

PERIZIA DI STIMA CON PIÙ LOTTI

LOTTI da 1 a 2

Procedura esecutiva n. 16/2025 RGE e p.e. riunita n. 76/2025 RGE

Giudice Dott. ATTILIO BURTÌ

Creditore procedente

Creditore intervenuto

Parte esecutata

Esperto stimatore

Dott. Ing. Nereo FERRARESE - n. A-1087 Ordine Ingegneri di Verona

Custode giudiziario

Avv. Francesca FERRETTO - e-mail: f.ferretto@libero.it telefono: 045 8347388

Incarico conferito il 20.02.2025 con l'audizione parti fissata al **04.06.2025**



INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A - SCHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO	4
A.1 - SCHEDA SINTETICA LOTTO 1	4
A.2 - SCHEDA SINTETICA LOTTO 2	5
B - DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	6
C - DIVISIONI IN LOTTI	6
D - DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI	8
D.1 - LOTTO 1 - Immobili siti in via Mons. G. FONTANA n. 21 (anagrafico)	8
D.1.1 - Proprietà del lotto	8
D.1.1.1 - Verifiche anagrafiche - Camera di Commercio	8
D.1.2 - Identificazione catastale dei beni oggetto di vendita	9
D.1.3 - Descrizione dei beni	11
D.1.3.1 - Contesto	11
D.1.3.2 - Descrizione dell'unità immobiliare e dell'edificio	12
D.1.3.3 - Individuazione dei beni condominiali e delle pertinenze	14
D.1.3.4 - Individuazione degli accessi dell'immobile	15
D.1.4 - Situazione urbanistica della zona	16
D.1.5 - Situazione catastale dell'immobile	16
D.1.6 - Situazione edilizia dell'immobile	17
D.1.7 - Stato di occupazione dell'immobile	18
D.1.7.1 - Identificazione degli occupanti	19
D.1.7.2 - Opponibilità dello stato d'occupazione	19
D.1.8 - Vincoli e oneri giuridici	19
D.1.8.1 - Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati dalla procedura	19
D.1.8.2 - Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	22
D.1.8.3 - Accertamento di vincoli e oneri giuridici che sono opponibili	23
D.1.8.4 - Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di terzi	23
D.1.9 - Indicazioni acquisite sui vincoli condominiali	23
D.1.10 - Indicazioni sul regime fiscale della vendita	23
D.1.11 - Immobile in regime di edilizia convenzionata	24
D.1.12 - Separazione in natura e progetto divisionale	24
D.1.13 - Valutazione del LOTTO 1	24
D.1.13.1 - Consistenza	24
D.1.13.2 - Criteri di stima	25
D.1.13.3 - Stima	26
D.1.13.4 - Adeguamenti e correzioni della stima	27
D.1.13.5 - Valore della stima al netto delle decurtazioni	27

(segue)



D.2 - LOTTO 2 - Immobili siti in via Mons. G. FONTANA n. 23	28
D.2.1 - Proprietà del lotto	28
D.2.1.1 - Verifiche anagrafiche - Camera di Commercio	28
D.2.2 - Identificazione catastale dei beni oggetto di vendita	29
D.2.3 - Descrizione dei beni	31
D.2.3.1 - Contesto	31
D.2.3.2 - Descrizione dell'unità immobiliare e dell'edificio	32
D.2.3.3 - Individuazione dei beni condominiali e delle pertinenze	34
D.2.3.4 - Individuazione degli accessi dell'immobile	35
D.2.4 - Situazione urbanistica della zona	36
D.2.5 - Situazione catastale dell'immobile	36
D.2.6 - Situazione edilizia dell'immobile	37
D.2.7 - Stato di occupazione dell'immobile	38
D.2.7.1 - Identificazione degli occupanti	38
D.2.7.2 - Opponibilità dello stato d'occupazione	39
D.2.8 - Vincoli e oneri giuridici	39
D.2.8.1 - Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati dalla procedura	39
D.2.8.2 - Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	41
D.2.8.3 - Accertamento di vincoli e oneri giuridici che sono opponibili	42
D.2.8.4 - Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di terzi	43
D.2.9 - Indicazioni acquisite sui vincoli condominiali	43
D.2.10 - Indicazioni sul regime fiscale della vendita	43
D.2.11 - Immobile in regime di edilizia convenzionata	43
D.2.12 - Separazione in natura e progetto divisionale	43
D.2.13 - Valutazione del LOTTO 2	43
D.2.13.1 - Consistenza	43
D.2.13.2 - Criteri di stima	44
D.2.13.3 - Stima	46
D.2.13.4 - Adeguamenti e correzioni della stima	47
D.2.13.5 - Valore della stima al netto delle decurtazioni	47
E - ALLEGATI GENERALI	48
F - ALLEGATI PER SINGOLI LOTTI	49



A - SCHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO

A.1 - SCHEDA SINTETICA LOTTO 1

Procedure riunite	n. 16/2025 RGE e n. 76/2025 RGE Tribunale di Verona
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Appartamento a piano terra in edificio bifamigliare elevato a due piani fuori terra con autorimessa in distinto fabbricato sup. commerciale totale m² 128,20
Ubicazione	Isola della Scala (VR), via Mons. G. Fontana civ. n° 21
Dati catastali	Catasto fabbricati, Comune di Isola d/S (VR), foglio 45 mappale 873 sub 1, categoria A/3, vani 5, sup. totale m² 109 mappale 873 sub 4, categoria C/6, sup. totale m² 22 Catasto terreni, foglio 13, mappale 873 EU, sup. m² 436
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 97.500,00 (euro novantasettemilacinquecento/00)
Stato di occupazione	Residenza della famiglia di un figlio dei comproprietari
Irregolarità edilizie	SI - locale accessorio non autorizzato ridossato all'autorimessa
Irregolarità catastali	SI - locale accessorio non allibrato in catasto
Esistenza di formalità non cancellabili	Diritti demaniali sull'argine sinistro del fiume <i>Piganzo</i>
NOTE: L'appartamento a piano terra dell'edificio bifamigliare elevato a 2 piani f.t. realizzato nel 1961/62 e situato in via Mons. G. Fontana n. 21 a Isola d/S (VR) oggetto della presente stima - con l'autorimessa in distinto edificio nell'angolo sud est del lotto - è dotato di distinto accesso pedonale sul prospetto sud (interno) dell'edificio e di accesso carraio esclusivo sulla parte est della recinzione stradale della pertinenza comune tenuta a giardino piantumato. L'appartamento a piano terra è stato rinnovato internamente nel 2020, risulta in buone condizioni ed è composto da ingresso, soggiorno e cucina (spazio aperto), disimpegno, bagno e due stanze da letto con caldaia murale esterna e dall'autorimessa esterna esclusiva.	



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 - procedure esecutive riunite n. 16/2025 RGE e 76/2025 RGE

4 di 50

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

A.2 - SCHEDA SINTETICA LOTTO 2

Procedure riunite	n. 16/2025 RGE e n. 76/2025 RGE Tribunale di Verona
Lotto	2
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Appartamento a piano primo in edificio bifamigliare elevato a due piani fuori terra con autorimessa a piano terra sup. commerciale totale m² 144,97
Ubicazione	Isola della Scala (VR), via Mons. G. Fontana civ. n° 23
Dati catastali	Catasto fabbricati, Comune di Isola d/S (VR), foglio 45 mappale 873 sub 2, categoria A/3, vani 7, sup. totale m² 134 mappale 873 sub 3, categoria C/6, sup. totale m² 22 Catasto terreni, foglio 13, mappale 873 EU, sup. m² 436
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 87.800,00 (euro ottantasettemilaottocento/00)
Stato di occupazione	Inutilizzato con lavori di rinnovo interno in corso
Irregolarità edilizie	Non presenti
Irregolarità catastali	Non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Diritti demaniali sull'argine sinistro del fiume <i>Piganzo</i>
NOTE: L'appartamento a piano primo dell'edificio bifamigliare elevato a 2 piani f.t. realizzato nel 1961/62 e situato in via Mons. G. Fontana n. 21 a Isola d/S (VR) oggetto della presente stima - con l'autorimessa nell'angolo nord ovest del piano terra - è dotato d'accesso pedonale con scala esterna sul prospetto nord dell'edificio e di accesso carraio esclusivo sulla parte ovest della recinzione stradale della pertinenza comune tenuta a giardino piantumato. L'appartamento a piano primo è oggetto di lavori d'integrale rinnovo interno, attualmente nella fase di sostituzione dell'impianto elettrico, e pertanto risulta in scadenti condizioni e non abitabile ed è composto da ingresso dal terrazzo est collegato ala scala esterna, soggiorno, pranzo e cucina (spazio aperto) con il terrazzo ovest, disimpegno, bagno, ripostiglio e tre stanze da letto con caldaia murale interna e dall'autorimessa con accesso carraio esclusivo.	



I dati e le valutazioni riportati nelle schede riepilogative 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 - procedure esecutive riunite n. 16/2025 RGE e 76/2025 RGE

5 di 50

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

B - DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Nella nota di trascrizione riferita all'atto di pignoramento del **13/01/2025**, viene indicata in capo a [REDACTED]

[REDACTED] la quota di 1/2 (un mezzo) ciascuno della piena proprietà dei seguenti beni in Comune di Isola della Scala (VR), via Mons. Giuseppe Fontana civ. 23:

CEU – fg. 45 - m.n. **873 sub 1** - cat. A/3 - abitazione economica

CEU – fg. 45 - m.n. **873 sub 2** - cat. A/3 - abitazione economica

CEU – fg. 45 - m.n. **873 sub 3** - cat. C/6 - autorimessa

CEU – fg. 45 - m.n. **873 sub 4** - cat. C/6 - autorimessa

Nella nota di trascrizione riferita all'atto di pignoramento del **26/02/2025** della procedura esecutiva n. 76/2025 RGE riunita, viene indicata in capo a [REDACTED]

[REDACTED] la quota di 1/2 (un mezzo) ciascuno della piena proprietà dei seguenti beni in Comune di Isola della Scala (VR), via Fontana Mons. Giuseppe civ. 23:

CEU – fg. 45 - m.n. **873 sub 2** - cat. A/3 - abitazione economica - vani 7 - piano 1

CEU – fg. 45 - m.n. **873 sub 3** - cat. C/6 – autorimessa - m³ 22 - piano T

I riferimenti agli atti registrati riportati nei certificati ipotecari ex art. 567 CPC risultano allineati e coerenti e non evidenziano particolari necessità di visure ipotecarie integrative riguardanti i beni staggiti, considerata la continuità storica degli atti pregressi riportata.

Le certificazioni notarili depositate in atti sono state integrate con brano mappale aggiornato e completo, con l'elaborato planimetrico del 1986, con le visure storiche aggiornate e con le planimetrie catastali delle unità immobiliari urbane staggite.

Il titolo di provenienza ai debitori è stato reperito all'archivio notarile di Verona.

C - DIVISIONI IN LOTTI

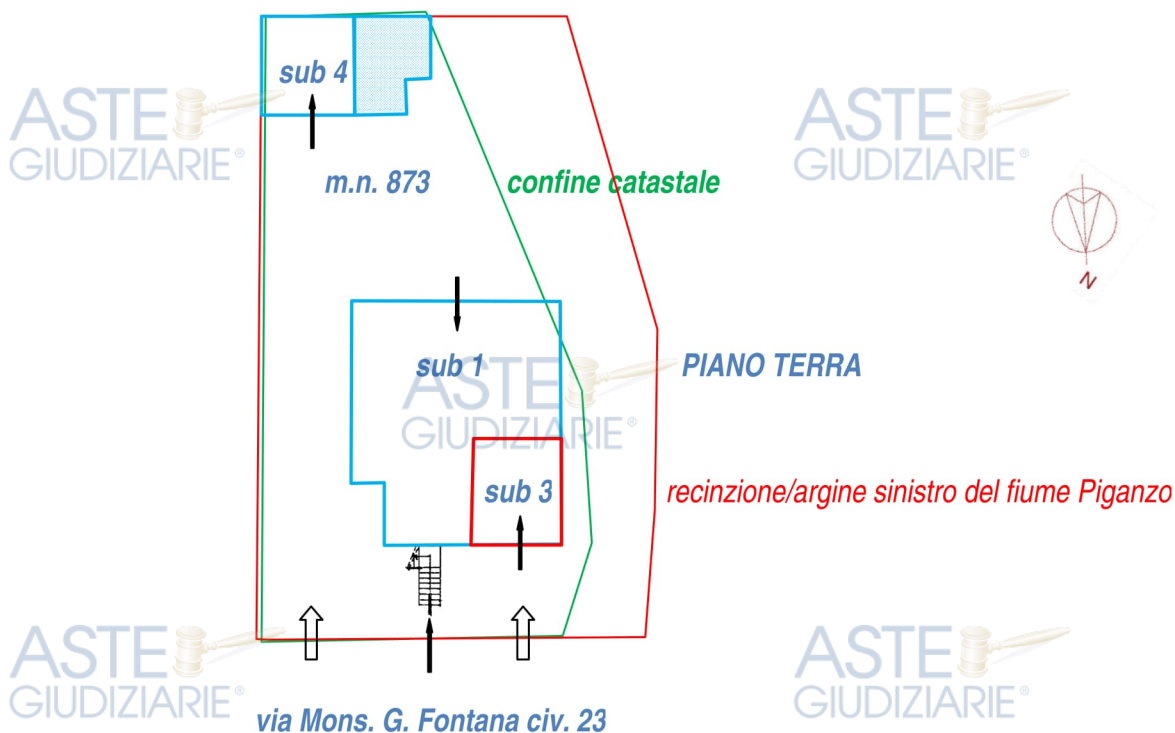
Gli immobili oggetto di stima sono costituiti dalla quota di 1/1 (un intero) di un edificio elevato a due piani f.t. con un appartamento per ciascun piano e due autorimesse (una delle quali in distinto fabbricato) con accessi carrai distinti e con pertinenza comune, situato in via *Mons. G. Fontana* civ. 21/23 all'altezza del ponticello sul *fiume Piganzo* - nella parte periferica sud ovest del centro di Isola della Scala - nei pressi della Scuola primaria *C. COLLODI*.

Tribunale di Verona - procedure esecutive riunite n. 16/2025 RGE e 76/2025 RGE

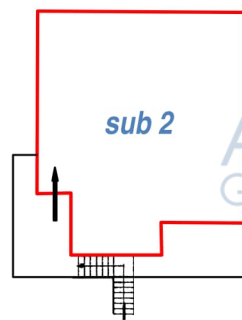
Considerata l'autonomia funzionale delle due abitazioni con le relative pertinenze e accessori e la consistenza del pignoramento della procedura riunita, risulta opportuna la formazione di due lotti, salva la possibilità della vendita congiunta.

LOTTO 1 – edificio in via Mons. G. Fontana n. 21 (*anagrafico*) – piano terra

fig. 45 - m.n. 873 sub 1 – cat. A/3 e m.n. 873 sub 4 – cat. C/6



ASTE GIUDIZIARIE®
PIANO PRIMO



LOTTO 2 – edificio in via Mons. G. Fontana n. 23 – piano 1°

fig. 45 - m.n. 873 sub 2 – cat. A/3, m.n. 873 sub 3 – cat. C/6 – piano T

D - DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

D.1 - LOTTO 1 - Immobili siti in via Mons. G. FONTANA n. 21 (anagrafico)

Il LOTTO 1 è costituito dall'abitazione a piano terra dell'edificio bifamigliare a 2 piani f.t. con autorimessa in distinto edificio attualmente allibrati in Com. di Isola d/S, CEU fg. 45, m.n. 873 sub 1 - cat. A/3 - abitazione a piano T e m.n. 873 sub 4 - cat. C/6 - autorimessa a piano T.

D.1.1 - PROPRIETÀ DEL LOTTO

Al ventennio, la proprietà delle unità dell'edificio in via Mons. G. Fontana civ. 23 allibrate in Com. di Isola d/S, NCEU sez. A, fg. VI, m.n. 873 sub 1 (appartamento p.T) e 873 sub 4 (garage in distinto edificio p.T) risultava assegnata per la quota dell'intera piena proprietà ai

(con riserva d'usufrutto del venditore) delle unità m.n. 873 sub 2 (appartamento p.1) e 873 sub 3 (garage p.T) in forza dell'atto di compravendita con con atto del 12.05.1988 n. 11849 rep. Notaio LOMBARDI. ([allegato E.1](#))

Con ricongiungimento d'usufrutto a seguito di acquisivano l'intera piena proprietà del beni.

In base a quanto sopra, i beni pignorati nella procedura 16/2025 sono pervenuti agli attuali comproprietari con la seguente intestazione (alla data del pignoramento):

D.1.1.1 - VERIFICHE ANAGRAFICHE - CAMERA DI COMMERCIO

Dalla documentazione anagrafica reperita, risulta che i comproprietari (con estratto dell'atto di matrimonio senza annotazioni) e sono residenti

([allegato E.2](#) , [allegato E.3](#) e [allegato E.4](#)).

L'appartamento a piano terra staggito nella procedura 16/2025 risulta essere attualmente la residenza anagrafica del [REDACTED]

[REDACTED] nel medesimo appartamento a Isola d/S in via Mons. G. Fontana n. 21 – quindi emigrato a [REDACTED] e in tale data ritornato in via Mons. G. Fontana n. 21, attualmente con la [REDACTED] ([allegato F.1.5](#)).

D.1.2 -IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

I beni pignorati nella procedura 16/2025 per la quota dell'intera piena proprietà in capo ai [REDACTED] risultano all'attualità così distinti all'Agenzia del Territorio di Verona ([allegato F.1.6](#) e [allegato F.1.7](#)):

Comune di Isola d/S (VR), sez. Terreni – fg. 45

m.n. 873 - ENTE URBANO - eu/p - sup. ha 0.04.36 - partita speciale 1

Comune di Isola d/S (VR), sez. Urbana - fg. 45 – via Fontana Mons. Giuseppe n. 23

m.n. 873 sub 1 - cat. A/3 - cl. 5^a - vani 5 - sup. m² 107/109 - rd. € 322,79 - piano T

m.n. 873 sub 4 - cat. C/6 - cl. 6^a - con. m² 22 - sup. m² 22 - rd. € 76,13 - piano T

I beni censiti (in grassetto) sopra elencati risultano attualmente così intestati:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

ANNOTAZIONI DI STORIA E SITUAZIONE CATASTALE

L'identificativo CT di Isola d/S fg. 45, m.n. 873 EU di ha 0.04.36 deriva con tipo del 2001 dal m.n. 873 *seminativo* di pari superficie risalente all'impianto meccanografico del 1987.

Gli identificativi CEU fg. 45, m.n. 873 sub 1 – cat. A/3 e m.n. 873 sub 4 – cat. C/6 derivano rispettivamente dagli identificativi NCEU sez. A, fg. VI, m.n. 873 sub 1 – cat. A/3 e m.n. 873 sub 4 – cat. C/6 per classamento del 25.09.1986 da costituzione antecedente l'impianto meccanografico.

ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ

L'attuale indirizzo anagrafico esclusivo dell'appartamento a piano terra dell'edificio bifamigliare con pertinenze oggetto di stima, realizzato sul m.n. 873 del fg. 45 del Com. di Isola d/S, risulta:

via Mons. Giuseppe Fontana n. 21 - 37063 Isola della Scala (VR)

Tribunale di Verona - procedure esecutive riunite n. 16/2025 RGE e 76/2025 RGE

L'edificio bifamigliare elevato a 2 piani f.t. realizzato sul m.n. 873 del fg. 45 - comprendente a piano terra l'abitazione m.n. 873 sub 1 - è stato costruito nel 1961/62 e il distinto edificio pertinenziale nell'angolo sud est costituente il m.n. 873 sub 4 è stato asseritamente costruito nel 1965.

L'appartamento a piano terra staggito nella procedura n. 16/2025 - il m.n. 873 sub 1 - è attualmente composto da ingresso, soggiorno e cucina (spazio aperto), disimpegno, bagno e due stanze da letto con l'autorimessa m.n. 873 sub 4 situata nell'angolo sud est del lotto di pertinenza con un locale usato come lavanderia ridossato a ovest dell'autorimessa e non allibrato.

La *via Mons. G. Fontana* è la strada urbana che collega la *via Rimembranza* a est con il ponte sul *fosso Piganzo* a ovest - che risulta interdetto al traffico veicolare con barriera stradale - ed è situata immediatamente a nord della Scuola Primaria C. COLLODI di Isola della Scala.

