

Esecuzione Immobiliare

63/2025

Giudice

Dr.ssa Paola SALMASO

Creditore procedente

Parte eseguita

[REDACTED]



Esperto Stimatore

Dr.ssa Geom. Ilenia Berti (✉ studioileniaberti@gmail.com) ☎ 045.6932547

Custode Giudiziario

Avv. Laura Montini (✉ laura-montini@outlook.it) ☎ 340.8717988

Dr.ssa Geom. ILENIA BERTI

CONSULENTE TECNICO

www.ileniaberti.it

Via Madonnina n.° 78 – 37057
San Giovanni Lupatoto (VR) tel. 045 6932547
Email: studioileniaberti@gmail.com
PEC: ilenia.berti@geopec.it
P.Iva 04780320232 CF: BRTLNI80D62E349N

INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO	3
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	4
C.	DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO	4
D.	DESCRIZIONE DEL LOTTO	5
D.1.	LOTTO UNICO	5
D.1.1.	Proprietà	5
D.1.1.1.	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio	5
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	6
D.1.3.	Descrizione dei beni	11
D.1.3.1.	Contesto	11
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	11
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	19
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	20
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona	20
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile	22
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile	23
D.1.7.	Stato di occupazione dell'immobile	24
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	25
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	25
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici	25
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	25
D.1.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	26
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	26
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	26
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	26
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	26
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata	26
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale	26
D.1.13.	Valutazione del lotto	27
D.1.13.1.	Consistenza	27
D.1.13.2.	Criteri di stima	27
D.1.13.3.	Stima	28
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima	29
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni	30
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO	31

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 63/2025
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Abitazione di tipo economico "casa in linea cielo a terra" ai piani terra, 1° e 2° e cantina al piano interrato Sup. commerciale mq 115 per l'unità abitativa e mq 11 per il locale di deposito
Ubicazione	Mezzane di Sotto (VR), Via San Giovanni Di Dio n. 1, angolo Via Aleardo Aleardi n. 2
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Mezzane di Sotto (VR), Foglio 15 mapp. n. 280 sub. 11 (A/3) e n. 280 sub 12 (C/2)
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 59.500,00
Stato di occupazione	Libero
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione € 5.00,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Presenti Costi di regolarizzazione € 1.500,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	No
NOTE	



I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.

L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene.

La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.

Tribunale di Verona E.I. n. 63/2025 R.E.

Giudice: Dr.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: Dr.ssa Geom. Ilenia Berti

Custode: Avv. Laura Montini

B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Il pignoramento (trascritto a Verona il 03/04/2025, RG 12944, RP 9427) grava per l'intero della piena proprietà di un'ABITAZIONE (A/3) e di una CANTINA (C/2), così indicatE nella stessa nota di trascrizione del verbale di pignoramento:

Catasto **Fabbricati** – Comune di Mezzane di Sotto (VR), foglio **15**,

- particella **197 sub 2**, natura A3 abitazione di tipo economico, consistenza 4,5 vani, indirizzo, Via, civico e piano non indicati.
- particella **197 sub 4**, natura C2 magazzini e locali di deposito, consistenza 22 mq, indirizzo, via, civico e piano non indicati.

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Considerate le caratteristiche proprie dei beni oggetto di stima, nonché la loro conformazione, natura, i relativi accessi, la scrivente ritiene opportuna la formazione di un LOTTO UNICO costituito da:

- piena proprietà di abitazione tipo economico "*casa in linea cielo a terra*" ai piani terra, 1° e 2° e cantina al piano interrato in Comune di Mezzane di Sotto (VR), Via San Giovanni Di Dio n. 1, angolo Via Aleardo Aleardi n. 2.

Tribunale di Verona E.I. n. 63/2025 R.E.

Giudice: Dr.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: Dr.ssa Geom. Ilenia Berti

Custode: Avv. Laura Montini

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO**D.1. LOTTO UNICO****D.1.1. Proprietà**

Gli esecutati sono divenuti proprietari dei beni immobili con atto di compravendita del 28.06.2007 repertorio 18053 racc. 3048 notaio Paolo Broccoli di Colognola ai Colli, trascritto in data 06/07/2007 ai numeri 33091 R.G. e 19185 R.P.

Si precisa che gli immobili sono in precedenza appartenuti al signor [REDACTED] per atto di compravendita del 19/03/2002 del Notaio Paolo Broccoli di Colognola ai Colli rep. 822, trascritto il 02/04/2002 RG n. 12670 ed RP n. 8849.

Al momento dell'acquisto gli esecutati risultavano sposati in regime di comunione dei beni.

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

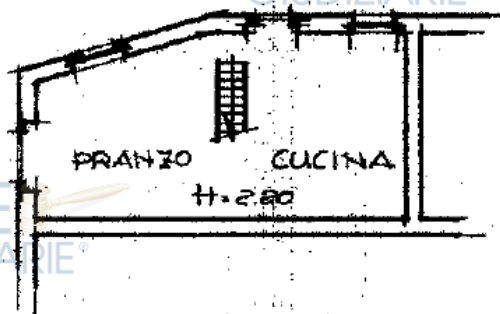
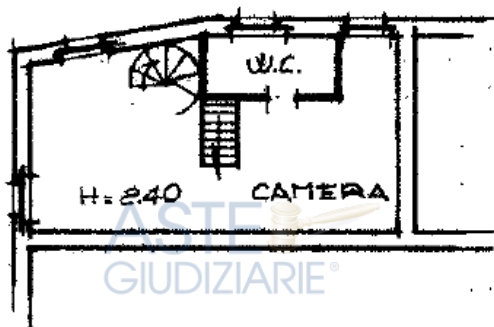
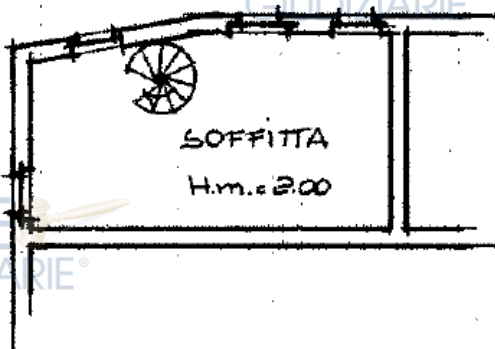
A seguito della richiesta inoltrata all'ufficio Servizi Demografici (Ufficio Anagrafe) del Comune di Mezzane di Sotto (VR) sono stato forniti alla scrivente per ciascun esecutato: *Certificato di residenza, Certifica di stato di famiglia ed Estratto per riassunto degli atti di matrimonio* dai quali emerge che gli esecutati sono tra loro sposati in regime di comunione dei beni e residenti all'estero (v. certificato allegato del 16/05/2025).

