



TRIBUNALE di VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare R.G. n. 312/2022

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Marialuisa Nitti**

Creditore procedente:

Debitori:

Custode: **I.V.G. Vicenza**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Ai sensi dell'art. 173 bis d.a. c.p.c., come modificato per effetto del D.L. 83/2015



LOTTO 5 di 5

Trattasi di laboratorio su un livello con soppalco su corte comune,

situato in Via Capitello, 9 nel Comune di Villaverla

*Esperto incaricato: **Ing. Pietro Paolo Lucente***

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Vicenza al n. 1516

Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Vicenza al n° 851

Con studio in Caldogno (VI) Piazzetta della Peschiera, 2 - 36030 Tel/fax: 0444/905877

Email: studiolucente@gmail.com - PEC: pietropaolo.lucente@ingpec.eu

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura esecuzione immobiliare n. 312/2022 R.G., promossa da:

quale procuratrice della

contro

Diritto (cfr pag. 4) quota 100%

Bene (cfr pag. 5): trattasi di unità immobiliare adibita a laboratorio su un livello fuori terra e soppalco scoperto su parte della superficie di pianta.

Il laboratorio è frutto del cambio di destinazione d'uso dell'edificio stalla dell'antico complesso rurale, tutti i caratteri tipologici della precedente destinazione sono stati mantenuti, l'edificio è porticato nella zona anteriore con un locale basso e soprastante soppalco su quella posteriore, ove sono stati ricavati al suo interno una zona servizi con W.C. e spogliatoio e un deposito; a completamento dell'immobile un ulteriore portico laterale per lo stoccaggio dei materiali.

Ubicazione (cfr pag. 5): Comune di **Villaverla, località Novoledo**, Via Capitello, 9.

Stato (cfr pag. 6): insufficiente

Dati Catastali attuali (cfr pag.11): Comune di **Villaverla**,

Catasto dei Fabbricati:

Laboratorio Fg. 11 mapp. 85 cat - C/3, cl. 1, 367 mq, sup. 426 mq rendita 568,62 €

Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag. 11): no

Irregolarità/abusi (cfr pag.18): no

Valore di mercato più probabile (cfr pag. 21): € 115.387,77.

Valore di mercato più probabile in condizioni di vendita forzata (cfr pag. 22): **€ 98.000,00**

Pag. 2/23

Esperto incaricato: **Ing. Pietro Paolo Lucente** Piazzetta della Peschiera, 2 - 36030 Caldogeno (VI)

Vendibilità (cfr pag. 22): sufficiente

Pubblicità (cfr pag. 22): siti internet specializzati, quotidiani d'informazione locali/nazionali, forme di pubblicità commerciale

Occupazione (cfr pag.13): LIBERO

Titolo di occupazione (cfr pag. 16): -

Oneri (cfr pag. 21): € 0,00

APE (cfr pag.10): no



QUESITO

Il giorno 18 ottobre 2022 il sottoscritto ing. Pietro Paolo Lucente ha prestato il giuramento in forma telematica ricevendo il seguente quesito:

"Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto il disciplinare dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), visto il disciplinare deontologico (Allegato D), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'esperto gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti".

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

In assolvimento all'incarico ricevuto, dopo aver effettuato la verifica della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., il giorno 09 gennaio 2023, a seguito di comunicazione inoltrata alla esecutata e ai legali dal Custode Giudiziario, è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

Durante il sopralluogo sono stati effettuati i rilievi ed il controllo della conformità urbanistica e catastale degli immobili, nonché tutti i rilievi per la stesura dell'APE e del libretto di centrale. Nella circostanza sono stati effettuati i rilievi fotografici dell'interno dell'immobile.

Dopo aver eseguito i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza, il servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Schio, l'Ufficio Tecnico del Comune di Villaverla, lo scrivente espone i risultati delle indagini svolte e dei rilievi effettuati.

CAPITOLO 1 - DESCRIZIONE IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

Diritto

Intera proprietà di unità immobiliare a destinazione residenziale su due piani inserita in edificio rurale di 100% intestato a



Bene e ubicazione

Trattasi di laboratorio su un livello fuori terra con soppalco, su corte comune, sito in Comune di Villaverla località Novoledo in Via Capitello, 9.

