

Esecuzione Immobiliare

R.G.E. n. 228/2025 riunita alla procedura n. 75/2025

Giudice

Dott.ssa Paola Salmaso

Creditore procedente

**AURELIA SPV S.r.l. e AMCO – Asset Management
Company Spa**

Parte eseguita

[REDACTED]



Esperto Stimatore

Arch. Elena FIORIO – P.le Olimpia n. 7, 37138 Verona
elena@sudiotecnicofiorio.it - +39 045 565400

Custode Giudiziario

Avv. Roberta GARZATTI - Via Verdi n. 15, 37026 Pescantina (VR)
avv.robortagarzatti@gmail.com - +39 347 9815664

Elena Fiorio architetto

P.le Olimpia n. 7 – 37138 Verona
C.F. FRI LNE 86R61 L781D
P.IVA 04305070239
www.studiotecnicofiorio.it
elena@studiotecnicofiorio.it – elena.fiorio@archworldpec.it

A	SHEDA SINTETICA LOTTO UNICO.....	3
B	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA.....	4
C	DIVISIONI IN LOTTI.....	4
D	DESCRIZIONE DEL LOTTO.....	4
D.1	LOTTO UNICO.....	4
D.1.1	Proprietà.....	4
D.1.1.1	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio.....	6
D.1.2	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....	9
D.1.3	Descrizione dei beni.....	15
D.1.3.1	Contesto.....	15
D.1.3.2	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato.....	16
D.1.3.3	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	21
D.1.3.4	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile.....	22
D.1.4	Situazione urbanistica della zona.....	22
D.1.5	Situazione catastale dell'immobile.....	23
D.1.6	Situazione edilizia dell'immobile.....	23
D.1.7	Stato di occupazione dell'immobile.....	25
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.....	27
D.1.10	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	27
D.1.11	Immobile in regime di edilizia convenzionata.....	27
D.1.12	Separazione in natura e progetto divisionale.....	27
D.1.13	Valutazione del lotto.....	27
D.1.13.1	Consistenza.....	27
D.1.13.2	Criteri di stima.....	28
D.1.13.3	Stima.....	28
D.1.13.4	Adeguamenti e correzioni della stima.....	31
D.1.13.5	Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	31
E	ALLEGATI LOTTO UNICO.....	32
E.1	Titolo di provenienza del bene.....	32
E.2	Estratto per sunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato.....	32
E.3	Certificato storico di residenza DELL'ESECUTATO E Stato di famiglia storico.....	32
E.4	Planimetrie catastali.....	32
E.5	Estratto storico del Catasto.....	32
E.6	Ispezioni ipotecarie aggiornate.....	32
E.7	Titoli Abilitativi.....	32
E.8	Contratti in forza dei quali il bene è occupato da un terzo.....	32
E.9	Fotografie degli interni.....	32
E.10	Fotografie degli esterni.....	32
E.11	Dati comparativi acquisiti e fonte.....	32

A SHEDA SINTETICA LOTTO UNICO


Procedura	RGE 228/2025 riunita alla procedura RGE 75/2025
Lotto	Unico
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Abitazione con locali accessori, autorimessa e giardino Sup. commerciale mq 88 Potenzialità edificatoria mq 94,31 (SNP)
Ubicazione	Casaleone (VR), Via Frittaia n. 24 e via Maroni snc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Casaleone (VR) Foglio 6 part. 194 sub. 1 e part. 531 Catasto Terreni, Comune di Casaleone (VR) Foglio 6 part. 194 e part. 531
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 66.000,00
Stato di occupazione	Libero
Irregolarità edilizie	Presenti con costi di regolarizzazione pari ad € 11.500,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Non presenti poiché già regolarizzate dal CTU
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	



trascritta a Verona il 15/11/1996 RG n. 33119 RP n. 22772 gli immobili pervenivano a [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà.

All'atto dei pignoramenti, depositati presso la Casa Comunale di Casaleone il 10/03/2025 (RGE 75/2025) e il 24/07/2025 (RGE 228/2025), l'esecutato risulta di stato libero a seguito di sentenza del Tribunale di Verona n. 2695/2008 del 02/10/2008 per lo scioglimento del matrimonio con [REDACTED].

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


COMUNE DI CASALEONE



Certificato di Stato di famiglia con rapporti di parentela

L'ufficiale di anagrafe

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;
Visti i dati registrati dal COMUNE DI CASALEONE

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

Data 08/01/2026

 L'ufficiale di anagrafe del COMUNE DI CASALEONE
Laura Sabrin

IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE O AI PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI (art. 40 DPR 28 dicembre 2000, n.445)

Rilasciato in esenzione da imposta di bollo per uso:
PROCESSUALE (certificati da produrre nel procedimento) - art. 18 DPR 30.5.2002, n. 115 e
Circ. Agenzia delle entrate, 14.8.2002, n. 70/E

Riscossi Euro 0,00 per diritti di segreteria

Tribunale di Verona E.I. n. 75/2025 R.E.
Giudice: Dott.ssa Paola Salmasso
Esperto stimatore: Arch. Elena Florio
Custode: Avv. Roberta Garzatti



COMUNE di CASALEONE

Provincia di Verona
UFFICIO SERVIZI DEMOGRAFICI
Via Vittorio Veneto 61
P.IVA 00659900237
www.comune.casaleone.vr.it

Ufficio Anagrafe

CERTIFICATO DI RESIDENZA

L' Ufficiale d' Anagrafe,
visti gli atti d'ufficio,
certifica che

E' residente in questo Comune dal 05-12-2016
per iscrizione per altri motivi:

con abitazione in VIA FRITTAIA Nr. 24

Rilasciato con modalità: Esente
CASALEONE (VR), 13-06-2025

L'UFFICIALE DI ANAGRAFE
Gardini Silvia



Il presente certificato ha validità 6 mesi dalla data di rilascio, art. 41(L) DPR 445/2000. Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 40, comma2 DPR 445/2000, come modificato dall' art.15 della Legge 183/2011)



**COMUNE DI VILLA BARTOLOMEA
(Provincia di Verona)**

SETTORE SERVIZI DEMOGRAFICI E CIMITERIALI

Corso A. Fraccaroli n. 70 - 37049 Villa Bartolomea (VR)

