

Esecuzione Immobiliare

N. 298/2024 R.G.E.

Giudice

Dott. Attilio BURTÌ

Creditore procedente

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Parte eseguita

\*\*\*\*\*



Esperto Stimatore

Arch. LORELLA MARCONI – via Caprera, 6 - 37126 Verona

e-mail: [lorellamarconi.arch@gmail.com](mailto: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](mailto: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. MARLLL72C501775L P.Iva 03921900233

tel: +39 045 6391545 - mob: +39 340 3486325

e-mail: [lorellamarconi.arch@gmail.com](mailto:lorellamarconi.arch@gmail.com) Pec: [lorella.marconi@archiworldpec.it](mailto:lorella.marconi@archiworldpec.it)

Tribunale di Verona:

E.I. n. 298/2024 R.E.

Giudice:

dott. Attilio BURTÌ

Esperto stimatore:

arch. Lorella MARCONI

Custode:

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.....                                                                                              | 11 |
| D.1.3.1.  | Contesto .....                                                                                                         | 11 |
| D.1.3.2.  | Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato.....                                                               | 13 |
| D.1.3.3.  | Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali ..... | 17 |
| D.1.3.4.  | Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile .....                                                    | 17 |
| D.1.4.    | Situazione urbanistica della zona.....                                                                                 | 18 |
| D.1.5.    | Situazione catastale dell'immobile.....                                                                                | 21 |
| D.1.6.    | Situazione edilizia dell'immobile .....                                                                                | 21 |
| D.1.7.    | Stato di occupazione dell'immobile .....                                                                               | 22 |
| D.1.7.1.  | Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti .....                                            | 22 |
| D.1.7.2.  | Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile .....                                            | 22 |
| D.1.8.    | Vincoli ed oneri giuridici .....                                                                                       | 22 |
| D.1.8.1.  | Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura .....                                  | 22 |
| D.1.8.2.  | Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....                                                 | 26 |
| D.1.8.3.  | Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....                                              | 26 |
| D.1.8.4.  | Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile .....                         | 26 |
| D.1.9.    | Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali .....                                                          | 27 |
| D.1.10.   | Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....                                                        | 27 |
| D.1.11.   | Immobile in regime di edilizia convenzionata .....                                                                     | 28 |
| D.1.12.   | Separazione in natura e progetto divisionale.....                                                                      | 28 |
| D.1.13.   | Valutazione del lotto.....                                                                                             | 28 |
| D.1.13.1. | Consistenza .....                                                                                                      | 28 |
| D.1.13.2. | Criteri di stima .....                                                                                                 | 31 |
| D.1.13.3. | Stima.....                                                                                                             | 33 |
| D.1.13.4. | Adeguamenti e correzioni della stima .....                                                                             | 37 |
| D.1.13.5. | Valore di stima al netto delle decurtazioni .....                                                                      | 37 |
| E.        | ALLEGATI LOTTO UNICO .....                                                                                             | 39 |



## A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

|                                                |                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Procedura                                      | RGE 298/2024                                                                                                                                                                                          |
| Lotto                                          | 1                                                                                                                                                                                                     |
| Diritto oggetto di vendita                     | Plena proprietà dell'intero                                                                                                                                                                           |
| Tipologia immobile                             | Casa in linea su due piani fuori terra<br>Sup. commerciale mq 71                                                                                                                                      |
| Ubicazione                                     | Casaleone (VR), Via Roma n° 178                                                                                                                                                                       |
| Dati catastali                                 | Catasto Fabbricati, Comune di Casaleone (VR),<br>Foglio 13 mapp. n°: 189                                                                                                                              |
| VALORE DI STIMA al<br>netto delle decurtazioni | € 15.000,00                                                                                                                                                                                           |
| Stato di occupazione                           | Occupato dall'esecutato                                                                                                                                                                               |
| Irregolarità edilizie                          | Presenza di ricovero attrezzi in corpo staccato dall'abitazione non<br>autorizzato. Costi di demolizione e smaltimento € 1.500,00 (già<br>scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni) |
| Irregolarità catastali                         | Adeguamento planimetria catastale a seguito della<br>regolarizzazione edilizia. Costi per la regolarizzazione € 500,00 (già<br>scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)            |
| Esistenza di formalità<br>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. 298/2024 R.E.  
dott. Attilio BURTÌ  
arch. Lorella MARCONI  
IVG di Verona

**B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA**

L'esecutato, sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, nato in \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, c.f. \*\*\*\*\*, residente a Casaleone (VR) in via Roma n. 178, risulta unico proprietario dei beni immobili in oggetto per quota di 1/1, in virtù ATTO DI COMPRAVENDITA del 05 aprile 2007 Rep. n. 76189/8488 Notaio Avv. Giuseppe CHILIBERTI di Cerea (VR), trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare – di Verona in data 27 aprile 2007 ai nn. 20993-R.G. e 12239 R.P.

**C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO**

Essendo il compendio costituito da una sola abitazione distribuita su due piani e piccola area frontale di proprietà con piccolo ricovero attrezzi in corpo staccato, tutti di proprietà dell'esecutato, 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 07/10/2024, data di notifica del pignoramento, si rilevano le seguenti formalità:

1. All'esecutato sig. \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\* \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, c.f. \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
a seguito atto di: ATTO DI COMPRAVENDITA  
del: 05/04/2007 Rep. n. 76189/8488  
Notaio: CHILIBERTI GIUSEPPE di CEREÀ (VR)  
Trascritto a Verona il: 27/04/2007  
ai nn.ri 20993 R.G. e 12239 R.P.  
Da potere di COMUNE DI CASALEONE, Sede CASALEONE (VR), c.f. 00659900237.

Al momento dell'acquisto, l'esecutato non risultava cittadino italiano e non ha prodotto alcun documento del proprio Paese che ne certificasse lo stato civile.