Si riportano nel seguito alcune immagini da satellite (generale e particolare) della zona in esame con l'indicazione dei beni in esame (fonte www.google.it/maps/)

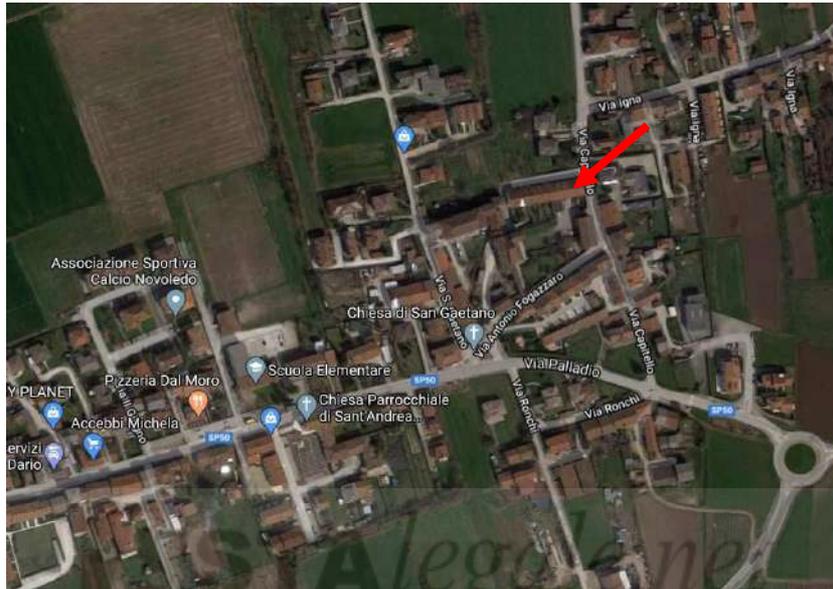


Figura 1. Foto aerea immobile.



Figura 2. Foto aerea immobile (ingrandimento).

Descrizione generale sintetica

Unità immobiliare accessoria inserita all'interno di un vecchio agglomerato rurale, su un piano con soppalco adibito a laboratorio. L'immobile, di antica costruzione, era la stalla con fienile della casa padronale di un complesso immobiliare a destinazione rurale con corte interna tipico della campagne della fine '800.

Il complesso immobiliare è situato in Via Capitello 9, posizione centrale della frazione di Novoledo del comune di Villaverla. La superficie lorda (SEL) complessiva dell'unità immobiliare misura circa mq. 698,00, edificato come stabile per il ricovero degli animali e lo stoccaggio del foraggio, ora convertito in laboratorio, con corte antistante esclusiva che conduce ad un portico a tutta altezza che occupa metà del volume dell'edificio, il volume che una volta ospitava la stalla ora è composto da un grande vano principale con annesso spogliatoio e w.c. con antibagno, oltre ad un locale deposito con accesso indipendente dal portico; tutta la copertura del laboratorio è calpestabile ed accessibile solo con scala a pioli non fissa e può essere utilizzata come soppalco ad uso deposito (non è nota la portata massima della struttura). Sul lato sud-ovest è stata realizzato in epoca successiva un portico con destinazione deposito.

Lo stato di manutenzione e conservazione è insufficiente.

Si allegano nel seguito alcune foto esterne dell'immobile



Figura 3. Foto esterne immobile.

L'unità oggetto di esecuzione è composta da un mappale:

Laboratorio Fg. 11 mapp. 85

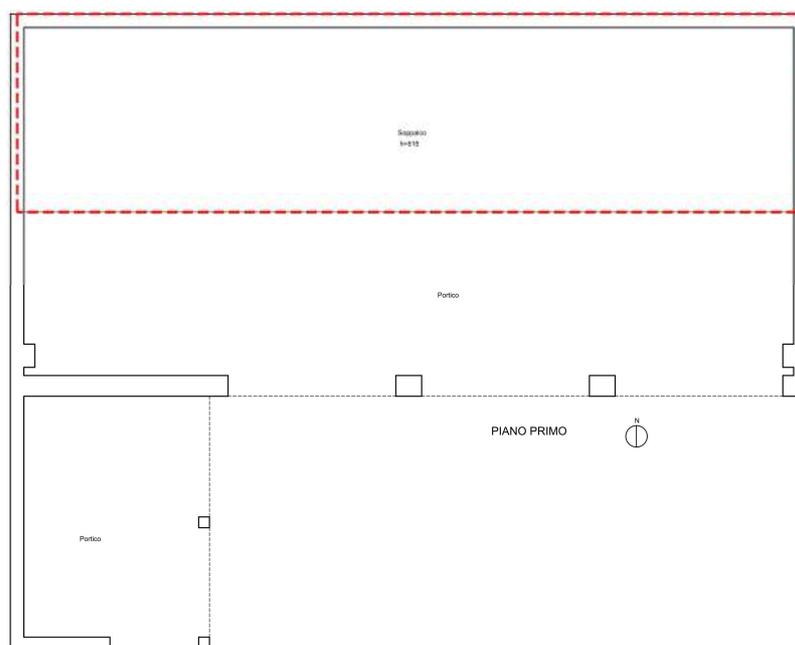


Figura 4. Schema planimetrico laboratorio.

Il laboratorio in oggetto è disposto su un piano fuori terra, con affaccio a sud, est e nord. Sul versante Sud si trova l'ingresso all'unità.

I serramenti esterni sono in metallo con vetro semplice privi di chiusure oscuranti, le porte interne sono in legno.

Il pavimento del laboratorio e del deposito sono in cemento liscio, pavimentazione in piastrelle nello spogliatoio e nel bagno e antibagno entrambi con pareti rivestite sino ad una altezza di 2,00 m.; la pavimentazione del portico è in terra battuta.

Le pareti interne sono in laterizio intonacato al grezzo e tinteggiate con colori all'acqua in tinte tenui.

Non è presente l'impianto di riscaldamento.

Si riportano nel seguito alcune foto interne dell'immobile.





Figura 5. Foto interne laboratorio.
(vedasi in allegato relazione fotografica dettagliata)

Impianti

Impianto termico assente.

L'impianto elettrico a vista con dotazione normale per edifici produttivi. La conformità dell'impianto alla regola dell'arte non è accertabile, non essendo stata reperita in sede di sopralluogo la dichiarazione rilasciata dall'installatore.

Si ritiene debba essere svolta una verifica di rispondenza degli impianti rispetto alla vigente normativa.

Necessità di interventi manutentivi urgenti

L'immobile risulta privo di opere di manutenzione ordinaria da diverso tempo, ma non si sono rilevate particolari necessità di opere di manutenzione straordinaria.

Certificazione energetica

Come precisato dall'art. 3 comma 3 del D. Lgs 192/2005 e richiamati dall'appendice A del DM 26/06/2015, non devono essere dotati di APE:

- edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione.

Pertanto, per l'immobile oggetto di perizia non dovrà essere redatto l'Attestato di Prestazione Energetica.

CAPITOLO 2 – IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI BENI E DESCRIZIONE CATASTALE

Diritto

Intera proprietà di unità immobiliare a destinazione laboratorio con scoperto di pertinenza.

Quota di 100% dell'immobile intestato a

Descrizione e storia catastale

Dati catastali attuali: Comune di **Villaverla**,

Catasto dei Fabbricati:

Laboratorio Fg. 11 mapp. 85 cat - C/3, cl. 1, 367 mq, sup. 426 mq rendita 568,62 €

il tutto intestato a:

proprietaria per la quota di 100%.

Confini

Per il deposito, N.E.S.O. corte comune, via Capitello, a.u.i.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

I dati del pignoramento sono stati indicati in modo corretto.

Stato di possesso

Gli immobili sono attualmente nel possesso dell'esecutata, nello specifico

Tabella superfici con rapporti mercantili e calcolo superficie commerciale

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff	Valore equivalente
laboratorio	Sup. reale lorda	209,00	1,00	209,00
portico	Sup. reale lorda	274,00	0,10	27,40
soppalco	Sup. reale lorda	216,00	0,25	54,00
area scoperta	Sup. reale lorda	535,00	0,10	53,50
	Sup. reale lorda	1 234,00		343,90

CAPITOLO 3 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**Vincoli e oneri giuridici**

Usufrutto, uso: no, si tratta bene in piena proprietà

Servitù: si di passaggio e posa sottoservizi

Convenzioni edilizio-urbanistico: no

Vincoli storico-artistici: no

Contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria: no

Prelazione agraria: no

Altri vincoli o oneri: no

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli

- **Iscrizione** contro _____, Registro Particolare 245 Registro Generale 1372 del 05/02/2008, Concessione a garanzia di apertura di credito a firma notaio Cornelio

