

**TRIBUNALE DI VERONA  
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PERIZIA DI STIMA**

**LOTTO UNICO**

<b>Esecuzione Immobiliare</b>	<b>N. 290/2022 R.G.E.</b>
<b>Giudice</b>	<b>Dott. ATTILIO BURTI</b>
<b>Creditore procedente</b>	██████████
<b>Parte eseguita</b>	████████████████████



Esperto Stimatore

dott. geom. ARIANNA FILIPPOZZI

con studio in Corso Porta Nuova, 133 - 37122 VERONA

email [studio@filippoizzi.eu](mailto:studio@filippoizzi.eu) / tel. 045/2227478

Custode

Avv. FRANCESCO MENDINI

con studio in Piazza San Fermo, 5 – 37121 VERONA

email [francescomendini@lumenlex.it](mailto:francescomendini@lumenlex.it) / tel. 045/8006684

---

dott. geom. ARIANNA FILIPPOZZI  
Corso Porta Nuova, 133 – 37122 VERONA  
C.F. FLPRNN82D53L949S  
P.IVA 03921230235  
[studio@filippoizzi.eu](mailto:studio@filippoizzi.eu) / [arianna@pec.filippoizzi.eu](mailto:arianna@pec.filippoizzi.eu) / [www.filippoizzi.eu](http://www.filippoizzi.eu)

Firmato Da: FILIPPOZZI,ARIANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d3cdbcce32b1ae8d922a7d40e9935a6



---

## INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO .....	4
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA .....	5
C.	DIVISIONE IN LOTTI / LOTTO UNICO .....	5
D.	DESCRIZIONE DEL LOTTO .....	6
D.1.	LOTTO UNICO.....	6
D.1.1.	Proprietà.....	6
D.1.1.1.	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio .....	7
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita .....	8
D.1.3.	Descrizione dei beni.....	11
D.1.3.1.	Contesto.....	11
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato.....	12
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali .....	16
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile .....	16
D.1.4	Situazione urbanistica della zona .....	18
D.1.5	Situazione catastale dell'immobile .....	19
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile .....	20
D.1.7	Stato di occupazione dell'immobile.....	22
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti.....	22
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile .....	22
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici .....	23
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura .....	23
D.1.8.2	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente .....	23
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili .....	24
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile .....	24
	In fase di accertamento non sono emersi diritti di diritti di prelazione derivanti dall'esistenza di un vincolo storico-culturale o ex art. 9 d.lgs. 122/2005.....	24
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali .....	24
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	24
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.....	25
D.1.13.1. Consistenza .....	25
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 di stima al netto delle decurtazioni .....	27
D.1.13.6. Congruit� canone locativo .....	28
E. ALLEGATI LOTTO UNICO .....	31



## A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 290/2022
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Capannone con accessori ed area esterna Sup. commerciale laboratorio mq 1290 – CT e bagni mq 30 – tettoia mq 10
Ubicazione	Isola Rizza (VR), Via Caduti di Nassiriya SNC
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Isola Rizza (VR), Foglio 7 mapp. n. 35, sub. 6
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 340.000,00
Stato di occupazione	Occupato dalla società ██████████ Srl p.iva ██████████ in forza di contratto di affitto di azienda ultranovennale a canone giudicato vile (approfondimento nel capitolo specifico)
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione € 6.500,00 (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	SI
NOTE	Copertura probabilmente contenete amianto. Confini non materializzati sul posto. Impianti assenti, dubitativamente in comune con i fabbricati confinanti o obsoleti e non rispecchianti le vigenti normative.



*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. 290/2022 R.G.E.  
Giudice: dott. ATTILIO BURTÌ  
Esperto Stimatore: dott. geom. ARIANNA FILIPPOZZI  
Custode Avv. Francesco Mendini



---

## **B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA**

L'immobile trattato è oggetto di vendita esecutiva per il seguente diritto:

piena proprietà dell'intero.

## **C. DIVISIONE IN LOTTI / LOTTO UNICO**

In riferimento alla tipologia e alla conformazione dell'immobile oggetto di esecuzione, la scrivente ritiene conveniente per la procedura in essere la vendita in UNICO LOTTO.

Trattasi infatti di bene unico, anche catastalmente censito come tale.



---

## D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

### D.1. LOTTO UNICO

#### D.1.1. Proprietà

Gli immobili oggetto della procedura esecutiva sono pervenuti all'intestataro Sig. [REDACTED] in forza dei seguenti titoli:

- a) con **atto di compravendita** in data 4 giugno 1962, rep. n. 36923 del Notaio Gaetano Ruffo (trascritto a Verona il 2 luglio 1962, n. 3411/7354 RP, n. 340 RG) il Sig. [REDACTED] ha acquistato la piena proprietà del terreno identificato al CT del Comune di Isola Rizza (VR), sezione A, foglio VI, m.n. 35 di ettari 1.17.82;
- b) in forza di **successione** (trascritta a Verona anno 1966, n. 13092 RP), contro il Sig. [REDACTED] deceduto in [REDACTED] il [REDACTED], a favore dei figli Sigg.ri [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e della moglie [REDACTED].
- c) in forza di **atto di accettazione di eredità** del Sig. [REDACTED] (erroneamente indicato nella nota di trascrizione anche come [REDACTED]) deceduto in [REDACTED] il [REDACTED], Notaio Gaetano Ruffo n. 139.678 di rep del 07/02/1973 (trascritto a Verona il 27/02/1973 al n. 5991 RG e n. 5213 RP) con il quale i Sigg.ri [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e la Sig.ra [REDACTED] hanno accettato espressamente l'eredità loro devoluta relativa alla piena proprietà dell'immobile indentificato al Catasto dei Terreni del Comune di Isola Rizza (VR), sezione A, foglio VI sesto, *m.n. 35 di ettari 1.17.82*;
- d) in forza di **atto di estromissione da comunione e compravendita in data 27 dicembre 1976**, rep. n. 87.229 del Notaio Nello Nicoli di Cerea (VR), trascritto a Verona il 05/01/1977 n. 179 RP, n. 222 RG, l'immobile indentificato al Catasto dei Terreni del Comune di Isola Rizza (VR), sezione A, foglio VI sesto, *m.n. 35 di ettari 1.17.82* viene frazionato in due unità immobiliari successivamente identificate *mm.nn.ri 35/A di ha 6768 e 35/B di ha 5014*. I Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] diventano comproprietari, **per una metà indivisa** ciascuno, dell'unità immobiliare indentificata **m.n. 35/A** con diritto di usufrutto della madre Sig.ra [REDACTED]. L'unità immobiliare identificata m.n. 35/B viene ceduta alla sorella [REDACTED] e successivamente venduta a terzi.



- 
- e) in forza di **atto di divisione in data 5 ottobre 1979**, rep. n. 23.111 del Notaio Luigi Alberti di Legnago (VR) (trascritto a Verona il 02/11/1979 n. 21526 RG, n. 16119 RP) l'appezzamento di terreno con fabbricati sopravi ad uso abitazione e laboratorio indentificato al Catasto dei Terreni del Comune di Isola Rizza (VR), sezione A, foglio VI sesto, *m.n. 35/A di ettari 6768* viene ripartito in due unità immobiliari successivamente identificate *mm.nn.ri 35/D di ha 1525 e 35/A di ha 5243*. **Il Sig. [REDACTED] diviene pieno e nudo proprietario dell'unità immobiliare identificata m.n. 35/A;**
- f) da visura catastale emerge **l'avvenuto decesso dell'usufruttuaria [REDACTED]** in data 28/01/2015, con consolidamento in capo al sig. [REDACTED] della piena proprietà.

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

##### a) Estratto per riassunto atto di matrimonio.

Il Comune di Ronco all'Adige (VR) in data 09 06 2023, in conformità delle risultanze degli atti, ha certificato che il Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] **coniugato** con la sig.ra [REDACTED]. I coniugi hanno scelto il regime della **separazione dei beni** (vedasi certificato allegato).



---

### D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

L'immobile oggetto di perizia risulta localizzato nel Comune di Isola Rizza (VR), alla Via Caduti di Nassiriya SNC.



(vista aerea, localizzazione immobile)



---

L'immobile risulta attualmente identificato al Catastato Fabbricati del Comune di Isola Rizza (VR), al **fg. 7**:

- **m.n. 35, sub. 6**, categoria D/7 (fabbricati speciali industriali), R. CAT. € 6.096,00.

Intestazione catastale:

████████████████████

**proprietà 1/1** (in regime di separazione dei beni)

Dall'esame dell'elaborato planimetrico e dell'elenco subalterni assegnati, costituisce ente comune al compendio oggetto di procedura esecutiva immobiliare il seguente subalterno, meglio identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Isola Rizza (VR), al **fg. 7**:

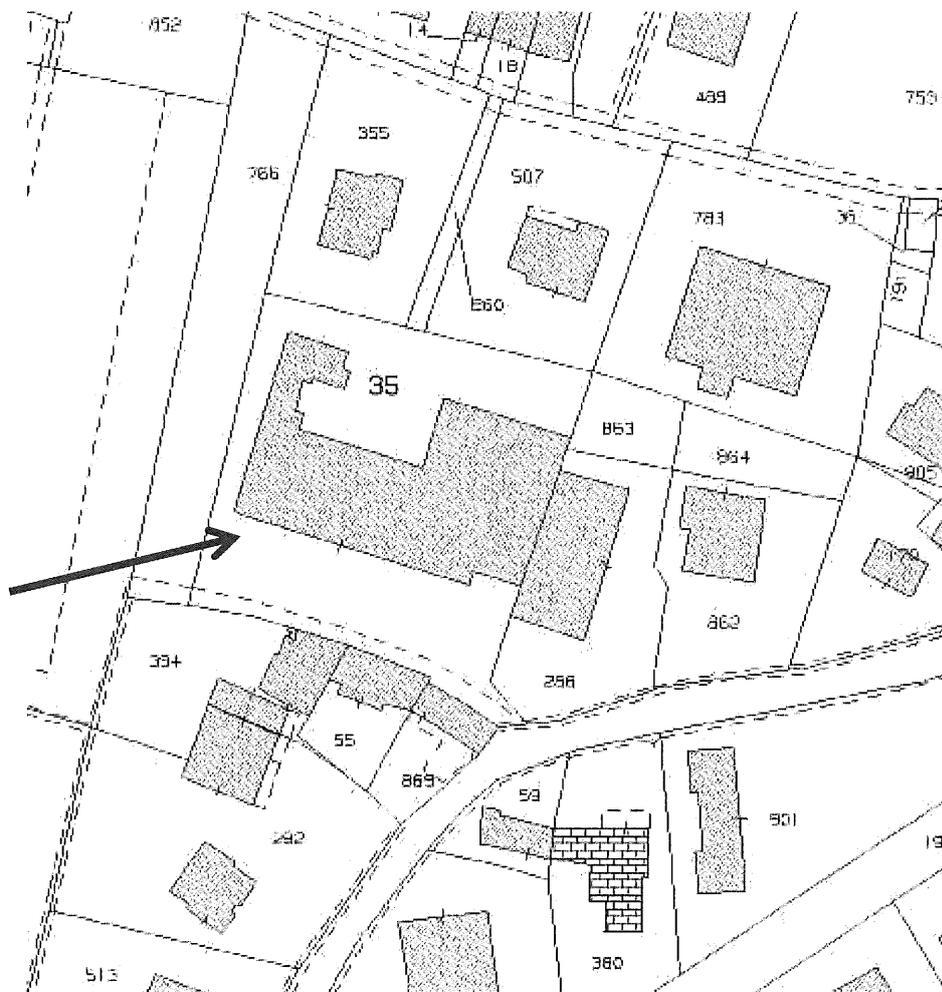
- m.n. 35, sub 4, bene comune non censibile ai subb. 2-3-6-7 .

