

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare n. 121/2021 R.E. riunita con E.I. n. 238/2023 R.E.

Giudice Dott.ssa Paola Salmaso

Creditori precedenti

Parte eseguita



Esperto Stimatore

Geom. Enrico Cani – indirizzo e-mail: enrico.cani@studiocani.com – tel. 045597074

Custode Giudiziario

Avv. Nicola Ottaviani – indirizzo e-mail: nicola.ottaviani@studioottaviani.eu – tel. 045594642



STUDIO TECNICO
Geom. Enrico Cani

via G. Marconi n. 46
37122 Verona
Tel. 045 597074
enrico.cani@studiocani.com
enrico.cani@geopec.it
C.F. CNA NRC 84S27 M172Q
P.IVA 03644400230



INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO	3
B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	4
C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO	4
D. DESCRIZIONE DEL LOTTO	5
D.1. LOTTO UNICO	5
D.1.1. Proprietà	5
D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio	6
D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	6
D.1.3. Descrizione dei beni	9
D.1.3.1. Contesto	9
D.1.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	10
D.1.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	18
D.1.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	19
D.1.4. Situazione urbanistica della zona	19
D.1.5. Situazione catastale dell'immobile	19
D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile	21
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	27
D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici	28
D.1.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	28
D.1.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	30
D.1.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	31
D.1.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	31
D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	31
D.1.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	31
D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata	31
D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale	31
D.1.13. Valutazione del lotto	31
D.1.13.1. Consistenza	31
D.1.13.2. Criteri di stima	33
D.1.13.3. Stima.....	34
D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima	35
D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni	35
E. ALLEGATI LOTTO UNICO	36



A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 121/2021 riunita con RGE 238/2023
Lotto	1 (unico)
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Laboratori/Depositi e pertinenze Sup. commerciale 2.489,80
Ubicazione	Oppeano (VR), località Cà degli Oppi, Via dei Bursi n. 29
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Oppeano (VR), Foglio 49 mapp. n° 13 sub. 5, mapp. n° 146 sub. 1, 2 mapp. n° 572 sub. 2, mapp. n° 580 e Catasto Terreni, Comune di Oppeano (VR), Foglio 49 mapp. n° 572
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 355.500,00
Stato di occupazione	Tutti gli immobili, anche quelli non oggetto del contratto di affitto d'azienda, [REDACTED]
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione € 73.000,00 (già scomputati nel valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Allo stato, non presenti Le spese di riallineamento catastale, da sostenere post demolizione delle superfici/volumi abusive, sono ricomprese nei costi indicati al punto precedente (già scomputati nel valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	SI (servitù di passo pedonale e carraio, vedasi paragrafo D.1.8.2)
NOTE	



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

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

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



B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Tutti gli immobili risultano essere stati pignorati per la quota di 1/1 della proprietà, sia quelli riferiti all'E.I. 121/2021 sia quelli riferite all'E.I. 238/2023 (procedure riunite con disposizione del G.E. in data 28.09.2023), e precisamente:

- Relativamente all'E.I. 238/2023

Mediante verbale di pignoramento notificato il 28.06.2023 rep. n. 4699, trascritto a Verona in data 04.08.2023 ai numeri R.G. 33065 e R.P. 24826, è stato pignorato il seguente bene così identificato:

- **C.F. Comune di Oppeano Fg. 49 m.n. 580**

Il bene risulta pignorato alla seguente ditta:

-

- Relativamente all'E.I. 121/2021

Mediante verbale di pignoramento notificato il 09.03.2021 rep. n. 1118, trascritto a Verona in data 12.04.2021 ai numeri R.G. 14954 e R.P. 10843, sono stati colpiti i seguenti beni così identificati:

- **C.F. Comune di Oppeano Fg. 49 m.n. 13 sub. 5**
- **C.F. Comune di Oppeano Fg. 49 m.n. 146 sub. 1**
- **C.F. Comune di Oppeano Fg. 49 m.n. 146 sub. 2**

I beni risultano pignorati alla seguente ditta:

-

- **C.F. Comune di Oppeano Fg. 49 m.n. 572 sub. 1** (ora 572 sub. 2 vedasi motivazioni riportate al paragrafo D.1.5)
- **C.T. Comune di Oppeano Fg. 49 m.n. 572**

I beni risultano pignorati alla seguente ditta:

-

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Lo scrivente ha ritenuto di valutare l'intero compendio immobiliare in un unico lotto in considerazione del fatto che trattasi di un complesso artigianale, già frazionato su base catastale in ragione delle diverse proprietà



_____ le cui porzioni di immobili risultano strettamente interconnesse tra loro sia a livello funzionale che impiantistico. Anche se si volesse procedere con una divisione forzata degli immobili in più lotti di vendita si andrebbe incontro ad un inevitabile situazione di promiscuità che inciderebbe negativamente sulla valutazione economica degli immobili a causa altresì dei costi per renderli autonomi.

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

D.1.1. Proprietà

_____ sono divenuti proprietari della quota di 1/2 della proprietà ciascuno del m.n. 13 sub. 5 e del m.n. 146 sub. 1 e 2 per successione in morte del loro _____ denuncia di successione n. 2227/9990 del 02.01.2018 regolata da testamento olografo pubblicato dal Notaio Lucio Lombardi rep. n. 88798 reg.to a Verona 2 il 31.07.2017 al n. 3128 e trascritto in data 07.02.2018 ai numeri R.G. 4913 e R.P. 3341.

Risulta trascritta in data 01.08.2017 ai numeri R.G. 31931 e R.P. 21275 accettazione espressa dell'eredità del _____

_____ ha acquistato i suddetti immobili mediante i seguenti rogiti notarili:

- m.n. 13 sub. 5 – compravendita stipulata in data 11.05.1971 rep. n. 41703/4749 del Notaio Angelo Mauro, trascritta il 18.06.1971 ai numeri R.G. 11030 e R.P. 8741;
- m.n. 146 sub. 1 e 2 – in parte per donazione stipulata in data 24.11.1976 rep. n. 14034 del Notaio Beghini Walter, trascritta il 21.12.1976 ai numeri R.G. 22415 e R.P. 17159 ed in parte per successione legittima del _____
_____ denuncia di successione trascritta il 28.10.1977 ai numeri R.G. 19207 e R.P. 15002.

La _____ è divenuta proprietaria della quota di 1/1 della proprietà del m.n. 572 sub. 2 (ex sub. 1), del m.n. 580 e del m.n. 572 (C.T.) mediante atto di compravendita stipulato in data 18.04.1995 rep. n. 150826 del Notaio Eduardo Paladini, trascritto il 21.04.1995 ai numeri R.G. 13001 e R.P. 9290 (cfr. ispezioni Agenzia Territorio di Verona).

Per quanto riguarda il dettaglio della storia ipotecaria, dei beni e soggetti coinvolti nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, si rimanda alla documentazione ipo-catastale agli atti depositata dal creditore precedente.

Sia al momento della morte del _____ e sia al momento della notifica del pignoramento gli esecutati, _____



erano in regime di separazione dei beni, tuttavia per quanto concerne i diritti di successione il regime patrimoniale della coppia non va ad influire sui diritti ereditari.

I rimanenti immobili sono in proprietà alla [REDACTED] pertanto si è proceduto ad acquisire relativa visura camerale.

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

Dalle ricerche effettuate presso l'anagrafe del Comune di San Giovanni Lupatoto (Vr) si è potuto accertare che [REDACTED] si è unito in matrimonio, in data 03.03.1984, [REDACTED] Con atto in data 03.12.1994 a rogito del Notaio Eduardo Paladini gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni (*cf. estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio*). E' stato inoltre acquisito il certificato anagrafico del [REDACTED] (*cf. certificato contestuale di nascita, di residenza e di stato famiglia*).

Dalle ricerche effettuate presso l'anagrafe del Comune di Negrar di Valpolicella (Vr) si è potuto accertare che l'esecutato, [REDACTED] si è unito in matrimonio, in data 27.05.1989, con la [REDACTED] Con atto in data 03.12.1994 a rogito del Notaio Eduardo Paladini gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni (*cf. estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio*). E' stato inoltre acquisito il certificato anagrafico del [REDACTED] (*cf. certificato contestuale di nascita, di residenza e di stato famiglia*).

Con riferimento alla [REDACTED] stata acquisita la relativa visura camera (*cf. visura camerale*).

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Si riportano i dati catastali aggiornati che identificato il lotto di vendita (alcuni dati catastali differiscono da quelli indicati in pignoramento in conseguenza a variazioni catastali eseguite personalmente dallo scrivente C.T.U. di cui viene data puntuale spiegazione al paragrafo D.1.5):

LOTTO UNICO

- **C.F. del Comune di Oppeano Fg. 49 m.n. 13 sub. 5** (via dei Bursi n. 29, località Cà degli Oppi – laboratorio, piano terra)
- **C.F. del Comune di Oppeano Fg. 49 m.n. 146 sub. 1** (via dei Bursi n. 29, località Cà degli Oppi – laboratorio, piano terra)
- **C.F. del Comune di Oppeano Fg. 49 m.n. 146 sub. 2** (via dei Bursi n. 29, località Cà degli Oppi – deposito, piano terra)



- **C.F. del Comune di Oppeano Fg. 49 m.n. 572 sub. 2** (via dei Bursi n. 29, località Cà degli Oppi – cat. D/7 deposito/lavorazione mobili, piano terra)
- **C.T. del Comune di Oppeano Fg. 49 m.n. 572** (via dei Bursi n. 29, località Cà degli Oppi – ente urbano, ovvero area d'insistenza dell'edificio m.n. 572)
- **C.F. del Comune di Oppeano Fg. 49 m.n. 580** (via dei Bursi n. 29, località Cà degli Oppi – deposito, piano terra)

Gli immobili sono localizzati nel Comune di Oppeano (Vr), località Cà degli Oppi, via dei Bursi n. 29, si allega estratto da google maps come rappresentazione grafica della sede dei beni:



Dopo aver esaminato i documenti prodotti agli atti si è potuto constatare la corrispondenza tra i beni e le quote di proprietà indicate nei vari documenti agli atti (atto di pignoramento, nota di trascrizione ed avviso di vendita) ed i beni effettivamente in proprietà degli esecutati, sia per quanto riguarda la procedura esecutiva E.I. 121/2021 sia per quanto riguarda la procedura esecutiva E.I. 238/2023, poi riunite.

VARIAZIONI CATASTALI ESEGUITE PERSONALMENTE DAL C.T.U.:

In seguito ai sopralluoghi eseguiti sono state accertate molteplici difformità tra le rappresentazioni planimetriche catastali e lo stato dei luoghi, difformità che sono state regolarizzate attraverso la presentazione di variazioni catastali che hanno definito l'allineamento grafico delle schede planimetriche.

Nella fattispecie sono state rilevate modifiche catalogabili come distributive interne,



prospettiche, demolizione/non presenza di alcune superfici/volumi dell'edificio che hanno reso necessaria la presentazione delle seguenti variazioni catastali:

- pratica Pre.Geo. prot. n. 2022/VR0036899 del 14.03.2022 che ha consentito di rappresentare correttamente gli edifici nell'estratto di mappa catastale (C.T. m.n. 13 e 572), eliminando graficamente l'area di sedime di alcune porzioni di immobile non presenti sui luoghi;
- pratica Doc.Fa. prot. n. VR0036916 del 15.03.2022 che ha consentito di allineare la scheda planimetria dell'immobile censito al C.F. del Comune di Oppeano Fg. 49 m.n. 13 sub. 5 lasciando inalterati gli identificativi catastali;
- pratica Doc.Fa. prot. n. VR0036909 del 15.03.2022 che ha consentito di allineare la scheda planimetria dell'immobile censito al C.F. del Comune di Oppeano Fg. 49 m.n. 146 sub. 1, oltre al relativo all'elaborato planimetrico, lasciando inalterati gli identificativi catastali;
- pratica Doc.Fa. prot. n. VR0037816 del 16.03.2022 che ha consentito di allineare la scheda planimetria dell'immobile censito al C.F. del Comune di Oppeano Fg. 49 m.n. 572 sub. 1, oltre al relativo all'elaborato planimetrico. Tale variazione ha comportato la soppressione dell'identificato catastale originario (m.n. 572 sub. 1) con contestuale costituzione del m.n. 572 sub. 2;
- pratica Doc.Fa. prot. n. VR0180267 del 03.11.2023 che ha consentito di allineare la scheda planimetria dell'immobile censito al C.F. del Comune di Oppeano Fg. 49 m.n. 580 lasciando inalterati gli identificativi catastali.