Al momento della notifica dell'atto di pignoramento gli esecutati risultavano quindi sposati in regime di comunione dei beni.

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Dalla relazione notarile e dalle visure catastali effettuate dalla scrivente, risulta che l'immobile oggetto di esecuzione è censito presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio del Territorio di Verona, con i seguenti estremi:

- A. unità abitativa: Catasto **Fabbricati**, Comune di **Mezzane di Sotto (VR)**, fg. **15**, mappale n. **280 sub 11**, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 99 mq, totale escluse aree scoperte 99 mq, rendita € 185,92, indirizzo Via Aleardo Aleardi n. 2, piano T, 1 e 2. L'immobile è catastalmente intestato per la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà a ciascuno degli esecutati e quindi complessivamente per l'intero. Si riporta nel seguito stralcio di planimetria catastale non in scala.

PIANO TERRA**PIANO PRIMO****PIANO SECONDO**

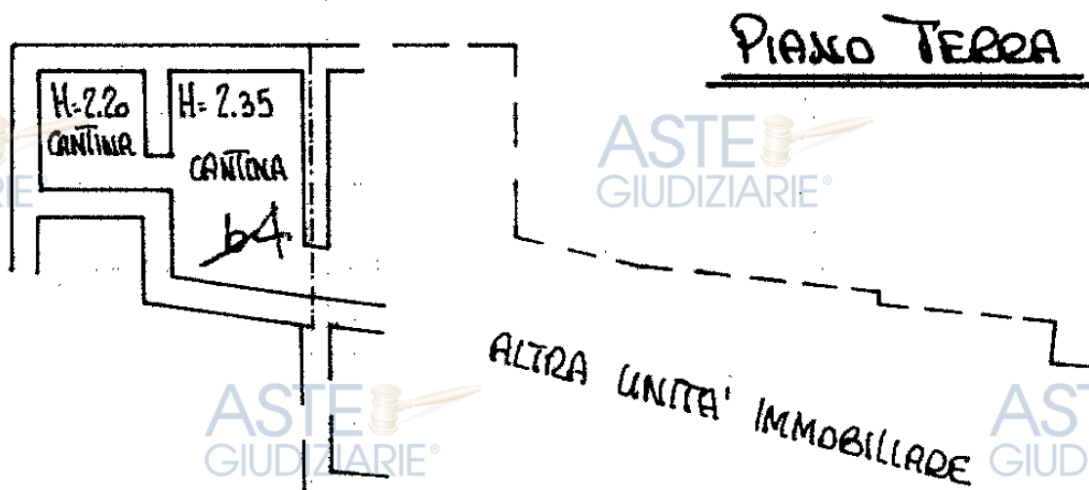
Tribunale di Verona E.I. n. 63/2025 R.E.

Giudice: Dr.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: Dr.ssa Geom. Ilenia Berti

Custode: Avv. Laura Montini

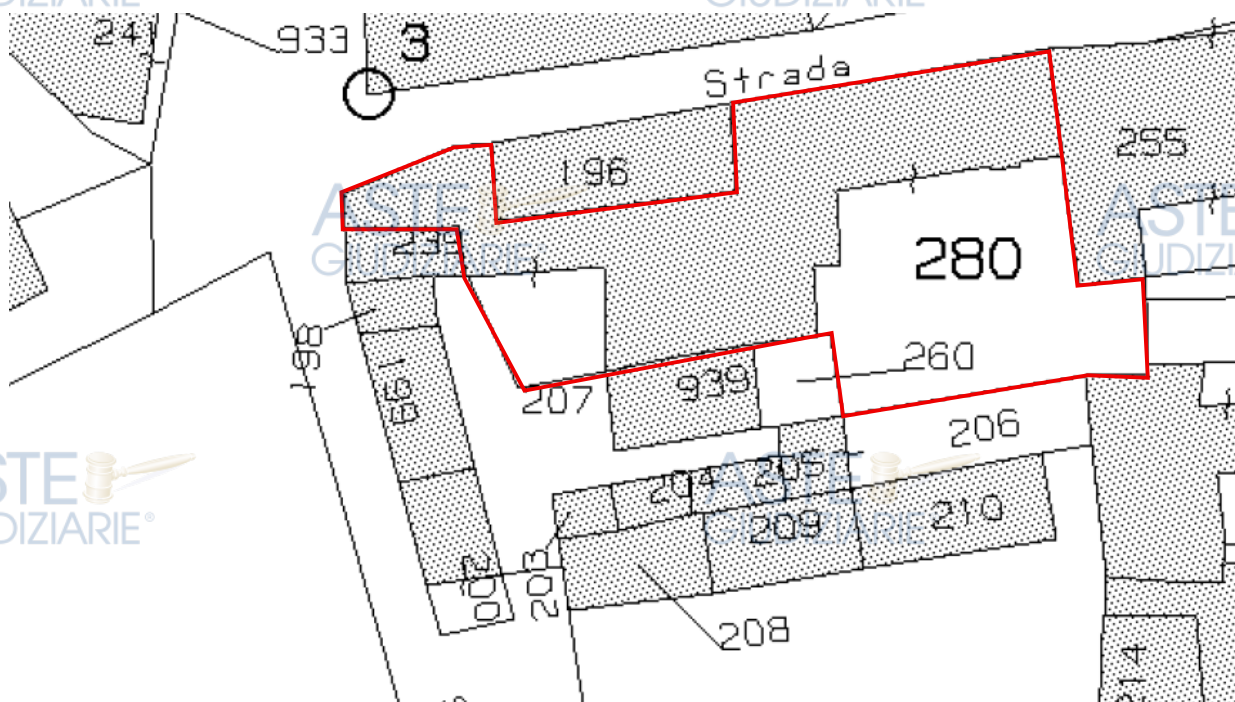
B. unità accessoria: Catasto **Fabbricati**, Comune di **Mezzane di Sotto (VR)**, fg. **15**, mappale n. **280 sub 12**, categoria C/2, classe 1, consistenza 22 mq, superficie catastale totale 20 mq, rendita € 23,86, indirizzo Via Aleardo Aleardi n. 2, piano S1. L'immobile è catastalmente intestato per la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà a ciascuno degli esecutati e quindi complessivamente per l'intero. Si riporta nel seguito stralcio di planimetria catastale non in scala.



