

PERIZIA DI STIMA
LOTTO UNICO

Procedura esecutiva n. **204/2024 RGE**

Giudice Dott. ATTILIO BURTI

Creditore procedente INTRUM ITALY S.p.A.

Creditore intervenuto TIGRI SPV S.r.l.

Parte esecutata [REDACTED] costituito



Esperto stimatore

Dott. Ing. Nereo FERRARESE - n. A-1087 Ordine Ingegneri di Verona

Custode giudiziario

Dott.ssa Costanza MERZARI - e-mail: c.merzari@essecm.it telefono: 045 8060411

Incarico conferito il 12.09.2024 con l'audizione parti rinviata al **04.06.2025**



INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A - SCHEDA SINTETICA DEL 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 del lotto	5
D.1.1.1 - Verifiche anagrafiche - Camera di Commercio	6
D.1.2 - Identificazione catastale dei beni oggetto di vendita	6
D.1.3 - Descrizione dei beni	9
D.1.3.1 - Contesto	9
D.1.3.2 - Descrizione dell'unità immobiliare e dell'edificio	10
D.1.3.3 - Individuazione dei beni condominiali e delle pertinenze	14
D.1.3.4 - Individuazione degli accessi dell'immobile	15
D.1.4 - Situazione urbanistica della zona	15
D.1.5 - Situazione catastale dell'immobile	16
D.1.6 - Situazione edilizia dell'immobile	17
D.1.7 - Stato di occupazione dell'immobile	21
D.1.7.1 - Identificazione degli occupanti	23
D.1.7.2 - Opponibilità dello stato d'occupazione	23
D.1.8 - Vincoli e oneri giuridici	24
D.1.8.1 - Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati dalla procedura	24
D.1.8.2 - Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	25
D.1.8.3 - Accertamento dei vincoli e oneri giuridici che sono opponibili	26
D.1.8.4 - Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi	27
D.1.9 - Indicazioni acquisite sui vincoli condominiali	27
D.1.10 - Indicazioni sul regime fiscale della vendita	27
D.1.11 - Immobile in regime di edilizia convenzionata	27
D.1.12 - Separazione in natura e progetto divisionale	27
D.1.13 - Valutazione del lotto	28
D.1.13.1 - Consistenza	28
D.1.13.2 - Criteri di stima	29
D.1.13.3 - Stima	31
D.1.13.4 - Adeguamenti e correzioni della stima	37
D.1.13.5 - Valore della stima al netto delle decurtazioni	37
E - ALLEGATI	39



A - SCHEDA SINTETICA DEL LOTTO UNICO

Procedura	n. 204/2024 RGE Tribunale di Verona
Lotto	1 (unico)
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Officina artigianale e con area urbana pertinenziale sup. commerciale totale m² 965,79
Ubicazione	Monteforte d'Alpone (VR), via Silvio Perazzolo, civ. n° 29
Dati catastali	Comune di MONTEFORTE D'ALPONE, Catasto fabbricati: foglio 13, mappale 96, categoria C/3, consistenza m² 552 foglio 13, mappale 168 sub 7, categoria F/1, sup. m² 844 Catasto terreni: foglio 13, m.n. 168 EU, superficie m² 8.871
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 299.500,00 (euro duecentonovantanovemilacinquecento)
Stato di occupazione	Officina della Ditta eseguita non attiva e residenza
Irregolarità edilizie	NO – salvo ampliamenti non conclusi e variazioni d'uso
Irregolarità catastali	SI – consistenze catastali da aggiornare
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE: L'officina con relative pertinenze in via S. Perazzolo n. 29 sul m.n. 96 è disposta su un piano fuori terra ed è composta dalla parte est a tre campate con copertura a shed e con un locale deposito interno e un w.c. (ridossata e est ad altra officina di terzi fronte strada), da un distinto edificio realizzato in ampliamento sull'angolo nord est dell'officina, autorizzato come ufficio, esposizione e w.c. - entrambi collaudati e muniti di agibilità nel 1999 - e da un ampliamento a una campata con copertura a shed realizzato in collegamento a ovest con l'officina e con una tettoia aperta ridossata a ovest autorizzato nel 2001 con lavori non conclusi. Sempre nel 2001 è stato autorizzato sul m.n. 168 sub 7 un edificio a due piani fuori terra realizzato <i>al rustico (senza scala)</i> e composto da una sala esposizione e due uffici con bagno e accessori al piano terra e da due uffici con bagno e terrazze a piano 1° - il tutto predisposto all'epoca per costituire la sede della Ditta eseguita con eventuale parte residenziale. L'attività è cessata dal 2020 e gli edifici realizzati in corso dei lavori - in particolare tettoie, edifici leggeri e prefabbricati - richiedono un riordino generale e la conclusione dei lavori, previo il rinnovo dei titoli edilizi e delle convenzioni, nel rispetto delle normative intervenute.	

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

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

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

Tribunale di Verona - procedura esecutiva n. 204/2024 RGE

3 di 40

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

B - DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Nella nota di trascrizione riferita all'atto di pignoramento dell'**08.07.2024**, viene indicata in capo alla [REDACTED]

(VR), la quota di **1/1** (un intero) della piena proprietà dei seguenti beni in Com. di Monteforte d'Alpone (VR), via Silvio Perazzolo (n. 29 per m.n. 96):

CEU - fg. 13 - m.n. 96 - cat. C/3 - consistenza m² 552 - piano T

CEU - fg. 13 - m.n. 168 sub 7 - cat. F/1 - area urbana - m² 844 - piano T

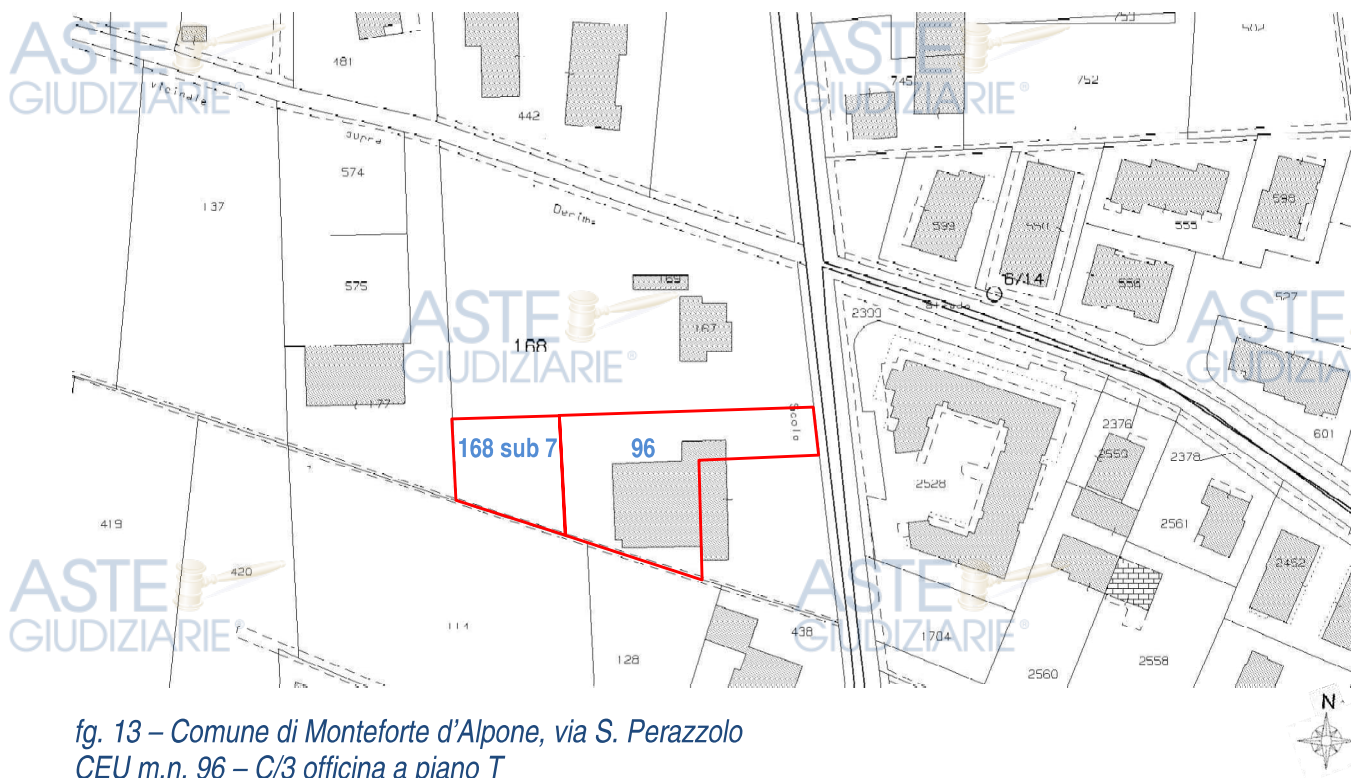
I riferimenti agli atti registrati riportati nel certificato notarile ex art. 567 CPC risultano allineati e coerenti e non evidenziano necessità di visure ipotecarie integrative, considerata la continuità storica degli atti pregressi riportata salvo verifica dell'attuale consistenza dei beni allibrati.

La documentazione catastale depositata in atti è stata integrata con brano mappale completo, due elaborati planimetrici, visure storiche e planimetrie delle unità immobiliari urbane staggite.

Il titolo di provenienza al debitore del 1994 è stato reperito all'accesso in UTC.

C - DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Gli immobili staggiti sono costituiti da un'officina a un piano fuori terra (m.n. 96) con accesso comune, area di pertinenza e l'area urbana m.n. 168 sub 7, che possono essere considerate un unico compendio costituente il LOTTO UNICO della presente procedura esecutiva.



fg. 13 – Comune di Monteforte d'Alpone, via S. Perazzolo

CEU m.n. 96 – C/3 officina a piano T

CEU m.n. 168 sub 7 – F/1 area urbana a piano T estratto da mappa catastale del fg. 13 di Monteforte d'Alpone

Tribunale di Verona - procedura esecutiva n. 204/2024 RGE

D - DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1 - LOTTO UNICO

Il LOTTO UNICO è costituito da un'officina a piano terra con corte e da un'area urbana di pertinenza esclusiva in distinto lotto adiacente attualmente allibrati in Com. di Monteforte d'Alpone, CEU fg. 13, m.n. 96 - cat. C/3 - officina - piano T e m.n. 168 sub 7 - cat. F/1 - area urbana.

D.1.1 - PROPRIETÀ DEL LOTTO

Al ventennio, la proprietà delle unità immobiliari urbane all'epoca allibrate in Com. di Monteforte d'Alpone, fg. 13, m.n. 96 e m.n. 168 sub 7 CEU (costituenti parti identificate su elaborato planimetrico dell'attuale m.n. 168 CT - ENTE URBANO di ha 0.88.71) risultava assegnata per la quota dell'intera piena proprietà all'

quanto al **m.n. 96** (costituito dai m.n. 96 e m.n. 168 sub 4 CEU - area urbana da assegnare di m² 1.813, successivamente fusi con soppressione del m.n. 168 sub 4) in forza di scrittura privata di divisione dei beni in successione di

e di contestuale compravendita con atto del 19.01.1994 rep. 59178 Notaio MARRANGHELLO contro la quota di 1/2 (un mezzo) ciascuno.

Quanto al **m.n. 168 sub 7** (area urbana da assegnare divenuta area urbana F1 di m² 844), l'assegnazione avveniva in forza dell'atto di compravendita del 29.05.2001 rep. 100995 Notaio MARRANGHELLO per la quota di 1/1 (intera piena proprietà). (allegato. E.1)

La risulta iscritta nel Registro delle Imprese CCIAA di Verona dal 14.02.1991 come

In base a quanto sopra, i beni pignorati con le modifiche edilizie introdotte, sono pervenuti alla Ditta proprietaria con la seguente intestazione (alla data del pignoramento):

D.1.1.1 - VERIFICHE ANAGRAFICHE - CAMERA DI COMMERCIO

Dalla visura CCIAA del 29.02.2024 dimessa in atti, risulta che la [REDACTED]
[REDACTED] sede nell'officina metalmeccanica staggiata in via S. Perazzolo n. 29 a Monteforte d'Alpone dall'11.01.1991 [REDACTED]
risulta ancora allibrata come [REDACTED]

D.1.2 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

I beni pignorati per la quota dell'intera piena proprietà in capo alla [REDACTED]
[REDACTED] risultano all'attualità così distinti all'Ag. del Territorio di Verona (rif. allegati **E.6**, **E.7**):

Comune di Monteforte d'Alpone (VR), sez. Terreni – fg. 13

m.n. 168 - ENTE URBANO - sup. ha 0.88.71 - partita 1

Comune di Monteforte d'Alpone (VR), sez. Urbana - fg. 13 - via Silvio Perazzolo n. 29

m.n. 96 - cat. C/3 - cl. 3^a - consistenza m² 552 - sup. m² 683 - rd. € 598,68 - piano T

m.n. 168 sub 7 - cat. F/1 - consistenza m² 844 - piano T

I beni censiti (riportati in grassetto) sopra elencati risultano attualmente così intestati:

ANNOTAZIONI DI STORIA E SITUAZIONE CATASTALE cat. F/3 (*in costruzione*)

L'identificativo CT di Monteforte d'Alpone fg. 13, m.n. 168 – *ENTE URBANO* di ha 0.88.71 deriva da variazione per soppressione e frazionamento con tipo del 25.08.1994 dei m.n. 96 - *vigneto* di ha 0.84.35, m.n. 111 - *fabbricato rurale* di ha 0.06.24 e m.n. 165 - *fabbricato rurale* di ha 0.00.41, con sup. complessiva di ha 0.91.00, tutti risalenti all'impianto del 1987 e soppressi per formare gli attuali m.n. 167 – *ENTE URBANO* di ha 0.01.86, m.n. 168 – *ENTE URBANO* di ha 0.88.71 e m.n. 169 – *ENTE URBANO* di ha 0.00.43, sempre con sup. complessiva di ha 0.91.00.

Il m.n. 168 CT di ha 0.88.71 è stato suddiviso in riferimento alla consistenza complessiva con 2 successivi elaborati planimetrici - utilizzati in atti con sottoscrizione delle parti e del Notaio - e in quello del

Tribunale di Verona - procedura esecutiva n. 204/2024 RGE

1993 (precedente la soppressione e fusione del m.n. 96 del 1994) la partizione dei subalterni era la seguente: m.n. 167 sub 2, m.n. 167 sub 3 e m.n. 167 sub 4 (garage, abitazione e cantina di terzi con consistenza in sedime di m² 186), m.n. 169 sub 1 e m.n. 169 sub 2 (ripostigli di terzi con consistenza in sedime di m² 43), m.n. 168 sub 1 e m.n. 168 sub 2 (capannone con consistenza in sedime di m² 218 e area urbana da assegnare di m² 1.044 di terzi), m.n. **168 sub 4** area urbana da assegnare di m² 1.327, m.n. 168 sub 5 (area urbana da assegnare di m² 2.400 di terzi), m.n. 168 sub 6 (area urbana da assegnare di m² 2.561 di terzi) e m.n. **168 sub 7** area urbana da assegnare di m² 844 e infine m.n. **96** capannone con consistenza in sedime (all'epoca) di m² 486.

