TRIBUNALE DI VERONA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO



Esecuzione Immobiliare	**RGE 272/2024**
Giudice	**Dott. Attilio Burti**
Creditore procedente	[redacted]
Parte esecutata	[redacted]

Esperto Stimatore

ENRICO ZORZI architetto – archezorzi@archezorzi.com - 045 8347925

Custode Giudiziario

SILVIA SAVOIA avvocato – silvia.savoia@gmail.com – 045 8008883

ENRICO ZORZI architetto
37128 Verona - Via Teselli 9
045 8347925
C.F. ZRZNRC65R25L781J - P.IVA 02408860233
archezorzi@archezorzi.com – enrico.zorzi@archiworldpec.it
www.archezorzi.com

Firmato Da: ENRICO ZORZI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 18d6223

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 dei beni oggetto della vendita 5
D.1.3. Descrizione dei beni 6
D.1.3.1. Contesto 6
D.1.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato 6
D.1.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali 8
D.1.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile 8
D.1.4 Situazione urbanistica della zona 9
D.1.5 Situazione catastale dell'immobile 9
D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile 10
D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile 11
D.1.7.1 Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti 11
D.1.7.2 Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile 12
Valutazione della congruità della locazione
D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici 13
D.1.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura 14
D.1.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente 16
D.1.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili 17
D.1.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile 16
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 18
D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale 18
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 20
D.1.13.4 Adeguamenti e correzioni di stima 21
D.1.13.5 Valore di stima al netto delle decurtazioni 21
E. ALLEGATI LOTTO UNICO 22

Firmato Da: ENRICO ZORZI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 18d6223

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 272/2024
Lotto	UNICO
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Attività commerciale in condominio Sup. commerciale mq. 270
Ubicazione	Verona (VR), Piazzetta Pescheria 6
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 157, partic. 6: - sub 39, C/1
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 594.000,00
Stato di occupazione	Condotto da terzi in forza di contratto di locazione
Irregolarità edilizie	Presenti
Irregolarità catastali	Presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	SI: Vincolo monumentale
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.

Firmato Da: ENRICO ZORZI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 18d6223

B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Il pignoramento a favore di [redacted] trascritto a Verona in data 25/10/2024 ai nn. 43387 R.G. e 32220 R.P. colpisce i seguenti beni:

- individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Verona, Fg. 157, partic. 6, sub 39, C1, negozi e botteghe, cons. mq. 185, piano S1-T-1, Piazzetta Pescheria 6,

in ragione di proprietà per la quota di 1/1 di [redacted]

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Trattandosi di un bene con caratteristiche di unità autonoma si propone la formazione di un unico lotto: Lotto Unico.

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO – IMMOBILI SITI IN VERONA PIAZZETTA PESCHERIA 6

D.1.1. Proprietà

Dalla relazione notarile, Notaio Vincenzo Calderini di Santa Maria Capua Vetere (CE), depositata agli atti per iniziativa di parte, integrata dal sottoscritto perito con l'aggiornamento delle formalità, allegato alla presente relazione peritale, risultano i seguenti intestatari dei beni in oggetto e/o delle provenienze catastali:

- [redacted]

in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Gianfranco Tomezzoli di Verona, in data 30/04/2004 rep. 86082/27300, trascritto a Verona il 06/05/2004 ai nn. 19935 R.G. e 11878 R.P..

- [redacted]

in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Gianfranco Tomezzoli di Verona, in data 12/10/2000 rep. 80194, trascritto a Verona il 20/10/2000 ai nn. 38862 R.G. e 26160 R.P..

Firmato Da: ENRICO ZORZI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 18d6223

D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici
Trattandosi di una società viene allegata la visura camerale (allegato 2).

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita
I beni del Lotto unico risultano identificati nel modo seguente:

- individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Verona, intestati a:

-[redacted]

proprietà per 1/1;

- Foglio 157, partic. 6, sub 39, cat. C/1, cl. 14, cons. mq. 185, sup. cat. tot. mq. 212, rendita € 5.684,90, piano S1-T-1; Piazzetta Pescheria.

Si precisa che gli immobili sorgono su un'area condominiale distinta al Catasto Terreni del Comune di Verona al Fg. 157, partic. 6 ente urbano, di are 2.12.

Ubicazione: Comune di Verona Piazzetta Pescheria 6.



Confini: In relazione alla particella 6 ai terreni da nord: strada pubblica Via Ponte Nuovo, partic. 7, strada pubblica Piazzetta Pescheria, partic. 3.

Firmato Da: ENRICO ZORZI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 18d6223

D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

L'immobile si trova in Comune di Verona in una zona centrale del centro storico a pochi passi da Piazza Erbe che risulta il cuore commerciale della città antica e in una zona dove sono presenti parecchi esercizi di ristorazione. Inoltre la zona è caratterizzata da numerosi immobili a destinazione residenziale e ove sono presenti in maniera rilevante tutti i servizi necessari (scuole, negozi, uffici etc.) ed è discretamente servita dal servizio di trasporto pubblico.

