

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

ALLEGATI ALLA

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare

N. 298/2024 R.G.E.

Giudice

Dott. Attilio BURTI

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 tel. +39 045 6391545 mob. +39 340 3486325

Custode Giudiziario

IVG Verona – Via Chioda, 80 – 37136 Verona

e-mail: info@ivgverona.it tel. +39 045 4851352

Lorella Marconi, architetto

Via Caprera, 6 - 37126 Verona

Ordine degli Architetti della Provincia di Verona n. 1671

c.f. MRCLLL72C50I775L P.iva 03921900233

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

e-mail: lorellamarconi.arch@gmail.com Pec: lorella.marconi@archiworldpec.it

Tribunale di Verona:

Giudice:

Esperto stimatore:

Custode:

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

dott. Attilio BURTI

Arch. Lorella MARCONI

IVG Verona

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. Contratti in forza dei quali il bene è occupato da un terzo (locazione, comodato, affitto)
- E.9. Fotografie degli interni
- E.10. Fotografie degli esterni
- E.11. Dati comparativi acquisiti e fonte

E.1. Titolo di provenienza del bene

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**COMPRAVENDITA
REPUBBLICA ITALIANA**

Il cinque aprile duemilasette

In Cerea nel mio studio alla via Borghetto 1

Innanzi a me Avv. GIUSEPPE CHILIBERTI, Notaio in Cerea iscritto nel ruolo del distretto di Verona

si costituiscono

in persona di

parte acquirente

Io Notaio sono certo dell'identità personale dei costituiti i quali stipulano quanto segue

SEZIONE PRIMA - CONTENUTO ESSENZIALE**ARTICOLO I**

Il [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] come rappresentato, vende al signor [REDACTED] [REDACTED] che acquista la piena proprietà sul seguente immobile in Comune di Casaleone (VR), Via Roma n. 178 avente accesso dalla corte promiscua

- abitazione di due piani con poco discosto ripostiglio nonché corte esclusiva

Catasto Fabbricati del:

Comune di Casaleone

Fg. 13 (ex sez. A fg. 9)

Mapp. 189 - piano T-1 cat. A/3 cl. 2

Vani 4 RC 150,81

Catasto Terreni del:

Comune di Casaleone

Fig. 13

Mapp. 189 di Ha 0.00.75 - Ente Urbano

Confini noti alle parti che rinunciano alla loro descrizione

ARTICOLO II

Le parti dichiarano che il prezzo è stato convenuto in complessivi euro 39.678,66 (trentanovemila seicentosettantotto virgola sessantasei) ed è stato pagato dalla parte acquirente alla parte venditrice che ne rilascia quietanza

Ad ogni effetto di legge le parti del presente atto dichiarano, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del DPR 445/2000, e consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati:

1) che il prezzo come sopra convenuto è stato corrisposto con i seguenti mezzi di pagamento:

- euro 1.600 (milleseicento) mediante bonifico bancario ■■■
■■■ ■■ ■■■ ■■ ■■■■ effettuato in data 9 novembre
2004 n. 2489

- euro 38.078,66 (trentottomila settantotto virgola sessanta-sei) mediante due assegni circolari non trasferibili della Banca Popolare di Vicenza, filiale di Cerea, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] emessi in data odierna e precisamente:

a) euro 30.400 (trentamila quattrocento) assegno n. 1400040190-03

b) euro 7.678,66 (settemila seicentosesttantotto virgola sessantasei) assegno n. 1300160613-11

2) che la presente cessione di immobile è stata conclusa senza alcuna spesa di mediazione ai sensi degli artt. 1754 ss. c.c.

SEZIONE SECONDA - CLAUSOLE ACCESSORIE

ARTICOLO III

Nella vendita a corpo e non a misura è compreso ogni connesso diritto, accessorio, accessione, pertinenza, dipendenza e servitù.

ARTICOLO IV

Il possesso negli effetti utili ed onerosi decorre da oggi.

ARTICOLO V

La parte venditrice garantisce dall'evizione totale o parziale, precisando che sull'immobile venduto non gravano garanzie reali, vincoli derivanti da pignoramento o sequestro, preazioni, privilegi, oneri e diritti reali o personali che ne diminuiscano il pieno godimento

ARTICOLO VI

Le spese del presente atto e sue consequenziali sono a carico

della parte acquirente.

SEZIONE TERZA - CONTROLLI

ARTICOLO VII

Ai sensi della normativa edilizia e urbanistica la parte venditrice dichiara che il corpo originario del fabbricato in oggetto è stato costruito in data anteriore al 1 settembre 1967: ciò a norma degli artt. 3 e 76 del DPR 28 dicembre 2000 n. 445 previa ammonizione da parte mia sulle responsabilità anche penali per il caso di mendacio.

Dichiara infine che non sono intervenuti fatti che rendessero necessario successivo provvedimento urbanistico.

ARTICOLO VIII

Ai fini dell'applicazione dell'aliquota del tre per cento di cui al DPR 26 aprile 1986 n. 131 tariffa parte I, art. 1 - comma 1 - quinto periodo, come modificato dalla legge 23 dicembre 1999 n. 488 art. 7 comma 6 la parte acquirente

dichiara di non essere titolare dei diritti di proprietà usufrutto uso e abitazione di altra casa di abitazione

a) nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile acquistato, nè esclusivo nè in comunione col coniuge

b) su tutto il territorio nazionale, neppure per quote, anche in comunione legale, neanche in nuda proprietà, la quale sia stata acquistata da uno dei coniugi con le agevolazioni ricordate da detta tariffa art. I nota II bis co 1 lett. c.