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

Per quanto riguarda lo STATO CIVILE dell'esecutato segue testo e-mail PEC ricevuta dal  
Comune di Casaleone (VR):











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

Il compendio è sito nel nucleo storico del Comune di Casaleone (VR), ed è composto da n. 1 Unità abitativa e pertinenze in via Roma n.178, in medesimo contesto edificato prima dell'anno 1895 data di redazione della mappa d'impianto del Catasto italiano per il Comune di Casaleone. Trattasi di piccola casa in linea su due piani fuori terra costituita da cucina, soggiorno e bagno nel vano sottoscala al piano terra e una camera da letto con anticamera al piano primo. In corpo staccato, fronte abitazione, piccolo ricovero attrezzi non autorizzato. Fanno parte della proprietà la quota parte di tutte le parti comuni in base all'art. 1117 del CC.

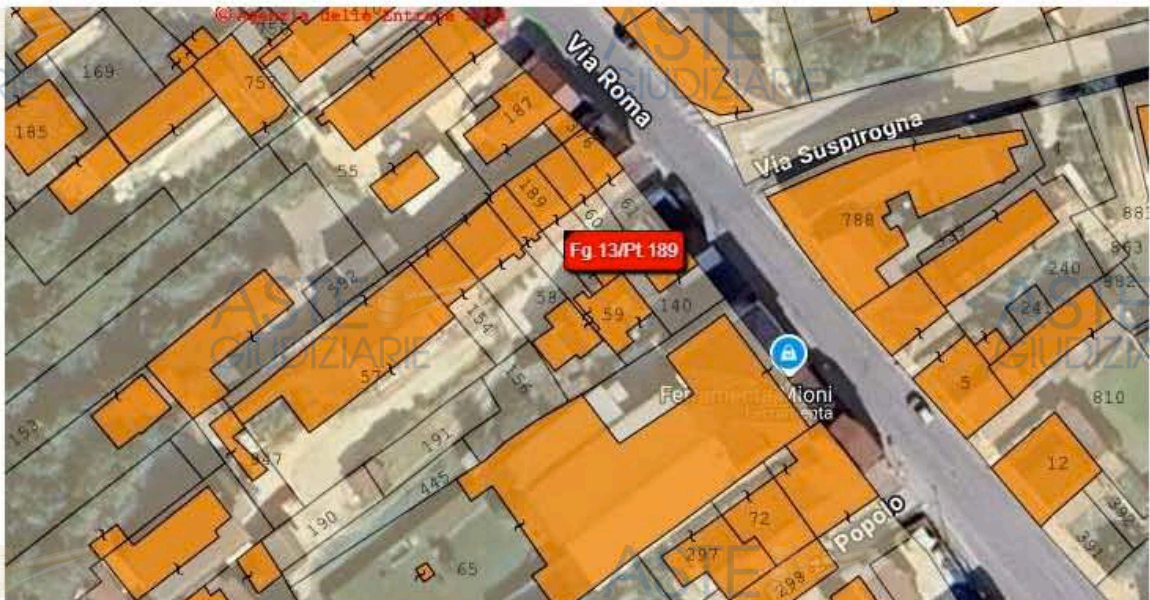
Al Catasto del Comune di Casaleone (VR) il compendio è così identificato:

- CATASTO FABBRICATI

Foglio 13 particella 189, Cat. A/3 Cl. 2, Consistenza 4 vani - Via Roma n. SNC, Piano T -1;

- CATASTO TERRENI

Foglio 13 particella 189, Qualità Classe ENTE URBANO, Superficie mq are 00, ca 75.



Individuazione del compendio - Estratto da ForMaps

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 Casaleone (VR)**

##### **Foglio 13 particella 189 unità abitativa**

a. con Impianto meccanografico del 30/06/1987:

Sezione Urbana A, Foglio 9 Particella 189, Categoria A/5, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Rendita Euro 0,13, L. 259, VIA ROMA n. 108, Piano T-1;

b. con VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario:

Sezione Urbana A, Foglio 9 Particella 189, Categoria A/5, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Rendita Euro 92,19, L. 178.500, VIA ROMA n. 108, Piano T-1;

c. con AMPLIAMENTO del 24/08/2005 Pratica n. VR0206473 in atti dal 24/08/2005 AMPLIAMENTO (n. 36981.1/2005):

Foglio 13, Particella 189, Cat. A/3, Classe 2, Cons. 4 vani, Rendita Euro 150,81, VIA ROMA n. SNC, Piano T-1;

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

Foglio 13, Particella 189, Cat. A/3, Classe 2, Cons. 4 vani, Superficie Catastale Totale: 81 mq Totale escluse ar\*\* scoperte\*\*: 78 mq, Rendita Euro 150,81, VIA ROMA n. SNC, Piano T-1.

#### **CATASTO TERRENI**

**Comune di Casaleone (VR)**

##### **Foglio 13 particella 189 ENTE URBANO**

a. con Impianto meccanografico del 06/01/1987:

Foglio 13 Particella 189, Qualità Classe ENTE URBANO, Superficie mq are 00, ca 75;

b. con Tipo Mappale del 29/06/2005 Pratica n. VR0168589 in atti dal 29/06/2005 (n. 168589.1/2005):

Foglio 13 Particella 189, Qualità Classe ENTE URBANO, Superficie mq are 00, ca 75.