Tel. 0442.1833806

segreteria.comune.villa-bartolomea@halleypec.it

servizi demografici@comune.villa-bartolomea.vr.it

Ufficio Stato Civile

ESTRATTO per RIASSUNTO del REGISTRO degli ATTI di MATRIMONIO

L' Ufficiale dello Stato Civile,
visto il registro degli atti di matrimonio di questo Comune
Anno 2001 Numero 1 Parte I Serie Ufficio 1

certifica che

il dodici agosto duemilauno
alle ore 11 e minuti 00
nel Comune di VILLA BARTOLOMEA (VR)

si sono uniti in matrimonio

ANNOTAZIONI

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Con provvedimento del TRIBUNALE DI VERONA in data 14-10-2004 n.---, e' stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

In data 12-06-2008 i _____ ha presentato ricorso al Tribunale di VERONA per ottenere lo scioglimento del matrimonio cui si riferisce fatto controscritto.

Con sentenza del Tribunale di VERONA n.2695/2008 in data 02-10-2008, e' stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio cui si riferisce fatto controscritto.

Rilasciato con modalita': Carta libera

Esenzione dai diritti ai sensi dell' art. 7, comma 5, L. n. 405/1990 e art. 110 D.P.R. n. 396/2000

VILLA BARTOLOMEA (VR), 13-06-2025
Ora 12:22



L'UFFICIALE DI STATO CIVILE

ZIVIANI SIMONETTA

Il presente certificato ha validita' 6 mesi dalla data di rilascio, art. 41(L) DPR 445/2000. Il presente certificato non puo' essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 40, comma2 DPR 445/2000, come modificato dall' art.15 della Legge 183/2011)

Tribunale di Verona E.I. n. 75/2025 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch. Elena Florio

Custode: Avv. Roberta Garzatti

D.1.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Il compendio è situato nel comune di Casaleone (VR) in via Frittaia n. 24 e via Maroni snc ed all'Agenzia del Territorio è così censito:

Catasto Terreni, comune di Casaleone, foglio 6

- particella 194, ente urbano, mq 424;
- particella 531, ente urbano, mq 255.

Si precisa che una porzione della particella 194, stimata graficamente dall'esperto in circa mq 75, coincide con la sede stradale della traversa di via Frittaia.



Estratto mappa catastale con evidenziato il compendio

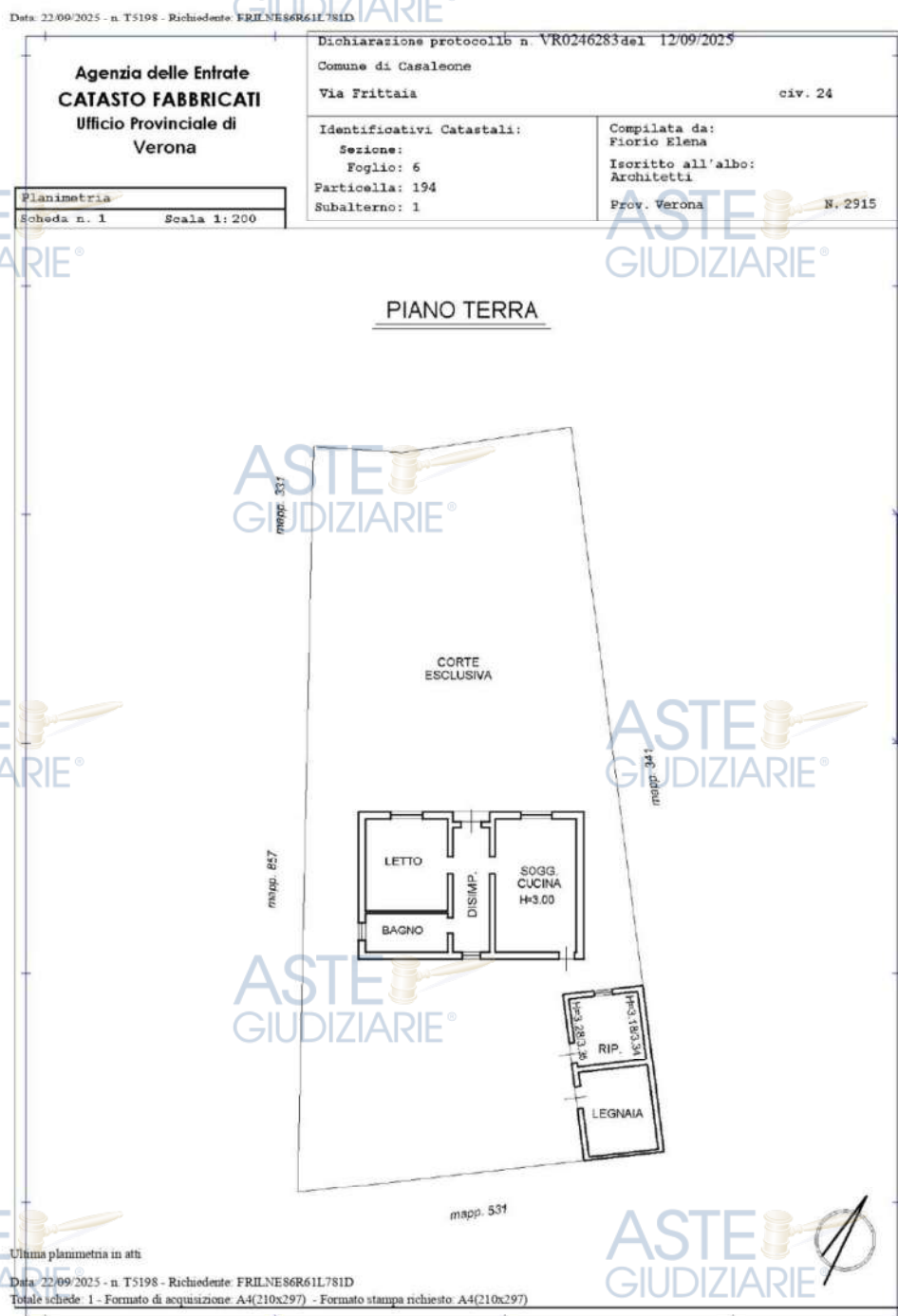


GIUDIZIARIE® Estratto Google Maps

A seguito della variazione catastale eseguita dall'esperto in data 15/09/2025 i nuovi dati degli immobili sono i seguenti:

Catasto Fabbricati, comune di Casaleone, foglio 6

- particella 194 subalterno 1, categoria A/3, classe 2, vani 4, mq 83, rendita catastale € 150,81 (abitazione + locali accessori);



Tribunale di Verona E.I. n. 75/2025 R.E.
Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: Arch. Elena Fiorio
Custode: Avv. Roberta Garzatti

- particella 531, categoria C/6, classe 2, mq 23, rendita catastale € 46,33 (autorimessa).

