

**TRIBUNALE DI VERONA  
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PERIZIA DI STIMA  
LOTTO UNICO**

**Procedura esecutiva n. 111/2025 RGE**

**Giudice** dott. PAOLA SALMASO

**Creditore procedente**

**Parte esecutata**

**Intervenuto**

[REDACTED]  
per un credito di € 353.906,75



Esperto stimatore:

dott. ing. Edoardo FERRARESE - n. A3737 ordine degli Ingegneri di Verona e provincia

Custode giudiziario:

dott.ssa Tatiana BIANCHETTI - e-mail: [tbianchetti@gmail.com](mailto:tbianchetti@gmail.com) telefono: 045/8002630

*Incarico conferito il 06.06.2025 con l'audizione parti fissata al **22.10.2025***

# INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A - SCHEDA SINTETICA DEL LOTTO UNICO	3
B - DIRITTI OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	4
C - DIVISIONE IN LOTTI/LOTTO UNICO	4
D - DESCRIZIONE DEL LOTTO	4
D.1 - LOTTO UNICO	4
D.1.1 - Proprietà del lotto	5
D.1.1.1 - Verifiche camerali	5
D.1.2 - Identificazione catastale dei beni oggetto di vendita	6
D.1.3 - Descrizione dei beni	11
D.1.4 - Contesto	11
D.1.5 - Descrizione delle unità immobiliari	12
D.1.6 - Individuazione dei beni e delle pertinenze comuni	19
D.1.7 - Individuazione degli accessi dell'immobile	20
D.1.8 - Situazione urbanistica della zona	20
D.1.9 - Situazione catastale degli immobili	21
D.1.10 - Situazione edilizia degli immobili	22
D.1.11 - Stato di occupazione dei beni	24
D.1.12 - Identificazione della ditta occupante	26
D.1.13 - Opponibilità degli statuti d'occupazione	26
D.1.14 - Vincoli e oneri giuridici	26
D.1.15 - Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati dalla procedura	26
D.1.16 - Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	28
D.1.17 - Accertamento di vincoli e oneri giuridici che sono opponibili	29
D.1.18 - Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi	29
D.1.19 - Indicazioni acquisite sui vincoli condominiali	30
D.1.20 - Indicazioni sul regime fiscale della vendita	30
D.1.21 - Immobili in regime di edilizia convenzionata	30
D.1.22 - Separazione in natura e progetto divisionale	30
D.1.23 - Valutazione del lotto unico	30
D.1.24 - Criteri di stima	30
D.1.25 - Consistenza	32
D.1.26 - Stime	33
D.1.27 - Adeguamenti e correzioni della stima	42
D.1.28 - Valore della stima al netto delle decurtazioni	42
E - ALLEGATI	44

## A - SCHEDA SINTETICA DEL LOTTO UNICO

<b>Procedura</b>	n. 111/2025 RGE Tribunale di Verona
<b>Lotto</b>	1 (unico)
<b>Diritti oggetto di vendita</b>	piena proprietà dell'intero
<b>Tipologia immobile</b>	sede di esercizio commerciale (magazzino edile) con uffici; taverna; area urbana adibita a stoccaggio di materiali d'uso. Sup. commerciale totale beni pignorati <b>360,62 m<sup>2</sup></b>
<b>Ubicazione</b>	Isola della Scala (VR), via Caduti sul Lavoro n. 23
<b>Dati catastali</b>	Catasto fabbricati, Comune di Isola della Scala (VR) foglio 64, mappale 93, sub 1, categoria A/10, vani 5,5 foglio 64, mappale 93, sub 4, categoria C/2, 164 m <sup>2</sup> foglio 64, mappale 428, categoria F/1, 3.473 m <sup>2</sup> Catastro terreni, Comune di Isola della Scala (VR) foglio 64, mappale 428, ente urbano, 3.473 m <sup>2</sup>
<b>VALORE DI STIMA</b> al netto delle decurtazioni	<b>€ 257.000,00</b>
<b>Stato di occupazione</b>	beni edificati condotti dalla ditta titolare dell'esercizio commerciale, anche locataria dell'area urbana
<b>Irregolarità edilizie</b>	negozi/uffici: NO (salvo difformità per variazioni non essenziali) taverna: Sì (unità di rango <b>abitativo</b> , con servizi e impianti) terreno: Sì (mancano denunce dei muri di contenimento inerti)
<b>Irregolarità catastali</b>	Sì (planimetrie difformi, incongruo classamento della taverna)
<b>Esistenza di formalità non cancellabili</b>	NO
<b>NOTE:</b> Unità coperte in buono stato di manutenzione, salvo ordinario deperimento d'uso. Compendio a destinazione d'uso mista commerciale, terziaria e abitativa, con multiproprietà promiscua di n. 6 unità esclusive e di n. 3 beni comuni non censibili. Impianto originario ultracinquantennale, prima iniziativa edilizia risalente al 1974/75. Area urbana m.n. 428 data in locazione e adibita a esteso stoccaggio di materiali d'uso e d'inerti di varia granulometria. Generatore di calore centralizzato, di incerti accatastamento CIRCE e manutenzione periodica, in locale incorporato al sub 4. Riscaldamento da termosifoni (rialzato) o da ventilconvettori (seminterrato). Climatizzazione estiva assente.	

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

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

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

## B - DIRITTI OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Nella nota di trascrizione, riferita all'atto di pignoramento del **26/04/2025**, viene indicata in capo a [REDACTED], corrente a [REDACTED] la quota di **1/1** (intera) della piena proprietà dei seguenti beni in Comune di Isola della Scala (VR):

CEU - fg. 64 - m.n. 93 - sub 1 - cat. A/10 - 5,5 vani

CEU - fg. 64 - m.n. 93 - sub 4 - cat. C/2 - 164 m<sup>2</sup>

CEU - fg. 64 - m.n. 428 - cat. F/1 - 3.473 m<sup>2</sup>

CT - fg. 64 - m.n. 428 - ente urbano - 3.473 m<sup>2</sup>.

*I riferimenti agli atti registrati riportati nella relazione notarile ex art. 567 CPC risultano allineati e coerenti per quanto di pertinenza alle ispezioni ipotecarie integrative condotte per persone giuridiche e per immobili (cfr. allegato E.8), considerata anche la continuità storica degli atti pregressi illustrata. La documentazione catastale è composta dall'estratto di mappa, dalle planimetrie, dagli elaborati planimetrici degli immobili, dall'elenco dei subalterni insistenti sui mm.nn. 93 e 428 nonché dalle visure storiche analitiche sui cespiti staggiti (cfr. allegati E.6 ed E.7). Il titolo di provenienza è stato procurato gratuitamente dal legale della ditta esercente.*

## C - DIVISIONE IN LOTTI/LOTTO UNICO

Il compendio pignorato consiste in un negozio con uffici, in una taverna con servizi e in un'area urbana adibita a deposito, il tutto attestato rispettivamente al rialzato, al seminterrato e al piano terra di un compendio multiproprietà. L'unità funzionale definita dal negozio e dal deposito è sinergica e imprescindibile, mentre la taverna – pur godendo di caratura residenziale come complemento edilizio – non esprime autonomo potenziale abitativo. I cespiti suddetti costituiranno, pertanto, il LOTTO UNICO della presente procedura esecutiva.

## D - DESCRIZIONE DEL LOTTO

### D.1 - LOTTO UNICO

Il LOTTO UNICO è costituito da un'attività commerciale con scale esterne, da un seminterrato abitabile e da un terreno a uso stocaggi, il tutto con corte esterna, annessi accessori e giro scala condivisi col resto della multiproprietà, laddove al lotto si accede da ingressi pedonali e carri fronte strada, *CEU fg. 64, m.n. 93, subb 1 e 4, m.n. 428; CT fg. 64, m.n. 428.*

## D.1.1 - PROPRIETÀ DEL LOTTO

All'impianto meccanografico, i beni situati in Comune di Isola della Scala e censiti *CEU* fg. 64, m.n. 93, subb 1 e 4, m.n. 428 e *CT* fg. 64, m.n. 428 risultavano di proprietà di [REDACTED]  
[REDACTED] corrente a [REDACTED] c.f. [REDACTED]

Con scrittura privata del 09/12/1985, rep. n. 21794 notaio FAUCI, UR sede di Verona, registrazione n. 9187 in data 23/12/1985 - voltura n. 778/1986 in atti dal 17/11/1989, [REDACTED]

[REDACTED]  
corrente a Isola della Scala (VR) in via Caduti sul Lavoro n. 23, c.f. e p. Iva [REDACTED] la piena proprietà (1/1) di lotto di terreno con sovrastante complesso artigianale composto da cappone al piano terra, cantina al piano seminterrato, unità immobiliare a uso ufficio al rialzato e n. 2 unità immobiliari a uso abitazione al primo piano, il tutto edificato sui terreni censiti in Comune di Isola della Scala (VR), allora *CT* Sez. D, fg. 15, mm.nn. 61/r e 61/q, e fg. 18, mm.nn. 63/b, 63/g e 63/h. Le unità immobiliari, all'epoca dell'ultimo passaggio di proprietà, non erano ancora accatastate ai fabbricati, ma la denuncia era in pendenza di approvazione.

In base a quanto sopra, i beni pignorati sono pervenuto all'attuale avente causa con la seguente intestazione (alla data del pignoramento):

[REDACTED], corrente a [REDACTED]

c.f. e p. Iva [REDACTED] - per la quota di **1/1 della piena proprietà**.

### D.1.1.1 - VERIFICHE CAMERALI

Dalla visura camerale estratta emerge che [REDACTED]

– la cui attività iniziò l'01/01/1985 e che fu costituita il 20/12/1984 – abbia sede in via Caduti sul Lavoro n. 23 a Isola della Scala. L'ammontare dei conferimenti, al 20/08/2025, era pari a € 15.493,70. Addetti al 30/06/2019: due. Titolari di cariche: due. Pratiche inviate nell'ultimo anno e protocolli aperti: uno. I due soci titolari di cariche sono [REDACTED]

(VR) il 25/05/1997, c.r. 100 ORE 07220 E000R, 01/03/2017 Francesco, nome [REDACTED]

[REDACTED] È annotato un affitto/comodato il 12/06/2015 in favore di [REDACTED] L'ultimo protocollo – attualmente sospeso – è il n. 47956/2025 del 31/03/2025 e riguarda l'avvio del procedimento finalizzato alla cancellazione dell'impresa ex art. 3 del DPR n. 247/2004.

Il tutto è meglio dettagliato nella visura camerale riprodotta nell'allegato E.2. A proposito della ditta cessionaria e locataria ci si soffermerà nel successivo § D.1.12, cfr. anche allegato E.5.

## D.1.2 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

I beni pignorati per la quota dell'intera piena proprietà in capo a [REDACTED]  
[REDACTED] sono all'attualità così distinti all'Agenzia del Territorio di Verona (rif. allegati E.6 ed E.7):

Comune di Isola della Scala (VR), sez. Terreni - fg. 64

**m.n. 93 - ENTE URBANO - eu/p - sup. 4.262 m<sup>2</sup> – partita speciale 1**

**m.n. 428 - ENTE URBANO - eu/p - sup. 3.473 m<sup>2</sup> – partita speciale 1**

Comune di Isola della Scala (VR), sez. Urbana - fg. 64 - via Caduti sul Lavoro (n. 23)

**m.n. 93 sub 1** - cat. A/10 - cl. 1<sup>a</sup> - vani 5,5 - sup. m<sup>2</sup> 152 - rd. € 1.193,02 - piano T (*recte piano R*)

**m.n. 93 sub 4** - cat. C/2 - cl. 2<sup>a</sup> - 164 m<sup>2</sup> - sup. m<sup>2</sup> 186 - rd. € 143,99 - piano S1

**m.n. 428** - cat. F/1 - sup. m<sup>2</sup> 3.473 - piano T - indirizzo: via Grassi Libero (*da dove non vi sono accessi*)

*I beni censiti (in grassetto) sopra elencati risultano attualmente così intestati:*  
[REDACTED]

**1/1 della piena proprietà.**

### ANNOTAZIONI DI STORIA E SITUAZIONE CATASTALE

Il terreno situato a Isola della Scala fg. 64, m.n. 196, risalente a ben oltre l'impianto meccanografico del 17/04/1987, fino al 16/04/2004 risultava censito come *seminativo irriguo* di 4.912 m<sup>2</sup>. Con tipo mappale del 04/10/1979, pratica – molto tardiva – n. VR0110636 in atti dal 16/04/2004 (n. 1595.1/1979), il cespite passava ad area di enti urbani e promiscui in partita speciale 1, con pari superficie, e assumeva per sostituzione l'attuale identificativo di m.n. 93. La variazione del 21/07/2006, pratica n. VR0108463 in atti dal 21/07/2006 (n. 108463.1/1987), incorporò al mappale la soppressa particella n. 276, portandone così la superficie totale a 6.940 m<sup>2</sup>. Col contestuale assorbimento anche dei mm.nn. 507 e 680, con variazione degli identificativi per allineamento delle mappe del 21/07/2006, pratica n. VR0187621 in atti dal 21/07/2006 (n. 1887.1/2006), si raggiunse l'area di 7.735 m<sup>2</sup>. Il frazionamento del 24/01/2013, pratica n. VR0017035 in atti dal 24/01/2013 e presentata il 23/01/2013 (n. 17035.1/2013), divise il terreno negli attuali mm.nn. **93** e **428**, di superfici rispettivamente pari a 4.262 e a 3.473 m<sup>2</sup>. Alla sezione “*altre variazioni*”, lo storico catastale segnala un tipo mappale pure del

21/07/2006, pratica n. n. VR0012373 in atti dal 21/07/2006 (n. 12373.1/1987), di non meglio precisata natura.

Il cespite CEU foglio 64, m.n. 93, sub 1, trae origine prima dell'impianto meccanografico del 30/06/1987, ossia dal classamento originario dell'08/10/1979, tardivamente in atti dal 30/11/1999 con presentazione il 15/11/1990 (n. 11472/1979), quando il fabbricato era censito alla sez. urb. D, fg. 18, m.n. 93, sub 1. Una variazione del quadro tariffario, apportata l'01/01/1992, portò all'attuale rendita figurativa. L'attuale identificativo e l'attuale consistenza risalgono invece a variazione d'ufficio per allineamento mappe del 21/07/2006, pratica n. VR0187731 in atti dal 21/07/2006 (n. 37254.1/2006). La superficie d'impianto fu pubblicata il 09/11/2015, mentre la planimetria tuttora in atti venne presentata l'08/10/1979, prot. n. 000011474.