In seguito all'approvazione delle variazioni catastali sopra citate gli odierni identificativi catastali degli immobili pignorati sono i seguenti:

- C.F. Comune di Oppeano Fg. 49 m.n. 13 sub. 5; m.n. 146 sub. 1; m.n. 146 sub. 2; m.n. 572 sub. 2 (ex sub. 1); m.n. 580;
- C.T. Comune di Oppeano Fg. 49 m.n. 572.

Nel proseguo della relazione verranno citati gli immobili pignorati in conformità alle attuali risultanze catastali.

VARIAZIONI CATASTALI DI RILIEVO E CONFINI ODIERNI:

- **C.F. Comune di Oppeano Fg. 49 m.n. 13 sub. 5**

L'attuale consistenza immobiliare dell'unità deriva dalle seguenti variazioni catastali:

- variazione prot. n. VR0036916 in atti dal 15.03.2022 (eseguita dal C.T.U.);
- variazione prot. n. VR0283751 in atti dal 25.09.2012;
- variazione prot. n. VR0196799 in atti dal 03.08.2006



Confini al Catasto Terreni con (da nord in senso orario): particelle n. 659 – 572, particelle n. 580 – 146, via dei Bursi e particelle n. 299 – 629 – 569.

- **C.F. Comune di Oppeano Fg. 49 m.n. 146 sub. 1**

L'attuale consistenza immobiliare dell'unità deriva dalle seguenti variazioni catastali:

- variazione prot. n. VR0036909 in atti dal 15.03.2022 (eseguita dal C.T.U.);
- variazione prot. n. VR0283750 in atti dal 25.09.2012.

Confini al Catasto Terreni con (da nord in senso orario): particella n. 572, fossato, via dei Bursi e particelle n. 580 – 13.

- **C.F. Comune di Oppeano Fg. 49 m.n. 146 sub. 2**

L'attuale consistenza immobiliare dell'unità deriva dalla seguente variazione catastale:

- variazione prot. n. VR0283749 in atti dal 25.09.2012.

Confini al Catasto Terreni con (da nord in senso orario): particella n. 572, fossato, via dei Bursi e particelle n. 580 – 13.

- **C.F. Comune di Oppeano Fg. 49 m.n. 572 sub. 2 (ex sub. 1)**

L'attuale consistenza immobiliare dell'unità deriva dalle seguenti variazioni catastali:

- variazione prot. n. VR0037816 del 16.03.2022 (eseguita dal C.T.U.);
- variazione prot. n. VR0358619 in atti dal 28.10.2010.

Confini al Catasto Terreni con (da nord in senso orario): particella n. 573, fossato, particelle n. 146 – 580 – 13 e particella n. 659.

- **C.F. Comune di Oppeano Fg. 49 m.n. 580**

L'attuale consistenza immobiliare dell'unità deriva dalla seguente variazione catastale:

- variazione prot. n. D01078.1/1999 del 14.05.1999.

Confini al Catasto Terreni con (da nord in senso orario): particella n. 13, particella n. 572, particella n. 146 e dei Bursi.

- **C.T. Comune di Oppeano Fg. 49 m.n. 572**

Confini al Catasto Terreni con (da nord in senso orario): particella n. 573, fossato, particelle n. 146 – 580 – 13 e particella n. 659.

D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

Il compendio pignorato è costituito da un complesso artigianale, con annessa zona uffici, di notevoli dimensioni ubicato nel Comune di Oppeano (Vr), località Cà degli Oppi, in via dei Bursi n. 29. Gli immobili risultano accessibili attraverso tre accessi, tutti di tipo carrabile, il principale ad ovest su via dei Bursi, che insiste sul m.n. 146, ed i rimanenti a nord, su una strada che si dirama da via dei Bursi, che insistono il primo sul m.n. 13 ed il secondo sul m.n.



659 (quest'ultimo identifica un terreno/area urbana di proprietà di terzi sulla quale è costituita servitù di passo pedonale carraio a favore del m.n. 572). La collocazione degli immobili garantisce un ottimo collegamento viario considerato l'immediata vicinanza allo svincolo dalla Strada Statale 434 Transpolesana. Si specifica che i predetti accessi sono realizzati su corti comuni a due immobili indipendenti di tipo residenziale, non pignorati ed in proprietà di terzi, e che sulla strada che si dirama da via dei Bursi a nord è presente una cabina enel, di altra proprietà, edificata a bordo strada e accessibile dalla stessa.

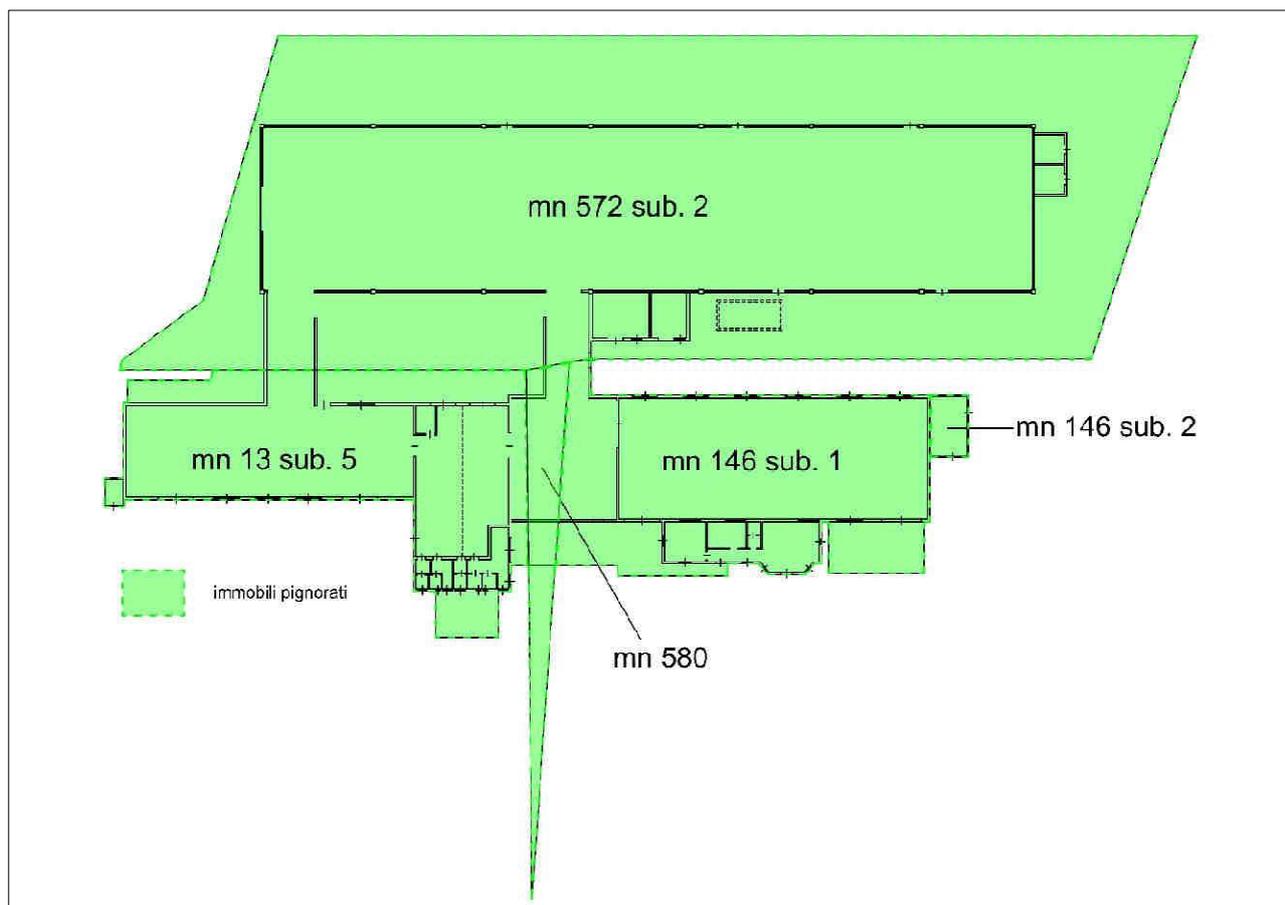
D.1.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

C.F. Comune di Oppeano Fg. 49 m.n. 13 sub. 5, m.n. 146 sub. 1 e 2, m.n. 572, m.n. 580

C.T. Comune di Oppeano Fg. 49 m.n. 572

I suddetti identificativi catastali di fatto rappresentano porzioni di immobile di un complesso artigianale, "frazionate su base catastale", che risultano strettamente interconnesse tra loro sia a livello funzionale che impiantistico.

Per maggior chiarezza si allega schema grafico degli immobili pignorati, su base planimetrica catastale, come rilevati in sede di sopralluogo (superficie evidenziata con colore verde):



Gli immobili pignorati risultano essere stati edificati a partire dagli anni 1970 e più volte

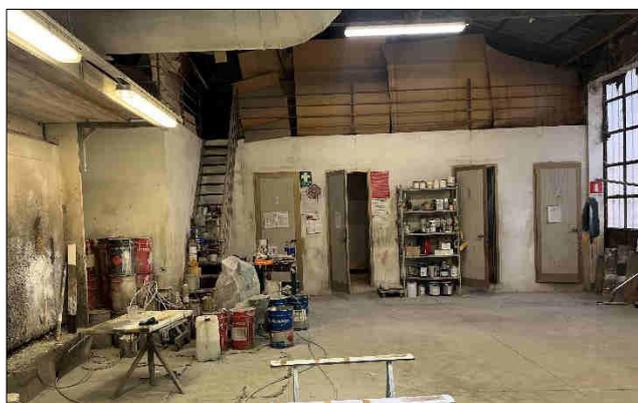


modificati/ampliati, nel corso degli anni, fino a raggiungere l'attuale consistenza immobiliare. Gli immobili sono destinati ad attività di costruzione, lavorazione, lucidatura, intaglio e finitura in genere di mobili in stile e non.