Data presentazione: 16/03/1986 - Data: 19/05/2025 - n. T434389 - Richiedente: FRILNE86R61L781D

MODULARIO P. 72. NOME. 487

Mon. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lirc 150

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1978, N. 457)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CASALEONE Via R. MARONI

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VERONA

Capaleone Z.
Casaleone
Via MARONI

piano terra

Estratto Catastale 1:2000
sec. A fog. 6° m.n. 781

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal Arch. Franco Meolo
(Titolare, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli Arch.
della Provincia di VE

DATA 2.5.86

Firma [Signature]

DATA PROT. N° 3006/L

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 16/03/1986 - Data: 19/05/2025 - n. T434389 - Richiedente: FRILNE86R61L781D
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (252X376) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

usato 01
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/05/2025 - Comune di CASALEONE(BS86) - < Foglio 6 - Particella 531 - Subalterno
VIA RAINIERO MARONI Piano T

Secondo quanto risulta dai registri del Catasto Terreni e Fabbricati – Ufficio del Territorio – al ventennio anteriore alla data del pignoramento, i beni venivano identificati attraverso i seguenti passaggi:

Catasto Fabbricati – Comune di Casaleone (VR)

Foglio 6, particella 194 sub. 1 (unità abitativa)

- a. Impianto meccanografico del 30/06/1987
- b. AMPLIAMENTO del 16/05/1986 in atti dal 17/11/1989 (n. 2984/L/1986)
- c. VARIAZIONE del 16/12/1994 in atti dal 01/10/1999 STRALCIO DI CORTE PER FORMAZIONE DI AREA URBANA (n. 11696.1/1994)
- d. COSTITUZIONE del 01/10/1999 in atti dal 06/10/1999 RIPRISTINO UIU CON SEZIONE ERRONEAMENTE SOPPRESSE (n. 2984/3.C01/1986)
- e. Variazione del 25/06/2013 Pratica n. VR0219718 in atti dal 25/06/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 120836.1/2013)
- f. VARIAZIONE del 28/06/2019 Pratica n. VR0085688 in atti dal 28/06/2019 Protocollo NSD n. AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 26758.1/2019) Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 16/12/1994, prot. n. 11696 Annotazioni: cancellazione planimetria del protocollo di presentazione planimetrica n.2984/3/1999

Foglio 6, particella 531 (autorimessa)

- a. CLASSAMENTO AUTOMATICO del 16/05/1986 in atti dal 23/07/1992 (n. 3006L/1986)
 - a. COSTITUZIONE in atti dal 08/10/1991 (n. 3006L/1986)
 - b. Variazione del 17/06/2013 Pratica n. VR0205005 in atti dal 17/06/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 111288.1/2013)
 - c. Variazione del 22/08/2013 Pratica n. VR0299640 in atti dal 22/08/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 178085.1/2013) Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 6 pla 781 sub per allineamento mappe
 - d. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/09/2014 Pratica n. VR0308084 in atti dal 28/09/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 195384.1/2014)
- e. Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di

Catasto Terreni – Casaleone (VR)**Foglio 6, particella 194 (ente urbano)**

- a. Impianto meccanografico del 06/01/1987
- b. TIPO MAPPALE del 19/11/1994 in atti dal 22/11/1994 ATTO IN DEROGA (n. 3977.1/1994)
- c. FRAZIONAMENTO del 19/11/1994 in atti dal 22/11/1994 (n. 3975.1/1994)
- d. Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: CASALEONE (B886) (VR)

Foglio 6 Particella 856

Foglio 6, particella 531 (ente urbano)

- a. Impianto meccanografico del 06/01/1987
- b. Tipo Mappale del 21/06/2004 Pratica n. VR0067006 in atti dal 21/06/2004 (n. 67006.1/1986)

Confini al Catasto Terreni: le particelle n. 194-351 confinano in senso orario partendo da nord con le particelle n. 856, 341, 532, 518, 857 e 331.

Dalla verifica effettuata risulta che vi è corrispondenza tra i beni e le quote di proprietà indicate negli atti di pignoramento immobiliare e quello delle note di trascrizione relative ai pignoramenti dell'immobile eseguite all'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Verona:

- RGE 75/2025 il 14/04/2025, RG n. 14585, RP n. 10599;
- RGE 228/2025 il 14/10/2025, RG n. 41724, RP n. 30430.

Lo stato dei luoghi della particella 194 subalterno 1 non coincide con la planimetria esistente, pertanto, l'esperto estimatore ha provveduto alla variazione catastale i cui nuovi dati sono:

Foglio 6, particella 194 subalterno 1 (unità abitativa + locali accessori)