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

Trattasi di un negozio a destinazione commerciale ed in particolare a ristorazione, all'interno di condominio, denominato Condominio "Al Cristo", in zona centro storico di Verona, Piazzetta Pescheria 6. L'unità immobiliare si sviluppa su tre livelli: un piano interrato, il piano terra e un soppalco al primo piano.

L'edificio è di antica origine. Successivamente sono stato realizzati diversi interventi dal 1983 con la ristrutturazione interna ed esterna del fabbricato sia in merito alle strutture che all'impiantistica.

L'unita commerciale in oggetto è stata oggetto di interventi importanti intorno al 2000, come si deduce dalle pratiche edilizie, che vengono dettagliatamente esposte nel paragrafo D.1.6, che hanno avuto conclusione con il rilascio del certificato di agibilità nel 2001.

Successivamente sono state eseguite opere di adeguamento della cucina nel 2007 e più recentemente gli attuali conduttori hanno eseguito dei lavori di sistemazione in merito ad impiantistica e arredo.

All'unità commerciale si perviene al piano terra, attraverso il portico esclusivo, ove sono presenti inoltre una sala e una cucina, direttamente dalla pubblica strada Piazzetta Pescheria, posta a sud del fabbricato. Una scala interna, posta sul lato nord, collega il piano interrato ove sono presenti una seconda ampia sala e locali destinati a depositi e spogliatoi oltre un servizio igienico. La scala è dotata di servoscala per consentire l'accessibilità al piano interrato. La stessa scala interna porta inoltre al primo piano mezzanino, ove si trova una terza sala ed un secondo blocco di servizi.

Firmato Da: ENRICO ZORZI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 18d6223

L'unità commerciale presenta sostanzialmente finiture ed impiantistica di qualità discreta e conservati in discrete condizioni.

Si segnala che al ristorante non competono né comproprietà ne accessi ai beni comuni del condominio che trova accesso da Via Ponte Nuovo, a nord dell'edificio; è tuttavia consentito l'accesso al cavedio interno per motivi tecnici nel caso in cui si debba operare alla manutenzione alle macchine di refrigerazione o alla canna fumaria di espulsione dei fumi provenienti dalla cucina.

L'unità commerciale consta di una superficie netta calpestabile di circa mq. 250 e di una superficie lorda commerciale ragguagliata complessiva di circa mq. 270.

La tipologia costruttiva è di tipo tradizionale con solai in legno o con volte in muratura a vista e strutture portanti in muratura mista e/o laterizio; divisori interni in laterizio ed intonaci tradizionali. I pavimenti sono in pietra locale lucidata al piano interrato e terra ed in legno al primo piano; i rivestimenti sono stati realizzati in marmo e ceramica; i serramenti in legno con vetrocamera. L'altezza netta interna del piano terra risulta di circa cm. 243 netti; l'altezza del piano interrato risulta di circa cm. 324 netti e l'altezza netta del primo piano di circa cm. 235 al sottotavolato.

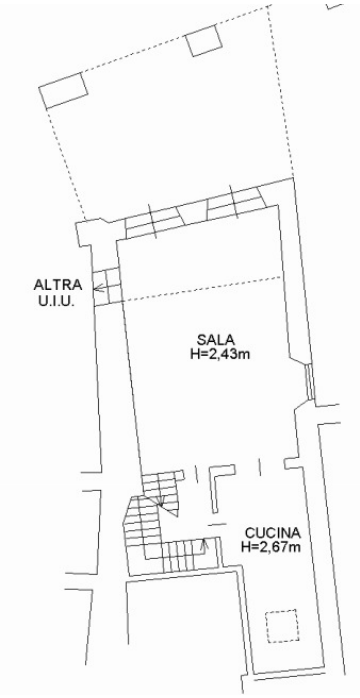
L'unità risulta autonoma in merito a tutte le forniture (energia elettrica, gas, e acqua) e dotata di impianti autonomi; il riscaldamento e il raffrescamento avvengono tramite pompe di calore, con scambiatori esterni, alimentate da un caldaia posta in un locale a deposito al piano interrato. L'impianto fognario è collegato alla fognatura comunale.

Planimetrie dell'immobile

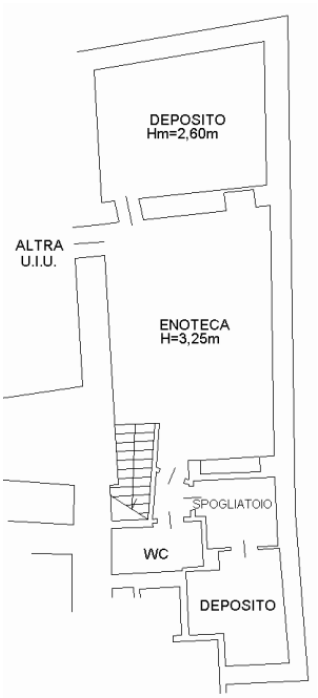
Viene di seguito riportato lo stralcio delle planimetrie catastali attualmente depositate in catasto del negozio al sub 39:

Firmato Da: ENRICO ZORZI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 18d6223

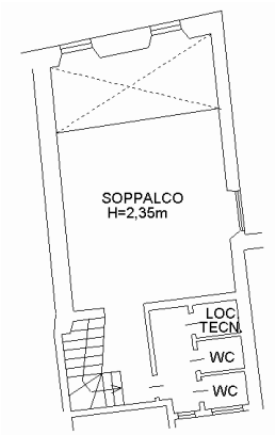
- Piano terra



- Piano interrato



- Piano primo



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

I beni condominiali in comproprietà con le altre unità abitative risultano le parti necessarie per gli usi comuni (come il suolo, le strutture, la copertura).