Il fabbricato CEU foglio 64, m.n. 93, sub 4, era costituito prima dell'impianto meccanografico del 30/06/1987, vale a dire dal classamento originario del 04/12/1987, tardivamente in atti dal 30/11/1999 con presentazione il 15/11/1990 (n. 4071/1987), quando il fabbricato era censito alla sez. urb. D, fg. 18, m.n. 93, sub 4, e possedeva già gli attuali profili di consistenza. Il bene fu poi ricostituito, giusto ripristino dell'unità dopo erronea soppressione della sezione d'appartenenza, con atto d'ufficio del 17/11/1989, in atti dal 07/10/1999. Anche in questo caso fu una variazione del quadro tariffario applicata l'01/01/1992 a definire l'estimo catastale tuttora in corso di validità. L'attuale identificativo risale alla variazione d'ufficio per allineamento mappe del 21/07/2006, pratica n. VR0187731 in atti dal 21/07/2006 (n. 37257.4/2006). La pubblicazione della superficie d'impianto fa nuovamente data al 09/11/2015, ma presentazione prot. n. 4071 del 04/12/1987.

L'area urbana CEU foglio 64, m.n. 428, è frutto di unità afferente edificata su area cortiva come denunciato il 28/01/2013 – cioè subito dopo la costituzione della partita ai terreni – con pratica n. VR0019090 in atti dal 28/01/2013 (n. 535.1/2013). Una variazione toponomastica del 29/05/2017, pratica n. n. VR0073461 in atti dal 29/05/2017 (n. 17081.1/2017), ha aggiunto la specifica di “senza numero civico” all'indirizzo catastale del bene, in via Libero Grassi, da dove peraltro in effetti non esistono accessi praticabili al terreno.

#### ACCERTAMENTI DI CONFORMITÀ

L'attuale indirizzo civico del negozio con uffici, della taverna con servizi e vani tecnici nonché dell'area urbana oggetto di stima, in via Caduti sul Lavoro in Comune di Isola della Scala, risulta:

## **via Caduti sul Lavoro n. 23 37063 Isola della Scala (VR)**

La multiproprietà sul m.n. 93, laddove la costituzione del m.n. 428 è meno che quindicennale, come si deduce dalla cronistoria amministrativa dei beni edificati su di esso e anche dal titolo di provenienza alla ditta debitrice, risale a impianto originario ultracinquantennale (prima licenza edilizia a Marzo 1974, lavori di costruzione iniziati il 15/03/1975 e ultimati in variante finale il 15/03/1978, abitabilità/agibilità del Novembre 1978). L'edificato è costituito da un immobile fronte strada, elevato su due piani e mezzo f.t., da un capannone sul retro, da una tettoia sulla corte promiscua, da un cubicolo adibito a deposito bombole, da una baracca e da muri di contenimento sul confine nord del lotto, il tutto disposto in fregio al lato settentrionale di via Caduti sul Lavoro, una strada interna alla ZAI del centro capoluogo che dirama indirettamente dalla S.S. 12 Abetone-Brennero, posizionandosi a circa 2,00 km a sud del municipio. L'ingresso pedonale del civico n. 23, sebbene di fatto poco o nulla praticato, dall'immediata banchina stradale dà sulla corte comune e, da quella, alle due scale esterne a cielo aperto che costituiscono gli unici accessi dall'esterno al negozio con uffici. Alla taverna si accede da un cavedio che dà anche sulla centrale termica. Non vi sono posti auto in specifica dotazione ai beni pignorati. L'area urbana di deposito materiali e inerti, m.n. 428, si raggiunge dalle pertinenze scoperte del m.n. 93. L'identificazione e l'intestazione dei beni riportati nella nota di trascrizione del pignoramento sono state verificate univoche e coerenti 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 a beni censiti effettivamente da attribuirsi a [REDACTED] per la quota di **1/1** della piena proprietà, con i relativi diritti congiunti.

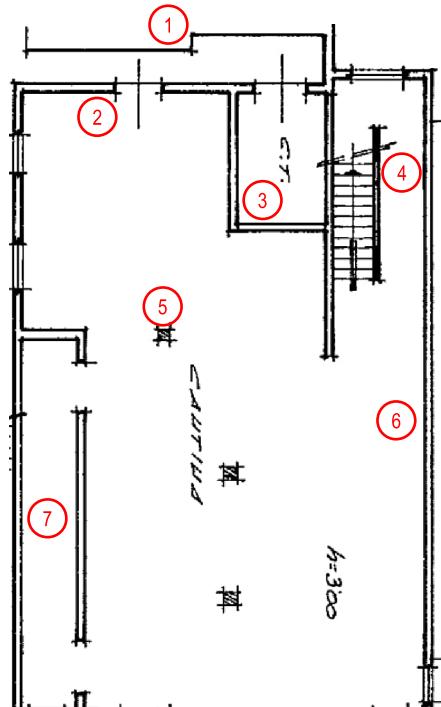
### **AGGIORNAMENTO DEL CATASTO**

L'indirizzo catastale degli immobili non riporta il numero civico. Quello attribuito all'area urbana, via Libero Grassi, non corrisponde ai reali affacci accessibili del bene, che non ha ingressi dalla strada a ovest del lotto. L'elaborato planimetrico del cespite, peraltro, conferma l'erronea indicazione di accessibilità. Agli atti del catasto non c'è traccia dei muri di contenimento realizzati in epoca imprecisata per il separato stoccaggio delle diverse frazioni granulometriche.

La taverna, classata in categoria *C/2 – cantine, magazzini, locali di deposito*, esibisce un livello di finitura, di dotazioni impiantistiche e di servizi oltre che di fruibilità generale tale da renderne del tutto incongruo il profilo erariale (e amministrativo). L'estratto di mappa non reca il bcnc sub 8.

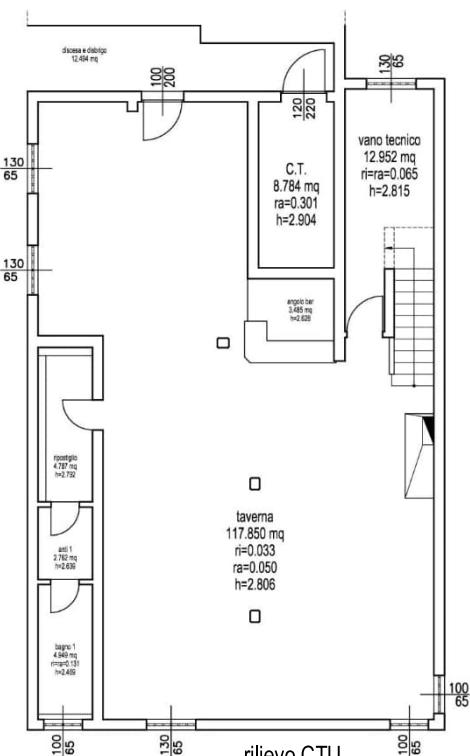
Planimetrie catastali di raffronto C.E.U. fg. 28 – m.n. 51 sub 2 col rilievo del CTU

Scala 1:100



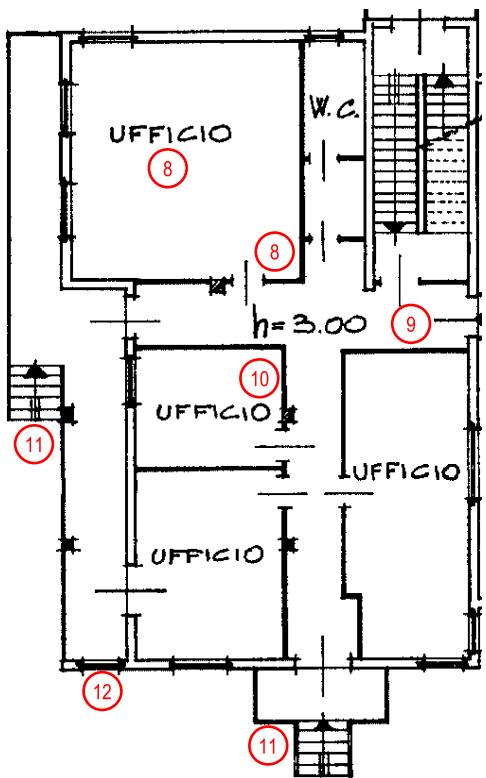
planimetria catastale sub 4 (taverna e accessori)

**SEMINTERRATO**  
**H = 2.469/2.904**

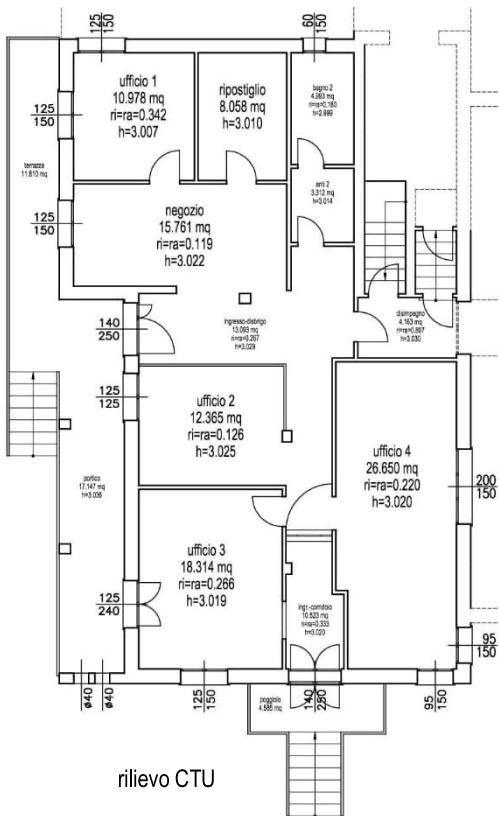


rilievo CTU

**PIANO RIALZATO**  
**H = 2.999/3.036**



## planimetria catastale sub 1 (negozi, uffici)



rilievo CTU

Di là dal fatto di assegnare a *cantina* un'unità dotata dei pieni requisiti di abitabilità, al seminterrato si osservano le seguenti discrepanze: 1) il cavedio d'accesso è rappresentato con un allargamento anziché un restringimento a baionetta; 2) manca la rappresentazione di un pilastro fuori spessore di muro; 3) il locale caldaia ha sagoma e dimensioni visibilmente diverse da quelle raffigurate; 4) la scala è disegnata al contrario, oltre a mancare completamente l'indicazione del vano tecnico dove alloggiano i contatori elettrici e l'accumulo idrosanitario; 5) uno dei pilastri interni è posizionato in modo anomalo; 6) manca il caminetto in muratura e 7) il comparto vani accessori non ha le partizioni, le riseghe, le mazzette e i salti di quota.

Al rialzato le difformità si contano come segue: 8) il settore fianco ingresso, anziché a un unico grosso ufficio, è adibito a prima esposizione merci frontale, ufficio e ripostiglio. Anche la partizione e la porta attorno al pilastro interno non esistono; 9) lo sbarco del giro scala (bcnc sub 7) è meno arretrato di come illustrato graficamente, dove peraltro si osserva uno sviluppo delle rampe incongruo sia rispetto allo stato di fatto sia nel rapporto architettonico con quanto rappresentato al seminterrato. Sicché il disimpegno catastalmente assegnato al sub 1, di fatto, diviene a uso promiscuo; 10) l'ufficio n. 2 è partizionato con pannelli leggeri, mentre la planimetria sembra accreditarli di divisorii identici agli altri. Inoltre a ridosso del pilastro interno, di nuovo, non ci sono porte; 11) le scale esterne sono rappresentate in modo erroneo per numero di gradini e 12) in fondo al portico non c'è una sola finestra quadrangolare, ma due oblò tondi.

La concezione progettuale dello schema a vista depositato al catasto, da ultimo, risente della lacunosa attribuzione dei beni comuni non censibili. Il vano tecnico al seminterrato andrebbe incorporato al sub 7, avendo al proprio interno installazioni (quadri elettrici e accumulo idrosanitario) di servizio afferente a tutti i subalerni abitabili. Lo stesso sub 7 dovrebbe incorporare il disimpegno promiscuo al rialzato. Anche il locale caldaia dovrebbe costituire un bcnc a sé stante, trattandosi di impianto centralizzato.

*La rettifica delle difformità riscontrate, che s'intendono subordinate alla regolarizzazione edilizia delle incongruità a mezzo sanatoria, comporterà un esborso in conto spese tecniche pari a € 3.500,00 per i soli aspetti catastali.*

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

### D.1.3 - DESCRIZIONE DEI BENI

Oggetto della stima è l'intera piena proprietà di un negozio con uffici, di una taverna con servizi e di un'area urbana annessa ad attività commerciale, attestati rispettivamente al rialzato, al seminterrato e al pianterreno di un compendio a destinazione d'uso mista e costituiti da due scale esterne, terrazza, poggiolo, portico, ingresso-disbrigo, negozio, quattro uffici, ripostiglio, antibagno, bagno, disimpegno promiscuo e ingresso-corridoio (sub 1); discesa e disbrigo, centrale termica, vano tecnico, scala, sottoscala, ripostiglio, antibagno, bagno, angolo bar e taverna (sub 4); stoccaggio materiali edili e inerti (m.n. 428), il tutto con accessi fronte strada, sito a Isola della Scala (VR) e così descritto all'Agenzia del Territorio di Verona:

Com. di **Isola della Scala**, sez. Urbana, **fg. 64** - via Caduti sul Lavoro (*n. 23*)

**m.n. 93 sub 1** - ct. A/10 - cl. 1 - vani 5,5 - sup. m<sup>2</sup> 152 - rd. € 1.193,02 - piano T (*recte piano R*)

**m.n. 93 sub 4** - ct. C/2 - cl. 2 - 164 m<sup>2</sup> - sup. m<sup>2</sup> 186 - rd. € 143,99 - piano S1

**m.n. 428** - ct. F/1 - sup. m<sup>2</sup> 3.473 - piano T - indirizzo: via Grassi Libero (*da dove non vi sono accessi*)

Comune di *Isola della Scala*, sez. *Terreni* - fg. 64

*m.n. 93 - ENTE URBANO - eu/p - 4.262 m<sup>2</sup> - partita speciale 1*

*m.n. 428 - ENTE URBANO - eu/p - 3.473 m<sup>2</sup> - partita speciale 1*

#### CONFINI

I terreni di sedime mm.nn. 93 e 428 confinano: a nord m.n. 197 (lotto edificato di terzi), a sud m.n. 201, (via Caduti sul Lavoro), a ovest m.n. 506 (via Libero Grassi), a est mm.nn. 203, 271 e 340 (lotti edificati di terzi).

### D.1.4 - CONTESTO

È stata pignorata la quota di 1/1 (intera) della piena proprietà di un'attività mista commerciale/terziaria, di una taverna e di un terreno, attestati rispettivamente al rialzato, al seminterrato e al piano terra di un compendio multiproprietà situato a Isola della Scala (VR) in via Caduti sul Lavoro n. 23.