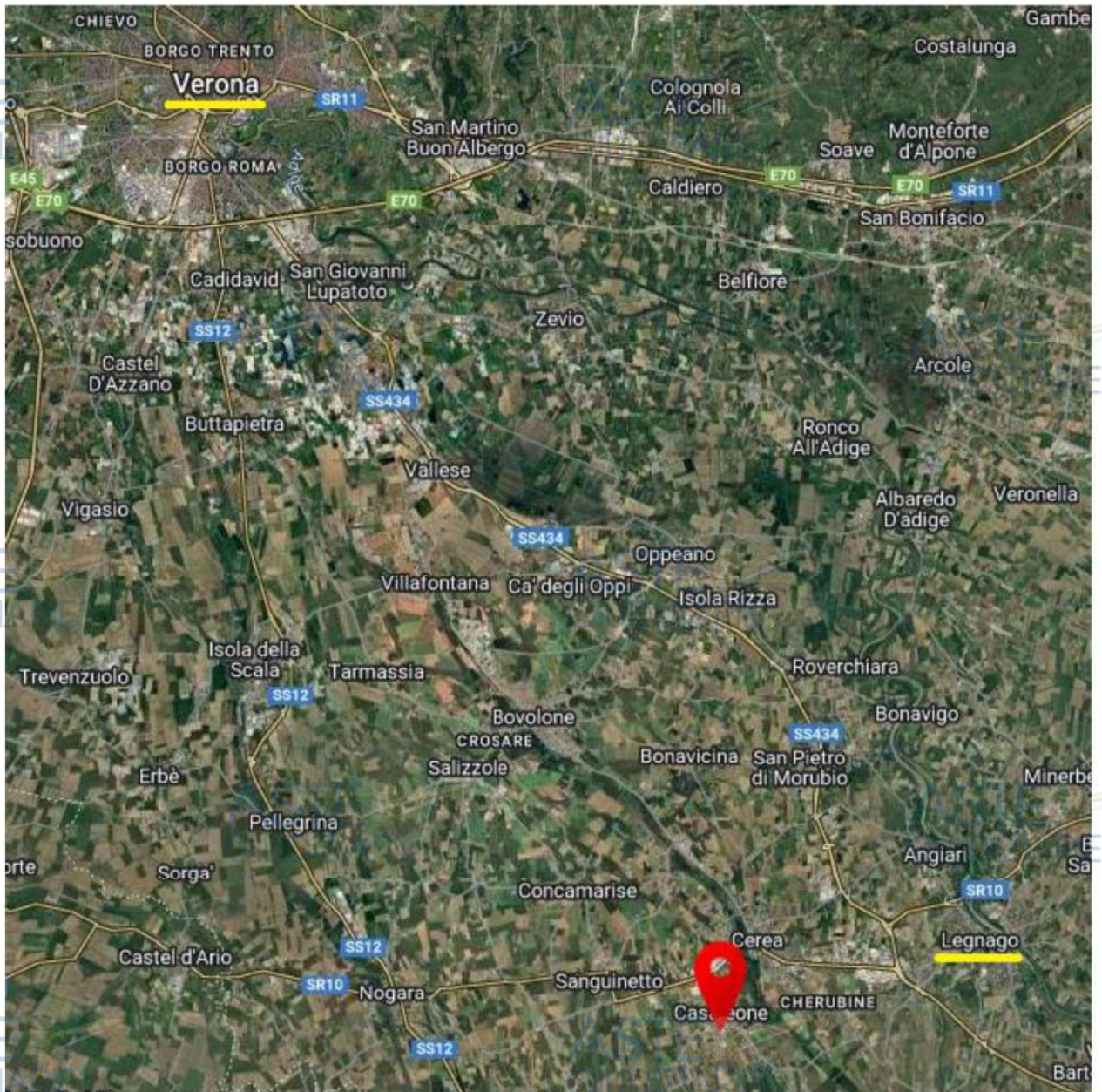
DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 12/09/2025 Pratica n. VR0246283 in atti dal 15/09/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.3864150.12/09/2025 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 246283.1/2025)

D.1.3 Descrizione dei beni

D.1.3.1 Contesto

Il compendio si trova in provincia di Verona nella parte sud in un territorio pianeggiante e pressoché agricolo in una zona residenziale/produttiva del comune di Casaleone.

La vicinanza alla SS 434 "Transpolesana" (9 km circa) consente un buon collegamento con la città di Verona. I vicini centri abitati più grandi quali Legnago e Cerea offrono diversi servizi.



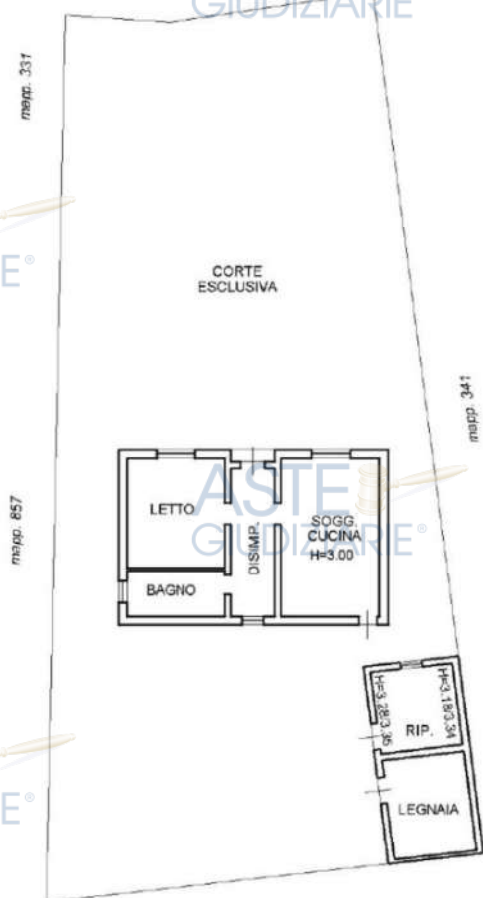
Estratto ForMaps

D.1.3.2 Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

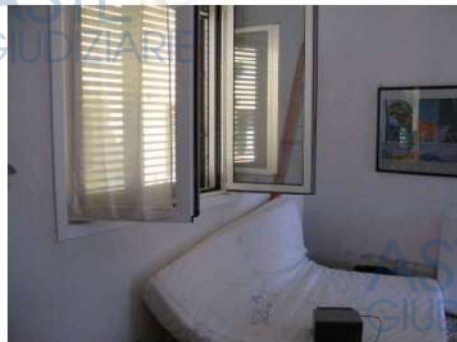
Trattasi di unità abitativa sviluppata su un solo piano con locali accessori, autorimessa e giardino collocata all'interno di un territorio pressoché agricolo nella provincia a sud di Verona. L'immobile si trova nel centro abitato di Casaleone in via Frittaia n. 24 e via Maroni snc.