L'identificazione e l'intestazione dei beni riportati nella nota di trascrizione del pignoramento della procedura n. 16/2025 è stata verificata univoca e coerente con quanto certificato in atti in riferimento ai dati riportati nei RR.II. e risultante allibrato in Catasto - e quindi i dati del pignoramento sono allineati e corrispondono ai beni censiti (*salvo il locale lavanderia*) effettivamente costituenti la proprietà dei [REDACTED] per la quota di **1/1** (un intero) della piena proprietà, con i relativi diritti congiunti in particolare riferiti alla pertinenza recintata comune m.n. 873 CT.

AGGIORNAMENTO DEL CATASTO

La descrizione catastale delle unità pignorate riporta l'elaborato planimetrico del 1986 rettificato rispetto alla mappa catastale sul confine ovest (*fosso Piganzo*), mentre le planimetrie dell'appartamento a piano terra m.n. 873 sub 1 e dell'autorimessa esterna m.n. 873 sub 4 - anche queste del 1986 - risultano sostanzialmente coerenti in termini di consistenza e partizioni con la richiesta del condono edilizio dell'epoca e con quanto rilevato in sito - salvo l'aggiunta di un locale ridossato a ovest dell'autorimessa utilizzato come lavanderia. La correzione del civ. n. 23 allibrato in catasto è una semplice formalità

seguono:

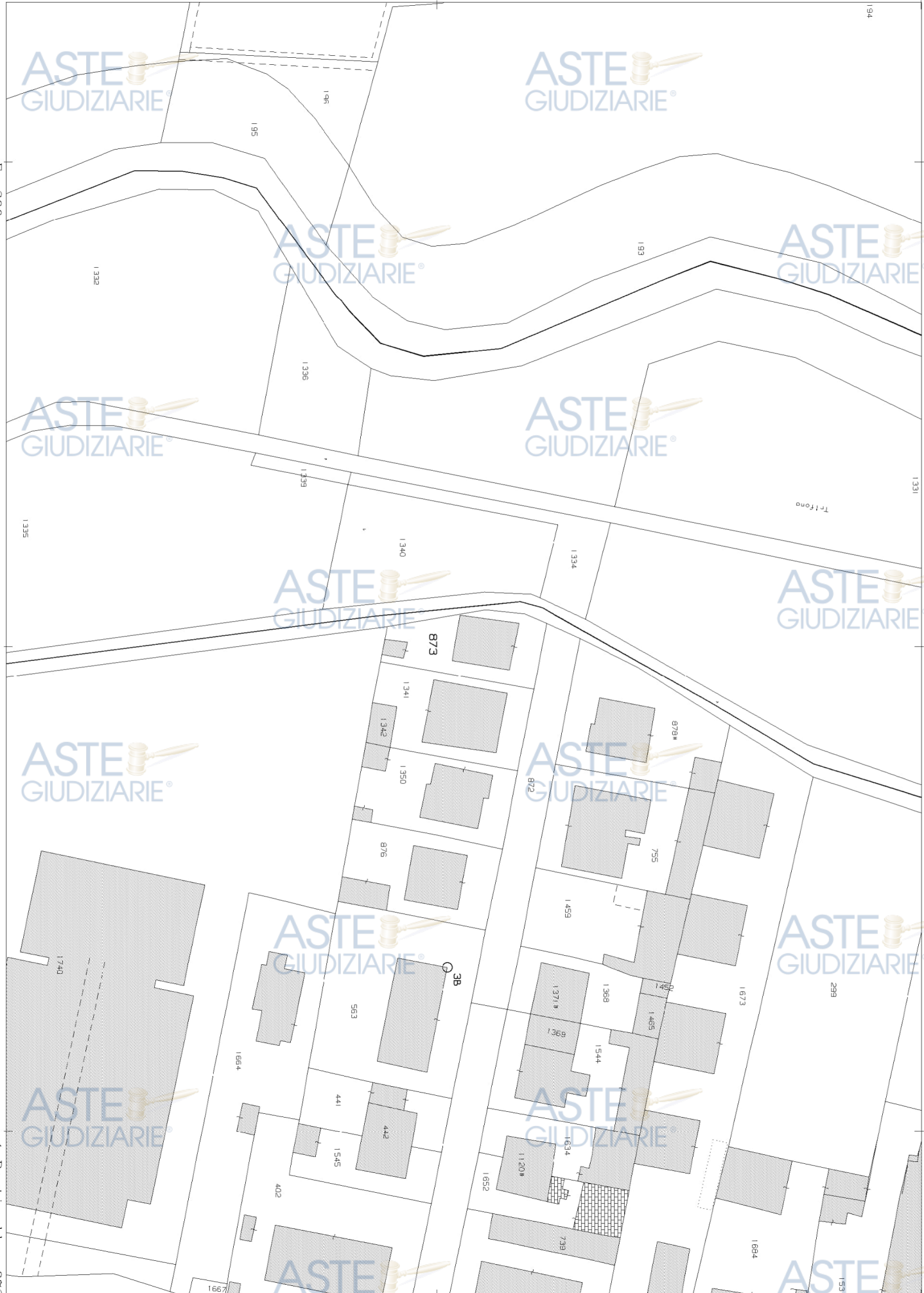
- *brano mappale CT fg. 45 del Comune di Isola d/S*
- *elaborato planimetrico del m.n. 873 della sez A, fg VI° (attuale fg. 45)*
- *n. 2 planimetrie catastali dell'appartamento a piano T, fg. 45, m.n. 873 sub 1 e m.n. 873 sub 4 (autorimessa a piano T in distinto edificio) in scala originale 1:200 riportanti la situazione rilevata*

(la documentazione catastale completa è riportata negli allegati F.1.6 – F.1.7 della perizia)

Tribunale di Verona - procedure esecutive riunite n. 16/2025 RGE e 76/2025 RGE



Firmato Da: NERO FERRARESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4285417d9070adcd59623588072b4fc



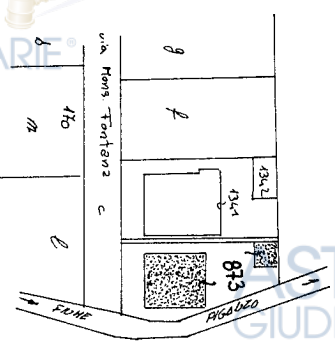
Firma Da: NERO FERRARESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 428541769070adac59623588072b4fc

1:200

ELABORATO PLANIMETRICO

RIE TIPO MAPPA n°
IN DATA

COMUNE di Chiusa della Scala
SEZIONE A
FOLLIO 6°
MAPPALE 813
SCALA 1: 1000

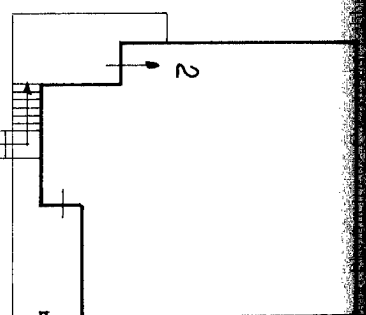


proprietà Comune di Chiusa della Scala

PIGALZO

PIAUO TERZA

- SUB 1 abitazione (p.t)
- SUB 2 abitazione (p.t)
- SUB 3 garage (p.t)
- SUB 4 garage (p.t)
- SUB 5 orto e giardino (bene comune non censibile ai SUB 1-2-3-4)



PIAUO PRIMO

COMPLETATA DA Geometra
ISCRITTO ALL'ALBO DEI Geometri
DELLA PROVINCIA DI Verona
DATA 04-09-1985
FIRMA [Signature]

SCALA 1:200

ORIENTAMENTO



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
150

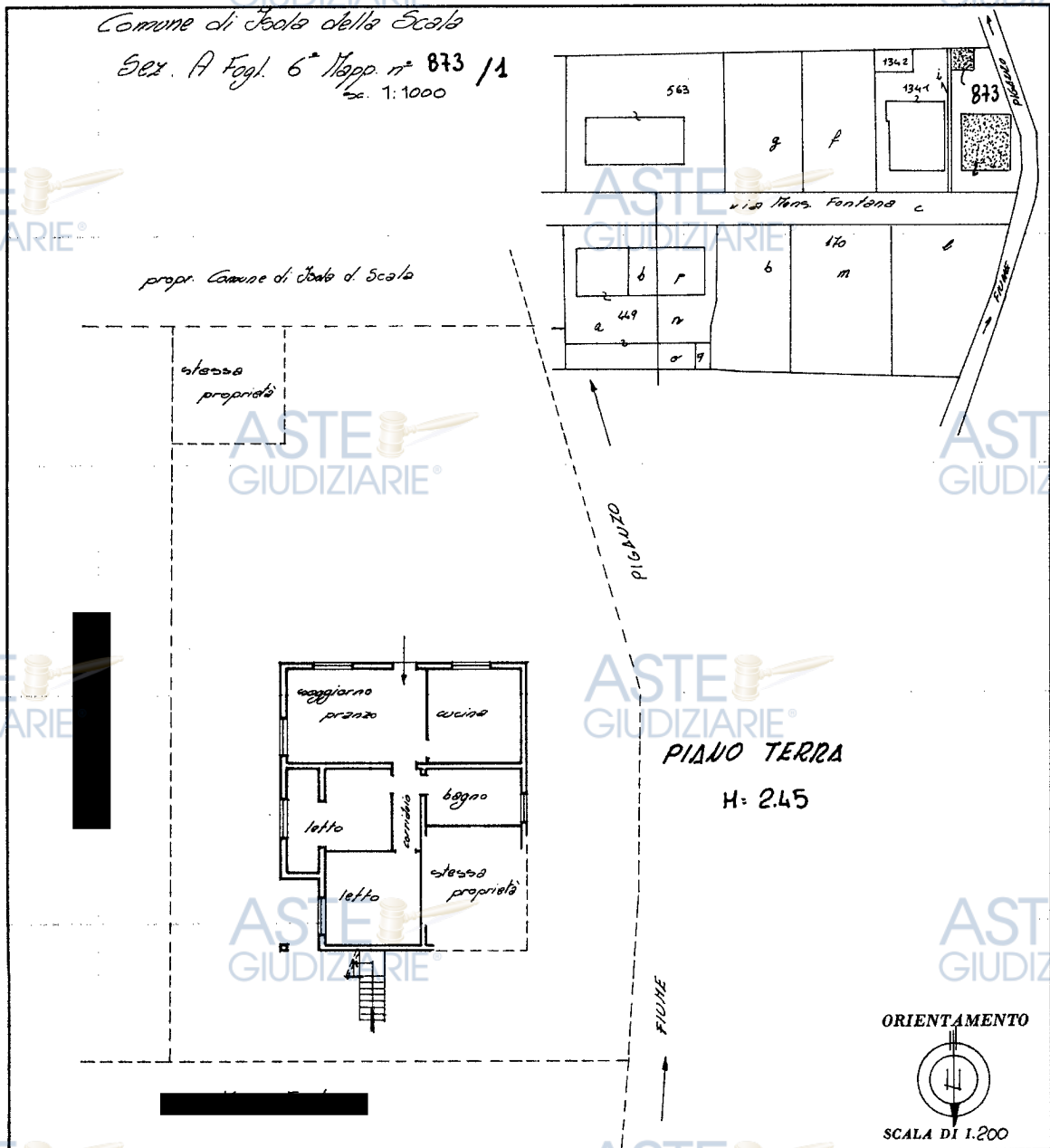
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Isola della Scala Via Mons. Fontana

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Verona



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA **25 SET. 1986**
PROT. N° **20815**

SEZ. A FOGL. 6 M. N° 873 / 1

Compilata dal Geometra

Iscritto all'Albo dei geometri n° 801
della Provincia di Verona

DATA 04/09/1986



Firma: [Signature]

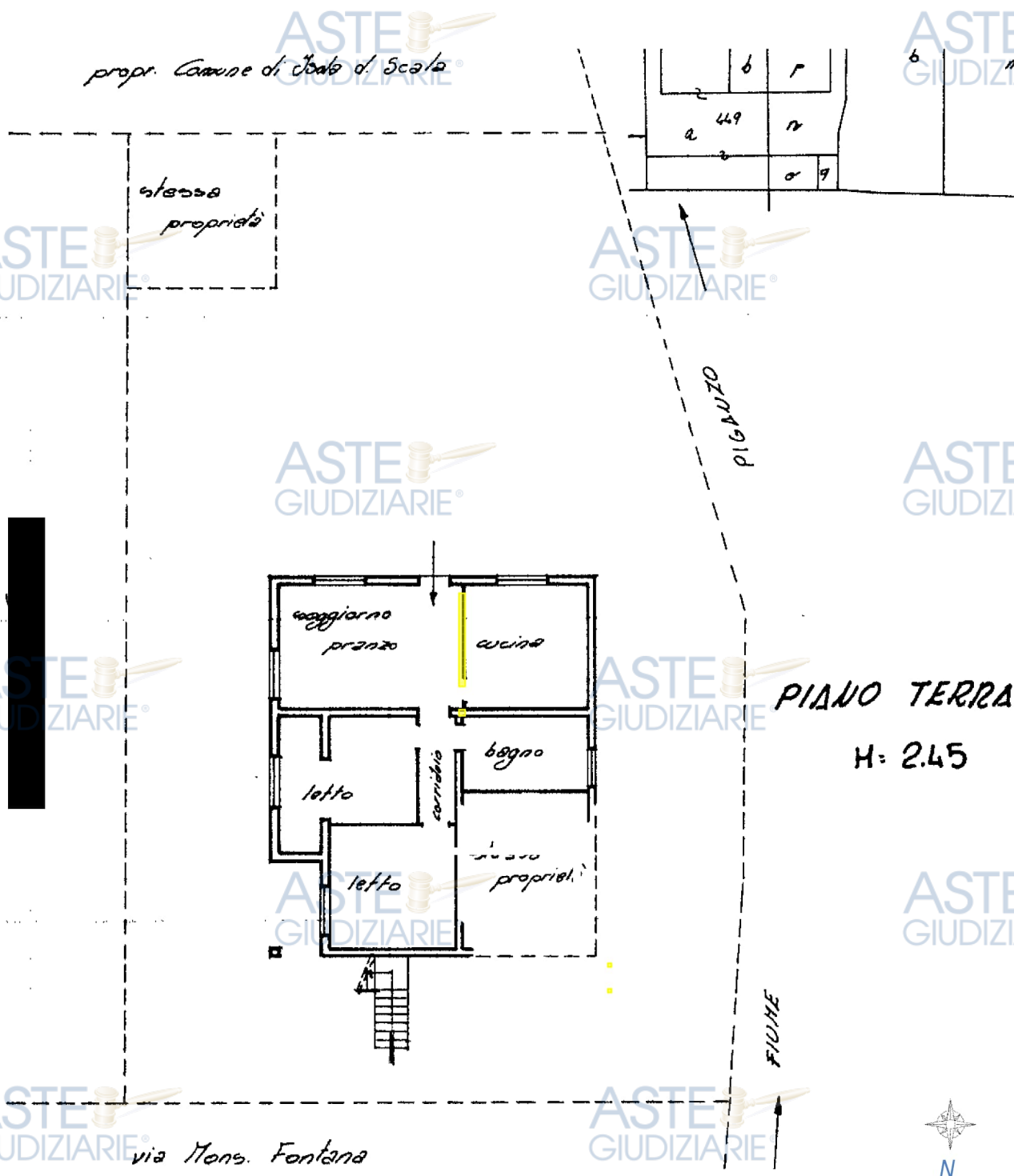


Ultima planimetria in atti

Schema di rilievo dello stato attuale sulla planimetria catastale fg. 45 – fg. 873 sub 1

LEGENDA:

-  opere non realizzate
-  opere realizzate in variante





MODULARIO
F. ng. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
150

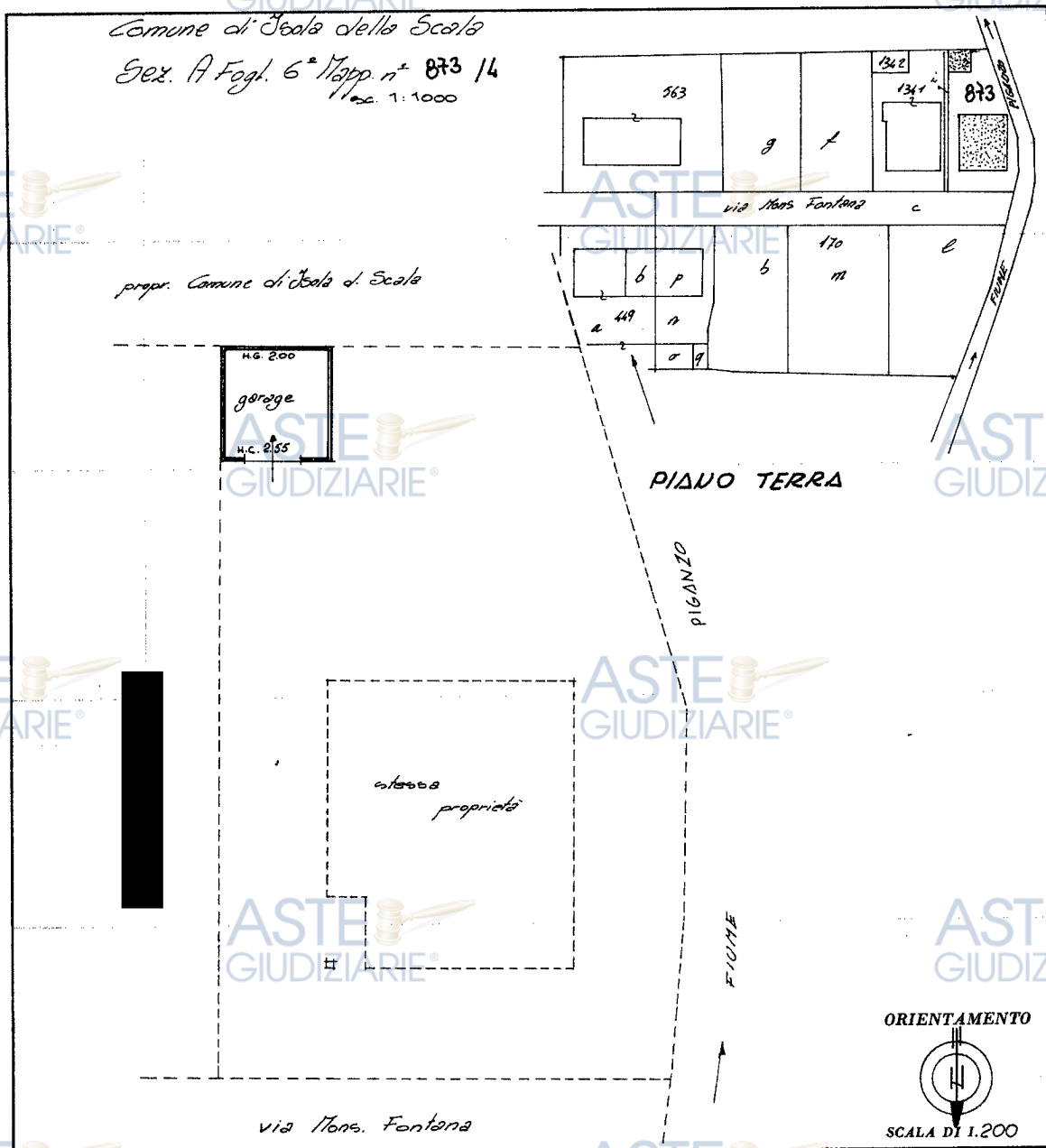
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1930, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Isola della Scala Via Mons. Fontana

Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Verona



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 25 SET. 1986
PROT. N° 20815/1

SEZ. A FOG. 6 M. 4° 873/4

Completata dal Geometra

Iscritto all'Albo dei Geometri n° 801
della Provincia di Verona

DATA 04/09/1986

Firma: [signature]