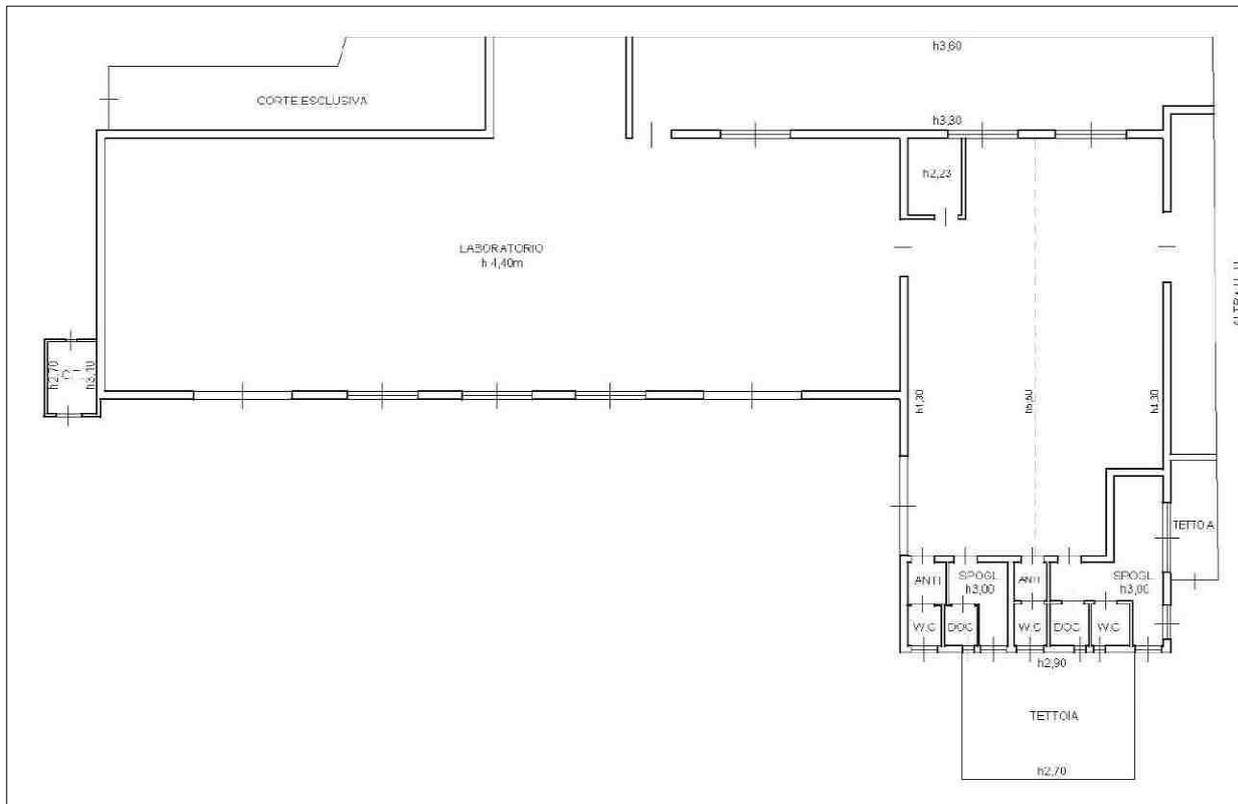
L'edificio dove sono inserite le unità immobiliari, nel suo complesso, presenta le seguenti caratteristiche costruttive: struttura portante diversificata nei vari corpi di fabbrica e riconducibile all'epoca di realizzazione con porzioni in laterizio, porzioni in elementi prefabbricati e pilastri in c.a. con analoghi tamponamenti verticali, oltre a struttura intelaiata metallica. Pareti verticali esterne tinteggiate (alcune intonacate), tetto principalmente piano su travi tipo ombrello in conglomerato cementizio armato precompresso ad Y per copertura industriale e copertura parte in cemento amianto e parte in fibrocemento.



Il m.n. 13 sub. 5 si compone di due ampie zone a laboratorio disposte ad "L" tra di loro, di una zona destinata a servizi igienici dotata di docce e spogliatoi, di un locale centrale termica con accesso esterno e di una zona coperta (tettoia) con sbalzo in continuazione delle travi di copertura. Fanno inoltre parte della consistenza del suddetto mappale alcune porzioni di superfici individuabili in aderenza ai locali laboratorio, abusive e non sanabili, localizzate ad ovest in aderenza al m.n. 572, oltre ad una tettoia pilastrata realizzata a ridosso dell'unità immobiliare, lato est.



L'unità immobiliare si sviluppa per una superficie commerciale pari a 486,00 mq circa (comprensiva della superficie della corte esclusiva nonché dell'area di sedime occupata dalle porzioni abusive che verrà valutata quale valore del solo terreno detraendone i costi di



ripristino dei luoghi, come meglio specificato al paragrafo D.1.6). Si allega di seguito stralcio planimetrico dell'unità immobiliare:

Il m.n. 146 sub. 1 si compone di un'ampia zona a laboratorio, di una zona destinata a uffici con archivio e bagno e di una zona coperta (tettoia). Fa inoltre parte della consistenza del suddetto mappale una porzione di superficie individuabile in aderenza al locale laboratorio, abusiva e non sanabile, localizzate ad ovest in aderenza al m.n. 572. Infine è presente una corte esclusiva esterna adibita a rampa di carico/scarico per camion.

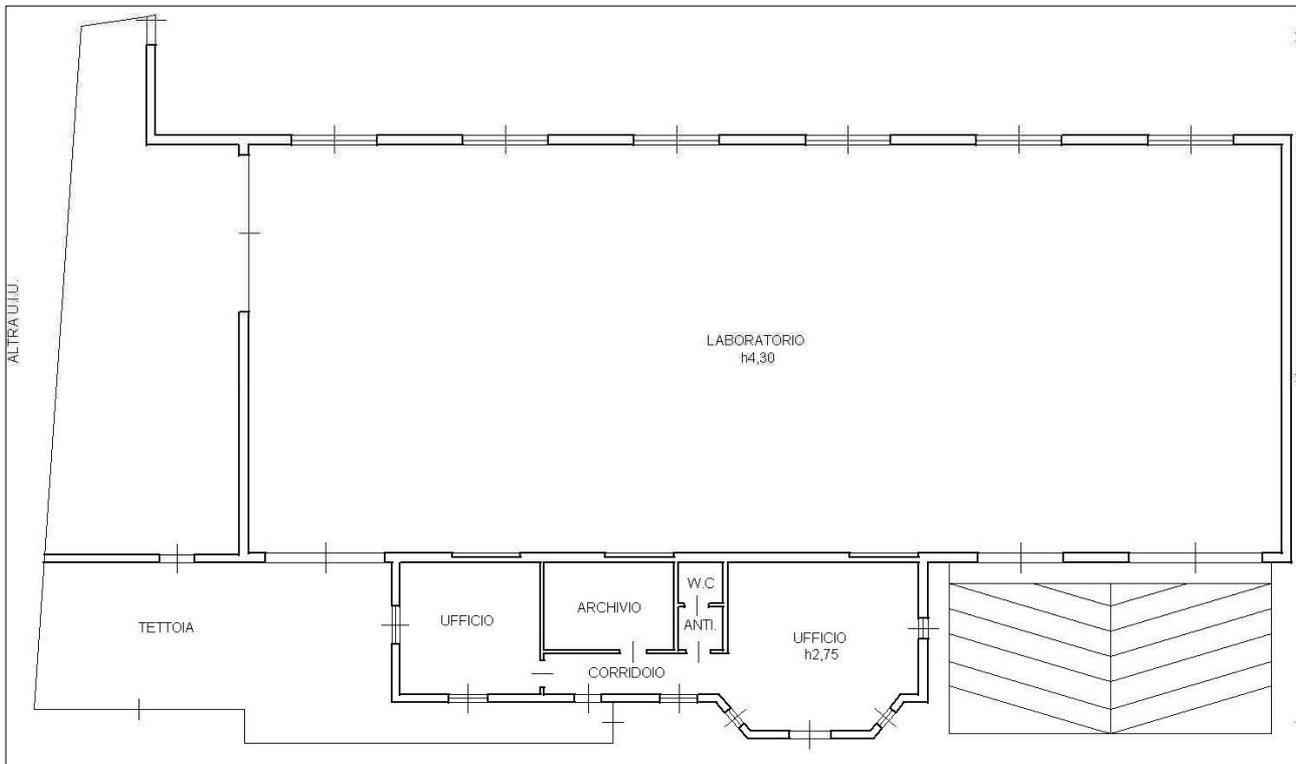


Tribunale di Verona E.I. n.121/2021 R.E. riunita con E.I. n. 238/2023 R.E.
 Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso
 Esperto stimatore: Geom. Enrico Cani
 Custode: Avv. Nicola Ottaviani





Si allega di seguito stralcio planimetrico dell'unità immobiliare:

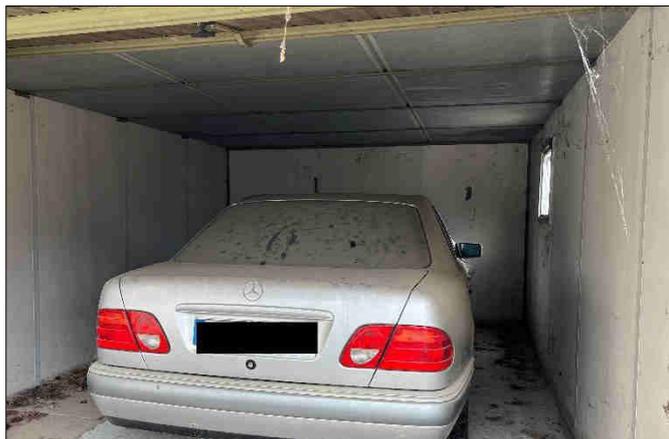


Tribunale di Verona E.I. n.121/2021 R.E. riunita con E.I. n. 238/2023 R.E.
Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: Geom. Enrico Cani
Custode: Avv. Nicola Ottaviani

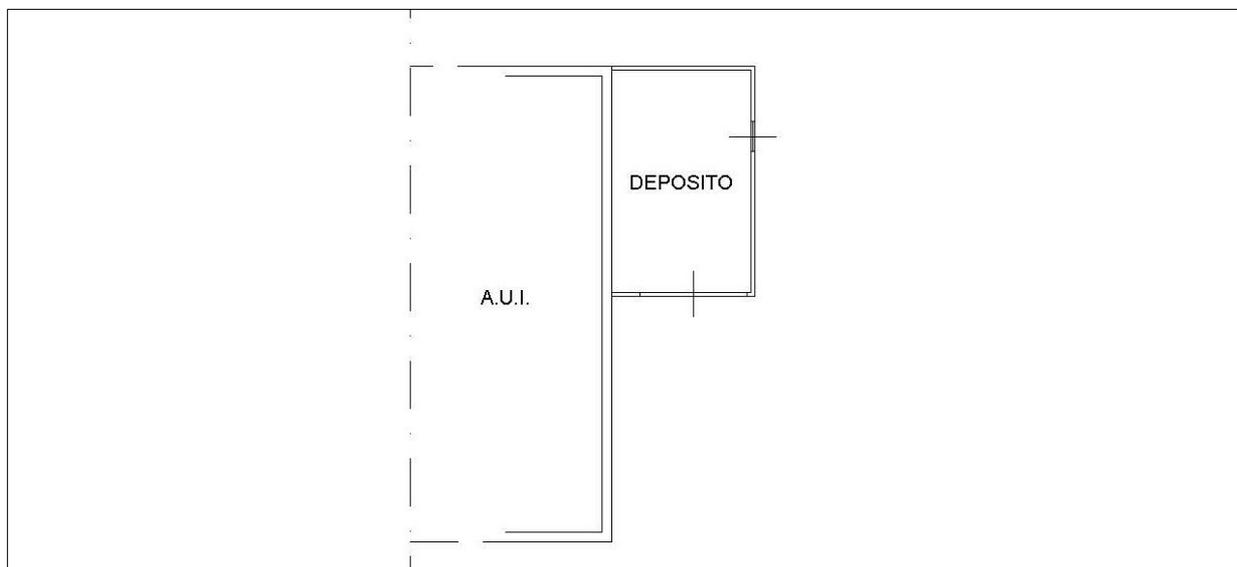


L'unità immobiliare si sviluppa per una superficie commerciale pari a 533,00 mq circa (comprensiva della superficie della corte esclusiva nonché dell'area di sedime occupata dalla porzione abusiva che verrà valutata quale valore del solo terreno detraendone i costi di ripristino dei luoghi, come meglio specificato al paragrafo D.1.6).

Il m.n. 146 sub. 2 individua un locale destinato ad autorimessa realizzato in assenza di idoneo titolo edilizio che dovrà essere rimosso/demolito. Tale locale è stato costruito in aderenza al confine sud del m.n. 146 sub. 1.