Nell'elaborato planimetrico del 1997 veniva soppresso il m.n. **168 sub 4** che veniva riunito al capannone m.n. **96** formando una consistenza d'area complessiva del sedime di m² 1.813 (Geom. GALLO). L'area urbana attualmente allibrata come **m.n. 168 sub 7** – cat. F/1 – consistenza m² 844 – piano T risulta in effetti occupata da fabbricato in costruzione (con lavori interrotti e titoli scaduti), quindi considerabile come **m.n. 168 sub 7** – cat. F/3 – consistenza m² 844 – piani T-1.

ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ

L'attuale indirizzo dell'officina oggetto di stima così risulta anche nella visura CCIAA in atti:

via Perazzolo n. 29 - 37032 Monteforte d'Alpone (VR)

L'officina con pertinenze rubricata al catasto fabbricati come m.n. 96 – cat. C/3 in via Silvio Perazzolo n. 29 è un edificio costruito in varie riprese elevato a un piano f.t. per le parti munite del certificato di agibilità e a due piani f.t. per l'edificio destinato a uffici e magazzini parzialmente edificato e lasciato al rustico e ancora rubricato come m.n. 168 sub 7 – cat. F/1 *area urbana* (considerabile cat. F/3 *edificio in costruzione in caso di rinnovo del titolo edilizio*) che costituiscono il compendio staggito oltre ad altri edifici pertinenziali, prefabbricati smontabili e tettoie.

La planimetria catastale dell'officina redatta nel 1998 riguarda la parte est a tre campate e corrisponde in sostanza a quanto autorizzato per l'officina nella variante progettuale in sanatoria del 1994 e a quanto autorizzato in ampliamento a nord est dell'officina nel 1996 per l'ufficio aziendale con w.c. e sala esposizione, entrambi oggetto di distinti certificati di agibilità nel 1999.

La planimetria catastale dei magazzini, depositi e tettoie pertinenziali sul m.n. 557 redatta nel 1995 corrisponde in termini plani volumetrici e quanto rilevabile, salvo l'evidenza dello stato di abbandono e l'assenza degli impianti riferiti all'utilizzo di sede aziendale.

L'ampliamento dell'officina costituito dalla campata con la tettoia aggiunta a ovest realizzata sul m.n. 96 CEU e dall'edificio destinato a uffici e magazzini realizzato al rustico sul m.n. 168 sub 7 CEU risultano entrambi autorizzati in ampliamento ex LRV 11/1987 a s.m.i. ma non conclusi con collaudo e agibilità e non allibrati in catasto.

L'identificazione e l'intestazione dei beni riportati nella nota di trascrizione del pignoramento è stata verificata univoca e coerente con quanto certificato in atti in riferimento ai dati riportati nei RR.II. e risultante allibrato in Catasto - e quindi i dati del pignoramento sono allineati e corrispondono ai beni censiti effettivamente costituenti la proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà, con i relativi diritti congiunti, salvo le consistenze dei fabbricati realizzati o impostati in ampliamento sui m.n. 96 e 168 sub 7 CEU, non censiti e con titoli e convenzioni scaduti.

AGGIORNAMENTO DEL CATASTO

La descrizione catastale dell'unità pignorata - con pertinenze identificate solo nell'elaborato planimetrico - risulta sostanzialmente coerente in termini di consistenza catastale e planivolumetrica per l'officina autorizzata nel 1994 e per l'ufficio/esposizione autorizzato nel 1996, entrambi con abitabilità del 1999, e pertanto risulta da integrare con l'ampliamento e la tettoia realizzati sul m.n. 96 - previa dichiarazione di fine lavori e collaudo strutturale, mentre l'edificio per uffici e magazzini realizzato al rustico sul m.n. 168 sub 7 potrà essere concluso e allibrato salvo il rinnovo dei titoli edilizi e delle convenzioni - se ritenute conformi agli intervenuti strumenti urbanistici di piano che mantengono la destinazione urbanistica *D11 – Produttiva di completamento*.

L'edificio autorizzato nel 1996 come ampliamento a uso ufficio/esposizione che risulta adattato ad abitazione con residenza anagrafica dal 2003, potrà essere eventualmente variato nella destinazione d'uso residenziale previa variante distributiva e verifica dei requisiti igienico sanitari previsti.

seguono:

- *brano mappale CT fg. 13 del Comune di Monteforte d'Alpone*
- *elaborato planimetrico dei m.n. 96 e 168 CT fg. 13 del Comune di Monteforte d'Alpone*
- *n. 1 planimetria CEU fg. 13, m.n. 96 (officina – parte allibrata) in scala originale 1:500*
- *schema di rilievo dello stato attuale del m.n. 96 con ampliamento lasciato al rustico sul m.n. 168 sub 7 (uffici/magazzini) in scala 1:200*

(la documentazione catastale completa è riportata negli allegati E.6 – E.7 della perizia)



Comune: (VR) MONTEBELLUNA D'ALPONE
Foglio: 13
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
Protocollo pratica T399072/2024
12-Set-2024 17:45:18

MODULARIO
F. - Catasto - 431



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Ufficio Tecnico Erariale di VERONA

ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. _____, di _____

Ubicazione e riferimenti catastali dell'immobile	
Comune <u>MONTESORTE D'ALPONE</u>	C.T. Sez. _____ Fgl. <u>13</u> Mapp. <u>96-168</u>
Via/piazza <u>PERAZZOLO</u> n. _____	C.E.U. Sez. _____ Fgl. <u>13</u> Mapp. <u>96-168</u>
ESTRATTO DI MAPPA	scala 1: <u>2000</u> Tipo mappale n. <u>18674</u> del <u>24/3/94</u>

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

IL TECNICO

Protocollo B 188 97

22 01 1997



Ultima planimetrica prot. n. _____ del _____/_____/_____
Data presentazione: _____ Data: _____ n. _____ Richiedente: Telematico

Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: _____
Sostituisce il presente mod. EP/1 prot. n. _____
Annullato e sostituito dal mod. EP/1 prot. n. _____

La pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/01/2000

MODULARIO
F. - Catasto - 432



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Ufficio Tecnico Erariale di VERONA

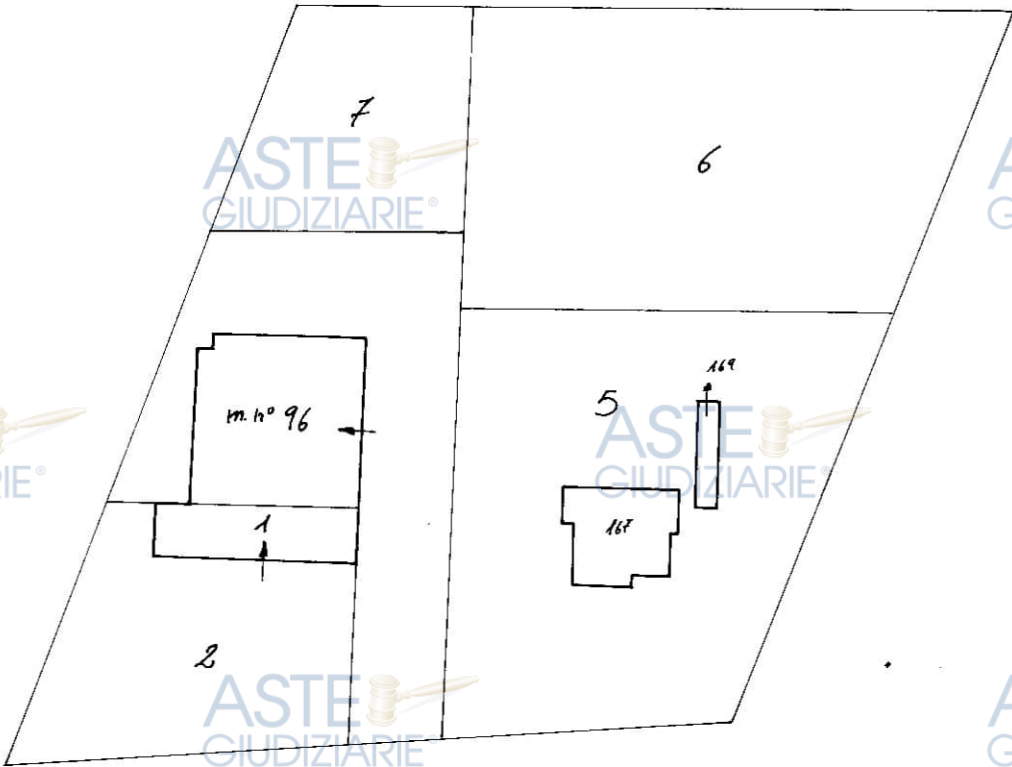
ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. _____, di _____

Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappa n.	del
MONTEFORTE D'ALPONE		13	96-168	18674	24/3/94

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

scala 1: 1000



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

IL TECNICO

Protocollo

Sostituisce il presente mod. EP/2 prot. n. T389109 - Richiedente: Telematico

Annullo e sostituito dal mod. EP/2 prot. n. T389109 - Richiedente: Telematico

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/09/2009

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/09/2024 - Comune di MONTEFORTE D'ALPONE (F508) - < Foglio 13 Particella 96 >
Firmato Da: NEREO FERRARESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4285417d9070a0cd59623588072b4fc

MODULARIO
F. - Catasto - 433



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

ASTE GIUDIZIARIE®

Ufficio Tecnico Erariale di VERONA

ASTE
VERONA
GIUDIZIARIE

ELABORATO PLANIMETRICO

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Pag. n., di

Comune		Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappale n.	del	
MONTEFORTE D'ALPONE			13	96-168	18674	24/3/94	
Numero	Sub.	UBICAZIONE via/piazza	N. civico	piano	scala	int.	DESCRIZIONE
168	1	PERAZZOLO		T			CAPANNONE
	3	PERAZZOLO					AREA URBANA m ² 1044
	4	SOPPRESSO					
	5	PERAZZOLO					AREA URBANA m ² 2400
	6	PERAZZOLO					AREA URBANA m ² 3561
	7	PERAZZOLO					AREA URBANA m ² 844
96		PERAZZOLO		T			LABORATORIO ARTIGIANAL

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'opérateur

IL TECNICO

Protocollo

Sostituisce il presente mod. EP/3 prot

azione: 22/01/1997 - Data: 12/09/2024 - n. T389109 - Richiedente: Telematico

Annullato e sostituito dal n. 5R/319191 ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale Aut. Min. Giustizia PDG 24/07/2006

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/09/2024 - Comune di MONTEFORTE D'ALPONE(F508) - < Foglio 13 Particella 96 >

Emittente: NEREO FERRARESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES C.A.G1 Serial#: 4285417d9070acd59623588f072b4fc

ALLA

MODULARIO
F. rig. rend. 1987



MINISTERO DELLE FINANZE

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1938, n. 852)

MOD. 28 (CEU)

LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di MONTESORRE D'ALPONE via PERAZZOLO

civ. 100

PIANO TERRA

CORTE

LABORATORIO ARTIGIANALE

H_{max} = 6,30 m

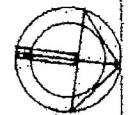
ALTRA UNITA' IMMOBILIARE

SCALE: L'UFFICIO
ESEMPLARE 1/1

COMUNE DI MONTESORRE D'ALPONE

Fg. 13 m. 4° 96 SCALA 1:2000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:2000

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Compilata dal CECILI GALLI GIOVANNI
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti

Identificativi catastali

Data presentazione: 24/11/1998 - Data: 06/01/2024 - n. T29866 - Richiedente: FRGTZN64C10H783J

Totale sheet: 1 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa nell'elenco: A4 (210x297)

data: 24/11/1998 - Firma: [Signature]

W 00465
24 NOV. 1998

Calligrafia e Fabbriati - Situazione al 06/01/2024 - Comune di MONTESORRE D'ALPONE (508) - < Foglio 13 - Particella 96 - Subalterno
VIA SILVIO PERAZZOLO n. 29 Piano T

fig. 13, m.n. 168 sub 6 CEU

PIANTA PIANO TERRA

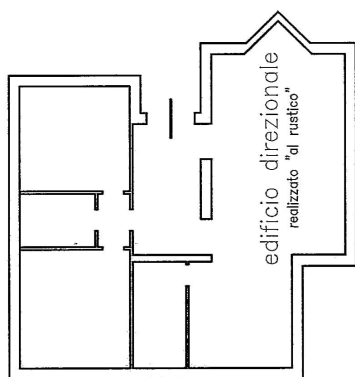


fig. 13, m.n. 168 sub 5 CEU

fig. 13, m.n. 96 CEU

ingresso da via Silvio Perazzolo civ. 29

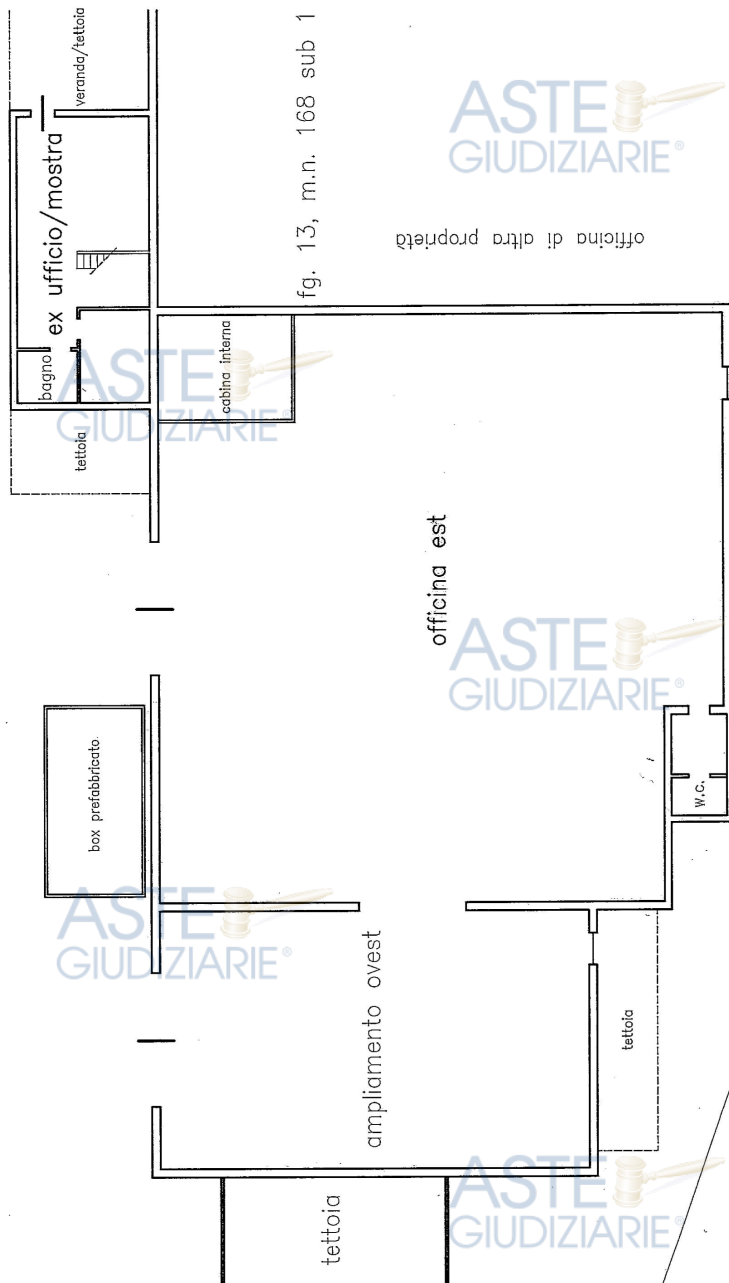
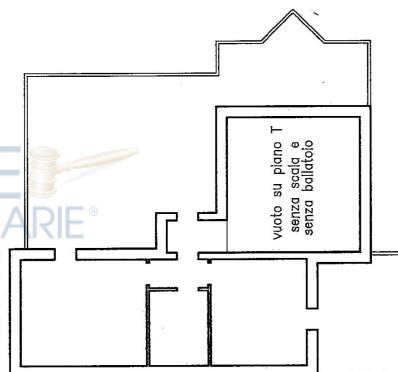