Ultima planimetria in atti

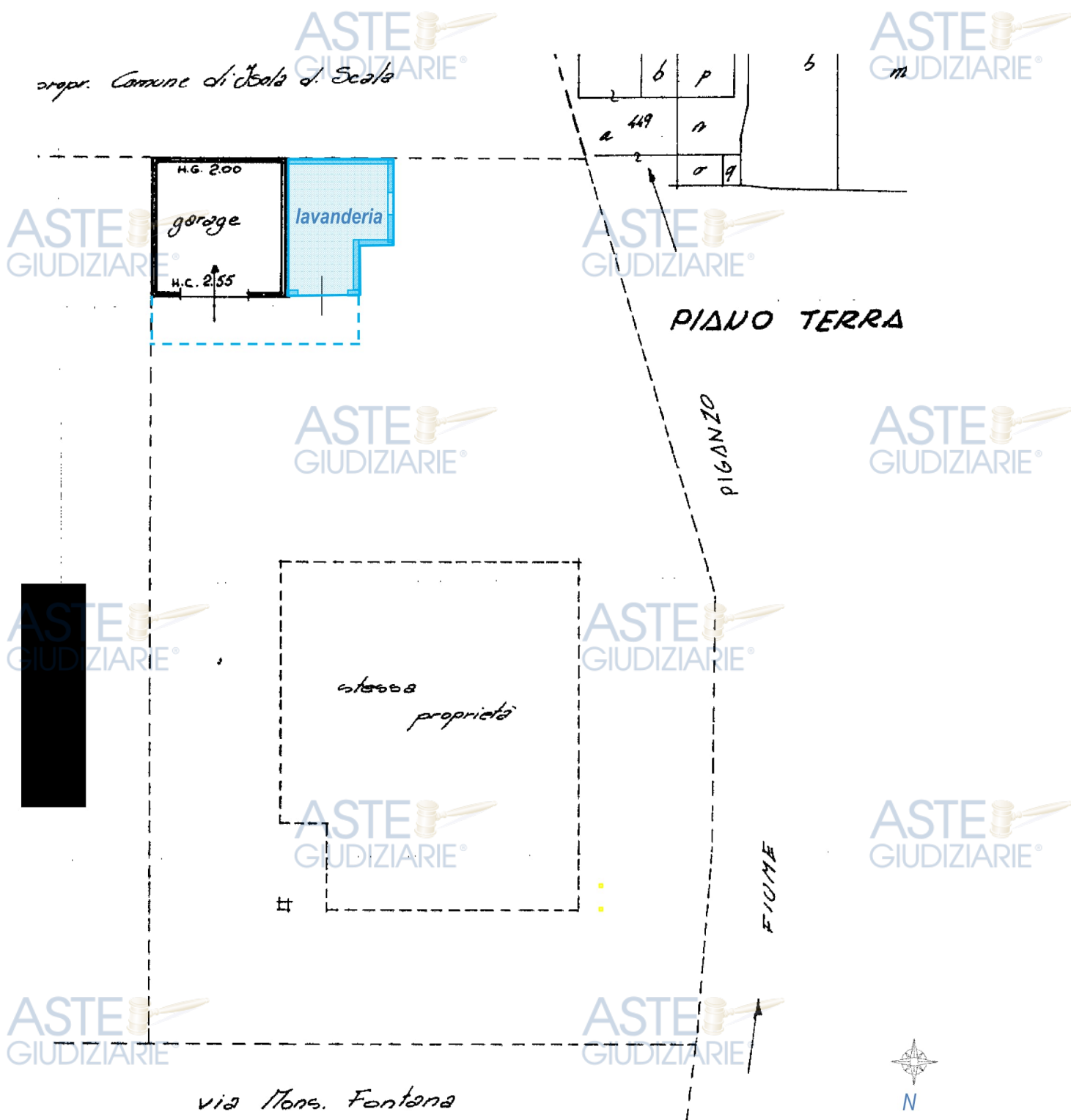
Schema di rilievo dello stato attuale sulla planimetria catastale fg. 45 – fg. 873 sub 4

LEGENDA:

— opere non realizzate

— opere realizzate in variante

— opere non autorizzate



SCALA 1:200

D.1.3 -DESCRIZIONE DEI BENI

Oggetto della stima è la quota dell'intera piena proprietà di un appartamento con pertinenze disposto a piano terra dell'edificio residenziale elevato a due piani f.t. realizzato sul m.n. 873, composto da ingresso, soggiorno, pranzo e cucina (*spazio aperto, con accesso dal prospetto sud dell'edificio*), disimpegno, bagno e due stanze da letto con l'autorimessa in distinto edificio nell'angolo sud est del lotto di pertinenza con locale lavanderia ridossata (*non allibrata*), situato a Isola della Scala (VR) in via Mons. G. Fontana n. 21, così attualmente descritto all'Agenzia del Territorio di Verona ([allegato F.1.7](#)):

Com. di **Isola della Scala** (VR), sez. Urbana, **fg. 45** - via Fontana Mons. Giuseppe n. 23
m.n. 873 sub 1 - ct. A/3 - cl. 5 - vani 5 - sup. m² 107/109 T - rd. € 322,79 - piano T
m.n. 873 sub 4 - ct. C/6 - cl. 6 - con. m² 22 - sup. m² 22 - rd. € 76,13 - piano T

Comune di Isola della Scala, sez. Terreni - fg. 45

m.n. 873 - ENTE URBANO - eu/p - ha 0.04.36 - partita speciale 1

Va considerato l'utilizzo comune della pertinenza scoperta (*m.n. 873 CT*) salvo l'uso esclusivo del cancello e accesso all'autorimessa esterna sul lato est dell'edificio riservato al Lotto 1 con corrispondente cancello e accesso all'autorimessa interna sul prospetto nord dell'edificio riservato al Lotto 2 - oltre a quanto stabilito dall'art. 1062 del codice civile.

Confini m.n. 873 CT: a nord *via Mons. G. Fontana*, a est m.n. 1341 (*lotto edificato di terzi*), a sud m.n. 1740 (*pertinenza della Scuola Primaria C. Collodi*) e a ovest il *fosso Piganzo (tratto demaniale)*, salvo miglior dettaglio.

D.1.3.1 - CONTESTO

È stata pignorata la piena proprietà dell'appartamento a piano terra in un edificio bifamiliare con autorimessa in distinto edificio a Isola della Scala (VR) in via Mons. G. Fontana n. 21.

Isola della Scala è un Comune di 11.770 abitanti (dato aggiornato al 31/12/2024) situato a circa 18 km (l.a.) a sud di Verona, sulla SS 12 *dell'Abetone e del Brennero* in direzione di Modena e Bologna, col territorio di 69,94 km² compresi nella *Bassa pianura veronese*, classificato al 19° posto tra i 98 Comuni veronesi per estensione delle zone produttive esistenti (1,19 km² - fonte: allegato A - *Valutazione aree produttive della VAS provinciale 03/2015* vigente) con prevalenza dei settori servizi e agricolo.

via Mons. Giuseppe Fontana è la strada urbana che collega la via *Rimembranza* a est con il ponte sul *fosso Piganzo* a ovest – ponte che risulta interdetto al traffico veicolare con barriera stradale, quindi di fatto la via *Fontana* è percorribile dalle autovetture solo fino al civ. 23, infatti all'imbocco est è segnalata come *strada chiusa* – ed è situata immediatamente a nord della Scuola Primaria C. COLLODI di Isola della Scala.

La zona è completamente urbanizzata con edifici residenziali elevati a 2/4 piani f.t. e la via *Fontana* è confinata dalle recinzioni, senza banchina e senza marciapiedi.

D.1.3.2 - DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE E DELL'EDIFICIO

L'appartamento oggetto di stima m.n. 873 sub 1 in via Mons. G. Fontana n. 21 occupa il piano terra dell'edificio a due piani f.t. realizzato sul m.n. 873 CT del fg. 45 del Comune di Isola della Scala, con l'accesso pedonale dalla corte interna a sud dell'edificio e l'accesso carraio dell'autorimessa pertinenziale m.n. 873 sub 4 - situata in distinto edificio nell'angolo sud est del lotto - nel cancello carraio a uso esclusivo sul tratto est della recinzione stradale del lotto recintato prospettante direttamente sulla via Mons. G. Fontana. ([allegati F.1.12 - F.1.13](#))



foto 1 - vista da sud est del prospetto sud dell'edificio a due piani f.t, sul m.n. 873, con l'appartamento m.n. 873 sub 1 oggetto di stima al piano terra, con l'ingresso pedonale nella corte interna (sotto la tenda) e con l'accesso carraio che s'intravede sulla recinzione stradale a destra della foto

CARATTERISTICHE DELLE COMPONENTI EDILIZIE

L'appartamento a piano terra m.n. 873 sub 1 CEU oggetto di stima, ha l'accesso dalla corte interna a sud dell'edificio situato a Isola della Scala (VR) in via Mons. G. Fontana n. 21, ed è composto dal locale ingresso, soggiorno, pranzo e cucina (*spazio aperto*), dal disimpegno, da due stanze da letto e dal bagno e l'autorimessa m.n. 873 sub 4 CEU occupa un distinto edificio situato nell'angolo sud est del lotto di pertinenza con l'accesso dal cancello carraio sulla recinzione stradale a nord ed è composta anche da un locale lavanderia con ingresso autonomo e da un caminetto esterno ridossati a est dell'autorimessa (*non allibrati*).

Tabella schematica delle superfici utili dei locali:

LOTTO n. 1	locale	lunghezza netta md (m) LU_n	larghezza netta md (m) La_n	altezza netta (m)	sup. finestre apx (mq ²)	rapporto illuminante	superficie utile (m ²) $Su_n=LU_n \times La_n$
piano T	ingresso/soggiorno/cucina	10,00	4,00	2,42	4,60	0,12	40,00
	disimpegno	1,21	3,57		—	—	4,32
	letto 1	2,67	3,57		2,30	0,14	9,53
		1,47	4,34		—	—	6,38
	letto 2	3,99	3,85		2,30	0,15	15,36
	bagno	3,92	2,40		1,50	0,16	9,41
TOTALE ABITAZIONE piano T (m.n. 873 sub 1)							85,00
piano T	autorimessa m.n. 873 sub 4	4,57	4,56	2,25m	—	—	20,84
	lavanderia	3,52	2,46	2,40	—	—	8,66
		2,10	2,10				4,41
TOTALE ABITAZIONE piano T con pertinenze							118,91

I pavimenti interni e i rivestimenti del bagno dell'appartamento a piano terra sono in doghe color legno e l'autorimessa e la lavanderia esterne sono pavimentate in ceramica.

Gli infissi esterni dell'appartamento sono in legno e vetrocamera con tapparelle in PVC e inferriate in metallo verniciato e le porte interne sono in legno tamburato o con vetri a riquadri con maniglie in ottone. L'altezza tra pavimento e soffitto a piano terra è di m 2,42 (riscontrata e condonata per variazione d'uso in sanatoria).

L'autorimessa nell'angolo sud est ha l'altezza interna media di m 2,25 circa.

CARATTERISTICHE EDILIZIE STRUTTURALI

Le condizioni strutturali dell'intero edificio realizzato sul m.n. 873 del fg. 45 CT ed elevato a due piani f.t. appaiono normali, considerato che è stato progettato nel 1961 - molto prima dell'obbligo d'adozione dei criteri antisismici.

L'edificio è stato realizzato con i tipi edilizi dell'epoca e per quanto riscontrabile a vista con i solai e le coperture piane a traliccio in laterocemento gettati in opera, aggetti e solette in c.c. armato con tondini lisci tipo Aq50, muri perimetrali e divisori in laterizio o cemento, pianta in progetto di m 10,70 x 12,45 (*aggetti esclusi*) e altezza in progetto di m 6,10 dal terreno all'intradosso della gronda della copertura. *In atti risulta in data 02.061961 la restituzione al Sindaco del Com. di Isola della Scala della pratica inviata al Genio Civile da parte della Prefettura di*

Verona perché "... non sono stati ravvisati gli estremi per il controllo ex art. 4 del R.D. 2229/1939" (recante le *Norme per l'esecuzione delle opere in conglomerato cementizio semplice o armato*), verosimilmente per la ritenuta modesta entità dell'intervento strutturale.

CARATTERISTICHE IMPIANTI

L'impianto elettrico e l'impianto idro/sanitario (cucina e bagno con lavanderia esterna – *non allibrata*) dell'appartamento a piano terra sono stati realizzati nel 2019/2020 nel corso del rinnovo interno dell'unità - eseguito senza formalità - e l'impianto termico consiste in una caldaia murale CR REMEHA da 24 kW installata sulla parete esterna del fianco ovest dell'edificio con impianto di radiatori murali in ghisa e termo arredo in bagno, integrato dai ventilconvettori a parete per il condizionamento a espansione diretta (con split esterno).

Le coibentazioni murali sono state integrate, con prestazione energetica globale stimata in classe media, migliorabile e attestabile ex art. 6 del D.Lgs. 19/08/2005 n. 192 e s.m.i. in caso di utilizzo di energie rinnovabili ed eliminazione o riduzione dei ponti termici.

D.1.3.3 - INDIVIDUAZIONE DEI BENI CONDOMINIALI E DELLE PERTINENZE

L'edificio bifamigliare realizzato sul m.n. 873 fg. 45 del Com. di Isola d/S in via Mons. G. Fontana è composto da un appartamento su ciascun piano con l'autorimessa in distinto locale nell'angolo sud est per l'appartamento a piano terra (Lotto 1) e con l'autorimessa a piano terra per l'appartamento a piano 1° (Lotto 2), quindi di fatto la condominialità delle due unità riguarda la pertinenza scoperta esterna, salvo l'uso specifico connesso agli accessi carrai e pedonali e quanto stabilito dal c.c. per i muri perimetrali comuni e per la copertura.



foto 2 - vista da nord su via Mons. Fontana dell'accesso del cancello d'accesso carraio del LOTTO 1 (in primo piano a sinistra della foto) sul tratto est della recinzione fronte strada del m.n. 873 CT. Sullo sfondo dietro al cancello si vede l'auto in stallo davanti al portone dell'autorimessa

La pertinenza di fatto ad uso esclusivo del LOTTO n. 1 oggetto di stima è tutta la corsia tra il confine est recintato e la parete d'ambito est dell'edificio che collega il cancello d'accesso car-

raio sull'estremità est della recinzione a nord sulla via Mons. G. Fontana col portone d'accesso dell'autorimessa ridossata al confine sud del lotto, corsia necessaria anche per l'accesso pedonale al civ. 21 con ingresso sulla parete sud dell'edificio. Il corrispondente uso esclusivo del LOTTO 2 riguarda l'accesso carraio dell'autorimessa a piano terra per il tratto fronte strada tra il cancello d'accesso pedonale e l'autorimessa e la scala d'accesso al piano primo del edificio. L'accesso dal cancelletto pedonale comune e la possibilità di passare intorno all'edificio bifamigliare anche per necessità manutentive può essere attribuita all'art. 1062 c.c. come pure l'utilizzo dei muri per gli apparati accessori degli impianti (split, caldaia murale, ecc.).

D.1.3.4 - INDIVIDUAZIONE DEGLI ACCESSI DELL'IMMOBILE

L'accesso pedonale alla porta d'ingresso del m.n. 873 sub 1 – che si trova a piano terra sul prospetto sud dell'edificio, quindi opposto alla via Mons. Fontana – può avvenire sia dal cancelletto a uso comune situato al centro della recinzione dell'edificio, davanti alla scala d'accesso al piano 1°, sia con l'apertura di un'anta dal cancello carraio a est della recinzione. L'accesso carraio all'autorimessa m.n. 873 sub 4 situata nell'angolo sud est del lotto m.n. 873 CT avviene dal cancello carraio esclusivo del Lotto 1 situato a est della recinzione in fregio alla via Mons. Fontana – quindi di fronte all'autorimessa. percorrendo tutto il tratto est del lotto.



foto 3 - scorcio dei prospetti ovest e sud dell'edificio in via Mons. G. Fontana civ. 21/23 visti da sud ovest, con l'argine sinistro del fiume Piganzo (in primo piano nella foto) realizzato con muro verticale in c.c.a. con la recinzione ovest della pertinenza e scala d'accesso all'argine

Si rileva inoltre la predisposizione di un accesso diretto al *fosso Piganzo*, realizzato con una scala in c.c.a. inserita nella recinzione ovest del m.n. 873, sul tratto demaniale dell'argine sinistro del fosso rettificato dal muro di sostegno in c.c.a. che ha rideterminato il confine ovest del lotto ed esteso verosimilmente a tutto il tratto urbano del corso d'acqua - anche in funzione di accesso all'argine demaniale per il controllo delle strutture di sostegno.

D.1.4 -SITUAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA

Il Piano d'Assetto del Territorio (P.A.T.) del Com. di Isola della Scala è stato approvato con ratifica D.G.R.V. n.1121 del 05.07.2013 e riporta la zona di via Mons. G. Fontana come *Ambito di urbanizzazione consolidata*. Il Piano degli Interventi (P.I.) del Comune di Isola d/S è stato approvato con D.C.C. n. 28 del 30.04.2014 e la variante n. 10 del P.I. vigente è stata approvata con D.C.C. n. 40 del 25.07.2024.

L'area di pertinenza dell'edificio comprendente le unità oggetto di stima risulta classificata nel P.I. V10 come *Z.T.O. B/24 – Residenziale consolidato* in cui sono ammessi sugli edifici esistenti tutti gli interventi definiti all'art. 12/1-5 delle NTO ([allegato E.9](#))

Gli indici di zona, con volume saturo nella pertinenza catastale costituita dal m.n. 873 CT di m² 436 catastali e 608 reali e recintati, sono i seguenti:

If (indice fondiario di progetto) = **1,50** m³/m²

C (rapporto di copertura di progetto) = **12,5%** minimo

H (altezza massima di progetto) = **8,50** m (all'estradosso del solaio di copertura)

Ds / Dc (distanza da strade e da confini) = **5,00** m

Df (distanza da fabbricati) = **10,00** m

Nella ZTO B è consentita la destinazione d'uso residenziale e quelle con essa compatibili (direzionali, commerciali, artigianali non moleste, nocive o in contrasto col carattere residenziale della zona) ed è previsto l'intervento edilizio diretto. Il Certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) non è stato richiesto, trattandosi di area urbana edificata.

Non risultano formali contestazioni urbanistiche del Comune di Isola d/S né sono rilevabili vincoli urbanistici in contrasto con quanto verificato in sede peritale, salvo l'esecuzione di un edificio accessorio esterno – la lavanderia affiancata a ovest dell'autorimessa condonata – in presenza di volume edificato eccedente l'indice fondiario (catastale) della ZTO B.

Di tale circostanza è stato tenuto conto nell'estimo e nelle detrazioni applicate.

D.1.5 - SITUAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

Le planimetrie catastali riguardanti l'abitazione a piano terra m.n. 873 sub 1 e l'autorimessa esterna m.n. 873 sub 4 del fg. 45 del Com. di Isola della Scala oggetto di stima e allibrate per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà in capo ai [REDACTED]

derivano dalla costituzione degli edifici nel 1986 (per istanza di condono edilizio) e risultano sostanzialmente corrispondenti a quanto riscontrato, salvo la mancanza nell'abitazione del tramezzo divisorio tra la cucina e il soggiorno/pranzo - di fatto senza rilevanza erariale e senza effetti igienico sanitari pregiudizievoli - e salvo la mancata denuncia catastale dell'ampliamento del locale accessorio dell'autorimessa a seguito della realizzazione del locale lavanderia, con verifica di sanatoria in deroga sotto i profili edilizio e amministrativo. ([allegato F.1.6](#)) L'elaborato planimetrico del m.n. 873 risulta allibrato nella consistenza reale, con il confine ovest costituito dal muro di sostegno realizzato dal Demanio in sostituzione dell'argine sinistro del tratto urbano del *fosso Piganzo* – come riportato anche nei titoli edilizi rilasciati.

D.1.6 - SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

In Ufficio tecnico comunale sono state reperite le seguenti pratiche edilizie riguardanti l'edificio bifamiliare comprendente l'abitazione a piano terra m.n. 873 sub 1 con l'autorimessa m.n. 873 sub 4 del fg. 45 di Isola d/S in via Mons. Fontana n. 23 (*catastale*) oggetto di stima:

- Licenza di costruzione n. _____ del 19.06.1961 rilasciata al richiedente _____ riguardante la costruzione di un fabbricato da adibire a casa di abitazione in via Rimembranza (attuale *via Mons. G. Fontana*) sul m.n. 170/d (attuale *m.n. 873*), sez. B (in Catasto dell'epoca: sez. A – *allegato B*) del fg. VI (attuale *fg. 45*) del Comune di Isola della Scala, con progetto del Geom. E. Toso, recante la prescrizione di mantenimento dell'allineamento con gli edifici esistenti.

