

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	R.G.E. n° 245/2022
Giudice	Dott.ssa Paola Salmaso
Creditore procedente	[REDACTED]
Parte eseguita	[REDACTED]



Esperto Stimatore

Geom. MARIO LUISE - e-mail: pedretti.luise@gmail.com - Tel.: 045-8401242

Custode Giudiziario

Avv. STEFANO CELENTANO - [REDACTED] - Tel.: 045-8031737

Geom. MARIO LUISE
Via Emilio Salgari n° 2/C - 37131 Verona
C.F.: LSU MRA 52A10 L7811
P. IVA: 02267630230
e-mail: pedretti.luise@gmail.com - pec: mario.luise@geopec.it
www.studiopedrettiluise.com

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	4
D.1.	LOTTO UNICO	4
D.1.1.	Proprietà	4
D.1.1.1.	Ricerche presso gli uffici anagrafici - Camera di Commercio	5
D.1.2.	Identificazione catastale del bene oggetto della vendita	6
D.1.3.	Descrizione del bene	7
D.1.3.1.	Contesto	7
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	7
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	10
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	10
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona	12
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile	12
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile	13
D.1.7.	Stato di occupazione	15
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	15
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	15
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici	16
D.1.8.1.	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	16
D.1.8.2.	Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	16
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	16
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	17
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	17
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	17
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata	17
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale	17
D.1.13.	Valutazione del lotto	18
D.1.13.1.	Consistenza	18
D.1.13.2.	Criteri di stima	18
D.1.13.3.	Stima	19
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima	20
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni	20
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO	22

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 245/2022
Lotto	unico
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Capannone per ricovero di materiali e attrezzi Sup. commerciale mq 1.094,41 circa
Ubicazione	Isola Rizza (VR), Via San Paolo n° 143
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Isola Rizza (VR), Foglio 2, mappale n° 508
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 114.933,75
Stato di occupazione	Occupato dall'Azienda Agricola [REDACTED] in virtù di un contratto d'affitto non opponibile alla procedura
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione urbanistico-edilizia: € 6.000,00 (già scomputati nel valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Non presenti Costi di regolarizzazione catastale: nessuno
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	Il capannone non dispone, esternamente, di una propria area scoperta pertinenziale utilizzabile per la movimentazione e/o la sosta degli auto- mezzi e per il deposito di materiali



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. 245/2022 R.G.E.
Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: Geom. Mario Luise
Custode: Avv. Stefano Celentano

B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Intera piena proprietà di un capannone per il ricovero di materiali e attrezzi (immobile "A") sito nel Comune di Isola Rizza, Provincia di Verona, in via San Paolo n° 143.

Comproprietari non eseguiti:

nessuno.

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Vista la tipologia e la destinazione d'uso dell'immobile oggetto di esecuzione, lo scrivente ritiene che non sia possibile - né economicamente vantaggioso - prevedere più lotti.

Per tale motivo, lo scrivente ha quindi effettuato la stima con previsione di un **unico lotto.**

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

D.1.1. Proprietà

• Attuali proprietari:

██████████ (nato a ██████████ il ██████████) e ██████████ (nata a ██████████, il ██████████) - ciascuno per la quota di 1/2 della piena proprietà proprietari dal ██████████ ad oggi in forza della successione legittima di ██████████ ██████████, deceduto in data ██████████ di cui alla denuncia di successione registrata ad ██████████ in data ██████████ al n° ██████████, trascritta a Verona in data ██████████ ai nn° ██████████ R.G. e ██████████ R.P.

Si evidenzia che non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità (rif. allegato n° 4).

Si evidenzia, altresì, che presso i Registri Immobiliari il signor ██████████ è repertoriato anche come ██████████ (rif. allegato n° 4).

Si precisa che i signori ██████████ e ██████████ risultano essere di stato civile libero (rif. allegato n° 2).

• Precedenti proprietari:

1. ██████████ nata a ██████████ il ██████████ - per l'intera piena proprietà proprietario dal ██████████ al ██████████ in forza del decreto di trasferimento immobili in data ██████████ rep. n° ██████████ del Tribunale Civile e Penale di Verona, trascritto a Verona in data ██████████ ai nn° ██████████ R.G. e ██████████ R.P.

2.- [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] - per l'intera piena proprietà proprietario da [REDACTED] al [REDACTED] in forza del decreto di trasferimento immobili in data [REDACTED] Cron. n° [REDACTED] del Tribunale C.P. di Verona, trascritto a Verona in data [REDACTED] ai nn° [REDACTED] R.G. e [REDACTED] R.P.

3.- [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] - per l'intera piena proprietà proprietaria da data antecedente il ventennio fino al [REDACTED].