fig. 13, m.n. 168 sub 7 CEU

PIANTA PIANO PRIMO



scala 1:200



D.1.3 - DESCRIZIONE DEI BENI

Oggetto della stima è la quota dell'intera piena proprietà di un'officina a un piano f. t. composta da un unico locale con copertura a shed con locale accessorio destinato a esposizione, ufficio e servizio igienico ridossato alla parete est, a fianco dell'accesso carraio, e con tettoia aperta ridossata alla parete nord e con un ulteriore ampliamento realizzato al rustico e in stato di abbandono, destinato nel progetto del 2001 a magazzini, uffici e servizi, il tutto con l'accesso carraio dall'ingresso comune con altre proprietà sito in via S. Perazzolo n. 29 a Monteforte d'Alpone (VR), così attualmente descritto all'Ag. del Territorio di Verona:

Com. di **Monteforte d'Alpone (VR)**, sez. Urbana, **fg. 13** - via S. Perazzolo n. 29

m.n. 96 - cat. C/3 - cl. 3 - consistenza m² 552 - sup. m² 683 - rd. € 598,68 - piano T

m.n. 168 sub 7 - cat. F/1 - consistenza m² 844 - piano T

Com. di Monteforte d'Alpone (VR), sez. Terreni, fg. 13

m.n. 168 - **ENTE URBANO** - eu/p - sup. ha 0.88.71 - *partita 1*

Confini m.n. 96 e 168 sub 7 CEU (*con confini interni al m.n. 168 CT riportati solo sugli elaborati planimetrici quotati dal Tecnico relatore e sottoscritti dai condividenti e con tratti di recinzioni esistenti e riconosciute in sito sufficienti alla ricognizione dei confini*): a nord, m.n. 168 sub 6 (*area urbana tenuta a vigneto di terzi*) e 168 sub 5 (*area urbana con vari distinti edifici di terzi*), a est m.n. 168 sub 1 (*edificio produttivo di terzi*), a sud m.n. 128 e 114 (*fondi coltivati di terzi*) e a ovest m.n. 177 (*lotto edificato di terzi*), salvo miglior dettaglio.

D.1.3.1 - CONTESTO

È stata pignorata la quota di 1/1 della piena proprietà di un'officina con relative pertinenze sita nell'immediata periferia nord est di Monteforte d'Alpone, in via Silvio Perazzolo n. 29.

Monteforte d'Alpone è un Comune di 8.958 abitanti (dato aggiornato al 30/11/2024) posto a circa 23 km (l.a.) a est di Verona sul confine provinciale, ridossato a nord alla *S.R. 11 Padana superiore* – all'altezza di San Bonifacio e a est di Soave, col territorio di 20,47 km² compresi nella *Lessinia*, classificato al 57° posto tra i 98 Comuni veronesi per estensione delle zone produttive esistenti (0,49 km² - dato 2007, fonte: allegato A - *Valutazione aree produttive della VAS provinciale 03/2015* vigente) con prevalenza del settore dell'agricoltura.

via Silvio Perazzolo è il tratto nord della dorsale che collega il centro di Monteforte con la frazione di Costalunga a 3 km (l.a.) a nord del capoluogo con banchina stradale sul lato ovest e la

zona produttiva con accesso al civ. 29 è localizzata nella periferia nord est, con tutti i servizi urbani ed edifici residenziali variamente elevati a 2/3 piani f.t. e con alcuni edifici produttivi ai margini della zona agricola.

D.1.3.2 - DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE E DELL'EDIFICIO

L'officina oggetto di stima m.n. 96 sub 1 al civ. n. 29 della via S. Perazzolo di Monteforte d'A è un edificio elevato a un piano f. t., composto dalla parte est realizzata a partire dal 1986 in adiacenza all'edificio produttivo fronte strada (ceduto a terzi nel 1990) e conclusa con integrazioni (spogliatoio e w.c. interni sul prospetto sud) e con l'agibilità rilasciata nel 1999, costituita da un locale con copertura a shed tripartita a tutta luce e con l'aggiunta esterna nell'angolo nord est di un distinto edificio con accesso esterno composto da ufficio, sala esposizione e bagno realizzato nel 1997 e con l'agibilità anch'essa rilasciata nel 1999. Quanto realizzato risulta sostanzialmente conforme a quanto autorizzato, salvo l'aggiunta di tettoie, fabbricati leggeri è un divisorio interno che richiedono un riordino complessivo e/o la rimozione e salvo il ripristino dell'originaria destinazione produttiva o la conversione in alloggio residenziale (nel rispetto delle norme igienico sanitarie vigenti) dell'edificio realizzato nell'angolo nord est dell'officina

L'officina è stata ampliata a ovest nel 2002 con l'aggiunta di un'altra campata a shed a tutta luce (con larghezza ridotta a scalare dal confine sud) e di una parte della tettoia di collegamento con l'edificio direzionale elevato a 2 piani f.t. e composto da uffici e magazzini previsto a ovest sul m.n. 168 sub 7 e realizzato al rustico in conformità al progetto senza concludere i lavori.



foto 1 - Prospetto nord dell'officina m.n. 96 CEU con la parte est realizzata in varie riprese nel 1986/99 con copertura a shed tripartita (centro foto) integrata nel 1995 con l'edificio per uffici, mostra e w.c. (sinistra foto, davanti all'officina di terzi) e nel 2002 con aggiunta di una campata a shed dell'officina (destra foto), il tutto con l'accesso comune da via Perazzolo a est. Il prefabbricato centrale ha funzioni sostitutive dell'ex ufficio

CARATTERISTICHE DELLE COMPONENTI EDILIZIE – officina e ex ufficio

L'officina con pertinenze e accessori oggetto di stima al civ. 29 di via S. Perazzolo è composta dal capannone est, costituito da un unico locale con copertura a shed a tre falde e da uno

spogliatoio con w.c. e dal capannone ovest, costituito da un unico locale con copertura a shed a una falda e da una tettoia aperta, anch'essa ridossata a ovest sul m.n. 96 CEU.

L'edificio autorizzato come ufficio, sala esposizione e w.c. realizzato a nord dell'angolo nord est del capannone (verso via Perazzolo) è attualmente composto da stanza d'ingresso, pranzo e letto 1, disimpegno con angolo cottura, ripostiglio con vano scala per l'utilizzo del sottotetto, bagno accessibile dall'angolo cottura e stanza da letto 2, oltre a una veranda attrezzata con tettoia aperta realizzata senza formalità a est dell'ex ufficio. Tutti gli edifici hanno gli accessi carrai e pedonali dalla corte comune (m.n. 168 CT) con cancello al civ. 29 di via Perazzolo.

Tabella schematica delle superfici utili dei locali:

LOTTO UNICO m.n. 96	locale	lunghezza netta md (m) LU_n	larghezza netta md (m) La_n	altezza netta (m)	sup. finestre apx (mq²)	rapporto illuminante	superficie utile (m²) $Su_n=LU_n \times La_n$
piano T capannone	capannone est	21,98	18,90	6,30 md	90,00	0,20	415,42
		14,71	2,22				32,66
	servizi	3,71	2,08	2,80	1,20	0,16	7,72
	capannone ovest	9,68	16,05	6,30m	24,00	0,15	155,36
	tettoia ovest	4,18	8,29	3,85	—	—	34,65
CAPANNONE m.n. 96							645,81
piano T ex uffici	ufficio/stanza	5,04	4,95	3,28			24,95
	disimpegno/K	3,66	2,25		—	—	8,24
	vano scala/ripostiglio	2,02	2,70		—	—	5,45
	bagno	1,92	2,25		1,30	0,30	4,32
	stanza	3,46	2,60		3,62	0,06	9,00
EX UFFICI m.n. 96							51,95
TOTALE m.n. 96							697,76

Il pavimento interno dell'officina - parti est e ovest - è stato realizzato in cemento liscio, con murature d'ambito in blocchi di cemento intonacati, coperture a shed realizzate con profilati a caldo e luci continue in pannelli traslucidi, con infissi esterni in metallo. All'interno dell'officina è stata realizzata senza formalità una cabina con pavimento in legno attrezzata come stanza d'abitazione con finestra interna, a nord dell'officina - tra i portoni d'accesso carraio est e ovest - è stato installato senza formalità un prefabbricato ad uso ufficio e inoltre risultano installate tettoie leggere e box in lamiera in condizioni scadenti. L'altezza interna media dell'officina con copertura a shed è di m 6,30 con correnti orizzontali alla quota progettuale di m 4.65.

Il pavimento dell'ex ufficio è in ceramica a quadrotti variegati con il bagno rivestito in ceramica e l'angolo cottura rivestito in metallo lucido e con lavello in metallo, con infissi interni scorrevoli e infissi esterni in alluminio con vetrocamera, integrato con parziale controsoffitto realizzato in travi e tavole di legno su profilati a caldo accessibile con scaletta interna in metallo per l'utilizzo come soppalco ribassato (*non previsti in progetto*).

L'altezza media tra il pavimento e il soffitto strutturale in falda è di m 3,28.

CARATTERISTICHE DELLE COMPONENTI EDILIZIE – parte uffici e magazzini *al rustico*



foto 2 - prospetti sud ed est dell'edificio a destinazione direzionale elevato a due piani f.t. e realizzato *al rustico* sul m.n. 168 sub 7 nel 2001/03 visto da sud est, con sala con vetrata ad angolo (visibile al centro/destra della foto) con l'ingresso dietro la sala rivolto verso l'officina e verso l'accesso carraio comune da via S. Perazzolo

Il complesso costituito da tettoie e fabbricati per l'integrazione e il riordino funzionale dell'attività in ampliamento a ovest dell'officina, autorizzato nel 2001 sulla base della L.R.V. n. 11/1987 - *Norme per l'assetto e l'uso del territorio* e s.m.i., comprendeva anche l'edificio che risulta realizzato *al rustico* sul m.n. 168 sub 7 e recante in progetto la destinazione a uffici, direzione e magazzino per minuteria.

L'edificio è costituito da una palazzina elevata a due piani f. t. e risulta composto a piano terra da un locale d'ingresso collegato a una sala (riportata nelle tavole con la rappresentazione della scala a giorno e ballatoio per l'accesso al piano 1° previsti in progetto ma non realizzati in opera) prevista con vetrata ad angolo e collegata in continuità a una stanza con ripostiglio a sud ovest dell'edificio e da un disimpegno con due stanze e un servizio nella parte nord dell'edificio e a piano primo composto da un disimpegno caposcala collegato nella parte ovest dell'edificio a due stanze ciascuna con terrazzo piano e da un servizio, il tutto manifestamente adattabile anche a uso residenziale. L'edificio ha l'accesso pedonale rivolto verso l'officina a est e verso il cancello d'accesso carraio comune al civ. 29 di via Perazzolo.

Tabella schematica delle superfici utili dei locali:

LOTTO UNICO m.n. 168/7	locale	lunghezza netta md (m) LU_n	larghezza netta md (m) La_n	altezza netta (m)	sup. finestre apx (mq ²)	rapporto illuminante	superficie utile (m ²) $Su_n=LU_n \times La_n$
piano T	ingresso	4,93	2,55	2,94	—	—	12,57
	salone	7,51	5,213	var.	10,59	0,22	39,15
	stanza sud ovest	4,00	3,86	2,94	3,40	0,22	15,44
	ripostiglio	4,00	1,99		—	—	7,96
	disimpegno	2,00	1,20		—	—	2,40
	stanza nord ovest	4,45	4,12		2,25	0,12	18,33
	servizio	2,00	2,82		1,50	0,27	5,64
	stanza nord est	3,93	4,12		2,25	0,14	16,19
piano 1°	disimpegno	1,20	2,25	3,06	—	—	2,70
		1,05	2,20				2,31
	stanza sud ovest	4,00	3,61		3,30	0,23	14,44
	terrazzo sud ovest	3,30	4,40	—	—	—	14,52
	servizio	2,85	2,20	3,06	1,50	0,24	6,27
	stanza nord ovest	4,00	4,72		3,80	0,20	18,88
	terrazzo est	6.58	4,92	—	—	—	4,92
		5,26	2,25				11,84
5,80		2,71	15,72				
EDIFICIO m.n. 168 sub 7 (al rustico con forometria progettuale)							181,73

Risultando l'edificio interrotto al rustico, i pavimenti interni sono costituiti dall'estradosso dei pavimenti contro terra e dei solai, con impermeabilizzazione limitata alle terrazze e coperture piane, l'intonaco è limitato alle pareti esterne e presenta vistosi segni di degrado e umidità.

Non risultano installati gli infissi e sono presenti canalizzazioni e tracce per gli impianti.

Di tali condizioni è stato tenuto debito conto nell'estimo.