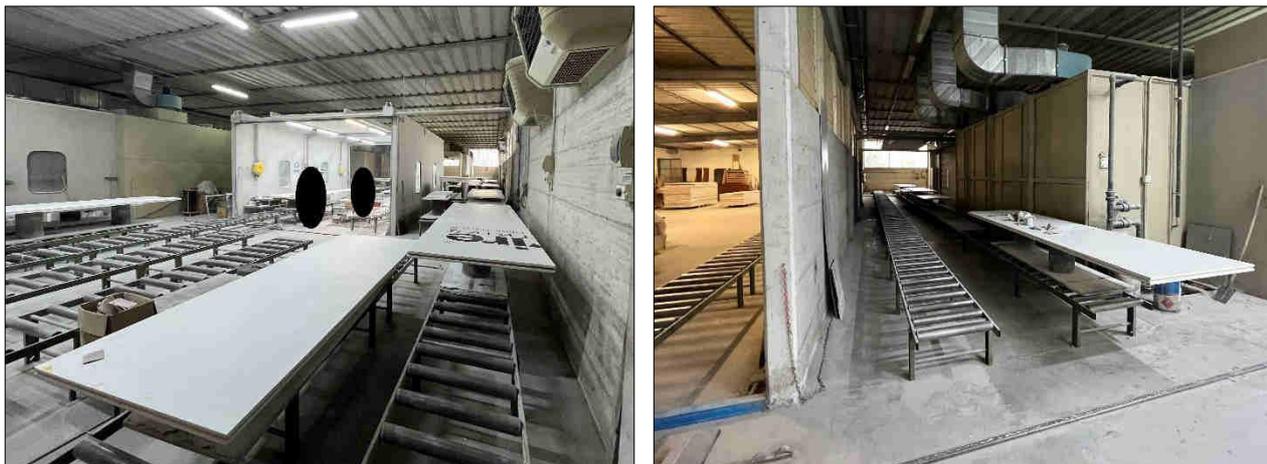
L'unità immobiliare si sviluppa per una superficie commerciale pari a 23,00 mq circa e verrà valutata quale valore del solo terreno detraendone i costi di ripristino dei luoghi, come meglio specificato al paragrafo D.1.6). Si allega di seguito stralcio planimetrico dell'unità immobiliare:



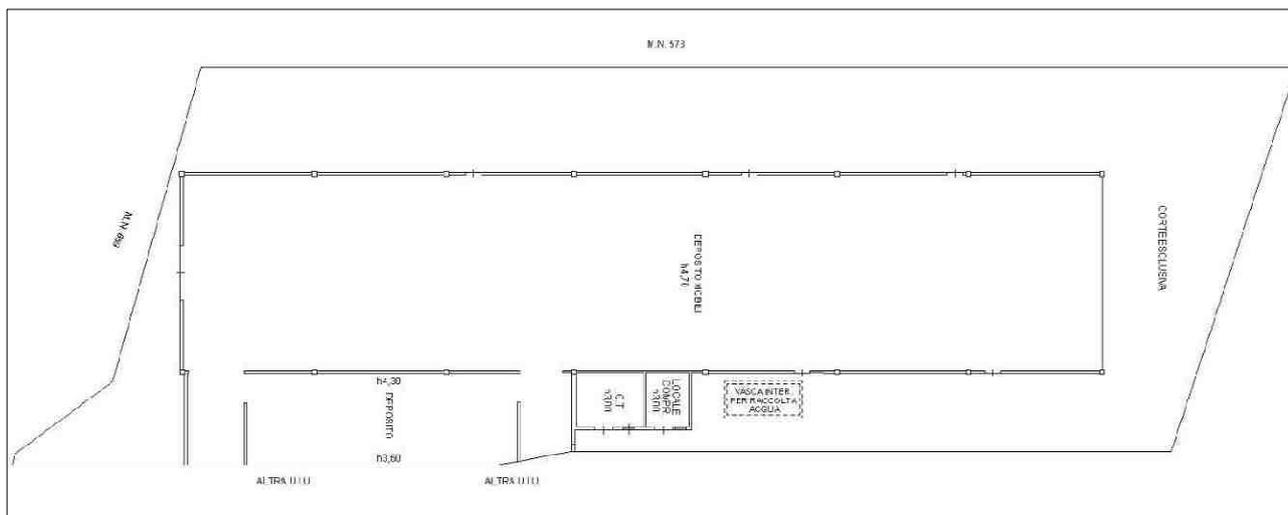
Il m.n. 572 sub. 2 si compone di ampia zona a sviluppo rettangolare destinata a lavorazione mobili, oltre ad annesse porzioni di superfici, abusive e non sanabili, collocate all'interno del volume realizzato in ampliamento, lungo il confine est, a collegamento dei m.n. 13 sub. 5, m.n. 580 e m.n. 146 sub. 1. Infine sono presenti ulteriori quattro locali con accesso esterno, due in



aderenza al muro perimetrale ovest e due in aderenza al muro perimetrale sud, analogamente privi di idoneo titolo abilitativo e pertanto da demolire constatata l'impossibilità di conseguire la sanatoria edilizia degli stessi. L'unità è dotata di una corte esclusiva che perimetra il deposito mobili su quattro lati ove è presente anche una vasca interrata definita catastalmente come "vasca per la raccolta dell'acqua". Si specifica che il confine tra il m.n. 572 ed il m.n. 659 (non pignorato ed in proprietà di terzi) risulta dematerializzato e, rispetto a tale confine, l'unica definizione rispetto alla strada è costituita dalla recinzione che insiste sul m.n. 659.



L'unità immobiliare si sviluppa per una superficie commerciale pari a 1.397,50 mq circa (comprensiva della superficie della corte esclusiva nonché dell'area di sedime occupata dalle porzioni abusive che verrà valutata quale valore del solo terreno detraendone i costi di ripristino dei luoghi, come meglio specificato al paragrafo D.1.6). Si allega di seguito stralcio planimetrico dell'unità immobiliare:

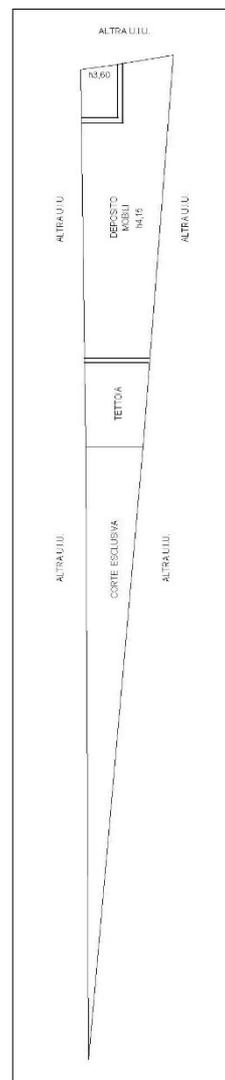


Il m.n. 572 (C.T.) individua l'area di sedime del m.n. 572 sub. 2, pertanto il suo valore è ricompreso nella valutazione attribuita all'edificio.

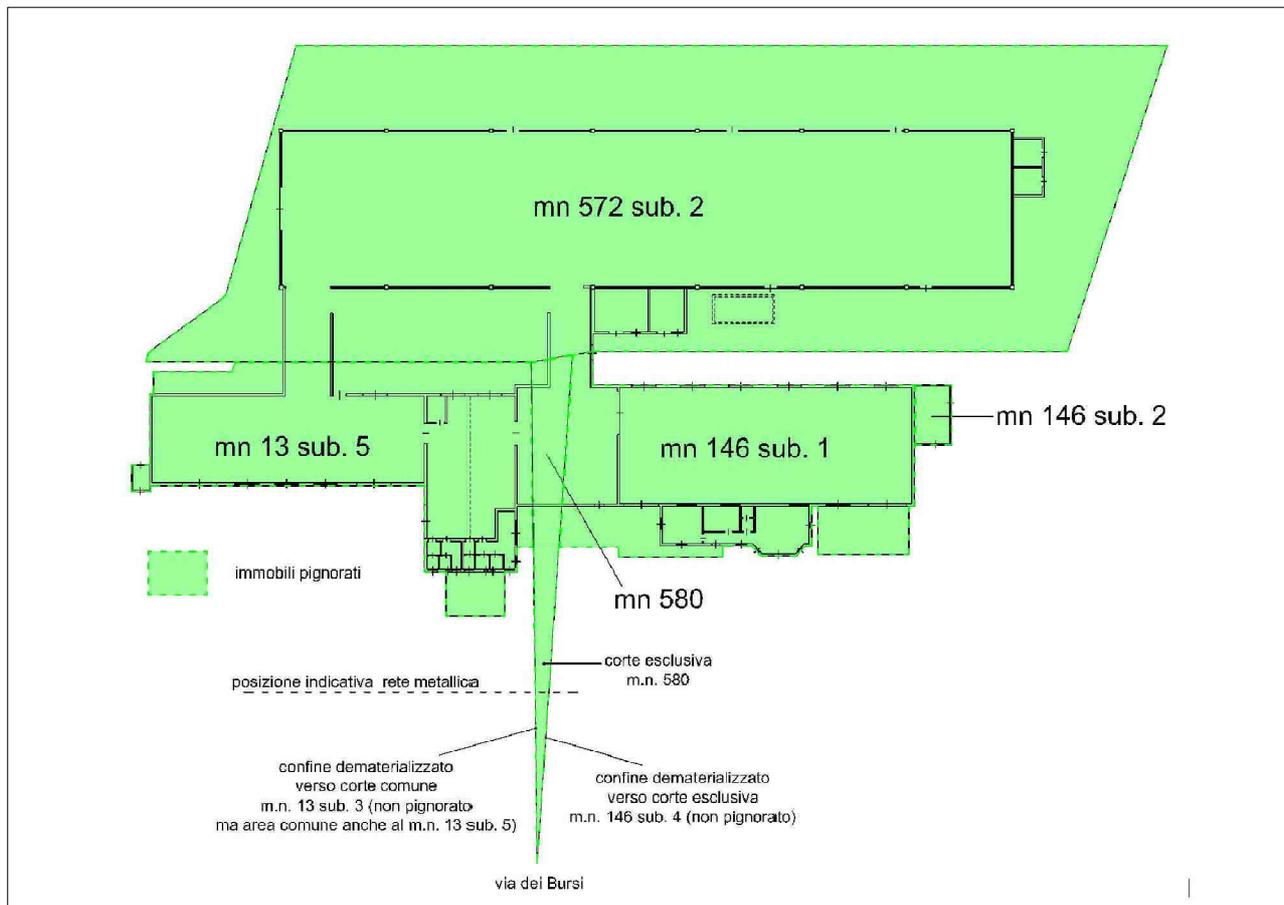


Il m.n. 580 definisce planimetricamente una generica porzione centrale che si inserisce a cuneo al centro del complesso artigianale e precisamente tra i m.n. 13 sub. 5, m.n. 146 sub. 1 ed il m.n. 572 sub. 2.). Si allega stralcio planimetrico dell'unità immobiliare.

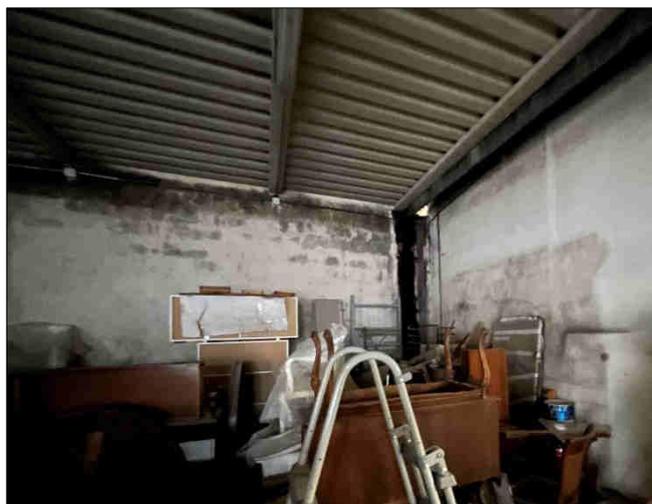
Tale porzione di immobile è identificata a mezzo di propria scheda planimetrica pur risultando inglobata nel predetto complesso, la stessa non risulta delimitata da pareti divisorie e si compone di una zona destinata a deposito e di una zona coperta (tettoia). Fa inoltre parte della consistenza del suddetto mappale una piccola porzione di superficie individuabile in aderenza al locale deposito, abusiva e non sanabile, localizzate ad ovest in aderenza al m.n. 572. Infine è presenta una corte esclusiva con confini dematerializzati di forma triangolare che si sviluppa a partire dalla zona coperta (tettoia) fino a raggiungere via dei Bursi. In sede di sopralluogo si è potuto appurare che una porzione di tale area, ovvero la parte terminale "a punta" verso via dei Bursi, è stata resa inaccessibile per la presenza di una delimitazione in rete metallica che ha di fatto inglobato tale porzione, del m.n. 580, nell'area attualmente destinata a giardino che tuttavia è da intendersi ricompresa nel m.n. 13 sub. 3, ovvero bene comune non censibile all'immobile pignorato m.n. 13 sub. 5 ed altre unità abitative (m.n. 13 sub. 1 e 2) in proprietà di terzi non pignorate. Si allega



ulteriore schema grafico di chiarimento della posizione della corte esclusiva del m.n. 580 rispetto a quanto rilevato in loco:



L'unità immobiliare si sviluppa per una superficie commerciale pari a 50,30 mq circa (comprensiva della superficie della corte esclusiva nonché dell'area di sedime occupata dalla porzione abusiva che verrà valutata quale valore del solo terreno detraendone i costi di ripristino dei luoghi, come meglio specificato al paragrafo D.1.6).