Il fabbricato ove si trova l'abitazione oggetto di procedura insiste su terreno identificato con i seguenti estremi: Catasto **Terreni** – Comune di **Mezzane di Sotto (VR)**, Foglio **15**:

- mapp. n. **280**, qualità Ente Urbano, superficie mq 1.166.

Per completezza si riporta nel seguito stralcio di mappa catastale, non in scala indicante il fabbricato ove si trovano gli immobili con bordatura rossa:



Confini: il terreno m.n. 280 su cui ricade il fabbricato ove si trovano le unità oggetto di procedura, confina con i seguenti mappali:

- a nord con strada pubblica Via Aleardo Aleardi;
- a est con fabbricato di terzi m.n. 255 e 277, 288;
- a sud con fabbricati e corti di terzi m.n. 271, 206, 260, 939, 207;
- ad ovest con fabbricati e corti di terzi m.n. 207 e 239, nonché con strada pubblica Via San Giovanni Di Dio.

Variazioni catastali nel ventennio m.n. 280 sub 11:

- variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione modificativa identificativo del **24/12/2014** pratica n. vr0481950 in atti dal 24/12/2014 variazione per modifica identificativo (n. 330612.1/2014): **il m.n. 197 sub 2 diviene m.n. 280 sub 11**;
- variazione del 20/02/1992 pratica n. 196433 in atti dal 12/07/2002 variazioni interne (n. 1386.1/1992);
- variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario.

Variazioni catastali nel ventennio m.n. 280 sub 12:

- variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;

Tribunale di Verona E.I. n. 63/2025 R.E.

Giudice: Dr.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: Dr.ssa Geom. Ilenia Berti

Custode: Avv. Laura Montini

- variazione modifica identificativo del **24/12/2014** pratica n. vr0481955 in atti dal 24/12/2014 variazione per modifica identificativo (n. 330613.1/2014): **il m.n. 197 sub 4 diviene m.n. 280 sub 12**;
- frazionamento del 19/05/1994 pratica n. 196448 in atti dal 12/07/2002 frazionamento per trasferimento di diritti (n. 5093.1/1994);
- ampliamento del 13/01/1987 pratica n. 196422 in atti dal 12/07/2002 ampliamento (n. 64.1/1987);
- variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario.

Individuazione degli immobili nell'atto di pignoramento:

Nella relazione notarile prodotta dal creditore procedente e nell'atto di pignoramento vengono riportati i precedenti dati catastali degli immobili di proprietà degli esecutati (m.n. 197 subb. 2 e 4, anziché gli attuali m.n. 280 subb. 11 e 12), e cioè i dati che erano riportati nell'atto di acquisto e nel contratto di mutuo.

Si evidenzia infatti che in data 24.12.2014 gli identificativi catastali degli immobili sono variati, ma consentono in ogni caso di individuare in modo univoco gli immobili avendo riscontrato continuità nelle variazioni catastali.

Dalle verifiche ipotecarie esperite emerge che le quote pignorate degli immobili oggetto di esecuzione corrispondono a quelle indicate nel pignoramento.

Si ritiene che **il pignoramento consenta di individuare in modo univoco gli immobili oggetto di procedura.**



INQUADRAMENTO SATELLITARE

D.1.3. Descrizione dei beni**D.1.3.1. Contesto**

Gli immobili si trovano in Comune di Mezzane di Sotto (VR), nel pieno centro del comune, ove la destinazione è mista: residenziale, commerciale e terziaria.

Nel Comune sono presenti tutti i beni di prima necessità ed in particolare sono presenti scuole materne e primarie, mentre la scuola secondaria si trova nel Comune di Lavagno (a circa 5 km), è presente la parrocchia di Santa Maria Assunta, un ufficio postale, la piscina comunale, il campo da calcio, parchi gioco, locande, trattorie, bar e ristoranti, piccolo negozio di alimentari ed una merceria.

Sono altresì presenti numerose ville antiche, cantine e frantoi.

La posizione consente un buon collegamento alla città di Verona che dista circa 20 km, nonché ai limitrofi comuni ed in particolare: con Tregnago a nord-est (a circa 8 km), Illasi a sud-est (a circa 8 km), Lavagno a sud (a circa 5 km), San Martino Buon Albergo a Sud-Ovest (a circa 9 km) e ad ovest e a nord-ovest con Verona.

Il casello autostradale Verona Est, a San Martino Buon Albergo (A-4 Torino-Trieste) si trova a circa km 10 ed alla medesima distanza è presente il collegamento con la superstrada tangenziale sud.

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

L'immobile oggetto della presente relazione consiste abitazione di tipo economico "*casa in linea cielo a terra*" ai piani terra, 1° e 2° e cantina al piano interrato, sita nel centro del comune di Comune di Mezzane di Sotto (VR), in Via San Giovanni Di Dio n. 1, angolo Via Aleardo Aleardi n. 2.

Composizione ed accessi agli immobili: l'appartamento (A/3) m.n. 280 sub 11: si sviluppa ai piani terra, primo e secondo collegati internamente da una scala in metallo e legno. L'accesso all'abitazione avviene direttamente dalla strada pubblica: sia da Via San Giovanni Di Dio n. 1 sia da Via Aleardo Aleardi n. 2.

L'accesso alla cantina (C/3) m.n. 280 sub 12 dovrebbe invece avvenire da una botola presente sulla pavimentazione della zona pranzo che presenta una scala a pioli in metallo molto ripida.

Si precisa preliminarmente che per questioni di sicurezza la scrivente non ha provveduto a visionare la cantina al piano interrato.

Fabbricato pignorato (porzione di colore giallo) dalla strada pubblica Via San Giovanni Di Dio n. 1, angolo Via Aleardo Aleardi n. 2 (accessi)



Il fabbricato si eleva su tre piani fuori terra (piani terra, primo e secondo), risulta edificato in linea con altri fabbricati di datata origine; si ritiene che il fabbricato sia stato edificato nei primi anni del '900, in quanto è già rappresentato nella mappa catastale di impianto del Comune di Mezzane di Sotto (VR).

Il fabbricato ha struttura in muratura portante intonacata (attendibilmente in sassi e pietre), solai in legno, tetto a falde con struttura in legno e laterizio, manto di copertura in coppi di laterizio, canali di gronda e pluviali in lamiera preverniciata.

Esternamente il fabbricato presenta murature con intonaco rustico, piuttosto vetusto con crepe, tinteggiatura di colore giallo, contorni delle finestre in tufo tinteggiati di colore bianco, finestre con antoni oscuranti in legno, porte di ingresso in legno a battente.