CARATTERISTICHE EDILIZIE STRUTTURALI

Le condizioni strutturali dell'officina pignorata appaiono normali per le strutture visibili, considerato che il capannone est e la palazzina ex ufficio sono stati collaudati rispettivamente nel 1994 e nel 1998 dall'Ing. T. PASINI - prima dell'introduzione dell'obbligo d'adozione dei criteri antisismici - e per l'ampliamento ovest e l'edificio realizzato al rustico le condizioni strutturali sono verificabili dal deposito al Genio Civile al n. 2294/01 del 22.08.2001 relativo alla progetto strutturale dell'ampliamento sui m.n. 96 e 168 sub 7 - non collaudato - redatto dall'Arch. L. BOGONI.

La costruzione dell'officina è stata realizzata in varie riprese con fondazioni continue e plinti in c.c.a. all'imposta delle capriate della copertura a shed, muri d'ambito in blocchi di cemento intonacati, coperture a shed realizzate con profilati a caldo e manti di copertura in pannelli coibentati su progetto strutturale del [REDACTED]. La pianta dell'officina est ha dimensioni progettuali massime di m 22,60x21,79 (oltre al w.c. addossato a sud) e altezza media in progetto di m 6,30 dal pavimento alla quota media delle falde della copertura a shed e l'ampliamento ovest ha dimensioni progettuali di m 9,98x16,66 e altezza media in progetto di m 6,30. La palazzina ex uffici ed esposizione ha dimensioni progettuali di m 11,22x5,20 e altezza media in progetto di m 3,20 con inserto di soppalco in legno e scala in acciaio sagomato.

L'edificio direzionale a due piani f.t. realizzato *al rustico* sul m.n. 168 sub 7 è stato costruito con muri d'ambito in blocchi di laterizio con interposta coibentazione e rivestimento in tavelloni e solaio intermedio e di copertura in laterocemento tipo bausta con cordoli, aggetti e parapetti in c.c.a. e travi interposte in profilati a caldo. Le dimensioni progettuali sono inscrivibili in un rettangolo in di m 13,75x13,50 (finiti) e altezza interna di ciascuno dei due piani di m 2,70 (finiti).

CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI

L'impianto elettrico dell'officina è stato realizzato dalla [REDACTED] di [REDACTED] su progetto con relazione del 30.06.1995 de [REDACTED] e certificato conforme dalla stessa Ditta esecutrice in data 05.09.1995 e l'impianto termico è stato eseguito con l'installazione della caldaia a pavimento con bruciatore (non confinata e asseritamente non funzionante da tempo) per l'alimentazione degli aerotermini a parete, con il *nulla osta* di prevenzione incendi dimesso da, VV.F. di Verona il 13.01.1997.

L'impianto elettrico della palazzina ex uffici ed esposizione è stato realizzato e certificato conforme dalla [REDACTED] in data 01.12.1998 e l'impianto idro/termo/sanitario è stato realizzato e dichiarato conforme da PRÀ [REDACTED] titolare della Ditta [REDACTED] con l'istallazione di ventilconvettori a pavimento della potenza inferiore a 4000 Kcal/ora per locale.

D.1.3.3 - INDIVIDUAZIONE DEI BENI CONDOMINIALI E DELLE PERTINENZE

L'officina m.n. 96 del fg. 13 CT del Com. di Monteforte d'Alpone in via S. Perazzolo è autonoma e non è costituita in condominio e i beni staggiati costituenti il LOTTO UNICO oggetto di stima risultano in atti essere stati effettivamente già utilizzati come sede - per le parti munite di

collaudo statico e di certificato di agibilità e per gli annessi locali accessori - dalla Ditta proprietaria eseguita [REDACTED]

Le relative pertinenze staggite del fg. 13 CT possono essere così distinte:

- officina m.n. **96**, cat. C/3 CEU
- area urbana con edificio direzionale realizzato al rustico. m.n. **168 sub 2**, cat. F/1 CEU

La parte costituente *pertinenza comune* con le altre proprietà afferenti al m.n. 168 CT per l'accesso carraio da via Silvio Perazzolo – come definite sull'elaborato planimetrico del 1997 – è la parte nord del m.n. 96 CEU della larghezza di almeno m. 5.00 fronteggiante un'analogha parte di pertinenza comune dei m.n. 168 sub 5 e 168 sub 6 CEU per l'accesso carraio di tutte le distinte proprietà ed esteso a tutta la larghezza del m.n. 96 per l'accesso al m.n. 168 sub 2 fronte strada, come delimitato in sito dalle recinzioni evidenti sul confine nord dello stesso m.n. 168 sub 2 e sul tratto ovest del confine nord del m.n. 168 sub 7 col m.n. 168 sub 6 – il cui prolungamento rappresenta il confine effettivo (riportato all'elaborato planimetrico) tra le proprietà degli eredi [REDACTED] come descritto negli atti di provenienza.

D.1.3.4 - INDIVIDUAZIONE DEGLI ACCESSI DELL'IMMOBILE

L'officina staggita m.n. 98 e 168 sub 7 è accessibile dall'ampio cancello scorrevole sul confine est del m.n. 168 CT sulla via S. Perazzolo, come tutte le altre proprietà costituite dall'originario m.n. 96 e formate dai m.n. 168 sub 1 e 168 sub 2 allibrati alla [REDACTED] dalla parte nord suddivisa tra il m.n. 168 sub 6 a ovest allibrato a [REDACTED] e dai m.n. 167 (*abitazione*), 168 sub 5 e 169 CEU a est allibrati [REDACTED]

D.1.4 - SITUAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA

Il Piano d'Assetto del Territorio (P.A.T.) vigente del Com. di Monteforte d'Alpone è stato approvato con ratifica D.G.R.V. n. 85 dell'11.02.2014 e variante n. 1 approvata con D.C.C. n. 52 del 30.11.2020 e riporta l'intero lotto m.n. 167-168-169 (ex m.n. 96 del fg. 13 CT di m² 9.100) in via S. Perazzolo n. 29 come *Ambito di urbanizzazione consolidata*.

La variante n. 1 del Piano degli Interventi (P.I.) vigente nel Comune di Monteforte d'Alpone è stata approvata con D.C.C. n. 22 del 25.07.2014 e la variante generale n. 5 di riferimento normativo vigente è stata approvata con D.C.C. n. 53 del 30.11.2020, quindi tutti gli attuali stru-

menti urbanistici di pianificazione comunale sono stati redatti dopo gli interventi edilizi che riguardano la sequenza dei titoli edilizi dell'officina staggita e dei successivi ampliamenti.

L'area di pertinenza dell'officina (attuale m.n. 96 CEU di m² 1.813) e dell'ampliamento destinato a uffici realizzato *al rustico* (m.n. 168 sub 7 CEU di m² 844) risultano classificati nel P.I. vigente come *ZTO 11/5 – Produttiva di completamento*, in cui sono ammessi all'art. 44 delle NTO gli interventi sugli edifici esistenti già disciplinati dalla L.R. n. 11/1987, recante *Norme per l'assetto e l'uso del territorio* che includevano l'ampliamento fino al 60% della superficie produttiva esistente di tutti gli edifici produttivi esistenti in zona incongrua o con indice di edificabilità saturo.

L'art. 44 fa riferimento alla "schedatura" dell'edificio, che nel caso in esame può essere ritenuta corrispondente al planivolumetrico convenzionato e autorizzato con la concessione edilizia n. n. 00/00142 del 31.05.2001 - quindi con titolo e convenzione scaduti - salvo il rinnovo della convenzione e l'ottenimento del permesso di costruire conforme alle norme intervenute.

Non risultano formali contestazioni urbanistiche del Comune di Monteforte d'Alpone né sono rilevabili vincoli urbanistici in contrasto con quanto verificato in sede peritale, salvo l'eventuale regolarizzazione delle destinazioni d'uso riscontrate e salvo il completamento e il collaudo delle opere realizzate e il conseguente riordino generale della pertinenza.

D.1.5 - SITUAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

In assenza di frazionamento formale dell'originario m.n. 96 di m² 9.100 nella mappa del fg. 13 CT, il riferimento catastale risulta costituito dall'elaborato planimetrico del 1997 col quale il m.n. 168 sub 4 veniva soppresso e riunito al capannone m.n. 96 per la consistenza fondiaria totale di m² 1.813 adiacente a ovest al m.n. 168 sub 7 di m² 844, con consistenza fondiaria complessiva di m² 2.657 allibrati alla [REDACTED]

L'area urbana attualmente allibrata come m.n. 168 sub 7, cat. F/1, consistenza m² 844, piano T risulta in effetti occupata dal fabbricato in costruzione (con lavori interrotti e titoli scaduti), quindi è rubricabile come m.n. 168 sub 7, cat. F/3, cons. m² 844, piani T-1 in caso di ripresa dei lavori.

L'angolo sud est (*fronte via S. Perazzolo*) dell'originario m.n. 96 è costituito dai m.n. 168 sub 1 e 168 sub 2 con consistenza fondiaria totale di m² 1.262 allibrati alla [REDACTED]

[REDACTED] e la parte nord è suddivisa tra il m.n. 168 sub 6 a nord ovest di m² 2.561 allibrato a [REDACTED] e i m.n. 167 (abitazione), 168 sub 5 e 169 CEU di m² 2.629 complessivi allibrati [REDACTED] - salvo successivi aggiornamenti.

Per quanto riguarda i confini dei beni staggiti (m.n. 96 e 168 sub 7 CEU) riportati sugli elaborati planimetrici utilizzati in atti, si rileva che il confine nord è evidenziato in sito da una recinzione metallica sul confine del m.n. 168 sub 7 col m.n. 168 sub 6 il cui prolungamento determina il confine catastale anche del m.n. 96 fino all'accesso comune dalla via S. Perazzolo e tutti gli altri confini sono definiti da recinzioni e muri riconosciuti e riconoscibili.

Sotto il profilo erariale, risulta corretta per differente provenienza la divisione al catasto urbano tra il m.n. 96 occupato dall'officina e il m.n. 168 sub 7, salvo riunire i due lotti per proseguire l'attività edilizia a completamento dell'officina stessa – peraltro senza obbligo di formalizzare la riunione sempre nel rispetto delle consistenze erariali effettive.

La planimetria catastale del 1998 riguardante la parte ovest dell'officina e l'edificio per ufficio, esposizione e servizi elevati a un piano f.t. - entrambi realizzati sul m.n. 96 CEU allibrato per la quota di 1/1 della piena proprietà in capo a [REDACTED] oggetto di stima secondo i rispettivi titoli edilizi muniti della specifica certificazione di agibilità del 1999 - corrisponde sotto il profilo planivolumetrico a quanto autorizzato. Pertanto la planimetria del m.n. 96 CEU va aggiornata con l'ampliamento ovest e la tettoia adiacente realizzati ma non collaudati (quindi formalmente non agibili) ed eventualmente completata o integrata con la planimetria dell'edificio direzionale realizzato al rustico sul m.n. 168 sub 7.

Si rileva anche la necessità di riordino generale del compendio con l'eliminazione o l'inserimento in progetto delle tettoie e degli edifici leggeri e/o smontabili rilevati in sito e la definizione della destinazione d'uso dell'edificio autorizzato come ufficio, esposizione e servizi.

Sotto il profilo erariale, si rileva che la destinazione d'uso residenziale in ambito di ZTO Produttiva di completamento è compatibile limitatamente a un'unica unità per ogni insediamento e previa convenzione. Della necessità d'adeguamento tra catasto e situazione reale è stato tenuto debito conto nell'estimo e nel computo delle decurtazioni.

D.1.6 - SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

In Ufficio tecnico comunale sono state reperite le seguenti pratiche edilizie dell'officina sui m.n. 96 e 168 CEU del fg. 13 CT di Monteforte d'Alpone in via S. Perazzolo m.n. 29 oggetto di stima:

- Licenza edilizia n. 28 del 31.03.1972 rilasciata al richiedente [REDACTED] riguardante la costruzione di un fabbricato di civile abitazione e capannone in via S. Perazzolo di Monteforte

d'Alpone sul m.n. 96 del fg. 13 (attuale m.n. 168 CT) del Com. di Monteforte d'Alpone, con la rappresentazione dell'abitazione (attuale m.n. 167 e del capannone realizzato in parte attuale m.n. 168 sub 1 – *entrambi allibrati a terzi*) e con parere favorevole della C.E. Comunale;

- Certificato di agibilità del 14.09.1976 riferito alla L.E. 28/1072 riguardante un capannone di m² 197 in via S. Perazzolo a Monteforte d'Alpone sul m.n. 96 del fg. 13, con collaudo dell'Ing. A. AMISTÀ del 21.09.1974 (*trattasi dell'attuale m.n. 168 sub 1 attualmente proprietà di terzi*).

- Concessione edilizia n. 308 del 18.09.1982 rilasciata al richiedente [REDACTED] e rinnovata col n. 944 del 13.03.1986, riguardante l'ampliamento di un laboratorio artigianale in via S. Perazzolo sui m.n. 96-111-165 (attuale m.n. 168 CT) del fg. 13 del Comune di Monteforte d'Alpone, con progetto del [REDACTED] e con parere favorevole della C.E. Comunale e dell'Ufficiale sanitario e con collaudo dell' [REDACTED] del 03.05.1979 (*trattasi dell'attuale m.n. 96 per le tre campate con copertura a shed realizzate a est*);

- Concessione edilizia n. 1207/93/00 del 19.05.1994 rilasciata al richiedente [REDACTED] [REDACTED] riguardante la sanatoria di un capannone artigianale con realizzazione di un servizio igienico nel laboratorio artigianale in via S. Perazzolo sul m.n. 96 (attuale m.n. 168 CT) del fg. 13 del Comune di Monteforte d'Alpone, con progetto del [REDACTED] e con parere favorevole della C.E. Comunale e dell'Ufficiale sanitario e con collaudo statico in sanatoria dell'Ing. T. PASINI del 07.10.1994 e richiesta di agibilità del 24.01.1995 (*trattasi di modifiche e integrazioni dell'attuale m.n. 96 per le tre campate con copertura a shed realizzate a est*);

- Concessione edilizia n. 0307/95/00 del 16.11.1996 rilasciata alla richiedente [REDACTED] [REDACTED], riguardante la realizzazione di un ufficio e sala esposizione di un capannone artigianale in via S. Perazzolo sui m.n. 96 e 168 sub 4 (attuale m.n. 168 CT) del fg. 13 del Comune di Monteforte d'Alpone, con progetto del Geom. S. GALLO e con parere favorevole della C.E. Comunale e dell'Ufficiale sanitario variante n. 96/00163 del 27.09.1997 rilasciata ai richiedenti [REDACTED] [REDACTED] con convenzione del 09.09.1997 e prescrizioni dell'ULSS 20 e con collaudo statico dell'Ing. T. PASINI del 22.10.1998 relativo alla richiesta di agibilità del 07.07.1998;

- Permesso di agibilità n. 1999/1 del 19.03.1999 rilasciato a [REDACTED] [REDACTED] riguardante il fabbricato ad uso ufficio, sala esposizione e w.c. in via S. Perazzolo a Monteforte d'Alpone sul m.n. 96 del fg. 13, con inizio lavori del 19.11.1996 e fine lavori del 10.11.1997 – con decorrenza dal 22.03.1999.

