

Spettabile
Notaio Melchiorre Saraceno

NOT.ES.

NOTAI PER LE ESECUZIONI
Stradone Maffei n.2 - 37121 Verona (VR)
P.IVA 04235250232
Tel. 045/8006661
Email: notes@notariato.it

Verona, 11/12/2025

Oggetto: Esecuzione Immobiliare 177/2024 - TRIBUNALE DI VERONA, chiarimenti in merito al m.n. 592 C.F. – situazione catastale e possessoria

Egregio Notaio Melchiorre Saraceno,

in riscontro alla Vostra richiesta, sulla base delle verifiche catastali effettuate, dell'accesso agli atti presso il Comune e del sopralluogo eseguito, si rappresenta quanto segue.

1. Mancata corrispondenza tra Catasto Fabbricati e Catasto Terreni

Si conferma la sussistenza di una oggettiva mancata corrispondenza tra la rappresentazione al Catasto Fabbricati del m.n. 592 (area urbana) e la rappresentazione al Catasto Terreni.

In particolare:

- il m.n. 592 censito al Catasto Terreni, per quanto esclusivamente desumibile dalle risultanze catastali, risulta posizionato in area distinta, esterna dal compendio immobiliare oggetto di esecuzione, afferente a soggetto non coinvolto nella presente procedura esecutiva;
- il m.n. 592 censito al Catasto Fabbricati deriva dalla demolizione di un fabbricato non più esistente, del quale non è possibile individuare con certezza la posizione originaria né mediante la cartografia catastale attuale né tramite l'esame della mappa di impianto;
- dall'accesso agli atti presso il Comune non emergono riferimenti utili alla localizzazione del fabbricato demolito, che risulta con elevata probabilità non più presente già alla data di presentazione dell'elaborato planimetrico (anno 1998);

Monica Picchio
INGEGNERE
Via Marconi, 68
37122 Verona
C.F. PCCMNC73L52L736U
P. IVA 04238910238
www.unares.com
monica.picchio@unares.com
monica.picchio@ingpec.eu

- dalle mappe di impianto del Catasto Terreni il confine tra i mappali 209 e 210 risulta lineare;
- tale andamento lineare del confine è confermato anche dall'elaborato planimetrico del mappale 210, nel quale il confine con il mappale 209 è rappresentato in modo coerente con il catasto di impianto;
- negli elaborati e nella documentazione comunale consegnata dal Comune non si riscontra la presenza né alcuna rappresentazione dell'area urbana censita come m.n. 592.

Alla luce di quanto sopra, non è possibile individuare con certezza la collocazione del m.n. 592 C.F. rispetto ai mappali censiti al Catasto Terreni, né affermare una sua integrale e puntuale sovrapposizione a uno specifico mappale.

In via meramente descrittiva e presuntiva, senza valore di accertamento tecnico-dominicale o confinario, e sulla base della sola documentazione disponibile e dello stato dei luoghi, si può ipotizzare che l'area urbana censita come m.n. 592 possa insistere solo parzialmente sul m.n. 209 del Catasto Terreni, costituente area di sedime dell'abitazione censita al m.n. 209 sub 4, oggetto della vendita, mentre la eventuale restante porzione non risulta allo stato nella disponibilità dell'esecutato.

2. Stato di fatto e situazione possessoria

In sede di sopralluogo è stata riscontrata la presenza di una recinzione in corrispondenza del confine tra l'area censita al Catasto Terreni come m.n. 209 e il mappale limitrofo.



La recinzione segue l'andamento lineare del confine catastale di impianto tra i mappali 209 e 210 e delimita di fatto l'area nella disponibilità dell'esecutato. Ne consegue che eventuali porzioni che, in via meramente presuntiva, potrebbero essere ricondotte al m.n. 592 risultano allo stato escluse dal possesso dell'esecutato.

3. Valutazioni ai fini della procedura esecutiva

Sulla base degli elementi tecnici acquisiti, si ritiene condivisibile procedere alla vendita del m.n. 592 con esplicite precisazioni in ordine:

- alla mancata corrispondenza tra Catasto Terreni e Catasto Fabbricati;
- alla possibilità che il trasferimento riguardi esclusivamente l'eventuale porzione di bene ritenuta insistente sul m.n. 209, non risultando nel possesso dell'esecutato ulteriori porzioni;
- alla conseguente eventualità, per l'aggiudicatario, di dover procedere alla successiva regolarizzazione catastale, anche mediante soppressione del m.n. 592 e riaccatastamento dell'abitazione censita al m.n. 209 sub 4 con la relativa area pertinenziale scoperta.

Allo stato delle verifiche svolte, non emergono elementi tecnici certi per affermare che l'area urbana censita come m.n. 592 debba ritenersi integralmente insistente sul m.n. 210 e, pertanto, totalmente estranea alla disponibilità dell'esecutato.

Si evidenzia, altresì, che il valore attribuibile all'area urbana censita come m.n. 592 non risulta in alcun modo incidente sul valore complessivo del compendio immobiliare oggetto di vendita, potendosi pertanto ritenere privo di influenza apprezzabile ai fini della stima.

Resto a disposizione per ogni ulteriore chiarimento o integrazione che si rendesse necessaria.

Si allega alla presente comunicazione la documentazione catastale analizzata. La documentazione edilizia è contenuta nell'allegato denominato E10 depositato con la relazione.

Rimanendo a disposizione, porgo distinti saluti.

Cordiali saluti

Monica Picchio