Tribunale di Verona E.I. n. 63/2025 R.E.

Giudice: Dr.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: Dr.ssa Geom. Ilenia Berti

Custode: Avv. Laura Montini

Internamente l'abitazione m.n. 280 sub 11 è così composta:

- piano terra: unico vano con angolo cucina e pranzo con al centro la scala di collegamento ai piani superiori. Si evidenzia la presenza di una nicchia ricavata all'interno di un vecchio camino, ove è stata collocata una datata caldaia a gas.

L'altezza interna è di circa ml 2,22 all'assito, mentre sotto trave è di ml 2,08.

Vano unico al piano terra



Scala di collegamento ai piani superiori e nicchia caldaia/ex camino



- piano primo: unico vano adibito a camera da letto con al centro la scala che collega il piano terra al piano primo, un piccolo servizio igienico finestrato, nonché ulteriore scala a chiocciola in metallo che collega al piano secondo/soffitta.

L'altezza interna è di circa ml 2,51 all'assito, mentre sotto trave è di ml 2,37.

Vano unico al piano primo – camera da letto



Servizio igienico



Scala di collegamento al piano secondo/soffitta e nicchia nel muro



- piano secondo: unico vano a soffitta.

L'altezza interna è di circa ml 3,90 la massima, mentre la minima è di circa ml 1,86.

Vano unico al piano secondo – soffitta



Nicchia nel muro di confine e finestra sul tetto



Tribunale di Verona E.I. n. 63/2025 R.E.

Giudice: Dr.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: Dr.ssa Geom. Ilenia Berti

Custode: Avv. Laura Montini

Le finiture interne del fabbricato abitativo: sono tutte riconducibili all'epoca di costruzione (primi '900) ed alla successiva parziale ristrutturazione (anni '90) e riassumibili in: pavimentazioni in mattonelle di ceramica al piano terra ed in assi di legno ai piani superiori, rivestimenti del servizio igienico e della cucina in mattonelle ceramiche, sanitari in porcellana bianca, intonaco alle pareti con tinteggiature varie (in più punti l'intonaco è scrostato e ceduto), doppie porte di ingresso in legno specchiate a vetro, serramenti in legno e vetro semplice, antoni oscuranti in legno.

Si precisa che al piano 2 ove si trova il vano soffitta è presente una finestra sul tetto.

Nella zona pranzo vicino all'ingresso si riscontra una botola nel solaio che collega alla cantina sita al piano interrato.

Bocca da lupo cantina, botola e scala cantina



Per questioni di sicurezza non è stato possibile accedere all'interno della cantina, m.n. 280 sub 12, per cui non risulta possibile riferire l'esatta consistenza e conformazione. Dalle foto scattate dalla botola le murature sono in pietra e cemento, con presenza di una finestra piccola con bocca a lupo.

Tribunale di Verona E.I. n. 63/2025 R.E.

Giudice: Dr.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: Dr.ssa Geom. Ilenia Berti

Custode: Avv. Laura Montini

Impiantistica: tutti gli impianti presenti all'interno dell'abitazione sono molto vetusti, non rispondenti alle attuali normative, quindi necessitano di totale rifacimento.

Si riportano nel seguito alcune riprese fotografiche dei vari componenti degli impianti con tubazioni passanti, fuori traccia, radiatori metallici, contatore elettrico e quadro elettrico.



Tribunale di Verona E.I. n. 63/2025 R.E.

Giudice: Dr.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: Dr.ssa Geom. Ilenia Berti

Custode: Avv. Laura Montini

L'immobile risulta collegato all'acquedotto comunale, nonché alla rete fognaria pubblica. Si riportano nel seguito le riprese fotografiche dei contatori posti all'esterno del fabbricato:

Contatori esterni e pozzetti



Stato manutentivo: gli immobili necessitano di una integrale ristrutturazione edilizia e rifacimento integrale degli impianti.

Si evidenzia infatti il tetto con avvallamenti e scivolamenti dei coppi, interessato da muschio e vegetazione spontanea.

Dettagli del tetto



Gli intonchi sia interni che esterni sono fessurati ed in parte ceduti.

Dettagli intonaci interni



Superfici nette dei locali: Si provvede nel seguito alla determinazione delle superfici nette degli ambiti che compongono l'unità immobiliare oggetto di stima, nonché la relativa esposizione e stato di manutenzione.

abitazione piano terra, primo e secondo (m.n. 280 sub 11)			
<i>locale (destinazione reale)</i>	<i>Sup. Netta (mq)</i>	<i>esposizione</i>	<i>stato manutentivo</i>
pranzo cucina piano terra	29	nord-est	peissimo
camera piano primo	22	nord-est	peissimo
servizio igienico piano primo	2,9	nord-est	peissimo
soffitta piano secondo	28,7	nord-est	peissimo
cantina piano interrato (m.n. 280 sub 12)			
vano cantina	20	nord-est	peissimo

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

Dall'esame dell'elaborato planimetrico datato 01/09/2015 emerge che il fabbricato ove è ubicato l'immobile è costituito da n.° 8 unità abitative, n. 4 locali di deposito ed una autorimessa.

Si rilevano dall'elaborato planimetrico n. 3 beni comuni, ma nessuna è comune alle unità immobiliari oggetto di procedura. Le unità pignorate risultano infatti autonome.

Nell'atto di compravendita del 28/06/2007 non sono indicati beni comuni, ma viene comunque precisato "sono altresì trasferite le parti comuni e di uso comune ai sensi art. 1117 c.c."

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

L'accesso all'unità immobiliare avviene direttamente dalla strada pubblica da Via San Giovanni Di Dio n. 1, ovvero dalla strada pubblica Via Aleardo Aleardi n. 2.

L'accesso alla cantina al piano interrato avviene invece da una botola nel solaio della zona pranzo e da una scala tipo a pioli attualmente non in sicurezza.

Si precisa infatti che per questioni di sicurezza la scrivente esperta estimatrice non ha potuto accedere all'interno della cantina.

Dall'esame della planimetria catastale della cantina la stessa parrebbe comunicare con l'unità immobiliare m.n. 280 sub 17 di proprietà di terzi.

