



TRIBUNALE ORDINARIO - VERONA
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

n. 273/2017



PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORI:



a cui sono riunite le seguenti procedure



n. 296/2017

PROMOSSA DA:

DEBITORI:



n. 297/2017

PROMOSSA DA:

DEBITORI:



n. 188/2021

PROMOSSA DA:

DEBITORI:



n. 309/2021

PROMOSSA DA:

DEBITORI:



GIUDICE:

Dott. Paola Salmaso



PARERE DI CONGRUITA' DEI CANONI DI AFFITTO DI CUI ALL'ISTANZA DEL CUSTODE DEL 26.05.2023
E DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE DELLA



TECNICO INCARICATO:

Arch. MARTA FINCATO



CF: FNCMRT62P60L781D – P. IVA 02151360233 - con studio in VERONA (VR) - via monte cengio n. 1





Sommario

1) - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	2
2) INDIVIDUAZIONE DEI BENI PER I QUALI SONO STATE AVANZATE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE ALL'OCCUPAZIONE TEMPORANEA/AFFITTO	2
3) PARERE DI CONGRUITA' DEI CANONI D'AFFITTO DI CUI ALL'ISTANZA.....	3
3.1 - Fonti di informazione	3
3.2 - Parere di Congruità	4
PARTE DEL CAPANNONE MAPP. 824 SUB. 1 IN VILLAFRANCA	4



Con disposizioni del 30 Maggio 2023 il Giudice, Dott. Paola Salmaso, letta l'istanza del Custode, Avv. Castelletti del 26.05.2023, inerente la manifestazione di interesse della [REDACTED] del 25.05.2023 a stipulare un contratto di locazione non abitativa, di natura transitoria, avente ad oggetto una porzione del fabbricato oggetto della procedura censito al catasto fabbricati del Comune di Villafranca di Verona, Foglio 40, particella 824, subalterno n. 1, demandava alla scrivente esperto stimatore la valutazione di congruità dei canoni, assegnando termine di giorni 30.

1) - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

La scrivente ha preliminarmente scaricato dal fascicolo telematico l'istanza del Custode e la manifestazione di interesse della [REDACTED] del 25.05.2023 nonché della relativa citata planimetria atta ad individuare le porzioni del capannone mapp. 824 sub. 1 oggetto di interesse.

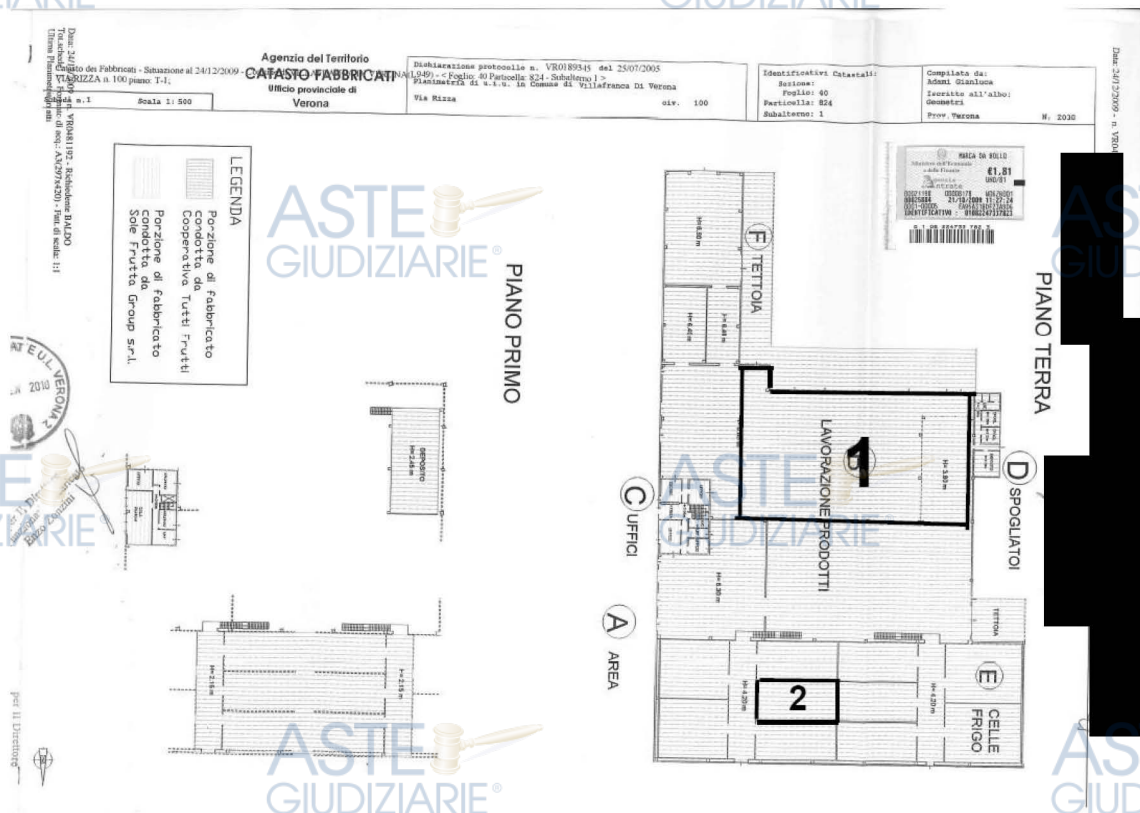
Constatando che nella manifestazione di interesse la [REDACTED] includeva, oltre a porzioni del capannone mapp. 824 sub. 1, anche l'unità abitativa censita al Catasto Fabbricati con il mapp. 824 sub. 3, la scrivente, in data 09.06.2023, prendeva contatti via posta elettronica con il Custode Giudiziario per evidenziare tale aspetto e per esporre alcune brevi considerazioni. Il Custode Giudiziario, Avv. Ruggero Castelletti, con risposta a mezzo posta elettronica, riferiva che *"...poi si era deciso di limitare l'istanza alla parte del capannone..."*.