I beni insistono, unitamente ad altri, su area individuata al Catasto Terreni Comune di Isola Rizza (VR), al **fg. 7**:

- m.n. 35, qualità Ente Urbano, mq 3.506



Stralcio di mappa catastale:



**Confini:** il m.n. 35 confina in senso N-E-S-O con le particelle 355, 860, 507, 783, 863, 288, Via Caduti di Nassiriya, 869, 55, 394, 766.



---

### D.1.3. Descrizione dei beni

#### D.1.3.1. Contesto

L'immobile oggetto di perizia risulta localizzato in Via Caduti di Nassiriya SNC, nel Comune di Isola Rizza in provincia di Verona.

L'economia agricola che caratterizza da sempre il comune di Isola Rizza si è modificata negli ultimi decenni con l'insediamento di piccole-medie industrie legate alla meccanizzazione dei processi agricoli e alla produzione del mobile classico vista la vicinanza del distretto del mobile di Bovolone-Cerea.

Inoltre il passaggio della superstrada SS434 Transpolesana, da cui il fabbricato oggetto di procedura dista appena 400 m., ha di fatto sviluppato il tessuto industriale con l'insediamento a ridosso di essa di molteplici complessi legati alla logistica in genere.



Il bene dista circa 500 m. dal centro del Isola Rizza e circa 26 km dal centro di Verona.



---

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

Trattasi di un fabbricato industriale elevato a un piano fuori terra.



Vista Sud Ovest



Vista Sud Est





Nel seguito si riportano alcune foto effettuate dalla scrivente durante l'esame dei luoghi. Il fascicolo fotografico inerente è presente negli allegati.



Suddivisione interna reale	L'unità si articola: <b>-piano terra:</b> laboratori, centrale termica, 2 locali bagni, corte esclusiva e corte comune.
Impianti	Presente impianto elettrico e idrico sanitario, obsoleti. Presente impianto di riscaldamento con caldaia a legna, obsoleta, servente solo parte dell'immobile. Dalla conformazione dei luoghi NON si esclude che una parte degli impianti, compresi scarichi e fogne, possa essere in comune con i fabbricati vicini alla luce dell'univoca edificazione.
Finiture interne ed esterne	Trattasi di fabbricato industriale con struttura prefabbricata in cemento armato e tamponamento in laterizio. Una prima porzione dell'immobile fu edificata alla fine degli anni '70, poi nel tempo più volte ampliata fino all'attuale conformazione che risulta terminata nei primi anni '90. Pavimenti interni in cls. Bagni con pavimenti e rivestimenti in piastrelle ceramiche. Portoni esterni e serramenti in metallo e vetro, obsoleti.
Precisazioni	Dalle notizie assunte la copertura risulta realizzata in pannelli di fibrocemento contenenti amianto, tale aspetto risulta verosimile ma non accertato in quanto la copertura non risulta ordinariamente accessibile. Nell'elaborazione del valore di stima finale la scrivente ha debitamente tenuto conto di tutte le circostanze rilevate e dedotte, senza che le stesse possano costituire elemento per ulteriore futuro ribasso. Sarà onere dell'aggiudicatario analizzare la copertura e agire in conseguenza, rispettando le normative vigenti.



