ENRICO ZORZI architetto
37128 Verona, Via Teselli 9 - Tel –fax 045 8347925
e-mail: archezorzi@archezorzi.com
C.F. ZRZ NRC 65R25 L781J - P.I. 02408860233

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Attilio Burti.

Esecuzione Immobiliare R.E. 272/2024

I N T E G R A Z I O N E

DELL'ELABORATO PERITALE

Creditore Procedente: [redacted]

Parte esecutata: [redacted].

Svolgimento delle operazioni peritali

Successivamente al provvedimento del Sig. Giudice dell'Esecuzione, emesso in data 03/03/2025, che chiedeva l'aggiornamento della stima attraverso "*la valutazione di viltà del canone di locazione ex art. 2923, comma terzo, cod. civ. deve essere supportata dall'acquisizione di contratti di locazione di unità immobiliari con destinazione speculare a quella oggetto dell'esecuzione forzata individuale e ubicati nella medesima area*", autorizzando ad accedere presso le banche dati pubbliche ed acquisire informazioni relative a contratti di immobili similari per caratteristiche ed ubicazione ed identica destinazione, il sottoscritto perito, Dott. Arch. Enrico Zorzi, ha provveduto, in data 05/03/2025, ad inoltrare all'Agenzia delle Entrate domanda al fine di accedere direttamente ai terminali dell'Agenzia delle Entrate, con la coadiuvazione di un operatore, ed eseguire direttamente le visure sulla base dei nominativi e identificazioni catastali che sarebbero stati nel frattempo individuati (allegato 1).

Dopo circa un mese dall'invio della richiesta via pec, il sottoscritto perito è stato raggiunto da un telefonata di un

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

impiegato dell'Agenzia delle Entrate che dichiarava l'impossibilità del sottoscritto di accedere direttamente agli uffici e che si sarebbe dovuto inviare un elenco dei nominativi sui quali eseguire le visure richieste.

Prontamente il sottoscritto, successivamente alla preparazione dell'individuazione dei soggetti sui quali effettuare le visure (preparazione che verrà descritta di seguito), ha inviato, in data 18/04/2025, all'Agenzia delle Entrate una seconda richiesta (allegato 2) corredata con l'indicazione dei nominativi sui quali effettuare le visure identificando 46 "quarantasei" immobili (allegato 7).

L'individuazione dei nominativi è avvenuta tramite una prima scelta della zona in cui operare che è stata posizionata tra Via Nizza, il fiume Adige, Via Pigna e Piazza dei Signori.

E' stato eseguito un sopralluogo con il quale sono stati individuati tutti i locali di ristorazione nell'area.

Sono stati successivamente estratti, con visure catastali sulle vie, tutti gli esercizi che appartengono alla categoria catastale C/1 – negozi e botteghe (allegato 3). Tra tutti i negozi, tramite il riscontro incrociato con i dati del sopralluogo e la consultazione degli estratti di mappa, sono stati individuati gli esercizi dedicati alla ristorazione (allegato 4).

Ottenuta così la numerazione delle particelle catastali, successivamente, attraverso la consultazione incrociata degli elaborati planimetrici, degli elenchi subalterni e degli estratti di mappa, sono state eseguite le visure catastali sugli immobili per reperirne i nominativi (allegato 5).

E' stato poi prodotto, da tutte le visure (allegato 6), un elenco sintetico, inoltrato all'Agenzia delle Entrate per comodità di

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

lettura, caratterizzato da 46 esercizi individuati, di categoria C/1 a ristorazione (allegato 7).

Successivamente all'invio della seconda domanda (allegato 2), l'Agenzia dell'Entrate di Verona2 ha risposto individuando, tra i 46 immobili segnalati, 4 contratti di locazione.

Due contratti sono stati inviati al sottoscritto perito, dall'Agenzia delle Entrate di Verona 2, in data 19/05/2025 previo invio del pagamento in data 16/05/2025 (allegato 9); un terzo contratto è stato inviato, dall'Agenzia delle Entrate di Verona 1, in data 26/05/2025 previo invio del pagamento in data 19/05/2025 (allegato 10); così come il quarto contratto (telematico) che è stato inviato dall'Agenzia delle Entrate di Milano 1, in data 26/05/2025 previa richiesta del 19/05/2025 (allegato 11).

Sono quindi stati reperiti i seguenti 4 contratti di locazione:

1- n. 5821 serie 3T registrato a Verona 2 il 04/08/2014 (allegato 12)

2- n. 3604 serie 3T registrato a Verona 2 il 29/03/2022 (allegato 13)

3- n. 8196 serie 3T registrato a Verona 1 il 17/07/2015 (allegato 14)

4- n. 9727 serie 3T registrato a Milano 4 il 05/10/2021 (allegato 15).