Il Comune di Isola della Scala conta 11.811 abitanti (dato aggiornato al 31/05/2025) ed è situato a circa 19 chilometri a sud da Verona, con territorio di 69,83 km<sup>2</sup> compreso nella *Media pianura veronese occidentale*. I Comuni limitrofi sono Bovolone, Buttapietra, Erbè, Nogara, Oppeano, Salizzole, Trevenzuolo e Vigasio. Il territorio comunale fa parte del bacino idrografico

co del Tartaro. I primi insediamenti risalgono all'età del Bronzo; con forte ampliamento in epoca romana, allorquando fu costruita la via *Claudia Augusta*. Nel Medioevo la storia del paese è legata ai monasteri dei benedettini, che lavorarono alla bonifica dell'agro extraurbano.

via Caduti sul Lavoro è un asse secondario che collega la strada maestra del circondario, via Cà Magre, alla zona industriale del centro capoluogo. Vià Cà Magre stacca direttamente dalla S.S. 12 dell'Abetone-Brennero a poche centinaia di metri dal lotto pignorato, il quale beneficia pertanto di buona connessione viaria senza subire eccessiva pressione infrastrutturale (Isola della Scala, a differenza di molti Comuni della zona, è dotata di una circonvallazione esterna). Il compendio dove si trovano i beni staggiti è situato a tutti gli effetti nel centro abitato del capoluogo, in ambito di prossimità a nettissima prevalenza commerciale-produttiva, dentro un quadrante urbanisticamente assegnato a *industria e artigianato di produzione*, poco lontano da settori viceversa dominati dalla residenza e dal commercio al dettaglio.

#### D.1.5 - DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

Il compendio multiproprietà sui mm.nn. 93 e 428 del fg. 64, all'interno dei quali – nella parte nord del lotto e verso la pubblica via – sono localizzate le unità staggite, insiste su un terreno in larga misura ricoperto da serrato stabilizzato, salvo che lungo i camminamenti cementizi perimetrali, il fabbricato impegnando due piani e mezzo fuori terra fronte strada e uno sul retro. La sovrastruttura si articola in due macroblocchi di sedime: uno è l'annesso capannone, un edificio semiprefabbricato estraneo alla procedura in parola, mentre l'altro è il palazzino prospettante sulla strada d'accesso, dove oltre ai due beni staggiti si trovano altrettante abitazioni al primo piano e un garage al seminterrato – anch'essi estranei al pignoramento. Un cubicolo adibito a deposito di bombole del gas, facente parte del novero dei n. 3 beni comuni non censibili asserviti al lotto, e una tettoia a mensole reticolari, insistente sul bcnc sub 9 (corte esterna), assieme a una baracca in lamiera e ai muri di cemento armato per il contenimento degli inerti completano il quadro dell'edificato di immediata prossimità. L'altro bcnc è il sub 7, ossia il vano scale comune. La sagoma dell'immobile d'interesse ai fini peritali si può inscrivere in un rettangolo di ca. 17,40 x 11,00m, esclusi aggetti e scale esterne. Le superfici calpestabili dell'unità m.n. 93, sub 1, sono pari a 39,50 m<sup>2</sup> esterni (scale, terrazza, poggiolo e portico) e a 127,92 m<sup>2</sup> interni, mentre quelle del sub 4 sono 12,49 m<sup>2</sup> esterni (cavedio d'accesso) e a

161,91 m<sup>2</sup> interni, laddove non si è considerato il sottoscala per non conteggiare due volte la proiezione orizzontale della rampa di scale esclusiva. I muri d'ambito sono in termolaterizi forati intonacati e tinteggiati solo all'interno, dalle prestazioni termoacustiche discrete, considerata l'epoca di realizzazione. Alla cornice d'interpiano tra il seminterrato e il rialzato si nota un ispessimento dei paramenti, forse dovuto alla coibentazione dei soli livelli totalmente fuori terra. La presenza di un accessorio destinato al deposito di bombole si deve all'assente metanizzazione del comparto. Il prelievo di acqua corrente è da pozzo, malgrado la lottizzazione sia munita di acquedotto consortile, ma gli scarichi sono allacciati al sottoservizio fognario.



**foto 1** - particolare fotografico della recinzione dell'area urbana m.n. 428 verso via Libero Grassi, dove lo storico catastale assegna l'indirizzo e dove l'elaborato planimetrico allegato all'ultimo tipo mappale utile indica una via d'accesso alla proprietà. Come si vede, non esistono passaggi praticabili su questo lato, né pedonali né carrai. Gli ultimi due titoli edilizi reperibili in UTC, del 1989 e del 1993, riguardavano proprio le recinzioni del lotto (anche se non su questo confine)

## CARATTERISTICHE DELLE COMPONENTI EDILIZIE

Il negozio con uffici m.n. 93 sub 1 oggetto di stima è attestato al piano rialzato della palazzina a destinazione d'uso mista fronte strada, con un ingresso rivolto pure verso la pubblica via, sotto un porticato dentro sedime, e un altro verso la corte interna, da dove si avvicenda il grosso della clientela (perlopiù composta da operatori edili con maggiore agio a muoversi su quel lato). L'altezza utile interna del rialzato si attesta sempre oltre i tre metri salvo che nel bagno, dove comunque si rimane entro l'errore di misura.

I pavimenti degli uffici sono in listelli di cotto scuro a lisca di pesce, mentre nei disbrighi – ingresso compreso – i listelli sono dello stesso materiale, ma di colore chiaro e disposti dritti a moduli quadrati su assi alternati. Nel bagno e nell'antibagno i rivestimenti sono in piastrelle smaltate rettangolari, color verde acqua e disposte dritte, sui muri posate sino a un'altezza di circa 2,20m. Nell'antibagno la piastrellatura delle pareti è solo parziale, con la finitura lavabile applicata solo sui fianchi larghi delle porte e sul divisorio in comune col giro scala. I battiscopa, dove presenti, all'interno sono lignei. All'esterno, lungo il perimetro praticabile, ci sono degli zoccoletti ceramici. Gli infissi esterni sono in legno duro chiaro con tapparelle in pvc avvolgibili

in cassonetti debolmente coibentati. La prestazione termica delle aperture finestrate appare discreta, sempre con riguardo all'epoca di realizzazione dei manufatti, anche se lo standard tipologico non può garantire ermeticità di chiusura e sebbene sul soffitto del bagno – anche sopra la finestra – siano ben visibili aloni di ristagno d'umidità trafileante, che per il vero possono essere pure frutto di accidentali rivenienze dal piano superiore. I muretti sottodavanzale, dove alloggiano i corpi scaldanti, hanno caratteristiche termofisiche giocoforza molto inferiori ai restanti muri d'ambito. Le finestre sulla facciata est hanno doppi vetri con serramenti in alluminio stampato, condividendo la tipologia costruttiva con le due porte d'ingresso – queste ultime però con maggior incidenza dell'intelaiatura sulla superficie totale dell'infisso. La porta finestra dell'ufficio n. 3, che dà sul portico, è invece in legno massiccio come le aperture sopra bancale. Tutta l'unità si contraddistingue per l'ottimo rapporto aeroilluminante, che si quantifica poco sotto l'ottavo solo nel negozio, il quale è tuttavia un vano in grado di prendere luce e aria anche dagli ambienti circostanti, essendo delimitato solo parzialmente. Il ripostiglio è un locale cieco, ma ha una presa d'aria alettata sulla parete esterna. Le pertinenze esclusive esterne – scale, portico, terrazza e poggiolo – hanno ringhiere e balaustre in ferro battuto verniciato, coi montanti fissati in spessore di soletta frontale. I pavimenti sono rivestiti con *clinker* rettangolari da esterni lungo tutto il loro sviluppo tranne che sul poggiolo di sbarco della scala laterale, piastrellato con elementi quadrati di diverso colore. Le alzate e i gradini delle scalinate sono in pietra di Prun, con entrambe le pedate d'imbocco intaccate da locali danneggiamenti. Gli intonaci esterni, che al piano del sub 1 sulla facciata est mostrano bruciature di condensa, non sono tinteggiati se non in minima parte, cioè attorno all'ingresso del vano scale dal rialzato. All'interno le tinte, in acrilico di vari colori a seconda del locale, si presentano in buone condizioni di conservazione, come in generale tutte le componenti coperte dell'immobile.

La taverna m.n. 93 sub 4, fuori terra per circa 1,30m netti, è interrata per circa un metro e mezzo, l'altezza utile risultando quindi in 2,80 metri contro i tre denunciati all'ultimo stato amministrativo approvato in UTC. Nei locali di servizio (ripostiglio, antibagno, bagno) l'altezza varia tra i 2,79m e i 2,47m, avendosi a ognuno dei due divisori un gradino di circa 16cm. Nel vano tecnico, ubicato in parte sottoscala, fuori dal perimetro degli intradossi di rampa si hanno 2,82m liberi, in linea con la taverna. La centrale termica, locale a sé stante, è alta 2,90m.

Tabella schematica delle superfici utili dei locali:

LOTTO UNICO	locale	lunghezza netta md (m) $Lu_n$	larghezza netta md (m) $La_n$	altezza netta (m)	sup. finestre apx (mq <sup>2</sup> )	rapporto illuminante	superficie utile (m <sup>2</sup> ) $Su_n = Lu_n \times La_n$	
pT	scala 1 pT	1,12	1,27	est.	est.	est.	1,43	
	scala 2 pT	1,12	1,39				1,55	
pR	scala 1 pR	1,12	1,27				1,43	
	scala 2 pR	1,12	1,39				1,55	
	terrazza	8,86	1,33				11,81	
	poggiolo	1,29	3,57				4,58	
	portico	9,87	1,74		3,036		17,15	
	ingresso-disbrigo	6,97	1,88		3,029	3,50	0,27	13,09
	negozi	2,72	5,69		3,022	1,88	0,12	15,47
	ufficio 1	3,40	3,23		3,007	3,75	0,34	10,98
	ripostiglio	3,40	2,37		3,010	-	-	8,06
	antibagno	1,98	1,68		3,014	-	-	3,31
	bagno	2,98	1,68		2,999	0,90	0,18	4,99
	disimpegno (promiscuo)	2,63	1,58		3,030	3,36	0,81	4,16
	ingresso-corridoio	8,13	1,30		3,020	3,50	0,33	10,52
	ufficio 2	3,89	3,18		3,025	1,56	0,13	12,36
	ufficio 3	3,83	4,79		3,019	4,88	0,27	18,31
	ufficio 4	3,26	8,18		3,020	5,85	0,22	26,65
<b>TOTALE NEGOZIO CON UFFICI m.n. 93 sub 1</b>							<b>167,42</b>	

I pavimenti della taverna in listelli di cotto scuro disposti dritti, con interruzioni decorative in piastrelle di colore chiaro. Nel ripostiglio, nell'antibagno e nel bagno i rivestimenti sono in piastrelle smaltate quadrate, color bianco/arancione, sui muri del bagno posate sino a un'altezza di circa 2,00m. Nell'antibagno e nel ripostiglio i muri – così come i soffitti – sono tinteggiati di acrilico bianco. I battiscopa, presenti solo in taverna, sono lignei. Gli infissi esterni hanno vetro singolo, telaio in ferro e apertura a *wasistas*. La prestazione termica delle aperture finestrate sembra molto scarsa, anche tenendo presente l'epoca di costruzione dell'immobile, laddove anche in questo caso il sistema costruttivo non può evitare spifferi attorno alle battute. La porta d'accesso diretto dall'esterno, prospettante su un cavedio in comune con la centrale termica, è in legno massiccio. Al seminterrato i rapporti aeroilluminanti sono ovunque scarsi; fanno eccezione il bagno e la centrale termica, ossia vani di metratura abbastanza ridotta. Gli intonaci, tinteggiati di bianco, sono picchiettati e – sul soffitto – danno evidenza dell'ordito portante pri-

mario. Nel locale caldaia, analogamente che nel cavedio, si hanno normali intonaci e pitture da interni; la porta d'accesso è in metallo stampato con prese d'aria sopra e sotto luce.

L'area urbana m.n. 428 non ha un vero e proprio tratto edilizio, non essendo edificata a fini di fruizione più che meramente strumentale, ma si distingue per semplici caratteri strutturali che saranno meglio dettagliati al paragrafo successivo.

*Tabella schematica delle superfici utili dei locali:*

LOTTO UNICO	locale	lunghezza netta md (m) $Lu_n$	larghezza netta md (m) $La_n$	altezza netta (m)	sup. finestre apx (mq <sup>2</sup> )	rapporto illuminante	superficie utile (m <sup>2</sup> ) $Su_n=Lu_n \times La_n$
pT	discesa	4,58	1,74	var.	2,23	0,28	7,98
S1	disbrigo	3,53	1,28	2,934	1,26	0,28	4,51
	centrale termica	4,40	2,00	2,904	2,64	0,30	8,78
	scala S1	4,43	1,06	var.	-	-	4,71
	vano tecnico	5,51	2,35	2,815	0,85	0,07	12,95
	sottoscala	1,55	1,05	var.	-	-	1,63
	angolo bar	2,07	1,68	2,628	0,14	0,04	3,49
	taverna	16,37	7,20	2,806	4,89	0,04	117,85
	ripostiglio	3,88	1,24	2,792	-	-	4,79
	antibagno	1,92	1,44	2,639	-	-	2,76
	bagno	3,44	1,44	2,469	0,65	0,13	4,95
TOTALE TAVERNA CON SERVIZI m.n. 93 sub 4							<b>174,40</b>

*Tabella schematica della superficie utile del terreno:*

LOTTO UNICO	locale	lunghezza netta md (m) $Lu_n$	larghezza netta md (m) $La_n$	altezza netta (m)	sup. finestre apx (mq <sup>2</sup> )	rapporto illuminante	superficie utile (m <sup>2</sup> ) $Su_n=Lu_n \times La_n$
pT	deposito	3473,00	1,00	est.			3473,00
TOTALE AREA URBANA m.n. 428							<b>3473,00</b>

## CARATTERISTICHE EDILIZIE STRUTTURALI

Le condizioni strutturali de negozio e della taverna, considerato che si tratta di immobili d'età cinquantennale, appaiono nel complesso buone. Il seminterrato, che a parte la zona cucina si presenta carico di masserizie e di effetti personali dell'esercente e/o degli inquilini al primo piano, necessita di pulizie di fondo. Le tinte sono in buone condizioni tranne che nel bagno al rialzato, dove soprattutto il soffitto denuncia ammaloramenti da infiltrazione e/o da condensa. L'impianto portante dell'edificio frontale è costituito da un telaio in cemento armato, elevato a

sostegno di due orizzontamenti praticabili oltre che dell'ordito di copertura a muricci e tavelloni. Allo stacco d'interpiano tra il seminterrato e il rialzato i paramenti murari esibiscono un salto di spessore, passando dai 28 ai 39cm, forse per incrementare la prestazione termica dell'involucro dove ritenuto maggiormente necessario. Il tetto è a due falde debolmente pendenti, peraltro non illustrate dai prospetti allegati all'ultimo stato edilizio approvato. I divisori sono perlopiù in tavolati di laterizio forato, a spessore raddoppiato attorno al vano scala e alla centrale termica. Cartongesso attorno a ufficio n. 1, ripostiglio e ufficio n. 2, in quest'ultimo vano tenuto al grezzo a mezza altezza. I solai sono tutti in laterocemento con nervature semiprefabbricate. Il palazzino ove si trovano le due unità staggiate edificate, pur possedendo una sismoresistenza intrinseca tale da fargli superare la prova del tempo trascorso sinora, è stato concepito e realizzato senza che vigesse l'obbligo di adottare soluzioni progettuali e costruttive dirette alla protezione contro i terremoti. La taverna, pavimentata su un vespaio sopra reticolo di fondazione a travi rovesce, trasmette verso il terreno, mentre il negozio confina con la taverna stessa e gli appartamenti al primo piano. Se questi ultimi si possono ipotizzare continuativamente riscaldati durante la stagione termica, lo stesso non può dirsi dei locali al seminterrato.

## CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI

Il generatore di calore per la climatizzazione invernale e per l'acqua calda sanitaria è una caldaia a basamento e a bruciatore marca Ferroli mod. ATLAS D 50, centralizzata, con accumulo sanitario marca Cordivari mod. Bolly1 STD da 150 litri e gruppo di fuoco marca Riello mod. GULLIVER RG1NR. L'impianto, in alta temperatura, modula potenze termiche comprese tra i 30 e i 50 kW. Il sistema di distribuzione, diramando da un primario a quattro vie verso taverna, negozio e i due appartamenti, smista il vettore verso altrettanti anelli intervallati da termosifoni in acciaio in nicchia sottodavanzale (negozi) e da ventilconvettori (taverna). Il tubo fumi della caldaia, con espulsione e presa d'aria coassiali, dopo lo stacco dal mantello passa da un alesaggio sul divisorio col vano tecnico e recapita all'esterno, percorrendo il resto del suo sviluppo in traccia fino al terminale d'espulsione. L'adduzione del gas combustibile – che, come già specificato, proviene da bombole stoccate alla bisogna entro il perimetro di proprietà – pare munita di un'elettrovalvola di sicurezza sulla mandata dentro il locale caldaie, ma la centrale termica dall'esterno è dotata solo di un sezionatore di sicurezza

dell'impianto elettrico. È bene sottolineare che gli apparati di potenzialità compresa tra i 35 e i 116 kW, pur non essendo soggetti ad adeguamento ex art. 5, comma 3, del D.M. 08/11/2019 – *purché realizzati in conformità alla previgente normativa* – devono comunque rispettare le prescrizioni di buona tecnica di cui, a titolo d'esempio, alla norma UNI 11528:2014.

La climatizzazione estiva è assente. L'impianto idrosanitario, oltre all'accumulo per l'acqua calda basato in centrale termica, dispone di un serbatoio non coibentato installato nel vano tecnico a fianco, dove alloggia anche l'autoclave per il prelievo da pozzo. L'apparato serve quattro unità, con due bagni, altrettanti antibagni e un angolo cucina solo nell'ambito dei beni pignorati. Nello stesso vano tecnico, catastalmente e amministrativamente non dichiarato, sono fissati n. 3 contatori elettrici, di cui uno obsoleto. A lato di essi, sulla parete esterna, si trova un quadro munito di dispositivi di protezione adeguatamente tarati; idem dicasi per il sottoquadro del negozio. Dove gli interruttori appaiono di concezione superata, invece, è in centrale termica, dove le pompe di circolazione asservite al primario sono protette da vecchi differenziali/magnetotermici i quali, ancorché funzionanti, sono di dubbia omologabilità.

L'illuminazione si appoggia ovunque su lampade e punti luce a incandescenza con cablaggi perlopiù sottotraccia. Nessuno degli impianti tecnologici è munito delle dichiarazioni di conformità attualmente propedeutiche all'agibilità dei fabbricati, anche e soprattutto perché il permesso di abitabilità – rilasciato nel 1978 – veniva emesso in epoca antecedente alla promulgazione della prima legislazione in materia (legge n. 46/1990). I titoli edilizi rilevanti ai fini della legittimità del fabbricato, per inciso, furono cronologicamente precedenti sia alla legge n. 13/1989 che alla legge n. 122/1989. Nella fattispecie l'adattabilità in termini di superamento delle barriere architettoniche è di agevole riscontro così come la disponibilità di uno o più posti auto esclusivi nei termini di norma, all'occorrenza facilmente ricavabili in seno alle ampie pertinenze scoperte.

*Dell'età cinquantennale/secolare dell'edificio frontale, dei costi dia adeguamento della centrale termica per € 10.000,00 e per l'ottenimento delle dichiarazioni di rispondenza ex art. 7, comma 6, del DM n. 37/2008 per gli impianti tecnologici (€ 3.000,00) – si è debitamente tenuto conto nell'estimo.*

## D.1.6 - INDIVIDUAZIONE DEI BENI E DELLE PERTINENZE COMUNI

L'elaborato planimetrico depositato al catasto in uno con tipo mappale del 23/01/2013 (cfr. Allegato E.6) individua n. 3 beni non censibili comuni alla comproprietà del m.n. 93, ovvero il sub 7 (vano scala), il sub 8 (deposito bombole) e il sub 9 (corte). I beni sono afferenti rispettivamente ai soli subb 2 e 3, ai subb 1, 2, 3 e 4 e a tutti subalterni esclusivi. Il progetto catastale delle comunanze tratta la scala come se non fosse comune – assieme al vano tecnico non censito – anche ai beni pignorati. Essendo la caldaia centralizzata, il suo locale di alloggiamento dovrebbe a rigore costituire un altro bcnc da attribuire a tutti i subalterni riscaldati. L'assenza di qualsivoglia amministrazione condominiale del compendio sarà ulteriormente ribadita al successivo § D.1.19.

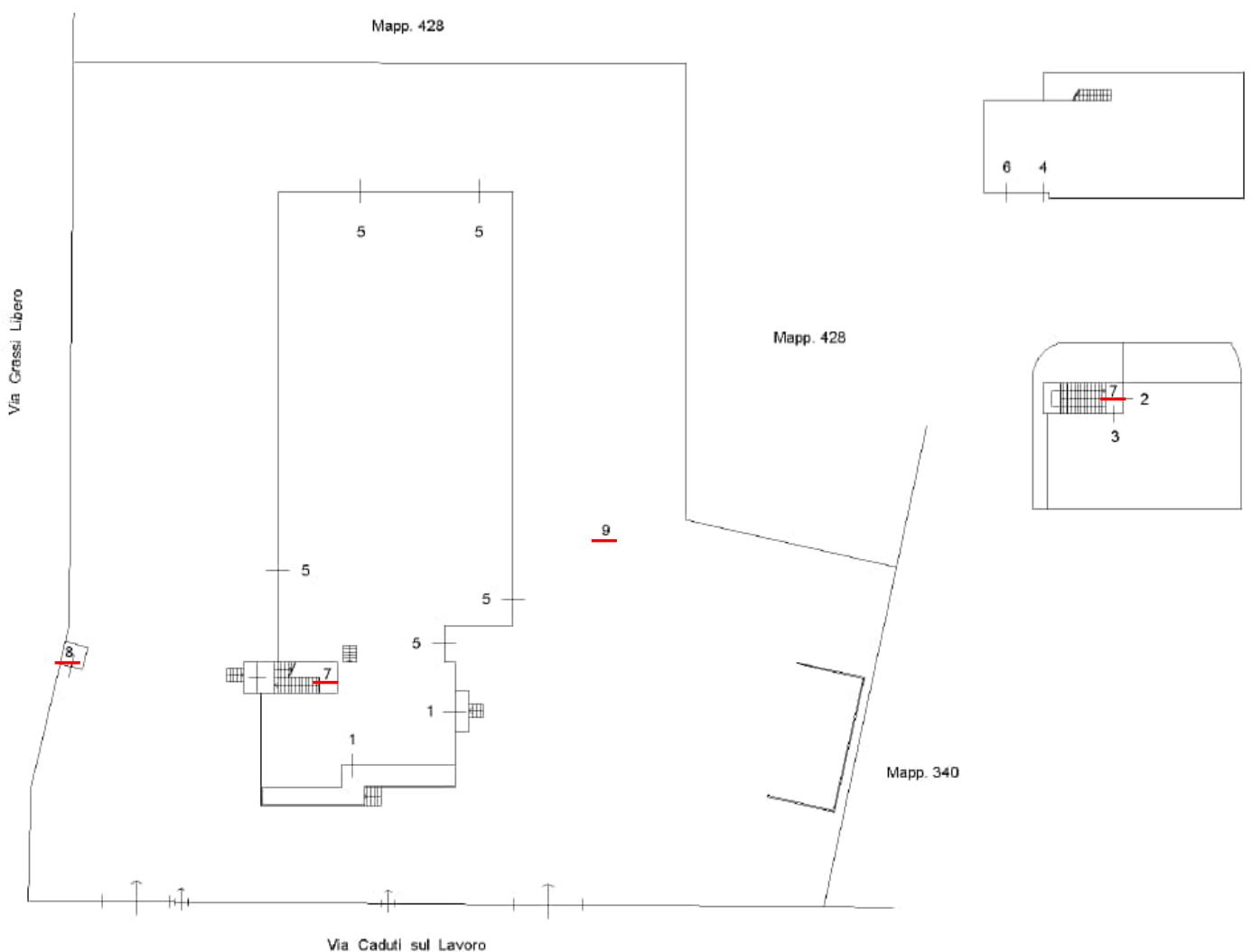


fig. 2 – Sopra, a sinistra, è riprodotto l'elaborato planimetrico del pianterreno con la corte comune mentre, a destra, si osservano gli schemi a vista del seminterrato e del primo piano. Non si ha notizia di criteri invalsi per la ripartizione di eventuali spese manutentive. I beni comuni non censibili sono sottolineati in rosso. Nell'angolo in basso a destra della corte comune l'elaborato indica il perimetro della tettoia accessoria che, sebbene - come detto - ripetutamente illustrata, non costituisce una partita accatastata

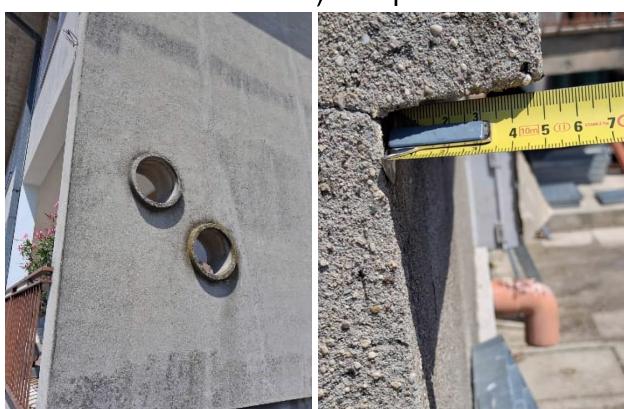
## D.1.7 - INDIVIDUAZIONE DEGLI ACCESSI DELL'IMMOBILE

Al compendio, solo dalla via Caduti sul Lavoro, si può accedere da un cancelletto pedonale – poco utilizzato – e da due cancelli carrai, dei quali quello a est è il maggiormente utilizzato dalla clientela. Al negozio si entra da due scale esterne, una frontale sbarcante su un portico fronte strada, dentro sedime di fabbricato, e l'altra – quella più frequentata agli usi commerciali – dal lato orientale del fabbricato. La taverna è accessibile anche da un cavedio con discesa al piano, che conduce anche alla centrale termica. I subb 1 e 4 sono interconnessi dal vano scale, all'interno, così come i due appartamenti non pignorati al primo piano.

## D.1.8 - SITUAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA

Il Comune di Isola della Scala è dotato di Piano d'Assetto del Territorio (P.A.T.) approvato con delibera di Giunta regionale n. 1121 del 05/07/2013, nonché del Piano degli Interventi (P.I.) approvato giusta D.C.C. n. 28 del 30/04/2014. Del P.A.T. vige la prima variante, approvata con D.C.C. n. 32 del 31/05/2021, mentre del P.I. è attualmente in vigore la variante n. 11, approvata con delibera del Consiglio comunale n. 53 del 26/09/2024.

Stando al certificato di destinazione urbanistica rilasciato ai fini peritali in data 14/07/2025 (cfr. Allegato E.9), emerge che l'area di sedime della palazzina e del capannone (CT fg. 64 mm.nn. 93 e 428), dove si trovano anche i cespiti oggetto di stima in via Caduti Sul Lavoro n. 23, risulta classificata dal P.I. in Zona D1a/11 *Industria e artigianato di produzione esistente/di progetto* e nell'ambito territoriale omogeneo ATO 04 *Produttivo intermodale*. Nello specifico, in base all'art. 17.1 delle vigenti norme tecniche operative di piano, sono ammessi la nuova costruzione, l'ampliamento e la ristrutturazione di impianti industriali, fabbricati, vani e abitazioni (nel limite dei 500 m<sup>3</sup> a unità) compatibili con le finalità produttiva e commerciale del quadrante.



**foto 3** - a sinistra si vedono i due oblò in fondo al portico del rialzato, che al catasto e in Comune si trovano sempre rappresentati come una finestra quadrangolare singola. A destra, invece, è ritratto il particolare di una misura sulla risega ben visibile all'interpiano tra scantinati e rialzato, dove si legge la misura di 5cm. Con ogni evidenza i restanti quattro centimetri di salto in spessore tra i muri della taverna e del negozio si proiettano verso l'interno della sagoma

Tutto il territorio comunale è sottoposto a vincolo sismico di Zona 3 secondo la D.G.R.V. n. 244/2021. Le previsioni di norma, riguardo a questa zona urbanistica, impongono:

- altezza massima degli edifici destinati ad abitazione, ufficio, mensa, o altre attività complementari alla produzione: ml 8,50 (stato di fatto: **7,80m** intradosso ultimo solaio utile);
- per gli edifici produttivi e commerciali ml. 12,00 (stato di fatto: **5,20m**);
- rapporto di copertura massimo: 50% della superficie del lotto (stato di fatto: **10%** senza contare tettoia e accessori e considerando la superficie totale dei mm.nn. 93 e 428).

