

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA INTEGRAZIONE
LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	258/2022 RG riunita alla 154/2024 RG
Giudice	Dott. Attilio Burti
Creditore procedente	IQERA ITALIA S.P.A.
Parte eseguita	



Esperto Stimatore

ARCH. FRANCESCA PIANTAVIGNA francesca.piantavigna@unares.com - 045 596835

Custode Giudiziario

AVV. ALESSANDRA VIANELLO alessandra@studiolegalevianello.it – 045 2525110

Francesca Piantavigna
ARCHITETTO
Via San Rocchetto, 13
37121 Verona
C.F. PNTFNC74C55L781H
P. IVA 03172440236
www.unares.com
francesca.piantavigna@unares.com
francesca.piantavigna@archiworldpec.it



In seguito a quanto richiesto dal Giudice in data 10/07/2024 si procede alla presente integrazione peritale in relazione ai beni pignorati nella procedura 258/2022 RG riunita alla 154/2024 RG.

Si riportano in seguito le sezioni della perizia precedente che richiedono integrazione con evidenziate le variazioni intercorse dalla perizia precedente.



A DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Costituisce oggetto di vendita **1/1 di piena proprietà** di abitazione posta al quarto piano distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Verona, foglio 292, particella 235, sub 19, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 112 mq, rendita Euro 710,13.

B DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

B.1 LOTTO UNICO – IMMOBILI SITI IN VIA ALBERE 138, COMUNE DI VERONA

B.1.1 Proprietà

Agli esecutati [REDACTED] la quota pari a 1/2 di piena proprietà ciascuno in regime di separazione dei beni dell'immobile Verona sezione Urbana E Foglio 6 Particella 235 Sub. 19 è pervenuta per atto di compravendita del 31/03/2004 Numero di repertorio 121020/25169 Notaio QUARATINO VINCENZO Sede VERONA trascritto il 22/04/2004 nn. 17470/10376 da potere di [REDACTED] [REDACTED] Nato il 16/10/1936 a VERONA Codice fiscale [REDACTED]

A [REDACTED] la quota pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile Verona sezione Urbana E Foglio 6 Particella 235 Sub. 19 è pervenuta per successione testamentaria in morte di [REDACTED] nato a Verona il 13/07/1907 ed ivi deceduto il 19/04/1982 (denuncia n. 61 vol. 375 presentata presso l'Ufficio del Registro di Verona) trascritta il 21/07/1983 ai nn. 15840/11908.

In data 05/01/2023 ai nn. 413/289 risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità in morte del sopra citato de cuius da parte dell'erede [REDACTED] ni virtù dell'atto di compravendita del 31/03/2004 Rep. 121020 Not. Quaratino Vincenzo.

Secondo quanto dichiarato in atto di provenienza i signori [REDACTED] [REDACTED] di essere tra loro coniugi in regime di separazione dei beni secondo le Leggi nigeriane.

B.1.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

1/1 Piena proprietà di:

1.a: Abitazione posta al quarto piano distinta al NCEU - Catasto Fabbricati,



Comune di Verona, **foglio 292, particella 235, sub 19**, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 112 mq, rendita Euro 710,13.

Intestati a:

1			Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni
2			Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

Alle unità immobiliari sopra elencate compete l'indivisa, proporzionale quota di comproprietà dei vani ed enti condominiali e di uso comune di cui all'articolo 1117 c.c., con particolare riferimento all'area coperta e scoperta di pertinenza.