Gli immobili nel loro complesso presentato le seguenti caratteristiche intrinseche:

- altezza interna diversificata nei vari corpi di fabbrica, come meglio specificato al paragrafo D.1.13.1 (*come rilevato in loco*);
- portoni di tipo industriale parte in ferro e vetro semplice e parte in pannelli di acciaio zincato coibentato;
- pareti divisorie tinteggiate e alcune intonacate;
- pavimentazione di tipo industriale in cemento nelle zone di lavoro e gres/ceramica nei locali ufficio e servizi igienici con analoghi battiscopa;
- rivestimento delle pareti verticali dei bagni e della cucina in piastrelle di ceramica/gres;
- sanitari di tipo sospeso nella zona uffici e alla turca nella zona servizi igienici;
- porte interne in legno nella zona uffici e in lamiera nella zona servizi igienici;
- finestre diversificate parte con telaio in ferro e vetro semplice, parte in alluminio e parte di tipo a nastro;
- impianto di riscaldamento autonomo diversificato con caldaia murale nella zona uffici con split, ventilconvettori e radiatori in alluminio e di tipo industriale nella zona lavoro diversificati parte con termosplit alimentati a gpl (non funzionati come dichiarato dalla proprietà) e caldaia a gasolio dismessa che serviva il laboratorio, m.n. 13 sub. 5, mezzo sistema di distribuzione canalizzato;
- impiantistica legata al trattamento aria e polveri legata all'attività;
- impianto idrico e fognario con fossa imhoff;
- impianto antincendio a naspi/idranti;
- impianto elettrico di tipo industriale.

Gli immobili nel loro complesso si presentano in sufficiente stato manutentivo.

Per quanto riguarda la verifica degli impianti il sottoscritto durante il sopralluogo ha accertato che gli impianti elettrici e meccanici risultano risalire all'epoca di realizzazione degli immobili e pertanto necessitano di adeguamenti e verifiche. Inoltre è da segnalare che alcuni quadri elettrici e altra impiantistica sono realizzati su porzioni di immobili abusive e che dovranno pertanto essere spostati, di tale situazione si è tenuto conto al momento della stima.

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

Gli immobili in questione fanno parte di un complesso immobiliare dove le zone comuni sono così individuate:

- C.F. del Comune di Oppeano Fg. 49 m.n. 13 sub. 3, bene comune non censibile – corte;



-
- C.F. del Comune di Oppeano Fg. 49 m.n. 146 sub. 5, bene comune non censibile – corte (*cf. elaborato planimetrico*).

Le zone comuni, così come sopra indicate, non sono state individuate nell'atto di pignoramento tuttavia nell'atto è indicato: "... sottopongo a pignoramento i beni immobili con le pertinenze ed i frutti relativi ...".

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

Gli immobili risultano accessibili attraverso tre accessi tutti di tipo carrabile:

- il principale ad ovest su via dei Bursi, che insiste sul m.n. 146 sub. 5, ovvero corte comune anche ad altre unità immobiliari di tipo residenziale non ricomprese nel pignoramento ed in proprietà di terzi;
- i rimanenti a nord, su una strada che si dirama da via dei Bursi, i quali insistono il primo sul m.n. 13 sub. 3, ovvero corte comune anche ad altre unità immobiliari di tipo residenziale non ricomprese nel pignoramento ed in proprietà di terzi, ed il secondo sul m.n. 659 (quest'ultimo identifica un terreno/area urbana di proprietà di terzi sulla quale è costituita servitù di passo pedonale carraio a favore del m.n. 572).

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica protocollo n. 21010 del 09.11.2023, rilasciato dal Comune di Oppeano (Vr), gli immobili oggetto di pignoramento ricadono:

- **"in zona D1 – completamento produttivo"** della Variante n. 4 al P.A.Q.E. (Piano D'Area Quadrante Europa), nonché la Variante al P.R.G./P.I. n. 9 giusta D.C.C. n. 2 del 18.01.2023 di approvazione, esecutiva a far data dal 19.02.2023;
- **"Viabilità" – art. 8.2, "Ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione produttiva e commerciale"** – art. 11.1 del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), approvato con D.G.R. n. 2140 del 30.12.2015 (*cf. Certificato di Destinazione Urbanistica*).

Si segnala infine l'indicazione nella cartografia Tavola 3 "Carta delle Fragilità" del P.A.T. del tracciato di rete irrigua del Consorzio di Bonifica Veronese che transitata a partire dello scolo presente a sud del lotto ed in prossimità del confine tra le particelle nn. 146, 580, 13 e la particella n. 572.

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

Vi è conformità tra la proprietà individuata al catasto e quella risultata dalle visure ipotecarie.

Gli immobili individuati catastalmente come segue:

- **C.F. Comune di Oppeano Fg. 49 m.n. 13 sub. 5**
- **C.F. Comune di Oppeano Fg. 49 m.n. 146 sub. 1 – 2**



Risultano in proprietà di:

Gli immobili individuati catastalmente come segue:

- **C.F. Comune di Oppeano Fg. 49 m.n. 572 sub. 2**
- **C.T. Comune di Oppeano Fg. 49 m.n. 572**
- **C.F. Comune di Oppeano Fg. 49 m.n. 580**

Risultano in proprietà di:

In seguito ai sopralluoghi eseguiti sono state rilevate alcune difformità tra lo stato dei luoghi e le schede planimetriche agli atti che hanno reso necessaria la presentazione delle seguenti variazioni catastali:

- pratica Pre.Geo. prot. n. 2022/VR0036899 del 14.03.2022 che ha consentito di rappresentare correttamente gli edifici nell'estratto di mappa catastale (C.T. m.n. 13 e 572), eliminando graficamente l'area di sedime di alcune porzioni di immobile non presenti sui luoghi;
- pratica Doc.Fa. prot. n. VR0036916 del 15.03.2022 che ha consentito di allineare la scheda planimetria dell'immobile censito al C.F. del Comune di Oppeano Fg. 49 m.n. 13 sub. 5 lasciando inalterati gli identificativi catastali;
- pratica Doc.Fa. prot. n. VR0036909 del 15.03.2022 che ha consentito di allineare la scheda planimetria dell'immobile censito al C.F. del Comune di Oppeano Fg. 49 m.n. 146 sub. 1, oltre al relativo all'elaborato planimetrico, lasciando inalterati gli identificativi catastali;
- pratica Doc.Fa. prot. n. VR0037816 del 16.03.2022 che ha consentito di allineare la scheda planimetria dell'immobile censito al C.F. del Comune di Oppeano Fg. 49 m.n. 572 sub. 1, oltre al relativo all'elaborato planimetrico. Tale variazione ha comportato la soppressione dell'identificato catastale originario (m.n. 572 sub. 1) con contestuale costituzione del m.n. 572 sub. 2;
- pratica Doc.Fa. prot. n. VR0180267 del 03.11.2023 che ha consentito di allineare la scheda planimetria dell'immobile censito al C.F. del Comune di Oppeano Fg. 49 m.n. 580 lasciando inalterati gli identificativi catastali.

In seguito dell'approvazione delle suddette variazioni catastali lo stato dei luoghi corrisponde con le planimetrie catastali, con l'elaborato planimetrico e con l'estratto di mappa.



D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Oppeano (Vr) si è potuto accertare che il complesso immobiliare è stato interessato dalle seguenti pratiche edilizie:

- Licenza di Costruzione n. 190 del 15.04.1971 intestata ai [REDACTED] [REDACTED] inerente la costruzione di una casa. La pratica è correlata di certificato di abitabilità del 05.03.1973 (abitabilità rilasciata con riferimento ad un fabbricato ad uso civile abitazione, non oggetto di pignoramento, che insiste sul m.n. 13);
- Licenza di Costruzione n. 192 del 15.04.1971 intestata ai [REDACTED] [REDACTED] inerente la costruzione di un capannone ad uso laboratorio falegnameria. La pratica è correlata di certificato di agibilità del 01.06.1974;
- Licenza di Costruzione n. 989 del 01.07.1976 intestata a [REDACTED] inerente l'ampliamento di un edificio da adibirsi ad uso autorimessa e magazzino mobili. La pratica edilizia è correlata di certificato di agibilità del 27.05.1977;
- Concessione Edilizia n. 1849 del 04.03.1981, intestata al [REDACTED] inerente l'ampliamento di laboratorio a falegnameria;
- Autorizzazione Edilizia prot. n. 3543 del 24.07.1984, intestata al [REDACTED] inerente sostituzione di recinzione con rete metallica e costruzione di un nuovo tratto di recinzione;
- Concessione Edilizia n. 2303/1984 prot. n. 1106 del 26.03.1984, intestata al [REDACTED] [REDACTED] inerente lavori per la costruzione di un fabbricato ad uso casa di guardia con annessa tettoia;
- Concessione Edilizia n. 2438/1984 prot. n. 4164 del 28.11.1984, intestata al [REDACTED] [REDACTED] inerente ricostruzione parziale laboratorio artigianale in seguito a calamità naturale;
- Concessione Edilizia n. 2873/1986 prot. n. 5637/86 del 15.09.1987, intestata al [REDACTED] [REDACTED] inerente lavori per la costruzione di un deposito attrezzi agricoli;
- Concessione Edilizia n. 3437/1989 prot. n. 1650 del 02.06.1989, intestata al [REDACTED] [REDACTED] inerente rinnovo concessione edilizia n. 2303/84 relativa a lavori per la costruzione di un fabbricato ad uso casa di guardia con annessa tettoia. La pratica edilizia è correlata di permesso di abitabilità n. 3/90 del 25.01.1990 (abitabilità rilasciata con riferimento ad un fabbricato ad uso civile abitazione, non oggetto di pignoramento, che insiste sul m.n. 146);
- Concessione Edilizia n. 4598/1993 prot. n. 5928 del 10.08.1993, intestata al [REDACTED] [REDACTED] inerente la costruzione di una veranda (la veranda fa parte di un



fabbricato ad uso civile abitazione, non oggetto di pignoramento, che insiste sul m.n. 13);

- Concessione Edilizia n. 5229/1996 prot. n. 9302 del 26.03.1996, intestata alla [REDACTED] [REDACTED] inerente la costruzione di un fabbricato da adibire a deposito mobili;
- Concessione Edilizia n. 5370/1996 prot. n. 9004 del 10.12.1996, intestata alla [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] inerente variante alla Concessione Edilizia n. 5229/1996 per la costruzione di un fabbricato da adibire a deposito mobili. La pratica edilizia è correlata di permesso di agibilità n. 16/96 del 31.12.1996;
- Autorizzazione Edilizia n. 5680 prot. n. 9500 del 16.02.1999, intestata alla [REDACTED] [REDACTED] inerente variante all'autorizzazione edilizia n. 5592 del 24.04.1998 con riferimento alla costruzione di una recinzione e passo carraio;
- Concessione Edilizia n. 6266 prot. n. 12322 del 08.02.2002, intestata alla [REDACTED] [REDACTED] inerente l'ampliamento ad uso amministrativo (costruzione uffici) di un fabbricato artigianale.

L'acquisizione della documentazione amministrativa, propedeutica a verificare la regolarità degli immobili, è stata oggetto di diversi confronti tecnici con l'ufficio edilizia privata del Comune di Oppeano dopo che la stessa ha verificato, in più occasioni, la presenza negli archivi comunali di tutte le pratiche edilizie di interesse sul complesso immobiliare in esame.