Benché quindi il lotto, nel suo insieme, non abbia raggiunto la saturazione fondiaria, i due beni pignorati – date la ridotta distanza dal ciglio stradale e la presenza di altre unità sopra, a nord e a ovest – sono ampliabili solo verso est, ma al prezzo di stravolgere la praticabilità delle pertinenze esterne, senza arrivare a esprimere nemmeno lontanamente appieno le potenzialità edificatorie del lotto, e di compromettere la composizione architettonica del fabbricato frontale. *Non risultano formali contestazioni urbanistiche del Comune di Isola della Scala, né allo stato di fatto sono rilevabili aspetti in contrasto con le disposizioni di piano vigenti all'attualità e all'epoca del rilascio dell'ultimo titolo concessorio utile.*

### D.1.9 - SITUAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Gli ultimi adempimenti utili all'Agenzia del Territorio, dove si definiscono i profili di classamento e di consistenza attualmente in essere per i cespiti edificati, sono dell'08/10/1979 e del 04/12/1987 (planimetrie), nonché del 23/01/2013 (tipo mappale). Per quanto riguarda l'area urbana va fatto riferimento nuovamente al tipo mappale del 23/01/2013 (cfr. Allegati **E.6** ed **E.7**).

*La conformità catastale dell'area urbana risente dell'erronea localizzazione dell'indirizzo, che è in via Caduti sul Lavoro e non in via Libero Grassi, da dove non esistono accessi al lotto. Il classamento della taverna è di profilo erariale del tutto incongruo, trattandosi di unità abitabile e non di mera cantina. L'estratto di mappa non dà conto né del bcnc sub 8 né della baracca che lo affianca. La concezione progettuale dei tipi catastali impedisce di sottrarre al novero dei beni censibili il locale caldaia (a tutti gli effetti in uso promiscuo) e il vano tecnico sottoscala al seminterrato, vano quest'ultimo peraltro assente da qualsivoglia descrizione catastale o amministrativa reperibile in atti.*

## D.1.10 - SITUAZIONE EDILIZIA DEGLI IMMOBILI

Dal titolo di provenienza del bene alla ditta debitrice sono stati dedotti e in ufficio tecnico comunale reperiti i seguenti precedenti edilizi (cfr. Allegato E.10):

- licenza di costruzione n. n. 63/74 del 21/03/1974, inizialmente intestata [REDACTED]  
[REDACTED], poi volturata a [REDACTED] e poi ancora a [REDACTED], relativa alla costruzione di un capannone artigianale con abitazione e uffici in località *Camagre*. Il titolo faceva seguito a domanda presentata il 25/08/1973 e a primo parere (favorevole) della commissione edilizia comunale emesso in data 08/11/1973. Prescrizioni particolari: che il capannone a sud sorgesse a livello di quello a nord, in quanto è (era) prevista la costruzione di una strada sul lotto a ovest dei fabbricati. La prima iniziativa edilizia, infatti, prevedeva la realizzazione di due capannoni con palazzina frontale. L'inizio lavori fu dichiarato per il giorno 15/03/1975. Al progetto "1" – cioè all'unico cui poi effettivamente fu dato corso – era assegnata una cubatura di 4.530,00 m<sup>3</sup>. La prima ipotesi progettuale contemplava l'edificazione di un seminterrato anche per il capannone. Per l'attuale sub 1 si nota già una certa corrispondenza con lo stato di fatto, malgrado visibili differenze soprattutto di partizione interna. Particolarmente meritevole di riguardo il riepilogo dell'iter amministrativo di tutta la pratica sino al 03/03/1978, compilato dall'UTC di Isola della Scala per conto della [REDACTED] [sic], ultima intestataria del titolo abilitativo e delle sue prosecuzioni (vedi oltre);
- licenza di voltura e di costruzione n. 86/76 del 15/06/1976, per il passaggio d'intestazione da [REDACTED], concernente volturazione dell'ulteriore licenza n. 31/76 e relative varianti estetiche al primo titolo. Fine lavori dichiarata per il 25/03/1977, con contestuale richiesta del certificato di abitabilità. La variante era in realtà sostanziale, essendovi illustrata una configurazione di progetto col seminterrato a cantina, corridoio servizi, locale caldaie, scala (sempre al contrario) e garage nell'attuale spazio cucina e lavello. Altezza del piano: 3,00 metri contro i 2,80 allo stato di fatto. Capannone monopiano. Negozio/uffici pressoché identici a come tuttora catastalmente descritti;

- licenza di costruzione prat. n.-reg. conc. n. 8/78-20/78 del 03/08/1978, intestata alla [REDACTED] relativa a variante in corso d'opera in sanatoria alla copertura del capannone. Parere favorevole della commissione edilizia comunale il 03/03/1978. Fine lavori dichiarata per il 15/03/1978. Il disegno delle due unità qui periziate si manteneva identico a quello precedentemente autorizzato;
- certificato di abitabilità/agibilità prot. n. 8/78 del 21/11/1978, facente seguito a domanda del 31/03/1977, lavori autorizzati il 21/04/1974, iniziati il 15/03/1975 e ultimati il 25/03/1977; titolo nuovamente intestato alla [REDACTED]. Il riepilogo descrittivo contava n. 6 vani abitabili, n. 4 vani generici e n. 11 vani accessori. Collaudo statico a firma del dott. prof. ing. Ugo BIGARDI a fronte di pratica genio civile n. 806/75, espressamente riguardante il solo capannone;
- concessione edilizia n. 88/89 del 14/09/1989, intestata a [REDACTED]  
[REDACTED] relativa alla costruzione di una recinzione e accesso carraio. Parere favorevole della commissione edilizia comunale espresso in data 05/05/1989. Non ha attinenza diretta col lotto dove sono situati i beni pignorati, se non a proposito della parziale (e oramai insussistente) rettifica del confine est;
- concessione edilizia n. 213/92 del 06/05/1993, intestata a [REDACTED]  
[REDACTED] in merito alla sostituzione della recinzione esistente posta a confine con le [allora] proprietà [REDACTED]. Inizio e fine lavori rispettivamente il 04/11/1993 e il 30/01/1994. Fu qui che il confine est del lotto assunse l'aspetto che mantiene tuttora. Nel fascicolo si trova la dimostrazione grafica dei terreni come frazionati prima della riunione nelle attuali due particelle. È lecito supporre che la soluzione costruttiva denunciata per questo muro di confine, in blocchi di calcestruzzo autoclavato, sia poi stata adottata anche per i depositi sul confine nord, malgrado agli atti non esistano adempimenti formali in merito a quelle componenti edilizie.

*Le difformità rilevate quanto alla distribuzione interna degli uffici, che salvo modesti dettagli rimandano integralmente all'assetto interno denunciato contestualmente alla domanda e al rilascio dell'ultimo titolo abilitativo nel 1978, non incidono sulle carature stereometriche autorizzate. L'esistenza delle nicchie di contenimento inerti sul confine nord non comporta aggravio di*

*carico urbanistico, a differenza dell'incongrua rappresentazione delle destinazioni d'uso al seminterrato comporta. Esse, a norma dell'art. 32, comma 1, del novellato DPR n. 380/2001, costituiscono variazioni non essenziali al progetto approvato – anche a mente del fatto che il mutamento di destinazione d'uso non implica variazione degli standard di cui al D.M. 02/04/1968. In assenza di collaudo statico, le discrepanze relative alle scale – che sono elementi strutturali a tutti gli effetti – ricadono nella disciplina di cui all'art. 34-bis, comma 3-bis, nello caso di specie per interventi di minore rilevanza da munire delle idonee asseverazioni tecniche. Le tolleranze costruttive in base al comma 1-bis, lett. c), dello stesso articolo di norma danno un margine di legge del 4%, per cui difficilmente la verifica di non superamento dei limiti potrà soddisfarsi in relazione alla diversa altezza della taverna (2,80 metri contro i 3,00 dichiarati, il 6,67% in meno). L'accertamento di conformità ex art. 36-bis, commi 1 e 5, lett. b), comporterà indicativamente spese tecniche per € 15.000,00 e sanzioni per medi edittali sommariamente quantificabili in € 5.680,00. La denuncia, l'omologazione statica e la regolarizzazione delle nicchie di contenimento lato nord (m.n. 428) comporterà l'esborso di ulteriori, indicativi € 8.000,00.*

#### D.1.11 - STATO DI OCCUPAZIONE DEI BENI

Le unità staggiate m.n. 93, subb 1 e 4 CEU, al ragguaglio ispettivo raccolto nel corso del primo e del secondo accesso agli immobili, risultano occupate dalla ditta titolare dell'esercizio commerciale, ovvero [REDACTED] L'impresa è corrente appunto a Isola della Scala (VR), in via Caduti sul Lavoro n. 23, c.f. e p. Iva [REDACTED] (cfr. Allegato E.5). L'occupazione, forse avente rilievo camerale in margine all'atto prot. n. VR-2015-47845 del 12/06/2015, annotato al § 5 dell'allegato E.2, all'interpello verso le competenti autorità non risulta avere cogenza (vedi Allegato E.11). Viceversa il terreno m.n. 428 è dato in locazione nel 2020, con contratto serie 3T, n. 1137 (affitto di terreni destinati a parcheggio con locatore soggetto a Iva), cod. Comune E349.

Concedente [REDACTED] conduttore [REDACTED]  
[REDACTED], entrambi correnti [REDACTED]

L'oggetto contrattuale contempla anche terreni non pignorati, mm.nn. 201, 204 e 200, che sono dei pezzi di strada privi di valore d'uso. In premessa espressi riferimenti a contratto d'affitto di ramo d'azienda, in scadenza il 30/06/2021, e alla necessità di importanti interventi di manuten-

zione straordinaria sul “terreno” – interventi rispetto ai quali la ditta locataria dichiara la massima disponibilità a manlevare la locatrice in cambio di favorevole quantifica del canone di locazione. La durata è di anni **8 (otto)** dall’01/01/2020 (*precedente alla data di stipula, che fu il 22/01/2020*), con automatico rinnovo per uguale periodo e facoltà di disdetta con preavviso di dodici mesi, ridotti a sei per [REDACTED]. Il canone d'affitto era stabilito e convenuto in € **6.000,00 (seimila//00)** annui oltre a Iva, da pagarsi in rate mensili al lordo dell'Iva. Assunzione a carico di [REDACTED] dei lavori di rifacimento dei portoni d'ingresso, di sistemazione della recinzione e della sostituzione di marci [sic] mancanti e/o in pessimo stato, di livellamento completo del terreno e di rifacimento del manto del terreno con ghiaia per renderlo carrabile, il tutto in cambio dell'esenzione dal pagamento dell'affitto i primi quattro anni di locazione – peraltro a oggi decorsi. Manutenzione ordinaria a carico della locataria; ulteriori lavori straordinari in capo alla locatrice. Risoluzione contrattuale espressa in caso d'uso improprio del bene locato. Esplicita opzione per l'assoggettamento a Iva. In allegato planimetria e preventivo di spesa per i lavori di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3 del contratto.



**foto 4** - deposito delle bombole del gas bcnc sub 8 (a sinistra) e annesso accessorio baraccato in lamiera grecata (a destra). Del secondo fabbricato non si trova traccia né in Ufficio tecnico né al catasto

Il negozio con uffici e la taverna con servizi, entrambe unità completamente ammobiliate, risultano in buono stato di conservazione, sebbene i locali al seminterrato necessitino di sgomberi e di pulizie di fondo, mentre il bagno al rialzato mostra segni di deterioramento sul soffitto. Gradinate esterne ammalorate, specialmente agli imbocchi dal pianterreno. Baracca fianco bcnc sub 8 estranea a qualsivoglia adempimento formale. Perlomeno dubbia l'esecuzione delle opere contrattualmente pattuite in cambio dell'esonero dai primi quattro anni d'affitto.

*Di tali circostanze è stato tenuto debito conto nell'estimo peritale.*

## D.1.12 - IDENTIFICAZIONE DELLA DITTA OCCUPANTE

Il negozio e la taverna m.n. 93, subb 1 e 4, nonché l'area urbana m.n. 428 sono occupate da [REDACTED]

[REDACTED] corrente a Isola della Scala (VR) in via Caduti sul Lavoro n. 23, c.f. e p. Iva [REDACTED]. L'oggetto sociale della ditta è la commercializzazione al minuto e all'ingrosso e/o in qualsiasi altra forma di materiali edili, attrezzature e utensileria per l'edilizia, rivestimenti, pavimenti e qualsiasi altro materiale. Il proprietario e detentore dell'intero capitale sociale – pari a € 10.000,00 – è [REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED] (vedi Allegato E.5).

## D.1.13 - OPPONIBILITÀ DEGLI STATI D'OCCUPAZIONE

Lo stato d'occupazione descritto ai due precedenti paragrafi, per quanto attiene al negozio e alla taverna, non essendo formalizzato non è opponibile alla procedura. Poiché il contratto d'affitto sul m.n. 428 risulta registrato e trascritto prima che il pignoramento del 26/04/2025 fosse notificato, 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'area urbana – *rif. paragrafo D.1.26 della presente perizia.*

## D.1.14 - VINCOLI E ONERI GIURIDICI

## D.1.15 - VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI DALLA PROCEDURA

Risultano i seguenti vincoli e oneri giuridici non opponibili (*rif. documenti in atti e verifiche d'ufficio*).

### ISCRIZIONI

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta il 09/04/2009 al n. 13964 R.G. e al n. 2813 R.P., capitale € 500.000,00, totale € 1.000.000,00, durata 10 anni, atto notarile pubblico R.G./R.P. nn. 10321/5405 del 31/03/2009 notaio IORINI Giovanna, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] corrente [REDACTED] c.f. [REDACTED] sulla piena proprietà degli immobili censiti in *Comune di Isola della Scala, CEU fg. 64 - m.n. 93, subb 1, 2, 3, 4, 5 e 6.*

La nota di cui sopra riporta tre annotazioni relative ad altrettante restrizioni di beni: nn. 41124/6018 del 07/12/2012 (sui subb 1 e 4), nn. 3547/1126 del 28/01/2013 (sui subb 7, 8 e 9) e nn. 13746/1437 del 05/04/2022 (sui subb 2, 3, 5 e 6).