Loretto, del 31/01/2008 a favore di

Immobili colpiti da ipoteca individuati nel comune di **Villaverla, Fg. 11 mapp. 85-87.**

- **trascrizione** a favore e contro, Atto tra Vivi, costituzione di diritti reali a titolo oneroso, Registro Particolare 4707 Registro Generale 6682 del 30/06/2010, nascente da Atto notarile pubblico nn. 104115 rep./28393 racc. del 07/06/2010 a firma Notaio Loretto Cornelio a favore di e contro immobili individuati nel comune di **Villaverla, Fg. 11 servente mapp. 86 dominante mapp. 85** a favore di e contro immobili individuati nel comune di **Villaverla, Fg. 11 servente mapp. 85 dominante mapp. 86.**
- **trascrizione** contro, Tribunale Civile e Penale, Atto Esecutivo o Cautelare, Verbale di pignoramento immobili, Registro Particolare 6625 Registro Generale 9409 del 03/09/2019, nascente da Atto Giudiziario n. 5235 del 13/08/2019 a firma Tribunale di Vicenza (VI) a favore di . e contro immobili colpiti da sequestro individuati nel comune di **Villaverla, Fg. 11 mapp.li 85-385-87-88-305 mapp. 902 sub 2-3-5-6.**
- **trascrizione** contro, Tribunale Civile e Penale, Atto Esecutivo o Cautelare, Verbale di pignoramento immobili, Registro Particolare 5823 Registro Generale 7790 del 08/07/2022, nascente da Atto Giudiziario n. 5259 del 17/06/2022 a firma Tribunale di Vicenza (VI) a favore di e contro immobili colpiti da pignoramento individuati nel comune di **Villaverla, Fg. 11 mapp.li 85-385-87-88-305 mapp. 902 sub 2-3-5-6.**

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

Saranno a carico della procedura la cancellazione dei seguenti vincoli ed oneri giuridici:

- **Iscrizione** contro Registro Particolare 245 Registro Generale 1372 del 05/02/2008, Concessione a garanzia di apertura di credito a firma notaio Cornelio Loretto, del 31/01/2008 a favore di Immobili colpiti da ipoteca individuati nel comune di **Villaverla, Fg. 11 mapp. 85-87.**
- **trascrizione** contro, Tribunale Civile e Penale, Atto Esecutivo o Cautelare, Verbale di pignoramento immobili, Registro Particolare 6625 Registro Generale 9409 del 03/09/2019,

nascente da Atto Giudiziario n. 5235 del 13/08/2019 a firma Tribunale di Vicenza (VI) a favore di _____ e contro _____ immobili colpiti da sequestro individuati nel comune di **Villaverla, Fg. 11 mapp.li 85-385-87-88-305 mapp. 902 sub 2-3-5-6.**

- **trascrizione** contro, Tribunale Civile e Penale, Atto Esecutivo o Cautelare, Verbale di pignoramento immobili, Registro Particolare 5823 Registro Generale 7790 del 08/07/2022, nascente da Atto Giudiziario n. 5259 del 17/06/2022 a firma Tribunale di Vicenza (VI) a favore di _____ . e contro _____ immobili colpiti da pignoramento individuati nel comune di **Villaverla, Fg. 11 mapp.li 85-385-87-88-305 mapp. 902 sub 2-3-5-6.**

Vincoli e oneri giuridici che rimarranno a carico dell'acquirente

- **trascrizione** a favore e contro, Atto tra Vivi, costituzione di diritti reali a titolo oneroso, Registro Particolare 4707 Registro Generale 6682 del 30/06/2010, nascente da Atto notarile pubblico nn. 104115 rep./28393 racc. del 07/06/2010 a firma Notaio Loretto Cornelio a favore di _____ e contro _____ , immobili individuati nel comune di **Villaverla, Fg. 11 servente mapp. 86 dominante mapp. 85** a favore di _____ contro _____ , immobili individuati nel comune di **Villaverla, Fg. 11 servente mapp. 85 dominante mapp. 86.**

Oneri Condominiali

Trattasi di unità non inserita in un contesto condominiale, non vi sono pertanto spese collettive fisse da suddividere in quota parte in virtù delle quote millesimali di proprietà.

Si informa comunque che l'unità avrà delle spese di gestione e manutenzione annuali che in questa sede non sono quantificabili.

Suolo demaniale

L'immobile non ricade su suolo demaniale.