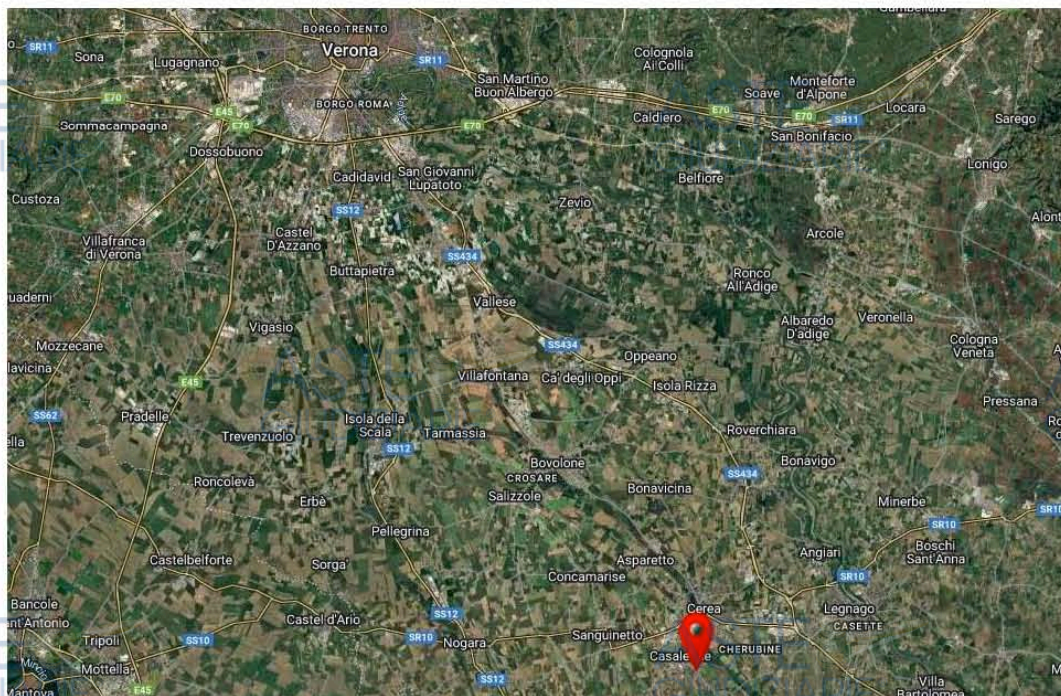


**D.1.3.1. Contesto**

Il compendio è sito nel Comune di Casaleone (VR) in località Sant'Antonio, in corte comune lungo via Roma, strada che collega la frazione con il centro del paese. Gli immobili oggetto di pignoramento distano inoltre circa 4 Km dal paese di Cerea, grande centro della bassa veronese dotato di molti servizi, e circa 7 km dall'ingresso della SS434 Transpolesana, via di collegamento principale tra le città di Verona e Rovigo.

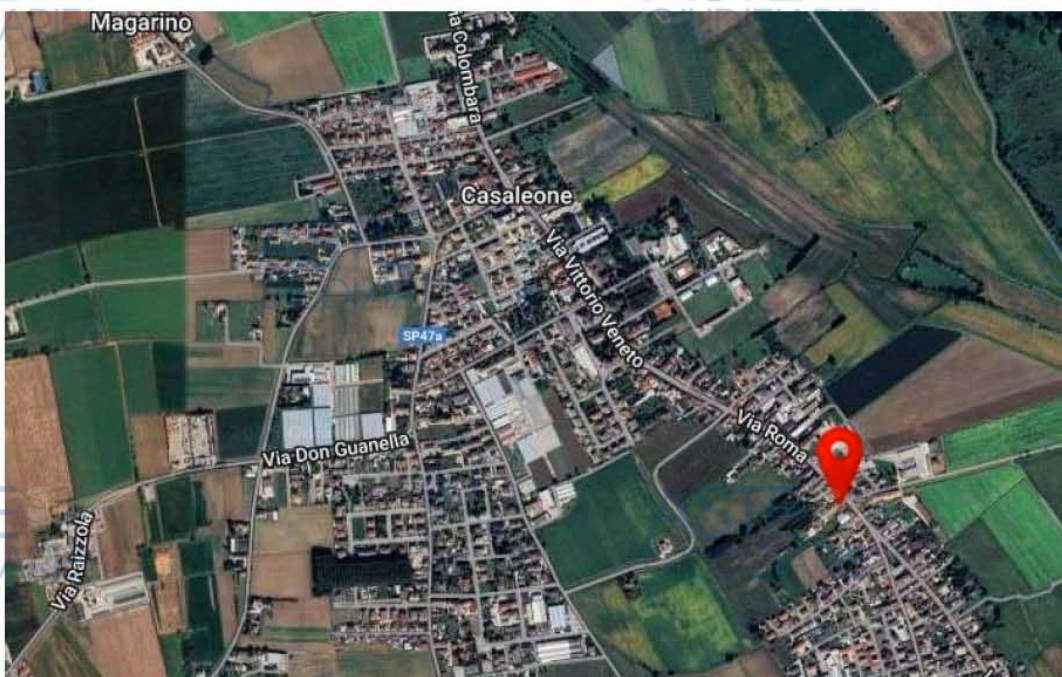
Trattasi di zona poco servita nelle immediate vicinanze ma relativamente vicina, circa 10 minuti in auto, dai due paesi più grandi siti a sud di Verona, Cerea e Legnago. Inoltre, entro meno di un chilometro dal compendio, direzione nord, corrispondenti a massimo dieci minuti a piedi, sono presenti tre scuole, di cui una dell'infanzia, una primaria e una secondaria di primo grado. Dopo altri circa cinquecento metri, sempre in direzione nord, si trovano due fermate di bus per il collegamento con i più importanti centri vicini e la città di Verona.

Di seguito estratti da forMaps che ne individuano la posizione.