Unità abitativa part. 194 sub. 1 e corte part. 194 L'immobile abitativo, disposto su un solo livello, è collocato all'interno di un giardino di proprietà con locali accessori distaccati dal corpo di fabbrica principale. L'abitazione è in discrete condizioni conservative e manutentive, mentre i locali accessori risultano essere in scadenti condizioni.

L'unità abitativa (mq 63,41 non ragguagliati), con accesso da via Frittaia n. 24, è composta da ingresso/corridoio, cucina-soggiorno, camera da letto e bagno con un'altezza di circa m 3,00. I locali accessori (mq 25,59 non ragguagliati), destinati secondo quanto indicato nelle planimetrie catastali a ripostiglio/legnaia, hanno un'altezza media di circa m 3,20. Completa la particella catastale un giardino di superficie catastale, al netto del sedime degli edifici, di mq 335.







Caratteristiche strutturali

	Materiale	Tipologia	Condizioni	Coibentazione
Strutt. verticali	Laterizio/bolognini di cemento	Setti murari	Discreta	4 cm
Copertura	Metallo/cls	A falde	Discreta	-
Solai	Laterocemento	-	Discreti	-

Componenti edilizie e costruttive

	Materiale	Tipologia	Condizioni
Sup. esterne	Intonaco	-	Buone
Oscuranti	Alluminio	Ante ad oscuro	Buone
Oscuranti	PVC	Avvolgibile	Discrete
Infissi interni	Alluminio	A battente	Buone

Muri interni	Laterizio	Portante/tramezze	Discrete
Sup. Interne	Intonaco	Tinteggiato	Discrete
Pavimento	Marmette/Gres	Piastrelle	Discrete
Rivestimenti	Gres	Piastrelle	Discrete

Si precisa che le murature portanti e non presentano tracce di umidità di risalita.

Caratteristiche impiantistiche

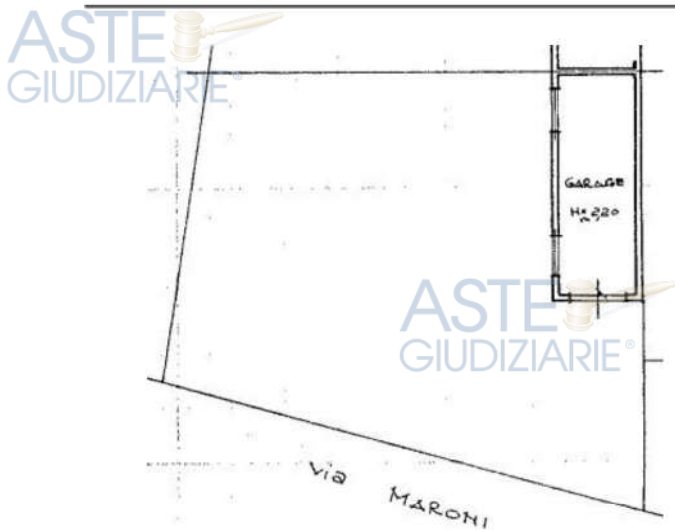
	Tipologia	Alimentazione	Condizioni	Conformità
Citofonico	-	-	-	-
Gas	-	metano	-	n.d.
Elettrico	Sottotraccia /a vista	elettrica	-	n.d.
Idrico sanitario	-	-	discreto	n.d.
Imp. termico	Stufa	Pellet	n.r.	n.d.
Raffrescamento	-	-	-	-
Fognatura	-	-	n.r.	n.d.

L'impianto elettrico nell'abitazione è sottotraccia, mentre nei locali accessori è a vista, con interruttori magnetotermici e differenziali. Il riscaldamento è garantito da una stufa a pellet posta in corridoio, i termosifoni, a detta dell'esecutato, sono scollegati dall'impianto di riscaldamento. L'acqua calda sanitaria è garantita dalla caldaia posta in uno dei locali accessori esterni all'abitazione. È presente uno split per il raffrescamento estivo in corridoio, ma non è stato possibile provarne il funzionamento.

Si precisa che il Comune di Casaleone, su precisa istanza, non ha fornito alcun certificato di conformità degli impianti; pertanto, si presume che gli stessi non siano a norma.

Si precisa inoltre che la copertura è stata oggetto di intervento edilizio non ancora ultimato ed è composta da struttura metallica, pannello OSB e quaina.

Autorimessa part. 531 e corte part. 531 A sud dell'unità abitativa vi è un'autorimessa doppia, disposta su un solo piano con tetto a falda unica di superficie lorda non ragguagliata di circa 28,34 mq ed altezza interna di circa m. 2,30. L'autorimessa è in mediocri condizioni conservative e manutentive. Completa la particella catastale un giardino di superficie catastale, al netto del sedime dell'autorimessa, di mq 266,66.



Caratteristiche strutturali

	Materiale	Tipologia	Condizioni	Coibentazione
Strutt. verticali	Bognini di cemento	Setti murari	Discreta	-
Copertura	Cls	A falda inclinata	Discreta	-
Solai	Laterocemento	-	Discreti	-

Tribunale di Verona E.I. n. 75/2025 R.E.
 Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso
 Esperto stimatore: Arch. Elena Florio
 Custode: Avv. Roberta Garzatti

Componenti edilizie e costruttive

	Materiale	Tipologia	Condizioni
Sup. esterne	Intonaco	Tinteggiate	Scarse
Infissi esterni	Lamiera	A basculante	Scadenti
Pav. interna	Cemento	Battuto	Mediocre

Caratteristiche impiantistiche

	Tipologia	Alimentazione	Condizioni	Conformità
Elettrico	a vista	elettrica	vetusto	n.d.

Si precisa che il Comune di Casaleone, su precisa istanza, non ha fornito alcun certificato di conformità degli impianti; pertanto, si presume che gli stessi non siano a norma.

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

Considerando che il lotto è unico, anche se formato da più particelle catastali, non esiste un bene condominiale.



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

Gli accessi al compendio sono due: uno dalla traversa di via Frittaia al civico n. 24 mentre il secondo da via Maroni snc. L'ingresso alla part. 194 sub. 1 (abitazione e locali accessori) risulta essere solo pedonale dalla traversa di via Frittaia, mentre l'accesso alla part. 531 (autorimessa) è sia carraio che pedonale. Trattandosi di un lotto unico, senza divisori fisici tra le due particelle catastali, l'accesso può avvenire da tutti e due i fronti.