- Certificato di abitabilità n. _____ del 04.06.1962 dell'abitazione in via Rimembranza a Isola della Scala rilasciato a _____ con lavori ultimati il 15.07.1962, verbale di ispezione sanitaria del 17.07.1962 e nulla osta della Prefettura per i modesti lavori in c.c.a.

- Concessione edilizia in sanatoria n. 700 dell'11.03.1999 (*pratica di condono edilizio n. 205 prot. 2576 del 27.03.1986*) rilasciata al richiedente _____ riguardante le opere abusive realizzate in via M. Fontana (all'anagrafe *via Monsignor Giuseppe Fontana*) nell'edificio sul m.n. 873, sez. A del fg. VI del Com. di Isola della Scala, costituito da un garage esterno e dal cambio d'uso del piano terra con ricavo di un'abitazione e di un garage. ([allegato E.10](#))

L'edificio condonato nel 1986 sull'attuale m.n. 873 CT era stato progettato nel 1961 con il piano terra a destinazione accessoria e con scala interna e con l'abitazione a piano 1° con l'accesso

anche dalla scala esterna sul prospetto nord fronte strada, mentre è stata realizzata nello stato attuale ricavando un'autorimessa (il m.n. 873 sub 3) e un'abitazione anche al piano terra (il m.n. 873 sub 1) col ripostiglio al posto del vano scala interno e mantenendo l'abitazione a piano primo (il m.n. 873. sub 2) con l'accesso dalla scala esterna sul prospetto nord fronte strada.

L'autorimessa nell'angolo sud est del lotto (il m.n. 873 sub 4) è stata asseritamente realizzata nel 1965 per la parte condonata e si presenta all'attualità ampliata con un locale lavanderia realizzato senza formalità in adiacenza a ovest all'autorimessa.

Il LOTTO n. 1 oggetto di stima in via Mons. Fontana n. 23 (cat.) è composto dall'appartamento a piano terra m.n. 873 sub 1 costituito da ingresso/soggiorno/pranzo e cucina (spazio aperto) con accesso dal giardino a sud dell'edificio, disimpegno, bagno e due stanze da letto (con la caldaia murale esterna) e dall'autorimessa esterna m.n. 873 sub 4 con la lavanderia adiacente.

Considerata la sostanziale corrispondenza dello stato di fatto con quanto riportato nel progetto condonato e in catasto, non risultano evidenze d'irregolarità edilizia delle unità oggetto di stima, salvo l'aggiunta del locale lavanderia in adiacenza a ovest dell'autorimessa esterna.

D.1.7 - STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'appartamento a piano terra m.n. 873 sub 1 – che è la parte dell'edificio costruito e munito di agibilità nel 1961/1962 con destinazione d'uso accessoria – e l'autorimessa m.n. 873 sub 4, fg. 45 CEU del Comune di Isola d/S sono stati entrambi oggetto del condono edilizio con sanatoria del 1999 e l'appartamento al civ. 21 (anagrafico) di via Mons. Fontana risulta essere la residenza anagrafica di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] ([allegato F.1.5](#)) asseritamente senza contratti registrati.



foto 4 - scorcio interno della zona cucina/sala da pranzo (spazio aperto con l'adiacente soggiorno) dell'appartamento a piano terra m.n. 873 sub 1 visto dalla parte centrale del locale, di fronte alla porta d'ingresso dal cortile sud dell'edificio (fuori campo a sinistra della foto)

L'appartamento m.n. 873 sub 1 risulta in buone condizioni anche a seguito del recente rinnovo degli interni e degli impianti, con sostituzione di tutti i pavimenti e rivestimenti, dei sanitari del bagno e della cucina e con eliminazione del divisorio tra la cucina/pranzo e il soggiorno per formare uno spazio aperto con aumento della coibentazione delle pareti esterne. La stanza da letto principale è stata estesa alla parte est attrezzata a guardaroba con divisorio trasparente. L'autorimessa è stata pavimentata e mantenuta nell'assetto esistente, salvo l'aggiunta senza formalità di un locale attrezzato a lavanderia affiancato ad ovest.

Di tali circostanze è stato tenuto debito conto nell'estimo peritale.

D.1.7.1 - IDENTIFICAZIONE DEGLI OCCUPANTI

L'appartamento e l'autorimessa oggetto della stima sono occupati dal 2020 da [REDACTED]

[REDACTED] ([allegato F.1.5](#)).

D.1.7.2 - OPPONIBILITÀ DELLO STATO D'OCCUPAZIONE

L'appartamento e l'autorimessa oggetto della stima sono occupati senza titolo opponibile alla procedura dalla famiglia di [REDACTED]

D.1.8 - VINCOLI E ONERI GIURIDICI

D.1.8.1 - VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI DALLA PROCEDURA

Risultano i seguenti vincoli e oneri giuridici non opponibili ([allegato E.8](#)).

ISCRIZIONI

Nota d'iscrizione UP di Verona d'ipoteca volontaria del 01.04.2005 n. 12492 RG e n. 2959 RP a garanzia del mutuo di € 110.000,00 di capitale ed € 220.000,00 totali della durata di 15 anni a favore di [REDACTED]

[REDACTED] sugli immobili in *Com. di Isola della Scala, CEU fg. 45 - m.n.*

Tribunale di Verona - procedure esecutive riunite n. 16/2025 RGE e 76/2025 RGE

873 sub 1, cat. A/3, p. T, m.n. 873 sub 2, cat. A/3, p. 1, m.n. 873 sub 3, cat. C/6, p. T e m.n. **873 sub 4**, cat. C/6, p. T, con nota di rinnovazione del 19.03.2025 n. 10373 RG e n. 1769 RP.

Nota d'iscrizione UP di Verona d'ipoteca volontaria del 14.12.2005 n. 54648 RG e n. 12673 RP a garanzia del mutuo di € 80.000,00 di capitale ed € 160.000,00 totali della durata di 25 anni a favore di [REDACTED]

[REDACTED] sugli immobili in *Com. di Isola della Scala, CEU fg. 45 - m.n. **873 sub 1**, cat. A/3, piano T, m.n. 873 sub 2, cat. A/3, piano 1, m.n. 873 sub 3, cat. C/6, piano T e m.n. **873 sub 4**, cat. C/6, piano T.*

*All'esito della procedura esecutiva, il costo di cancellazione indicativo sarà di € 7000 (€ 35,00 importo fisso unitario per ipoteca volontaria), oltre a eventuali onorari professionali e salvo definizione dell'Ufficio competente. (allegato **E.8.2**)*

Nota d'iscrizione UP di Verona d'ipoteca giudiziaria del 28.03.2013 n. 11123 RG e n. 1247 RP per sentenza di condanna rep. n. 41/2012 del 23.05.2012 del Tribunale di Verona a garanzia di € 54.000,00 di capitale e di € 100.000,00 totali a favore di [REDACTED]

[REDACTED] proprietaria per la quota di 1/2 degli immobili in *Com. di Isola della Scala, CEU fg. 45 - m.n. **873 sub 1**, cat. A/3, piano T, m.n. 873 sub 2, cat. A/3, piano 1, m.n. 873 sub 3, cat. C/6, piano T e m.n. **873 sub 4**, cat. C/6, piano T. – con annotazione in data 04.04.2019 di restrizione dei beni.*

Nota d'iscrizione UP di Verona d'ipoteca giudiziaria del 28.03.2013 n. 11123 RG e n. 1247 RP per decreto ingiuntivo rep. n. 9607 del 15.09.2015 del Tribunale di Verona a garanzia di € 65.853,91 di capitale e di € 80.000,00 totali a favore di [REDACTED]

[REDACTED] comproprietari per la quota di 1/2 ciascuno degli immobili in *Com. di Isola della Scala, CEU fg. 45 - m.n. **873 sub 1**, cat. A/3, piano T, m.n. 873 sub 2, cat. A/3, piano 1, m.n. 873 sub 3, cat. C/6, piano T e m.n. **873 sub 4**, cat. C/6, piano T.*

Nota d'iscrizione UP di Verona d'ipoteca giudiziaria del 02.10.2015 n. 34187 RG e n. 5626 RP per decreto ingiuntivo rep. n. 9566 del 15.09.2015 del Tribunale di Verona a garanzia di € 12.473,63 di capitale e di € 15.000,00 totali a favore di [REDACTED]

[REDACTED] comproprietari per la quota di 1/2 ciascuno degli immobili in *Com. di Isola della Scala,*

Tribunale di Verona - procedure esecutive riunite n. 16/2025 RGE e 76/2025 RGE

CEU fg. 45 - m.n. **873 sub 1**, cat. A/3, piano T, m.n. 873 sub 2, cat. A/3, piano 1, m.n. 873 sub 3, cat. C/6, piano T e m.n. **873 sub 4**, cat. C/6, piano T.

Nota d'iscrizione UP di Verona d'ipoteca fiscale del 02.10.2015 n. 34187 RG e n. 5626 RP per ruolo esecutivo rep. n. 1408/12217 del 20.01.2007 a garanzia di € 51.125,70 di capitale e di € 102.251,40 totali a favore di [REDACTED]

[REDACTED] proprietaria per la quota di 1/2 degli immobili in *Com. di Isola della Scala*, CEU fg. 45 - m.n. **873 sub 1**, cat. A/3, piano T, m.n. 873 sub 2, cat. A/3, piano 1, m.n. 873 sub 3, cat. C/6, piano T e m.n. **873 sub 4**, cat. C/6, piano T.

All'esito della procedura esecutiva, il costo di cancellazione indicativo sarà di € 376,00 (€ 94,00 importo fisso unitario per ipoteca giudiziaria) e dello 0,50% della somma iscritta nel caso di cancellazione totale o dello 0,50% del prezzo di vendita in caso di sottrazione - con riserva per l'ipoteca fiscale, oltre a eventuali onorari professionali e salvo definizione dell'Ufficio competente.

TRASCRIZIONI

Trascrizione di pignoramento dell'11.02.2025 al n. 4721 RG e 3383 RP a favore di [REDACTED]

[REDACTED] proprietario per la quota di 1/3 (un terzo) di piena proprietà degli immobili in *Com. di Isola della Scala*, CEU fg. 45 - m.n. **873 sub 1**, cat. A/3, piano T, m.n. 873 sub 2, cat. A/3, piano 1, m.n. 873 sub 3, cat. C/6, piano T e m.n. **873 sub 4**, cat. C/6, piano T.

Trascrizione di pignoramento del 07.04.2025 al n. 13369 RG e 9703 RP a favore di [REDACTED]

[REDACTED] proprietario per la quota di 1/3 (un terzo) di piena proprietà degli immobili in *Com. di Isola della Scala*, CEU fg. 45 - m.n. 873 sub 2, cat. A/3, piano 1 e m.n. 873 sub 3, cat. C/6, piano T.

All'esito della procedura esecutiva, il costo di cancellazione indicativo sarà di € 598,00 (€ 299,00 importo fisso unitario per trascrizione) oltre a eventuali onorari professionali e salvo definizione dell'Ufficio competente.

SENTENZE – LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI

Risulta in atti la nota d'iscrizione UP di Verona d'ipoteca giudiziaria del 28.03.2013 n. 11123 RG e n. 1247 RP per sentenza di condanna rep. n. 41/2012 del 23.05.2012 del Tribunale di Verona a garanzia di € 54.000,00 di capitale e di € 100.000,00 totali a favore di [REDACTED]

[REDACTED] - con annotazione del 04.04.2019 di restrizione dei beni.

Tribunale di Verona - procedure esecutive riunite n. 16/2025 RGE e 76/2025 RGE

D.1.8.2 - VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Per quanto riguarda l'esistenza di vincoli e oneri non cancellabili dalla procedura, risulta:

DIRITTO D'ASSEGNAZIONE DI CASA AL CONIUGE

Non risulta in atti.

DIRITTO D'USO, DI ABITAZIONE, USUFRUTTO

Non risultano trascrizioni in atti.

COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Non risulta in atti.

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Non risultano registrazioni di contratti di locazione in atti.

CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA

Trattandosi di un edificio residenziale realizzato nel 1961/62 con licenza edilizia diretta in zona urbanizzata del centro di Isola d/S e condonato nell'assetto attuale nel 1999, riscontrata la destinazione d'uso coerente con la *zona B – Residenziale di completamento* nell'allora vigente P.R.G. comunale e nel titolo edilizio risultano richiamate le consuete obbligazioni generali da rispettare in sede di progetto edilizio autorizzato con concessione edilizia diretta.

Non risultano trascritte convenzioni sulle costruzioni a confine (a est lotto di terzi, a sud sede della *Scuola Primaria C. Collodi* di proprietà del Com. di Isola della Scala, a ovest tratto demaniale del *fosso Piganzo*) e l'attuale indice fondiario di 1,50 m³xm² del m.n. 873 di m² 436 catastali (al netto dell'area demaniale recintata) non comporta residue capacità edificatorie del lotto.

VINCOLI DI CARATTERE STORICO-ARTISTICO O PAESAGGISTICO

La via Mons. G. Fontana risulta ubicata in zona di residenziale di completamento già edificata, senza specifici vincoli storici/artistici – comunque senza prescrizioni riguardanti edifici storici o zone di particolare pregio ambientale, salvo l'indicazione della fascia di rispetto dei corsi d'acqua (art. 27 NTO) sostanzialmente coincidente con il vincolo paesaggistico ex art. 142 del D.Lgs. 42/2004 che riguarda il tratto urbano del *fosso Piganzo* che include la parte ovest del lotto m.n. 873 e dell'edificio sulla riva sinistra con l'argine costituito dal muro di contenimento verticale in cemento armato con rete di recinzione, che consente la manutenzione degli edifici preesistenti ma non l'ampliamento verso il corso d'acqua tutelato.

Tribunale di Verona - procedure esecutive riunite n. 16/2025 RGE e 76/2025 RGE

ATTI D'ASSERVIMENTO URBANISTICI E CESSIONI DI CUBATURA

L'edificio è stato realizzato nel 1961/62 con licenza edilizia diretta e con successivo condono rilasciato in considerazione delle prescrizioni del P.R.G. all'epoca vigente, riportante il m.n. 873 in zona *B – Completamento residenziale*.

DIRITTI DI SUPERFICIE DEMANIALI E SERVITÙ D'USO PUBBLICO:

La superficie del lotto rappresentata nel titolo edilizio e nel condono include una fascia di area demaniale con superficie di circa m² 172 rilevata alla scala grafica, compresa tra il confine catastale ovest del m.n. 873 e l'argine sinistro del *fosso Piganzo* – costituito da un muro verticale in c.c.a. con recinzione metallica e scaletta d'accesso dal corso d'acqua che di fatto delimitano il perimetro della pertinenza – che risulta essenziale per la fruizione della pertinenza dell'edificio al civ. 21 e 23 della via Mons. G. Fontana.

Tale area – peraltro in gran parte riportata come *Zona B/24 – Residenziale consolidato* nel P.I. con vincolo paesaggistico, ricade nella competenza gestionale del CONSORZIO DI BONIFICA VERONESE, il cui Ufficio per le Concessioni demaniali esclude la possibilità di affrancazione da parte dell'AGENZIA DEL DEMANIO di Vicenza, trattandosi di importante corso d'acqua attivo e non di relitto dismesso o di scarsa utilità.

D.1.8.3 - ACCERTAMENTO DI VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SONO OPPONIBILI

Come sopra riferito, non risultano in atti contratti di locazione, né convenzioni, né vincoli di diritto d'abitazione uxorio, né altri vincoli specifici opponibili alla procedura (salvo quanto riportato nell'intervento riguardante solo il LOTTO 2).

D.1.8.4 - ACCERTAMENTO DI EVENTUALI DIRITTI DI PRELAZIONE DA PARTE DI TERZI

Non risultano in atti e nel contesto diritti di prelazione sul possesso dell'unità urbana staggiata.

D.1.9 -INDICAZIONI ACQUISITE SUI VINCOLI CONDOMINIALI

L'edificio bifamigliare elevato a due piani f.t. con pertinenze costruito nel 1961/62, non risulta costituito in condominio, salvo quanto previsto nel C.C. per le parti comuni.

D.1.10 -INDICAZIONI SUL REGIME FISCALE DELLA VENDITA

Gli immobili costituenti il Lotto 1 oggetto di stima sono stati acquistati dai comproprietari nel 1988 con richiesta dei benefici per acquisto della prima casa.

D.1.11 - IMMOBILE IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA

Non risulta in atti che l'immobile staggito sia stato realizzato in regime di edilizia convenzionata.

D.1.12 - SEPARAZIONE IN NATURA E PROGETTO DIVISIONALE

L'edificio bifamiliare oggetto di stima è separato in natura in due abitazioni (una per piano) e pertanto può essere suddiviso in due parti, il LOTTO 1 costituito dai m.n. 873 sub 1 - A/3 al piano terra e m.n. 873 sub 4 - C/6 e il LOTTO 2 costituito dai m.n. 873 sub 2 - A/3 al piano 1° e m.n. 873 sub 3 - C/6 con la pertinenza comune m.n. 873 sub 5 con l'uso riscontrato in sito.

D.1.13 - VALUTAZIONE DEL LOTTO 1

D.1.13.1 - CONSISTENZA

La consistenza della *superficie virtuale* (o *commerciale*) dell'edificio oggetto di stima viene ricavata attribuendo agli accessori e pertinenze con caratteri particolari, esterni o distinti delle abitazioni (nel caso specifico, l'autorimessa) il coefficiente di millesimazione di 0,70 e alla lavanderia non allibrata il coefficiente di 0,3; l'area di sedime e pertinenza è da considerare inclusa nella stima. Con l'applicazione di tali coefficienti, si ricava la seguente *superficie virtuale*:

$$S_{v1} = (((10,8 \times 4,49) + (1,42 \times 3,89) + ((2,88 \times 3,89) + (2,04 \times 4,89)) + (4,46 \times 4,2) + (4,47 \times 2,61)) \text{ p.T} + ((5,05 \times 5,04 \times 0,7) + ((3,76 \times 2,94) + (2,34 \times 2,1) \times 0,3)) \text{ p.T} = \text{m}^2 \mathbf{128,20}$$

Tabella dimostrativa:

LOTTO n. 1	locale	lunghezza lorda (m) Lu	larghezza lorda (m) La	altezza netta (m)	superficie reale (m²) Sr=Lu×La	cft M	superficie virtuale (m²) Sv=Sr×cft M
piano T	ingresso/soggiorno/cucina	10,80	4,49	2,42	48,49	1,00	48,49
	disimpegno	1,42	3,89		5,52	1,00	5,52
	letto 1	2,88	3,89		11,20	1,00	11,20
		2,04	4,89		9,98	1,00	9,98
	letto 2	4,46	4,20		18,73	1,00	18,73
	bagno	4,47	2,61		11,67	1,00	11,67
TOTALE ABITAZIONE piano T (m.n. 873 sub 1)					105,59		105,59
piano T	autorimessa m.n. 873 sub 4	5,05	5,04	2,25m	25,45	0,70	17,82
	lavanderia	3,76	2,94	2,40	11,05	0,30	3,32
		2,34	2,10		4,91	0,30	1,47
TOTALE ABITAZIONE con pertinenze					147,01		128,20

D.1.13.2 - CRITERI DI STIMA

I beni oggetto di stima sono costituiti da un'abitazione (appartamento a piano terra) con le relative pertinenze e accessori e pertanto sarà applicato il criterio di stima tecnica dei fabbricati urbani adottando come sistema di comparazione i coefficienti OMI pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, perché ritenuti sistematici e basati su rilevamenti di vasta campionatura di riferimento omogenea e quindi non ricavati anche tramite scelte discrezionali di comparazione.