Al riguardo, si evidenzia che la signora [REDACTED] era proprietaria - oltre che del terreno identificato dall'attuale mappale n° 508, di are 10.57 (corrispondente ad una parte dell'ex mappale n° 79/a di are 84.61) - anche dei mappali:

- nn° 746, 747 e 748, corrispondenti all'ex mappale n° 79/e (di are 24.95) da lei trasferito a terzi con atto di compravendita in data [REDACTED] rep. n° [REDACTED] del Notaio [REDACTED] [REDACTED] trascritto a Verona in data [REDACTED] ai nn° [REDACTED] R.G. e [REDACTED] R.P.;

- nn° 672, 673 e 676, corrispondenti all'ex mappale n° 79 (di are 74.04, a sua volta derivante dal frazionamento del mappale n° 79/a di are 84.61), trasferito a terzi in forza del decreto di trasferimento immobili in data [REDACTED] Cron. n° [REDACTED] del Tribunale C.P. di Verona, trascritto a Verona in data [REDACTED] ai nn° [REDACTED] R.G. e [REDACTED] R.P.;

- nn° 749 e 750, corrispondenti all'ex mappale n° 467 (di are 20.17), trasferito a terzi in forza del decreto di trasferimento immobili in data [REDACTED] rep. n° [REDACTED] del Tribunale di Verona, trascritto a Verona in data [REDACTED] ai nn° [REDACTED] R.G. e [REDACTED] R.P.

Si ritiene, quindi, che l'accesso all'immobile oggetto di esecuzione dalla via pubblica ubicata a Sud (via San Paolo) possa essersi costituito ai sensi dell'art. 1062 c.c. per destinazione del padre di famiglia.

Il tutto salva ogni migliore e più corretta valutazione del Sig. Giudice.

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

A seguito delle ricerche effettuate dallo scrivente presso l'Anagrafe nazionale della popolazione residente, i signori [REDACTED] e [REDACTED] risultano essere di stato civile libero.

Presso i competenti Uffici anagrafici e di stato civile sono stati pertanto acquisiti i seguenti certificati relativi agli esecutati e precisamente (rif. allegato n° 2):

- il certificato di stato libero di [REDACTED];
- il certificato di stato libero di [REDACTED].

D.1.2. Identificazione catastale del bene oggetto della vendita

L'immobile oggetto di esecuzione è ubicato nel Comune di Isola Rizza, Provincia di Verona, in via San Paolo n° 143.

Il bene è identificato nel catasto fabbricati come segue (rif. allegato n° 3):

- Comune di Isola Rizza, foglio 2, mappale n° 508, categoria D/1, piano T, rendita: € 3.615,20.

Intestato a:

██████████, nato a ██████████ il ██████████ - proprietà per 1/2;

██████████, nata a ██████████ il ██████████ - proprietà per 1/2.

Il fabbricato insiste sull'area identificata nel catasto terreni del Comune di Isola Rizza, foglio 2, mappale n° 508 (ente urbano di are 10.57).

• Variazioni catastali di rilievo:

l'immobile oggetto di esecuzione deriva dall'originaria scheda planimetrica prot. n° 10365 del 1977 ed è stato oggetto dei seguenti atti catastali (rif. allegato n° 3):

- costituzione del 15/11/1977 in atti dal 30/06/1987 (n° 10.365/1977);
- variazione del 15/11/1977 pratica n° 298298 in atti dal 16/11/2000, attribuzione dell'identificativo (n° 10365.1/1977).

• Confini (rif. allegato n° 3):

a **Nord**, ad **Est** e a **Sud** con il mappale n° 672;

ad **Ovest** con il mappale n° 676.

Salvo altri più precisi.

Si riscontra la **corrispondenza** fra i dati catastali dell'immobile pignorato ed i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

Rappresentazione grafica della sede del bene



D.1.3. Descrizione del bene

D.1.3.1. Contesto

Caratteristiche zona:	periferica agricola (normale) a traffico scorrevole con parcheggi inesistenti. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi della zona:	niente da segnalare.
Caratteristiche zone limitrofe:	miste residenziali/agricole.
Collegamenti pubblici:	niente da segnalare.

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

Trattasi dell'intera piena proprietà di un **capannone** per ricovero di materiali e attrezzi sito nel Comune di Isola Rizza, Provincia di Verona, in via San Paolo n° 143 (rif. allegato n° 8, foto n° 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11).

Il fabbricato, disposto al solo piano terra, è sito in una zona periferica ubicata a circa Km 1 dal centro del Comune di Isola Rizza.



L'accesso pedonale e carraio al capannone avviene direttamente dalla via pubblica ubicata a Sud (via San Paolo), percorrendo uno stradello in terra battuta che si sviluppa su aree di proprietà di terzi e non oggetto del presente pignoramento (rif. allegato n° 8, foto n° 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6).