Nell'elaborato planimetrico attuale e in quello storico (1994) non vengono individuati beni comuni non censibili in comproprietà con il subalterno che individua l'immobile in oggetto (vedi allegato 6). Da colloquio con l'amministrazione si è accertato che di fatto ai conduttori del ristorante in oggetto, di cui al sub 39, è consentito l'accesso al cavedio (sub 41) percorrendo l'androne e il vano scale (con accesso da Via Ponte Nuovo 8), per la manutenzione della canna fumaria e le unità esterne delle pompe di calore. Ciò non comporta tuttavia che vi siano instaurate servitù o che vi siano beni comuni con il subalterno in oggetto.

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

L'accesso (pedonale) avviene direttamente dalla strada pubblica Piazzetta Pescheria.

Firmato Da: ENRICO ZORZI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 18d6223

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Nello strumento urbanistico Piano degli Interventi vigente del Comune di Verona, approvato con D.C.C. n. 91 del 23/12/2011, e successive varianti fino alla variante n. 29, approvata in forza di D. C.C. n. 19 del 05/04/2022, l'edificio si trova in Zona omogenea "Centro Storico Maggiore", con categoria di intervento A.3 ove sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo sino a ristrutturazione previa analisi filologica e progetto di massima (allegato 12). Non vi è quindi possibilità di aumento sostanziale di volume e superficie utile.

Sull'edificio insiste un vincolo Monumentale diretto instaurato con provvedimento del 34/06/1955, trascrizione 10/08/1955 n. 9204 R.G. vol. 2637 e n. 7167 R.P. regolato dall'art. 21 Dlgs 42/2004 Beni Paesaggistici. In forza di questo vincolo un progetto che coinvolga sia le parti interne che esterne dell'edificio deve essere sottoposto a parere preventivo vincolante della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici

Sull'edificio insiste inoltre un vincolo Paesaggistico ex art. 136 Dlgs 42/2004 Beni Paesaggistici (Vincolo centro storico di Verona - area compresa entro le mura magistrali) ai sensi D.M. 19660307 G.U. N. 107 del 03/05/1966. In forza di questo vincolo un progetto che coinvolga le parti esterne deve essere sottoposto a parere preventivo della Commissione Edilizia Integrata e al successivo assenso della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

La situazione catastale attuale (allegato 6), come presente in Catasto (Agenzia del Territorio) risulta sostanzialmente conforme sia dal punto di vista dell'intestazione, con la proprietà attuale, sia dal punto di vista della conformità tra stato di fatto e planimetrie catastali depositate. Si segnala che la rappresentazione della scala, che porta dal piano interrato al piano terra, differisce da quanto realizzato in relazione allo sbarco degli ultimi tre gradini al piano terra che non risultano rappresentati nelle piante. La scala risulta conforme al progetto depositato in comune DIA 5948/01 e non all'ultimo progetto di cui alla S.C.I.A. N. 2905/18. A parere del sottoscritto perito il dettaglio risulta trascurabile. Tuttavia il sottoscritto perito si rende disponibile ad effettuare un aggiornamento della planimetria catastale se il Signor Giudice dell'esecuzione lo ritenesse necessario.

Firmato Da: ENRICO ZORZI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 18d6223

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

Presso il Comune di Verona in relazione all'immobile sono presenti le seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazione edilizia SK 8574 del 22/02/1983 per restauro e installazione di un ascensore e successiva concessione SK 8574bis del 27/11/1987 per completamento opere

- Concessione edilizia Sk 3127 del 17/08/1990 per risanamento igienico-sanitario di locali di abitazione e parziale sostituzione dei solai e successive varianti SK 8722 del 31/05/1993 e SK 3750 del 11/07/1994

- Autorizzazione ambientale N. 1057 del 09/03/2001 in relazione al completamento delle opere di cui alla Concessione SK 3750

- D.I.A. N. 4812 del 23/03/2001 in relazione al completamento delle opere di cui alla Concessione SK 3750

- Autorizzazione ambientale N. 761 del 10/10/2001 in relazione all D.I.A N. 4812

- D.I.A. N. 5948 del 26/09/2001 in relazione al completamento delle opere di cui alla D.I.A. N. 4812

- Rilascio del certificato di agibilità in data 21/11/2001 pg. 95710/01 prot. 464/2001 in relazione alle pratiche SK 3127/89, SK 8722/91, SK 3750/93, DIA 4812/01, DIA 5948/01

- D.I.A. N. 71 del 08/01/2007 e successiva variante D.I.A. N. 9337 del 16/11/2007 per modifiche alla cucina

S.C.I.A. N. 2905 del 31/12/2018 per opere di completamento della DIA N. 71/2007.