Si ricorda che attualmente il contratto di locazione in essere, che ha come oggetto l'immobile oggetto di esecuzione, risulta 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 con canone anno di € 40.000,00 (€ 3.333,33 mensile), risulta opponibile alla procedura, in quanto registrato in data 01/12/2022 anteriore alla notifica del pignoramento, del 04/10/2024, solo nei limiti del novennio dalla data del suo inizio.

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

Aggiornamento della valutazione della congruità della locazione

Tenendo conto delle superfici catastali riportate nei contratti, che sono state confermate nei casi in cui coincidevano con quelli accertati nelle visure catastali e aggiornati se non coincidenti, i dati che emergono dai contratti di locazione sono i seguenti:

contratto 1: mq. 247; € 37.500 annui / 12 = € 3.125,00 / 247 =
= € 12.65/mq.

contratto 2: mq. 112; € 24.000,00 annui / 12 = € 2.000,00 / 112 =
= € 17,86/mq.

contratto 3: mq. 18; € 8.760,00 annui / 12 = € 730,00 / 18 =
= € 40,56/mq.

contratto 4: mq. 132; € 30.000,00 annui / 12 = € 2.500,00 / 132 =
= € 18,94/mq.

Si fa notare che in relazione ai contratti 1 e 3 si registrano dei prezzi unitari che presentano dei valori troppo contraddittori (probabilmente perché il contratto 1 presenta delle criticità e ricorrenti allagamenti, come descritto nel contratto stesso e il contratto 3 presenta una superficie ridotta che fa probabilmente lievitare i prezzi) e quindi non credibili.

Si registrano dei prezzi allineati invece per i contratti 2 e 4 con delle superfici omogenee.

Pertanto alla luce dei dati esaminati il sottoscritto CTU ritiene che sia corretto attribuire il prezzo unitario di € 18/mq.

Una volta accertato il prezzo unitario il sottoscritto perito ritiene di dover applicare la superficie commerciale lorda ragguagliata per la determinazione del giusto canone.

Si precisa che la superficie reale è stata accertata dal sottoscritto perito con rilievo metrico in loco, tramite laser delle misure fondamentali, rilevate durante il sopralluogo

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

congiunto con il Custode Giudiziario in data 20/11/2024 (allegato 16). Tale rilievo è stato restituito e posto a confronto, previa scansione del progetto depositato in Comune e, ove le misure non corrispondevano, è stata scelta la misura inferiore. In tal senso è stato reso il rilievo grafico ove le superfici nette e lorde sono state individuate tramite polilinee precise delle superfici nette e lorde interessate (allegato 17). Non vi è dubbio quindi della correttezza delle superfici ottenute, che sono state poi ragguagliate tramite gli opportuni coefficienti di ponderazione per ottenere le congrue superfici lorde ragguagliate.

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 ragguagliate commerciali:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Sala e vano scala al piano terra	67,14	18,00 €	1.879,92 €
Cucina	19,90	18,00 €	557,20 €
Enoteca piano interrato	54,98	18,00 €	1.539,44 €
Anti p.int	1,97	18,00 €	55,16 €
Wc piano int.	5,96	18,00 €	166,88 €
Soppalco p.1	45,92	18,00 €	1.879,92 €
W.c. piano 1	11,59	18,00 €	324,52 €
Spogliatoio p. int.	3,88	18,00 €	108,64 €
Deposito p.int.	6,80	18,00 €	190,54 €
Deposito p.int.	16,92	18,00 €	473,76 €
Portico p.ter.	14,07	18,00 €	394,06 €
	249,14		**4.484,52 €**

Totale mensile € 4.484,52

Si precisa che la versione della perizia depositata in data 23/02/2025 conteneva un refuso nel senso che la superficie del soppalco al primo piano era stata indicata, nell'immissione dei dati, equivalente alla sala al piano terra. In realtà il soppalco compre una superficie inferiore rispetto alla sala al piano terra.

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

In tal senso è stata corretta la tabella sia in relazione al presente paragrafo sia a quello successivo dell'aggiornamento della stima.

Di per sè il canone di locazione in essere di € 3.333,33/mese non risulta inferiore di un terzo al giusto canone calcolato di € 4.484,52/mese.