- Permesso di agibilità n. 1999/3 del 10.06.1999 rilasciato a [redacted] riguardante il fabbricato ad uso capannone artigianale in via S. Perazzolo a Monteforte d'Alpone sul m.n. 96 del fg. 13, con inizio lavori risalente al 14.07.1986 e fine lavori del Gennaio 1995 – con decorrenza dal 10.06.1999.

- Concessione edilizia n. 00/00142 del 31.05.2001 rilasciata alla richiedente [redacted], riguardante la realizzazione di un ampliamento artigianale costituito da un ampliamento dell'officina e dalla realizzazione di un fabbricato direzionale con uffici e magazzini nell'ambito della variante della ZTO D11 del P.R.G. in via S. Perazzolo n. 29 sui m.n. 96-168 del fg. 13 del Comune di Monteforte d'Alpone, rilasciata previa stipula di convenzione urbanistica (registrata all'U.T. di Soave il 12.06.2001) e rilascio di autorizzazione paesaggistica (rilasciata in data 07.11.2000), con inizio lavori fissato all'08.06.2001 e successiva definitiva interruzione delle opere al rustico.

L'officina a un piano fuori terra al civ. 29 di via S. Perazzolo (attuale m.n. 96 del fg. 13 CEU, cat. C/3) è composta a piano terra dalla parte est finita nel 1986 in adiacenza all'edificio produttivo fronte strada (ceduto a terzi nel 1990) e conclusa con integrazioni (spogliatoio e w.c. interni sul prospetto sud) e con l'agibilità rilasciata nel 1999, costituita da un locale con copertura a shed tripartita a tutta luce e con l'aggiunta esterna nell'angolo nord est di un distinto edificio con l'accesso esterno composto da ufficio, sala esposizione e bagno realizzato nel 1997 e con l'agibilità anch'essa rilasciata nel 1999.



foto 3 - scorcio interno dell'angolo sud ovest dell'officina m.n. 96 CEU realizzata in varie riprese nel 1986/1999 con copertura a shed tripartita (al centro nella foto la falda ovest) integrata nel 1995 con l'edificio per uffici/mostra/w.c. e successivamente con l'aggiunta di una campata a shed dell'officina (collegamento a destra foto)

Quanto realizzato, collaudato e munito di agibilità risulta sostanzialmente conforme a quanto autorizzato, salvo l'aggiunta di tettoie, fabbricati leggeri e un divisorio interno che richiedono un riordino complessivo e/o la rimozione e salvo il ripristino dell'originaria destinazione produttiva

o la conversione in alloggio residenziale (nel rispetto delle norme igienico sanitarie vigenti) dell'edificio realizzato esternamente nell'angolo nord est dell'officina.

L'officina è stata ampliata a ovest con l'aggiunta di un'altra campata a shed a tutta luce (con larghezza ridotta a scalare dal confine sud) e di una parte della tettoia di collegamento con l'edificio direzionale elevato a 2 piani f.t. e composto da uffici e magazzini previsto a ovest sul m.n. 168 sub 7 e realizzato al rustico in conformità al progetto senza concludere i lavori.

L'edificio direzionale elevato a 2 piani f.t. realizzato al rustico sul m.n. 168 sub 7 a ovest dell'officina è ripartito a piano terra da un locale d'ingresso, una sala con la scala a giorno (prevista in progetto ma non realizzata in opera) e con vetrata ad angolo collegata in continuità a una stanza con ripostiglio a sud ovest dell'edificio e da un disimpegno con due stanze e un servizio nella parte nord dell'edificio ed è ripartito a piano primo da un disimpegno caposcala collegato nella parte ovest dell'edificio a due stanze con terrazzo piano e un servizio, il tutto manifestamente adattabile anche ad abitazione – se autorizzata e riportata in convenzione.



foto 4 - vista interna da ovest della sala al piano terra dell'edificio a destinazione direzionale elevato a due piani f.t. e realizzato *al rustico* sul m.n. 168 sub 7 nel 2001/2005 con la finestra ad angolo tamponata (visibile a sinistra della foto) e senza la scala a giorno prevista in progetto

Quanto rilevabile sul m.n. 168 sub 7 corrisponde in termini plani volumetrici all'assetto riportato nel progetto autorizzato, realizzato al rustico con esclusione della scala a giorno con ballatoio prevista, con le terrazze e coperture piane sommariamente impermeabilizzate (senza ricopertura di protezione) e con i paramenti esterni visibilmente ammalorati.

Considerata la consistenza plani volumetrica e lo stato d'uso dell'officina e delle pertinenze staggite - che risultano in parte incomplete o modificate e/o integrate per necessità contingenti senza formalità edilizie ed erariali, si può ritenere che sussistano le condizioni per consentirne l'ordinato utilizzo, salvo il ripristino strutturale e funzionale previo rinnovo della convenzione e dei titoli edilizi scaduti nel rispetto degli intervenuti strumenti urbanistici comunali che confermano la destinazione D11 - produttiva di completamento di tutta l'area edificata staggita.

D.1.7 - STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'officina con relative pertinenze pignorata in via Perazzolo n. 29 a Monteforte d'Alpone, fg. 13, CEU m.n. 96, cat. C/3, piano T e m.n. 168 sub 7, cat. F/1 nella sua attuale effettiva consistenza è un complesso di edifici parzialmente realizzati dal 1986 in varie riprese e risulta dal 1994 allibrato per la quota di 1/1 (un intero) della piena proprietà alla [REDACTED]

[REDACTED] L'attività della Ditta - *officina meccanica, fabbro ferraio e costruzione, manutenzione e riparazione di opere in ferro e materiali similari* - risulta sospesa dal 2020.



foto 5 - vista interna dall'ingresso a est dell'edificio autorizzato e allibrato come sala esposizione, ufficio e w.c. in ampliamento dell'officina in via Perazzolo 29, attrezzato con angolo cottura, letti e scaletta a giorno per l'accesso al soppalco sottotetto, con contratto di locazione del 2024

Sull'edificio realizzato esternamente nell'angolo nord est dell'officina allibrata come sala esposizione, ufficio e w.c. dell'unità staggita m.n. 96 CEU, risulta un contratto di locazione stipulato l'01.03.2024 e registrato in via telematica all'Ag. delle Entrate di Soave (VR) il 20.03.2024 – serie 3T, n. 000913, [REDACTED]

[REDACTED] destinazione non residenziale, col permesso di sublocazione senza autorizzazione scritta del locatore, in stato d'uso verificato idoneo dal conduttore, durata di anni 6 (sei) dall'01.03.2024 - con il rinnovo prorogato per legge per altri 6 anni e con facoltà di recesso del conduttore con il preavviso di 3 mesi prima del rilascio dell'immobile, con il canone contrattuale di € 5.400,00 annui, da pagarsi in rate mensili di € 450,00 entro il giorno 05 di ogni mese, con obbligo di riconsegna nello stato ricevuto salvo il deperimento d'uso - previa ritinteggiatura, con verifica dei danni da computarsi secondo prezziario opere edili di VR, cauzione di una mensilità (€ 450,00) da restituire al termine della locazione,

Tribunale di Verona - procedura esecutiva n. 204/2024 RGE

consegna dei locali con obbligo del conduttore di controllo e manutenzione degli impianti, con divieto d'introdurre migliorie senza il consenso della proprietà e con l'imposta di registro suddivisa in parti uguali.

L'edificio a nord est dell'officina allibrato come sala esposizione, ufficio e w.c. risulta in buone condizioni, utilizzato con modifiche della partizione interna per realizzare due stanze, una scaletta per accesso al soppalco, un angolo cottura attrezzato in diretto collegamento col bagno e con la costruzione a est di una veranda con tettoia aperta attrezzata – il tutto senza formalità.

Sulla metà della parte est dell'officina allibrata m.n. 96 CEU di m² 224 e pertinenze nord e sud, risulta un contratto di locazione stipulato il 12.03.2024 e registrato in via telematica all'Ag. delle Entrate di Soave (VR) il 20.03.2024 - serie 3T, n. 000912, locatore la [REDACTED]

[REDACTED]

destinazione capannone a uso deposito, in stato d'uso verificato idoneo dal conduttore, durata di anni 6 (sei) dall'01.03.2024 e scadenza al 28.02.2030 salvo disdetta del conduttore con un mese di preavviso e rinnovo di 6 anni con facoltà di recesso del conduttore con il preavviso motivato di 6 mesi prima del rilascio dell'immobile, con la facoltà di variare l'uso e di sublocazione, col canone contrattuale di € 6.000,00 annui, da pagarsi in rate mensili di € 500,00 entro il giorno 05 di ogni mese, con obbligo di riconsegna nello stato ricevuto salvo il deperimento d'uso - previa ritinteggiatura, con verifica dei danni da computarsi secondo prezziario opere e dlli di VR, cauzione di una mensilità (€ 500,00) da restituire al termine della locazione, consegna dei locali con obbligo del conduttore di controllo e manutenzione degli impianti, con divieto d'introdurre migliorie senza il consenso della proprietà - comunque con il diritto del locatore di ritenzione o di messa in pristino e con l'imposta di registro suddivisa in parti uguali.

La parte est dell'officina risulta in condizioni normali e utilizzata con modifiche della partizione interna della parte locata per realizzare una cabina con finestra interna nell'angolo nord est dell'officina, utilizzata con arredi al civile (depositati anche all'esterno della cabina) e pavimento in legno – il tutto senza formalità. Il contratto risulta asseritamente disdetto.

Di tali circostanze è stato tenuto debito conto nell'estimo peritale e nelle verifiche di congruità dei canoni, con riserva sulle qualifiche contrattuali riportate negli atti.

D.1.7.1 - IDENTIFICAZIONE DEGLI OCCUPANTI

Dalla visura CCIAA del 29.02.2024 dimessa in atti, risulta che la [REDACTED]

[REDACTED] ede nell'officina metalmeccanica staggità in via Silvio Perazzolo n. 29 a Monteforte d'Alpone dall'11.01.1991 [REDACTED]

è allibrata come Società a nome collettivo con [REDACTED]

Da quanto riportato in atti, [REDACTED]

[REDACTED] - titolare di contratto di locazione non residenziale dell'edificio a nord est dell'officina allibrato come sala esposizione, ufficio e w.c. [REDACTED]

D.1.7.2 - OPPONIBILITÀ DELLO STATO D'OCCUPAZIONE

L'edificio a nord est dell'officina allibrato come sala esposizione, ufficio e w.c. risulta essere la residenza anagrafica di [REDACTED] in forza del contratto di locazione *non residenziale* che risulta stipulato l'01.03.2024 e registrato in via telematica all'Ag. delle Entrate di Soave (VR) il 20.03.2024 (*quindi in data certa e prima del pignoramento dell'08.07.2024*), locatore la socia (unica) [REDACTED]

[REDACTED] durata di *anni 6 (sei)* dall'01.03.2024 al 28.02.2030 salvo disdetta del conduttore con un mese di preavviso - salvo il diritto di recesso per disdetta del locatore nei casi e con le modalità previsti dalla legge in sede esecutiva.

Con riserva su tutti gli aspetti formali e giuridici del contratto, in particolare riguardanti l'utilizzo non residenziale, la regolarità amministrativa e gli aspetti igienico sanitari dei locali, poiché il

contratto di locazione risulta registrato prima del pignoramento del 23.03.2024, le considerazioni relative all'opponibilità del contratto di locazione connesse alla verifica di congruità del canone ex art. 2923 c.c. verranno effettuate all'esito della stima del valore dell'immobile - *punto D.1.13.3 e seguenti della presente perizia.*

La metà della parte est dell'officina allibrata m.n. 96 CEU di m² 224 risulta essere utilizzata come *deposito* in forza del contratto di locazione che risulta stipulato il 12.03.2024 e registrato in via telematica all'Ag. delle Entrate di Soave (VR) il 20.03.2024 (*quindi in data certa e prima del pignoramento dell'08.07.2024*), locatore la socia (unica [REDACTED])

[REDACTED] durata di anni 6 (sei) dall'01.03.2024 al 28.02.2030 salvo disdetta del conduttore con un mese di preavviso - salvo il diritto di recesso per disdetta del locatore nei casi e con le modalità previsti dalla legge in sede esecutiva.

Con riserva su tutti gli aspetti formali e giuridici del contratto, in particolare riguardanti l'utilizzo parziale e interferente dell'officina, la regolarità amministrativa e gli aspetti igienico sanitari dei locali, poiché il contratto di locazione risulta registrato prima del pignoramento del 23.03.2024, le considerazioni relative all'opponibilità del contratto di locazione connesse alla verifica di congruità del canone ex art. 2923 c.c. verranno effettuate all'esito della stima del valore dell'immobile - *punto D.1.13.3 e seguenti della presente perizia.*

D.1.8 - VINCOLI E ONERI GIURIDICI

D.1.8.1 - VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI DALLA PROCEDURA

In riferimento ai documenti in atti e alle relative verifiche d'ufficio, risultano i seguenti vincoli e oneri giuridici non opponibili alla procedura esecutiva:

ISCRIZIONI

Nota d'iscrizione UP di Verona d'ipoteca volontaria del 04.05.2007 n. 21931 RG e n. 5026 RP a garanzia del mutuo di € 320.000,00 di capitale ed € 576.000,00 totali a favore di BANCA dell'ARTIGIANATO e dell'INDUSTRIA S.p.A. di Brescia contro la [REDACTED] [REDACTED] sugli immobili in *Com. di Monteforte d'Alpone, CEU fg. 13 - m.n. 96 - cat. C/3, m.n. 168 sub 7 - cat. F/1.*

All'esito della procedura esecutiva, il costo di cancellazione indicativo sarà di € 35,00 (importo fisso unitario per ipoteca volontaria), oltre a eventuali onorari professionali e salvo definizione dell'Ufficio competente.

Nota d'iscrizione UP di Verona d'ipoteca fiscale del 27.11.2018 n. 48210 RG e n. 8194 RP a garanzia di € 43.424,44 di capitale ed € 86.848,88 totali derivante da ruolo del 20.11.2010 n. 2373 dell'Agenzia delle ENTRATE E RISCOSSIONE di Verona, contro la [REDACTED]
[REDACTED] ugli immobili in Com. di Monteforte d'Alpone, CEU fg. 13 - m.n. 96 - cat. C/3, m.n. 168 sub 7 - cat. F/1.

All'esito della procedura esecutiva, il costo di cancellazione indicativo sarà di € 94,00 (importo fisso unitario per ipoteca giudiziaria) e dello 0,50% della somma iscritta in caso di cancellazione totale o dello 0,50% del prezzo di vendita in caso di sottrazione, oltre a eventuali onorari professionali e salvo la definizione dell'Ufficio competente - con riserva per le ipoteche fiscali.