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

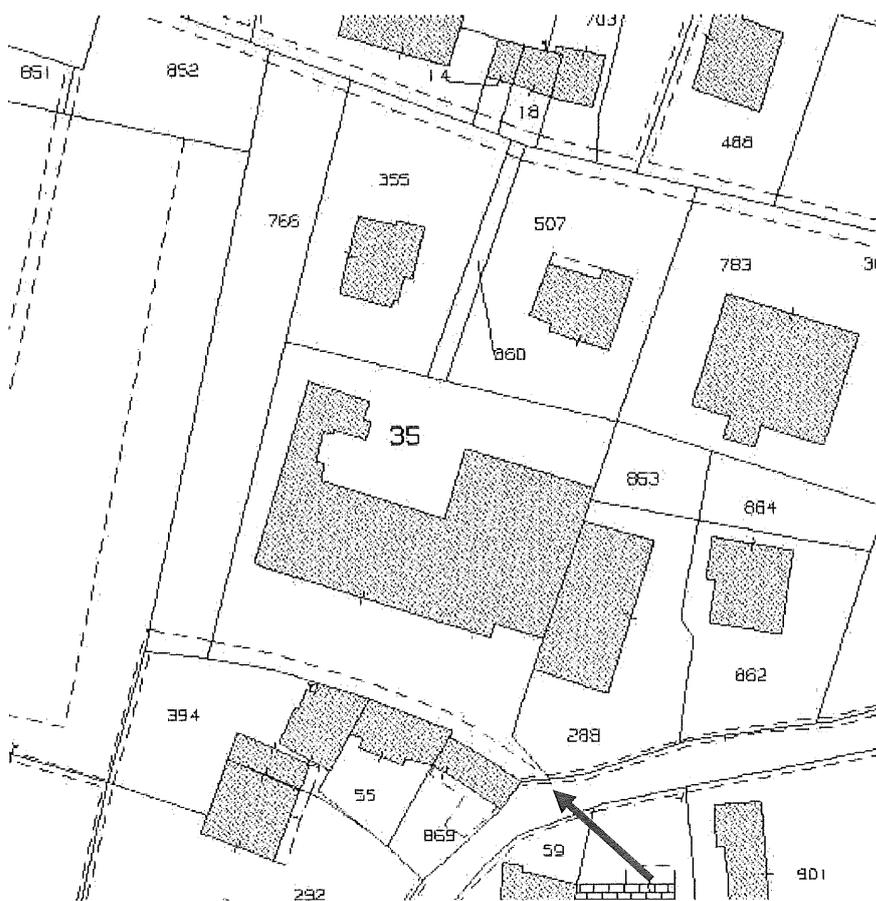
Costituisce ente comune al compendio oggetto di procedura esecutiva immobiliare il seguente subalterno, meglio identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Isola Rizza, al fg. 7:

- m.n. 35, sub 4, bene comune non censibile ai subb. 2-3-6-7.

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

L'accesso ai beni oggetto di procedura esecutiva avviene direttamente dalla pubblica strada denominata Via Caduti di Nassirya.

**PRECISAZIONE:** Il mappale 35 (oggetto di esecuzione immobiliare) confina a nord con i mappali nn.rr. 355, 860 e 507, i quali risultano interposti tra la Via Sabbionare e lo stesso mappale 35.



---

Va altresì tenuto conto che i mappali nn.rr. 355, 860 e 507 NON risultano di proprietà dell'executato.

Dalle ricerche effettuate dalla scrivente NON risulta essere trascritto alcun diritto di passo che autorizzi l'attraversamento dei suddetti mappali in favore del bene oggetto di esecuzione immobiliare. All'attualità quindi l'unico accesso al mappale 35 risulta dalla Via Caduti di Nassiriya, sulla quale il bene affaccia e dove si rileva accesso con cancello carraio.

Potrà eventualmente essere valutato se si sia costituita servitù per destinazione del buon padre di famiglia in quanto originariamente il mappale 35 era un unico fondo confinante con Via Sabbionare appartenente per l'intero all'executato Sig. [REDACTED] e solo successivamente risulta essere stato frazionato e alienato a favore di terzi.

Altresì la scrivente precisa che la zona comune individuata subalterno 4 all'attualità NON possiede un confine materializzato in loco di divisione con i mappali confinanti a Nord e NordOvest: pertanto quello che a prima vista può sembrare una corte comune di ampia metratura risulta solo in minima parte comune ai beni oggetto di procedura.

Per miglior comprensione si produce una sovrapposizione **di massima** tra mappa catastale e veduta aerea.

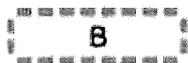


#### D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Con riferimento al P.I. del Comune di Isola Rizza (VR) in relazione alla zona in cui è insediato l'immobile oggetto di procedura si riscontra quanto segue:



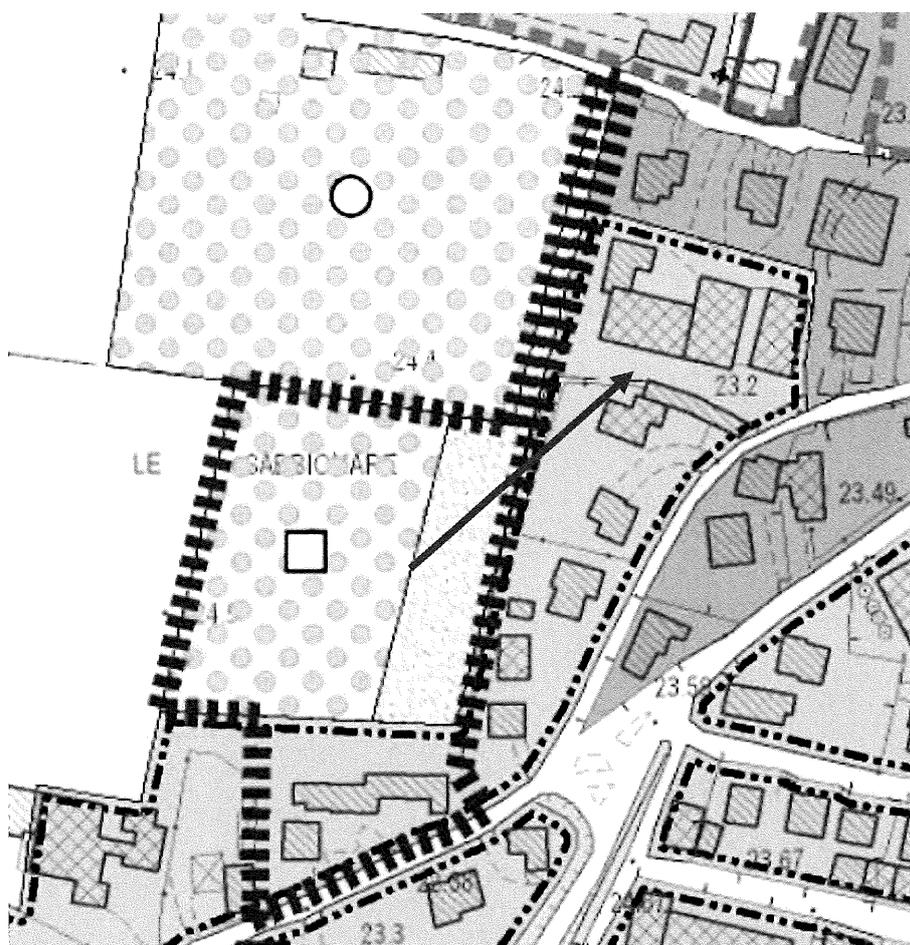
ATO



per linee di sviluppo residenziale



Zona Bm - ZTO mista residenziale - produttiva con regolamentazione particolare



Per approfondimenti specifici e valutazioni di fattibilità si rimanda alle norme e al Regolamento Tecnico presente sul sito istituzionale del Comune di Isola Rizza.



---

### D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

L'immobile così come individuato nel presente unico lotto, risulta catastalmente intestato al Sig. ██████████ nato a ██████████ il ██████████, per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, per il diritto di proprietà.

L'intestazione catastale risulta allineata alle risultanze di Pubblicità Immobiliare.

In merito alla planimetria catastale vigente relativa al sub.6, la stessa risulta NON conforme allo stato reale dei luoghi e differisce quantomeno nei seguenti aspetti:

- **piano terra:**
  - avvenuta realizzazione all'interno del laboratorio di un locale adibito ad ufficio di misure interne indicative m. 2,80 x m. 4,20, altezza interna m. 2,57;
  - altezze interne difformi rispetto a quanto riportato in planimetria;
  - fori finestra e fori porte realizzati in posizione traslata e/o difforme da quanto riportato in planimetria;
  - ambito dei bagni sostanzialmente difforme da quanto riportato in planimetria;
  - avvenuta realizzazione di un locale ripostiglio esternamente al fabbricato sul lato nord di dimensioni indicative m. 6.30 x m. 2.05, altezza in gronda m. 1,90.

### **Non può quindi essere attestata la conformità catastale del bene.**

La situazione catastale del bene in oggetto dovrà essere oggetto da parte dell'aggiudicatario di variazione e/o ripristino, successiva e conseguente però alla conformazione autorizzativa/amministrativa.

Tale aspetto risulta meglio approfondito nel seguente capitolo "situazione edilizia dell'immobile".

Il costo della sola variazione catastale conseguente alla conformazione autorizzativa/amministrativa dei beni oggetto di procedura viene quantificato in Euro 1.500,00 oltre accessori di legge (escluso il costo delle demolizioni/ripristini).



---

#### D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

A seguito della richiesta di accesso agli atti eseguita dalla scrivente, il Comune di Isola Rizza (VR) ha rilasciato copia delle seguenti pratiche edilizie:

- Licenza di Costruzione n. 354 reg. costr. del 13 novembre 1976, per la nuova costruzione di un magazzino deposito legnami in Via Sabbionare.
- Certificato di agibilità relativo a magazzino per deposito legnami, m.n. 35/a, sez. A, foglio n. VII (errore, il fg corretto è A/6), Comune Censuario di Isola Rizza in data 25 novembre 1977.
- Concessione in Sanatoria, p.e. n. 195, prot. n. 3313 del 22/10/1988, per lavori per centrale termica e ufficio commerciale.
- Concessione Edilizia prot. n. 1586 del 04/05/1988, per lavori di ampliamento di laboratorio artigianale.
- Concessione Edilizia n. 41/101, prot. n. 3384 del 28/10/1988, per lavori di ampliamento di laboratorio artigianale.
- Concessione Edilizia n. 12/89, prot. n. 1124 del 01/04/1989, per lavori di recinzione accessi.
- Convenzione ai sensi e per gli effetti delle norme di attuazione del vigente strumento urbanistico in attuazione della L.R. 11/87, rep. n. 214719, fasc. n. 10419, del 24/07/1991, a rogito Notaio Zeno Cicogna, registrato a Verona il 07/08/1991 al n. 3868
- Concessione Edilizia n. 35/a, prot. n. 3846 del 27/08/1991, domanda prot. n. 1763 del 22/04/1991, per lavori di ampliamento laboratorio artigianale ai sensi della legge 11/87.
- Permesso di Agibilità prot. n. 4116 del 05/11/1998 relativo al laboratorio artigianale del Sig. ██████████.
- Concessione Edilizia n. 31/93, prot. n. 2151 del 20/04/1993, per lavori di recinzione.