Al riguardo, si evidenzia che il terreno circostante il capannone **non è di pertinenza dell'immobile**, il quale, pertanto, non dispone di una propria area scoperta utilizzabile per la movimentazione e/o la sosta degli automezzi e per il deposito di materiali.

Nella planimetria dimostrativa contenuta nell'allegato n° 8 il sottoscritto ha riportato la via di accesso all'immobile così come rinvenuta sui luoghi, indicandola con delle frecce.

Il **capannone** oggetto di esecuzione (rif. immobile "**A**") ha una superficie utile (calpestabile) di mq 1.062,53 circa ed una superficie lorda (commerciale), comprese le murature, di **mq 1.094,41** circa.

Il capannone è composto, internamente, dai seguenti locali (rif. allegato n° 8, foto da n° 6 a n° 29): una centrale termica (ad oggi in disuso), il capannone vero e proprio, un anti-w.c. (in cui sono siti due lavelli) da cui si accede a due piccoli locali w.c. (dei quali uno dotato di turca ed uno di tazza w.c.) ed un ufficio.



I vani dell'unità immobiliare presentano un'altezza interna di m 3,30 circa, ad eccezione del locale ufficio che presenta un'altezza interna di m 2,70 circa.

Il capannone è realizzato mediante una struttura in c.a. precompressa con solaio in lastre curve e tegoli di c.l.s.

Le caratteristiche/finiture edilizie e le finiture interne dell'unità immobiliare sono le seguenti (rif. allegato n° 8, foto da n° 6 a n° 43):

-
- pareti verticali intonacate e solo in parte tinteggiate, in scadente stato di manutenzione e conservazione e con la presenza di fessurazioni e macchie nerastre derivanti da muffe e/o precedenti infiltrazioni. Si evidenzia, inoltre, che sulle pareti del locale centrale termica sono ancora visibili gli effetti di un precedente incendio e che, quindi, questo impianto all'attualità non è presente;
 - porte interne a battente, in parte in sufficiente stato di manutenzione e conservazione e in parte in scadente stato manutentivo;
 - infissi esterni in metallo e vetro singolo, con la presenza di inferriate in pessimo stato di manutenzione e conservazione;
 - pavimenti in parte in battuto di cemento in pessimo stato di manutenzione e conservazione e in parte in piastrelle di ceramica in scarso stato di manutenzione e conservazione;
 - rivestimenti dell'anti-w.c. e dei w.c. in sufficiente stato di manutenzione e conservazione;
 - sanitari dell'anti-w.c. e dei w.c. in scadente stato di manutenzione e conservazione;
 - impianto elettrico del tipo trifase, in parte in canaline esterne alle murature e in parte in cavi esterni alle murature (conformità da verificare). Trattasi di un impianto sicuramente datato, la cui conformità è da verificare in quanto sono stati rinvenuti cavi esposti e non opportunamente protetti e vetusti;
 - portoni d'ingresso in metallo, in parte con ante a battente e in parte con ante scorrevoli.
 - certificazione energetica: con riferimento agli adempimenti di cui al D.Lgs. n° 192/2005 e successive modifiche, l'immobile oggetto di pignoramento **non è soggetto al rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)**, evidenziando che trattasi, comunque, di un documento **non obbligatorio** in caso di vendita immobiliare nell'ambito di una procedura esecutiva.