Le molteplici ricerche sono state eseguite in maniera puntuale in quanto si sono rilevate diverse difformità, anche importanti, che interessano intere porzioni di immobile.

Ulteriori indagini sono state svolte dalla scrivente C.T.U. dopo essere stato chiamato ad integrare la propria perizia di stima vista la riunione alla procedura esecutiva n. 121/2021 della procedura n. 238/2023. L'istanza di accesso agli atti presentata all'ufficio edilizia privata del Comune di Oppeano (Vr) ha prodotto una comunicazione a cura del Tecnico Responsabile del Servizio, prot. n. 20967 del 27.10.2023, con la quale è stato dichiarato che non sono state presentate ulteriori pratiche edilizie rispetto a quelle già acquisite con la precedente istanza di accesso agli atti.

L'analisi della regolarità degli edifici sotto il profilo urbanistico edilizio viene valutata sulla base del rilievo eseguito per confronto con quanto autorizzato, ovvero i titoli abilitativi elencati in precedenza.

- **m.n. 13 sub. 5**: a partire dal blocco laboratorio principale sui progetti autorizzati si rilevano: l'assenza della messa in comunicazione con l'ulteriore laboratorio ad "L"; modifiche prospettiche muro perimetrale ad est con messa in comunicazione del laboratorio con le zone/volumi descritti come abusivi (e pertanto previsti ai fini della



stima in demolizione), ovvero realizzati a collegamento dei corpi di fabbrica di cui al m.n. 13 sub. 5 e m.n. 572 sub. 2.

Nel blocco secondario disposto ad "L" verso ovest di rilevano rispetto ai progetti autorizzati: l'assenza del locale ricavato nell'angolo nord-est, l'assenza della zona servizi igienici e spogliatoio (soppalcata e raggiungibile mezzo scala; modifiche prospettiche angolo sud-ovest e contestuale assenza di messa in comunicazione con l'ulteriore locale a sud; la destinazione d'uso autorizzata risulta a magazzino/rimessa.

Nel blocco in aderenza al laboratorio disposto ad "L" si rileva rispetto ai progetti autorizzati una diversa destinazione d'uso autorizzata come deposito attrezzi agricoli.

Relativamente agli esterni dei corpi di fabbrica descritti si rileva rispetto a quanto autorizzato: l'assenza di una finestra nel locale centrale termica, la presenza di due modesti volumi posti in aderenza al lato est con destinazione a deposito vernici e locale compressori, non rilevati in loco, l'assenza di tettoia pilastrata costruita in aderenza al lato ovest del fabbricato (e pertanto prevista ai fini della stima in demolizione), infine sono stati rilevati in loco, ma non risultano autorizzati (e pertanto prevista ai fini della stima in demolizione) dei volumi destinati ad autorimessa collocati parzialmente sotto lo sbalzo della tettoia autorizzata a sud-ovest ed in parte su pozioni di corte comune. Si rilevano infine delle difformità della posizione/dimensione dell'accesso carraio tra lo stato autorizzato e quello realizzato.

- **m.n. 146 sub. 1**: a partire dal blocco uffici sui progetti autorizzati si rilevano: diversa distribuzione interna con inversione della posizione del corridoio di distribuzione rispetto all'autorizzato, oltre a modifiche prospettiche.

Nel blocco laboratorio si rilevano, rispetto ai progetti autorizzati, alcune modifiche prospettiche, diversa dimensione del collegamento interno lato nord verso la porzione autorizzata come deposito attrezzi agricoli (destinazione non conforme a quanto rilevato), oltre alla messa in comunicazione della stessa, a nord, con le zona/volume descritta come abusiva (e pertanto prevista ai fini della stima in demolizione), ovvero realizzati a collegamento dei corpi di fabbrica di cui al mn. 146 sub. 1 e mn. 572 sub. 2.

- **m.n. 146 sub. 2**: locale adibito ad autorimessa privo di titolo abilitativo e che risulta non sanabile se non previa acquisizione e consenso dei confinanti e che pertanto ai fini della stima è stato considerato, in maniera cautelativa, come in demolizione.
- **m.n. 572 sub. 2**: il corpo di fabbrica principale risulta regolare dal punto di vista autorizzativo ad eccezione degli ampliamenti volumetrici/di superficie realizzati abusivamente a collegamento dei corpi di fabbrica di cui al m.n. 13 sub. 5, m.n. 580

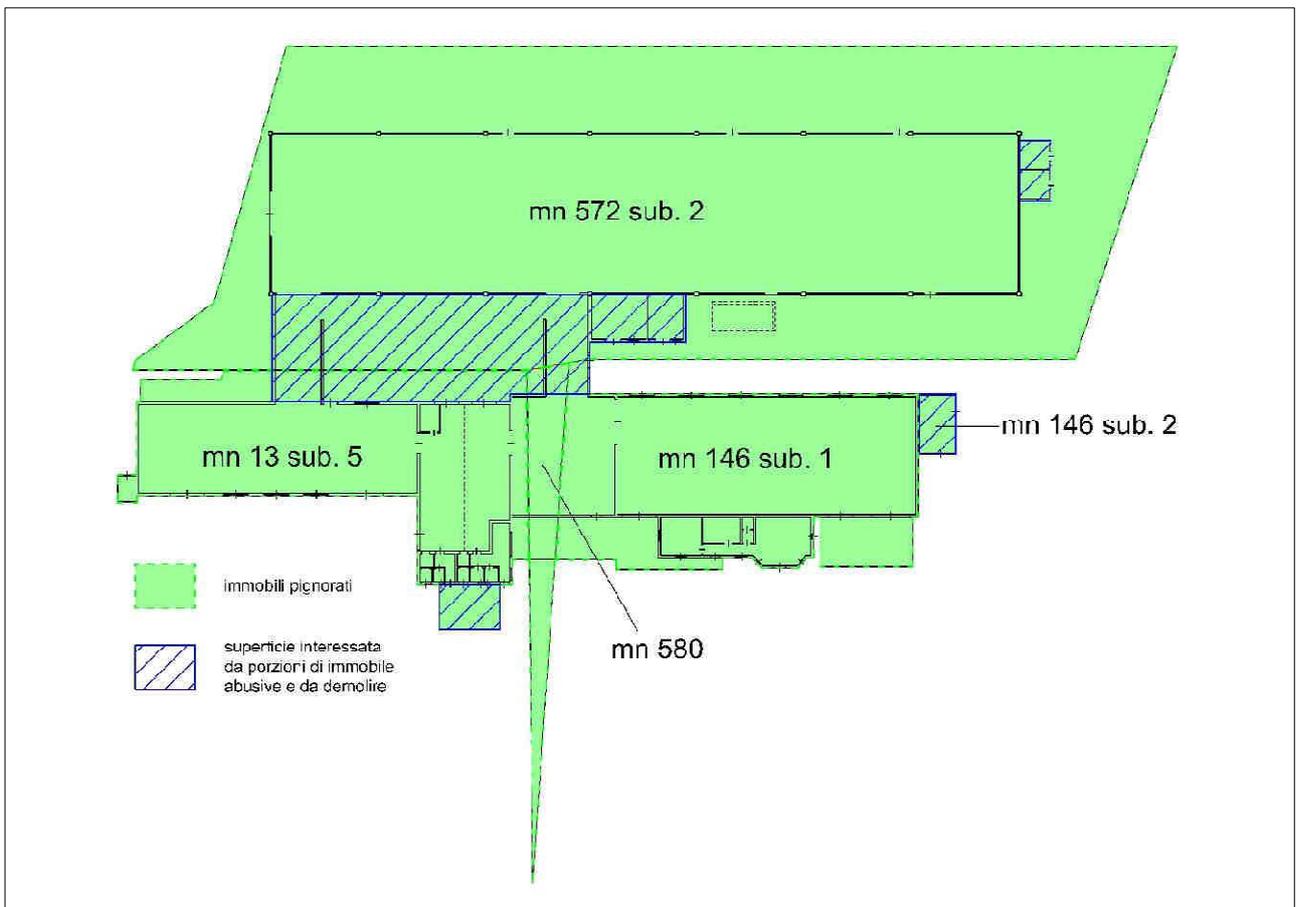


(non pignorato) e m.n. 146 sub. 1, oltre agli ulteriori ampliamenti volumetrici (quattro locali con accesso esterno) realizzati a ridosso del muro perimetrale ovest e del muro perimetrale sud, quest'ultimi nemmeno accatastati (gli ampliamenti descritti risultano non sanabili e pertanto ne è prevista ai fini della presente stima la demolizione). Infine la vasca definita catastalmente come "vasca interrata per raccolta acqua" non risulta indicata nei progetti autorizzati;

- **m.n. 580**: si rilevano modifiche prospettiche riferite al muro perimetrale ad est con messa in comunicazione del deposito mobili con le zone/volumi descritti come abusivi (e pertanto previsti ai fini della stima in demolizione), ovvero realizzati a collegamento dei corpi di fabbrica di cui al m.n. 13 sub. 5 e m.n. 572 sub. 2.

Si rileva inoltre nei progetti autorizzati una diversa destinazione d'uso rispetto a autorizzata come deposito attrezzi agricoli.

Per maggior chiarezza si allega schema grafico degli immobili pignorati come rilevati in sede di sopralluogo (superficie evidenziata con colore verde) e delle superfici/volumi abusivi da demolire in quanto non sanabili (superficie evidenziata con tratteggio di colore blu). Si precisa che per tali porzioni di volumetria abusiva non risulta adottata alcuna ordinanza di demolizione da parte del Comune di Oppeano.



I costi stimati per la demolizione di dette superfici/volumi abusive (zona evidenziata con tratteggio di colore blu), comprensivo dell'attività professionale per il riallineamento catastale, ammontano a complessivi € 45.000,00 circa, oltre i.v.a., che verranno detratti dalla stima complessiva del compendio immobiliare.

L'impossibilità di sanatoria di detti volumi è ascrivibile a diverse motivazioni: mancato rispetto della distanza dai confini, dai fabbricati e/o dalla fascia di rispetto dello scolo presente a sud, questioni civilistiche legate all'acquisizione dell'assenso dei confinanti che allo stato della presente valutazione non è certamente acquisibile e pertanto si adotta una valutazione cautelativa, oltre a non rispondenza dei requisiti di cui alla Circolare Regionale Veneto n. 13 del 01.07.1997 che disciplina i criteri generali di valutazione degli insediamenti produttivi e del terziario.

Al contrario le difformità rilevate come sanabili risultano regolarizzabili mediante la presentazione di idonea pratica edilizia con un costo stimato indicativo pari ad € 8.000,00 circa, oltre i.v.a. (salvo conteggi più dettagliati, escluse sanzioni, diritti di segreteria ed oneri), nei costi è ricompresa l'attività professionale necessaria per richiedere il certificato di agibilità per i manufatti che ne sono privi. Si precisa che, allo stato, non è possibile definire l'entità delle sanzioni edilizie/oneri riferite al titolo di sanatoria poiché si renderebbe necessario predisporre un progetto dettagliato dell'intervento che comporterebbe costi a carico della procedura nella misura sopra stimata.

Infine si precisa che la quasi totalità della copertura degli immobili censiti con il m.n. 13 sub. 5, m.n. 146 sub. 1 e m.n. 580 è costituita da lastre in eternit che dovranno essere rimosse e smaltite da una ditta specializzata. Il costo indicativo stimato per tale lavorazione è pari a complessivi € 20.000,00 circa, oltre i.v.a., che verranno detratti dalla stima del compendio immobiliare.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia Entrate e come da dichiarazione resa dal dott. Francesco Macheda, capo team 1 dell'ufficio territoriale di Verona 2, prot. n. 157378 del 21.10.2021 risulta il seguente contratto di affitto di azienda (*cf. comunicazione Agenzia Entrate e contratto di affitto di azienda allegato*):

- contratto di affitto di azienda autenticato il 02.08.2017 rep. n. 88827 racc. n. 24794, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Verona 2 il 04.08.2017 al n. 3279 serie 1T.