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta il 25/02/2013 rep. n. 7285 R.G. e al n. 727 R.P., capitale € 250.000,00, totale € 450.000,00, atto notarile pubblico R.G./R.P. nn. 12684/7340 del 25/11/2004 notaio IORINI Giovanna, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED]

[REDACTED] corrente a [REDACTED] c.f. [REDACTED]

[REDACTED] sulla piena proprietà degli immobili censiti in *Comune di Isola della Scala, CEU fg. 64 - m.n. 93, subb 1 e 4, nonché m.n. 428 e CT fg. 64 - m.n. 428.*

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, iscritta il 19/09/2017 al n. 37439 R.G. e al n. 6177 R.P., capitale € 6.340,95, totale € 15.000,00, rep. n. 4583/2016 del 16/05/2016 tribunale di Verona, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] corrente a Isola della Scala (VR), c.f. [REDACTED]

[REDACTED] sulla piena proprietà degli immobili censiti in *Comune di Isola della Scala, CEU fg. 64 - m.n. 428 e CT fg. 64 - mm.nn. 201, 204 e 200.*

Ipoteca della riscossione derivante da avviso di addebito esecutivo, iscritta il 29/10/2021 al n. 48066 R.G. e al n. 7523 R.P., capitale € 248.008,45, totale € 496.016,90, rep. n. 3356/2021 del 28/10/2021 Agenzia delle Entrate – Riscossione, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] sulla piena proprietà degli immobili censiti in *Comune di Isola della Scala, CEU fg. 64 - m.n. 93, subb 1, 4 e 5, nonché CT fg. 64 - mm.nn. 201 e 204.*

La nota di cui sopra riporta un'annotazione relativa a restrizione di beni: nn. 13748/1439 del 05/04/2022 (sui subb 2, 3, 5 e 6).

Ipoteca della riscossione iscritta il 19/09/2024 al n. 37475 R.G. e al n. 5622 R.P., capitale € 42.367,64, totale € 84.735,28, rep. n. 4687/12224 del 16/09/2024 Agenzia delle Entrate – Riscossione, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] corrente a [REDACTED]

[REDACTED] sulla piena proprietà degli immobili censiti in *Comune di Isola della Scala, CEU fg. 64 - m.n. 93, subb 1 e 4, nonché CT fg. 64 - mm.nn. 201 e 204.*

Ipoteca della riscossione derivante da avviso di accertamento dell'ente, iscritta l'08/11/2024 al n. 45595 R.G. e al n. 6978 R.P., capitale € 20.846,04, totale € 41.692,08, rep. n. 4745/12224 del 05/11/2024 [REDACTED]

[REDACTED], sulla piena proprietà degli immobili censiti in *Comune di Isola della Scala, CEU fg. 64 - m.n. 93, subb 1 e 4, nonché CT fg. 64 - mm.nn. 200, 201 e 204.*

*All'esito della procedura esecutiva, il costo di cancellazione indicativo sarà di € 94,00 (importo fisso unitario per ipoteca giudiziale oltre allo 0,5% del debito contratto, con un minimo di € 200,00 per ipoteche volontarie o giudiziali), oltre a eventuali onorari professionali e salvo definizione dell'ufficio competente.*

#### TRASCRIZIONI

Verbale di pignoramento immobili rep. n. 2978 del 26/04/2025, trascritto il 22/05/2025 al n. 20092 R.G. e n. 14792 R.P. a favore di [REDACTED]

[REDACTED] corrente a [REDACTED]

[REDACTED] sulla piena proprietà degli immobili censiti in *Comune di Isola della Scala, CEU fg. 64 - m.n. 93, subb 1 e 4, m.n. 428, nonché CT fg. 64 - m.n. 428.*

*All'esito della procedura esecutiva, il costo di cancellazione indicativo sarà di € 294,00 (importo fisso unitario per trascrizione), oltre a eventuali onorari professionali e salvo definizione dell'ufficio competente.*

#### SENTENZE, LIQUIDAZIONI, DOMANDE GIUDIZIALI

Al 27/08/2025 non risultano in atti.

L'allegato **E.8** contiene le ispezioni ipotecarie aggiornate al 21/08 u.s., condotte oltre il ventennio sulle persone giuridiche, sui terreni e sugli immobili coinvolti dalla procedura.

#### D.1.16 - VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Per quanto riguarda l'esistenza di vincoli e oneri non cancellabili dalla procedura, risulta:

##### DIRITTO D'ASSEGNAZIONE DI CASA AL CONIUGE

Non risulta in atti e nello specifico contesto.

## DIRITTO D'USO, DI ABITAZIONE, USUFRUTTO

Non risultano in atti.

## COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Non risulta in atti.

## CONTRATTI DI LOCAZIONE

Il terreno m.n. 428 è dato in locazione nel 2020, con contratto serie 3T, n. 1137 (affitto di terreni destinati a *parcheggio* con locatore soggetto a Iva), cod. Comune E349. Concedente [REDACTED]

[REDACTED] (cfr. allegato E.11).

## CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA

Trattandosi di unità attestate al seminterrato e al rialzato di un compendio in zona industriale, nella limitata possibilità da norme urbanistiche di ampliarsi lateralmente verso est, per giunta - nell'eventualità - con evidente pregiudizio agli attuali profili di fruizione, al momento della vendita non si può considerare effettiva alcuna disponibilità contrattuale relativa all'attitudine edificatoria residua, a meno di non rinunciare alle attuali funzioni d'uso del m.n. 428.

## VINCOLI DI CARATTERE STORICO-ARTISTICO O PAESAGGISTICO

Non risultano in atti. Il compendio sorge in area attualmente classificata come *Zona D1a/11 Industria e artigianato di produzione esistente/di progetto* e nell'ambito territoriale omogeneo *ATO 04 Produttivo intermodale*. Vincolo sismico di *Zona 3* esteso a tutto il Comune.

## ATTI D'ASSERVIMENTO URBANISTICI E CESSIONI DI CUBATURA

I titoli abilitativi ottenuti per l'immobile sono privi di convenzioni urbanistiche.

## DIRITTI DI SUPERFICIE DEMANIALI E SERVITÙ D'USO PUBBLICO:

Non risultano in atti.

## **D.1.17 - ACCERTAMENTO DI VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SONO OPPONIBILI**

Come sopra riferito non risultano in atti convenzioni, né vincoli di diritto d'abitazione uxorio, né altri vincoli specifici opponibili alla procedura.

## **D.1.18 - ACCERTAMENTO DI EVENTUALI DIRITTI DI PRELAZIONE DA PARTE DI SOGGETTI TERZI**

Non risultano diritti di prelazione sul possesso del bene staggito. Essi non sono espressamente esclusi/menzionati dal contratto di locazione di cui al precedente § D.1.16.

## **D.1.19 - INDICAZIONI ACQUISITE SUI VINCOLI CONDOMINIALI**

Il compendio non ha un amministratore; inoltre non risulta in atti – né dopo specifica richiesta agli interessati – invalso negli anni alcun criterio di ripartizione delle spese comuni. L'unico esplicito riferimento a patti inerenti l'accordo di spese spese straordinarie è quello contenuto nell'art. 3 del contratto di locazione, oltre a quanto contemplato al successivo art. 4. Essendo due comproprietari, si ricade nella casistica del *condominio minimo*.

## **D.1.20 - INDICAZIONI SUL REGIME FISCALE DELLA VENDITA**

I beni oggetto di vendita sono un negozio, una taverna e un'area urbana nell'ambito di un compendio con due ditte comproprietarie – costruito tra il 1975 e il 1977 – oggetto di ultima compravendita il 09/12/1985.

## **D.1.21 - IMMOBILI IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA**

Non risulta in atti che il compendio nel quale si trovano le unità staggita sia stato realizzato in regime di edilizia convenzionata, non trovandosi nemmeno in zona urbanistica residenziale.

## **D.1.22 - SEPARAZIONE IN NATURA E PROGETTO DIVISIONALE**

Il bene pignorato è costituito nell'intera piena proprietà di unità commercialmente sinergiche o architettonicamente comunicanti e, pertanto, costituisce un lotto unico.

## **D.1.23 - VALUTAZIONE DEL LOTTO UNICO**

## **D.1.24 - CRITERI DI STIMA**

I beni oggetto di stima sono costituiti da un negozio con uffici, da una taverna con servizi e vani tecnici nonché da un'area urbana di deposito e, perciò, sarà applicato il criterio di stima tecnica dei fabbricati urbani, adottando come sistema di comparazione i valori OMI pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, perché ritenuti sistematici e basati su rilevamenti di vasta campionatura di riferimento omogenea e quindi ricavati con scelte di comparazione non discrezionali.

### **ESTIMO DEI FABBRICATI URBANI**

Per la stima dei fabbricati urbani viene applicato il metodo sintetico comparativo con giudizio sui principali parametri di valutazione, per ottenere la serie di coefficienti d'applicare al più pro-

babile valore medio di mercato rilevato degli edifici della medesima tipologia costruttiva in zona di stima; 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 ( $cft \mathbf{P} \times cft \mathbf{S} \times cft \mathbf{D}$ ) costituisce il coefficiente correttivo ( $cft \mathbf{C}$ ) 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.1.25 - CONSISTENZA

La consistenza della *superficie virtuale* (o *commerciale*) degli immobili oggetto di stima viene ricavata attribuendo un coefficiente di millesimazione a ognuna delle componenti dell'unità residenziale:

Tabella dimostrativa:

LOTTO UNICO	locale	lunghezza lorda (m) Lu	larghezza lorda (m) La	altezza netta (m)	superficie reale (m <sup>2</sup> ) Sr=Lu×La	cft M	superficie virtuale (m <sup>2</sup> ) <b>Sv=Sr×cft M</b>
pT	scala 1 pT	1,12	1,33	est.	1,49	0,20	<b>0,30</b>
	scasla 2 pT	1,09	1,51		1,64	0,20	<b>0,33</b>
pR	scala 1 pR	1,12	1,33		1,49	0,20	<b>0,30</b>
	scala 2 pR	1,09	1,51		1,64	0,20	<b>0,33</b>
	terrazza	8,86	1,33		11,81	0,30	<b>3,54</b>
	poggiolo	1,35	3,92		5,28	0,25	<b>1,32</b>
	portico	10,23	1,74		17,79	0,35	<b>6,23</b>
	ingresso-disbrigo	7,20	2,00		14,43	0,70	<b>10,10</b>
	negozi	2,96	6,13		18,15	1,00	<b>18,15</b>
	ufficio 1	3,81	3,65		13,92	1,00	<b>13,92</b>
	ripostiglio	3,81	2,47		9,42	0,70	<b>6,60</b>
	antibagno	2,08	1,88		3,89	0,60	<b>2,34</b>
	bagno	3,39	1,88		6,36	0,80	<b>5,09</b>
	disimpegno (promiscuo)	3,06	1,71		5,26	0,50	<b>2,63</b>
	ingresso-corridoio	8,49	1,41		11,97	0,70	<b>8,38</b>
	ufficio 2	4,28	3,26		13,96	1,00	<b>13,96</b>
	ufficio 3	4,26	5,23		22,27	1,00	<b>22,27</b>
	ufficio 4	3,56	8,62		30,71	1,00	<b>30,71</b>
<b>TOTALE NEGOZIO CON UFFICI m.n. 93 sub 1</b>					191,48		<b>146,48</b>

Tabella dimostrativa:

LOTTO UNICO	locale	lunghezza lorda (m) Lu	larghezza lorda (m) La	altezza netta (m)	superficie reale (m <sup>2</sup> ) Sr=LuxLa	cft M	superficie virtuale (m <sup>2</sup> ) <b>Sv=Srxcft M</b>
pT	discesa	4,72	1,89	var.	8,92	0,10	<b>0,89</b>
pR	disbrigo	3,53	1,43	2,934	5,03	0,15	<b>0,75</b>
	centrale termica	4,82	5,34	2,904	25,74	0,50	<b>12,87</b>
	scala S1	4,20	1,49	var.	6,24	0,30	<b>1,87</b>
	vano tecnico	5,87	2,78	2,815	16,30	0,40	<b>6,52</b>
	sottoscala	1,74	1,46	var.	2,54	0,20	<b>0,51</b>
	angolo bar	2,43	2,32	2,628	5,65	0,80	<b>4,52</b>
	taverna	7,85	16,92	2,806	132,92	0,90	<b>119,63</b>
	ripostiglio	4,32	1,86	2,792	8,04	0,70	<b>5,63</b>
	antibagno	2,05	1,86	2,639	3,82	0,60	<b>2,29</b>
	bagno	3,92	1,86	2,469	7,29	0,90	<b>6,56</b>
TOTALE TAVERNA CON SERVIZI m.n. 93 sub 4					222,47		<b>162,04</b>

Tabella dimostrativa:

LOTTO UNICO	locale	lunghezza lorda (m) Lu	larghezza lorda (m) La	altezza netta (m)	superficie reale (m <sup>2</sup> ) Sr=LuxLa	cft M	superficie virtuale (m <sup>2</sup> ) <b>Sv=Srxcft M</b>
pT	deposito	3473,00	1,00	est.	3473,00	0,015	<b>52,10</b>
TOTALE AREA URBANA m.n. 428					3473,00		<b>52,10</b>

## D.1.26 - STIME

Il valore medio rilevato per edifici commerciali e terziari con caratteristiche di negozi e uffici, in condizioni normali e situati in zona centrale – capoluogo e compatti edificati residenziali/produttivi limitrofi a Isola della Scala (VR) – con riferimento ai dati OMI 2° semestre 2024 – risulta pari a 1.115 €/m<sup>2</sup> con riscontro di nessuna variazione nel decennio (stesso valore rilevabile rispetto alla quotazione OMI 2° semestre 2014), tendenziale stabile.