TRASCRIZIONI

Trascrizione di pignoramento del 29.07.2024 al n. 31265 RG e 23594 RP a favore di CREDIT AGRICOLE ITALIA S.p.A. di Parma contro la [REDACTED], ugli immobili in Com. di Monteforte d'Alpone, CEU fg. 13 - m.n. 96 - cat. C/3, m.n. 168 sub 7 - cat. F/1.

All'esito della procedura esecutiva, il costo di cancellazione indicativo sarà di € 299,00 (€ 299,00 importo fisso unitario per trascrizione) oltre a eventuali onorari professionali e salvo definizione dell'Ufficio competente.

SENTENZE – LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI

Non risultano in atti sentenze e/o liquidazioni giudiziali riferite ai beni staggit.

D.1.8.2 - VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Per quanto riguarda l'esistenza di vincoli e oneri non cancellabili dalla procedura – che quindi resteranno a carico dell'acquirente, risulta:

DIRITTO D'ASSEGNAZIONE DI CASA AL CONIUGE

Non risultano assegnazioni in atti e nel contesto.

DIRITTO D'USO, DI ABITAZIONE, USUFRUTTO

Non risultano trascrizioni in atti.

Tribunale di Verona - procedura esecutiva n. 204/2024 RGE

COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Non risulta in atti.

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Risulta la registrazione prima del pignoramento di due contratti di locazione per due distinte porzioni dell'edificio produttivo staggitto – come riportato ai punti D.1.7 e seguenti.

CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA

Trattandosi di un'officina costruita in varie riprese con titoli risalenti al 1982 in zona *D - produttiva di completamento* (quindi congrua per l'attitudine edificatoria), non risultano disposizioni contrattuali riguardanti l'assetto planivolumetrico degli edifici preesistenti ad eccezione di una reciproca convenzione per la distanza dai confini stipulata con [REDACTED] – proprietario confinante a sud del m.n. 96 CEU di proprietà della Ditta eseguita - trascritta il 18.02.1994.

VINCOLI DI CARATTERE STORICO-ARTISTICO O PAESAGGISTICO

L'intera parte nord di Monteforte d'A comprendente e dai m.n. 96 e 168 sub 7 CEU è soggetta a vincolo paesaggistico ex D.Lgs. 42/2004 con ordinarie prescrizioni BB. AA. assolute nei titoli edilizi col parere della CEC integrata dagli esperti ambientali.

ATTI D'ASSERVIMENTO URBANISTICI E CESSIONI DI CUBATURA

Tutti gli edifici staggitto sono stati costruiti con licenze e concessioni dirette assoggettate alle convenzioni edilizie previste per gli ampliamenti degli insediamenti produttivi eseguiti in forza della LRV 11/1987 e s.m.i. - in particolare nel 1996, 1997 e 2001 - riportanti l'assetto planivolumetrico autorizzato con schedatura richiamata anche negli intervenuti strumenti urbanistici di piano per eventuale rinnovo dei titoli edilizi e convenzioni scadute per completare i lavori.

DIRITTI DI SUPERFICIE DEMANIALI E SERVITÙ D'USO PUBBLICO:

Le servitù d'uso pubblico degli edifici pignorati sono costituite dagli accessi pedonale e carraio della viabilità comunale in via S. Perazzolo dei m.n. 96 e 168 sub 7 CEU.

Non risultano opportunità e/o oneri d'affrancazione.

D.1.8.3 - ACCERTAMENTO DI VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SONO OPPONIBILI

Come già riferito, risultano in atti 2 contratti di locazione non residenziale riguardanti 2 distinte parti dell'officina che saranno sottoposti alla consueta verifica di congruità ex art. 2923 c.c., con riserva sugli aspetti legali e amministrativi per opponibilità nella procedura esecutiva.

Tribunale di Verona - procedura esecutiva n. 204/2024 RGE

D.1.8.4 - ACCERTAMENTO DI EVENTUALI DIRITTI DI PRELAZIONE DA PARTE DI SOGGETTI TERZI

Nell'atto di divisione e compravendita del 1994 e nell'atto di compravendita del 2001 non risulta riservato alcun diritto di prelazione tra i condividenti [REDACTED] né ricorrono i presupposti per diritti di prelazione di terzi – salvo il merito.

D.1.9 - INDICAZIONI ACQUISITE SUI VINCOLI CONDOMINIALI

L'officina m.n. 96 e m.n. 168 sub 7 con accessori e tettoie costituiscono un complesso edificato indipendente che non risulta costituito in condominio, salvo quanto previsto nel C.C. dal contatto laterale con l'edificio di terzi ridossato a est dell'officina sul m.n. 96.

D.1.10 - INDICAZIONI SUL REGIME FISCALE DELLA VENDITA

L'immobile oggetto di vendita è un'officina artigianale con le relative pertinenze realizzata a partire dal 1986 da [REDACTED] e successivamente ampliata dalla Ditta eseguita ed effettivamente utilizzata come sede della [REDACTED] – tuttora con sede a [REDACTED]

D.1.11 - IMMOBILE IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA

Gli ampliamenti dell'officina staggita autorizzati ai sensi della LRV n. 11/1987 e s.m.i. nel 1996 e nel 1997 (*variante*) per la costruzione di un fabbricato a uso ufficio e sala esposizione sui m.n. 96 e 168 sub 4 CEU (attuale m.n. 96 CEU di m² 1.813) e nel 2001 per la costruzione dell'ampliamento dell'officina esistente sui m.n. 96 e 168 sub 4 CEU (attuale m.n. 96 CEU di m² 1.813) e m.n. 168 sub 7 di m² 844 sono stati autorizzati previa stipula della convenzione prevista dalla sovraordinata Regione Veneto a garanzia degli adempimenti riguardanti tempi, modi e oneri di realizzazione degli ampliamenti del fabbricato produttivo staggito concessi in deroga alle norme di piano.

D.1.12 - SEPARAZIONE IN NATURA E PROGETTO DIVISIONALE

L'officina allibrata come m.n. 96 - cat. C/3 e m.n. 168 sub 7 - cat. F/1 CEU con la superficie fondiaria complessiva del lotto di m² (1.813 + 844) = m² 2.657 costituisce con le relative pertinenze e accessori e con l'edificio destinato a uffici e magazzini realizzato *al rustico*, l'intera piena proprietà dell'unità negoziale staggita (lotto unico).

D.1.13 - VALUTAZIONE DEL LOTTO UNICO

D.1.13.1 - CONSISTENZA

La consistenza della *superficie virtuale* (o *commerciale*) dell'officina oggetto di stima viene ricavata attribuendo agli accessori e pertinenze con caratteri particolari, esterni o distinti delle unità produttive (nel caso specifico, l'edificio esterno per ufficio e servizi) il coefficiente di millesimazione di 1,84 e alla tettoia ovest il coeff. di 0,20. Il sedime degli edifici, le tettoie leggere, i prefabbricati smontabili e la pertinenza dell'officina sono da ritenersi inclusi nella stima.

Con l'applicazione di tali coefficienti, si ricava la seguente *superficie virtuale* dell'officina:

$$S_{vp1} = (((22,6 \times 19,47) + (15,32 \times 2,32)) + (4,05 \times 2,32) + (9,98 \times 16,66) + (4,18 \times 8,49 \times 0,2)) = m^2 \mathbf{658,32}$$

$$S_{vp2} = (((5,34 \times 5,2) + (3,66 \times 2,55) + (2,12 \times 2,65) + (2,22 \times 2,55)) + (3,76 \times 2,65)) \times 1,84 = m^2 \mathbf{107,35}$$

Tabella dimostrativa:

LOTTO UNICO m.n. 98	locale	lunghezza lorda (m) Lu	larghezza lorda (m) La	altezza netta (m)	superficie reale (m²) Sr=Lu×La	cft M	superficie virtuale (m²) Sv=Sr×cft M
piano T capannone	capannone est	22,60	19,47	6,30	440,02	1,00	440,02
		15,32	2,32	md	35,54	1,00	35,54
	servizi	4,05	2,32	2,80	9,40	1,00	9,40
	capannone ovest	9,98	16,66	6,30m	166,27	1,00	166,27
	tettoia ovest	4,18	8,49	3,85	35,49	0,20	7,10
CAPANNONE m.n. 96					686,72		658,32
piano T ex uffici	ufficio/stanza	5,34	5,20	3,28	27,77	1,84	51,09
	disimpegno/K	3,66	2,55		9,33	1,84	17,17
	vano scala/ripostiglio	2,12	2,65		5,62	1,84	10,34
	bagno	2,22	2,55		5,66	1,84	10,42
	stanza	3,76	2,65		9,96	1,84	18,33
EX UFFICI m.n. 96					58,34		107,35
TOTALE m.n. 96					745,06		765,68

La consistenza della *superficie virtuale* dell'edificio al rustico - autorizzato con destinazione a uffici e magazzini aziendali, manifestamente adattabile ad uso anche residenziale, realizzato a ovest dell'officina in distinto lotto (il m.n. 168 sub 7 ancora allibrato come F/1 - area urbana) viene ricavata in riferimento ai valori di edifici produttivi in condizioni normali attribuendo il coefficiente di millesimazione di 0,94 all'edificio e di 0,20 alle terrazze di copertura piana a piano 1°. Il sedime dell'edificio e la relativa pertinenza sono da ritenersi inclusi nella stima.

Con l'applicazione di tali coefficienti, si ricava la seguente *superficie virtuale*:

$$S_{vr} = (((5,45 \times 2,8) + (8,06 \times 5,913) + (4,53 \times 4,31) + (4,53 \times 2,09) + (2,1 \times 1,3) + (4,9 \times 4,57) + (2,1 \times 3,27) + (4,38 \times 4,676)) \times 0,94) \text{ p.T} + (((1,6 \times 2,65) + (1,26 \times 2,3)) \times 0,94) + (4,63 \times 4,65 \times 0,2) + (((3,3 \times 2,3) + (4,8 \times 5,17)) \times 0,94) + (((6,58 \times 4,92) + (5,26 \times 2,25) + (5,80 \times 2,71)) \times 0,2) \text{ p.1} = \text{m}^2 \mathbf{200,12}$$

Tabella dimostrativa:

LOTTO UNICO m.n. 168/7	locale	lunghezza lorda (m) Lu	larghezza lorda (m) La	altezza netta (m)	superficie reale (m²) Sr=LuxLa	cft M	superficie virtuale (m²) Sv=Srxcft M
piano T	ingresso	5,45	2,80	2,94	15,26	0,94	14,34
	salone	8,06	5,913	var.	47,66	0,94	44,80
	stanza sud ovest	4,53	4,31	2,94	19,52	0,94	18,35
	ripostiglio	4,53	2,09		9,47	0,94	8,90
	disimpegno	2,10	1,30		2,73	0,94	2,57
	stanza nord ovest	4,90	4,57		22,39	0,94	21,05
	servizio	2,10	3,27		6,87	0,94	6,45
	stanza nord est	4,38	4,676		20,48	0,94	19,25
piano 1°	disimpegno	1,60	2,65	3,06	4,24	0,94	3,99
		1,26	2,30		2,90	0,94	2,72
	stanza sud ovest	4,63	4,06		18,80	0,94	17,67
	terrazzo sud ovest	3,30	4,65	—	15,35	0,20	3,07
	servizio	3,30	2,30	3,06	7,59	0,94	7,13
	stanza nord ovest	4,80	5,17		24,82	0,94	23,33
	terrazzo est	6,58	4,92		4,92	0,20	0,98
		5,26	2,25	—	11,84	0,20	2,37
		5,80	2,71		15,72	0,20	3,14
EDIFICIO m.n. 168 sub 7 (al rustico)					250,54		200,12

D.1.13.2 - CRITERI DI STIMA

I beni oggetto di stima sono costituiti da un'officina autonoma con le relative pertinenze e accessori (tra i quali un edificio lasciato al rustico originariamente destinato a uffici direzionali e magazzini) e pertanto sarà applicato il criterio di stima tecnica dei fabbricati produttivi, adottando come sistema di comparazione i coefficienti OMI pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, perché ritenuti sistematici e basati su rilevamenti di vasta campionatura con riferimenti omogenei specifici e quindi assoggettabili a scelte di comparazione sulla base di criteri tecnici specifici, definiti e aggiornati in pubblicazioni e non discrezionali.

ESTIMO DEI FABBRICATI URBANI PRODUTTIVI

Per la stima dei fabbricati urbani produttivi, viene applicato il metodo sintetico comparativo con giudizio sui principali parametri di valutazione, per ottenere la serie di coefficienti da applicare al più probabile valore medio di mercato rilevato degli edifici della medesima tipologia costruttiva in zona di stima o comunque assimilabile per consistenza costruttiva; il valore medio degli edifici include l'incidenza del terreno di sedime e di pertinenza, in relazione alla capacità edificatoria del lotto definita nello strumento urbanistico vigente/adottato.

I coefficienti estimativi, con campo variabile motivato quando alcuni dei parametri di stima siano ritenuti manifestamente superiori o inferiori alla media qualità corrente al momento della stima, sono basati sulla seguente griglia:

- *coefficiente di posizione* (cft **P**) che è un coefficiente di stima preliminare che tiene conto del pregio storico, ambientale e urbanistico, della posizione, tipologia, qualità ambientale e destinazione riportate nella Pianificazione comunale, dotazione e prospettive di servizi, parcheggi, accessibilità e livelli di piano - rilevanti rispetto alla media di zona.
- *coefficiente di stato d'uso e manutenzione* (cft **S**) che tiene conto dello specifico stato funzionale e strutturale del fabbricato, dello stato d'uso e manutenzione degli impianti esistenti, del loro grado d'usura e delle eventuali necessità d'interventi di riparazione o sostituzione generali o parziali, dello stato d'uso e manutenzione delle finiture costruttive interne, pavimenti, intonaci, infissi interni ed esterni, di assenza di garanzie con particolare rischio di vizi occulti e dello stato generale degli impianti e delle finiture esterne, fognature, allacciamenti, manto di copertura, tinteggiatura, ecc.
- *coefficiente di disponibilità* (cft **D**) che tiene conto d'eventuali vincoli derivanti dallo stato di possesso dell'immobile (ad esempio da servitù, contratti di locazione, obbligazioni matrimoniali, ecc), delle destinazioni d'uso autorizzate, di obblighi di messa a norma e di eventuali difficoltà d'adeguamento d'impianti o funzioni (ad esempio, l'eventuale Certificato di prevenzione incendi o le vigenti Norme tecniche edilizie) e comunque da obblighi effettivi non eliminabili dalla procedura.