ESTIMO DEI FABBRICATI URBANI

Per la stima dei fabbricati urbani, viene applicato il metodo sintetico comparativo con giudizio sui principali parametri di valutazione, per ottenere la serie di coefficienti d'applicare al più probabile valore medio di mercato rilevato degli edifici della medesima tipologia costruttiva in zona di stima; il valore medio degli edifici include l'incidenza del terreno di sedime e di pertinenza, in relazione alla capacità edificatoria del lotto definita nello strumento urbanistico vigente/adottato. I coefficienti estimativi, con campo variabile motivato quando alcuni dei parametri di stima siano ritenuti manifestamente superiori o inferiori alla media qualità corrente al momento della stima, sono basati sulla seguente griglia:

- *coefficiente di posizione* (cft **P**) che è un coefficiente di stima preliminare che tiene conto del pregio storico, ambientale e urbanistico, della posizione, tipologia, qualità ambientale e destinazione riportate nella Pianificazione comunale, dotazione e prospettive di servizi, parcheggi, accessibilità e livelli di piano - rilevanti rispetto alla media di zona.
- *coefficiente di stato d'uso e manutenzione* (cft **S**) che tiene conto dello specifico stato funzionale e strutturale del fabbricato, dello stato d'uso e manutenzione degli impianti esistenti, del loro grado d'usura e delle eventuali necessità d'interventi di riparazione o sostituzione generali o parziali, dello stato d'uso e manutenzione delle finiture costruttive interne, pavimenti, intonaci, infissi interni ed esterni, di assenza di garanzie con particolare rischio di vizi occulti e dello stato generale degli impianti e delle finiture esterne, fognature, allacciamenti, manto di copertura, tinteggiatura, ecc.
- *coefficiente di disponibilità* (cft **D**) che tiene conto d'eventuali vincoli derivanti dallo stato di possesso dell'immobile (ad esempio da servitù, contratti di locazione, obbligazioni matrimoniali, ecc), delle destinazioni d'uso autorizzate, di obblighi di messa a norma e di eventuali difficoltà d'adeguamento d'impianti o funzioni (ad esempio, l'eventuale Certificato di prevenzione incendi o le vigenti Norme tecniche edilizie) e comunque da obblighi effettivi non eliminabili dalla procedura.

Il prodotto dei coefficienti estimativi (cft **P** x cft **S** x cft **D**) costituisce il coefficiente correttivo (cft **C**) da moltiplicare per la stima unitaria media per ricavare la stima unitaria specifica, che moltiplicata a sua volta per la *superficie virtuale*, fornisce il valore di stima peritale.

La superficie commerciale o *virtuale* complessiva delle unità stimate è stata ricavata con misurazioni rilevate e modellate su supporto informatico, considerando la superficie al lordo dei muri perimetrali e della metà dei muri divisorii in comunione e includendo le superfici accessorie esterne (cantine, balconi, soffitte, ecc.) con l'applicazione di un "coefficiente di millesimazione" (cft **M**) per ricavare le superfici virtuali tenendo conto della tipologia costruttiva dei locali.

La stima è comunque da considerarsi sempre "a corpo" e non a misura, essendo la *superficie virtuale* (o *commerciale*) solo un attendibile parametro di congruità.

D.1.13.3 - STIMA

Il valore medio rilevato per edifici residenziali con caratteristiche di abitazioni economiche, in condizioni normali e situati in zona centrale a Isola d/S (VR) - con riferimento ai dati OMI 2° semestre 2024 - risulta pari a 1.170 €/m² con riscontro di rialzo nel decennio (aumento del 6,04% rispetto al valore OMI 1° semestre 2014, salvo l'indice ISTAT FOI pari al - 19,3% nel periodo 2014/2024) e tendenziale in rialzo. ([allegato E.14](#))

VALUTAZIONE DEI COEFFICIENTI ESTIMATIVI DELL'ABITAZIONE:

I principali elementi di valutazione che nell'appartamento a piano terra dell'edificio bifamigliare sito in via Mons. G. Fontana n. 21 (*strada chiusa*) a Isola della Scala si discostano dalla media, come risulta dalle descrizioni riportate ai precedenti capitoli da D.1.4 a D.1.9, sono i seguenti:

*Appartamento a piano terra nell'edificio a 2 piani f.t. con autorimessa in distinto edificio, con accessi esclusivi e pertinenza comune recintata (+3%), in contesto demaniale e con accessori non autorizzati (-5%), situato nel contesto periferico di Isola della Scala (-2%) - (cft **P** = 0,96)*

*Qualità strutturale e qualità funzionale normali per l'epoca di costruzione, con limitata dotazione d'impianti (cucina e bagno) e altezza interna di m 2,42 (-4%), in buone condizioni per recente ristrutturazione interna (+6%), con necessità di verifica delle dotazioni dei locali accessori e manutenzione delle parti esterne comuni - facciate, recinzioni, ecc. (-12%) - (cft **S** = 0,90)*

*La disponibilità generale è limitata dalla condizione di proprietà comune dei muri portanti e della pertinenza con vincoli demaniali e ambientali (-15%) - (cft **D** = 0.85)*

Il coefficiente correttivo specifico arrotondato, espresso dalla formula integrativa dei parametri d'estimo comparativo (cft **P** x cft **S** x cft **D**) risulta: **cft C₁ = (0,96 x 0,90 x 0,85) = 0,7344**

Tabella dimostrativa:

LOTTO n. 1	coefficiente di posizione	coefficiente di stato	coefficiente di disponibilità	coeff. correttivo specifico
	cft P	cft S	cft D	cft C=PxD
m.n. 873/1-4	0,96	0,90	0,85	0,7344

VALORE DI STIMA DELL'APPARTAMENTO A PIANO TERRA CON PERTINENZE

Con l'applicazione dei dati estimativi nella formula (*stima unitaria €/m² x cft C x sup. virtuale m²*), si ricava il valore totale della stima comparativa dell'appartamento con accessori e pertinenze costituente il lotto n. 1 della presente procedura:

$$V_{T1} = (1.170,00 \text{ €/m}^2 \times 0,7344 \times 128,20 \text{ m}^2) = \text{€ } 110.755,57$$

Tabella dimostrativa:

LOTTO n. 1	stima unitaria media €/m²	cft C correttivo specifico	stima unitaria specifica €/m²	superficie virtuale m²	valore totale €
	A	B	C=AxB	D	V_T=CxD
m.n. 873/1-4	1.170,00	0,7384	863,93	128,20	110.755,57

Il valore di stima a corpo della quota di 1/1 (un intero) della piena proprietà del Lotto 1 risulta:

$$V_{T1} = \text{€ } 110.755,57 \text{ arrotondato a € } 110.800,00 \text{ (euro centodiecimilaottocento/00)}$$

D.1.13.4 - ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Ritenendo d'aver verificato che risulta la necessità d'interventi tecnici e/o dell'esecuzione di opere edilizie per la regolarizzazione della posizione amministrativa dell'immobile staggito e della relativa situazione catastale, in particolare per quanto riguarda il locale accessorio ridossato a ovest dell'autorimessa e considerati i vincoli demaniali e ambientali rilevati, la stima tecnica - pur svolta in termini prudenziali - verrà sottoposta a congrua decurtazione, salvo il merito..

D.1.13.5 - VALORE DELLA STIMA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

Considerato quanto riportato ai punti precedenti e le valutazioni d'estimo rivolte alla verifica di regolarità dell'edificio staggito per la parte priva di titoli edilizi, è da ritenersi prevedibile e necessaria la decurtazione complessiva del 12% del valore d'estimo del Lotto 1.

$$V_{T1n} = \text{€ } (110.755,57 \times 0,88) = 97.464,90 \text{ arrotondato a € } 97.500,00 \text{ (euro novantasettemilacinquecento/00)}$$

D.2 - LOTTO 2 - Immobili siti in via Mons. G. FONTANA n. 23

IL LOTTO 2 è costituito dall'abitazione a piano primo dell'edificio bifamiliare a 2 piani f.t. con autorimessa a piano terra attualmente allibrati in Com. di Isola d/S, CEU fg. 45, m.n. 873 sub 2 - cat. A/3 - abitazione a piano 1° e m.n. 873 sub 3 - cat. C/6 - autorimessa a piano T.

D.2.1 - PROPRIETÀ DEL LOTTO

Al ventennio, la proprietà delle unità dell'edificio in via Mons. G. Fontana civ. 23 allibrate in Com. di Isola d/S, NCEU sez. A, fg. VI, m.n. 873 sub 1 (appartamento p.T) e 873 sub 4 (garage in distinto edificio p.T) risultava assegnata per la quota dell'intera piena proprietà ai coniugi in regime di comunione dei beni [REDACTED]

[REDACTED] e per la quota della nuda proprietà (con riserva d'usufrutto del venditore) delle unità **m.n. 873 sub 2** (appartamento p.1) e **873 sub 3** (garage p.T) in forza dell'atto di compravendita con [REDACTED] con atto del 12.05.1988 n. 11849 rep. Notaio LOMBARDI. ([allegato E.1](#))

Con ricongiungimento d'usufrutto a seguito di decesso di [REDACTED] [REDACTED] acquisivano l'intera piena proprietà del beni.

In base a quanto sopra, i beni pignorati nelle procedure 16/2025 e 76/2025 sono pervenuti agli attuali comproprietari con la seguente intestazione (alla data dei pignoramenti):

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

D.2.1.1 - VERIFICHE ANAGRAFICHE - CAMERA DI COMMERCIO

Come riportato al punto D.1.1.1, dalla documentazione anagrafica reperita, risulta che i [REDACTED] sono coniugati a Isola d/S il 14.09.1985 (con estratto dell'atto di matrimonio senza annotazioni) e sono residenti a [REDACTED] [REDACTED] ([allegato E.2](#) , [allegato E.3](#) e [allegato E.4](#)).

L'appartamento a piano primo staggito nelle procedure 16/2025 e 76/2025 risulta essere attualmente in corso di ristrutturazione - in fase di completa sostituzione dell'impianto elettrico - con lavori commissionati dei comproprietari [REDACTED]

D.2.2 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

I beni pignorati nelle procedure 16/2025 e 76/2025 per la quota dell'intera piena proprietà in capo ai [REDACTED] risultano all'attualità così distinti all'Agenzia del Territorio di Verona ([allegato F.2.6](#) e [allegato F.2.7](#)):

Comune di Isola d/S (VR), sez. Terreni – fg. 45

m.n. 873 - ENTE URBANO - eu/p - sup. ha 0.04.36 - partita speciale 1

Comune di Isola d/S (VR), sez. Urbana - fg. 45 – via Fontana Mons. Giuseppe n. 23

m.n. 873 sub 2 - cat. A/3 - cl. 5^a - vani 7 - sup. m² 126/134 - rd. € 451,90 - piano 1

m.n. 873 sub 3 - cat. C/6 - cl. 6^a - con. m² 22 - sup. m² 22 - rd. € 76,13 - piano T

I beni censiti (in grassetto) sopra elencati risultano attualmente così intestati:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ANNOTAZIONI DI STORIA E SITUAZIONE CATASTALE

L'identificativo CT di Isola d/S fg. 45, m.n. 873 EU di ha 0.04.36 deriva con tipo del 2001 dal m.n. 873 *seminativo* di pari superficie risalente all'impianto meccanografico del 1987.

Gli identificativi CEU fg. 45, m.n. 873 sub 2 – cat. A/3 e m.n. 873 sub 3 – cat. C/6 derivano rispettivamente dagli identificativi NCEU sez. A, fg. VI, m.n. 873 sub 2 – cat. A/3 e m.n. 873 sub 3 – cat. C/6 per classamento del 25.09.1986 da costituzione antecedente l'impianto meccanografico.

ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ

L'attuale indirizzo anagrafico dell'appartamento a piano primo dell'edificio bifamigliare con pertinenze oggetto di stima, realizzato sul m.n. 873 del fg. 45 del Com. di Isola d/S, risulta:

via Mons. Giuseppe Fontana n. 23 - 37063 Isola della Scala (VR)

L'edificio bifamigliare elevato a 2 piani f.t. realizzato sul m.n. 873 del fg. 45 - comprendente a piano primo l'abitazione m.n. 873 sub 2 e a piano terra l'autorimessa 873 sub 3 - è stato costruito nel 1961/62 e il distinto edificio pertinenziale nell'angolo sud est (Lotto 1) è stato costruito nel 1965.

L'appartamento a piano primo staggito nelle procedure n. 16/2025 e 76/2025 - il m.n. 873 sub 2 - è in corso di ristrutturazione senza variazioni delle partizioni interne ed è attualmente composto da ingresso

con accesso dal terrazzo nord est e dalla scala esterna a nord, soggiorno e cucina collegata, disimpegno, bagno, ripostiglio e tre stanze da letto con l'autorimessa m.n. 873 sub 3 situata nell'angolo nord ovest del piano terra dell'edificio pertinenziale.

La *via Mons. G. Fontana* è la strada urbana che collega la *via Rimembranza* a est con il ponte sul *fosso Piganzo* a ovest - che risulta interdetto al traffico veicolare con barriera stradale - ed è situata immediatamente a nord della Scuola Primaria C. COLLODI di Isola della Scala.

L'identificazione e l'intestazione dei beni riportati nelle note di trascrizione dei pignoramenti delle procedure riunite n. 16/2025 e n. 76/2025 è stata verificata univoca e coerente con quanto certificato in atti in riferimento ai dati riportati nei RR.II. e risultante allibrato in Catasto - e quindi i dati dei pignoramenti sono allineati e corrispondono ai beni censiti effettivamente costituenti la proprietà dei coniugi [REDACTED] per la quota di **1/1** (un intero) della piena proprietà, con i relativi diritti congiunti in particolare riferiti alla pertinenza comune recintata m.n. 873 CT.

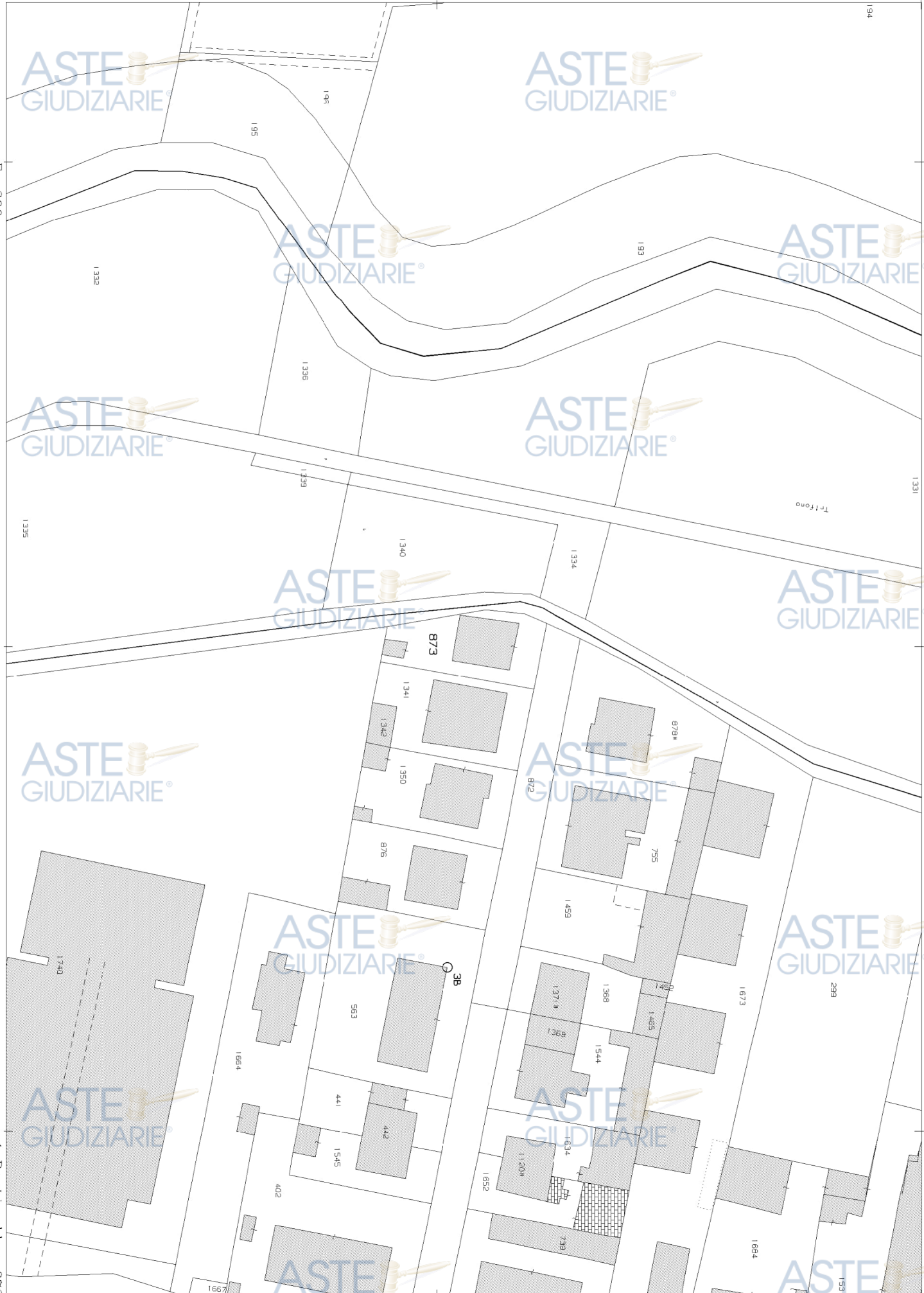
AGGIORNAMENTO DEL CATASTO

La descrizione catastale delle unità pignorate riporta l'elaborato planimetrico del 1986 rettificato rispetto alla mappa catastale sul confine ovest (fosso Piganzo), mentre le planimetrie dell'appartamento a piano primo m.n. 873 sub 2 e dell'autorimessa m.n. 873 sub 3 del 1986, risultano coerenti in termini di consistenza e partizioni con la richiesta di condono edilizio dell'epoca e con quanto rilevato in sito.

seguono:

- *brano mappale CT fg. 45 del Comune di Isola d/S*
- *elaborato planimetrico del m.n. 873 della sez A, fg VI° (attuale fg. 45)*
- *n. 2 planimetrie catastali dell'appartamento a piano 1, fg. 45, m.n. 873 sub 2 e m.n. 873 sub 3 (autorimessa a piano T) in scala originale 1:200 riportanti la situazione rilevata*

(la documentazione catastale completa è riportata negli allegati F.2.6 – F.2.7 della perizia)



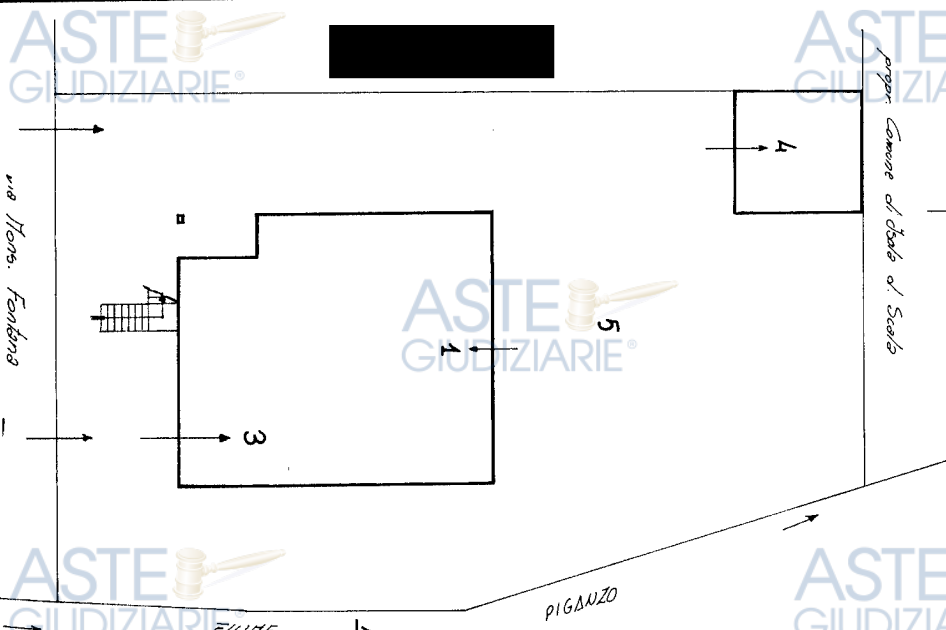
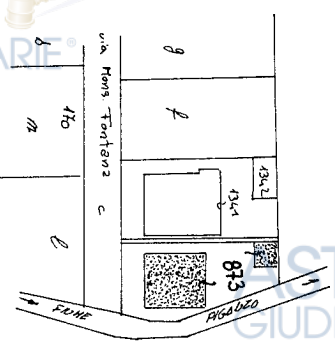
Firma Da: NEREO FERRARESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 428541749070adcf59623588072b4fc