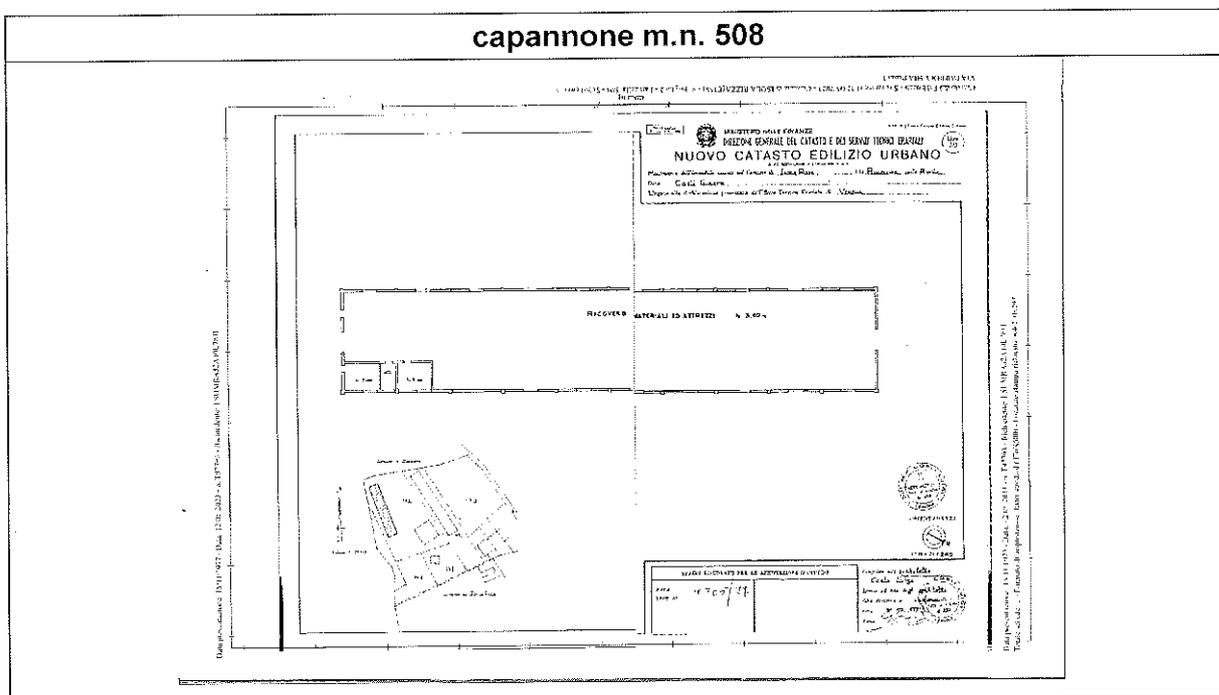
La disposizione planimetrica della porzione immobiliare corrisponde a quanto rilevato dallo scrivente e graficamente raffigurato sulla relativa planimetria catastale contenuta nell'allegato n° 3, ad eccezione del locale w.c. che si presenta in realtà suddiviso in tre distinte porzioni (un anti-w.c. e due piccoli w.c.) tramite due pareti divisorie tra loro ortogonali.

Internamente, lo stato di manutenzione e conservazione è scarso, avendo riscontrato la presenza di notevoli cavillature/crepe, muffe e macchie nonché gli effetti di un pregresso incendio nel locale "centrale termica". Si ha, inoltre, che in linea generale l'edificio necessita di una ristrutturazione totale, sia per quanto riguarda la parte edile sia per quanto riguarda la parte impiantistica.

Al riguardo, si ritiene opportuno segnalare che - come verrà meglio precisato nel prosieguo del presente elaborato - non si ha alcuna contezza del sistema di scarico delle acque reflue (bianche e nere) provenienti dai sanitari attualmente installati nel capannone. Trattasi d'impianto **non contemplato** nella pratica edilizia in virtù della quale l'edificio è stato costruito e che - a parere dello scrivente - non può essere regolarizzato nello stato in cui attualmente si trova.

L'immobile oggetto di esecuzione è stato costruito nel 1977 (rif. allegato n° 6). Successivamente, lo stesso non risulta essere stato oggetto di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria eseguiti a fronte di pratiche urbanistico-edilizie.

Planimetria dell'immobile:



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

Trattasi di immobile non facente parte di un condominio. Non vi è, quindi, da segnalare la presenza di beni e/o pertinenze di natura condominiale.

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

L'accesso pedonale e carraio all'immobile oggetto di esecuzione avviene dalla via pubblica - via San Paolo - ubicata a Sud dell'edificio, percorrendo uno stradello in terra battuta che si sviluppa su aree di proprietà di terzi e non oggetto del presente

pignoramento. Si evidenzia, infatti, che il capannone *de quo*, è completamente circondato, su tutti i lati, da terrenò di proprietà di terzi e che la stessa via pubblica denominata "via San Paolo" (corrispondente, sulla cartografia presente su Google Maps, alla "Strada Provinciale 44") insiste, in parte su aree catastalmente intestate a soggetti terzi non eseguito.

Le aree su cui viene esercitato il passaggio per accedere al capannone sono individuate nel catasto terreni del Comune di Isola Rizza al foglio 2 dai mappali n° 95, 746, 747 e 672, i quali identificano:

- i mappali n° 95 un terreno catastalmente intestato a [REDACTED] (nata a [REDACTED], [REDACTED], il [REDACTED]);
- i mappali n° 746 e 747 due terreni catastalmente intestati a [REDACTED] (nata a [REDACTED] il [REDACTED]);
- il mappale n° 672 un terreno catastalmente intestato a [REDACTED] [REDACTED] (con sede a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]).

Dalla sovrapposizione tra la cartografia catastale e la rilevazione aerofotografica dei luoghi presente sul sito internet specialistico "Stimatrix-forMaps", si rileva che la "Strada Provinciale 44" - anche denominata "via San Paolo" - insiste su parte dei terreni di cui ai mappali n° 95, 746 e 747 (rif. allegato n° 8).

Si ribadisce che i suddetti terreni non risultano oggetto di pignoramento.

Dall'esame della certificazione notarile prodotta in atti di causa non si rileva la costituzione di alcuna servitù di passaggio a favore del fondo pignorato.