Si specifica che la porzione della part. 194 sub. 1 ricadente sulla traversa di via Frittaia è funzionale anche al passaggio di terzi per accedere ai lotti posti verso ovest.



D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Dall'estratto del Secondo Piano degli Interventi del Comune di Casaleone (Variante 2019) si evince che il compendio immobiliare è soggetto ai seguenti vincoli:

Zona B1 – Aree di completamento semintensivo.



D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

I dati catastali e l'ubicazione dei beni sono coincidenti con quelli dei pignoramenti e degli attuali intestatari secondo RR.II.

Lo stato dei luoghi non coincide con le planimetrie esistenti, pertanto, l'esperto estimatore ha provveduto alla variazione catastale i cui dati sono stati riportati all'apice della presente relazione.

D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile

A seguito dell'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune sono stati rinvenuti i seguenti titoli edilizi abilitati:

- Licenza di Costruzione n. 94/1966 del 06/08/1966 avente per oggetto *"costruzione di un nuovo fabbricato"*;
- Certificato di Abitabilità n. 73 del 23/10/1967;
- Licenza di Costruzione n. 46/1979 del 25/06/1979 avente per oggetto *"costruzione di una recinzione"*;
- Concessione edilizia n. 94/1980 del 23/09/1980 avente per oggetto *"nuova costruzione di un nuovo fabbricato adibito ad uso autorimessa"*;
- Certificato di Abitabilità n. 3 del 07/01/1981;
- Comunicazione attività edilizia libera prot. n. 1725 del 20/02/2015 avente per oggetto *"manutenzione straordinaria delle coperture"*.
- Abitazione part. 194 sub. 1

Da un confronto tra lo stato dei luoghi e l'ultimo progetto depositato in Comune (Licenza di Costruzione n. 94/1966 del 06/08/1966) vi sono alcune difformità interne di distribuzione degli spazi, tra cui l'unione dei locali soggiorno e cucina, e prospettiche, modifiche di alcune forometrie e della porta d'ingresso. Per quanto riguarda l'unione dei locali soggiorno e cucina in un unico vano si può presumere che la modifica sia successiva all'epoca di costruzione del fabbricato, in quanto sul pavimento è presente la "traccia" della vecchia parete divisoria tra la cucina ed il soggiorno che è stata coperta da una soglia in marmo. Le modifiche prospettiche invece sono riferite alla realizzazione di una rientranza nella muratura perimetrale per creare una sorta di nicchia alla porta principale di accesso all'abitazione, nonché la diversa distribuzione di alcune forometrie. Mentre per la rientranza della porta di ingresso all'abitazione si

può presumere che possa essere coeva alla costruzione dell'immobile per quanto concerne le forometrie non si hanno dati certi sulla loro effettiva epoca di realizzazione.

Tutto ciò detto, anche a seguito del colloquio con il responsabile tecnico del Comune, si rende necessaria una pratica edilizia in sanatoria.

- Accessori part. 194 sub. 1

A seguito dell'accesso agli atti presso il Comune non è emersa alcuna pratica edilizia riferita ai locali accessori (ripostiglio-legnaia) che insistono sulla particella 194 e sono accatastati con l'abitazione al subalterno 1.

Si riscontra che all'interno della part. 194 sub. 1 è presente un vano accessibile dall'esterno, realizzato senza alcun titolo edilizio abilitativo in aderenza all'abitazione ed ai locali accessori, utilizzato come ripostiglio.

- Autorimessa part. 351

Da un confronto tra lo stato dei luoghi e l'ultimo progetto depositato in Comune (Concessione edilizia n. 94/1980 del 23/09/1980) non si riscontrano difformità tali da dover essere sanate.

Come già riferito nel capitolo "*Situazione urbanistica della zona*" l'intero compendio ricade in zona B1 - Aree di completamento semintensivo per il quale è previsto, in lotti superiori a 600 mq, un possibile ampliamento pari a 0,34 mq/mq di superficie netta pavimento (SNP) dell'esistente. L'esperto ritiene, come già specificato nel capitolo C, che il compendio va considerato nella sua interezza ossia un lotto unico la cui superficie catastale del terreno è pari a mq 604 (mq 679 – mq 75 strada part. 194 sub. 1), al fine di evitare una diminuzione del suo valore. Ne consegue che il potenziale edificatorio del lotto è di circa mq 205,36 (mq 604 x 0,34).

Assunto ciò è di tutta evidenza che, essendo la superficie netta del pavimento dell'abitazione pari a circa mq 50,35 e dell'autorimessa pari a circa mq 24,90 e così per un totale di circa mq 75,26, la superficie ancora disponibile per ampliamenti e/o sanatorie e pari a circa mq 130,11. Considerato che il ripostiglio-legnaia ha una SNP pari a circa mq 20,20 ed il vano esterno pari a circa mq 15,60 il tutto per una superficie totale di circa mq 35,80, l'esperto ritiene che tali manufatti siano compatibili con la normativa vigente (sia sul piano urbanistico che edilizio) e sul lotto vi sia ancora un residuo edificatorio pari a circa mq 94,31 (SNP).

Tutto ciò detto, anche a seguito del colloquio con il responsabile tecnico del Comune, si

rende necessaria una pratica edilizia in sanatoria.

Al fine di ottenere l'agibilità dei locali sarà necessario, una volta assentita la sanatoria degli immobili, acquisire la seguente documentazione al fine di poterla depositare in Comune:

- Dichiarazione di rispondenza degli impianti (Di.Ri);
- Dichiarazione di idoneità statica a firma di uno strutturista;
- Variazione catastale.

Si fa presente che, nel caso in cui all'atto del sopralluogo da parte degli artigiani al fine di redigere le dichiarazioni di rispondenza degli impianti, gli stessi risultassero non idonei, si renderà necessario intervenire al fine di mettere in sicurezza gli impianti stessi e provvedere al rilascio delle Di.Ri.