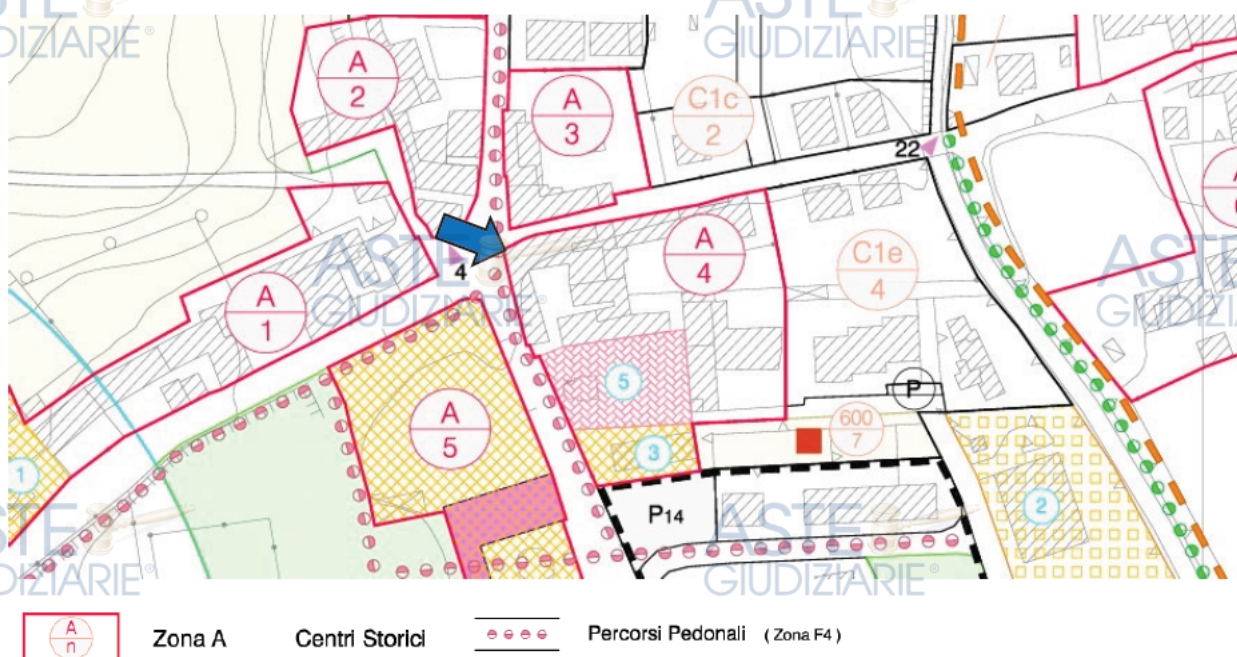
D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Il Comune di Mezzane di Sotto (VR) è dotato di Piano Regolatore Generale (P.R.G.) la cui ultima Variante è dell'anno 2003.

Solo in data 30.12.2024 è stato adottato il PAT con delibera di Consiglio Comunale n. 48.

Dall'esame della documentazione urbanistica risulta che la zona in cui sorgono i fabbricati oggetto di stima corrisponde a: Zona "A/4 centro storico".

Si riporta nel seguito stralcio di Piano Regolatore Generale (P.R.G.) (Tavola TAV13.3.1 ZONE SIGNIFICATIVE Capoluogo), con indicazione con frecce blu del fabbricato oggetto di esecuzione.



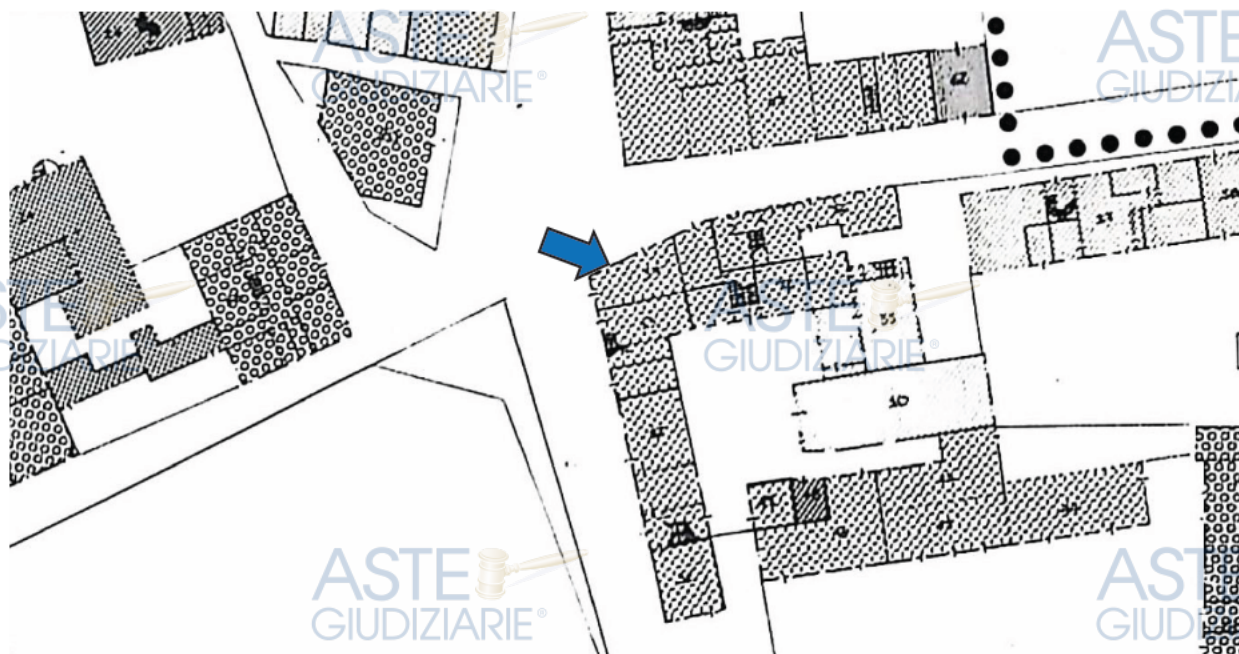
Tribunale di Verona E.L. n. 63/2025 R.E.

Giudice: Dr.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: Dr.ssa Geom. Ilenia Berti

Custode: Avv. Laura Montini

Si riporta nel seguito stralcio di Piano Regolatore Generale (P.R.G.) (Tavola TAV13.4 CENTRO STORICO-GRADI DI PROTEZIONE), con indicazione con frecce blu del fabbricato oggetto di esecuzione.



 G P 4

Secondo le norme di attuazione si desumono le seguenti informazioni:

NUCLEI DI ANTICA ORIGINE (L.R. 24/85 art. 10) GP4

Edifici la cui impostazione originaria, ancora leggibile, pur se trasformata o se compromessa nel tempo, ne impone la conservazione dell'impianto nel contesto del tessuto e per particolari allineamenti.