Come già esposto nel precedente capitolo n° D.1.1. (dedicato alla ricostruzione della provenienza del diritto alla parte eseguita) - e salva ogni migliore e più corretta valutazione del Sig. Giudice - si ritiene, tuttavia, che l'accesso all'immobile oggetto di esecuzione dalla via pubblica ubicata a Sud (via San Paolo) possa essersi costituito ai sensi dell'art. 1062 c.c. per destinazione del padre di famiglia, in quanto i terreni attualmente individuati dai mappali n° 746, 747, 672 e 508 (quest'ultimo oggetto di esecuzione) erano, un tempo, tutti parte di un unico fondo di proprietà della signora [REDACTED].

D.1.4. Situazione urbanistica della zona

Nello strumento urbanistico vigente (Piano degli Interventi e Piano di Assetto del Territorio Intercomunale) l'immobile oggetto di esecuzione è contraddistinto come segue (rif. allegato n° 5):

1) nel P.I.:

"Zona E Agricola", parte "Vincolo Paesaggistico D.Lgs 42/2004 – Corsi d'acqua", "Attività produttive fuori zona schedate da PRG";

2) nel P.A.T.I. dei Comuni di Isola Rizza e San Pietro di Morubio:

- nella tavola n° A4.a "Insediamenti zootecnici": "Distanza da zone non agricole",
- nella tavola n° 1 "Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale": parte "Vincolo Paesaggistico D.Lgs 42/2004 – Corsi d'acqua" (Art. 6.1);
- nella tavola n° 2 "Carta delle invarianti": ----
- nella tavola n° 3 "Carta delle fragilità": "Area idonea" (Art. 10.1.1);
- nella tavola n° 4 "Carta della trasformabilità": nell'ATO 1.1, "Ambiti misti a dominante residenziale", zona agricola.

Norme tecniche ed indici:

si rimanda alla disciplina regolativa richiamata nell'allegato n° 5 (certificato di destinazione urbanistica).

D.1.5. Situazione catastale dell'immobile

• **Conformità soggettiva:**

si attesta la **conformità** tra gli intestatari catastali dell'immobile oggetto di pignoramento e quelli risultanti dalle visure ipotecarie effettuate dallo scrivente, pur ribadendo che **non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità** da parte degli intestatari dei beni.

• **Conformità oggettiva:**

lo scrivente ritiene di poter attestare la **conformità** tra lo stato di fatto dell'immobile oggetto di pignoramento e la relativa planimetria catastale.

Infatti, pur avendo riscontrato - nella realtà dei luoghi - che il locale w.c. raffigurato sulla planimetria catastale è stato suddiviso in tre porzioni, tramite la realizzazione di due tramezze tra loro ortogonali e la conseguente creazione di due distinti locali w.c. ed un antistante antibagno, si ritiene che - ai sensi della vigente normativa catastale - **non sussista l'obbligo di aggiornare la planimetria catastale** dell'immobile, considerata

l'irrilevanza della difformità riscontrata in ordine alla consistenza catastale del bene (cfr. Agenzia del Territorio, circolare 2/2010 - prot. n° 36607, punto 3, lettera D).

Visitata l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, si è potuto verificare che la stessa presenta la consistenza riportata sulla relativa planimetria catastale (rif. allegato n° 3).

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

Trattasi di un immobile costruito nel 1977 e relativamente al quale è stata rinvenuta la seguente pratica urbanistico-edilizia e precisamente (rif. allegato n° 6):

- **Licenza di Costruzione n° 342** per la costruzione di un fabbricato ad uso ricovero materiali e attrezzi, intestata a ██████████, domanda presentata in data 02/07/1976 e Licenza di Costruzione rilasciata in data 09/10/1976.

L'**agibilità** è stata rilasciata in data 30/10/1979 (rif. allegato n° 6).

- **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia.**

Visitato l'immobile oggetto di esecuzione, sono state rilevate alcune "difformità" urbanistico-edilizie rispetto alla tavola progettuale allegata alla Licenza di Costruzione n° 342 del 1976 (rif. allegato n° 6) e precisamente:

- il fabbricato risulta realizzato su un sedime differente rispetto alle previsioni progettuali;
- il locale "centrale termica" interno al capannone risulta avere delle dimensioni leggermente differenti rispetto alle previsioni progettuali;
- internamente al capannone sono presenti - nella zona a Sud-Est, in prossimità della "centrale termica" - due locali w.c. ed un ufficio non raffigurati in progetto, realizzati tramite l'esecuzione di apposite pareti divisorie;
- in corrispondenza dei due locali w.c. è stata realizzata, sulla muratura esterna del fabbricato, un'apertura finestrata deputata all'illuminazione e all'aerazione dei locali, anch'essa non raffigurata in progetto.