1:200

ELABORATO PLANIMETRICO

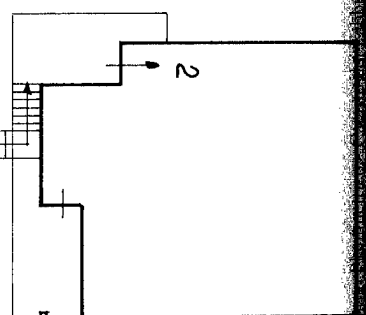
DIF. TIPO MAPPA n°
IN DATA

COMUNE di Chiusa della Scala
SEZIONE A
FOLLIO 6°
MAPPALE 813
SCALA 1: 1000



PIANO TERRA

- SUB 1 abitazione (p.t)
- SUB 2 abitazione (p.t)
- SUB 3 garage (p.t)
- SUB 4 garage (p.t)
- SUB 5 orto e giardino (bene comune non censibile ai SUB 1-2-3-4)



PIANO PRIMO

COMUNITA' DI Geometra
ISCRITTO ALL'ALBO DEI Geometri
DELLA PROVINCIA DI Verona
DATA 04-09-1985
FIRMA [Signature]



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGE 13 APRILE 1939, N. 659)

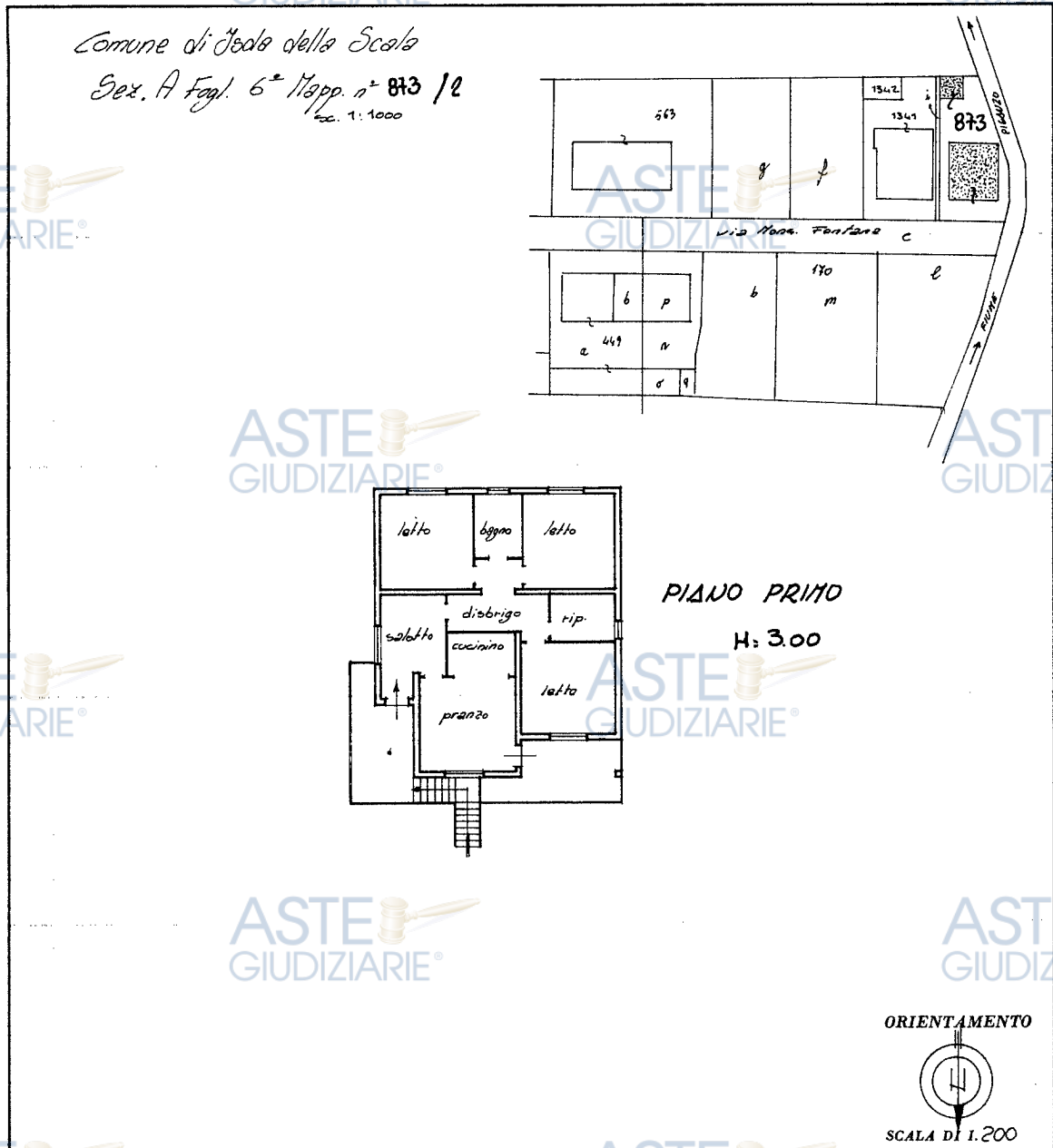
MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
150

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Isola della Scala Via Mons. Fontana

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Verona



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 25 SET. 1986
PROT. N° 20915/1

SEZ. A FOG. 6 M. W. 873 / 2

Compilata dal Geometra [REDACTED] (del tecnico)

Iscritto all'Albo dei geometri n° 801
della Provincia di Verona

DATA 04-09-1986

Firma: [Signature]

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 25/09/1986 - Data: 20/02/2025 - n. T534890 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: [REDACTED] Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

**Lire
150**

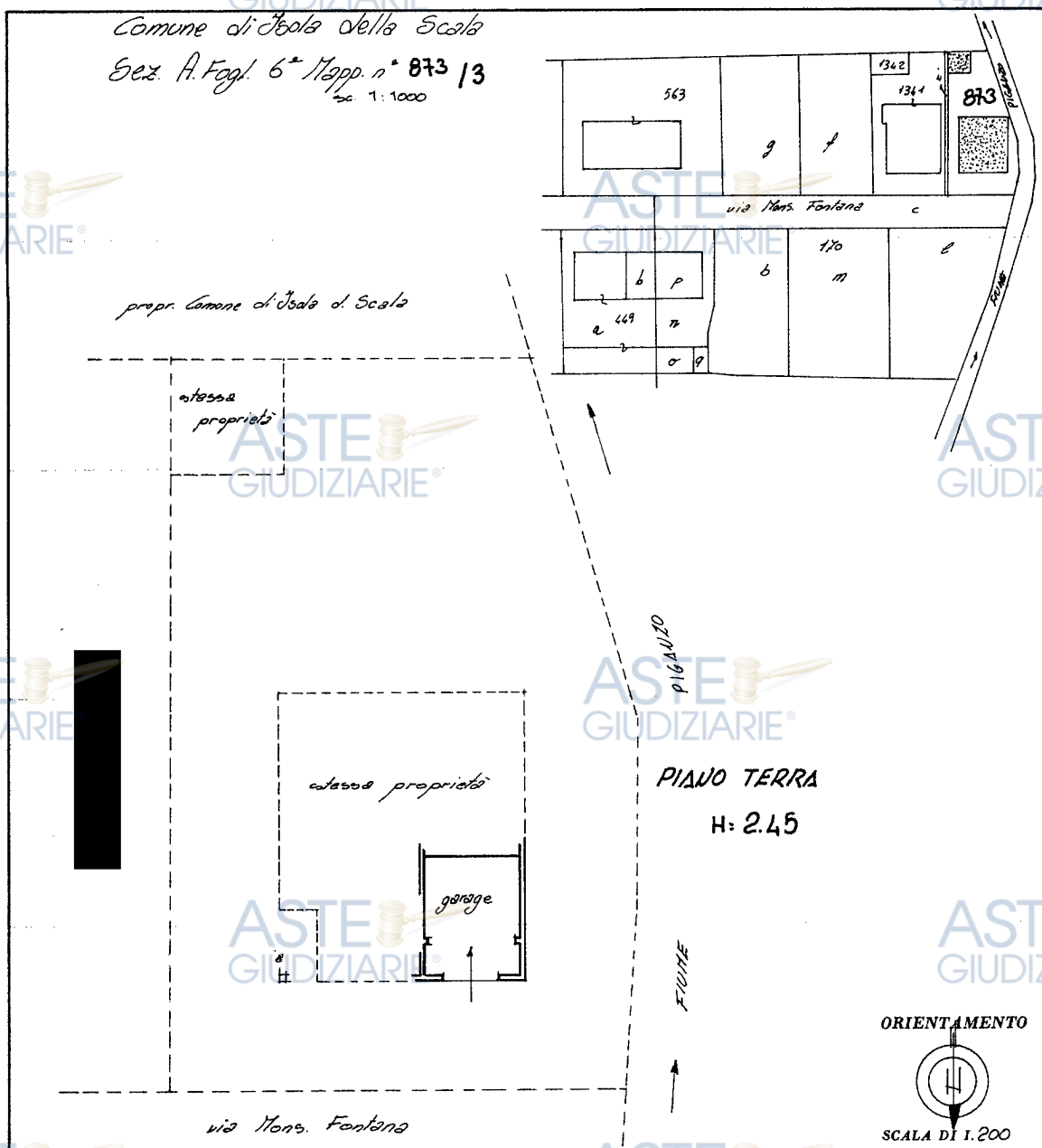
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Meda della Scala Via Mons. Fontana

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Verona



DATA 25 SET. 1986
 PROT. N° 00945

SEZ. Δ FOG. 6 M. N° 873/3

Compilata dal Geometra _____ (tecnico)

Iscritto all' Albo dei Geometri n° 801
della Provincia di Verona

DATA 04/09/1986

Firma

Data presentazione: 25/09/1986 - Data: 20/02/2025 - n. T534891 - Richiedente:

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: pubblico ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/02/2025 - Comune di ISOLA DELLA SCALA (E349) - < Foglio 45 - Particella 873 - Subalterno 3 >
Firmato **DANIELA TROTTA** ARUBREC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4285417c09070acd596235886072b4fc

D.2.3 - DESCRIZIONE DEI BENI

Oggetto della stima è la quota dell'intera piena proprietà di un appartamento in corso di ristrutturazione interna con pertinenze disposto a piano primo dell'edificio residenziale elevato a due piani f.t. realizzato sul m.n. 873, composto da ingresso (*con accesso dal terrazzo nord est dell'edificio e dalla scala esterna*), soggiorno e cucina (*collegati tra loro e con terrazzo a nord ovest*), disimpegno, bagno, ripostiglio e tre stanze da letto con l'autorimessa nell'angolo nord ovest del piano terra dell'edificio, situato a Isola della Scala (VR) in via Mons. G. Fontana n. 23 e così attualmente descritto all'Agenzia del Territorio di Verona ([allegato F.2.7](#)):

Com. di **Isola della Scala** (VR), sez. Urbana, **fg. 45** - via Fontana Mons. Giuseppe n. 23
m.n. 873 sub 2 - ct. A/3 - cl. 5 - vani 7 - sup. m² 126/134 T - rd. € 451,90 - piano 1
m.n. 873 sub 3 - ct. C/6 - cl. 6 - con. m² 22 - sup. m² 22 - rd. € 76,13 - piano T

Comune di Isola della Scala, sez. Terreni - fg. 45

m.n. 873 - ENTE URBANO - eu/p - ha 0.04.36 - partita speciale 1

Va considerato l'utilizzo comune della pertinenza scoperta (*m.n. 873 CT*) salvo l'uso esclusivo del cancello e accesso all'autorimessa interna sul prospetto nord dell'edificio riservato al Lotto 2 con corrispondente cancello e accesso all'autorimessa esterna sul lato est della recinzione comune riservato al Lotto 1 - oltre a quanto stabilito dall'art. 1062 del codice civile.

Confini m.n. 873 CT: a nord *via Mons. G. Fontana*, a est m.n. 1341 (*lotto edificato di terzi*), a sud m.n. 1740 (*pertinenza della Scuola Primaria C. Collodi*) e a ovest il *fosso Piganzo (tratto demaniale)*, salvo miglior dettaglio.

D.2.3.1 - CONTESTO

È stata pignorata la piena proprietà dell'appartamento a piano 1° di un edificio bifamiliare con l'autorimessa a piano terra a Isola della Scala (VR) in via Mons. G. Fontana n. 23.

Isola della Scala è un Comune di 11.770 abitanti (dato aggiornato al 31/12/2024) situato a circa 18 km (l.a.) a sud di Verona, sulla SS 12 *dell'Abetone e del Brennero* in direzione di Modena e Bologna, col territorio di 69,94 km² compresi nella *Bassa pianura veronese*, classificato al 19° posto tra i 98 Comuni veronesi per estensione delle zone produttive esistenti (1,19 km² - fonte: allegato A - *Valutazione aree produttive della VAS provinciale 03/2015* vigente) con prevalenza dei settori servizi e agricolo.

via Mons. Giuseppe Fontana è la strada urbana che collega la via Rimembranza a est con il ponte sul fosso Piganzo a ovest – ponte che risulta interdetto al traffico veicolare con barriera stradale, quindi di fatto la via Fontana è percorribile dalle autovetture solo fino al civ. 23, infatti all'imbocco est è segnalata come *strada chiusa* – ed è situata immediatamente a nord della Scuola Primaria C. COLLODI di Isola della Scala.

La zona è completamente urbanizzata con edifici residenziali elevati a 2/4 piani f.t. e la via Fontana è confinata dalle recinzioni, senza banchina e senza marciapiedi.

D.2.3.2 - DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE E DELL'EDIFICIO

L'appartamento oggetto di stima m.n. 873 sub 2 in via Mons. G. Fontana n. 23 occupa il piano primo dell'edificio a due piani f.t. realizzato sul m.n. 873 CT del fg. 45 del Comune di Isola della Scala, con l'accesso pedonale comune e l'accesso carraio esclusivo dell'autorimessa pertinenziale m.n. 873 sub 4 sul tratto centrale della recinzione stradale del lotto recintato prospettante direttamente sulla via Mons. G. Fontana. ([allegato F.2.12 - F.2.13](#))



foto 1 - vista da nord ovest sul ponticello pedonale sul fiume Piganzo a ovest della via Mons. Fontana della recinzione comune con l'accesso carraio esclusivo del LOTTO 2 (al centro/sinistra della foto) sul tratto ovest della recinzione fronte strada del m.n. 873 CT

CARATTERISTICHE DELLE COMPONENTI EDILIZIE

L'appartamento in corso di ristrutturazione interna a piano primo m.n. 873 sub 2 CEU oggetto di stima ha l'accesso dalla scala esterna sul prospetto nord dell'edificio che collega il terrazzo nord est col cancello pedonale situato al centro della recinzione a Isola della Scala (VR) in via Mons. G. Fontana n. 23, ed è composto da locale d'ingresso con il terrazzo est, dal soggiorno/pranzo collegato alla cucina (*spazio aperto*) con il terrazzo ovest, dal disimpegno, da tre stanze da letto, dal ripostiglio e dal bagno e con l'autorimessa m.n. 873 sub 3 CEU che occupa l'angolo nord ovest del piano terra e dispone dell'accesso diretto dal cancello carraio esclusivo sulla tratto ovest della recinzione stradale a nord del lotto di pertinenza comune.

Tabella schematica delle superfici utili dei locali:

LOTTO n . 2	locale	lunghezza netta md (m) LU _n	larghezza netta md (m) La _n	altezza netta (m)	sup. finestre apx (mq ²)	rapporto illuminante	superficie utile (m ²) Su _n =Lu _n xLa _n	
piano 1	ingresso	2,99	3,58	2,98	—	—	10,70	
		1,57	0,87				1,37	
	terrazzo est	2,88	4,24	—	—	—	12,21	
		1,00	1,82				1,82	
	soggiorno/pranzo/cucina	4,09	4,00	2,98	3,50	0,16	16,36	
		2,77	2,00				5,54	
	terrazzo ovest	4,31	2,23	—	—	—	9,61	
		1,76	1,00				1,76	
	disimpegno	3,08	1,58	2,98	—	—	4,87	
		1,96	1,47				2,88	
		1,13	2,33				2,63	
	letto 1 s.e.	4,00	4,05		2,30	0,14	16,20	
	bagno	1,96	2,48		1,50	0,31	4,86	
	letto 2 s.o.	4,00	4,05		2,30	0,14	16,20	
	ripostiglio	2,76	2,33		—	—	6,43	
	letto 3 n.o.	4,03	4,00		2,30	0,14	16,12	
TOTALE ABITAZIONE a piano 1° (m.n. 873 sub 2)							129,56	
piano T	autorimessa m.n. 873 sub 3	4,00	5,13		2,44	—	—	20,52
TOTALE ABITAZIONE e pertinenze							150,08	

Ribadito che l'appartamento a piano 1° è in fase di ristrutturazione interna, i pavimenti dell'abitazione costruita con i tipi edilizi degli anni '60 salvo gli infissi rinnovati e l'arredo del bagno – sono in piastrelle di graniglia salvo il bagno pavimentato e rivestito in ceramica, il balcone est è pavimentato in gres, il balcone ovest e la scala esterna sono pavimentati in piastrelle di graniglia e l'autorimessa a piano terra ha il pavimento e l'accesso esterno in cemento liscio.



foto 2 - vista interna dalla cucina della zona pranzo e soggiorno dell'appartamento m.n. 873 sub 2 con lavori in corso d'integrale sostituzione dell'impianto elettrico per il riordino interno della unità: in secondo piano a sinistra della foto si vede la porta d'accesso al terrazzo ovest

Gli infissi esterni dell'appartamento sono in legno con tapparelle in plastica e il portoncino d'ingresso è in alluminio vetrato con la controporta interna in legno vetrato e le porte interne sono in legno tamburato. L'altezza tra pavimento e soffitto nell'appartamento a piano 1° è di m 2,98 e quella dell'autorimessa a piano terra è di m 2,44.

CARATTERISTICHE EDILIZIE STRUTTURALI

Come già riportato al punto D.1.3.2, le condizioni strutturali dell'intero edificio realizzato sul m.n. 873 del fg. 45 CT ed elevato a due piani f.t. appaiono normali, considerato che è stato progettato nel 1961 - molto prima dell'obbligo d'adozione dei criteri antisismici.

L'edificio è stato realizzato con i tipi edilizi dell'epoca e per quanto riscontrabile a vista con i solai e le coperture piane a traliccio in laterocemento gettati in opera, aggetti e solette in c.c. armato con tondini lisci tipo Aq50, muri perimetrali e divisori in laterizio o cemento, pianta in progetto di m 10,70 x 12,45 (*aggetti esclusi*) e altezza in progetto di m 6,10 dal terreno all'intradosso della gronda della copertura. *In atti risulta in data 02.06.1961 la restituzione al Sindaco del Com. di Isola della Scala della pratica inviata al Genio Civile da parte della Prefettura di Verona perché "... non sono stati ravvisati gli estremi per il controllo ex art. 4 del R.D. 2229/1939"* (recante le *Norme per l'esecuzione delle opere in conglomerato cementizio semplice o armato*), verosimilmente per la ritenuta modesta entità dell'intervento strutturale.

CARATTERISTICHE IMPIANTI

L'impianto elettrico dell'appartamento a piano primo è in fase di completa sostituzione - con esecuzione anche di nuovi tracciamenti - come l'impianto idrico della cucina e del bagno, mentre l'arredo del bagno è ancora in sito e l'impianto termico è costituito dalla caldaia murale SAUNIER DUVAL mod. *Thema Classic da 24 kW* installata sulla parete interna della cucina con impianto di radiatori murali in ghisa.

Le coibentazioni murali risultano semplicemente inerziali, con prestazione energetica globale stimata in classe bassa, migliorabile e attestabile ex art. 6 del D.Lgs. 19/08/2005 n. 192 e s.m.i. in caso di coibentazione generale, uso di energie rinnovabili e riduzione dei ponti termici.