Modi di intervento

Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione a sensi della L.S. 457/78 art. 31. Sono consentiti ampliamenti secondo le tavole di P.R.G. o le particolari indicazioni della Normativa di zona. Nelle sopraelevazioni ammesse è consentita una equilibrata variazione del dimensionamento della finestratura.

Modalità di intervento

Autorizzazione o Concessione edilizia diretta. E' ammessa la demolizione e la ricostruzione per le parti non originarie o staticamente o igienicamente compromesse. Fatti salvi gli ampliamenti previsti dalle tavole di P.R.G., i volumi costruibili non devono superare quelli esistenti. Per essi

Tribunale di Verona E.I. n. 63/2025 R.E.

Giudice: Dr.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: Dr.ssa Geom. Ilenia Berti

Custode: Avv. Laura Montini

sono ammesse leggere variazioni di altezza compatibili con l'impostazione dell'edificio originario. Le distanze tra edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti.

Nella ricostruzione è da tener conto della conservazione o di una conveniente ridefinizione degli allineamenti secondo le indicazioni del P.R.G.. Per le nuove costruzioni e le ricostruzioni le altezze dei locali non potranno essere inferiori a quelle previste, di legge. Nell'ambito dei volumi esistenti è possibile usare per le funzioni ammesse altezze fino a m. 2,40. Nel caso di vani con soffitto inclinato è consentita un'altezza di m. 2,00 all'imposta con una media di m. 2,40. Sono vietate le tinteggiature esterne lavabili, plastiche e simili. Sono comunque fatte salve e prevalgono le prescrizioni relative agli interventi e alle funzioni ammesse per i nuclei di antica origine in zona agricola.

Funzioni ammesse per la zona A

Residenza; Artigianato non molesto, compatibile; Attività terziarie in genere e servizi.

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

L'intestazione catastale dell'immobile è corretta e conforme all'intestazione di cui alle visure ipotecarie.

La planimetria catastale dell'abitazione m.n. 280 sub 11 depositata presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio del Territorio di Verona, è datata 22.02.1992 ed è sostanzialmente conforme allo stato attuale dell'immobile. Si segnalano tuttavia l'assenza dell'indicazione della botola di collegamento alla cantina del piano interrato, nonché l'assenza dell'indicazione della finestra sul tetto e delle due nicchie al piano primo e secondo sulla parete est a confine.

La planimetria catastale della cantina m.n. 280 sub 12 depositata presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio del Territorio di Verona, è invece datata 19.05.1994; non è stato possibile accertare la conformità per problemi di accesso in sicurezza. Si segnala tuttavia nella planimetria catastale un'apertura verso la proprietà di terzi, m.n. 280 sub 17, per cui non è noto se effettivamente sia collegata alla cantina di terzi.

Per dette difformità non sono necessarie variazioni catastali non incidendo sul classamento dell'immobile e quindi sulla rendita. Avendo tuttavia riscontrato le medesime difformità amministrative, si ritiene che a seguito della regolarizzazione edilizia sia opportuno anche l'aggiornamento della planimetria catastale. Per detta attività catastale si ritiene sufficiente una spesa di € 1.500,00.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

Dall'esame dell'atto di provenienza dell'immobile agli esecutati si evince il fabbricato è stato dichiarato ante '67.

La scrivente ha quindi provveduto ad esaminare le mappe catastali di impianto del Comune di Mezzane di Sotto riscontrando che lo stesso già nei primi '900 veniva rappresentato, come nel seguito evidenziato

Mappa catastale di impianto



È stata inoltre effettuata dalla scrivente formale richiesta di accesso agli atti al Comune di Mezzane di Sotto, in esito alla quale sono stati forniti i seguenti titoli autorizzativi:

1. concessione edilizia prot. n. 1445 del 1981 rilasciata a Regazzo Aldo, per "piccole varianti";
2. concessione edilizia n. 468 del 1992 rilasciata a Pozza Narciso, per "progetto per riordino ambientale del fabbricato";
3. concessione edilizia n. 548 del 1993 rilasciata a Pozza Narciso, per "variante in corso d'opera alla CE n. 468/1992";
4. concessione edilizia n. 551 del 1993 rilasciata a Pozza Narciso, per "riordino ambientale di cui alla CE 468/1992";
5. concessione edilizia n. 574 del 1992 rilasciata a Pozza Narciso, per "varianti interne ed esterne dei progetti di cui alle concessioni 468/92, 548/93 e 551/93";

Tribunale di Verona E.I. n. 63/2025 R.E.