Segnalazione Certificata per l'agibilità N. 211 del 06/05/2019. L'agibilità risulterebbe quindi rilasciata per silenzio-assenso ai sensi art. 24 d.p.r. n. 380 06/06/2001.

Si precisa che queste ultime due pratiche riguardavano oltre che l'unità oggetto della presente procedura anche l'unità di cui al subalterno 39 della particella 7, confinante ad est, che un tempo era contestualmente gestita ed occupata in forza di contratto di locazione, attualmente non più in essere.

Si precisa inoltre che vengono allegate le pratiche edilizie significative e non tutte le pratiche elencate che pure sono state visionate e prodotte al sottoscritto perito dal

Firmato Da: ENRICO ZORZI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 18d6223

Comune di Verona (allegati da 7 a 11).

Durante il sopralluogo il sottoscritto perito ha riscontrato che la situazione dell'immobile risulta sostanzialmente conforme allo stato progettuale e catastale eccetto la rappresentazione della scala che porta dal piano interrato al piano terra che differisce da quanto realizzato con lo sbarco degli ultimi tre gradini al piano terra che non risultano rappresentati nelle piante.

Trattandosi di difformità relative a modeste opere interne il sottoscritto perito ritiene che sia possibile presentare una pratica in sanatoria (Scia ai sensi art. 22, o Cila ai sensi art. 6-bis del DPR 380 del 06/06/2001). Con preventiva acquisizione del parere della soprintendenza. Nel capitolo dedicato alla valutazione si tiene conto delle spese sommarie per la sanatoria.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

L'accesso agli immobili è avvenuto in data 20/11/2024 alla presenza del Custode Giudiziario Avv. Silvia Savoia.

L'immobile risulta occupato [redacted] in forza di contratto di locazione ad uso ristorazione avente come locatore la [redacted], e come conduttore la stessa [redacted] con canone anno di € 40.000,00 (€ 3.333,33 mensile), stipulato il 01/12/2022, come emerge dalla visura presso l'Agenzia delle Entrate che comunica la presenza di un contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Verona 2 al n.12614 Serie 3T in data 01/12/2022 per la durata di dodici anni con inizio il 01/12/2022 e termine il 30/11/2034 (allegato 3). Si segnala che all'interno del contratto. Al punto 5.2., "*Le parti danno reciprocamente atto che l'immobile necessita di imponenti lavori per la messa a norma degli impianti, per la rifunzionalizzazione delle cucine e per la ristrutturazione dei locali; la stima di tali allestimenti ammonta – attualmente – ad una cifra di € 370.000,00 (trecentosettantamila/00 Euro), le parti dichiarano che di tanto si è tenuto specificamente conto nella determinazione del canone di locazione …".*

In relazione al fatto che le opere, impiantistica e arredo, conteggiati all'interno della cifra

Firmato Da: ENRICO ZORZI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 18d6223

di € 370.000,00, verrebbero scalate dall'affitto mensile, farebbe presupporre che tutte le opere, impianti e arredi rimarrebbero alla fine della locazione a disposizione della proprietà, come parrebbe specificato allo stesso punto del contratto.

Al momento del sopralluogo il Custode e il sottoscritto perito hanno richiesto a parte conduttrice i giustificativi di spesa delle opere realizzate nell'immobile successivamente alla presa di possesso dell'immobile, tenuto conto che alla data del sopralluogo le opere risultavano concluse e l'immobile si presentava in uno stato discreto e funzionante in ogni sua parte. I giustificativi non sono ancora pervenuti alla data del deposito del presente elaborato peritale. La valutazione dell'importo contrattuale in detrazione viene espressa nel paragrafo successivo in parte dedicato alla valutazione della congruità della locazione.

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

Il contratto risulta opponibile alla procedura in quanto registrato in data 01/12/2022, anteriore alla notifica del pignoramento, del 04/10/2024.

Della presenza del contratto di locazione si tiene conto ai fini della valutazione finale per deprezzamento nel paragrafo D.1.13.4 dedicato agli adeguamenti e correzioni di stima.

Valutazione della congruità della locazione

In relazione alla congruità della locazione si ritiene che, tenendo come riscontro i valori espressi dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e dell'Osservatorio Immobiliare (dati disponibili al secondo semestre 2022, periodo della stipula del contratto di locazione), ha accertato che per immobili commerciali analoghi risulta un valore medio per mq. lordo al mese di € 21,00.