I costi di massima di regolarizzazione degli immobili si possono così riassumere:

- Progetto in sanatoria	€ 3.500,00
- Agibilità con certificazioni	€ 3.000,00
- Sanzioni e diritti	€ 5.000,00
Totale	€ 11.500,00

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

Il compendio immobiliare, alla data del sopralluogo era libero. Dal certificato rinvenuto presso il Comune di Casaleone si evince che l'esecutato e la sua famiglia sono residenti nell'immobile oggetto di pignoramento.

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

Non si rilevano condizioni di opponibilità.

D.1.8 Vincoli ed oneri giuridici

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

Sulla base della certificazione notarile in atti e dalle visure ipocatastali reperite dalla scrivente si evidenzia quanto segue:

Trascrizioni:

- Atto di pignoramento eseguito da Aurelia SPV Srl con sede in Roma, c.f. 15502861006,

trascritto all'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Verona il 14/04/2025, RG n. 14585, RP n. 10599, contro [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà;

- Atto di pignoramento eseguito da AMCO – Asset Management Company Spa con sede in Milano, c.f. 05828330638, trascritto all'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Verona il 14/10/2025, RG n. 41724, RP n. 30430, contro [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà.

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria a favore di Banca Popolare di Vicenza – Società Cooperativa per Azioni con sede in Vicenza, c.f. 00204010243, iscritta all'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Verona il 06/06/2006, RG n. 27201, RP n. 6793, contro [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà e per l'importo di € 210.000,00, giusto atto mutuo fondiario del 29/05/2006, repertorio n. 16372/8210, notaio Claudio Berlino di Legnago (VR). Si specifica che, a seguito della variazione per bonifica dei dati catastali del 22/08/2013, l'originaria particella 781 è stata soppressa e sostituita dalla part. 531.
- Ipoteca giudiziale a favore di Aurelia SPV Srl con sede in Roma, c.f. 15502861006, iscritta all'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Verona il 06/03/2024, RG n. 9044, RP n. 1210, contro [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà e per l'importo di € 85.000,00, giusto atto giudiziario del 22/08/2022, repertorio n. 2313, Tribunale di Verona.

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

Non si rilevano vincoli o oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

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

Non si rilevano ulteriori vincoli o oneri giuridici opponibili alla procedura.

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

Non sono presenti diritti di prelazione per i beni oggetto della presente procedura.

D.1.9 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Gli immobili oggetto della presente procedura non fanno parte di un Condominio.

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

Gli immobili oggetto della presente procedura non sono strumentali all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.1.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata

Gli immobili non sono stati edificati in regime di edilizia convenzionata pubblica.

D.1.12 Separazione in natura e progetto divisionale

Non sono state pignorate quote indivise.

D.1.13 Valutazione del lotto

D.1.13.1 Consistenza

Trattasi di unità abitativa sviluppata su un solo piano con locali accessori, autorimessa e giardino collocata all'interno di un territorio pressoché agricolo nella provincia a sud di Verona. L'immobile si trova nel centro abitato di Casaleone in via Frittaia n. 24 e via Maroni snc.

Unità abitativa part. 194 sub. 1 e corte part. 194 L'immobile abitativo, disposto su un solo livello, è collocato all'interno di un giardino di proprietà con locali accessori distaccati dal corpo di fabbrica principale. L'abitazione è in discrete condizioni conservative e manutentive, mentre i locali accessori risultano essere in scadenti condizioni.

L'unità abitativa (mq 63,41 non ragguagliati), con accesso da via Frittaia n. 24, è composta da ingresso/corridoio, cucina-soggiorno, camera da letto e bagno con un'altezza di circa m 3,00. I locali accessori (mq 25,59 non ragguagliati), destinati secondo quanto indicato nelle planimetrie catastali a ripostiglio/legnaia, hanno un'altezza media di circa m 3,20. Completa la particella catastale un giardino di superficie catastale, al netto del sedime degli edifici, di mq 335. Da tale risultanza viene scorporata la porzione di giardino ricadente sulla strada di circa mq 75 per un totale di circa mq 260.

Si precisa che la copertura è stata oggetto di intervento edilizio non ancora ultimato ed è composta da struttura metallica, pannello OSB e guaina.

Autorimessa part. 531 e corte part. 531 A sud dell'unità abitativa vi è un'autorimessa doppia, disposta su un solo piano con tetto a falda unica di superficie lorda non

ragguagliata di circa 28,34 mq ed altezza interna di circa m. 2,30. L'autorimessa è in mediocri condizioni conservative e manutentive. Completa la particella catastale un giardino di superficie catastale, al netto del sedime dell'autorimessa, di mq 266,66.

D.1.13.2 Criteri di stima

Il criterio di stima più idoneo per gli immobili oggetto di procedura esecutiva, e quindi di vendita forzosa, è quello del metodo sintetico comparativo assumendo quali parametri i valori di mercato di alcuni beni posti nella zona mediante la ricerca di atti di compravendita ed il valore risultante sarà da intendersi a corpo.

La valutazione dei beni tiene conto del loro stato di conservazione e manutenzione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche relative alle finiture ed agli impianti, nonché dell'ubicazione e della loro consistenza.

Il valore attribuito tiene conto anche dell'area di sedime degli edifici nonché di quella di pertinenza e/o delle parti comuni, così come determinate dall'art 1117 C.C.

La superficie commerciale degli immobili è stata ricavata secondo i criteri della norma UNI 10750/2005 e del DPR 138/98 sulla base di un riscontro geometrico di rilievo e fotografico da parte dello scrivente esperto. Si assume come parametro il prezzo al metro quadro di superficie commerciale lorda moltiplicata per i coefficienti di riduzione in base alle destinazioni degli immobili.

D.1.13.3 Stima

A seguito dei rilievi eseguiti durante il sopralluogo l'esperto indica qui di seguito la tabella di calcolo delle superfici commerciali:

DESTINAZIONE	SUL [mq]	COEFF	SUP COMMERCIALE [mq]
ABITAZIONE + ACCESSORI part. 194 sub. 1			
ABITAZIONE	63,41	1,00	63,41
RIP+LEGNAIA	24,90	0,25	6,23
VANO	15,60	0,25	3,90
Totale abitazione + accessori			73,54
AUTORIMESSA part. 531			
AUTORIMESSA	28,34	0,50	14,17
Totale autorimessa			14,17

Totale complessivo	87,71
Arrotondamento	88,00

Il calcolo delle superfici commerciali avviene, come già specificato nel capoverso precedente, seguendo le direttive della normativa vigente. Nel caso specifico la superficie della parte abitativa è stata moltiplicata per il coefficiente 1,00, quella dei locali accessori non comunicanti con i vani principali per 0,25 mentre quella dell'autorimessa per 0,50.