Trattasi di "difformità" **regolarizzabili** mediante Permesso di Costruire in Sanatoria o altra diversa pratica richiesta dall'Amministrazione Comunale, fatta eccezione per i servizi igienico-sanitari presenti nei due locali w.c. e nell'anti-w.c. realizzati in contiguità alla "centrale termica".

Il sottoscritto infatti, informatosi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Isola Rizza sull'eventuale possibilità di regolarizzare le "difformità" riscontrate, **ha ricevuto una risposta - seppure solo di massima - affermativa**, salva la reale possibilità, da parte dell'Ufficio, di **valutare la concreta sanabilità delle opere solo al momento della**

presentazione di un'apposita istanza, corredata di elaborati progettuali e di tutta la documentazione a corredo degli stessi. Il tutto evidenziando, tuttavia, che **dovranno essere comunque smantellati/ripristinati i servizi igienico-sanitari presenti all'interno dei due locali w.c. e dell'anti-w.c.**, non essendovi contezza del relativo impianto di smaltimento delle acque reflue (bianche e nere).

- Costi per la regolarizzazione degli immobili:

ribadendo, come già precedentemente esposto, che **la concreta sanabilità delle opere potrà essere valutata dall'Ufficio solo al momento della presentazione di un'apposita istanza**, corredata di elaborati progettuali e di tutta la documentazione a corredo degli stessi, il sottoscritto - a seguito delle informazioni assunte presso il Comune di Isola Rizza - può riportare solo dei **costi di massima relativi al ripristino dei servizi igienico-sanitari ed alla sanzione amministrativa presumibilmente applicabile** in relazione alle "difformità" riscontrate rispetto al progetto approvato e precisamente:

- costi di ripristino dei servizi igienico-sanitari: Euro 1.000,00;
- sanzione urbanistica: Euro 1.000,00 (eventualmente integrabile dall'Ufficio);
- diritti di segreteria e imposte di bollo: Euro 100,00 (importo minimo).

Per un importo complessivo pari ad **Euro 2.100,00** circa.

All'importo qui indicato sono da aggiungere i costi - onorari e spese, attualmente non quantificabili con precisione - del professionista che dovrà eventualmente espletare tutti gli adempimenti necessari per la presentazione della pratica di sanatoria.

Tali costi possono essere esposti - in via del tutto indicativa - in **Euro 3.900,00** circa, compresi accessori di legge (cassa professionale e IVA).

Si ribadisce che gli importi sopra esposti devono considerarsi dei valori **del tutto indicativi**, in quanto i costi esatti necessari per l'eventuale regolarizzazione potranno essere definiti dall'Ufficio competente solo al momento dell'effettiva presentazione della relativa pratica.

Riepilogo costi di regolarizzazione urbanistico-edilizia:

- costi di ripristino dei servizi igienico-sanitari: € 1.000,00;
- sanzione urbanistica: € 1.000,00;
- diritti di segreteria e imposte di bollo: € 100,00;
- spese tecniche-progettuali: € 3.900,00 circa.

Oneri totali: **€ 6.000,00** circa.

D.1.7. Stato di occupazione dell'immobile

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

All'atto del sopralluogo l'immobile si presentava occupato dall'Azienda Agricola [REDACTED] in virtù di contratto d'affitto stipulato in data 02/01/2023, della durata di tre anni, per l'importo di € 150,00 mensili corrispondenti a € 1.800,00 annui (rif. allegato n° 7). **Il contratto non risulta registrato** presso l'Agenzia delle Entrate (rif. allegato n° 7).

Il contratto è stato stipulato in data **successiva al pignoramento** e non è, pertanto, opponibile alla procedura.

Giudizio di congruità del canone di affitto.

Il sottoscritto ritiene di poter indicare in € 250,00+300,00 mensili il giusto canone di affitto del bene determinato sulla scorta di importi medi di mercato della zona così come individuati da apposita indagine.

Il tutto tenuto conto delle caratteristiche specifiche del capannone e dell'andamento del mercato immobiliare della zona con riferimento all'affitto di beni simili a quello oggetto di stima nonché considerato l'attuale stato di profonda stagnazione del mercato degli affitti e considerato, altresì, lo scarso stato di manutenzione e di conservazione in cui versa l'immobile, nonché tenuto conto della mancata disponibilità un'area scoperta pertinenziale da poter utilizzare per la movimentazione e/o per la sosta degli automezzi e per il deposito di materiali, fondamentale per un consono e proficuo utilizzo di un edificio di tal genere.

Ne consegue che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2923 co. 3 c.c., il canone di affitto di € 150,00 mensili (corrispondenti ad € 1.800,00 annui) pattuito contrattualmente **non può ritenersi congruo**, essendo inferiore di oltre un terzo al giusto corrispettivo per l'affitto dell'immobile.