Pertanto tenendo conto della consistenza dell'immobile e applicando i coefficienti correttivi per le varie destinazioni d'uso si ha:

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Sala e vano scala al piano terra	67,14	21,00 €	1.879,92 €
Cucina	19,90	21,00 €	557,20 €
Enoteca piano interrato	54,98	21,00 €	1.539,44 €
Anti p.int	1,97	21,00 €	55,16 €
Wc piano int.	5,96	21,00 €	166,88 €
Soppalco p.1	67,14	21,00 €	1.879,92 €

Firmato Da: ENRICO ZORZI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 18d6223

W.c. piano 1	11,59	21,00 €	324,52 €
Spogliatoio p. int.	3,88	21,00 €	108,64 €
Deposito p.int.	6,80	21,00 €	190,54 €
Deposito p.int.	16,92	21,00 €	473,76 €
Portico p.ter.	14,07	21,00 €	394,06 €
	270,36		**5.677,53 €**

Totale mensile € 5.677,53

Se si suddividessero le spese dichiarate nel contratto di locazione per il periodo di affitto, ossia 12 anni equivalenti a 144 mensilità, si avrebbe € 370.000,00/144 = € 2.569,44.

Pertanto detraendo all'affitto mensile congruo di € 5.677,04 la ripartizione mensile delle spese sostenute (€ 2.569,44) si otterrebbe l'importo di € 3.108,09 che porterebbe a far ritenere congruo l'affitto applicato di € 3.333,33.

La congruità dell'individuazione dell'affitto in € 5.677,53 è dato dal fatto che se si sommassero le spese, che si dichiara di aver sostenuto, per l'incidenza mensile di € 2.569,44 all'affitto che viene mensilmente corrisposto di € 3.333,33 si otterrebbe l'importo di € 5.902,77 che costituirebbe l'affitto congruo dedotto dal contratto di locazione. In tal senso l'affitto congruo stimato di € 5.677,53, sul dato delle superfici reali, risulta congruo.

Se invece le spese dichiarate nel contratto non venissero completamente e adeguatamente dimostrate, e venissero dimostrate anche in maniera inferiore a quanto espresso nel contratto, il canone di locazione applicato non risulterebbe congruo in quanto risulterebbe inferiore di un terzo al giusto canone di locazione: € 5.677,04/3x2 = € 3.785,02.

Andando a ritroso, e sottraendo all'affitto mensile congruo, di € 5.677,53, l'affitto attualmente corrisposto di € 3.333,33, si otterrebbe l'importo mensile di € 2.344,20, che corrisponderebbe all'importo mensile in detrazione per le spese di adeguamento che dovrebbero risultare per lo meno di € 337.564,80 (2.344,20 x 144).

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

Dalla relazione notarile, Notaio Vincenzo Calderini di Maddaloni (CE), depositata agli atti per iniziativa di parte, integrata dal sottoscritto perito con l'aggiornamento delle formalità

Firmato Da: ENRICO ZORZI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 18d6223

e dalle visure storiche catastali per ciascuno dei beni pignorati e le visure ipotecarie sulla parte esecutata, nonché sul nominativo di ciascuno degli autori del trasferimento del diritto pignorato dalla data di trascrizione dell'atto di pignoramento sino al primo acquisto ultraventennale (vedi allegati 4 e 5), risultano le formalità che colpiscono gli immobili oggetto di pignoramento e/o delle provenienze catastali riportate successivamente al paragrafo D.1.8.1.

In relazione ai nominativi degli autori del trasferimento vengono riportate, tra le note ispezionate, solo quelle che contengono, degli immobili in Verona, le note di pertinenza del bene oggetto di esecuzione (allegato 5):

a) atto di compravendita a rogito Notaio Gianfranco Tomezzoli di Verona, in data 12/10/2000 rep. 80194, trascritto a Verona il 20/10/2000 ai nn. 38862 R.G. e 26160 con il quale [redacted]

b) annotazione a trascrizione di condizione sospensiva a rogito Notaio Gianfranco Tomezzoli di Verona, in data 21/12/2000 rep. 80570, trascritto a Verona il 10/04/2001 ai nn. 13800 R.G. e 1677 R.P. con il quale viene annullata la condizione sospensiva in quanto l'immobile faceva parte di un edificio sottoposto a vincolo ex d.lvo 29.10.1999 n. 490. Pertanto l'efficacia reale della vendita e' stata sottoposta alla condizione sospensiva di legge del mancato esercizio del diritto di prelazione a favore dello Stato, della Regione Veneto, della Provincia e Comune di Verona a seguito di denuncia al competente soprintendente per i beni culturali e ambientali. La denuncia fu effettuata in data 17.10.2000 ed il termine di due mesi risultava il 17.12.2000 senza che gli enti predetti abbiano esercitato il diritto di prelazione nell'acquisto.

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

1) – Iscrizione di ipoteca volontaria a favore di [redacted] iscritta a Verona in data 12/05/2006 ai nn. 22621 R.G. e 5621 R.P., in forza di atto a rogito Notaio Vincenzo Scaduto rep. 1669/1264 del 10/05/2006, per € 1.800.000,00, a garanzia di capitale di € 1.000.000,00,

Firmato Da: ENRICO ZORZI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 18d6223

a carico [redacted] A margine della presente iscrizione sussistono la seguenti annotazioni di modifica durata: annotazione n. 1518 del 28/02/2011 e annotazione n. 555 del 25/0/2012.