Si è quindi proceduto ad effettuare, sulla base dei dati meglio esposti nel precedente parere di congruità, i conteggi proporzionali riferiti alle superfici del capannone mapp. 824/1 evidenziate nella planimetria allegata alla manifestazione di interesse.

2) INDIVIDUAZIONE DEI BENI PER I QUALI SONO STATE AVANZATE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE ALL'OCCUPAZIONE TEMPORANEA/AFFITTO

La manifestazione di interesse della [REDACTED] datata 25.05.2023 si riferisce a porzioni del capannone in Villafranca di Verona, fg. 40, mapp. 824 sub. 1, evidenziate nella planimetria di cui si riporta di seguito un estratto.





La manifestazione di interesse evidenzia la disponibilità della della [REDACTED] a godere transitoriamente delle porzioni dell'indicato bene, corrispondenti a una zona lavorazione prodotti (indicata con il n. 1) e una cella frigo (indicata con il n. 2) verso il corrispettivo di euro 2.000 mensili e per totali euro 12.000 per il periodo contrattuale dal 01/06/2023 al 11/11/2023 con offerta di pagamento integrale alla sottoscrizione del contratto.

Sempre nella medesima manifestazione di interesse la [REDACTED] includeva, oltre a porzioni del capannone mapp. 824 sub. 1, anche l'unità abitativa censita al Catasto Fabbricati con il mapp. 824 sub. 3, verso il corrispettivo di euro 500 mensili e per totali euro 3.000 per il periodo contrattuale dal 01/06/2023 al 11/11/2023 con offerta di pagamento integrale alla sottoscrizione dell'eventuale contratto: per tale unità mapp. 824/3, viste le precisazioni del Custode Giudiziario, non si è proceduto con la valutazione di congruità dei canoni proposti. La scrivente tiene comunque ad avvisare che l'abitazione mapp. 824/3, stante il pessimo stato, non presenta le condizioni minime igienico-sanitarie e di sicurezza per poter essere locata, indipendentemente dal canone proposto, il tutto come espresso al Custode con mail del 09.06.2023.

3) PARERE DI CONGRUITA' DEI CANONI D'AFFITTO DI CUI ALL'ISTANZA

3.1 - Fonti di informazione

Si richiamano le fonti di informazione già esposte nel precedente parere circa la congruità del canone per il capannone in Villafranca mapp. 824 sub. 1 CEU, dove si è fatto riferimento ai valori OMI 1° semestre 2022 relativo a Valori di locazione di Capannoni tipici a destinazione produttiva in ottimo stato conservativo che esprimono un minimo di € 2,3/mq x mese ed un massimo di € 3,2/mq x mese, per la zona zona extraurbana R1, ed un minimo di € 3,4/mq x mese ed un massimo di € 4,2/mq x mese per la zona periferica D4 dove è

posto l'immobile; considerando che il capannone in oggetto ha categoria catastale D10 (fabbricati per funzioni produttive connesse alla attività agricola), con caratteri tipologici che per le loro caratteristiche sono tali da non consentire, senza radicali trasformazioni, una destinazione diversa da quella per la quale furono originariamente costruiti, si è ritenuto di parametrare i valori di locazione a quelli inferiori relativi alla zona extraurbana R1.