Per quanto riguarda l'area del lotto extra sedime non verrà computata come terreno di pertinenza dell'edificio, come di consueto, ma verrà stimata come terreno potenzialmente edificabile essendoci un residuo indice fondiario.

La consistenza metrica dei cespiti già anzi determinata è da intendersi puramente indicativa e finalizzata alla stima parametrica del valore dell'immobile, nonché suddivisa in unità in funzione dello stato dei luoghi.

Da una ricerca degli atti comparativi presenti nelle arre limitrofe al compendio, si evince che il mercato immobiliare della zona è statico e non ha subito grosse variazioni negli anni in merito ad immobili simili a quello oggetto di stima; inoltre, le caratteristiche degli immobili non permettono di godere di atti comparativi recenti nello stesso Comune.

La scrivente ha pertanto espanso la sua ricerca anche ai comuni limitrofi e ha trovato i seguenti atti comparativi:

- Notaio Giovanna Morena di Rovigo, rep. n. 26926 del 09/10/2023, immobile situato nel comune di San Pietro di Morubio, fg. 13 part. 188 sub. 3-4-6.
- Notaio Sergio Macchi di Legnago, rep. n. 163671 del 10/06/2021, immobile situato nel comune di Angiari, fg. 12 part. 534 sub. 2 graffata part. 536;
- Notaio Giuseppe Chiliberti d Cerea, rep. n. 91858 del 07/02/2020, immobile situato nel comune di Angiari, fg. 11 part. 41;

Al fine di arrivare al valore al metro quadro delle unità compravendute l'esperto ha calcolato la superficie commerciale delle medesime sulla base delle visure catastali degli immobili oggetto di compravendita.

Atto notarile	Prezzo	Consist.	Valore mq	Descrizione
Comparabile n. 1				
Notaio G. Morena Rep. 26926	€ 128.000,00	mq 150	€/mq 853,00	San Pietro di Morubio, abitazione PT e P1 con garage, legnaia e corte.

Del 09/10/2023				Edifici ante 1967 – Ultima Conc. Edilizia del 1996 Classe Energetica “E”
Comparabile n. 2				
Notaio Macchi Rep. 163671 Del 10/06/2021	€ 65.000,00	mq 114	€/mq 570,00	Angiari, abitazione PT con accessori – Condo edilizio anno 1986 - Classe energetica “F”
Comparabile n. 3				
Notaio Chiliberti Rep. 91858 Del 07/02/2020	€ 80.000,00	mq 100	€/mq 800,00	Angiari, abitazione PT + P1 con terreno di pertinenza – Sanatoria anno 1991 - Classe energetica “F”

L'immobile per cui è stima, viste le condizioni in cui versa ed il tipo di impianti/serramenti/isolanti, l'esperto ritiene che tale unità potrebbe essere assimilata alla classe energetica “F”.

Si nota che l'unità immobiliare di cui al primo comparabile è in classe energetica superiore rispetto a quella per cui è stima (classe E); pertanto, si ritiene di applicare al valore al metro quadro un coefficiente riduttivo del 15% arrivando così al seguente valore: €/mq 853,00 – 15% = €/mq 725,00

Il valore medio degli immobili oggetto di compravendita sopra elencati è di €/mq 698,33 arrotondato per difetto ad €/mq 690,00.

Per quanto riguarda il valore da attribuire al terreno edificabile, l'esperto ha eseguito una ricerca presso le agenzie immobiliari della zona ed è emerso che il valore medio dei terreni edificabili è pari ad €/mq 67,00.

Tenuto conto dell'ubicazione del compendio, ovvero in zona agricola e distante dai nuclei abitativi, della sua consistenza immobiliare, del grado di conservazione per cui sono necessari degli interventi sia edilizi, in particolar modo sulla copertura, che impiantistici (-10%) ed in relazione ai prezzi medi di mercato sulla scorta di informazioni assunte tramite acquisizione di atti di compravendita comparativi l'esperto stima il valore dell'immobile con la seguente formula (superficie lorda immobile * valore in €/mq = totale valore * quota di proprietà = valore di stima):

$$\text{€/mq } 690,00 - 10\% = \text{€/mq } 621,00$$

Unità immobiliari: mq 88,00 x €/mq 621,00 = € 54.648,00

Terreno edificabile: mq 471,00 x €/mq 67,00 = € 31.557,00

D.1.13.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Il valore del compendio sarà così calcolato:

Valore lotto unico al lordo degli adeguamenti/correzioni	€ 86.205,00
Assenza di garanzia vizi (-10%)	€ 8.620,50
Oneri di regolarizzazione edilizia	€ <u>11.500,00</u>
Valore lotto unico	€ 66.084,50
Valore lotto unico arrotondato	€ 66.000,00

D.1.13.5 Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni	€ 66.000,00
--	-------------

XXXXXXXXXX

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 il bene sotto ogni profilo.

Verona, 11 gennaio 2026

L'esperto stimatore

Elena Fiorio



E ALLEGATI LOTTO UNICO

E.1 TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE

E.2 ESTRATTO PER SUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO DELL'ESECUTATO

E.3 CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DELL'ESECUTATO E STATO DI FAMIGLIA STORICO

E.4 PLANIMETRIE CATASTALI

E.5 ESTRATTO STORICO DEL CATASTO

E.6 ISPEZIONI IPOTECARIE AGGIORNATE

E.7 TITOLI ABILITATIVI

E.8 CONTRATTI IN FORZA DEI QUALI IL BENE È OCCUPATO DA UN TERZO

E.9 FOTOGRAFIE DEGLI INTERNI

E.10 FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI

E.11 DATI COMPARATIVI ACQUISITI E FONTE