Il prodotto dei coefficienti estimativi (cft **P** x cft **S** x cft **D**) costituisce il coefficiente correttivo (cft **C**) da moltiplicare per la stima unitaria media per ricavare la stima unitaria specifica, che moltiplicata a sua volta per la *superficie virtuale*, fornisce il valore di stima peritale.

La superficie commerciale o *virtuale* complessiva delle unità stimate è stata ricavata con misurazioni rilevate e modellate su supporto informatico, considerando la superficie al lordo dei muri perimetrali e della metà dei muri divisorii in comunione e includendo le superfici accessorie esterne (cantine, balconi, soffitte, ecc.) con l'applicazione di un "coefficiente di millesimazione" (cft **M**) per ricavare le superfici virtuali tenendo conto della tipologia costruttiva dei locali. La stima è comunque da considerarsi sempre "a corpo" e non a misura, essendo la *superficie virtuale* (o *commerciale*) solo un attendibile parametro di congruità.

D.1.13.3 - STIMA

Il valore medio rilevato per edifici produttivi artigianali tipo officina, in condizioni normali e situati in via S. Perazzolo in zona periferica a nord est di Monteforte d'Alpone (VR) - con riferimento ai dati *OMI 2° semestre 2024* - risulta pari a 557,50 €/m² con riscontro di *stabilità* nel decennio (nessun incremento rispetto al *valore OMI 1° semestre 2014*) e *tendenziale stabile*.

VALUTAZIONE DEI COEFFICIENTI ESTIMATIVI DELL'OFFICINA:

I principali elementi di valutazione che nell'officina con pertinenze sita in via S. Perazzolo di Monteforte d'Alpone si discostano dalla media, come risulta dalle descrizioni riportate ai precedenti capitoli da D.1.3 a D.1.9, sono i seguenti:

Officina autonoma ridossata ad altra unità produttiva fronte strada ceduta a terzi (-4%) realizzata con copertura a shed e altezza interna media di m 6,30 con costruzione iniziata nel 1986 e procedura conclusa nel 1995 con agibilità del 1999, con distinto edificio elevato a 1 piano f.t. ridossato a nord dell'officina autorizzato nel 1996/7 come ufficio, esposizione e servizi con l'agibilità del 1999, con ampliamento realizzato a ovest dell'officina e tettoia (senza collaudo e agibilità) e con realizzazione al rustico di distinto edificio per uffici e magazzini elevato a 2 piani f.t. con lavori interrotti anche per quanto riguarda il riordino generale di edifici accessori, tettoie e parcheggi (-12%), sita in via S. Perazzolo civ. 29 nel contesto periferico di zona produttiva convenzionata a nord ovest di Monteforte d'Alpone - (cft $P = 0,84$)

Qualità funzionale e strutturale dell'officina normale, finiture interne ed esterne con relativo degrado d'uso con necessità d'interventi di verifica del manto di copertura e dei pavimenti, ritinteggiatura interna e rinnovo dei servizi (-6%) verifica di funzionalità degli impianti elettrico e di riscaldamento con attestati di conformità anche per l'uso attuale (-6%) - (cft $S_o = 0,88$)

Qualità e condizione funzionale di ex uffici e mostra mediocre (-4%), qualità strutturale normale e condizioni di conservazione interne ed esterne normali, (cft $S_r = 0,96$)

Qualità e condizione funzionale e strutturale di uffici e magazzini al rustico normale, condizioni di conservazione interne ed esterne scadenti (-8%), (cft $S_r = 0,92$)

La disponibilità generale è limitata dalla promiscuità dell'officina e degli edifici direzionali e dai relativi posizionamenti all'interno dei lotti (-8%) e dal mancato completamento delle formalità autorizzative anche delle effettive destinazioni d'uso attuali e future (-10%) - (cft $D = 0,82$)

Il coefficiente correttivo specifico arrotondato, espresso dalla formula integrativa dei parametri d'estimo comparativo (cft $P \times$ cft $S \times$ cft D) relativo all'officina e ai magazzini/tettoie risulta:

$$\text{cft } C_{o1} = (0,84 \times 0,88 \times 0,82) = \mathbf{0,606144}$$

$$\text{cft } C_{o2} = (0,84 \times 0,96 \times 0,82) = \mathbf{0,661248}$$

$$\text{cft } C_r = (0,84 \times 0,92 \times 0,82) = \mathbf{0,633969}$$

Tabella dimostrativa:

LOTTO UNICO	coefficiente di posizione	coefficiente di stato	coefficiente di disponibilità	coeff. correttivo specifico
	cft P	cft S	cft D	cft C = P x S x D
officina	0,84	0,88	0,82	0,606144
ex uffici	0,84	0,96	0,82	0,661248
uffici/mag.	0,84	0,92	0,82	0,633969

VALORE DI STIMA DELL'OFFICINA

Con l'applicazione dei dati estimativi nella formula (*stima unitaria €/m² x cft C x sup. virtuale m²*), si ricava il valore totale della stima comparativa dell'officina con terreno e pertinenze costituente il lotto unico della presente procedura:

$$V_{o1} = (557,50 \text{ €/m}^2 \times 0,606144 \times 658,32 \text{ m}^2) = \text{€ } \mathbf{222.462,97}$$

$$V_{o2} = (557,50 \text{ €/m}^2 \times 0,661248 \times 107,35 \text{ m}^2) = \text{€ } \mathbf{39.574,12}$$

$$V_r = (557,50 \text{ €/m}^2 \times 0,633969 \times 200,12 \text{ m}^2) = \text{€ } \mathbf{70.699,50}$$

$$V_T = (222.462,97 + 39.574,12 + 70.699,50) = \text{€ } \mathbf{332.736,59}$$

Tabella dimostrativa:

LOTTO UNICO	stima unitaria media €/m ²	cft C correttivo specifico	stima unitaria specifica €/m ²	superficie virtuale m ²	valore totale €
	A	B	C=AxB	D	V _T =CxD
officina	557,50	0,606144	337,93	658,32	222.462,97
ex uffici	557,50	0,661248	368,65	107,35	39.574,12
uffici/mag.	557,50	0,633969	353,29	200,12	70.699,50
			totale	965,79	332.736,59

Il valore di stima a corpo dell'intera piena proprietà dell'officina con pertinenze a Monteforte d'Alpone in via S. Perazzolo n. 29 risulta: $V_T = € 332.736,59$ arrotondato a € **332.700,00** (euro trecentotrentaduemilasettecento/00)

VALORE LOCATIVO DEL LOTTO UNICO – Parte locata **ex uffici** del m.n. 96, cat. C/3 CEU

Il valore di stima dell'officina (parte ex uffici) $V_{o2} = € 39.574,12$ ricavato al punto precedente - con stima unitaria di €/m² 368,62 e stima unitaria compensata di €/m² (368,62 x 1,84) = 678,26 prossima e superiore al massimo di categoria OMI per officine in condizioni *normali* a Monteforte d'A pari a €/m² 650,00 - corrisponde a un'officina in condizioni **buone**.

Il *valore locativo unitario specifico* l_u , riferito in proporzione al *valore unitario medio* l_{md} di officine in condizioni *normali* in zona centrale di Monteforte d'A di €/m² 557,50 - dati OMI 2° semestre 2024 - pari a 2,85 €/m² lordo/mese, risulta dalla formula (*valore locativo unitario medio* €/m² lordo/mese x *C stima unitaria* €/m² x *1/D valore medio OMI* €/m²):

$$l_u = (2,85 \text{ €/m}^2/\text{mese} \times 678,26 \text{ €/m}^2 \times 1/557,50 \text{ €/m}^2) = \text{€/m}^2 \text{ lordo/mese } \mathbf{3,4673}$$

Tabella dimostrativa:

LOTTO UNICO	valore locativo unitario €/m ² /mese	stima unitaria specifica €/m ²	valore medio rilevato €/m ²	valore locativo specifico €/m ² /mese
	l_{md}	C	D	$l_u = l_{md} \times C/D$
ex uffici	2,85	678,26	557,50	3,4673

Il valore locativo annuale L_u delle officine a Monteforte d'A risulta dalla formula (l_u *valore locativo specifico* €/m²/mese x *n. mesi* x S_{UL} *superficie utile lorda* m²) dove la superficie utile lorda delle officine - secondo i criteri OMI - è la superficie delle unità al lordo dei muri perimetrali che nel caso in esame corrisponde alla superficie virtuale d'estimo che tiene conto della destinazione d'uso autorizzata a uffici della parte locata del m.n. 96, quindi la superficie utile lorda compensata S_{UL} di riferimento per il contratto d'affitto *non residenziale* [REDACTED] del 2024 risulta: $S_{UL} \text{ ex uffici} = \text{m}^2 \mathbf{107,35}$ e pertanto:

$$L_u = (3,4673 \text{ €/m}^2/\text{mese} \times 12 \text{ mesi} \times 107,35 \text{ m}^2) = \text{€/anno } \mathbf{4.466,58}$$

da cui si ricava la rendita lorda r dalla formula (L_u *valore locativo annuale* €/anno / V_T *valore totale stimato* x 100): $r = (4.466,58 \text{ €/anno} / 39.574,12 \text{ €} \times 100) = \mathbf{11,2866\%}$

Tabella dimostrativa:

LOTTO UNICO	valore locativo specifico €/m²/mese	n. mesi	superficie lorda m²	VALORE LOCATIVO annuale €/anno	valore totale €	RENDITA lorda %
	I_U	m	S_{UL}	$L_U = I_U \times m \times S_V$	V_T	$r = L_U / E \times 100$
ex uffici	3,4673	12	107,35	4.466,58	39.574,12	11,2866

In sintesi, sulla base dei dati OMI 2024, al valore locativo **attuale** di 4.466,58 €/anno, quindi con canone mensile di 372,22 €/mese, corrisponde la percentuale dell'11,2866% del valore stimato dell'edificio ex uffici pignorato, costituente il congruo saggio di capitalizzazione atteso.

VERIFICA DI CONGRUITÀ DEL CANONE CONTRATTUALE

Considerato il canone contrattuale dal 03/2024 al 02/2025 di €/anno 5.400,00 **non rivalutato** come concordato e adottando il saggio di capitalizzazione I_U (*rendita lorda*) dell'11,2866%, si ottiene il valore dell'edificio ex uffici nel 2024 pari ad € 47.844,34 - già superiore al valore stimato.

Ai sensi dell'art. 2923 c.c., la verifica di congruità del contratto d'affitto (allegato **E.11**) va riferita alla quota di 2/3 (due terzi) del saggio di capitalizzazione I_U (*rendita lorda*) – quindi corrispondente al *canone minimo* L_{min} risultante dalla formula (L_U valore locativo annuale €/anno $\times k$ coefficiente di congruità): $L_{min} = (4.466,58 \text{ €/anno} \times 2/3) = \text{€/anno } \mathbf{2.977,72}$

da cui si ricava la rendita minima r_{min} dalla formula (L_{min} canone minimo annuale €/anno / V_T valore totale stimato $\times 100$): $r_{min} = (2.977,72 \text{ €/anno} / 39.574,12 \text{ €} \times 100) = \mathbf{7,5244\%}$

Tabella dimostrativa:

LOTTO UNICO	valore locativo annuale €/anno	coefficiente di congruità	CANONE MINIMO €/anno	valore totale €	RENDITA MINIMA %
	L_U	k_{min}	$L_{min} = L_U \times k_{min}$	V_T	$r_{min} = L_{min} / (V_T \times 100)$
ex uffici	4.466,58	2/3	2.977,72	39.574,12	7,5244

In conclusione, il canone contrattuale di 5.400,00 €/anno non rivalutato risulta congruo capitalizzando la rendita minima r_{min} di $(11,2866 \times 2/3) = 7,5244\%$ per un valore attuale non superiore al valore minimo V_{min} risultante dalla formula: (CT canone contrattuale €/anno / r_{min} rendita minima / 100):

$$V_{min} = (5.400,00 \text{ €/anno} / 0,075244) = \mathbf{€ 71.766,52}$$

Tabella dimostrativa:

LOTTO UNICO	rendita lorda %	coefficiente di congruità	RENDITA MINIMA %	canone totale €/anno	VALORE MINIMO €
	r	k _{min}	r _{min} = r x k _{min}	CT	V _{min} = CT/(r _{min} /100)
ex uffici	11,2866	2/3	7,52440	5.400,00	71.766,52

Poiché il valore minimo V_{min} di € 71.766,52 **non rivalutato** ricavato ex art. 2923 c.c. risulta **superiore** al valore dell'immobile pignorato V_T pari a € 39.574,12 stimato dal CTU al lordo delle decurtazioni, **il contratto di locazione risulta tecnicamente congruo.**

Sulla base di quanto dedotto in sede d'estimo, risultando congruo il canone stabilito, il contratto d'affitto stipulato l'01/03/2024 per la durata di anni 6 (sei) quindi fino al 28.02.2030, relativo all'edificio ex uffici allibrato al fg. 13 di Monteforte d'A, m.n. 96, cat. C/3 CEU (parte realizzata a nord est dell'officina) risulta tecnicamente opponibile alla procedura anche per i valori al netto delle decurtazioni – con riserva su tutti gli aspetti formali e giuridici del contratto.