3.2 - Parere di Congruità

PARTE DEL CAPANNONE MAPP. 824 SUB. 1 IN VILLAFRANCA

di cui alla manifestazione di interesse pervenuta dalla ditta della della [REDACTED] (per un corrispettivo di euro 2000 mensili e totali euro 12.000) costituita da una porzione della zona lavorazione, di cui si è calcolata la superficie in mq 1.120 circa e da una cella frigo, di cui si è calcolata la superficie in mq 112 circa, per complessivi mq 1.232 circa.

Il capannone mapp. 824 sub. 1 CEU presenta le seguenti superfici commerciali

Superficie commerciale complessiva

mapp. 824/1 (mq 5280 + mq 322 + mq 630*0,1)¹.....mq 5.665 circa

Superficie commerciale porzioni a piano terra

richieste in occupazione temporanea.....mq 1.232 circa

corrispondenti al 21,7475% circa della superficie complessiva

Applicando i valori OMI 1° semestre 2022 di locazione per Capannoni tipici in ottimo stato conservativo posti in zona extraurbana R1 del Comune di Villafranca di Verona - minimo di € 2,3/mq x mese massimo di € 3,2/mq x mese - si perviene a:

- **canone minimo capannone mapp. 824/1 parte (mq 1.232 x € 2,3/mese) € 2.833,00**
- **canone massimo capannone mapp. 824/1 parte (mq 1.232 x € 3,2/mese)... € 3.942,40**

Considerando che il canone proposto nella manifestazione di interesse è di € 2.000/mensili, si ritiene che lo stesso non sia congruo se rapportato ai valori sopra individuati.

Come ulteriore verifica, la scrivente si è richiamata al riferimento normativo costituito dall'art. 41/ter del DPR 600/73, che prevede che l'Agenzia delle Entrate non può effettuare accertamenti sui redditi di fabbricati derivanti da locazione quando sono "...dichiarati in misura non inferiore ad un importo corrispondente al maggiore tra il canone di locazione risultante dal contratto ridotto del 15 per cento e il 10 per cento del valore dell'immobile".

¹ Circa mq 5280 per il piano terra e mq 322 per locali a piano primo (gruppo di vani ad uso ufficio e da un locale ad uso deposito) e di circa mq 630 per tettoie in aderenza. Per il calcolo della superficie commerciale si è adottato coeff. 1 per i vani principali e 0,1 per le tettoie in aderenza.

Procedendo con il calcolo di locazione minimo, come stabilito dal succitato riferimento normativo, si perviene:

- | | |
|---|---|
| - Rendita mapp. 824 sub. 1 | € 20.086 |
| - Valore catastale mapp. 824 sub. 1 (coeff. 2023) =
= rendita aumentata del 5% x coeff. 65 = | € 1.370.869,50 |
| - <u>Canone minimo</u> 10% sulla rendita rivalutata =
= € 137.086,95/anno = | € 11.423,91/mese (per l'intero capannone) |
| - Parte richiesta in locazione
pari al 21,7475% della superficie complessiva | |
| - <u>Canone minimo proporzionale della
parte richiesta in locazione temporanea</u>
(art. 41/ter del DPR 600/73)
= € 11.423,91/mese x 21,7475% = | € 2.484,42/mese |

Sulla base dell'ulteriore verifica sopra esposta, si può confermare che il canone proposto nella manifestazione di interesse non sia congruo, essendo di soli € 2.000/mese.

Per ultimo si osserva che per accedere alle porzioni di capannone richieste in occupazione temporanea è necessario transitare su superfici scoperte comuni e su altre superfici coperte dello stesso capannone per le quali non è stata chiesta l'occupazione temporanea e per le quali non è stato proposto alcun corrispettivo.

Si demanda, in ogni caso, all'Ill.mo Giudice l'opportunità di concedere in locazione temporanea le porzioni di immobile mapp. 824/1 richieste dalla ditta [REDACTED] qualora ritenuto nell'interesse della procedura.

Verona, 12 Giugno 2023

Il Perito Estimatore
Marta Fincato architetto