### VALUTAZIONE DEI COEFFICIENTI ESTIMATIVI DELL'ATTIVITÀ COMMERCIALE:

I principali elementi di valutazione che nel negozio con uffici e area urbana di deposito sito in via Caduti sul Lavoro n. 23 a Isola della Scala si discostano dalla media, come risulta dalle analisi specifiche e dalle cognizioni documentali illustrate sin qui, sono i seguenti:

*Compendio in zona industriale, ben connesso alla viabilità esterna staccandosi poco lontano da svincolo sulla circonvallazione esterna e sulla Abetone-Brennero (+4%), privo di metanizzazione (-2%) - (cft P = 1,02)*

*Vetustà ultracinquantennale del compendio (-20%), difformità catastali (-0,7%) e edilizio-amministrative (-2,3%), con necessità di corrispondere sanzioni (-1,3%) e di dichiarare la rispondenza degli impianti tecnologici (-0,7%). Disimpegno promiscuo di fatto sottratto alla disponibilità esclusiva (-1,3%) e obbligo di omologazione statica dei muri di contenimento inerti sul confine nord (-3,7%) - (cft S = 0.70)*

*La disponibilità generale è limitata dalla procedura in corso (-2%), dalla promiscuità di fruizione data dalla multiproprietà (-2%) e dal contratto di locazione sul m.n.428 (-4%) - (cft D = 0.92)*

Il primo coefficiente correttivo specifico, espresso dalla formula integrativa dei parametri d'estimo comparativo ( $cft P \times cft S \times cft D$ ) risulta:

$$cft C_1 = (1,02 \times 0,70 \times 0,92) = 0,656880$$

Tabella dimostrativa:

LOTTO UNICO	coefficiente di posizione	coefficiente di stato	coefficiente di disponibilità	coeff. correttivo specifico
	cft P	cft S	cft D	<b>cft C=PxSxD</b>
sub 1 - m.n 428	1,02	0,70	0,92	<b>0,656880</b>

#### VALORE DI STIMA DEL NEGOZIO CON UFFICI E AREA URBANA

Con l'applicazione dei dati estimativi nella formula (*stima unitaria €/m<sup>2</sup> x cft C x sup. virtuale m<sup>2</sup>*), si ricava il valore totale della stima comparativa del negozio con uffici e area urbana costituente parte del lotto unico della presente procedura:

$$V_{T,1} = (1.115,00 \text{ €/m}^2 \times 0,65688 \times 198,58 \text{ m}^2) = \text{€ } 145.444,20$$

Tabella dimostrativa:

LOTTO UNICO	stima unitaria media €/m <sup>2</sup>	cft C correttivo specifico	stima unitaria specifica €/m <sup>2</sup>	superficie virtuale m <sup>2</sup>	valore totale €
	A	B	C=AxB	D	<b>V<sub>T</sub>=CxD</b>
sub 1 - m.n. 428	1.115,00	0,656880	732,42	198,58	<b>145.444,20</b>

Il valore di stima a corpo dell'intera piena proprietà del negozio con uffici e area urbana pignorati risulta:

**V<sub>T,1</sub> = € 145.444,20 arrotondato a € 145.500,00**

(euro centoquarantacinquemilacinquecento//00).

Il valore medio rilevato per edifici residenziali con caratteristiche di abitazioni civili, in condizioni normali e situati in zona centrale – capoluogo e comparti edificati residenziali/produttivi limitrofi a Isola della Scala (VR) – con riferimento ai dati OMI 2° semestre 2024 – risulta pari a 1.300 €/m<sup>2</sup> con riscontro di lieve diminuzione nel decennio (-1,89% rispetto alla quotazione OMI 2° semestre 2014), tendenziale in crescita.

#### VALUTAZIONE DEI COEFFICIENTI ESTIMATIVI DELLA TAVERNA:

I principali elementi di valutazione che nella taverna sita in via Caduti sul Lavoro n. 23 a Isola della Scala si discostano dalla media, come risulta dalle analisi specifiche e dalle cognizioni documentali illustrate sin qui, sono i seguenti:

*Compendio in zona industriale, ben connesso alla viabilità esterna staccandosi poco lontano da svincolo sulla circonvallazione esterna e sulla Abetone-Brennero (+4%), privo di metanizzazione (-2%) - (cft P = 1,02)*

*Vetustà ultracinquantennale del compendio (-20%), difformità catastali (-1%) e edilizio-amministrative, specialmente in tema di congruità della destinazione d'uso complessiva del seminterrato (-4,8%), con necessità di corrispondere sanzioni (-1,2%) e di dichiarare la responsenza degli impianti tecnologici (-0,7%). Centrale termica e vano tecnico di fatto sottratti alla disponibilità esclusiva (-12%), necessità di adeguamento antincendio del locale caldaia (-4,3%) e di pulizie di fondo (-2%) - (cft S = 0.54)*

*La disponibilità generale è limitata dalla procedura in corso (-2%) e dalla promiscuità di fruizione data dalla multiproprietà (-2%) - (cft D = 0.96)*

Il secondo coefficiente correttivo specifico, espresso dalla formula integrativa dei parametri d'estimo comparativo (cft P x cft S x cft D) risulta:

$$\text{cft C}_2 = (1,02 \times 0,54 \times 0,96) = \mathbf{0,528768}$$

Tabella dimostrativa:

LOTTO UNICO	coefficiente di posizione	coefficiente di stato	coefficiente di disponibilità	coeff. correttivo specifico
	cft P	cft S	cft D	<b>cft C=PxSxD</b>
sub 4	1,02	0,54	0,96	<b>0,528768</b>

## VALORE DI STIMA DELLA TAVERNA

Con l'applicazione dei dati estimativi nella formula (*stima unitaria €/m<sup>2</sup> x cft C x sup. virtuale m<sup>2</sup>*), si ricava il valore totale della stima comparativa della taverna costituente parte del lotto unico della presente procedura:

$$V_{T,2} = (1.300,00 \text{ €/m}^2 \times 0,528768 \times 162,04 \text{ m}^2) = \text{€ } 111.386,04$$

Tabella dimostrativa:

LOTTO UNICO	stima unitaria media €/m <sup>2</sup>	cft C correttivo specifico	stima unitaria specifica €/m <sup>2</sup>	superficie virtuale m <sup>2</sup>	valore totale €
	A	B	C=AxB	D	<b>V<sub>T</sub>=CxD</b>
sub 4	1.300,00	0,528768	687,40	162,04	<b>111.386,04</b>

Il valore di stima a corpo dell'intera piena proprietà della taverna pignorata risulta:

$$V_{T,2} = \text{€ } 111.386,04 \text{ arrotondato a } \text{€ } 111.500,00 \text{ (euro centoundicimilacinquecento//00).}$$

## VALORE DI STIMA DEL LOTTO UNICO

Il valore di stima a corpo dell'intera piena proprietà del lotto unico risulta:

$$V_T = V_{T,1} + V_{T,2} = \text{€ } 257.000,00 \text{ (euro duecentocinquantasettemila//00).}$$

## QUOTA DI CANONE LOCATIZIO ATTRIBUIBILE ALL'AREA URBANA

Basandosi sui dati di superficie per ognuno dei cespiti contemplati dal contratto di locazione di cui al § D.1.11, è possibile ottenere i dati alla base dei coefficienti di ripartizione per ciascuno dei terreni:

foglio / mappale	superficie catastale [m <sup>2</sup> ]
fg 64 mn 428	3.473,00
fg 64 mn 200	55,00
fg 64 mn 201	923,00
fg 64 mn 204	361,00
<b>TOT</b>	<b>4.812,00</b>

e quindi proporzionare la quota spettante alla procedura secondo il coefficiente di ripartizione di seguito formulato:

$$\rho_{LU} = \frac{S_{ca,LU}}{\sum_{i=1}^4 S_{ca,i}} = 0,721737323$$

dove:

$S_{ca,LU}$ : è la superficie catastale da attribuire al lotto unico, ossia nella fattispecie al m.n. 428;

$S_{ca,i}$ : sono le superfici catastali dei quattro cespiti contemplati dal contratto di locazione.

Applicando il ripartitore così calcolato, si ottiene che la quota d'affitto di pertinenza è pari a  $0,721737323 \cdot 6.000,00 = \underline{\underline{4.330,42 \text{ €/anno}}}$ .

### VALORE LOCATIVO DELL'AREA URBANA

Il valore totale di stima dell'area urbana, prima dell'arrotondamento congiunto al negozio con uffici, è pari a  $V_{T1,2} = 732,42 \times 52,10 = \underline{\underline{38.159,14 \text{ €}}}$ .

Il *valore locativo unitario specifico*  $I_U$ , riferito in proporzione al *valore unitario medio*  $I_{md}$  di abitazioni civili in condizioni *normali* a Legnago di  $\text{€}/\text{m}^2$  1.130,00 – ossia nel Comune limitrofo più vicino in cui venga tabellato tale valore specifico, dati OMI 2° semestre 2024 – pari a 5,25  $\text{€}/\text{m}^2$  lordo/mese, risulta dalla formula (*valore locativo unitario medio*  $\text{€}/\text{m}^2$  lordo/mese  $\times C$  *stima unitaria*  $\text{€}/\text{m}^2$   $\times 1/D$  *valore medio OMI*  $\text{€}/\text{m}^2$ ):

$$I_U = (5,25 \text{ €}/\text{m}^2/\text{mese} \times 732,42 \text{ €}/\text{m}^2 \times 1/1.130,00 \text{ €}/\text{m}^2) = \text{€}/\text{m}^2 \text{ lordo/mese } \underline{\underline{3,40284}}$$

Tabella dimostrativa:

LOTTO UNICO	valore locativo unitario $\text{€}/\text{m}^2/\text{mese}$	stima unitaria specificata $\text{€}/\text{m}^2$	valore medio rilevato $\text{€}/\text{m}^2$	valore locativo specifico $\text{€}/\text{m}^2/\text{mese}$
	$I_{md}$	C	D	$I_U = I_{md} \times C/D$
m.n. 428	5,25	732,42	1.130,00	<b>3,40284</b>

Il valore locativo annuale  $L_U$  dell'area urbana a uso deposito a Isola della Scala risulta pertanto dalla formula ( $I_U$  *valore locativo specifico*  $\text{€}/\text{m}^2/\text{mese} \times n.$  mesi  $\times S_{UL}$  *superficie utile linda*  $\text{m}^2$ ) dove la superficie utile linda del bene - secondo i criteri OMI - equivale alla superficie dell'unità teorica al lordo dei muri perimetrali che, nel caso in esame, corrisponde alla superficie virtuale d'estimo, la quale tiene conto di tutti i parametri comparativi d'interesse (m.n. 428), quindi la

superficie utile linda  $S_{UL,urb}$  di riferimento per il contratto d'affitto del 2020 risulta  $S_{UL,urb} = 38.159,14/732,42 = m^2 \ 52,10$  e infine:

$$L_U = (3,40284 \text{ €}/m^2/\text{mese} \times 12 \text{ mesi} \times 52,10 \text{ m}^2) = \text{€ } 2.127,46$$

da cui si ricava anche la rendita linda  $r$  dalla formula ( $L_U$  valore locativo annuale €/anno /  $V_{T1,2}$  valore totale stimato  $\times 100$ ):  $r = (2.127,46 \text{ €}/\text{anno} / 38.159,14 \text{ €} \times 100) = 5,5752\%$ .

Tabella dimostrativa:

LOTTO UNICO	valore locativo specifico €/m <sup>2</sup> /mese	n. mesi	superficie linda m <sup>2</sup>	VALORE LOCATIVO annuale €/anno	valore totale €	RENDITA linda %
	$I_U$	m	$S_{UL}$	$L_U = I_U \times m \times S_{UL}$	$V_{T1,2}$	$r = L_U / V_{T1,2} \times 100$
m.n. 428	3,40284	12	52,10	<b>2.127,46</b>	38.159,14	<b>5,5752</b>

In sintesi, sulla base dei dati OMI 2024, al valore locativo di 2.127,46 €/anno, quindi con canone mensile di 177,29 €/mese, corrisponde la percentuale del 5,5752% del valore stimato dell'area urbana pignorata, costituente il congruo saggio di capitalizzazione atteso per il cespote.

### VERIFICA DI CONGRUITÀ DEL CANONE CONTRATTUALE

Considerato il canone contrattuale 2020 di € 4.330,42 annui come da corrispettivo concordato per la sola area urbana e adottando il saggio di capitalizzazione  $I_U$  (rendita linda) del 5,5752%, si ottiene il valore finanziario del deposito scoperto nel 2025 pari a € 77.672,91, di molto superiore alla cifra immobiliare stimata.

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 linda) – quindi corrispondente al canone minimo  $L_{min}$  risultante dalla formula ( $L_U$  valore locativo annuale €/anno  $\times k$  coefficiente di congruità):  $L_{min} = (2.127,46 \text{ €}/\text{anno} \times 2/3) = \text{€/anno } 1.418,31$

da cui si ricava la rendita minima  $r_{min}$  dalla formula ( $L_{min}$  canone minimo annuale €/anno /  $V_{T1,2}$  valore totale stimato  $\times 100$ ):  $r_{min} = (1.418,31 \text{ €}/\text{anno} / 38.159,14 \text{ €} \times 100) = 3,71682\%$

Tabella dimostrativa:

LOTTO UNICO	valore locativo annuale €/anno	coefficiente di congruità	CANONE MINIMO €/anno	valore totale €	RENDITA MINIMA %
	L <sub>U</sub>	k <sub>min</sub>	L <sub>min</sub> = L <sub>U</sub> × k <sub>min</sub>	V <sub>T1,2</sub>	r <sub>min</sub> = L <sub>min</sub> /(V <sub>T</sub> × 100)
m.n. 428	2.127,46	2/3	1.418,31	38.159,14	3,71682

In conclusione, il canone contrattuale di 4.330,42 €/anno risulta congruo a maggior ragione capitalizzando la rendita minima r<sub>min</sub> di (5,5752 × 2/3) = 3,71682% per un valore attuale non superiore al valore minimo V<sub>min</sub> risultante dalla formula: (CT canone contrattuale €/anno / r<sub>min</sub> rendita minima / 100): **V<sub>min</sub> = (4.330,42 €/anno / 0,0371682) = € 116.508,74**

Tabella dimostrativa:

LOTTO UNICO	rendita linda %	coefficiente di congruità	RENDITA MINIMA %	canone totale €/anno	VALORE MINIMO €
	r	k <sub>min</sub>	r <sub>min</sub> = r × k <sub>min</sub>	CT	V <sub>min</sub> = CT/(r <sub>min</sub> /100)
m.n. 428	5,5752	2/3	<b>3,71682</b>	4.330,42	<b>116.508,74</b>

Poiché il valore minimo V<sub>min</sub> di € 116.508,74 ricavato ex art. 2923 c.c. risulta **superiore** al valore dell'unità immobiliare pignorata V<sub>T1,2</sub> pari a € 38.159,14 stimato dal sottoscritto perito, **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 il 22/01/2020, relativo tra le altre all'unità allibrata al fg. 64 CEU di Isola della Scala, m.n. 428, cat. F/1, area urbana, risulta opponibile alla procedura.*

#### VALORE LOCATIVO DEL NEGOZIO CON UFFICI E DELLA TAVERNA

A riscontro dell'ordinanza emessa dal G.E. in data 03/07/2025, diretta a chiedere la determinazione della congrua indennità di occupazione dei beni non dati in locazione, di seguito si ripeteranno i calcoli di cui ai precedenti paragrafi anche per i subb 1 e 4. I valori totali di stima del negozio con uffici e della taverna, prima dell'arrotondamento disgiunto, sono rispettivamente pari a V<sub>T1,1</sub> = 732,42 × 146,48 = **107.285,06 €** e a V<sub>T2</sub> = 687,40 × 162,04 = **111.386,30 €**.