VALORE LOCATIVO DEL LOTTO UNICO - Parte locata **officina est** del m.n. 96, cat. C/3 CEU
Il valore di stima dell'officina (metà parte est) V_{o1} = € 222.462,97 ricavato al punto precedente, con stima unitaria di €/m² 337,93 inferiore al minimo di categoria OMI per officine in condizioni *normali* a Monteforte d'A pari a €/m² 465,00 - corrisponde a un'officina **mediamente** in condizioni **mediocri** e/o **localizzata in contesto non organizzato per le attività produttive.**

Il *valore locativo unitario specifico* l_u, riferito in proporzione al *valore unitario medio* l_{md} di officine in condizioni *normali* in zona centrale di Monteforte d'A di €/m² 557,50 - dati OMI 2° semestre 2024 - pari a 2,85 €/m² lordo/mese, risulta dalla formula (*valore locativo unitario medio* €/m² lordo/mese x C stima unitaria €/m² x 1/D valore medio OMI €/m²):

$$l_u = (2,85 \text{ €/m}^2/\text{mese} \times 337,93 \text{ €/m}^2 \times 1/557,50 \text{ €/m}^2) = \text{€/m}^2 \text{ lordo/mese } \mathbf{1,7275}$$

Tabella dimostrativa:

LOTTO UNICO	valore locativo unitario €/m ² /mese	stima unitaria specifica €/m ²	valore medio rilevato €/m ²	valore locativo specifico €/m ² /mese
	l _{md}	C	D	l _u = l _{md} x C/D
officina est	2,85	337,93	557,50	1,7275

Il valore locativo annuale L_u delle officine a Monteforte d'A risulta dalla formula (*l_u valore locativo specifico €/m²/mese x n. mesi x S_{UL} superficie utile lorda m²*) dove la superficie utile lorda delle officine - secondo i criteri OMI - è la superficie delle unità al lordo dei muri perimetrali che nel caso in esame corrisponde alla superficie virtuale d'estimo della destinazione d'uso auto-

Tribunale di Verona - procedura esecutiva n. 204/2024 RGE

rizzata a officina della parte locata del m.n. 96 - quindi la superficie utile lorda S_{UL} di riferimento per il contratto d'affitto *non residenziale* [REDACTED] del 2024 risulta:

S_{UL} officina est = m² **246,23** (m² 224 netti contrattuali) e pertanto:

$L_U = (1,7275 \text{ €/m}^2/\text{mese} \times 12 \text{ mesi} \times 246,23 \text{ m}^2) = \text{€/anno } \mathbf{5.104,35}$

da cui si ricava la rendita lorda r dalla formula (L_U valore locativo annuale €/anno / V_T valore totale stimato $\times 100$): $r = (5.104,35 \text{ €/anno} / 222.462,97 \text{ €} \times 100) = \mathbf{2,2945\%}$

Tabella dimostrativa:

LOTTO UNICO	valore locativo specifico €/m ² /mese	n. mesi	superficie lorda m ²	VALORE LOCATIVO annuale €/anno	valore totale €	RENDITA lorda %
	l_U	m	S_{UL}	$L_U = l_U \times m \times S_V$	V_T	$r = L_U / E \times 100$
officina est	1,7275	12	246,23	5.104,35	222.462,97	2,2945

In sintesi, sulla base dei dati OMI 2024, al valore locativo **attuale** di 5.104,35 €/anno, quindi con canone mensile di 425,36 €/mese, corrisponde la percentuale del 2,2945% del valore stimato dell'officina parte est pignorata, costituente il congruo saggio di capitalizzazione atteso.

VERIFICA DI CONGRUITÀ DEL CANONE CONTRATTUALE

Considerato il canone contrattuale dal 03/2024 al 02/2025 di €/anno 6.000,00 **non rivalutato** come concordato e adottando il saggio di capitalizzazione l_U (*rendita lorda*) del 2,2945%, si ottiene il valore dell'officina est nel 2024 pari ad € 261.494,88 - già superiore al valore stimato.

Ai sensi dell'art. 2923 c.c., la verifica di congruità del contratto d'affitto (allegato **E.11**) va riferita alla quota di 2/3 (due terzi) del saggio di capitalizzazione l_U (*rendita lorda*) – quindi corrispondente al *canone minimo* L_{min} risultante dalla formula (L_U valore locativo annuale €/anno $\times k$ coefficiente di congruità): $L_{min} = (5.104,35 \text{ €/anno} \times 2/3) = \text{€/anno } \mathbf{3.402,90}$

da cui si ricava la rendita minima r_{min} dalla formula (L_{min} canone minimo annuale €/anno / V_T valore totale stimato $\times 100$): $r_{min} = (3.402,90 \text{ €/anno} / 222.462,97 \text{ €} \times 100) = \mathbf{1,5296\%}$

Tabella dimostrativa:

LOTTO UNICO	valore locativo annuale €/anno	coefficiente di congruità	CANONE MINIMO €/anno	valore totale €	RENDITA MINIMA %
	L_U	k_{min}	$L_{min} = L_U \times k_{min}$	V_T	$r_{min} = L_{min} / (V_T \times 100)$
officina est	5.104,35	2/3	3.402,90	222.462,97	1,5296

In conclusione, il canone contrattuale di 5.400,00 €/anno non rivalutato risulta congruo capitalizzando la rendita minima r_{min} di $(2,2945 \times 2/3) = 1,5296\%$ per un valore attuale non superiore

al valore minimo $V_{\min}$ risultante dalla formula: (CT canone contrattuale €/anno / $r_{\min}$ rendita minima / 100):

$$V_{\min} = (6.000,00 \text{ €/anno} / 0,015296) = \text{€ } 392.242,32$$

Tabella dimostrativa:

LOTTO UNICO	rendita lorda %	coefficiente di congruità	RENDITA MINIMA %	canone totale €/anno	VALORE MINIMO €
	r	$k_{\min}$	$r_{\min} = r \times k_{\min}$	CT	$V_{\min} = CT/(r_{\min}/100)$
officina est	2,2945	2/3	1,52967	6.000,00	392.242,32

Poiché il valore minimo $V_{\min}$ di € 392.242,32 **non rivalutato** ricavato ex art. 2923 c.c. risulta **superiore** al valore dell'immobile pignorato V_T pari a € 222.462,97 stimato dal CTU al lordo delle decurtazioni, **il contratto di locazione risulta tecnicamente congruo**.

Sulla base di quanto dedotto in sede d'estimo, risultando congruo il canone stabilito, il contratto d'affitto stipulato l'01/03/2024 per la durata di anni 6 (sei) quindi fino al 28.02.2030, relativo alla metà dell'officina est allibrata al fg. 13 di Monteforte d'A, m.n. 96, cat. C/3 CEU (parte est dell'officina) risulta tecnicamente opponibile alla procedura anche per i valori al netto delle decurtazioni – con riserva su tutti gli aspetti formali e giuridici del contratto.

D.1.13.4 - ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Ritenendo d'aver verificato che risultano evidenze di obblighi d'interventi tecnici per organizzare l'attività con la verifica delle possibilità di completamento, riordino generale e riutilizzo dell'immobile staggito - in particolare per quanto riguarda l'edificio realizzato al rustico sul m.n. 168 sub 7, progettato e convenzionato come edificio direzionale dell'officina ma utilizzabile con destinazioni d'uso anche residenziale e attualmente in scadente stato manutentivo, con tettoie, edifici prefabbricati e strutture leggere in parte collabenti e con gli impianti e l'assetto distributivo da adeguare alle effettive necessità e destinazioni d'uso ammissibili con le conseguenti modifiche erariali e catastali, la stima tecnica - pur svolta in termini prudenziali - verrà quindi sottoposta a congrua decurtazione, salvo il merito.

D.1.13.5 - VALORE DELLA STIMA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

Considerato quanto riportato ai punti precedenti e le valutazioni d'estimo rivolte al presidio del degrado delle coperture, dei solai e dei paramenti murari dell'officina staggita e in particolare

ASTE GIUDIZIARIE®
dell'edificio direzionale realizzato al rustico sul m.n. 168 sub / – inclusa la spesa prevedibile per la verifica del rinnovo dei titoli edilizi e delle convenzioni scadute per integrare l'assetto funzionale degli edifici anche in relazione alla destinazione d'uso dei locali – risulta necessaria la verifica professionale del possibile utilizzo degli edifici esistenti attualmente parzialmente dismessi e con accessori e tettoie in parte collabenti, tenuto conto delle prescrizioni del vigente intervenuto Piano degli Interventi comunale che riporta ancora l'officina staggiata sui m.n. 96 e 168 sub 7 CEU, in *ZTO D – Produttiva di completamento*.

ASTE GIUDIZIARIE®
In caso d'intervento di completamento degli edifici parzialmente realizzati al rustico o con tipi edilizi incongrui (tettoie leggere, prefabbricati, ecc.), è inoltre necessaria e opportuna la professionale verifica strutturale con le vigenti norme tecniche antisismiche, la professionale verifica del contenimento energetico e degli impianti degli edifici – sempre o in relazione alla destinazione d'uso dei locali da recuperare - e pertanto è da ritenersi prevedibile e necessaria la decurtazione complessiva del 10% del valore d'estimo dei beni staggiati.

ASTE GIUDIZIARIE®
Il valore di stima al netto delle decurtazioni V_{Tnd} risulta quindi:

$V_{Tnd} = € (332.736,59 \times 0,90) = 299.462,93$ arrotondato a € **299.500,00** (euro duecentonovantanovemilacinquecento/00)

ASTE GIUDIZIARIE®
La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima dei beni ai sensi dell'art. 568 C.P.C. e sarà quindi onere di parte offerente – a propria cura – verificare preventivamente i beni sotto ogni profilo.

ASTE GIUDIZIARIE®
Verona, 09 Aprile 2025

ASTE GIUDIZIARIE®
Io Stimatore incaricato

E - ALLEGATI

E.01 - Titolo di provenienza del bene

E.01.1 - dichiarazione di successione di [REDACTED]

E.01.2 - atto di divisione e compravendita del 19.01.1994 n. 59178 rep. Notaio MARRANGHELLO riguardante tra l'altro l'acquisto da parte [REDACTED] immobili in Com. di Monteforte d'Alpone, CEU fg. 13, m.n. 96 e m.n. 168 sub 4 (attuale CEU m.n. 96 - cat. C/3)

E.01.3 - nota di trascrizione dell'atto di compravendita del 29.05.2001 n. 100995 rep. Notaio MARRANGHELLO per l'acquisto da parte [REDACTED] degli immobili in Com. di Monteforte d'Alpone, CEU fg. 13, m.n. 168 sub 7 - EU di m² 844 da PASINI L.

E.02a - Visura camerale della Ditta eseguita

copia della visura camerale della Ditta [REDACTED] in data 29.02.2024 - in atti

E.05 - Certificato anagrafico relativo a eventuali titolari di diritti reali sul bene pignorato

E.05.1 - [REDACTED]

E.05.2 - certificato di residenza storico del socio [REDACTED]

E.05.3 - certificato di residenza e stato di famiglia del conduttore [REDACTED]

E.06 - Planimetrie catastali

E.06.1 - brano mappale fg. 13 elaborato in scala 1:2000

E.06.2 - aerofoto GOOGLE elaborata in scala 1:2000

E.06.3 - ingrandimento brano mappale fg. 13 e aerofoto in scala 1:1000

E.06.4 - brano mappale fg. 13

E.06.5 - elaborato planimetrico del m.n. 96 del 1993 con elenco dei subalterni

E.06.6 - elaborato planimetrico del m.n. 96 del 1996 con elenco dei subalterni

E.06.7 - planimetria catastale del m.n. 96, cat. C/3, piano T allibrata nel 1998

E.06.8 - schema dello stato di fatto rilevato dei m.n. 96 e m.n. 168 sub 7

E.07 - Estratto storico del Catasto

E.07.1 - n. 6 visure storiche terreni fg. 13, m.n. 96s, 111s, 165s, 167, 168 e 169

E.07.2 - n. 7 visure storiche fabbricati fg. 13, m.n. 96, 168s, 168 sub 1-2-4s-7

E.08 - Ispezioni ipotecarie aggiornate

E.08.1 - elenco note riferite al m.n. 96 CEU con n. 10 note

E.08.2 - nota trascrizione 1 denuncia di successione di [REDACTED]

E.08.3 - nota trascrizione 2 divisione del 1994 eredi di [REDACTED]

E.08.4 - nota trascrizione 3 compravendita del 1994 di [REDACTED]

E.08.5 - nota trascrizione 4 convenzione per distanze dai confini con copia atto

E.08.6 - elenco note riferite al m.n. 168 sub 7 CEU con n. 6 note

E.08.7 - nota trascrizione 2 compravendita del 2001 di [REDACTED]

E.09 - Certificato di Destinazione Urbanistica ed estratti del P.I.

E.09.1 - estratto del vigente Piano degli Interventi (tav. b2.2 - V5 02/2020) del Com. Monteforte d'A

E.09.2 - stralcio NTO del P.I. V5 - 2020, art. 44 - zona D11/5 - Produttiva di completamente

E.10 - Titoli Abilitativi

E.10.1 - licenza edilizia n. 28 del 31.03.1972 con stralcio progetto (intestazione e planimetria) per la costruzione di abitazione (attuale m.n. 167 di terzi) e capannone col certificato d'agibilità del 1976 (attuale m.n. 168 sub 1 di terzi) in via Perazzolo a Monteforte d'A sul m.n. 96 del fg. 13 (attuale m.n. 168)

E.10.2 - concessione edilizia n. 308 del 18.09.1982 rinnovata col n. 944 del 13.03.1986, con stralcio progetto (intestazione, planimetrie, piante) per l'ampliamento di un laboratorio artigianale in via Perazzolo sui m.n. 96-111-165 (attuale m.n. 96 CEU di 3 campate) del fg. 13 del Com. di Monteforte d'A

E.10.3 - concessione edilizia n. 1207/93/00 del 19.05.1994 con stralcio progetto (intestazione, planimetrie, piante) per sanatoria e realizzazione di un w.c. del laboratorio in via Perazzolo sul m.n. 96 CT (attuale m.n. **96 CEU di 3 campate**) del fg. 13 del Com. di Monteforte d'A con collaudo statico

E.10.4 - concessione edilizia n. 0307/95/00 del 16.11.1996 con stralcio progetto (intestazione e planimetrie) per costruzione di ufficio e sala esposizione del capannone in via Perazzolo sui m.n. 96 e 168 sub 4 (attuale m.n. **96 CEU ex uffici**) del fg. 13 di Monteforte d'A con convenzione e collaudo statico

E.10.5 - permesso di agibilità n. 1999/1 del 19.03.1999 del fabbricato a uso ufficio, sala esposizione e w.c. in via Perazzolo a Monteforte d'A sul m.n. 96 del fg. 13

E.10.6 - permesso di agibilità n. 1999/3 del 10.06.1999 del capannone artigianale in via S. Perazzolo a Monteforte d'A sul m.n. 96 del fg. 13

E.10.7 - concessione edilizia n. 00/00142 del 31.05.2001 con stralcio progetto (intestazione, planimetrie e piante) per l'ampliamento dell'officina con fabbricato direzionale in via Perazzolo n. 29 sui m.n. 96-168 sub 7 del fg. 13 del Com. di Monteforte d'A, con convenzione e autorizzazione paesaggistica

E.11 - Contratti in forza dei quali il bene è occupato da un terzo (locazione, comodato, affitto)

E.11.1 - contratto d'affitto non residenziale di [REDACTED] riguardante la parte del m.n. 96 CEU del Com. Monteforte d'A allibrata come **uffici e sala esposizione** del capannone in via Perazzolo civ. 29 registrato in via telematica in data 20.03.2024

E.11.2 - contratto d'affitto non residenziale di [REDACTED] riguardante la **metà est dell'officina** del m.n. 96 CEU del Comune di Monteforte d'A allibrata come capannone artigianale in via Perazzolo civ. 29 registrato in via telematica in data 20.03.2024

E.12 - Fotografie degli esterni

E.13 - Fotografie degli interni

E.14 - Dati comparativi acquisiti e fonte

Sequenza tendenziale valori OMI Osservatorio Mercato Immobiliare pubblicati dall'Ag. delle ENTRATE

*N.B.: i capitoli dell'indice degli allegati con numerazione non indicata **non sono riportati** nella presente stima*