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

Come incarico del sig. Giudice, il sottoscritto ha effettuato delle ricerche presso l'Agenzia delle Entrate al fine di verificare se agli atti dell'Ufficio risultino registrati e attualmente in essere contratti di locazione, di affitto e/o di comodato relativi all'immobile oggetto di esecuzione. La ricerca ha dato esito **negativo**.

Si ritiene, pertanto, che la detenzione del bene da parte dell'affittuario non sia opponibile al creditore procedente.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

A) Iscrizioni:

• Iscrizione volontaria (attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, della durata di 10 anni, a favore del [REDACTED]

[REDACTED],
contro [REDACTED] o [REDACTED], in forza dell'atto in data [REDACTED]
rep. n° [REDACTED] del Notaio [REDACTED] registrato ad [REDACTED] in data [REDACTED]
al n° [REDACTED] serie 17, iscritta a Verona in data [REDACTED] ai nn° [REDACTED] R.G. e [REDACTED] R.P.

importo capitale: € [REDACTED]

importo ipoteca: € [REDACTED]

Note: l'ipoteca colpisce, formalmente, anche il terreno d'insistenza del capannone.

B) Pignoramenti:

• Pignoramento a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED], derivante da verbale di pignoramento immobiliare in data [REDACTED] rep. n°
4 [REDACTED] dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona, trascritto a Verona in data
[REDACTED] ai nn° [REDACTED] R.G. e [REDACTED] R.P.

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

- *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli*: **Nessuna**
- *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale*: **Nessuna**
- *Diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto*: **Nessuno**
- *Fondi patrimoniali e negozi di destinazione ex art. 2645-ter cod. civ.*: **Nessuno**
- *Contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile*: **Nessuno**
- *Atti di asservimento urbanistico*: **Nessuno**

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

• *Altri vincoli e limitazioni d'uso*:

visionato l'atto di provenienza del bene ai debitori (rif. allegato n° 1), in esso non risulta l'esistenza di particolari oneri e/o vincoli gravanti sull'immobile oggetto di esecuzione, fatta eccezione per i vincoli connessi alla zona urbanistica in cui lo stesso è ubicato.

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

- *Diritti di prelazione derivanti dall'esistenza di un vincolo storico-culturale: **Nessuno***
- *Diritti di prelazione ai sensi dell'art. 9 del D.Lgs. n° 122/2005: **Nessuno***

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Trattasi di immobile non facente parte di un condominio. Non vi sono, quindi, da segnalare informazioni di natura condominiale relativamente all'immobile oggetto di esecuzione.

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

Trattasi di vendita **non soggetta a IVA**, in quanto i debitori eseguiti sono soggetti privati. Pertanto, il trasferimento del bene sarà soggetto all'applicazione:

- dell'imposta di registro, pari al 9% del prezzo di aggiudicazione (2% in caso di "prima casa"), con un'imposta minima pari ad € 1.000,00. In alternativa - e sussistendo i necessari requisiti - l'aggiudicatario potrà richiedere l'applicazione dell'imposta sulla base del "valore catastale" del bene anziché sulla base del prezzo di aggiudicazione;
- dell'imposta ipotecaria, nella misura fissa di € 50,00;
- dell'imposta catastale, nella misura fissa di € 50,00.

Il tutto fatti salvi eventuali diversi importi quantificabili al momento del trasferimento del bene.

L'immobile è pervenuto agli eseguiti in data 02/11/2010.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

L'edificio oggetto di esecuzione non risulta costruito in regime di edilizia convenzionata pubblica.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Essendo stata pignorata l'intera piena proprietà dell'immobile (e non una quota indivisa dello stesso), non si esprime alcuna valutazione in merito alla comoda divisibilità del bene né si elabora alcun progetto divisionale.

D.1.13. Valutazione del lotto

D.1.13.1. Consistenza

La seguente tabella riporta, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale, l'esposizione e le condizioni di manutenzione:

CAPANNONE AL PIANO TERRA - IMMOBILE "A" (RIF. M.N. 508)

DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE	ESPOSIZIONE	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
Centrale termica	m ² 18,10 ~	1,03	m ² 18,64 ~	Nord/Est	pesime
Capannone	m ² 1.017,77 ~	1,03	m ² 1.048,30 ~	Nord/Est e Sud/Ovest	sufficienti
Anti-w.c.	m ² 5,57 ~	1,03	m ² 5,74 ~	Interna	scarse
W.c.	m ² 1,56 ~	1,03	m ² 1,61 ~	Nord/Est	scarse
W.c.	m ² 1,56 ~	1,03	m ² 1,61 ~	Nord/Est	scarse
Ufficio	m ² 17,97 ~	1,03	m ² 18,51 ~	Nord/Est	scarse
TOTALE	m² 1.062,53 ~		m² 1.094,41 ~		

D.1.13.2. Criteri di stima

• Criterio di stima.