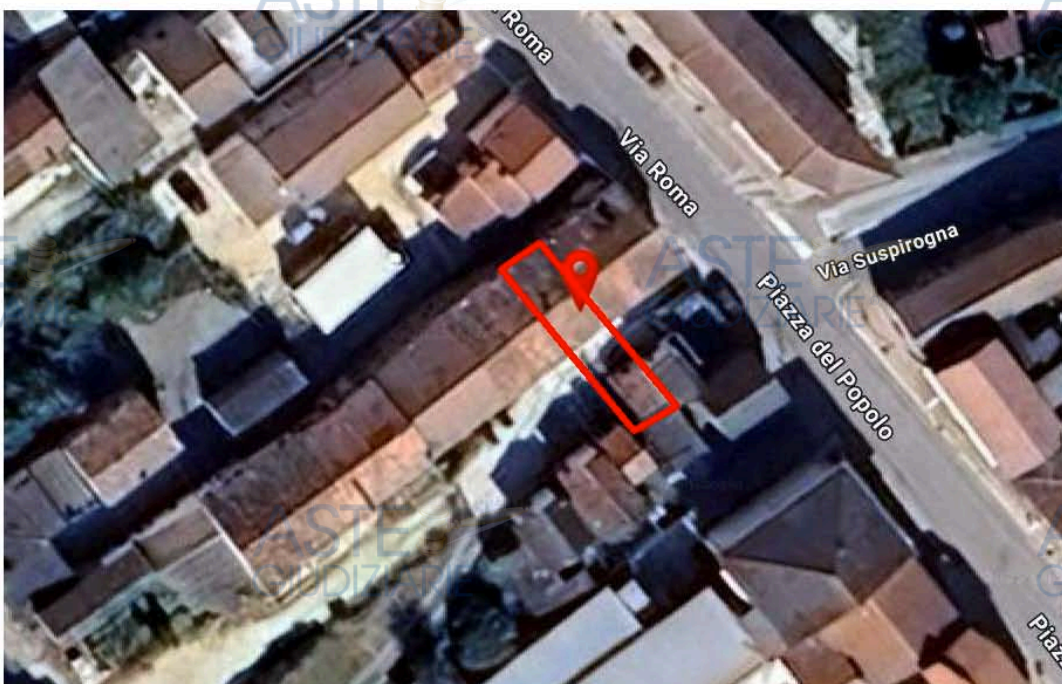


**Individuazione del compendio rispetto alla città di Verona - Estratto da ForMaps**





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



Individuazione del mappale 189 - Estratto da ForMaps



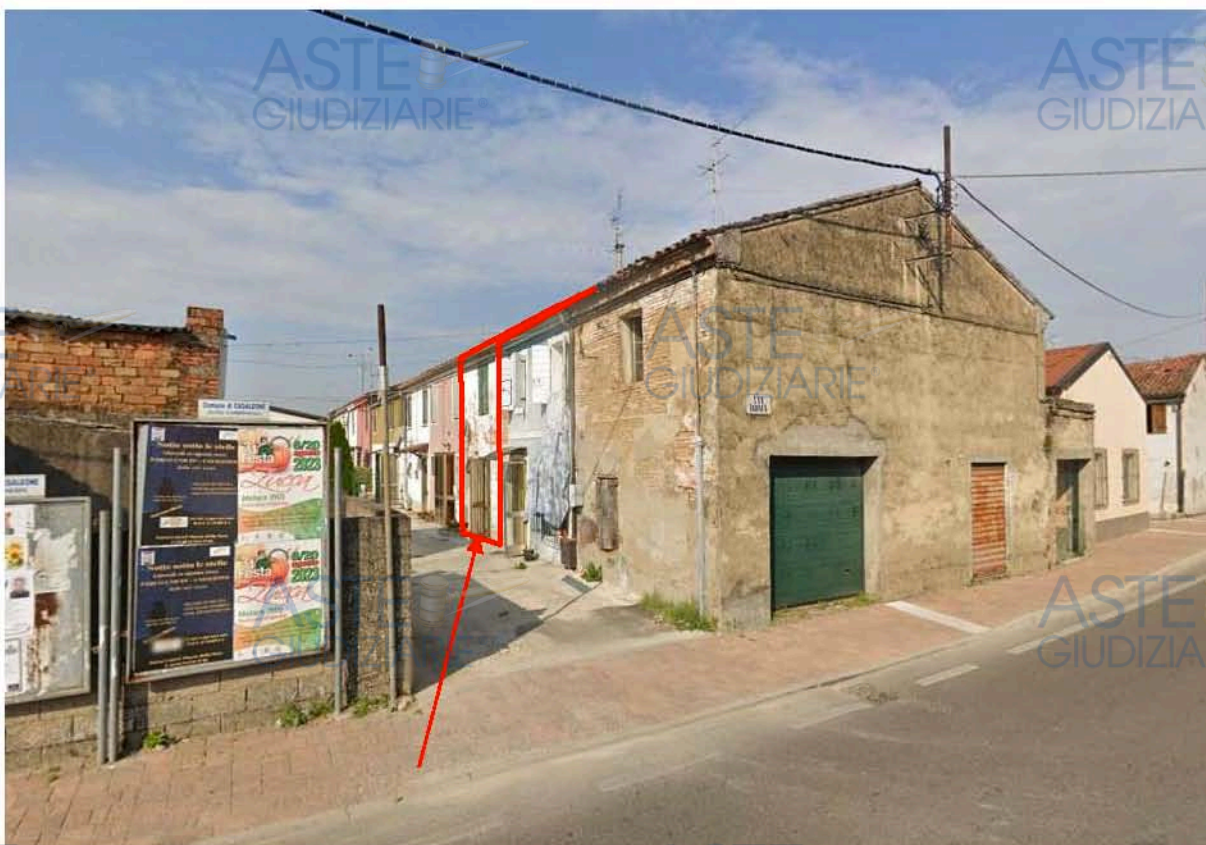
### D.1.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Trattasi di antica casa in linea distribuita su due piani, in corte comune, tipica costruzione dei centri urbani di fine XIX e inizio XX secolo del nord Italia; completa il compendio piccola area recintata, dirimpetto all'abitazione, dove sorge un ricovero mezzi/attrezzi, non autorizzato. L'accesso pedonale e carraio al compendio avviene da via Roma. L'abitazione oggetto di pignoramento è costituita da cucina, bagno con solo lavamani e tazza WC nel vano sottoscala, soggiorno-pranzo al piano terra, disimpegno e camera da letto al piano primo.