Giudice: Dr.ssa Paola Salmaso

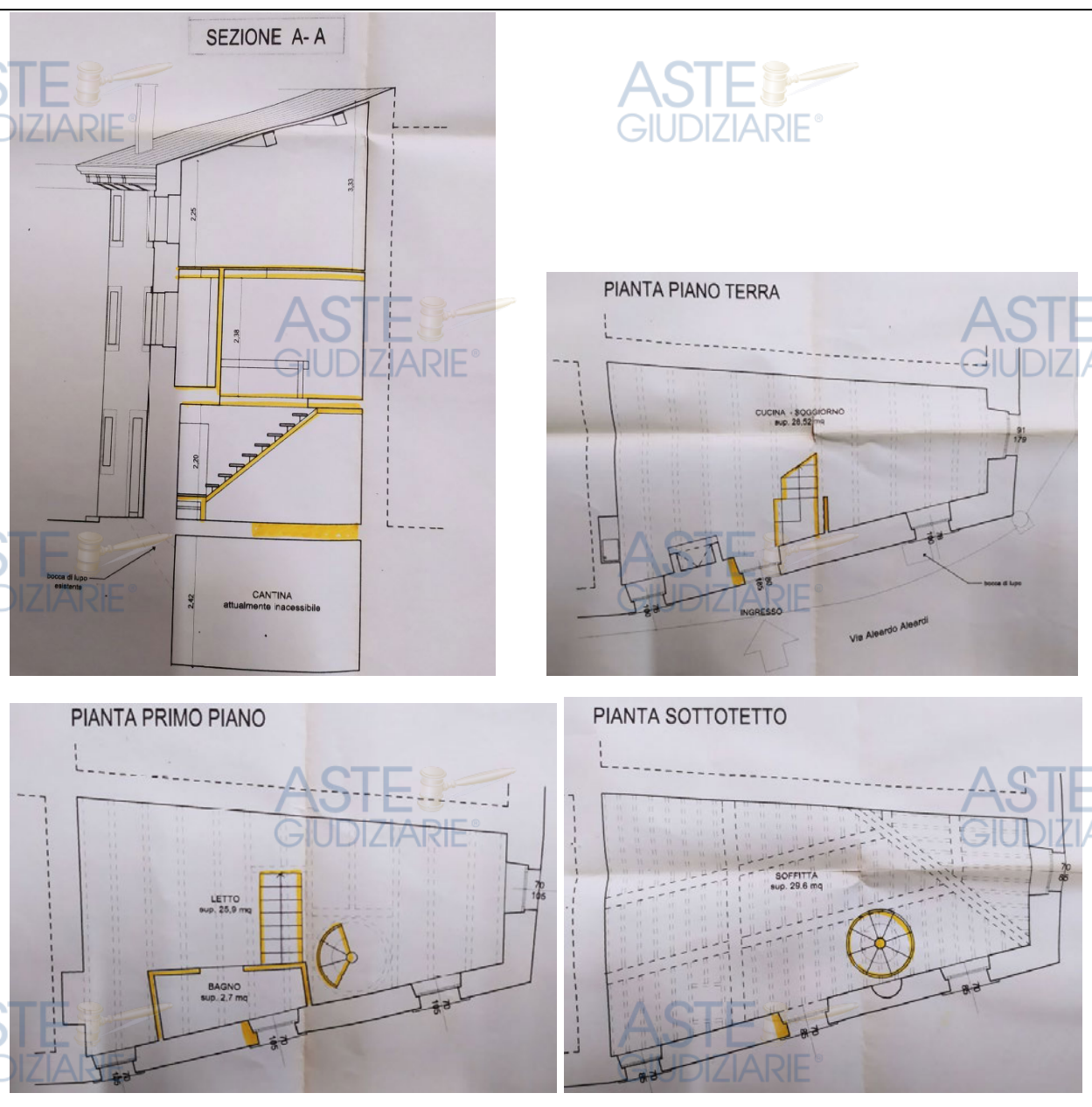
Esperto stimatore: Dr.ssa Geom. Ilenia Berti

Custode: Avv. Laura Montini

6. concessione edilizia n. 908 del 1999 rilasciata a Castiglioni Carlo, per “*ristrutturazione di un edificio in Via leardo Aleardi*”.

Dall’esame delle pratiche edilizie sopra descritte è emerso che le sole pratiche edilizie pertinenti all’immobile oggetto di procedura sono la n. 1 e 6.

L’immobile oggetto di procedura non risulta conforme all’ultimo stato autorizzato e cioè CE n. 908, in quanto le opere autorizzate non sarebbero state realizzate; lo stato rappresentato nella pratica edilizia come “*stato attuale*” rappresenta lo stato ad oggi riscontrato:



Tribunale di Verona E.L. n. 63/2025 R.E.

Giudice: Dr.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: Dr.ssa Geom. Ilenia Berti

Custode: Avv. Laura Montini

Quanto invece alla cantina, la stessa non è mai rappresentata (viene indicato nella pratica del 1999 "*non accessibile*"); solo nella pratica edilizia CE n.° 548 ove viene rappresentato il piano scantinato è presente, ma annerita perché non oggetto della pratica edilizia in oggetto.

L'aggiudicatario entro 120 giorni dall'aggiudicazione (ex art. 46 DPR 380/2001) potrà presentare pratica edilizia in sanatoria delle difformità. Considerando che l'immobile è interamente da ristrutturare per cui sarà comunque necessario presentare idonea pratica edilizia, per l'attività tecnica attinente alla componente di sanatoria è possibile prevedere una spesa forfettaria pari ad € 5.000,00 (costi tecnici ed oneri amministrativi).



D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

Al momento del sopralluogo della scrivente, l'immobile risultava libero da persone.

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

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio del Registro dell'Agenzia delle Entrate non è emerso alcun contratto di locazione registrato (vedasi richiesta e riscontro dell'AdE allegato alla presente).

Ne deriva quindi che non vi sia alcun contratto opponibile alla procedura.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

Le formalità che verranno cancellate dalla procedura sono:

- Ipoteca volontaria per concessione garanzia mutuo fondiario atto del 28/06/2007 rep. n.° 18054/3049 [REDACTED].

L'ipoteca della durata di 30 anni, per l'importo totale di € 200.000,00, è stata iscritta a Verona il 06.07.2007, RG 33092, RP 7996.

- verbale di pignoramento immobili del 13/02/2025, [REDACTED]

Tribunale di Verona E.I. n. 63/2025 R.E.

Giudice: Dr.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: Dr.ssa Geom. Ilenia Berti

Custode: Avv. Laura Montini

D.1.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Dalle indagini non sono emerse formalità a favore e contro che non verranno cancellate dalla procedura.

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

Non si segnalano vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.

D.1.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Dalle indagini non sono emersi diritti di prelazione.

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Il fabbricato ove si trova l'immobile non è gestito da un amministratore condominiale.

Non ci sono BCNC comuni agli immobili oggetto di procedura.

Si ribadisce che risultano comunque comuni gli enti ed i servizi di cui all'art. 1117 c.c.

D.1.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita

Il bene oggetto di compravendita è un bene personale di persone fisiche.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Gli immobili non sono stati edificati in regime di edilizia convenzionata pubblica, per cui non vi sono limiti alla circolazione degli immobili.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

L'immobile è stato pignorato per la quota dell'intero per cui non risulta necessario alcun progetto divisionale.

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

La superficie degli immobili è stata determinata in base al calcolo della SEL (Superficie Esterna Lorda), ovvero l'area di un edificio delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di 1,50 ml. La SEL include: lo spessore dei muri perimetrali e la quota di $\frac{1}{2}$ dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore di muri interni portanti e dei tramezzi, i pilastri/colonne interne; lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili) e orizzontali (corridoi, disimpegni); la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio; i condotti verticali dell'aria o di altro tipo.

Si precisa che le consistenze nel seguito indicate sono state riprese dalle planimetrie catastali a confronto con misurazioni a campione effettuate in loco.