2) – Iscrizione di ipoteca volontaria a favore di [redacted] iscritta a Verona in data 08/11/2006 ai nn. 55514 R.G. e 14028 R.P., in forza di atto a rogito Notaio Giuseppe Tucci rep. 62766/13217 del 06/11/2006, per € 486.000,00, a garanzia di capitale di € 270.000,00, a carico di [redacted] A margine della presente iscrizione sussistono la seguenti annotazioni di modifica durata: annotazione n. 1484 del 25/02/2011 e annotazione n. 556 del 25/01/2012.

3) – Iscrizione di ipoteca volontaria a favore di [redacted] iscritta a Verona in data 20/03/2007 ai nn. 13881 R.G. e 3091 R.P., in forza di atto a rogito Notaio Luca Paolucci rep. 15911/11302 del 13/03/2007, per € 320.000,00, a garanzia di capitale di € 165.000,00, a carico [redacted] sui beni oggetto di pignoramento; a carico di [redacted] per 1 / 2 di piena proprietà e a carico di [redacted] per 1 / 2 di piena proprietà sui beni NCEU Comune di Verona Sez B Fg. 9 partic. 220 sub 1. Debitori non datori di ipoteca [redacted]

4) – Iscrizione di ipoteca volontaria a favore di [redacted] iscritta a Verona in data 27/04/2010 ai nn. 15990 R.G. e 3356 R.P., in forza di atto a rogito Notaio Art Paladini rep. 9672/5088 del 21/04/2010 per € 333.000,00, a garanzia di capitale di € 185.000,00, a carico di [redacted]

5) – Iscrizione di ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione a favore di [redacted] atto in data 21/07/2016 rep. 1101/12216, iscritta a Verona in data 04/08/2016 ai nn. 31504 R.G. e

Firmato Da: ENRICO ZORZI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 18d6223

5187 R.P., per € 57.909,92, a garanzia di capitale di € 28.954,96, a carico di [redacted]

6) – Iscrizione di ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione a favore di [redacted] atto in data 21/07/2016 rep. 1102/12216, iscritta a Verona in data 04/08/2016 ai nn. 31524 R.G. e 5191 R.P., per € 258.494,24, a garanzia di capitale di € 129.247,12, a carico di [redacted]

7) – Iscrizione di ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione a favore di [redacted] atto in data 17/02/2017 rep. 1416/12217, iscritta a Verona in data 22/02/2017 ai nn. 6995 R.G. e 1069 R.P., per € 424.300,02, a garanzia di capitale di € 212.150,01, a carico di [redacted]

8) Pignoramento derivante da Atto Giudiziario nascente da atto esecutivo o cautelare Uff. Giud. Tribunale di Verona rep. 8252 in data 24/10/2024 a favore di [redacted] contro [redacted] trascritto a Verona in data 25/10/2024 ai nn. 43387 R.G. e 32220 R.P..

Spese a carico della procedura: Per la cancellazione della trascrizione dei pignoramenti immobiliari e delle trascrizioni in genere è dovuta una tassa fissa di € 294,00. Per la cancellazione delle ipoteche volontarie è dovuta un importo fisso di € 94,00 (tassa ipotecaria € 35 e imposta di bollo € 59). Per cui 94,00 X 4 = € 376,00. Per la cancellazione delle ipoteche legali è dovuta una tassa dello 0,50% dell'importo complessivo dell'ipoteca con un minimo di € 200 più un l'importo fisso di € 94. Per cui: € 57.909,92 x 0,5% = € 289,55 + 94 = € 383,55; € 258.494,24 x 0,5% = € 1.292,47 + 94 = € 1.386,47; € 424.300,02 x 0,5% = € 2.121,50 + 94 = € 2.215,50.

Per la cancellazione dei vincoli ed oneri giuridici a carico della procedura risulterebbe quindi una somma complessiva di (294+376+383,55+1386,47+2215,50) € 4.655,52.

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

Firmato Da: ENRICO ZORZI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 18d6223

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

L'immobile in oggetto è sottoposto a vincolo ex d.lgs 29/10/1999 n. 490 e successivo d. lgs 22 gennaio 2004, n. 42 (artt. da 59 a 62) mediante il quale lo Stato, la Regione Veneto, la Provincia e il Comune di Verona, possono esercitare il diritto di prelazione entro sessanta giorni dall'invio al competente soprintendente della denuncia da parte all'alienante, in caso di trasferimento della detenzione, o dall'acquirente in caso di trasferimento avvenuto nell'ambito di procedure di vendita forzata; la denuncia deve avvenire entro trenta giorni dal trasferimento.

Si segnala che con nota a margine dell'atto di compravendita (allegato 1) è stato dichiarato l'invio della comunicazione della vendita alla Soprintendenza di Verona a mezzo dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in data 06/05/2004 prot. 05862.