---

Lo stato reale dei luoghi differisce dall'ultimo stato autorizzato in possesso della scrivente, per i seguenti aspetti, oltre ad altro:

- **piano terra:**
  - avvenuta realizzazione all'interno del laboratorio di un locale adibito ad ufficio di misure indicative m. 2,80 x m. 4,20, altezza interna m. 2,57;
  - difformità prospettiche;
  - altezze difformi da quanto riportato sullo stato autorizzato;
  - fori finestra e fori porte realizzati in posizione traslata e/o difforme da quanto riportato in pianta;
  - ambito dei bagni sostanzialmente difforme da quanto riportato in planimetria;
  - avvenuta realizzazione di un locale ripostiglio esternamente al fabbricato sul lato nord di dimensioni indicative m. 6.30 x m. 2.05, altezza in gronda m. 1,90;
  - difformità sul posizionamento del silos.

**Non può quindi essere attestata la conformità amministrativa del bene.**

La situazione amministrativa del bene stimato dovrà essere oggetto da parte dell'aggiudicatario di sanatoria e/o ripristino.

Conformemente alle previsioni del DPR 380/01, art. 46, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (o pratica edilizia in sanatoria), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

Il costo della p.e. in sanatoria qualora opere sanabili e/o per il ripristino dei luoghi (pratica amministrativa necessaria per la sanatoria degli immobili, sanzioni e spese tecniche per l'intervento di un professionista ovvero per il ripristino dei luoghi qualora opere non sanabili) viene quantificato in **Euro 6.500,00** oltre accessori di legge.



---

## **D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile**

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

Gli immobili oggetto di procedura risultano occupati dalla società [REDACTED]

Srl, c.f. [REDACTED], rappresentata dal Sig. [REDACTED].

Gli immobili risultano altresì occupati da beni mobili e di magazzino di presumibile proprietà della stessa società occupante.

La società [REDACTED] Srl occupa l'immobile oggetto di esecuzione in forza di "modifica di contratto di affitto d'azienda" registrato in Verona il 19/12/2012 al n. 4275 e autenticato dal Notaio dott. Sarullo di Zevio (VR). Trattandosi di locazione ultranovennale la stessa è trascritta a Verona RG 43041, RP 28088 del 22/11/2012.

L'immobile NON costituisce abitazione principale della parte eseguita.

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

Dalle ricerche effettuate dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate di Verona risulta in essere atto di "modifica di contratto di affitto d'azienda" registrato in Verona il 19/12/2012 al n. 4275 e autenticato dal Notaio dott. Sarullo di Zevio (VR) tra l'esecutato Sig. [REDACTED] e la società [REDACTED] Srl dal quale si evince, oltre ad altro:

- art. 2, canone annuo dovuto nella misura di € 6.197,48;
- art. 3, fa parte di detta azienda l'immobile nel quale viene esercitata l'attività, il quale risulta censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Isola Rizza (VR), al foglio 7, particella 35, subalterno 6.

Il contratto risulta avere durata fino al 29/12/2042 con proroga tacita di anno in anno, salvo disdetta, da far pervenire a mezzo raccomandata AR almeno 6 mesi prima della scadenza pattuita o da ogni successiva scadenza.

Alla luce dello stato di occupazione dell'immobile e del riscontrato contratto di affitto d'azienda in essere si provvederà nel capitolo specifico a valutare la congruità del canone locativo per la valutazione dell'eventuale inopponibilità dello stato d'occupazione.



---

### D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

Si elencano nel seguito le formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili.

Si precisa che la articolazione e suddivisione degli stessi è offerta unicamente in termini indicativi e presuntivi, la effettiva natura e permanenza degli stessi sui beni anche dopo l'aggiudicazione andrà verificata dall'eventuale interessato all'acquisto.

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

- atto giudiziario in data 09/11/2017, trascritto a Verona il 14/11/2017, n. 46554 RG, n. 7674 RP, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo di totale € 1.248.000,00 (capitale € 1.040.000,00), relativamente all'unità negoziale identificata al CF del Comune di Isola Rizza (VR) al fg 7, particella 35 sub. 6, cat. D7, a favore di ██████████, contro ██████████ per il diritto di proprietà dell'intero.
- atto giudiziario in data 11/10/2022, trascritto a Verona il 13/12/2022, n. 52795 RG, n. 38301 RP, atto esecutivo cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili, colpisce per quanto di interesse, l'unità negoziale identificata al CF del Comune di Isola Rizza (VR) al fg 7 particella 35 sub. 6, cat. D7, a favore di ██████████, contro ██████████ per il diritto di proprietà dell'intero.