D.2.3.3 - INDIVIDUAZIONE DEI BENI CONDOMINIALI E DELLE PERTINENZE

L'edificio bifamigliare realizzato sul m.n. 873 fg. 45 del Com. di Isola d/S in via Mons. G. Fontana è composto da un appartamento su ciascun piano con l'autorimessa nell'angolo nord

ovest per l'appartamento a piano primo (Lotto 2) e con l'autorimessa in distinto locale a piano terra per l'appartamento a piano terra (Lotto 1), quindi di fatto la condominialità delle due unità riguarda la pertinenza scoperta esterna, salvo l'uso specifico connesso agli accessi carrai e pedonali e quanto stabilito dal c.c. per i muri perimetrali comuni e per la copertura.

La pertinenza di fatto ad uso esclusivo del LOTTO n. 2 oggetto di stima è la scala esterna e la corsia d'accesso all'autorimessa che collega il cancello d'accesso carraio sul tratto ovest della recinzione sulla via Mons. G. Fontana con la porta d'accesso dell'autorimessa fronte strada a doppia anta in metallo, mentre l'accesso pedonale al civ. 23 avviene con l'accesso dalla scala nord esclusiva sulla terrazza est dell'edificio. Il corrispondente uso esclusivo del LOTTO 1 riguarda l'accesso carraio dell'autorimessa nel distinto edificio situato nell'angolo sud est del lotto dal cancello sul tratto est della recinzione lungo il fianco est dell'edificio.

L'accesso dal cancelletto pedonale comune e la possibilità di passare intorno all'edificio bifamigliare anche per necessità manutentive può essere attribuita all'art. 1062 c.c. come pure l'utilizzo dei muri per gli apparati accessori degli impianti (split, caldaia murale, ecc.).

D.2.3.4 - INDIVIDUAZIONE DEGLI ACCESSI DELL'IMMOBILE

L'accesso pedonale alla porta d'ingresso del m.n. 873 sub 2 – che si trova sul terrazzo est a piano primo sul prospetto nord dell'edificio, quindi verso la via Mons. Fontana – avviene dal cancelletto a uso comune situato al centro della recinzione dell'edificio, davanti alla scala d'accesso esclusivo al terrazzo est del piano 1 formata da due rampe sul prospetto nord.

L'accesso carraio all'autorimessa m.n. 873 sub 3 situata nell'angolo nord ovest del piano terra avviene dal cancello carraio esclusivo del Lotto 2 situato a ovest della recinzione in fregio alla via Mons. Fontana – quindi di fronte alla porta a due ante dell'autorimessa di pertinenza.



foto **3** - vista da nord-est su via Mons. Fontana della recinzione e del prospetto nord dell'edificio con la scala d'accesso esclusivo al terrazzo est a piano 1° con l'ingresso del LOTTO 2 e con l'accesso carraio dell'autorimessa (fuori campo a destra della foto) sotto il terrazzo con tenda verde

D.2.4 -SITUAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA

Richiamato quanto già riportato al precedente punto D.1.4 sugli strumenti di pianificazione del Com. di Isola della Scala, si conferma che l'area di pertinenza dell'edificio comprendente le unità oggetto di stima è classificata nel P.I. V10 come *Z.T.O. B/24 – Residenziale consolidato* in cui sono ammessi sugli edifici esistenti tutti gli interventi definiti all'art. 12/1-5 delle NTO.

Gli indici di zona, con volume saturo nella pertinenza catastale costituita dal m.n. 873 CT di m² 436 catastali e 608 reali e recintati, sono i seguenti:

If (indice fondiario di progetto) = **1,50** m³/m²

C (rapporto di copertura di progetto) = **12,5%** minimo

H (altezza massima di progetto) = **8,50** m (all'estradosso del solaio di copertura)

Ds / Dc (distanza da strade e da confini) = **5,00** m

Df (distanza da fabbricati) = **10,00** m

Nella ZTO B è consentita la destinazione d'uso residenziale e quelle con essa compatibili (direzionali, commerciali, artigianali non moleste, nocive o in contrasto col carattere residenziale della zona) ed è previsto l'intervento edilizio diretto. Il Certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) non è stato richiesto, trattandosi di area urbana edificata.

Non risultano formali contestazioni urbanistiche del Comune di Isola d/S né sono rilevabili vincoli urbanistici in contrasto con quanto verificato in sede peritale, salvo l'esecuzione dell'edificio accessorio esterno (la lavanderia utilizzata dall'appartamento a piano terra affiancata all'autorimessa esterna) in presenza di volume edificato eccedente l'indice fondiario (catastale) della ZTO B.

Il Certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) non è stato richiesto, trattandosi di area urbana edificata. ([allegato E.9](#))

Non risultano formali contestazioni urbanistiche del Comune di Isola d/S né sono rilevabili vincoli urbanistici in contrasto con quanto verificato in sede peritale per il Lotto 2.

D.2.5 - SITUAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

Le planimetrie catastali riguardanti l'abitazione a piano primo m.n. 873 sub 2 e l'autorimessa esterna m.n. 873 sub 3 del fg. 45 del Com. di Isola della Scala oggetto di stima e allibrate per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà in capo ai [REDACTED] [REDACTED] derivano dalla costituzione degli edifici nel 1986 (per istanza di condono edilizio) e

risultano sostanzialmente corrispondenti a quanto riscontrato in sito. L'elaborato planimetrico del m.n. 873 risulta allibrato nella consistenza reale, con il confine ovest costituito dal muro di sostegno realizzato dal Demanio in sostituzione dell'argine sinistro del tratto urbano del *fosso Piganzo* – come riportato anche nei titoli edilizi rilasciati. ([allegato F.2.6](#))

D.2.6 - SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

In Ufficio tecnico comunale sono state reperite le seguenti pratiche edilizie riguardanti l'edificio bifamiliare comprendente l'abitazione a piano primo m.n. 873 sub 2 con l'autorimessa m.n. 873 sub 3 del fg. 45 di Isola d/S in via Mons. Fontana n. 23 oggetto di stima:

- Licenza di costruzione n. _____ del 19.06.1961 rilasciata al richiedente [REDACTED] [REDACTED] riguardante la costruzione di un fabbricato da adibire a casa di abitazione in via Rimembranza (attuale *via Mons. G. Fontana*) sul m.n. 170/d (attuale *m.n. 873*), sez. B (in Catasto dell'epoca: *sez. A – allegato B*) del fg. VI (attuale *fg. 45*) del Comune di Isola della Scala, con progetto del Geom. E. Toso, recante la prescrizione di mantenimento dell'allineamento con gli edifici esistenti.
- Certificato di abitabilità n. _____ del 04.06.1962 dell'abitazione in via Rimembranza a Isola della Scala rilasciato a [REDACTED] con lavori ultimati il 15.07.1962, verbale di ispezione sanitaria del 17.07.1962 e nulla osta della Prefettura per i modesti lavori in c.c.a.
- Concessione edilizia in sanatoria n. 700 dell'11.03.1999 (*pratica di condono edilizio n. 205*) rilasciata al richiedente [REDACTED] riguardante le opere abusive realizzate in via M. Fontana (all'anagrafe *via Monsignor Giuseppe Fontana*) nell'abitazione sul m.n. 873, sez. A del fg. VI del Comune di Isola della Scala, costituito da un garage esterno e dal cambio d'uso del piano terra con ricavo di un'abitazione e di un garage. ([allegato E.10](#))

L'abitazione autorizzata nel 1961 sull'attuale m.n. 873 CT era costituita da un piano terra con destinazione accessoria e con scala interna e dall'abitazione a piano primo con l'accesso anche dalla scala esterna sul prospetto nord fronte strada, mentre è stata realizzata nello stato attuale ricavando un'abitazione anche al piano terra (il m.n. 873 sub 1) e un'autorimessa (il m.n. 873 sub 3) al posto del vano scala interno e mantenendo l'abitazione al piano primo (il m.n. 873 sub 2) con l'accesso dalla scala esterna sul prospetto nord fronte strada.

Il LOTTO n. 2 oggetto di stima in via Mons. G. Fontana al n. 23 è composto dall'appartamento a piano primo m.n. 873 sub 2 costituito da ingresso con accesso dal terrazzo est con la scala esterna a nord dell'edificio, soggiorno/pranzo e cucina col terrazzo ovest, disimpegno, bagno, ripostiglio e tre stanze da letto e dall'autorimessa a piano terra m.n. 873 sub 3.

Considerata la sostanziale corrispondenza dello stato di fatto con quanto riportato nel progetto condonato e in catasto, non risultano evidenze d'irregolarità edilizia delle unità oggetto di stima.

D.2.7 - STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'appartamento a piano primo m.n. 873 sub 2 – che è la parte dell'edificio costruito e munito di agibilità nel 1961/1962 con destinazione d'uso di abitazione – e l'autorimessa m.n. 873 sub 3, fg. 45 CEU del Comune di Isola d/S che è stata oggetto del condono edilizio con sanatoria del 1999 di via Mons. Fontana risulta essere da tempo inutilizzata e attualmente oggetto d'appalto di lavori di ristrutturazione interna in fase di completa sostituzione dell'impianto elettrico, asse-ritamente commissionati dai [REDACTED] che risiedono dal 20.09.2011 a Trevenzuolo con due figli. ([allegato E.2](#) , [allegato E.3](#) e [allegato E.4](#)).



foto 4 - vista dalla zona soggiorno/pranzo a nord della zona cucina dell'appartamento m.n. 873 sub 2 a piano primo con lavori in corso per rifacimento completo dell'impianto elettrico in fase di predisposizione dei cavidotti sotto traccia

L'appartamento risulta in condizioni normali per l'epoca di costruzione e lo stato di inutilizzo, con l'evidente necessità di ricostruzione e/o recupero funzionale degli impianti elettrico, idro/sanitario, di riscaldamento e degli infissi dell'appartamento e di rifacimento di pavimenti e finiture dell'intera abitazione (compresa l'autorimessa a piano terra con porta a due ante e dimensioni incongrue), oltre alla ristrutturazione generale dei paramenti esterni e delle terrazze.

Di tali circostanze è stato tenuto debito conto nell'estimo peritale.

D.2.7.1 - IDENTIFICAZIONE DEGLI OCCUPANTI

L'appartamento a piano primo non è occupato da persone residenti e risulta nella disponibilità dei [REDACTED]

D.2.7.2 - OPPONIBILITÀ DELLO STATO D'OCCUPAZIONE

Si conferma che l'appartamento a piano 1° non è occupato e non risultano contratti registrati e quindi è nella disponibilità dei [REDACTED]

D.2.8 - VINCOLI E ONERI GIURIDICI

D.2.8.1 - VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI DALLA PROCEDURA

Come già riportato al punto D.1.8.1, risultano i seguenti vincoli e oneri giuridici non opponibili (rif. documenti in atti e verifiche d'ufficio). ([allegato E.8](#))

ISCRIZIONI

Nota d'iscrizione UP di Verona d'ipoteca volontaria del 01.04.2005 n. 12492 RG e n. 2959 RP a garanzia del mutuo di € 110.000,00 di capitale ed € 220.000,00 totali della durata di 15 anni a favore di [REDACTED]

[REDACTED] sugli immobili in *Com. di Isola della Scala, CEU fg. 45 - m.n. 873 sub 1, cat. A/3, p. T, m.n. 873 sub 2, cat. A/3, p. 1, m.n. 873 sub 3, cat. C/6, p. T e m.n. 873 sub 4, cat. C/6, p. T, con nota di rinnovazione del 19.03.2025 n. 10373 RG e n. 1769 RP.*

Nota d'iscrizione UP di Verona d'ipoteca volontaria del 14.12.2005 n. 54648 RG e n. 12673 RP a garanzia del mutuo di € 80.000,00 di capitale ed € 160.000,00 totali della durata di 25 anni a favore di [REDACTED]

[REDACTED] sugli immobili in *Com. di Isola della Scala, CEU fg. 45 - m.n. 873 sub 1, cat. A/3, piano T, m.n. 873 sub 2, cat. A/3, piano 1, m.n. 873 sub 3, cat. C/6, piano T e m.n. 873 sub 4, cat. C/6, piano T.*

All'esito della procedura esecutiva, il costo di cancellazione indicativo sarà di € 7000 (€ 35,00 importo fisso unitario per ipoteca volontaria), oltre a eventuali onorari professionali e salvo definizione dell'Ufficio competente. (allegato E.8.2)

Nota d'iscrizione UP di Verona d'ipoteca giudiziaria del 28.03.2013 n. 11123 RG e n. 1247 RP per sentenza di condanna rep. n. 41/2012 del 23.05.2012 del Tribunale di Verona a garanzia di € 54.000,00 di capitale e di € 100.000,00 totali a favore di [REDACTED]

[REDACTED] proprietaria per la quota di 1/2 degli immobili in *Com. di Isola della Scala, CEU fg. 45 - m.n. 873 sub 1, cat. A/3, piano T, m.n. 873 sub 2, cat. A/3, piano 1, m.n. 873 sub 3, cat. C/6, piano T e m.n. 873 sub 4, cat. C/6, piano T. – con annotazione in data 04.04.2019 di restrizione dei beni.*

Tribunale di Verona - procedure esecutive riunite n. 16/2025 RGE e 76/2025 RGE

Nota d'iscrizione UP di Verona d'ipoteca giudiziaria del 28.03.2013 n. 11123 RG e n. 1247 RP per decreto ingiuntivo rep. n. 9607 del 15.09.2015 del Tribunale di Verona a garanzia di € 65.853,91 di capitale e di € 80.000,00 totali a favore di [REDACTED]

[REDACTED] comproprietari per la quota di 1/2 ciascuno degli immobili in *Com. di Isola della Scala, CEU fg. 45 - m.n. 873 sub 1, cat. A/3, piano T, m.n. 873 sub 2, cat. A/3, piano 1, m.n. 873 sub 3, cat. C/6, piano T e m.n. 873 sub 4, cat. C/6, piano T.*

Nota d'iscrizione UP di Verona d'ipoteca giudiziaria del 02.10.2015 n. 34187 RG e n. 5626 RP per decreto ingiuntivo rep. n. 9566 del 15.09.2015 del Tribunale di Verona a garanzia di € 12.473,63 di capitale e di € 15.000,00 totali a favore di [REDACTED]

[REDACTED] comproprietari per la quota di 1/2 ciascuno degli immobili in *Com. di Isola della Scala, CEU fg. 45 - m.n. 873 sub 1, cat. A/3, piano T, m.n. 873 sub 2, cat. A/3, piano 1, m.n. 873 sub 3, cat. C/6, piano T e m.n. 873 sub 4, cat. C/6, piano T.*

Nota d'iscrizione UP di Verona d'ipoteca fiscale del 02.10.2015 n. 34187 RG e n. 5626 RP per ruolo esecutivo rep. n. 1408/12217 del 20.01.2007 a garanzia di € 51.125,70 di capitale e di € 102.251,40 totali a favore di [REDACTED]

[REDACTED] proprietaria per la quota di 1/2 degli immobili in *Com. di Isola della Scala, CEU fg. 45 - m.n. 873 sub 1, cat. A/3, piano T, m.n. 873 sub 2, cat. A/3, piano 1, m.n. 873 sub 3, cat. C/6, piano T e m.n. 873 sub 4, cat. C/6, piano T.*

All'esito della procedura esecutiva, il costo di cancellazione indicativo sarà di € 376,00 (€ 94,00 importo fisso unitario per ipoteca giudiziaria) e dello 0,50% della somma iscritta nel caso di cancellazione totale o dello 0,50% del prezzo di vendita in caso di sottrazione - con riserva per l'ipoteca fiscale, oltre a eventuali onorari professionali e salvo definizione dell'Ufficio competente.

TRASCRIZIONI

Trascrizione di pignoramento dell'11.02.2025 al n. 4721 RG e 3383 RP a favore di [REDACTED] proprietario per la quota di 1/3 (un terzo) di piena proprietà degli immobili in *Com. di Isola della Scala, CEU fg. 45 - m.n. 873 sub 1, cat. A/3, piano T, m.n. 873 sub 2, cat. A/3, piano 1, m.n. 873 sub 3, cat. C/6, piano T e m.n. 873 sub 4, cat. C/6, piano T.*

Tribunale di Verona - procedure esecutive riunite n. 16/2025 RGE e 76/2025 RGE

Trascrizione di pignoramento del 07.04.2025 al n. 13369 RG e 9703 RP a favore di [REDACTED] proprietario per la quota di 1/3 (un terzo) di piena proprietà degli immobili in *Com. di Isola della Scala, CEU fg. 45 - m.n. 873 sub 2, cat. A/3, piano 1 e m.n. 873 sub 3, cat. C/6, piano T.*

All'esito della procedura esecutiva, il costo di cancellazione indicativo sarà di € 598,00 (€ 299,00 importo fisso unitario per trascrizione) oltre a eventuali onorari professionali e salvo definizione dell'Ufficio competente.

SENTENZE – LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI

Risulta in atti la nota d'iscrizione UP di Verona d'ipoteca giudiziaria del 28.03.2013 n. 11123 RG e n. 1247 RP per sentenza di condanna rep. n. 41/2012 del 23.05.2012 del Tribunale di Verona a garanzia di € 54.000,00 di capitale e di € 100.000,00 totali a favore di [REDACTED] - con annotazione del 04.04.2019 di restrizione dei beni.

D.2.8.2 - VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Come riportato al punto D.1.8.2 circa i vincoli e oneri non cancellabili dalla procedura, risulta:

DIRITTO D'ASSEGNAZIONE DI CASA AL CONIUGE

Non risulta in atti.

DIRITTO D'USO, DI ABITAZIONE, USUFRUTTO

Non risultano trascrizioni in atti.

COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Non risulta in atti.

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Non risultano registrazioni di contratti di locazione in atti.

CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA

Trattandosi di un edificio residenziale realizzato nel 1961/62 con licenza edilizia diretta in zona urbanizzata del centro di Isola d/S e condonato nell'assetto attuale nel 1999, riscontrata la destinazione d'uso coerente con la *zona B – Residenziale di completamento* nell'allora vigente P.R.G. comunale e nel titolo edilizio risultano richiamate le consuete obbligazioni generali da rispettare in sede di progetto edilizio autorizzato con concessione edilizia diretta.

Non risultano trascritte convenzioni sulle costruzioni a confine (a est lotto di terzi, a sud sede della *Scuola Primaria C. Collodi* di proprietà del Com. di Isola della Scala, a ovest tratto dema-

niale del *fosso Piganzo*) e l'attuale indice fondiario di 1,50 m³xm² del m.n. 873 di m² 436 catastali (al netto dell'area demaniale recintata) non comporta residue capacità edificatorie del lotto.

VINCOLI DI CARATTERE STORICO-ARTISTICO O PAESAGGISTICO

La via Mons. G. Fontana risulta ubicata in zona di residenziale di completamento già edificata, senza specifici vincoli storici/artistici – comunque senza prescrizioni riguardanti edifici storici o zone di particolare pregio ambientale, salvo l'indicazione della fascia di rispetto dei corsi d'acqua (art. 27 NTO) sostanzialmente coincidente con il vincolo paesaggistico ex art. 142 del D.Lgs. 42/2004 che riguarda il tratto urbano del *fosso Piganzo* che include la parte ovest del lotto m.n. 873 e dell'edificio sulla riva sinistra con l'argine costituito dal muro di contenimento verticale in cemento armato con rete di recinzione, che consente la manutenzione degli edifici preesistenti ma non l'ampliamento verso il corso d'acqua tutelato.

ATTI D'ASSERVIMENTO URBANISTICI E CESSIONI DI CUBATURA

L'edificio è stato realizzato nel 1961/62 con licenza edilizia diretta e con successivo condono rilasciato in considerazione delle prescrizioni del P.R.G. all'epoca vigente, riportante il m.n. 873 in zona *B – Completamento residenziale*.

DIRITTI DI SUPERFICIE DEMANIALI E SERVITÙ D'USO PUBBLICO:

La superficie del lotto rappresentata nel titolo edilizio e nel condono include una fascia di area demaniale con superficie di circa m² 172 rilevata alla scala grafica, compresa tra il confine catastale ovest del m.n. 873 e l'argine sinistro del *fosso Piganzo* – costituito da un muro verticale in c.c.a. con recinzione metallica e scaletta d'accesso dal corso d'acqua che di fatto delimitano il perimetro della pertinenza – che risulta essenziale per la fruizione della pertinenza dell'edificio al civ. 21 e 23 della via Mons. G. Fontana.