La consistenza della cantina al piano interrato è stata desunta dalla planimetria catastale senza cioè aver potuto verificare alcuna misurazione non essendo la cantina accessibile in sicurezza.

identificazione catastale	piano	ambito	superficie SEL (MQ)	coeff.	Superficie commerciale	Superficie commerciale TOT. (mq.)
ABITAZIONE: fg. n. 15 m.n. 280 sub 11	terra	abitazione	38,5	100%	38,5	115
	primo		38	100%	38	
	secondo		38	100%	38,00	
CANTINA: fg. n. 15 m.n. 280 sub 12	interrato	cantina	22	50%	11,00	11

D.1.13.2. Criteri di stima

Gli immobili identificati e descritti nei capitoli che precedono sono valutati dalla scrivente secondo il più probabile valore di mercato, cioè secondo il più probabile valore attribuibile ai fabbricati designati dalle caratteristiche proprie del bene sia estetiche sia tecniche, dall'ubicazione, dalla vetustà e dallo stato d'uso dello stesso.

Si precisa altresì che il valore medio di mercato è espresso sulla scorta di valutazioni medie operate per immobili simili nella zona di interesse ed al medesimo periodo di riferimento, e cioè all'attualità.

In particolare, sono esperite indagini di mercato, esaminate le quotazioni pubblicate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (ultimi dati disponibili OMI 2 semestre

2024), nonché sono state consultate ulteriori pubblicazioni di settore, quali Tecnocasa, Borsino Immobiliare, ed agenzie immobiliari locali, etc.

Alla quotazione del bene sul mercato immobiliare della zona sono poi state applicate le dovute riduzioni/maggiorazioni a seconda delle caratteristiche ritenute influenti che possono sinteticamente essere individuate in:

- caratteristiche estrinseche, quali la fascia urbana di ubicazione, il tenore sociale della zona, l'accessibilità ed i collegamenti stradali, la dotazione di strutture sia pubbliche che private;
- caratteristiche intrinseche, quali la tipologia edilizia, la prospicienza dell'edificio, l'epoca di costruzione, lo stato di conservazione e manutenzione, l'efficienza, la categoria catastale, l'eventuale livello del piano di ubicazione nonché la grandezza, la dotazione di accessori, la luminosità;
- situazione giuridica, quali la conformazione alle leggi urbanistiche ed alle disposizioni edilizie, la situazione debitoria o creditoria, la presenza di eventuali servitù attive e/o passive, la situazione fiscale.

In aggiunta alle caratteristiche anzi riportate, considerabili puramente a titolo esemplificativo, vengono valutate anche tutte le eventuali variabili di particolarità che non lo rendono comparabile ad altri.

Si precisa che il riferimento a mq è stato operato per determinare il valore del bene in relazione all'estensione dello stesso secondo un valore medio di mercato.

Il valore finale viene in ogni caso espresso "*a corpo*" e tiene in debito conto delle variabili sopraelencate.

D.1.13.3. Stima

La scrivente ha provveduto ad effettuare alcune indagini di mercato della zona in esame.

L'indagine esperita ha consentito di rilevare che il mercato immobiliare della zona manifesta i seguenti valori:

INDAGINI DI MERCATO					
Fonte	Destinazione	Fascia/Zona	Valore minimo	Valore massimo	Valore medio
Agenzia delle Entrate OMI 2° semestre 2024	residenziale Abitazione di tipo civile	Comune di MEZZANE DI SOTTO (VR)	€ 790,00	€ 1.150,00	€ 970,00
Immobiliare.it www.immobiliare.it rif. agosto 2025	immobili residenziali	Comune di MEZZANE DI SOTTO (VR)	€ 1.200,00	€ 1.600,00	€ 1.400,00
Borsino Immobiliare	immobili residenziali	Comune di MEZZANE DI SOTTO (VR)	€ 708,00	€ 1.150,00	€ 929,00

Sono state effettuate ulteriori e più mirate indagini senza tuttavia riscontrare recenti compravendite nel comune oggetto di indagine.

Sono quindi stati esaminate le offerte di vendita, riscontando prezzi che variano da € 2.000,00/mq ad € 1.600,00/mq per gli immobili nuovi.

Considerando che il fabbricato necessita di integrale ristrutturazione e rifacimento degli impianti, si ritiene che lo stesso possa essere prudenzialmente valutato in € 550,00/mq.

Si provvede nel seguito all'indicazione del presumibile valore di mercato degli immobili pignorati secondo l'attuale andamento del mercato immobiliare ed ipotizzando che gli stessi siano regolari sotto l'aspetto catastale ed amministrativo:

identificazione catastale	piano	ambito	Superficie commerciale TOT. (mq.)	valore unitario	valore per superfici	valore di stima espresso "a corpo"
ABITAZIONE: fg. n. 15 m.n. 280 sub 11	terra	abitazione	115	€ 550,00	€ 62.975,00	€ 66.000,00
	primo					
	secondo					
CANTINA: fg. n. 15 m.n. 280 sub 12	interrato	cantina	11	a corpo	€ 3.000,00	
valore complessivo (quota 1/1)						€ 66.000,00

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Trattandosi invece di immobili che vengono venduti senza garanzia di vizi e difetti, e con la necessità di regolarizzazione amministrativa, si ritiene opportuno indicare i seguenti aggiustamenti estimativi:

VALORE DI STIMA		€ 66.000,00
A DETRARRE I SEGUENTI COSTI/RIDUZIONI		
ADEGUMENTI E RIDUZIONI		
1	oneri amministrativi e tecnici per sanatoria delle difformità amministrative riscontrate rispetto allo stato autorizzato	€ 5.000,00
2	oneri tecnici e catastali per regolarizzazione catastale	€ 1.500,00
COSTI TOTALI DA COMPUTARSI IN DETRAZIONE		€ 6.500,00
VALORE NETTO DEGLI IMMOBILI DETRATTI ADEGUAMENTI		€ 59.500,00

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni

€ 59.500,00

La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e sarà quindi onere di parte offerente – a propria cura – verificare il bene sotto ogni profilo.

San Giovanni Lupatoto, lì 08/09/2025

Il perito estimatore



Dott.ssa Geom. Ilenia Berti



Tribunale di Verona E.I. n. 63/2025 R.E.

Giudice: Dr.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: Dr.ssa Geom. Ilenia Berti

Custode: Avv. Laura Montini

E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titolo di provenienza del bene
- E.2. Certificati anagrafici di: residenza, stato famiglia ed estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio di entrambi gli esegutati
- E.3. Documentazione catastale degli immobili
- E.4. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.5. Titoli abilitativi
- E.6. Verifica contratti di locazione
- E.7. Attestazione invio copie

Tribunale di Verona E.I. n. 63/2025 R.E.

Giudice: Dr.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: Dr.ssa Geom. Ilenia Berti

Custode: Avv. Laura Montini