Mediante tale contratto la [REDACTED] concede in



████████████████████ – società unipersonale che, a mezzo del suo unico socio ed amministratore ██████████████████████ accetta, l'azienda sita in Comune di Oppeano (Vr), via dei Bursi n. 29 avente come attività la costruzione, la lavorazione, la lucidatura, intaglio e finitura in genere di mobili in stile e non. Detta attività viene svolta nei locali così catastalmente distinti: Fg. 49 m.n. 580, m.n. 572 sub. 1 (ora m.n. 572 sub. 2) e m.n. 659 (immobile non oggetto di pignoramento e non di proprietà della società locatrice in quanto oggetto di trasferimento di diritti). Nel contratto in questione è stabilito che sarebbe stato locato anche l'immobile limitrofo, m.n. 13 sub. 5 (immobile pignorato di ██████████████████████ ██████████ con contratto a parte, cosa che non risulta essere poi avvenuta.

La durata del contratto di affitto è di anni 6 a decorrere dal 01.09.2017 con naturale scadenza al 31.08.2023 e si intenderà tacitamente rinnovato per egual periodo se nessuna delle parti comunicherà all'altra, con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno almeno sei mesi prima della scadenza, che non intende rinnovarlo.

L'azienda in oggetto è costituita inoltre delle attrezzature e degli accessori che corredano l'attività commerciale stessa così come meglio evidenziato nell'elenco allegato all'atto sotto la lettera A, oltre ai rapporti di lavoro dei dipendenti come meglio specificato nell'elenco allegato all'atto sotto la lettera B. Il canone annuo di affitto è fissato in € 18.000,00 oltre i.v.a. e deve essere corrisposto in rate mensili anticipate cadauna di € 1.500,00, onnicomprensivo degli immobili e dell'attività senza nessuna specificazione/distinzione.

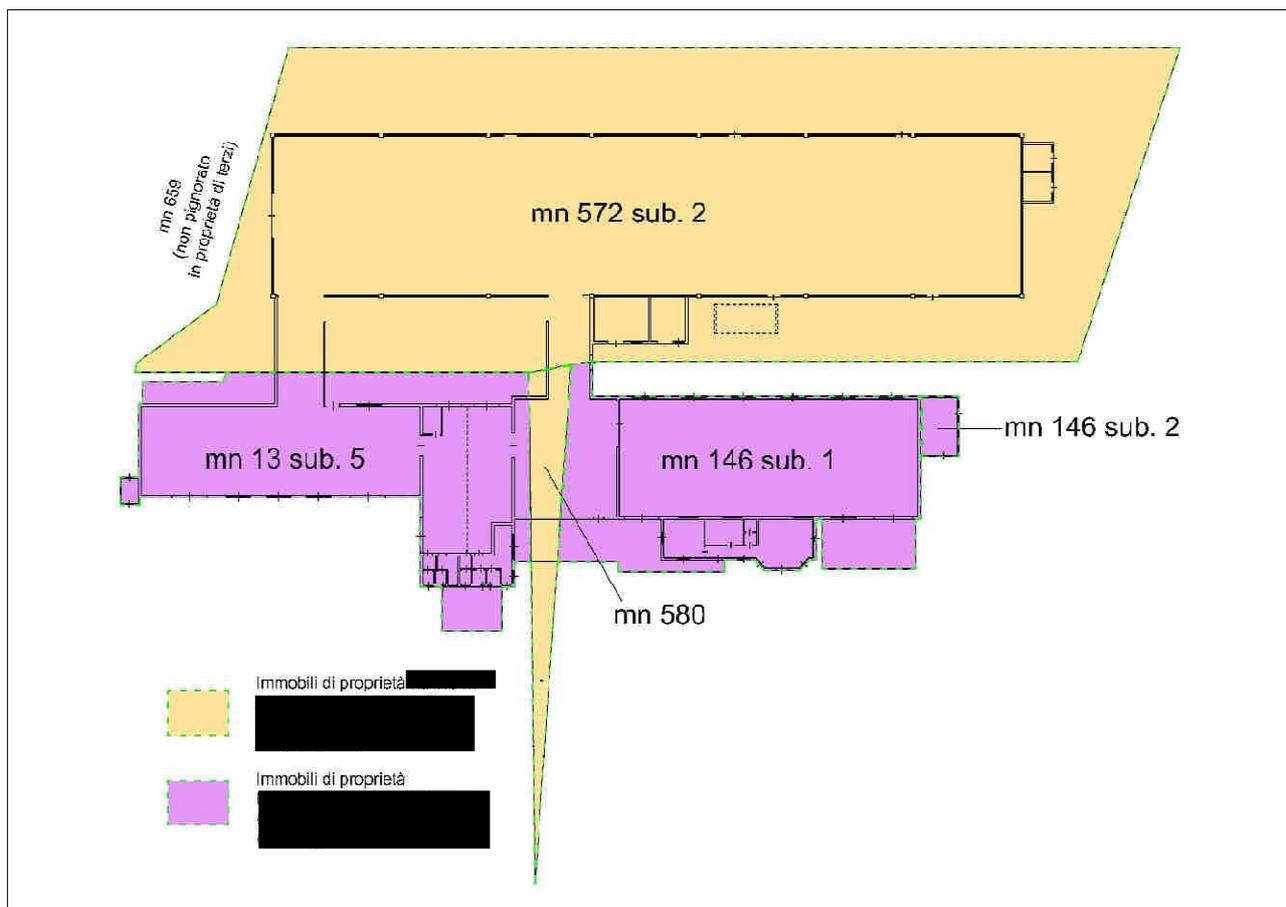
Si precisa che lo scrivente ha effettuato nuove indagini presso l'Agenzia delle Entrate in seguito alla riunione della procedura esecutiva n. 238/2023 con la n. 121/2021 richiedendo una nuova verifica alla P.A. sui contratti di locazione gravanti sugli immobili pignorati. Come da dichiarazione resa dal ██████████████████████ capo team 1 dell'ufficio territoriale di Verona 2, prot. n. 230304 del 24.10.2023 (*cf. comunicazione Agenzia Entrate*) non risultano registrati contratti di locazione ancora in essere. Tale dichiarazione rileva l'assenza della comunicazione all'Agenzia delle Entrate di proroga del contratto di affitto di azienda sopra citato la cui prima scadenza era fissata il giorno 31.08.2023 (data anteriore alla data delle nuove ricerche eseguite).

Tutti gli immobili pignorati, anche quelli non oggetto del contratto di affitto d'azienda, risultano essere utilizzati dalla ██████████████████████

Per maggior chiarezza si allega schema grafico degli immobili pignorati differenziando con cromie diverse le porzioni immobiliari occupate dalla ██████████████████████ sulla base del contratto di affitto d'azienda di cui sopra (superficie evidenziata con colore arancione) da quelle



occupate senza titolo (superficie evidenziata con colore viola):



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

Il contratto di affitto di azienda, richiamato al capitolo che precede, è opponibile alla procedura esecutiva in quanto registrato in data anteriore al pignoramento.

Si precisa che, dalle ricerche di mercato eseguite e sulla base della superficie concessa in affitto (superficie evidenziata con colore arancione – m.n. 572 sub. 2 e m.n. 580), il giusto corrispettivo mensile di locazione è pari ad € 2.100,00, ovvero € 25.200,00 annui, così ripartiti: €/mese 1.600,00 (incide per il 76% circa sul valore complessivo) con riferimento agli immobili locati ed €/mese 500,00 (incide per il 24% circa sul valore complessivo) per l'attività e le relative attrezzature.

Alla luce delle suddette valutazioni il canone di affitto in essere non risulta congruo con riferimento alla zona di ubicazione degli immobili ed all'andamento del mercato odierno, ma allo stesso tempo non è inferiore di un terzo al giusto canone di locazione (canone mensile praticato € 1.500,00 > 1.400,00 "66,66% giusto prezzo del canone pari ad € 2.100,00").

Lo scrivente, come richiesto dal Giudice con ordinanza notificata il 16.11.2023, ha inoltre stimato l'indennità di occupazione per le unità immobiliari occupate dalla [REDACTED]



-
- **“Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo”** eseguita in data 08.02.2021 rep. n. 5957 del Tribunale di Verona, iscritta in data 12.04.2021 ai numeri R.G. 14955 e R.P. 2269, a favore di [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
per la quota di 1/1 della proprietà relativamente all'unità negoziale n. 2, per l'importo complessivo di € 70.000,00, di cui € 51.715,26 importo capitale.

Immobili ipotecati:

unità negoziale n. 1: C.F. Oppeano Fg. 49 mn 13 sub. 5;

C.F. Oppeano Fg. 49 mn 146 sub. 1 – 2;

unità negoziale n. 2: C.F. Oppeano Fg. 49 mn 572 sub. 1 (ora sub. 2);

C.F. Oppeano Fg. 49 mn 580;

ed altro immobile estraneo alla presente procedura esecutiva.

- **“Verbale di pignoramento immobili”** eseguito in data 09.03.2021 rep. n. 1118 dell'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Verona, trascritto in data 12.04.2021 ai numeri R.G. 14954 e R.P. 10843, a favore di [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1 della proprietà relativamente all'unità negoziale n. 2.

Immobili pignorati:

unità negoziale n. 1: C.F. Oppeano Fg. 49 mn 13 sub. 5;

C.F. Oppeano Fg. 49 mn 146 sub. 1 – 2;

unità negoziale n. 2: C.F. Oppeano Fg. 49 mn 572 sub. 1 (ora sub. 2);

C.T. Oppeano Fg. 49 mn 572.

Il verbale di pignoramento sopra indicato ha dato impulso alla procedura esecutiva 121/2021.

- **“Ipoteca conc. amministrativa/riscossione”** eseguita in data 11.07.2023 rep. n. 4273/12223 dell'Agenzia delle Entrate – Riscossione, iscritta in data 12.07.2023 ai numeri R.G. 28620 e R.P. 4210, a favore [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 della proprietà, per l'importo complessivo di € 942.586,78, di cui € 471.293,39 importo capitale.



Immobili ipotecati: C.F. Oppeano Fg. 49 mn 572 sub. 2;
C.F. Oppeano Fg. 49 mn 580;
ed altro immobile estraneo alla presente procedura esecutiva.

- **“Verbale di pignoramento immobili”** eseguito in data 28.06.2023 rep. n. 4699 dell'UNEP presso il Tribunale di Verona, trascritto in data 04.08.2023 ai numeri R.G. 33065 e R.P. 24826, a favore di [REDACTED]

Immobile pignorato: C.F. Oppeano Fg. 49 mn 580.

Il verbale di pignoramento sopra indicato ha dato impulso alla procedura esecutiva 238/2023. Si precisa che le spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni sopracitate (indicate complessivamente al paragrafo D.1.13.4) sono stimate, per quanto riguarda le ipoteche giudiziali/legali, in maniera cautelativa ovvero nella misura del 0,5% dell'importo complessivo iscritto, oltre imposta di bollo e tassa ipotecaria.

Le spese di cancellazione per le rimanenti formalità (verbale di pignoramento/ipoteche volontarie) fanno invece riferimento a tassazione fissa.

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

I vincoli e gli oneri giuridici che non saranno cancellati sono i seguenti:

- **“Costituzione di diritti reali a titolo oneroso”** eseguita in data 14.12.2010 rep. n. 11626/7720 del Notaio Gelmi Giacomo, trascritta in data 21.12.2010 ai numeri R.G. 49482 e R.P. 30858. Mediante tale atto notarile le parti hanno convenuto che: a carico dell'immobile distinto al C.T. del Comune di Oppeano Fg. 49 m.n. 659 (ente urbano di 213 mq), di [REDACTED] (fondo servente), ed a favore dell'immobile distinto al C.T. del Comune di Oppeano Fg. 49 m.n. 572 (terreno di 2.883 mq), di proprietà della [REDACTED] (fondo dominante), è stata costituita **servitù di passo pedonale e carroio**.