Il valore locativo unitario specifico  $I_U$ , riferito in proporzione al valore unitario medio  $I_{md}$  di abitazioni civili in condizioni normali a Legnago di €/m<sup>2</sup> 1.130,00 – ossia nel Comune limitrofo più vicino in cui venga tabellato tale valore specifico, dati OMI 2° semestre 2024 – pari a 5,25 €/m<sup>2</sup> lordo/mese, risulta dalla formula (valore locativo unitario medio €/m<sup>2</sup> lordo/mese x C stima unitaria €/m<sup>2</sup> x 1/D valore medio OMI €/m<sup>2</sup>):

$$I_{U,1} = (5,25 \text{ €/m}^2/\text{mese} \times 732,42 \text{ €/m}^2 \times 1/1.130,00 \text{ €/m}^2) = \text{€/m}^2 \text{ lordo/mese } \mathbf{3,40284}$$

$$I_{U,2} = (5,25 \text{ €/m}^2/\text{mese} \times 687,40 \text{ €/m}^2 \times 1/1.130,00 \text{ €/m}^2) = \text{€/m}^2 \text{ lordo/mese } \mathbf{3,19367}$$

Tabella dimostrativa:

LOTTO UNICO	valore locativo unitario €/m <sup>2</sup> /mese	stima unitaria specificata €/m <sup>2</sup>	valore medio rilevato €/m <sup>2</sup>	valore locativo specifico €/m <sup>2</sup> /mese
	$I_{md}$	C	D	$I_U = I_{md} \times C/D$
sub 1	5,25	732,42	1.130,00	<b>3,40284</b>
sub 4	5,25	687,40	1.130,00	<b>3,19367</b>

I valori locativi annuali  $L_{U,1}$  e  $L_{U,2}$  del negozio con uffici e della taverna a Isola della Scala risultano pertanto dalla formula ( $I_U$  valore locativo specifico €/m<sup>2</sup>/mese x n. mesi x  $S_{UL}$  superficie utile lorde m<sup>2</sup>) dove le superfici utili lorde dei beni - secondo i criteri OMI - equivalgono alle superfici delle unità teoriche al lordo dei muri perimetrali che, nel caso in esame, corrispondono nuovamente alle superfici virtuali d'estimo, le quali tengono conto di tutti i parametri comparativi d'interesse (subb 1 e 4), quindi le superfici utili lorde  $S_{UL,1}$  e  $S_{UL,2}$  di riferimento per il calcolo dei valori cercati risultano  $S_{UL,1} = 107.285,06 / 732,42 = \text{m}^2 \mathbf{146,48}$  -  $S_{UL,2} = 111.386,30 / 687,40 = \text{m}^2 \mathbf{162,04}$  e infine:

$$L_{U,1} = (3,40284 \text{ €/m}^2/\text{mese} \times 12 \text{ mesi} \times 146,48 \text{ m}^2) = \text{€ } \mathbf{5.981,38}$$

$$L_{U,2} = (3,19367 \text{ €/m}^2/\text{mese} \times 12 \text{ mesi} \times 162,04 \text{ m}^2) = \text{€ } \mathbf{6.210,03}$$

da cui si ricava anche la rendita londa  $r$  dalla formula ( $L_U$  valore locativo annuale €/anno /  $V_{T1,1} - V_{T2}$  valori totali stimati x 100):  $r = (5.981,38 \text{ €/anno} / 107.285,06 \text{ €} \times 100) = (6.210,03 \text{ €/anno} / 111.386,30 \text{ €} \times 100) = \mathbf{5,5752\%}$ .

Tabella dimostrativa:

LOTTO UNICO	valore locativo specifico €/m <sup>2</sup> /mese	n. mesi	superficie lorda m <sup>2</sup>	VALORE LOCATIVO annuale €/anno	valore totale €	RENDITA londa %
	I <sub>U</sub>	m	S <sub>UL</sub>	L <sub>U</sub> = I <sub>U</sub> × m × S <sub>V</sub>	V <sub>T1,1</sub> - V <sub>T2</sub>	r=L <sub>U</sub> /Ex100
sub 1	3,40284	12	146,48	<b>5.981,38</b>	107.285,06	<b>5,5752</b>
sub 4	3,19367	12	162,04	<b>6.210,03</b>	111.386,30	<b>5,5752</b>

In sintesi, sulla base dei dati OMI 2024, ai valori locativi di 5.981,38 e di 6.210,03 €/anno, quindi con canoni mensili di 498,45 e di 517,50 €/mese, corrisponde ancora – per costanza di proporzionalità – la percentuale del 5,5752% dei valori stimati per il negozio con uffici e per la taverna, costituente il congruo saggio di capitalizzazione atteso per i cespiti.

#### DETERMINAZIONE DELLE CONGRUE INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE

Seguendo di nuovo il disposto di cui all'art. 2923 c.c., la determinazione delle congrue indennità di occupazione va riferita alla quota di 2/3 (due terzi) del saggio di capitalizzazione I<sub>U</sub> (*rendita londa*) – quindi corrispondente ai *canoni minimi* L<sub>min,1</sub> e L<sub>min,1</sub> risultanti dalla formula (L<sub>U</sub> *valore locativo annuale* €/anno × k *coefficiente di congruità*):

$$L_{\min,1} = (5.981,38 \text{ €/anno} \times 2/3) = \text{€/anno } 3.987,59$$

$$L_{\min,2} = (6.210,03 \text{ €/anno} \times 2/3) = \text{€/anno } 4.140,02$$

da cui si ricava la rendita minima r<sub>min</sub> dalla formula (L<sub>min</sub> *canone minimo annuale* €/anno / V<sub>T1,1</sub>, V<sub>T2</sub> *valore totale stimato* × 100): r<sub>min</sub> = (3.987,59 €/anno / 107.285,06 € × 100) = (4.140,02 €/anno / 111.386,30 € × 100) = **3,71682%**

Tabella dimostrativa:

LOTTO UNICO	valore locativo annuale €/anno	coefficiente di congruità	CANONE MINIMO €/anno	valore totale €	RENDITA MINIMA %
	L <sub>U</sub>	k <sub>min</sub>	L <sub>min</sub> = L <sub>U</sub> × k <sub>min</sub>	V <sub>T1,1</sub> - V <sub>T2</sub>	r <sub>min</sub> = L <sub>min</sub> /(V <sub>T</sub> × 100)
sub 1	5.981,38	2/3	<b>3.987,59</b>	107.285,06	<b>3,71682</b>
sub 4	6.210,03	2/3	<b>4.140,02</b>	111.386,30	<b>3,71682</b>

In conclusione, indennità di occupazione pari a 3.987,59 e a 4.140,02 €/anno risultano congrue ancora capitalizzando la rendita minima  $r_{\min}$  di  $(5,5752 \times 2/3) = 3,71682\%$  per valori attuali non superiori ai valori minimi  $V_{\min,1}$  e  $V_{\min,2}$  risultanti dalla formula: ( $CT$  canone contrattuale €/anno /  $r_{\min}$  rendita minima / 100):

$$V_{\min,1} = (3.987,59 \text{ €/anno} / 0,0371682) = \mathbf{€ 107.285,06}$$

$$V_{\min,2} = (4.140,02 \text{ €/anno} / 0,0371682) = \mathbf{€ 111.386,30}$$

Tabella dimostrativa:

LOTTO UNICO	rendita londa %	coefficiente di congruità	RENDITA MINIMA %	canone totale €/anno	VALORE MINIMO €
	$r$	$k_{\min}$	$r_{\min} = r \times k_{\min}$	CT	$V_{\min} = CT/(r_{\min}/100)$
sub 1	5,5752	2/3	<b>3,71682</b>	3.987,59	<b>107.285,06</b>
sub 4	5,5752	2/3	<b>3,71682</b>	4.140,02	<b>111.386,30</b>

Poiché i valori minimi  $V_{\min,1}$  e  $V_{\min,2}$  di € 107.285,06 e di € 111.386,30 ricavati ex art. 2923 c.c. coincidono con i valori delle unità immobiliare pignorate,  $V_{T1,1}$  e  $V_{T2}$  stimati dal sottoscritto perito, i valori richiesti corrispondono a 3.987,59 e a 4.140,02 €/anno.

### D.1.27 - ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Ritenendo d'aver verificato che sussiste la necessità di regolarizzazioni catastali ed edilizie, per la destinazione d'uso formale della taverna, per l'adeguamento antincendio della centrale termica nonché per l'emissione delle dichiarazioni di rispondenza sugli impianti tecnologici e per l'omologazione statica delle nicchie di stoccaggio inerti, si può ritenere che l'assenza di garanzia per vizi occulti dei beni pignorati risulti adeguatamente presidiata dalla prescritta riduzione degli importi a base d'asta previsti dalla procedura, salvo il merito.

### D.1.28 - VALORE DELLA STIMA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

Considerato quanto riportato ai punti precedenti e le valutazioni d'estimo rivolte alla regolarizzazione edilizia e catastale delle unità immobiliari, oltre che al presidio dei relativi impianti dove e per come rilevati, si conferma il valore della stima.

$V_T = € 256.830,24$  arrotondato a **€ 257.000,00** (euro duecentocinquantasettemila//00).

## RIEPILOGO DEL VALORE DI STIMA NETTO

Intera piena proprietà di un negozio con uffici, di una taverna con servizi e di un'area urbana annessa ad attività commerciale, attestati rispettivamente al rialzato, al seminterrato e al pianterreno di un compendio a destinazione d'uso mista e costituiti da due scale esterne, terrazza, poggiolo, portico, ingresso-disbrigo, negozio, quattro uffici, ripostiglio, antibagno, bagno, disimpegno promiscuo e ingresso-corridoio (sub 1); discesa e disbrigo, centrale termica, vano tecnico, scala, sottoscala, ripostiglio, antibagno, bagno, angolo bar e taverna (sub 4); stoccaggio materiali edili e inerti (m.n. 428), il tutto con accessi fronte strada, sito a Isola della Scala (VR) e così descritto all'Agenzia del Territorio di Verona:

**Comune di Isola della Scala (VR), C.T. - fg. 64**

m.n. 93 - ENTE URBANO - eu/p - 4.262 m<sup>2</sup> - partita speciale 1

**m.n. 428 - ENTE URBANO - eu/p - 3.473 m<sup>2</sup> - partita speciale 1**

**Comune di Isola della Scala (VR), C.E.U. - fg. 64 - via Caduti sul Lavoro (n. 23)**

**m.n. 93 sub 1 - cat. A/10 - cl. 1<sup>a</sup> - vani 5,5 - sup. m<sup>2</sup> 152 - rd. € 1.193,02 - piano T (recte piano R)**

**m.n. 93 sub 4 - cat. C/2 - cl. 2<sup>a</sup> - 164 m<sup>2</sup> - sup. m<sup>2</sup> 186 - rd. € 143,99 - piano S1**

**m.n. 428 - cat. F/1 - sup. m<sup>2</sup> 3.473 - piano T - indirizzo: via Grassi Libero (da dove non vi sono accessi)**

**Valore di stima della quota di 1/1 della piena proprietà: € 257.000,00**

*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.*

Verona, 27 Agosto 2025

il perito estimatore incaricato



Tribunale di Verona - procedura esecutiva n. 111/2025 RGE

43 di 44

## E - ALLEGATI

- E.01** - Titolo di provenienza del bene: scrittura privata del 09/12/1985 n. 21794 rep. notaio FAUCI, riguardante l'acquisto da parte di [REDACTED] dei fabbricati in Comune di Isola della Scala, edificati sugli allora CT sez. D, fg. 15, mm.nn. 61/r e 61/q, e fg. 18, mm.nn. 63/b, 63/g e 63/h, all'epoca ancora non censiti al CEU
- E.02** - Visura ordinaria CCIAA della ditta esecutata
- E.03** - Stato di famiglia storico dell'esecutato
- E.04** - Estratto per sunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato
- E.05** - Visura ordinaria CCIAA della ditta locataria del m.n. 428
- E.06** - Mappa e planimetrie catastali
- E.06.1 - brano mappale fg. 64, elaborato, in scala 1:1000
  - E.06.2 - planimetrie catastali di raffronto in scala 1:200
  - E.06.3 - estratto di mappa completo mm.nn. 93 e 428
  - E.06.4 - elenco degli intestati degli altri beni censibili sul m.n. 93
  - E.06.5 - n. 2 planimetrie catastali attuali (depp. 08/10/1979 e 04/12/1987)
  - E.06.6 - elaborato planimetrico degli immobili censiti sul m.n. 93 del fg. 64
  - E.06.7 - elenco dei subalterni censiti sul m.n. 93 del fg. 64
  - E.06.8 - elaborato planimetrico dell'area urbana censita sul m.n. 428 del fg. 64
  - E.06.9 - elenco del mappale censito sul m.n. 428 del fg. 64
- E.07** - Estratti storici del Catasto
- E.07.1 - n. 1 visure storica fabbricato fg. 64, m.n. 93 sub 1
  - E.07.2 - n. 1 visure storica fabbricato fg. 64, m.n. 93 sub 4
  - E.07.3 - n. 1 visure storica fabbricato fg. 64, m.n. 428
  - E.07.4 - n. 1 visura storica terreno fg. 64, m.n. 93
  - E.07.4 - n. 1 visura storica terreno fg. 64, m.n. 428
- E.08** - Ispezioni ipotecarie aggiornate al 21/08/2025
- E.09** - CDU delle aree urbane
- E.09.1 - certificato di destinazione urbanistica sottoscritto dal responsabile dell'area tecnica di Isola della Scala in data 14/07/2025
  - E.09.2 - copia stralcio NTO art. 4 – pag. 22, *ambiti territoriali omogenei (ATO)*; art. 17.1 – pagg. 63-64, *zona D1a di completamento – industria, artigianato di produzione*; art. 36 – pag. 99, *vincolo sismico*; estratti dalle Norme Tecniche Operative del P.I. V11 - 09/2024 di Isola della Scala, vigente.
- E.10** - Titoli edilizi reperibili in UTC
- E.10.1 - licenza di costruzione n. n. 63/74 del 21/03/1974
  - E.10.2 - licenza di voltura e di costruzione n. 86/76 del 15/06/1976
  - E.10.3 - licenza di costruzione prat. n.-reg. conc. n. 8/78-20/78 del 03/08/1978
  - E.10.4 - certificato di abitabilità/agibilità prot. n. 8/78 del 21/11/1978
  - E.10.5 - concessione edilizia n. 88/89 del 14/09/1989
  - E.10.6 - concessione edilizia n. 213/92 del 06/05/1993
- E.11** - Contratto di locazione in essere sul m.n. 428
- E.12** - Fotografie degli esterni
- E.13** - Fotografie degli interni
- E.14** - Dati comparativi acquisiti e fonte
- E.14.1 - Sequenza tendenziale valori OMI Osservatorio Mercato Immobiliare pubblicati dall'Agenzia delle Entrate dal 2° semestre 2014 al 2° semestre 2024