L'aspetto economico da prendere in considerazione nella valutazione dell'immobile oggetto di esecuzione è il suo valore di mercato.

La valutazione, definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, può essere eseguita con procedimento analitico, cioè per capitalizzazione del reddito netto, o con procedimento sintetico-comparativo.

La stima analitica per capitalizzazione dei redditi presuppone redditi netti e saggi di capitalizzazione costanti; pertanto, nelle attuali condizioni di instabilità economica, non sempre porta a risultati attendibili.

Per le ragioni sopra esposte, il sottoscritto ritiene pertanto conveniente ricorrere alla valutazione per via **sintetico-comparativa**, sulla base di valori di mercato di beni simili **compravenduti in loco in epoca recente**, tenuto debitamente conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile e dell'andamento del mercato immobiliare della zona in cui è ubicato il bene oggetto di esecuzione.

Tale procedimento consiste nell'attribuire un valore unitario al parametro mq (metro quadrato), determinato per diretto confronto con **beni simili** di cui si conosce il valore di mercato nella zona.

• **Parametri di valutazione.**

Nella valutazione dell'immobile oggetto di stima con il procedimento sintetico-comparativo, il sottoscritto ha tenuto debitamente conto di tutti gli aspetti intrinseci ed estrinseci che possono influire sulla sua valutazione, quali:

sua attuale situazione urbanistica, ubicazione, superficie e forma, tipo d'impianti e loro stato di manutenzione, finiture presenti e materiali utilizzati per la costruzione e, in particolar modo, la sua vetustà e il suo stato di manutenzione e conservazione.

Si è inoltre tenuto debitamente conto che, in questo momento storico, il mercato immobiliare della zona - come anche in generale - è fortemente condizionato, anche per i beni come quello oggetto di esecuzione, da una profonda stagnazione.

La valutazione viene eseguita prendendo in considerazione come parametro il mq (metro quadrato) e sulla scorta di un'indagine di mercato effettuata presso qualificati operatori/osservatori del mercato immobiliare operanti nel Comune di Isola Rizza, nonché sulla scorta delle proprie conoscenze professionali e tenuto debitamente conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona.

Il tutto evidenziando che quello qui di seguito indicato costituisce un **valore medio**, il quale può variare in relazione all'interesse commerciale che il mercato immobiliare della zona può presentare in un determinato momento storico.

• **Fonti di informazione.**

Catasto di Verona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, Ufficio del Registro di Verona, Ufficio Tecnico del Comune di Isola Rizza, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:

- Tosato Intermediazioni - Immobili Industriali e Logistici;
- Immobilveneto di Marocolo Antonio;
- Agenzia Immobiliare Paganotto-Romanato Gruppo Casanetwork;
- Agenzia delle Entrate - Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari.

D.1.13.3. Stima

La stima viene eseguita facendo specifico riferimento alla descrizione del bene precedentemente esposta.

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie commerciale.

Pertanto, tenuto conto dei parametri di valutazione e di tutti gli ulteriori aspetti precedentemente descritti e, in particolare, considerata l'ubicazione del bene, informatosi sui valori di mercato della zona e in base alle proprie conoscenze professionali nonché tenuto conto dei borsini economici consultati, il sottoscritto valuta l'immobile oggetto di esecuzione come segue:

Destinazione	Superficie Commerciale	Valore Unitario	Valore Totale	Quota Pignorata	Valore Finale della Quota
		Euro/m ²	Euro		Euro
Capannone (m.n. 508) - IMMOBILE "A"	m ² 1.094,41 ~	€ 130,00	142.275,00	1/1	142.275,00
TOTALE			142.275,00		142.275,00
VALORE DI STIMA				Euro	142.275,00

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

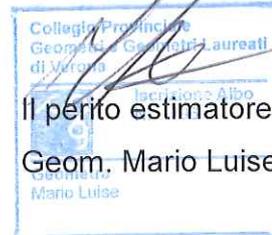
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 21.341,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.000,00
Spese tecniche di acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) - non obbligatorio:	Nessuna
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
TOTALE	€ 27.341,25

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€ 114.933,75
---	---------------------

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, 21.10.2023



E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titolo di provenienza del bene agli esegutati
- E.2. Documentazione di stato civile relativa agli esegutati: certificato di stato libero di [REDACTED] e certificato di stato libero di [REDACTED]
- E.3. Documentazione catastale: estratto di mappa, planimetria catastale ed estratto storico del catasto
- E.4. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.5. Certificato di Destinazione Urbanistica
- E.6. Titolo abilitativo
- E.7. Contratto d'affitto
- E.8. Documentazione fotografica: planimetria dimostrativa della via di accesso al lotto, sovrapposizione della cartografia catastale alla rilevazione aerofotografica dei luoghi e fotografie degli esterni e degli interni
- E.9. Dati comparativi acquisiti e fonte