Ricostruzione delle variazioni catastali

dall'impianto al 21/11/1985

Immobile predecessore: Comune di VERONA (L781) (VR) Sez. Urb. E Foglio 6 Particella 235 Subalterno 13, categoria C/2, consistenza 234 mq, Impianto meccanografico del 30/06/1987

dal 21/11/1985 al 26/05/1998

Immobile predecessore: Comune di VERONA (L781) (VR) Sez. Urb. E Foglio 6 Particella 235 Subalterno 19 - VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 21/11/1985 in atti dal 15/11/1989 VCO (n. 5977/V/1985)

dal 26/05/1998 al 13/03/2007

Immobile predecessore: Comune di VERONA (L781) (VR) Sez. Urb. E Foglio 6 Particella 235 Subalterno 19 categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani - VARIAZIONE del 26/05/1998 in atti dal 26/05/1998 AGGIORNAMENTO PLANIMETRIA(POGGIOLI) (n. D02629.1/1998)



dal 13/03/2007

Immobile attuale Comune di VERONA (L781) (VR) Foglio 292 Particella 235 Subalterno 19 categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 112 mq, rendita Euro 710,13 VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 13/03/2007 Pratica n. VR0155256 in atti dal 13/03/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 11087.16/2007).

B.1.3 Vincoli ed oneri giuridici

B.1.3.1 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizioni

Ipoteca volontaria: ISCRIZIONE NN. 17482/3536 del 22/04/2004 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 31/03/2004 Numero di repertorio 121021 Notaio VINCENZO QUARATINO Sede VERONA

A favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA Sede VICENZA Codice fiscale 00204010243 (Domicilio ipotecario eletto VICENZA VIA BTG. FRAMARIN N. 18), contro

capitale € 130.000,00 Totale € 260.000,00 Durata 25 anni.

Grava su Verona sezione Urbana E Foglio 6 Particella 235 Sub. 19.

Ipoteca in rinnovazione: ISCRIZIONE NN. 5073/670 del 08/02/2004 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 31/03/2004

Numero di repertorio 121021 Notaio VINCENZO QUARATINO Sede VERONA

A favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA SCRL Sede VICENZA Codice fiscale 00204010243, contro

, capitale € 130.000,00 Totale € 260.000,00

Durata 25 anni.

Grava su Verona Foglio 292 particella 235 sub. 19 identificativo dell'immobile nella formalità precedente sezione Urbana E Foglio 6 Particella 235 Sub. 19.

Tribunale di Verona E.I. n. 258/2022 R.E. riunita alla n. 154/2024 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: avv. Alessandra Vianello



Pignoramenti

Pignoramento immobiliare TRASCRIZIONE NN. 41114/29790 del 30/09/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 22/09/2022 Numero di repertorio 5699 emesso da UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI VERONA Sede VERONA

A favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. Sede NAPOLI Codice fiscale 05828330638 (Richiedente: SOVIME SRL PER AMCO SPA VIA PIGNA N. 104 80128 NAPOLI), contro [REDACTED]

Grava su Verona foglio 292 particella 235 sub 19 con unità precedente identificata da Foglio 6 Particella 235 Subalterno 19.

Pignoramento immobiliare TRASCRIZIONE NN. 21329/16201 del 28/05/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 06/05/2024 Numero di repertorio 3009 emesso da UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI VERONA Sede VERONA

A favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. Sede NAPOLI Codice fiscale 05828330638, contro [REDACTED]

Grava su Verona foglio 292 particella 235 sub 19.

Altre trascrizioni

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

B.1.3.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Nessuna.

Diritti di assegnazione della casa familiare a favore del coniuge non debitore trascritti successivamente all'iscrizione del creditore procedente ipotecario di



primo grado

Nessuno.

Diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente

Nessuno.

Fondi patrimoniali e negozi di destinazione ex art. 2645-ter cod. civ.

Nessuno.

Contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile

Nessuno.

Atti di asservimento urbanistico

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

Si allegano ispezioni ipotecarie del 17/07/2024, effettuate all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Verona – Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, con i nominativi dei soggetti eseguiti da cui non emergono altre formalità oltre a quanto sopra riportato. Nell'elenco non sono state inserite e non sono state estratte le note delle ipoteche con cancellazione totale.



Verona, 18/07/2024

Il C.T.U.
Francesca Piantavigna
Architetto



IMQ Norma UNI 11558:2014 Valutatori Immobiliari
Certificato n. IMQ-VI-1603003



Francesca Piantavigna

Avv. Alessandra Vianello

Alessandra Vianello