Lo stato di conservazione interno è scadente.

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 Roma e individuazione compendio



Vista del compendio da interno corte

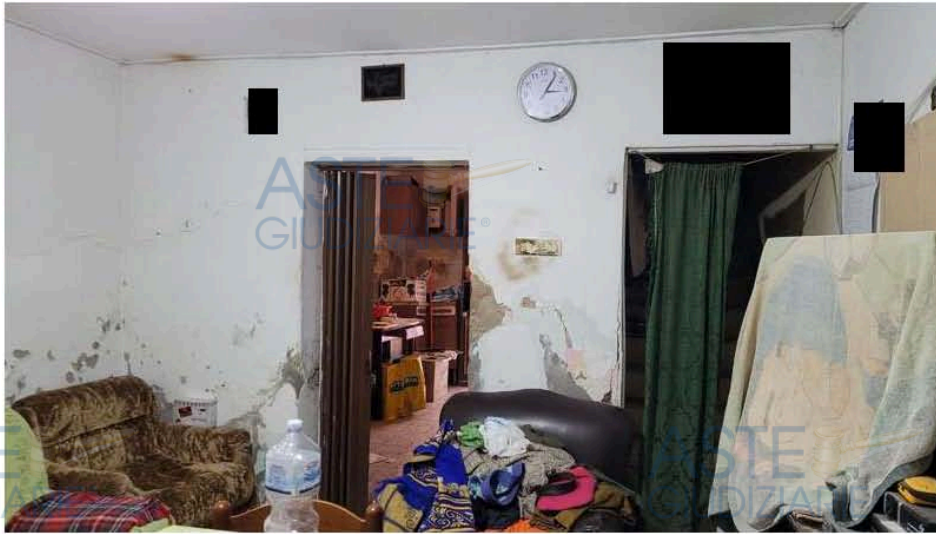


Ingresso cucina



Soggiorno





Soggiorno



Scala da soggiorno a P1



Disimpegnio P1





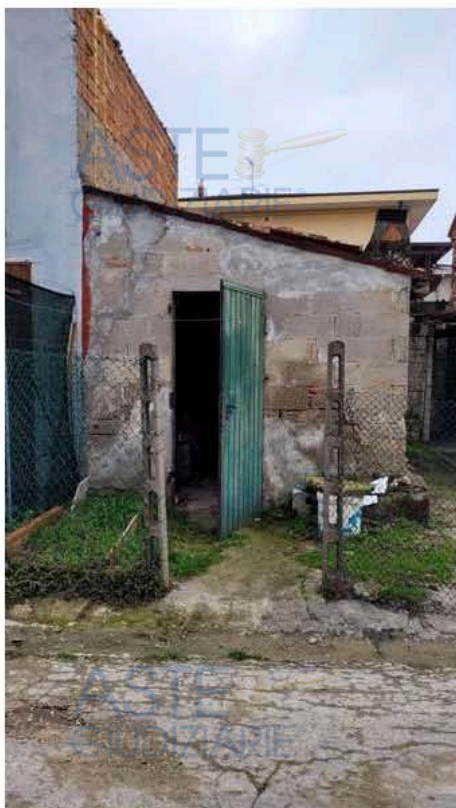
Disimpegno P1



Camera da letto



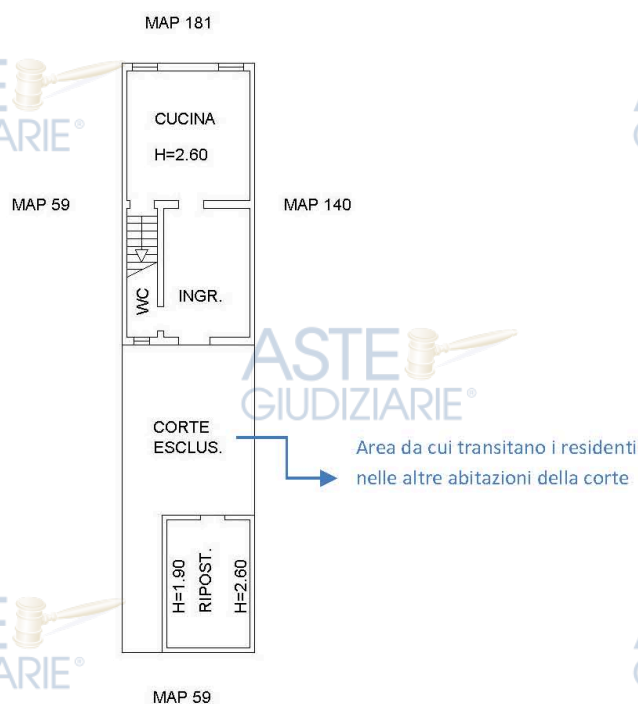
Bagno



Ricovero attrezzi non autorizzato

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

Le pertinenze dell'immobile sono costituite da piccola porzione di area esterna, sul fronte dell'abitazione con diritto di passo da parte dei residenti nella corte. Non sono presenti BCNC.



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

L'accesso agli immobili avviene da via Roma.