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

- locazione ultranovennale, "modifica di contratto di affitto di azienda" a rogito Notaio Francesco Sarullo di Zevio (VR), registrato a Verona il 19/12/2012 al n. 4275, serie 1T a favore della società ██████████ Srl c.f. ██████████, contro il Sig. ██████████, della durata di 30 anni a partire dal 30/12/2012 fino al 29/12/2042 con proroga tacita di anno in anno (trascritta a Verona il 20/12/2012, RG 43041, RP 30722).



---

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

- convenzione edilizia a rogito Notaio Zeno Cicogna del 24/07/1991 rep. 214719, trascritta a Verona il 05/09/1991, n. 16881 RP, n. 23092 RG.

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

In fase di accertamento non sono emersi diritti di diritti di prelazione derivanti dall'esistenza di un vincolo storico-culturale o ex art. 9 d.lgs. 122/2005.

#### **D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali**

Non sussiste condominio.

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

Immobile di proprietà di persona fisica.

#### **D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata**

Immobile in edilizia ordinaria.

#### **D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale**

I beni sono colpiti per l'intero della proprietà.

Nessuna valutazione viene quindi svolta in merito ad ipotesi divisionali.



### D.1.13. Valutazione del lotto

#### D.1.13.1. Consistenza

Le superfici nel seguito riportate sono indicative ed elencate unicamente con la finalità di coadiuvare la formazione del processo estimativo.

<i>identificazione catastale fg 7</i>	<i>destinazione</i>	<i>SEL mq</i>	<i>coeff</i>	<i>sup. comm. Mq</i>	<i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i>
m.n. 35 sub. 6	Laboratorio con accessori	1290	1	1290	1290
	C.T. e W.C.	30	1	30	30
	Tetteria	10	1	10	10

#### D.1.13.2. Criteri di stima

Il Valore di Mercato (o Market Value) è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di contrattazione durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Nello specifico, per individuare il valore di mercato, si è proceduto alla raccolta e verifica dei dati immobiliari, tra i quali sono state selezionate le unità immobiliari o i dati di confronto.

Il dato immobiliare si compone del prezzo ovvero dell'importo sulla base del quale è stato compravenduto e delle caratteristiche quantitative e qualitative dell'unità di confronto.

Successivamente sono stati individuati gli elementi di confronto ovvero le caratteristiche peculiari delle proprietà che causano le variazioni dei prezzi corrisposti per le proprietà immobiliari.

Infine, laddove gli elementi di confronto siano stati riscontrati difformi, si è provveduto a determinare gli aggiustamenti ovvero le correzioni da apportare al prezzo del comparabile in funzione della differenza tra le caratteristiche prese in esame; per stimare gli aggiustamenti è stato valutato il prezzo marginale della caratteristica presa in esame.



È stata quindi verificata la divergenza percentuale assoluta tra i prezzi corretti affinché la stessa non eccedesse la consuetudine, successivamente è stato possibile esprimere la valutazione nel seguito espressa.

Si precisa in particolare di aver visionato quotazioni OMI, Tecnocasa, nonché prezzi ordinariamente praticati per immobili simili posti in vendita nella zona.

### D.1.13.3. Stima

La valutazione nel seguito espressa rappresenta il più probabile valore di mercato degli immobili e viene espressa "a corpo", tenuto già conto di quanto in precedenza indicato.

<i>identificazione catastale attuale fg 7</i>	<i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i>	<i>valore unitario</i>	<i>valore per superfici</i>	<i>valore di stima espresso "a corpo"</i>
m.n. 35 sub. 6 (laboratorio)	1290	€ 330,00	€ 425.700,00	€ 425.000,00
m.n. 35 sub. 6 (CT + WC)	30	€ 500,00	€ 15.000,00	€ 14.000,00
m.n. 35 sub. 6 (tettoia)	10	€ 150,00	€ 1.500,00	€ 1.000,00

Nel valore di stima espresso sono da intendersi già ricomprese le aree coperte e/o scoperte e/o porzione di esse, esclusive o comuni al bene oggetto di procedura.

Tenuto conto di tutto ciò, si esprime il seguente valore di stima:

Quota di pertinenza della procedura = intero  
Valore di stima dell'intero € 440.000,00



---

#### D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

La scrivente stima un probabile valore di adeguamento e correzione così ripartito:

- ripristino e/o regolarizzazione catastali, € 1.500,00;
- ripristino e/o regolarizzazione amministrativa, € 6.500,00;
- minor valore copertura contenente amianto, € 92.000,00;

Sommano adeguamenti e correzioni - € 100.000,00

#### D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € 340.000,00



#### D.1.13.6. Congruit  canone locativo

Ai sensi dell'art. 2923 c.c., si provvede nel seguito a valutare se il canone pattuito con contratto d'affitto d'azienda in essere tra la parte esecutata e la societ  XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX Srl, risulti congruo alla data di rinnovo anche tacito che si colloca al 29/12/2022.

Nel capitolo che precede   stato espresso il pi  probabile valore di mercato degli immobili oggetto di perizia da utilizzarsi quale parametro di base per determinare il relativo canone di locazione.