Tale area – peraltro in gran parte riportata come *Zona B/24 – Residenziale consolidato* nel P.I. con vincolo paesaggistico, ricade nella competenza gestionale del CONSORZIO DI BONIFICA VERONESE, il cui Ufficio per le Concessioni demaniali esclude la possibilità di affrancazione da parte dell'AGENZIA DEL DEMANIO di Vicenza, trattandosi di importante corso d'acqua attivo e non di relitto dismesso o di scarsa utilità.

D.2.8.3 - ACCERTAMENTO DI VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SONO OPPONIBILI

Come sopra riferito, non risultano in atti contratti di locazione, né convenzioni, né vincoli di diritto d'abitazione uxorio, né altri vincoli specifici opponibili alla procedura.

Tribunale di Verona - procedure esecutive riunite n. 16/2025 RGE e 76/2025 RGE

D.2.8.4 - ACCERTAMENTO DI EVENTUALI DIRITTI DI PRELAZIONE DA PARTE DI TERZI

Non risultano in atti e nel contesto diritti di prelazione sul possesso dell'unità urbana staggita..

D.2.9 -INDICAZIONI ACQUISITE SUI VINCOLI CONDOMINIALI

L'edificio bifamigliare elevato a due piani f.t. con pertinenze costruito nel 1961/62, non risulta costituito in condominio, salvo quanto previsto nel C.C. per le parti comuni.

D.2.10 -INDICAZIONI SUL REGIME FISCALE DELLA VENDITA

Gli immobili costituenti il Lotto 2 oggetto di stima sono stati acquistati dai comproprietari nel 1988 con riserva d'usufrutto del venditore [REDACTED] che vi risiedeva dal 1962.

D.2.11 -IMMOBILE IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA

Non risulta in atti che l'immobile staggito sia stato realizzato in regime di edilizia convenzionata.

D.2.12 -SEPARAZIONE IN NATURA E PROGETTO DIVISIONALE

L'edificio bifamigliare oggetto di stima è separato in natura in due abitazioni (una per piano) e pertanto può essere suddiviso in due parti, il LOTTO 1 costituito dai m.n. 873 sub 1 - A/3 al piano terra e m.n. 873 sub 4 - C/6 e il LOTTO 2 costituito dai m.n. 873 sub 2 - A/3 al piano 1° e m.n. 873 sub 3 - C/6 con la pertinenza comune m.n. 873 sub 5 con l'uso riscontrato in sito.

D.2.13 -VALUTAZIONE DEL LOTTO 2

D.2.13.1 - CONSISTENZA

La consistenza della *superficie virtuale* (o *commerciale*) dell'edificio oggetto di stima viene ricavata attribuendo agli accessori e pertinenze con caratteri particolari, esterni o distinti delle abitazioni (nel caso specifico, l'autorimessa) il coefficiente di millesimazione di 0,60 in considerazione dei tipi edilizi incongrui e il coefficiente di millesimazione di 0,2 per i balconi; l'area di sedime e pertinenza è da considerare inclusa nella stima. Con l'applicazione di tali coefficienti, si ricava la seguente *superficie virtuale*:

$$S_{v2} = (((3,36 \times 3,79) + (1,88 \times 1,13)) + (((2,88 \times 4,24) + (1 \times 1,82)) \times 0,2) + ((4,61 \times 4,26) + (2,98 \times 2)) + (((4,31 \times 2,23) + (1,76 \times 1)) \times 0,2) + ((2,98 \times 1,79) + (2,07 \times 1,68) + (1,34 \times 2,55)) + (4,37 \times 4,47) + (2,07 \times 2,79) + (4,37 \times 4,47) + (3,13 \times 2,55) + (4,47 \times 4,38)) \text{ p.1} + (4,47 \times 5,52 \times 0,6) \text{ p.T} = \text{m}^2 \text{ 144,97}$$

Tribunale di Verona - procedure esecutive riunite n. 16/2025 RGE e 76/2025 RGE

Tabella dimostrativa:

LOTTO n. 2	locale	lunghezza lorda (m) Lu	larghezza lorda (m) La	altezza netta (m)	superficie reale (m ²) Sr=Lu×La	cft M	superficie virtuale (m ²) Sv=Sr×cft M
piano 1	ingresso	3,36	3,79	2,98	12,73	1,00	12,73
		1,88	1,13		2,12	1,00	2,12
	terrazzo est	2,88	4,24	-	12,21	0,20	2,44
		1,00	1,82		1,82	0,20	0,36
	soggiorno/pranzo/cucina	4,61	4,26	2,98	19,64	1,00	19,64
		2,98	2,00		5,96	1,00	5,96
	terrazzo ovest	4,31	2,23	-	9,61	0,20	1,92
		1,76	1,00		1,76	0,20	0,35
	disimpegno	2,98	1,79	2,98	5,33	1,00	5,33
		2,07	1,68		3,48	1,00	3,48
		1,34	2,55		3,42	1,00	3,42
	letto 1 s.e.	4,37	4,47	2,98	19,53	1,00	19,53
	bagno	2,07	2,79		5,78	1,00	5,78
	letto 2 s.o.	4,37	4,47		19,53	1,00	19,53
	ripostiglio	3,13	2,55		7,98	1,00	7,98
	letto 3 n.o.	4,47	4,38		19,58	1,00	19,58
TOTALE ABITAZIONE a piano 1° (m.n. 873 sub 1)					150,49		130,17
piano T	autorimessa m.n. 873 sub 3	4,47	5,52	2,44	24,67	0,60	14,80
TOTALE ABITAZIONE e pertinenze					175,17		144,97

D.2.13.2 - CRITERI DI STIMA

I beni oggetto di stima sono costituiti da un'abitazione con le relative pertinenze e accessori e pertanto sarà applicato il criterio di stima tecnica dei fabbricati urbani adottando come sistema di comparazione i coefficienti OMI pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, perché ritenuti sistematici e basati su rilevamenti di vasta campionatura di riferimento omogenea e quindi non ricavati anche tramite scelte discrezionali di comparazione, come già riportato al punto D.1.13.2.

ESTIMO DEI FABBRICATI URBANI

Per la stima dei fabbricati urbani, viene applicato il metodo sintetico comparativo con giudizio sui principali parametri di valutazione, per ottenere la serie di coefficienti d'applicare al più probabile valore medio di mercato rilevato degli edifici della medesima tipologia costruttiva in zona

di stima; il valore medio degli edifici include l'incidenza del terreno di sedime e di pertinenza, in relazione alla capacità edificatoria del lotto definita nello strumento urbanistico vigente/adottato.

I coefficienti estimativi, con campo variabile motivato quando alcuni dei parametri di stima siano ritenuti manifestamente superiori o inferiori alla media qualità corrente al momento della stima, sono basati sulla seguente griglia:

- *coefficiente di posizione* (cft **P**) che è un coefficiente di stima preliminare che tiene conto del pregio storico, ambientale e urbanistico, della posizione, tipologia, qualità ambientale e destinazione riportate nella Pianificazione comunale, dotazione e prospettive di servizi, parcheggi, accessibilità e livelli di piano - rilevanti rispetto alla media di zona.
- *coefficiente di stato d'uso e manutenzione* (cft **S**) che tiene conto dello specifico stato funzionale e strutturale del fabbricato, dello stato d'uso e manutenzione degli impianti esistenti, del loro grado d'usura e delle eventuali necessità d'interventi di riparazione o sostituzione generali o parziali, dello stato d'uso e manutenzione delle finiture costruttive interne, pavimenti, intonaci, infissi interni ed esterni, di assenza di garanzie con particolare rischio di vizi occulti e dello stato generale degli impianti e delle finiture esterne, fognature, allacciamenti, manto di copertura, tinteggiatura, ecc.
- *coefficiente di disponibilità* (cft **D**) che tiene conto d'eventuali vincoli derivanti dallo stato di possesso dell'immobile (ad esempio da servitù, contratti di locazione, obbligazioni matrimoniali, ecc), delle destinazioni d'uso autorizzate, di obblighi di messa a norma e di eventuali difficoltà d'adeguamento d'impianti o funzioni (ad esempio, l'eventuale Certificato di prevenzione incendi o le vigenti Norme tecniche edilizie) e comunque da obblighi effettivi non eliminabili dalla procedura.

Il prodotto dei coefficienti estimativi (cft **P** x cft **S** x cft **D**) costituisce il coefficiente correttivo (cft **C**) da moltiplicare per la stima unitaria media per ricavare la stima unitaria specifica, che moltiplicata a sua volta per la *superficie virtuale*, fornisce il valore di stima peritale.

La superficie commerciale o *virtuale* complessiva delle unità stimate è stata ricavata con misurazioni rilevate e modellate su supporto informatico, considerando la superficie al lordo dei muri perimetrali e della metà dei muri divisorii in comunione e includendo le superfici accessorie esterne (cantine, balconi, soffitte, ecc.) con l'applicazione di un "coefficiente di millesimazione" (cft **M**) per ricavare le superfici virtuali tenendo conto della tipologia costruttiva dei locali.

La stima è comunque da considerarsi sempre "a corpo" e non a misura, essendo la *superficie virtuale* (o *commerciale*) solo un attendibile parametro di congruità.

D.2.13.3 - STIMA

Il valore medio rilevato per edifici residenziali con caratteristiche di abitazioni economiche, in condizioni normali e situati in zona centrale a Isola d/S (VR) - con riferimento ai dati OMI 2° semestre 2024 - risulta pari a 1.170 €/m² con riscontro di rialzo nel decennio (aumento del 6,04% rispetto al valore OMI 1° semestre 2014, salvo l'indice ISTAT FOI pari al - 19,3% nel periodo 2014/2024) e tendenziale in rialzo. ([allegato E.14](#))

VALUTAZIONE DEI COEFFICIENTI ESTIMATIVI DELL'ABITAZIONE:

I principali elementi di valutazione che nell'appartamento a piano primo dell'edificio bifamigliare sito in via Mons. G. Fontana n. 21 (strada chiusa) a Isola della Scala si discostano dalla media, come risulta dalle descrizioni riportate ai precedenti capitoli da D.2.4 a D.2.9, sono i seguenti:

Appartamento a piano primo nell'edificio a 2 piani f.t. con autorimessa a piano terra, con accessi esclusivi e pertinenza comune recintata (+3%), in contesto demaniale e con accessori non autorizzati (-3%), situato nel contesto periferico di Isola della Scala (-2%) - (cft P = 0,98)

Qualità strutturale e qualità funzionale normali per l'epoca di costruzione, con limitata dotazione d'impianti (cucina e bagno) e altezza interna di m 2,98 (-10%), in pessime condizioni ristrutturazione interna in corso (-18%), con necessità di verifica delle dotazioni accessorie e manutenzione delle parti esterne comuni - balconi, facciate, recinzioni, ecc. (-12%) - (cft S = 0,60)

La disponibilità generale è limitata dalla condizione di proprietà comune dei muri portanti e della pertinenza con vincoli demaniali e ambientali (-12%) - (cft D = 0,88)

Il coefficiente correttivo specifico arrotondato, espresso dalla formula integrativa dei parametri d'estimo comparativo (cft P x cft S x cft D) risulta: **cft C₂ = (0,98 x 0,60 x 0,88) = 0,51774**

Tabella dimostrativa:

LOTTO n. 2	coefficiente di posizione	coefficiente di stato	coefficiente di disponibilità	coeff. correttivo specifico
	cft P	cft S	cft D	cft C=PxSxD
m.n. 873/2-3	0,98	0,60	0,88	0,51774

VALORE DI STIMA DELL'APPARTAMENTO A PIANO PRIMO CON PERTINENZE

Con l'applicazione dei dati estimativi nella formula (stima unitaria €/m² x cft C x sup. virtuale m²), si ricava il valore totale della stima comparativa dell'appartamento con accessori e pertinenze costituente il lotto n. 2 della presente procedura:

$$V_{T2} = (1.170,00 \text{ €/m}^2 \times 0,51774 \times 144,97 \text{ m}^2) = \text{€ } \mathbf{87.816,42}$$

Tribunale di Verona - procedure esecutive riunite n. 16/2025 RGE e 76/2025 RGE

Tabella dimostrativa:

LOTTO n. 2	stima unitaria media €/m ²	cft C correttivo specifico	stima unitaria specifica €/m ²	superficie virtuale m ²	valore totale €
	A	B	C=AxB	D	V _T =CxD
m.n. 873/2-3	1.170,00	0,51774	605,76	144,97	87.816,42

Il valore di stima a corpo della quota di 1/1 (un intero) della piena proprietà del Lotto 2 risulta:

V_{T2} = € 87.816,42 arrotondato a € 87.800,00 (euro ottantasettemilaottocento/00)

D.2.13.4 - ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Ritenendo d'aver verificato che l'obbligo d'interventi tecnici per l'esecuzione di opere di ristrutturazione edilizia dei beni staggiti possa essere considerato intrinseco al criterio di stima per considerazione dello stato di fatto degli edifici e che le spese di cancellazione di trascrizioni e iscrizioni possono essere considerate ordinarie, si può ritenere che l'assenza di garanzia per i possibili vizi occulti dell'immobile staggito risulti adeguatamente presidiata dalla prescritta riduzione dell'importo a base d'asta prevista dalla procedura, salvo il merito.

D.2.13.5 - VALORE DELLA STIMA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

Considerato quanto riportato ai punti precedenti e le valutazioni d'estimo rivolte al presidio di ristrutturazione e manutenzione dell'appartamento con pertinenze nelle condizioni d'uso delle componenti edilizie rilevate e dei relativi impianti, si conferma il valore della stima tecnica.

V_{T2} = € 87.816,42 arrotondato a € 87.800,00 (euro ottantasettemilaottocento/00)

La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima dei beni ai sensi dell'art. 568 C.P.C. e sarà quindi onere di parte offerente – a propria cura – verificare preventivamente i beni sotto ogni profilo.

Verona, 28 Aprile 2025

Io Stimatore incaricato



E - ALLEGATI GENERALI

E.01 - Titolo di provenienza dei beni

Atto d'acquisto del 12.05.1988 n. 11849 rep. Notaio LOMBARDI degli immobili alla sez. A, fg. VI (attuale fg. 45) di Isola d/S in via Mons. G. Fontana 23 della piena proprietà dei m.n. 873 sub 1 – cat. A/3 e 873 sub 4 – cat. C/6 (**LOTTO 1**) e della nuda proprietà dei m.n. 873 sub 2 – cat. A/3 e 873 sub 3 – cat. C/6 (**LOTTO 2**) da parte dei [REDACTED]

E.02 - Estratto per sunto dell'atto di matrimonio degli esecutati

E.03 - Certificato storico di residenza degli esecutati

E.04 - Stato di famiglia storico degli esecutati

E.08 - Ispezioni ipotecarie aggiornate

E.8.1 - elenco note [REDACTED]

E.8.2 - *nota all'iscrizione 6 con restrizione dei beni*

E.8.3 - *iscrizione di rinnovamento ipoteca volontaria del 2025*

E.8.4 - elenco note [REDACTED]

E.8.5 - *nota trascrizione di pignoramento del 07.04.2025 (in atti: procedura 76/2025 RGE)*

E.09 - Certificato di Destinazione Urbanistica o estratti del P.I. per le aree urbane

E.9.1 - estratto del vigente Piano degli Interventi (tav. 01 - V10 09/2024) di Isola della Scala

E.9.2 - stralcio NTO del P.I. V10 - 09/2024, art. 12, pag. 50/53, *ZTO B Residenziale consolidata*, art. 27, pag. 95/96, *Fascia di rispetto dei corsi d'acqua principali* e art. 39, pag. 100/101, *Vincolo paesaggistico*

E.10 - Titoli Abilitativi

E.10.1 - licenza di costruzione n. -- del 19.06.1961 con stralcio progetto (intestazione, planimetrie, piante, prospetto e sezione) per la costruzione di un fabbricato d'abitazione in via Rimembranza (attuale via Mons. Fontana) sul m.n. 170/d (attuale m.n. 873), sez. B (in Catasto dell'epoca: sez. A – allegato B) del fg. VI (attuale fg. 45) del Comune di Isola della Scala (VR)

E.10.2 - certificato di abitabilità n. -- del 04.06.1962 dell'abitazione in via Rimembranza a Isola della Scala, con lavori ultimati il 15.07.1962, ispezione sanitaria del 17.07.1962 e nulla osta della Prefettura per i modesti lavori in c.c.a.

E.10.2 - concessione edilizia in sanatoria n. 700 dell'11.03.1999 (condono edilizio n. 205) con planimetrie catastali per le opere abusive realizzate in via M. Fontana nell'abitazione sul m.n. 873, sez. A del fg. VI del Com. di Isola della Scala, costituite da un garage esterno e dal cambio d'uso del piano terra con ricavo di un'abitazione e di un garage

E.14 - Dati comparativi acquisiti e fonte

Sequenza tendenziale valori OMI Osservatorio Mercato Immobiliare pubblicati dall'Ag. delle ENTRATE

N.B.: i capitoli dell'indice ALLEGATI GENERALI con numerazione mancante (es. E.6) non sono riportati nel presente paragrafo

F - ALLEGATI PER SINGOLI LOTTI

F.1 - LOTTO 1 - Immobili siti in via Mons. G. FONTANA n. 21

F.1.05 - Certificati anagrafici dell'occupante i beni pignorati

F.1.5.1 - certificato di residenza storico di [REDACTED]

F.1.5.2 - certificato di stato di famiglia di [REDACTED]

F.1.06 - Planimetrie catastali

F.1.06.1 - brano mappale fg. 45 - all. B elaborato in scala 1:2000

F.1.06.2 - aerofoto GOOGLE elaborata in scala 1:2000

F.1.06.3 - brano mappale fg. 45 - all. B elaborato e aerofoto GOOGLE in scala 1:1000

F.1.06.4 - brano mappale fg. 45 - all. B

F.1.06.5 - elaborato planimetrico del m.n. 873 con elenco dei subalterni

F.1.06.6 - planimetria catastale m.n. 873 sub 1 - cat. A/3 - piano T

F.1.06.7 - planimetria rilevata m.n. 873 sub 1 - cat. A/3 in scala 1:200

F.1.06.8 - planimetria catastale m.n. 873 sub 4 - cat. C/6

F.1.06.9 - planimetria rilevata m.n. 873 sub 4 - cat. C/6 in scala 1:200

F.1.07 - Estratto storico del Catasto

F.1.07.1 - visura storica terreni fg. 45, m.n. 873 EU

F.1.07.2 - visura storica fabbricati fg. 45, m.n. 873 sub 1

F.1.07.3 - visura storica fabbricati fg. 45, m.n. 873 sub 4

F.1.12 - F.1.13 - Fotografie degli esterni e degli interni (LOTTO 1)

*N.B.: i capitoli dell'indice ALLEGATI PER SINGOLI LOTTI - LOTTO 1 con numerazione mancante nel presente paragrafo (es. F.1.8) **non sono riportati** – salvo l'integrazione in premessa costituita dai capitoli riportati negli ALLEGATI GENERALI (es. E.8)*

F.2 - LOTTO 2 - Immobili siti in via Mons. G. FONTANA n. 23**F.2.06 - Planimetrie catastali**

F.2.06.1 - brano mappale fg. 45 - all. B elaborato in scala 1:2000

F.2.06.2 - aerofoto GOOGLE elaborata in scala 1:2000

F.2.06.3 - brano mappale fg. 45 - all. B elaborato e aerofoto GOOGLE in scala 1:1000

F.2.06.4 - brano mappale fg. 45 - all. B**F.2.06.5** - elaborato planimetrico del m.n. 873 con elenco dei subalterni**F.2.06.6** - planimetria catastale m.n. 873 sub 2 - cat. A/3 - piano 1**F.2.06.7** - planimetria catastale m.n. 873 sub 3 - cat. C/6**F.2.07 - Estratto storico del Catasto**

F.2.07.1 - visura storica terreni fg. 45, m.n. 873 EU

F.2.07.2 - visura storica fabbricati fg. 45, m.n. 873 sub 2

F.2.07.3 - visura storica fabbricati fg. 45, m.n. 873 sub 3

F.2.12 - F.2.13 - Fotografie degli esterni e degli interni (LOTTO 2)

*N.B.: i capitoli dell'indice ALLEGATI PER SINGOLI LOTTI - LOTTO 2 con numerazione mancante nel presente paragrafo (es. F.2.8) **non sono riportati** – salvo l'integrazione in premessa costituita dai capitoli riportati negli ALLEGATI GENERALI (es. E.8)*