Il bene oggetto della presente relazione è identificato nel Piano di Assetto del Territorio (PAT) del Comune di Casaleone, approvato con D.G.R.V. n. 589 del 17/04/2012 entrato in vigore il 24/05/2012 nelle tavole e per i seguenti articoli:

TAVOLA 1 – CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Vincoli

art. 6

Vincolo Sismico – Zona 4 – Intero territorio comunale

Pianificazione di livello superiore

art. 6

Centri storici







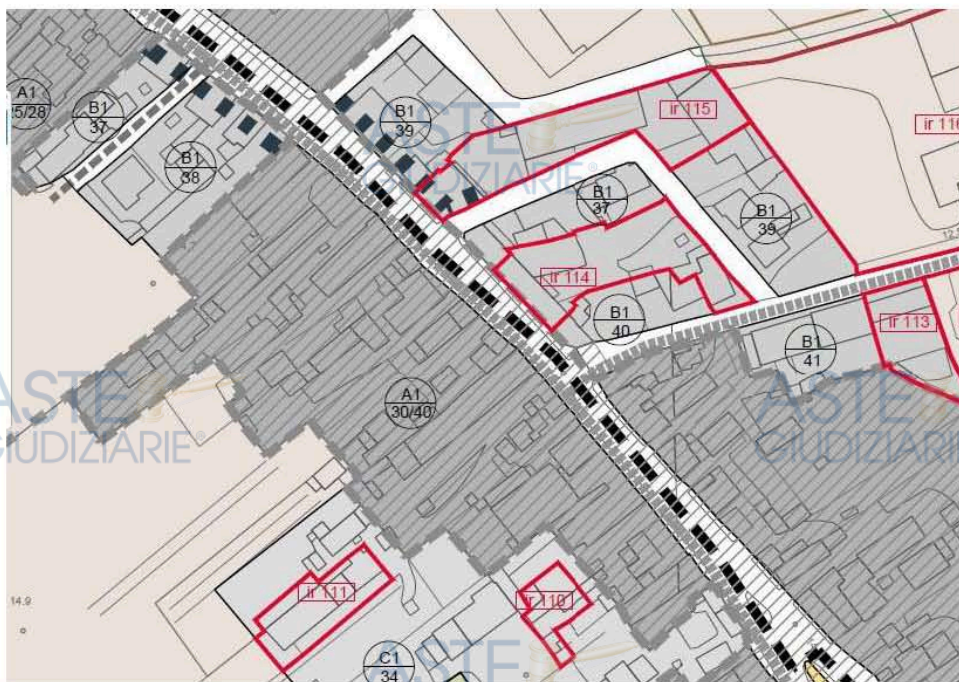
Il compendio è altresì identificato nel 2° Piano degli Interventi (PI) del Comune di Casaleone, adottato con D.C.C. n. 45 del 27 settembre 2019 nelle tavole e per i seguenti articoli:

TAVOLA 2.2 -

ZONE SIGNIFICATIVE

Casaleone

Z.T.O. A1 Edilizia civile nei centri di antico impianto





#### 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.

Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale tranne per quanto riguarda la distribuzione del primo piano. 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 Casaleone (VR) non risultano pratiche edilizie relative ai beni pignorati.

Per quanto riguarda l'abitazione si può affermare che sia stata costruita antecedentemente al 1967 in quanto presente nella mappa d'impianto catastale del 1895, il tutto confermato dai caratteri tipologici dell'edificio, dai materiali delle strutture portanti e dallo stato di conservazione delle stesse. Il ripostiglio esterno è invece di realizzazione più recente, tuttavia, come dichiarato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Casaleone, non esistono pratiche edilizie relative agli immobili pignorati per cui, per l'annesso sarà prevista la demolizione. Costi di demolizione e smaltimento € 1.500,00.

L'attuale destinazione residenziale risulta compatibile con le norme specifiche dello strumento urbanistico comunale.



**Estratto da:  
Mappa d'Impianto Catastale  
Comune di Casaleone anno 1895**

### **D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile**

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

Gli immobili pignorati, alla data del sopralluogo del 02/10/2024, risultavano occupati dall'esecutato, sig. \*\*\*\*\* in virtù di Atto di Compravendita Rep. n. 76189/8488, stipulato in data 05/04/2007 trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizi di pubblicità immobiliare – di Verona, in data 27 aprile 2007 ai nn. 20993 R.G. e 12239 R.P.

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

Lo stato di occupazione dell'immobile non è 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**

Ipotecche volontarie:            costi per la cancellazione Tassa ipotecaria € 35,00  
                                             costi per la cancellazione Imposta di bollo € 59,00

Ipotecche giudiziali: le domande giudiziali non possono essere cancellate in sede esecutiva;

Trascrizioni/Pignoramenti: costi per la cancellazione saranno di € 299,00

In base alle risultanze dei registri dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Verona Territorio, relativamente ai cespiti in oggetto, risultano pubblicate le seguenti formalità:



- TRASCRIZIONE del 11 ottobre 2006 – ai nn. 50117 R.G. e 29121 R.P. nascente da ATTO DI COMPRAVENDITA notaio CHILIBERTI GIUSEPPE di Cerea (VR), codice fiscale CHLGPP51A22F839G, in data 21 settembre 2006 Rep. n. 75292/7951;

A favore:

COMUNE DI CASALEONE Sede CASALEONE (VR, codice fiscale 00659900237 Per diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

Contro:

\*\*\*\*\* , nata a Casaleone il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, codice fiscale

\*\*\*\*\* Per diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni;

Beni colpiti in comune di Casaleone (VR), così censiti:

Catasto Fabbricati

Foglio 13, Particella 189;

Catasto Terreni

Foglio 13, Particella 189;

Sezione D – Ulteriori informazioni:

SI PRECISA CHE PER TALE CESSIONE NON C'È STATO CORRISPETTIVO IN QUANTO TRATTASI DI CESSIONE A TITOLO TRANSATTIVO E FORFETTARIO A RIFUSIONE TOTALE DELLE RETTE SOSTENUTE DAL COMUNE DI CASALEONE NEI CONFRONTI DI ENTRAMBI I GENITORI DELLA CEDENTE.

