Bilancio 2023-2024

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ZAMPIERI MORENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b5b3d

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ZAMPIERI MORENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b5b3d

TRIBUNALE DI VERONA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA INTEGRAZIONE

LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	**176/2024**
Giudice	**Dott. Attilio Burti**
Creditore procedente	**Levictus spv srl**
Parte esecutata	**Marenghi Vittorio e Marenghi Monica Emilia**
intervenuti	**Residence Le Stelle**

Esperto Stimatore

Morena Zampieri via Gardesane 21 – Verona info@studio-ventuno.,it tel 0458903037

Custode Giudiziario

Avv. Urnau Sabino Tayane - urnausabino@studiolegaleacn.it

C.so Porta Nuova 11 - 37122 Verona | TEL. 045 8031082 |

STUDIOVENTUNO

associati

arch. ir. morena zampieri - geom. gian Luca merlin

via Gardesane 21- Verona

P.IVA 04405130230

e-mail – morena.zampieri@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ZAMPIERI MORENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b5b3d

A SHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO

A.1 SCHEDA SINTETICA LOTTO 1

Procedura	RGE 176/2024
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà di un appartamento
Tipologia immobile	Appartamento su unico livello con giardino di pertinenza e due posti auto-(censiti come terreni), in un complesso immobiliare denominato "Residence Le Stelle – Villaggio Albarè" . Sup. commerciale mq 98.12
Ubicazione	Ferrara di Monte Baldo – via Angelo Sartori 11A
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Ferrara M.B (VR), Foglio 12 map. n°: 427 sub. 16 – map 440 e map 441
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 150.000
Stato di occupazione	L'appartamento risulta occupato da Marenghi Vittorio
Irregolarità edilizie	Presenti sì, Costi di regolarizzazione € 10000 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Presenti
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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ZAMPIERI MORENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b5b3d

Con disposizione del 22.01.2025, il G.E. dott. Burti,

Il Giudice

Dato atto dell'opposizione ex art. 615, 2 c.p.c. e, comunque, della necessità, correttamente evidenziata dall'opponente, che vengano esposti i valori dell'usufrutto e della nuda proprietà potendosi, se del caso, in sede distributiva dare luogo a pluralità di masse passive;

rinvia l'udienza al 26.3.25 alle ore 13.00 mandando gli atti al perito per l'aggiornamento della perizia di stima evidenziando i valori della nuda proprietà e dell'usufrutto colpiti dal pignoramento.

B DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Il diritto di piena proprietà degli immobili – quota 1/1

Catasto Fabbricati del Comune di Ferrara Monte Baldo, al Foglio 12, con ***mappali 427 sub 16*** *cat. A/2 – cl 2 – consistenza 5.5 vani – Villaggio Albarè SNC – RC € 610.71*

Catasto Terreni - FOG 12

- ***map 440*** *are 0.16 RD € 0.01 RA€0.01*
- ***map 441*** *are 0.15 RD € 0.01 RA€0.01*

C LOTTO 1 – IMMOBILI SITI IN ANGELO SARTORI 11A

C.1.1 Proprietà

La proprietà è stata acquista - per il diritto di piena e intera proprietà – Marenchi Monica Emilia per la nuda propiretà

Marenghi Vittorio nato 24/05/1936 e Mainolfi Angelina per il diritto di usufrutto in solido, con diritto di accrescimento in forza di contratto di compravendita redatto dal Notaio Giuseppe Rosa in data ***13/05/2013*** *trascritto in data 28/05/2013 ai nn. 18834 RG e 12599 RP dal [venditore Marenghi Francesca e Marenghi Mariapia].*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ZAMPIERI MORENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b5b3d

La sig Mainolfi risulta deceduta in data 19.01.2018, quindi risulta l'accrescimento della quota di usufrutto in capo Marenghi Vittorio .

C.1.1.1 Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile per l'intero al netto delle decurtazioni **€ 150.000**

Valore dell'usufrutto in capo a Marenghi Vittorio nato 24/05/1936

Valore della nuda proprietà in capo a Marenghi Monica Emilia

Valore usufrutto € 22.500 - Marenghi Vittorio

Valore Nuda Proprietà € 127.500 – Marenghi Monica Emilia

C.1.1.2 oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

A seguito degli interventi nella procedura si aggiornano a

Non risultano oneri o vincoli opponibili
Non risultano formalità non cancellabili

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, 10.02.2025

Il perito estimatore

Arch.ir Morena Zampieri

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ZAMPIERI MORENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b5b3d

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ZAMPIERI MORENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b5b3d