Contenuto della servitù è costituito dalla facoltà concessa a favore del proprietario del fondo dominante di accedere e recedere, a piedi e con ogni sorta di veicolo, a tutte le ore del giorno e della notte, dalla strada privata già esistente attraverso il fondo servente per giungere al fondo dominante.



D.1.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili**D.1.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile**

Non sono rilevabili diritti di prelazione: gli immobili non sono interessati da vincoli di natura storico-culturale e nemmeno da quelli derivanti dall'ex art. 9 del D.Lgs. 122/2005, sono fabbricati ad uso artigianale/produttivo corredati dalle relative pertinenze.

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Il compendio non ricade in un condominio.

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

Gli immobili pignorati si possono distinguere sulla base delle proprietà:

- m.n. 13 sub. 5, m.n. 146 sub. 1 e 2 proprietà quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno in capo ai [REDACTED] [REDACTED] ricevuti sulla base della già citata denuncia di successione in morte del loro [REDACTED] trascritta il 07.02.2018 ai numeri R.G. 4913 e R.P. 3341;

- m.n. 572 sub. 2 (compresa area di sedime C.T. m.n. 572) e 580 proprietà quota di $\frac{1}{1}$ in capo alla [REDACTED] acquistati sulla base del già citato atto di compravendita stipulato in data 18.04.1995 rep. n. 150826 del Notaio Eduardo Paladini, trascritto il 21.04.1995 ai numeri R.G. 13001 e R.P. 9290.

Tutti gli immobili non sono strumentali all'esercizio dell'attività d'impresa in quanti parte concessi in affitto e parte occupati senza titolo [REDACTED] (vedasi paragrafo D.1.7.1).

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

I manufatti sono edifici a destinazione artigianale/produttiva, non sono stati rilevati né sovvenzioni e nemmeno finanziamenti pubblici.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Entrambi i pignoramenti riguardano l'intera proprietà.

D.1.13. Valutazione del lotto

La presente valutazione è tesa alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di procedura, così come stabilito dall'art. 568 C.P.C. comma secondo, il metodo adottato è quello della stima sintetico comparativa in base a parametri tecnici.

D.1.13.1. Consistenza

Nella determinazione delle superfici commerciali sono state prese in considerazione singolarmente le unità immobiliari che compongono il lotto e precisamente:



DATI METRICI DELL'UNITA' IMMOBILIARE					
Fg. 49 M.N. 13 SUB. 5 (LABORATORIO)					
Locali	Altezza utile media m	Superficie netta mq	Superficie lorda mq	coeff. ridut.	superficie commerciale mq
Laboratorio P.T.	4,30-5,50	398,60	428,70	1,00	428,70
Bagno e anti (n. 3) P.T.	3,00	9,70	12,50	1,00	12,50
Doccia (n. 2) P.T.	3,00	3,80	4,80	1,00	4,80
Spogliatoio (n. 2) P.T.	3,00	17,50	21,50	1,00	21,50
Centrale Termica P.T.	2,70-3,10	4,50	5,60	0,50	2,80
Tettoia P.T.	2,70-2,90	7,20	7,20	0,15	1,08
Corte Esclusiva P.T. (comprensiva dell'area di sedime delle porzioni di immobile abusive)	-	145,60	145,60	0,10	14,56
Superficie commerciale totale				circa mq	486,00

DATI METRICI DELL'UNITA' IMMOBILIARE					
Fg. 49 M.N. 146 SUB. 1 (LABORATORIO)					
Locali	Altezza utile media m	Superficie netta mq	Superficie lorda mq	coeff. ridut.	superficie commerciale mq
Laboratorio P.T.	4,30	425,00	448,00	1,00	448,00
Ufficio P.T.	2,75	26,10	29,80	1,00	29,80
Corridoio P.T.	2,75	6,50	8,00	1,00	8,00
Bagno e Antibagno P.T.	2,75	3,30	4,00	1,00	4,00
Archivio P.T.	2,75	9,80	10,80	1,00	10,80
Ufficio P.T.	2,75	16,00	18,60	1,00	18,60
Tettoia P.T.	-	56,20	56,20	0,15	8,43
Corte Esclusiva P.T. (comprensiva dell'area di sedime della porzione di immobile abusiva)	-	53,80	53,80	0,10	5,38
Superficie commerciale totale				circa mq	533,00

DATI METRICI DELL'UNITA' IMMOBILIARE					
Fg. 49 M.N. 146 SUB. 2 (DEPOSITO)					
Locali	Altezza utile media m	Superficie netta mq	Superficie lorda mq	coeff. ridut.	superficie commerciale mq
Deposito P.T.	2,10	21,80	23,00	1,00	23,00
Superficie commerciale totale				circa mq	23,00

DATI METRICI DELL'UNITA' IMMOBILIARE					
Fg. 49 M.N. 572 SUB. 2 (DEPOSITO/LAVORAZIONE MOBILI)					
Locali	Altezza utile media m	Superficie netta mq	Superficie lorda mq	coeff. ridut.	superficie commerciale mq
Deposito Mobili P.T.	4,70	1209,00	1264,00	1,00	1264,00



Corte Esclusiva P.T. (comprensiva dell'area di sedime delle porzioni di immobile abusive). Sup. tot. 1619,00 mq conteggiata al 10% fino alla superficie dei vani principali ed al 2% la rimanenza)	-	1264,00	1264,00	0,10	126,40
	-	355,00	355,00	0,02	7,10
Superficie commerciale totale				circa mq	1397,50

DATI METRICI DELL'UNITA' IMMOBILIARE					
Fg. 49 M.N. 580 (DEPOSITO)					
Locali	Altezza utile media m	Superficie netta mq	Superficie lorda mq	coeff. ridut.	superficie commerciale mq
Deposito Mobili P.T.	4,15	41,90	43,10	1,00	43,10
Tettoia P.T.	-	12,00	12,00	0,15	1,80
Corte Esclusiva P.T. (comprensiva dell'area di sedime delle porzioni di immobile abusive). Sup. tot. 54,00 mq conteggiata al 10%	-	54,00	54,00	0,10	5,40
Superficie commerciale totale				circa mq	50,30

Si precisa che i coefficienti utilizzati al fine di determinare la superficie commerciale dell'unità sono stati ricavati dalla Norma UNI 10750 "Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio" e successive.

D.1.13.2. Criteri di stima

Considerato lo scopo della presente relazione, finalizzata ad esprimere una valutazione del più probabile valore di mercato all'attualità e nelle attuali condizioni, il sottoscritto Consulente, ritiene di privilegiare il criterio della stima sintetico-comparativa assumendo come parametro di stima il metro quadro commerciale, tenendo in debita considerazione le caratteristiche peculiari della realtà in esame quali:

- caratteristiche intrinseche, come la destinazione d'uso, la tipologia costruttiva, la qualità delle finiture e degli impianti, la vetustà, lo stato di manutenzione e di conservazione e la dimensione;
- caratteristiche estrinseche, come l'ubicazione, la qualità urbanistico-sociale della zona, la salubrità del sito, l'urbanizzazione e la presenza di servizi.

Il valore di riferimento degli immobili deriva da un'indagine di mercato sulle compravendite di di manufatti con caratteristiche analoghe e con la medesima destinazione effettuata presso: agenzie ed operatori immobiliari operanti nel Comune di Oppeano e limitrofi, Borsino Immobiliare, Immobiliare.it, Mercatoimmobiliare.it, confrontati con i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.



Ne consegue che il valore viene quindi determinato in ragione della legge della domanda e dell'offerta e con ponderazione di tutti i ragionamenti sopra specificati, con contestuale conferma storica di rapporti economici già verificatisi.

Ad Oppeano la quotazione delle unità immobiliari, analoghe a quelle in procedura, è eterogenea e nella maggioranza dei casi i prezzi sono tra loro disomogenei e distanti da valori medi, in taluni casi risultano inferiori a 100 €/mq o superiori a 350 €/mq.

In virtù di quanto sopra e considerato la debolezza di domanda, la scarsa appetibilità commerciale degli immobili, la necessità di dover necessariamente passare per ingressi/corti ad uso comune anche con altre unità immobiliari in proprietà di terzi e non oggetto di pignoramento, lo stato di conservazione complessivo si ritiene corretto assumere un valore di riferimento pari a €/mq 200,00 per le porzioni di edificio più recenti e meglio conservate e di €/mq 180,00 per le rimanenti porzioni.

Per quello che attiene la quotazione del m.n. 146 sub. 2 che, come già detto, rappresenta un manufatto ad autorimessa privo di titolo abilitativo non sanabile e da demolire, viene assunto un valore di riferimento pari a €/mq 20,00 in quanto stimato alla stregua di un terreno "nudo" con decurtazione dei costi necessari per la messa in pristino dei luoghi. In questo caso si ritiene corretto assumere tale valore di riferimento che si ricava applicando un opportuno coefficiente di omogeneizzazione (10%) al valore attribuito al limitrofo m.n. 146 sub.1, così come da pratica dell'estimo.

D.1.13.3. Stima

Tenuto conto delle caratteristiche degli immobili, del contratto di locazione opponibile alla procedura ed in relazione ai prezzi medi di mercato applicati nella zona, è possibile valutare l'intero compendio immobiliare come segue:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE	SUP. COMM.	€/MQ	VALORE TOTALE	PROPRIETA'
C.F. OPPEANO Fg. 49 m.n. 13 subalterno 5 (laboratorio)	486,00	€ 180,00	€ 87.480,00	██████████ ██████████ ██████████
C.F. OPPEANO Fg. 49 m.n. 146 subalterno 1 (laboratorio)	533,00	€ 200,00	€ 106.600,00	██████████ ██████████ ██████████
C.F. OPPEANO Fg. 49 m.n. 146 subalterno 2 (deposito)	23,00	€ 20,00	€ 460,00	██████████ ██████████ ██████████
C.F. OPPEANO Fg. 49 m.n. 572 subalterno 2 (deposito/lavorazione mobili). Valore comprensivo dell'area d'insistenza dell'edificio C.T. OPPEANO Fg. 49 m.n. 572	1397,50	€ 200,00	€ 279.500,00	██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████
C.F. OPPEANO Fg. 49 m.n. 580 (deposito)	50,30	€ 180,00	€ 9.054,00	██████████
Totale			€ 483.094,00	



D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Gli adeguamenti di stima possono essere così sintetizzati:

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica € 8.000,00
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni € 6.413,00
- Demolizioni porzioni abusive e ripristino dei luoghi, comprensivo dell'attività professionale per il riallineamento catastale € 45.000,00
- Rimozione e smaltimento delle porzioni di copertura in eternit € 20.000,00
- Riduzione del valore del 10% (di € 483.094,00) per assenza di garanzia da vizi, per qualsiasi motivo non considerati, mancanza di qualità, oneri di qualsiasi genere non rilevabili al momento della stima, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o derivanti da qualsiasi necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, vizi occulti o comunque altri vizi non evidenziabili nella perizia: € 48.309,40

Totale adeguamenti stima: € 127.722,40

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Per cui è possibile stimare:

Valore beni Lotto Unico	€ 483.094,00
Adeguamenti di stima da detrarre	€ 127.722,40
Valore degli immobili al netto delle decurtazioni	€ 355.371,60
Valore arrotondato del Lotto Unico	€ 355.500,00

(Euro Trecentocinquantacinquemilacinquecento/00)

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

Verona, 17.11.2023

Il perito stimatore

Geom. Enrico Cani



E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titoli di provenienza dei beni
- E.2. Estratto per sunto dell'atto di matrimonio degli esecutati
- E.3. Certificato contestuale anagrafico di nascita, residenza, stato di famiglia
- E.4. Visura camerale
- E.5. Planimetrie catastali, elaborati planimetrici ed estratto di mappa
- E.6. Visure storiche del Catasto
- E.7. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.8. Certificato di Destinazione Urbanistica
- E.9. Titoli Abilitativi
- E.10. Comunicazione Agenzia Entrate e contratto di affitto di azienda
- E.11. Fotografie degli interni
- E.12. Fotografie degli esterni
- E.13. Dati comparativi acquisiti e fonte