Correnti pubblicazioni del settore immobiliare indicano le seguenti redditivit  degli immobili:

##### **Immobili a destinazione commerciale**

Consulente Immobiliare – Il Sole 24 Ore	8,5% / 11,5%
Come si stima il Valore degli immobili – Marina Tamborrino	3,60% / 8%



Unicamente in termini di paragone e confronto, sono nel seguito indicati anche le percentuali di redditivit  inerenti i fabbricati abitativi:

##### **Immobili a destinazione abitativa**

Consulente Immobiliare – Il Sole 24 Ore	2,5% / 4%
Come si stima il Valore degli immobili – Marina Tamborrino	3% / 5,60%



La conoscenza del mercato immobiliare e di recenti contrattazioni avvenute, consente di indicare come correnti le seguenti redditivit  degli immobili:

- commerciale 6% / 8%;
- abitativo 3% / 5%.

Va quindi rilevato che la redditivit  prevista per immobili a destinazione commerciale   maggiore in funzione della articolata diversit  dagli immobili abitativi, ad esempio per compensare il maggior rischio che deriva dalla locazione, la necessit  a fine rapporto di riconoscere l'indennit  di avviamento, il riconoscimento di diritto di prelazione in caso di vendita etc.



---

Nel caso in esame l'immobile oggetto di esecuzione è costituito da un capannone adibito a laboratorio.

Per una molteplicità di fattori e riscontri, la redditività si posiziona al di sotto della redditività degli immobili a destinazione commerciale e lievemente al di sopra della redditività degli immobili a destinazione abitativa.

Stante il fatto che dalla presente perizia la scrivente ha convenuto che il più probabile valore di mercato del bene esecutato al netto delle decurtazioni sia determinato in € 340.000,00 (da intendersi valido sia all'attualità che al 2022), si può ritenere che il più probabile canone locativo possa ritenersi congruo quando presenti una redditività compresa tra il 5 % e il 6%.

- € 340.000 x 5% = 17.000,00 €/anno (valore locativo dell'immobile esecutato);
- € 340.000 x 6% = 20.400,00 €/anno (valore locativo dell'immobile esecutato);

In termini mediati, quanto a redditività degli immobili, si ritiene quindi risultare **congruo** un **canone di affitto annuo** per l'immobile in oggetto di circa € **18.500,00** alla data del 29/12/2022 (data di tacito rinnovo del contratto vigente).

Analogo canone verrebbe stimato all'attualità, stante il verificato andamento del mercato immobiliare che non ha evidenziato cambiamenti significativi negli anni 2022-2023.

Dall'esame del contratto di affitto di azienda in essere si rileva un canone locativo annuo di € 6.197,48. Oggetto del contratto è l'affitto d'azienda, quindi al valore concorrono anche altre componenti aziendali oltre all'immobile.

Nonostante ciò, il canone pattuito risulta NON congruo anche con solo riferimento unicamente all'immobile.

Al fine di fornire al Giudice ogni elemento utile, la scrivente ha effettuato anche una ricerca storica per valutare la congruità del canone locativo al 2012 (anno in cui risulta stipulato/modificato il contratto di affitto aziendale).

Dalle risultanze si evidenzia che i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate risultano sostanzialmente invariati da tale data.

Il giusto canone di locazione si riscontra pertanto invariato e NON congruo già al 2012 e fino all'attualità per le stesse motivazioni sopra riportate.



## VALORI O.M.I. al 2 sem. 2012

Risultato Interrogazione: Anno 2012 - Semestre 2

Provincia: VERONA

Comune: ISOLA RIZZA

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO, FRAZIONE MERLE E COMPARTI RESIDENZIALI/PRODUTTIVI LIMITROFI

Codice di zona: B1

Microzona catastale n. 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	OTTIMO	370	560	L	2	2,8	L

## VALORI O.M.I. al 2 sem. 2022

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: VERONA

Comune: ISOLA RIZZA

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO E COMPARTI RESIDENZIALI E PRODUTTIVI LIMITROFI

Codice di zona: B1

Microzona catastale n. 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	OTTIMO	370	560	L	2	2,8	L

Tribunale di Verona E.I. N. 290/2022 R.G.E.  
Giudice: dott. ATTILIO BURTI  
Esperto Stimatore: dott. geom. ARIANNA FILIPPOZZI  
Custode Avv. Francesco Mendini



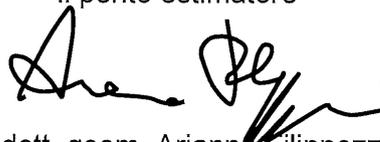
---

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

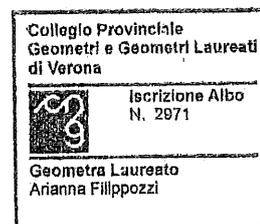
---

Verona, 12/06/2023

Il perito estimatore



dott. geom. Arianna Filippozzi



## E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titolo di provenienza del bene
- E.2. Estratto per sunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato
- E.3. mappa, planimetria e elaborato planimetrico
- E.4. Estratto storico del Catasto
- E.5. Documentazione ipotecaria aggiornata
- E.6. Titoli Abilitativi
- E.7. Contratti in forza dei quali il bene è occupato da un terzo (locazione, comodato, affitto)
- E.8. Fotografie degli interni
- E.9. Fotografie degli esterni
- E.10. Dati comparativi acquisiti e fonte

---

Tribunale di Verona E.I. N. 290/2022 R.G.E.  
Giudice: dott. ATTILIO BURTI  
Esperto Stimatore: dott. geom. ARIANNA FILIPPOZZI  
Custode Avv. Francesco Mendini

