

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

INTEGRAZIONE

ALLA PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	N. 224/2025 + 18/2026
Giudice	Dott. FRANCESCO FONTANA
Creditore procedente	AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA
Parte eseguita	SINGH JASBIR + KAUR SUKHJIT

Esperto Stimatore
FEDERICA geom. FANTONI
email f.fantoni.geom@gmail.com
Pec federica.fantoni@geopec.it
Cell. 347/4431383

Custode Giudiziario
Istituto Vendite Giudiziarie – VE.GI. Verona
Via Chioda n° 80 – 37136 Verona (VR)
Tel. 045/5707481
Email immobiliare@ivgverona.it
PEC vegisrls@pec.it

Geom. Federica Fantoni - Studio in Via Albere n°80/C
37138 – VERONA
P.IVA 0327899 023 3 C.F. FNT FRC 80P42 L781 S
e-mail federica.fantoni@geopec.it - cell. 347/4431383



A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 224/2025 + 18/2026
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	[REDACTED] (intera proprietà)
Tipologia immobile	Appartamento con relativa cantina ed autorimessa (contesto condominiale) Sup. commerciale (da visura catastale) circa mq. 110,00 e mq. 30,00 (autorimessa)
Ubicazione	San Giovanni Ilarione (VR) Via Torino n°33
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di San Giovanni Ilarione (VR), Foglio 13 mapp. n°1102 sub.7 e sub. 13
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 67.000,00 di cui ½ in quota a [REDACTED] pari ad € 33.500,00 ½ in quota a [REDACTED] pari ad € 33.500,00
Stato di occupazione	Abbandonato
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione € 5.000,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni).
Irregolarità catastali	Presenti Costi di regolarizzazione € 500,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	//
NOTE	Viene eseguita la presente integrazione dato che in data 27/02 u.s. è stata riunita la procedura 18/26 RE. Vengono integrati soli i capitoli necessari.

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.



B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

La presente procedura immobiliare risulta particolare in quanto il pignoramento immobiliare nonché la Nota di Trascrizione del verbale di pignoramento dell'unità immobiliare in San Giovanni Ilariano (VR) Via Torino n°33 identificata al catasto fabbricati Foglio 13 mappale n°1102 sub. 7 e sub. 13 risulta colpire la quota di ½ in ditta a

La Nota di Trascrizione è datata 02/10/2025 RG. 21630 RP. 15716.

Inoltre, a seguito del recupero dell'atto di vendita e ai documenti prodotti da parte creditrice sono a confermare che il bene immobile oggetto di pignoramento risulta in proprietà per la quota di ½ all'esecutato Sig. e per la quota restante di ½

In data 10/02/2026 è stata redatta una nuova Nota di Trascrizione RG. 2450 RP. 1777 – verbale di pignoramento immobili in San Giovanni Ilariano (VR) Via Torino n°33 identificata al catasto fabbricati Foglio 13 mappale n°1102 sub. 7 e sub. 13 risulta colpire la quota di ½ in ditta a

Pertanto con la riunione delle procedure esecutive la quota pignorata risulta essere l'intera proprietà.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

In merito a tale capitolo, la scrivente ritiene solamente di riportare quanto dedotto dalla Certificazione Notarile Legge 302/98 Notaio Vincenzo Calderini (CE) e da visura ipocatastale eseguita telematica su SISTER Agenzia delle Entrate di Verona:

- *ISCRIZIONE CONTRO Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario Notaio Facchin Renato del 16/10/2003 RP. 5392 RG. 24693*
- *Ipoteca in rinnovazione ipoteca volontaria RG. 19708 RP. 2765 in data 31/08/2023 - nota in rettifica alla formalità sopracitata.*
- *TRASCRIZIONE CONTRO del 02/10/2025 RG. 21630 RP. 15716 verbale di pignoramento immobiliare.*
- *TRASCRIZIONE CONTRO del 10/02/2026 RG. 2450 RP. 1777 verbale di pignoramento immobiliare.*



Per ulteriori considerazioni ed individuazioni di cancellazione di vincoli e oneri giuridici a cura e spese della procedura la scrivente ritiene corretto e professionale l'intervento di un Notaio e/o Delegato – figure professionali competenti – che possono dare una risposta certa e corretta in tal senso.

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

In merito a tale capitolo, la scrivente ritiene solamente di riportare quanto dedotto dalla Certificazione Notarile Legge 302/98 Notaio Vincenzo Calderini (CE) e da visura ipocatastale eseguita telematica su SISTER Agenzia delle Entrate di Verona:

- *ISCRIZIONE CONTRO Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario Notaio Facchin Renato del 16/10/2003 RP. 5392 RG. 24693*
- *Ipoteca in rinnovazione ipoteca volontaria RG. 19708 RP. 2765 in data 31/08/2023 - nota in rettifica alla formalità sopracitata.*
- *TRASCRIZIONE CONTRO del 02/10/2025 RG. 21630 RP. 15716 verbale di pignoramento immobiliare.*
- *TRASCRIZIONE CONTRO del 10/02/2026 RG. 2450 RP. 1777 verbale di pignoramento immobiliare.*

Per ulteriori considerazioni ed individuazioni in merito ai vincoli ed oneri giuridici che sono opponibili la scrivente ritiene corretto e professionale l'intervento di un Notaio e/o Delegato, Legale – figure professionali competenti – che possono dare una risposta certa e corretta in tal senso.

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

<i>Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni</i>	<i>€ 67.375,00</i>
<i>Valore arrotondato in</i>	<u>€ 67.000,00</u>
<i>di cui ½ in ditta a [REDACTED]</i>	<i>€ 33.500,00</i>
<i>di cui ½ in ditta a [REDACTED]</i>	<i>€ 33.500,00</i>

Quota oggetto di pignoramento - dopo la riunione delle procedure – pari all'intero 1/1.



N.B. si ricorda la presenza di un decreto ingiuntivo n° 4581/2025 DI in data 16/11/2025 emesso dal Giudice di Pace di Verona per un importo capitale di € 8.119,21 oltre interessi legali, spese di procedimento e successive occorrenze a favore del “Condominio Belvedere 2”.

.....
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, 27/02/2026

Il perito estimatore
Fantoni geom. Federica