La parte acquirente prende atto delle sanzioni per il caso di dichiarazione mendace nonché di trasferimento ancorchè gratuito entro cinque anni da oggi, salvo acquisto infraannuale di altro immobile da adibire a propria abitazione principale

SEZIONE QUARTA - PUBBLICITA' IMMOBILIARE

ARTICOLO IX

Ai sensi dell'art. 2817 codice civile la parte venditrice rinuncia all'ipoteca legale esonerando espressamente l'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Verona, dall'iscriverla d'ufficio.

ARTICOLO X

Ai sensi delle leggi 19 maggio 1975 n. 151 e 27 febbraio 1985 n. 52

a) la parte venditrice dichiara che l'immobile è pervenuto per acquisto giusta atto per me Notaio in data 21 settembre 2006 rep. 75292 registrato a Legnago il 10 ottobre 2006 al n. 3144 serie IT

b) l'acquirente dichiara di acquistare a titolo personale

Del presente atto scritto da persona di mia fiducia e da me su di un foglio per tre facciate ho dato lettura ai costituiti che lo approvano.



Sottoscritto alle ore undici e cinquantacinque

[REDACTED]

F.to GIUSEPPE CHILIBERTI - Notaio - Sigillo



E.2. Certificato storico di residenza dell'esecutato

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 298/2024 R.E.
dott. Attilio BURTÌ
arch. Lorella MARCONI
IVG Verona

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

E.3. Stato di famiglia storico

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

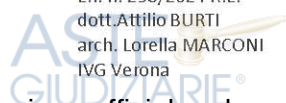
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

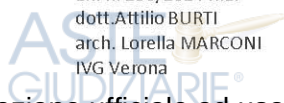
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

E.4. Planimetrie catastali



E.5. Estratto storico del Catasto



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

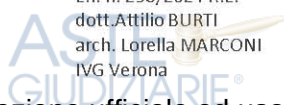
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

E.6. Ispezioni ipotecarie aggiornate



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

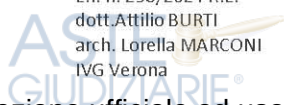
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

E.7. Titoli Abilitativi



COMUNE di CASALEONE

Provincia di Verona

Settore Tecnico

Ufficio Edilizia Privata

Via Vittorio Veneto, 61

Tel. 0442-328.723

Fax 0442-328.740

P.IVA 00659900237

E-MAIL: ediliziaprivata@comune.casaleone.vr.it

E-MAIL: ufficiotecnico@comune.casaleone.vr.it

P.E.C. segreteria.comune.casaleone.vr@pecveneto.it

ARCH. LORELLA MARCONI

VERONA

Pec: lorella.marconi@archiworldpec.it

Prot. INFORMATICO
Casaleone, li 27/03/2025
LETTERE 2025-015

OGGETTO: Richiesta accesso agli atti prot. n. 481 del 13/01/2025

Vista la sua richiesta, in qualità d'incaricata dal tribunale di Verona con il DECRETO DI FISSAZIONE DI UDIENZA EX ART. 569 C.P.C. N. 298/2024 R.G.E., pervenuta agli atti in data 13/01/2025 al prot. n. 481 per ottenere visura e copia delle eventuali licenze/concessioni di costruzione ed altri atti rilasciati dal Comune di Casaleone relativamente al fabbricato sito in via Roma 178, censito catastalmente al Foglio 13 m. 189 [REDACTED];

Vista la documentazione depositata in atti;

Effettuate le ricerche del caso anche a nome del precedente proprietario [REDACTED]

Vista la relazione istruttoria Responsabile del Procedimento in data 24/03/2025 prot. n. 3897;

SI DICHIARA

che nell'archivio cartaceo agli atti (dal 1953 alla data odierna) di questo Comune, relativamente all'immobile sopra descritto, non sono presenti pratiche edilizie.



IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO

Arch. Michele FIORAVANTI

Documento informatico firmato digitalmente in originale ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del d.lgs n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

E.10. Dati comparativi acquisiti e fonte

Per la valutazione del bene si è utilizzato il metodo di stima MCA, e si è provveduto alla ricerca di compravendite di beni simili al Subject consultando la banca dati Stimatrixcity.it in riferimento al Comune di Casaleone (VR) e in un arco temporale relativo agli ultimi due anni solari.

La ricerca ha permesso di estrarre un atto di compravendita di ottobre 2024, di un bene sito in via Roma 130, in corte dalle medesime caratteristiche di quella dove sorge il Subject, ad una distanza di circa 100 m, in contesto dello stesso periodo di edificazione e con medesime caratteristiche strutturali ed estetiche, considerato quindi un comparabile "sicuro".

Estremi dell'atto di Acquisto del Comparabile:

Atto di Compravendita del 17/10/2024 Rep. 95600/19839

Trascritto a Verona in data 07/11/2024 - 455837 RG e 33837 RP.

Dati del 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

Per quanto riguarda il saggio annuale di svalutazione è stato dedotto dai Valori OMI - Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - dal 2° semestre 2023 al 2° semestre 2024 per il calcolo Saggio annuale di svalutazione del prezzo.