Tuttavia per stabilire in via definitiva la viltà o meno del canone di locazione in essere si rimanda ad una futura decisione del Signor Giudice dell'Esecuzione in quanto rimane ancora aperta la valutazione delle opere *"per la messa a norma degli impianti, per la rifunzionalizzazione delle cucine e per la ristrutturazione dei locali"* che parte conduttrice si era impegnata ad eseguire in sede contrattuale per € 370.000,00.

Il sottoscritto perito può in questa sede solo fornire indicazioni in relazione alla documentazione prodotta su richiesta del Custode Giudiziario e allegata dallo stesso, nella relazione del 27/03/2025, ove vengono esposte le fatture degli interveti effettuati dal marzo 2023 all'agosto 2024.

Si precisa che, al netto dell'iva e degli oneri fiscali, sono state sostenute spese per complessivi € 117.245,50 di cui:

- € 1.800,00 per competenze professionali
([redacted] N. 1/2023 e [redacted] N. 19/2023)
- € 84.436,50 per forniture di arredi fissi e mobili
([redacted] N. 24/2023-34/2023-1/2024-20/2024-26/2024)
- € 9.500,00 per manutenzioni ordinarie (pitture e restauro)
([redacted] N. 42/2024 e [redacted] N. 8/2023)
- € 21.509,00 per opere di impiantistica
([redacted] N. 38/2023-46/2023 - Fattura [redacted] 48/2023 - [redacted] N. 106/2023-223/2023).

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

Durante il sopralluogo il sottoscritto perito ha potuto accertare che i lavori documentati nelle fatture si sono effettivamente verificati ma che essi hanno riguardato esclusivamente interventi di arredo fisso e mobile, adeguamenti impiantistici e opere di manutenzione ordinaria di tinteggiatura e modeste finiture. Gli interventi non hanno riguardato opere strutturali o edilizie di un certo rilievo che rendessero necessario presentare pratiche edilizie, tenuto conto inoltre che l'immobile è sottoposto a vincolo monumentale.

Si segnala che risulterebbe inoltre utile approfondire se, una volta compensate tali spese (di arredo fisso e mobile e modeste opere di all'impiantistica e di manutenzione ordinaria), esse rimangano totalmente ed integralmente a disposizione del futuro acquirente o meno.

Aggiornamento della stima

A. Negozio (ristorante)

Stima sintetica a vista dell'intero corpo: Peso ponderale: 1

- Valore corpo: **650.000,00 €**
- Valore complessivo intero e diritto e quota: **650.000,00 €**

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	45,92	2.600,00 €	119.392,00 €
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 €
	249,14		**647.760,09 €**

- Valore corpo: **647.760,09 €**
- Valore complessivo intero e diritto e quota: **647.760,09 €**

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

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	**Appartamento**	249,14	648.880,05 €	**648.880,05 €**

Valore degli immobili diritto e quota nello stato di fatto in cui si trova **648.880,05 €**

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. 32.444,00 €
- Riduzione del valore per la presenza del contratto di locazione sino al 30/11/2031 (circa 6 anni) che viene calcolato in base all'equivalente pecuniario dell'assegnazione ad immagine di usufrutto a termine. La formula per il calcolo del valore dell'usufrutto Vu è la seguente: $Vu= Vp \times [1-(1+i)^{-n}]$, 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 0,14= 34.095,76 €
- Spese condominiali insolute inserite nell'ultimo bilancio nel biennio anteriore alla vendita (allegato 14 della perizia) 23.399,85 €

Valore complessivo degli adeguamenti e le correzioni di stima **89.939,61€**

Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni 558.940,44 €

Arrotodato a: 559.000,00 €

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

Documenti allegati

1- Prima domanda all'Agenzia Entrate del 05-03-2025
2- Seconda domanda all'Agenzia Entrate del 18-04-2025
3- Individuazione di tutti i C1
4- Individuazione dei C1 a ristorazione
5- Visure varie incrociate
6- Visure complete sugli immobili individuati
7- Elenco sintetico degli immobili individuati
8- Risposta Agenzia Entrate VR2 del 15-05-2025
9- Invio di n. 2 contratti VR2
10- Invio n. 1 contratto VR1
11- Invio n. 1 contratto Mi1
12- Contratto n 5821 serie 3T Verona 2 04-08-2014
13- Contratto n 3604 serie 3T Verona 2 29-03-2022
14- Contratto n 8196 serie 3T Verona 1 17-07-2015
15- Contratto n 9727 serie 3T Milano1 05-10-2021
16- Rilievo metrico
17- Rilievo grafico (programma autocad)

Verona, 29 maggio 2025

il Perito

Enrico Zorzi architetto

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