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Da informazioni ricevute dall'Amministratore del Condominio "Al Cristo", Avv. Melania Zerpelloni (0458580309 – Sommacampagna VR), ad oggi, dal bilancio consuntivo 2023/2024 (dal 01/03/2023 al 29/02/2024) e bilancio preventivo dell'esercizio 2024-2025, risultano spese insolute a carico dei beni oggetto di esecuzione per € 23.399,80, oltre che € 1.381,48 per l'esercizio straordinario del 2020 (allegato 14). Si precisa che queste ultime spese non rientrerebbero tra le spese dell'anno in corso e dell'anno precedente (ai sensi art. 63 disp. att. c.c.).

Si informa inoltre che, dal riparto preventivo 2024-2025, risultano delle spese medie ordinarie in capo agli immobili che varierebbero tra circa € 1.200 e € 1.500 annui. Si precisa inoltre che, dalle indicazioni dell'amministratore risulterebbe di pertinenza dell'appartamento la quota di 294,12/1000 di comproprietà condominiale sulle parti comuni.

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

L'immobile risulta di proprietà dell'impresa esecutata. Quest'ultima non esercita attualmente l'attività ma attualmente risulta oggetto di locazione (allegato 3); il bene è

Firmato Da: ENRICO ZORZI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 18d6223

pervenuto a parte esecutata con atto di compravendita (allegato 1) .

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Si segnala che l'immobile non è stato costruito in regime di edilizia convenzionata pubblica.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Si precisa che è stata pignorata complessivamente la quota dell'intero e che si esprime in ogni modo una valutazione di indivisibilità dell'unità commerciale.

D.1.13. Valutazione del lotto

D.1.13.1. Consistenza

Descrizione Negozio (ristorante) di cui al punto **A**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Sala e vano scala al piano terra	Sup. reale lorda	67,14	1,00	67,14
	Sup. reale netta	49,91	1,00	49,91
Cucina	Sup. reale lorda	19,90	1,00	19,90
	Sup. reale netta	15,29	1,00	15,29
Enoteca piano interrato	Sup. reale lorda	54,98	1,00	54,98
	Sup. reale netta	42,50	1,00	42,50
Anti p.int	Sup. reale lorda	1,97	1,00	1,97
	Sup. reale netta	1,65	1,00	1,65
Wc piano int.	Sup. reale lorda	5,96	1,00	5,96
	Sup. reale netta	4,60	1,00	4,60
Soppalco p.1	Sup. reale lorda	67,14	1,00	67,14
	Sup. reale netta	49,91	1,00	49,91
W.c. piano 1	Sup. reale lorda	11,59	1,00	11,59
	Sup. reale netta	8,48	1,00	8,48
Spogliatoio p. int.	Sup. reale lorda	7,76	0,50	3,88
	Sup. reale netta	5,98	1,00	5,98
Deposito p.int.	Sup. reale lorda	13,61	0,50	6,80
	Sup. reale netta	10,28	1,00	10,28
Deposito p.int.	Sup. reale lorda	33,84	0,50	16,92
	Sup. reale netta	23,86	1,00	23,86
Portico p.ter.	Sup. reale lorda	40,21	0,35	14,07
	Sup. reale netta	38,39	1,00	38,39
	Sup. reale lorda	**324,10**		**270,36**
	Sup. reale netta	**250,85**		**250,85**

D.1.13.2. Criteri di stima

L'unità commerciale, risulta pienamente funzionale e comodamente abitabile in ogni sua

Firmato Da: ENRICO ZORZI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 18d6223

parte e si trova all'interno di un fabbricato di antica origine. L'immobile ha avuto un intervento di ristrutturazione importante nel 2000, successivamente risulta oggetto costanti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Anche le strutture e l'impiantistica risultano aggiornati nel tempo e si trovano in un discreto stato di manutenzione. Si segnala che la situazione attuale risulta sostanzialmente conforme con lo stato autorizzato sia edilizio che catastale.

Per la valutazione degli immobili si intende utilizzare il Market Comparison Approach (MCA) che è un procedimento di stima del valore di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noto. Il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Si è effettuata una ricerca nel mercato immobiliare, allo scopo di reperire i dati per i beni compravenduti nella zona in oggetto, ricercando immobili con caratteristiche simili al bene oggetto di stima. Da una ricerca effettuata attraverso il portale collegato all'Agenzia delle Entrate relativa gli ultimi 24 mesi (periodo intercorrente da 05/02/2023 al 05/02/2025), si sono riscontrate delle evidenze, che, per il compendio immobiliare in oggetto, si sono rilevate e acquisite tramite reali compravendite di immobili ricadenti nella zona oggetto di valutazione.

Orientativamente il prezzo di mercato di zona, per immobili analoghi, dall'osservatorio di mercato dell'Agenzia delle Entrate risulta con valori medi che si aggirano intorno a € 3.700/mq. per attività commerciali, comodamente abitabili. Per l'Osservatorio delle quotazioni immobiliari la stessa valutazione risulta di circa € 3.900/mq. In base alla ricerca dei comparabili reali attraverso la piattaforma Stimatrix si ricavano prezzi, di immobili commerciali analoghi nella zona, intorno a € 2.550/mq.