- TRASCRIZIONE del 27 aprile 2007 – ai nn. 20993 R.G. e 12239 R.P. nascente da ATTO DI COMPRAVENDITA notaio CHILIBERTI GIUSEPPE di Cerea (VR), codice fiscale CHLGPP51A22F839G, in data 05 aprile 2007 Rep. n. 76189/8488;

A favore:

\*\*\*\*\* , nato a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\*\* Per diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

Contro:

COMUNE DI CASALEONE Sede CASALEONE (VR, codice fiscale 00659900237 Per diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

Beni colpiti in comune di Casaleone (VR), così censiti:

Catasto Fabbricati

Foglio 13, Particella 189;

Catasto Terreni

Foglio 13, Particella 189;

- ISCRIZIONE del 27 aprile 2007 – ai nn. 20994 R.G. e 4865 R.P. nascente da IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO nascente da ATTO NOTARILE PUBBLICO del 05/04/2007 Rep. n. 76190/8489 notaio CHILIBERTI GIUSEPPE di Cerea (VR), codice fiscale CHLGPP51A22F839G;

Capitale € 53.000,00, Tasso interesse annuo 4.5%, Totale € 106.000,00;

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:

\*\*\*\*\* \*\*\*, nato a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\*\* Per diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

Beni colpiti in comune di Casaleone (VR), così censiti:

Catasto Fabbricati

Foglio 13, Particella 189;

Catasto Terreni

Foglio 13, Particella 189;

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 28 giugno 2012 – ai nn. 22064 R.G. e 15903 R.P. nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI emesso da Ufficiale Giudiziario di Legnago, Codice fiscale 82002970232 in data 18/05/2012 Rep. n. 854

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:

\*\*\*\*\* \*\*\*, nato a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\*\* Per diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

Beni colpiti in comune di Casaleone (VR), così censiti:

Catasto Fabbricati - Foglio 13, Particella 189;

Catasto Terreni - Foglio 13, Particella 189.

- TRASCRIZIONE all'Ufficio del Territorio di Verona in data 19 novembre 2024 – ai nn. 47111 R.G. e 34991 R.P. nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI emesso da Ufficiale Giudiziario di VERONA, Codice fiscale 80010720235 in data 16/10/2024 Rep. n. 8280

A favore:

AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA, Sede Napoli (NA), Codice fiscale 05828330638;

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

Contro:

\*\*\*\*\* \*\*\*, nato a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\*\* Per diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

Beni colpiti in comune di Casaleone (VR), così censiti:

Catasto Fabbricati - Foglio 13, Particella 189;

Catasto Terreni - Foglio 13, Particella 189.

#### **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 non si trovano all'interno di un edificio costituito in condominio.

#### **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

**D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata**

Gli immobili oggetto di pignoramento non sono stati costruiti in regime di edilizia convenzionata pubblica.

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

Non sono state pignorate quote indivise

**D.1.13. Valutazione del lotto****D.1.13.1. Consistenza**

Trattasi di casa in linea di antica origine di piccola metratura, distribuita su due piani fuori terra, costituita da cucina, soggiorno e bagno nel vano sottoscala al piano terra, disimpegno e camera da letto matrimoniale al piano primo.

Esternamente, piccola porzione di area esterna di circa 20 mq con ricovero attrezzi non autorizzato.

Estratto da Planimetria catastale



Piano terra

Piano primo



**Tabella di calcolo della superficie commerciale:**

| DESTINAZIONE                  | SUPERFICIE LORDA SUL | SUPERFICIE NETTA | COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO | SUPERFICIE COMMERCIALE |
|-------------------------------|----------------------|------------------|----------------------------|------------------------|
| UNITA ABITATIVA E PERTINENZE  |                      |                  |                            |                        |
| Mapp. 189                     |                      |                  |                            |                        |
| Piano terra                   |                      |                  |                            |                        |
| ingresso/cucina               | 12,00                | 10,00            | 1,00                       | 12,00                  |
| bagno (in vano sotto scala)   | 3,50                 | 2,50             | 1,00                       | 3,50                   |
| soggiorno                     | 16,90                | 14,00            | 1,00                       | 16,90                  |
| Piano primo                   |                      |                  |                            |                        |
| disimpegno                    | 14,90                | 12,60            | 1,00                       | 14,90                  |
| camera da letto               | 17,00                | 14,40            | 1,00                       | 17,00                  |
| vano scala                    | 2,50                 | 2,20             | 1,00                       | 2,50                   |
| Esterno                       |                      |                  |                            |                        |
| corte                         | 28,00                |                  | 0,15                       | 4,20                   |
| Totale superficie commerciale |                      |                  | mq                         | 71,00                  |

**Tabella delle caratteristiche strutturali**

|                     | materiale | tipologia              | condizioni | coibentazione |
|---------------------|-----------|------------------------|------------|---------------|
| strutture verticali | laterizio | mattoni pieni e pietre | scarse     | assente       |
| solai               | legno     | travi e assito         | scarse     | assente       |

**Tabella delle componenti edilizie e costruttive**

|                        | materiale               | tipologia         | condizioni | protezione |
|------------------------|-------------------------|-------------------|------------|------------|
| superfici esterne      | Intonaco e finteccitura | Malta             | scarse     |            |
| infissi esterni        | in legno                | A battente        | scarse     | inferriate |
| oscuramenti            | in legno                | A battente        | scarse     |            |
| muri interni           | laterizio               | murature portanti | scarse     |            |
| pavimentazione interna | ceramica/gres/pietra    | piastrelle        | scarse     |            |
| rivestimenti bagni     | ceramica                | piastrelle        | scarse     |            |
| pavimenti camere       | legno                   | assito solaio     | scarse     |            |

Gli impianti, ove presenti, sono obsoleti e totalmente fuori norma; non sono state reperite le certificazioni relative. L'impianto idrosanitario è di tipo autonomo con scaldabagno murale installato all'interno dell'unità abitativa, nel locale cucina, per la sola produzione di acqua calda. L'impianto di riscaldamento non è presente. 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>presente</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". Nel caso specifico della presente stima, si precisa che è stato utilizzato un solo Comparabile, ritenuto "forte" in quanto riguarda un immobile della stessa epoca di costruzione, caratteristiche edilizie e tipologiche del Subject, sito in una corte, che dista soltanto cento metri dal compendio pignorato, compravenduto ad ottobre 2024.

Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti di 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 Casaleone - 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 Comparabile.

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):**

Piccola casa in linea su due piani fuori terra costituita da cucina, soggiorno e bagno nel vano sottoscala al piano terra e una camera da letto con anticamera al piano primo. In corpo staccato, fronte abitazione, area esterna di circa 30 mq in parte transitabile da altri residenti nella corte.

- superficie catastale interna pari a mq 78,00
- superficie catastale scoperta di mq 3
- stato di manutenzione scarso

**Comparabile:**

Casa in linea su due piani fuori terra risalente alla stessa epoca di costruzione del Subject, di metratura doppia a quest'ultimo senza area esterna di proprietà.

- casa in linea sita in via Roma a Casaleone (VR) in corte interna.
- superficie catastale interna pari a mq 172,00
- superficie catastale scoperta assente
- stato di manutenzione mediocre (desunto dalle foto degli esterni)
- prezzo desunto dall'atto di compravendita € 56.000 in data 17/10/2024

## RIEPILOGO DEGLI INDICI MERCANTILI

| Indice e informazione                     | Importo |
|-------------------------------------------|---------|
| Saggio annuale di svalutazione del prezzo | 4,8%    |
| 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 scarso a mediocre), sono stati considerati € 300,00 €/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      | Subject | Informazione mercantile                               |
| Prezzo (€)                                                             | 56.000 |         | (prezzi ricavati da atti o informazioni dimostrabili) |
| Data (mesi)                                                            | 6      | 0       | 4,8% annuo                                            |
| Superficie principale (mq)                                             | 172,00 | 81,00   | Indice mercantile 1                                   |
| Balconi (mq)                                                           | 0,00   | 0,00    |                                                       |
| Servizi (bagni) (n.)                                                   | 1      | 1       |                                                       |
| Livello di Piano (n.)                                                  | 1      | 1       |                                                       |
| Stato di Manutenzione (Conservazione)<br>(1 scarso /2 mediocre)        | 2      | 1       | € 6.000,00 per passare da scarso a mediocre           |
| BoX (n)                                                                | 0      | 0       |                                                       |
| Posto Auto (n)                                                         | 0      | 0       |                                                       |
| Impianto Condizionamento<br>(0 assente /1 usato /2 seminuovo /3 nuovo) | 0      | 0       |                                                       |
| Aree esterne                                                           | 0,00   | 28,00   | Indice mercantile 0,15                                |

Da cui si ricava la Tabella dei prezzi marginali:

| Tabella Prezzi Marginali                                               |            |
|------------------------------------------------------------------------|------------|
|                                                                        |            |
|                                                                        |            |
| Prezzo di mercato e caratteristica                                     | A          |
| Data (mesi)                                                            | € 225,29   |
| Superficie principale (mq)                                             | € 325,58   |
| Balconi (mq)                                                           | € 97,67    |
| Livello di Piano (n.)                                                  | € 280,00   |
| Servizi (bagni) (n.)                                                   | € -        |
| Stato di Manutenzione (Conservazione)<br>(1 scarso /2 mediocre)        | € 6.000,00 |
| BoX (n)                                                                | € -        |
| Posto Auto (n)                                                         | € -        |
| Impianto Condizionamento<br>(0 assente /1 usato /2 seminuovo /3 nuovo) | € -        |
| Area esterna (mq)                                                      | € 48,84    |

| Tabella di Valutazione                |            |
|---------------------------------------|------------|
| Prezzo e                              | A          |
| Prezzo                                | 56.000,00  |
| Data (mesi)                           | -1.351,72  |
| Superficie principale (mq)            | -29.627,91 |
| Balconi (mq)                          | 0,00       |
| Servizi (bagni) (n.)                  | 0,00       |
| Livello di Piano (n.)                 | 0,00       |
| Stato di Manutenzione (Conservazione) | -6.000,00  |
| BoX (n)                               | 0,00       |
| Posto Auto (n)                        | 0,00       |
| Impianto Condizionamento              | 0,00       |
| Area esterna (mq)                     | 1.367,44   |
| Prezzo corretto                       | 20.387,81  |

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

Valore del LOTTO (arrotondato): = **€ 20.400,00**  
**(euro ventimilaquattrocento/00)**

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

|                                                            |             |
|------------------------------------------------------------|-------------|
| Valutazione con MCA                                        | € 20.400,00 |
| a) Decurtazione per assenza di garanzia di vizi -15%       | € 3.060,00  |
| b) demolizione e smaltimento corpo esterno non autorizzato | € 1.500,00  |
| c) Adeguamento planimetria catastale                       | € 500,00    |
| d) Oneri giuridici gravanti                                | € 393,00    |
| TOTALE DETRAZIONI                                          | € 5.453,00  |

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni (arrotondato) € 15.000,00

Per le seguenti quote:

\*\*\*\*\* C.f. \*\*\*\*\*

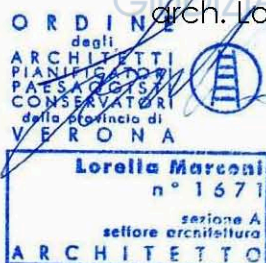
**per quota di PROPRIETA' 1/1**



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, 04/04/2025

L'esperto stimatore  
arch. Lorella Marconi



E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titolo di provenienza del bene
- E.2. Certificato storico di residenza dell'esecutato
- 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