Tenuto conto delle condizioni dell'immobile e della data di costruzione il sottoscritto perito ritiene che, in via prudenziale, non si possa attribuire un prezzo unitario maggiore di € 2.600/mq.

Sono stati analizzati tutti gli elementi che possono influire sul valore di mercato dell'immobile tenendo conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato

Firmato Da: ENRICO ZORZI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 18d6223

immobiliare applicando il criterio della comparazione.

Si è poi attribuito un valore sintetico all'immobile in base alla metratura lorda e i coefficienti di ponderazione in relazione alle destinazioni effettive, in base al D.P.R. 138/98, per ottenere le superfici ragguagliate commerciali.

La stima è stata elaborata quindi in base ad una valutazione complessiva di mercato immobiliare di zona tenendo conto delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, dell'Osservatorio di Mercato e della ricerca dei Comparabili reali su piattaforma Stimatrix.

Presso il Comune sono presenti le certificazioni di conformità degli impianti risalenti al 2007. Essi risultano funzionanti e in condizioni discrete; sarebbe tuttavia necessaria una verifica della conformità degli impianti autonomi per la eventuale certificazione della rispondenza alla normativa vigente in materia, tenuto conto della data di realizzazione degli stessi.

D.1.13.3. Stima

A. Negozio (ristorante)

Stima sintetica a vista dell'intero corpo: Peso ponderale: 1
- Valore corpo: **700.000,00 €**
- Valore complessivo intero e diritto e quota: **700.000,00 €**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Sala e vano scala al piano terra	67,14	2.600,00 €	174.564,00 €
Cucina	19,90	2.600,00 €	51.740,00 €
Enoteca piano interrato	54,98	2.600,00 €	142.948,00 €
Anti p.int	1,97	2.600,00 €	5.122,00 €
Wc piano int.	5,96	2.600,00 €	15.496,00 €
Soppalco p.1	67,14	2.600,00 €	174.564,00 €
W.c. piano 1	11,59	2.600,00 €	30.134,00 €
Spogliatoio p. int.	3,88	2.600,00 €	10.088,00 €
Deposito p.int.	6,80	2.600,00 €	17.693,00 €
Deposito p.int.	16,92	2.600,00 €	43.992,00 €
Portico p.ter.	14,07	2.600,00 €	36.591,10 €
	270,36		**702.932,09 €**

- Valore corpo: **702.932,09 €**
- Valore complessivo intero e diritto e quota: **702.932,09 €**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota

Firmato Da: ENRICO ZORZI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 18d6223

A	**Appartamento**	270,36	701.466,05 €	**701.466,05 €**

Valore degli immobili diritto e quota nello stato di fatto in cui si trova **701.466,05 €**

D.1.8.1. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria ed eventuale pratica di regolarizzazione amministrativa. 35.073,30 €

Riduzione del valore per la presenza del contratto di locazione sino al 30/11/2034 (circa 9 anni) che viene calcolato in base all'equivalente pecuniario dell'assegnazione ad immagine di usufrutto. La formula per il calcolo del valore dell'usufrutto Vu è la seguente: Vu= Vp x [1-(1+i)$^{-n}$], ove i è il al tasso di interesse annuo del 2,5% (attuale), *n* rappresenta il numero di anni di durata dell'usufrutto, Vp è il valore dell'immobile così calcolato (rendita catastale per coefficiente categoria catastale C1 = 42,84 = € 5.684,90 x 42,84 = € 243.541,12); Vu=243.541,12 x (1-(1,025)$^{-9}$) = 243.541,12 x 0,2 = 48.708,22 €

Spese condominiali insolute inserite nell'ultimo bilancio nel biennio anteriore alla vendita (allegato 14) 23.399,85 €

Valore complessivo degli adeguamenti e le correzioni di stima **107.181,37€**

D.1.8.2. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni 594.284,68 €

Arrotodato a: 594.000,00 €

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, 24/02/2025

Il perito estimatore

Enrico Zorzi architetto

Firmato Da: ENRICO ZORZI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 18d6223

E. ALLEGATI LOTTO UNICO

E.1. Atto di provenienza
E.2. Visura camerale
E.3. Contratto di locazione
E.4. Ispezioni ipotecarie aggiornate
E.5. Ispezioni ipotecarie sui nominativi degli autori del trasferimento nel ventennio
E.6. Documentazione catastale
E.7. D.I.A. N. 5948 del 26/09/2001
E.8. Certificato di agibilità
E.9. Segnalazione Certificata per l'agibilità 211/19
E.10. Segnalazione Certificata per l'agibilità 211/19 - Relazione tecnica e certificazioni di conformità
E.11. Segnalazione Certificata per l'agibilità 211/19 – Tavola
E.12. Estratto del Piano degli Interventi
E.13. Documentazione fotografia
E.14. Gestione Condominiale

Firmato Da: ENRICO ZORZI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 18d6223