Vincoli e oneri di altro tipo (usi civici, livelli, ecc.)

Nessuno.



CAPITOLO 5 – REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

Inquadramento urbanistico

Dal punto di vista urbanistico, come si evince dall'estratto del Piano degli Interventi, la particella n.ro 385 risulta sita in ZTO A – Centri Storici. Per maggior dettaglio si allega nel seguito un estratto PI vigente del Comune di Villaverla, con l'indicazione del fabbricato in esame.

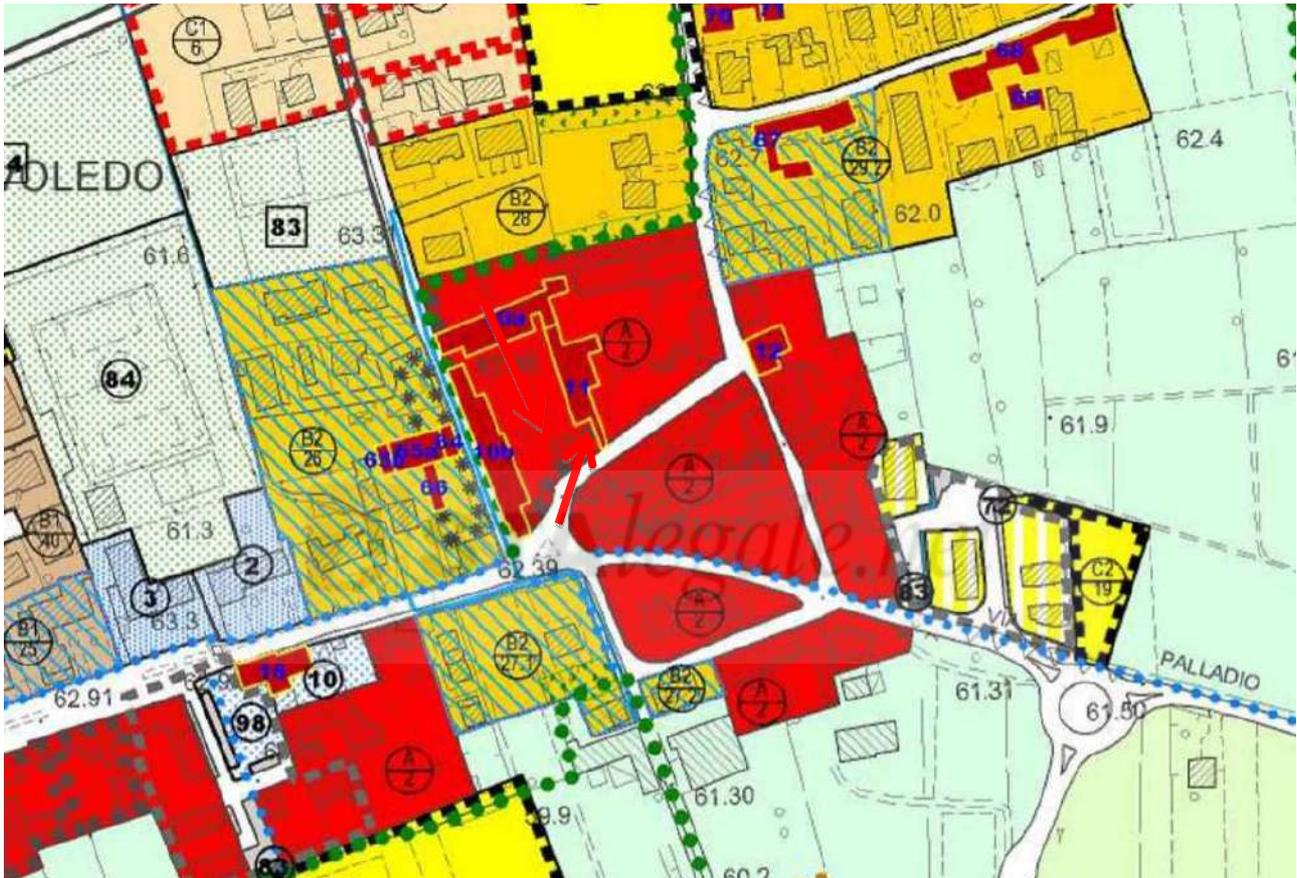


Figura 8. Estratto Zonizzazione PI del comune di Villaverla.

Zone residenziali

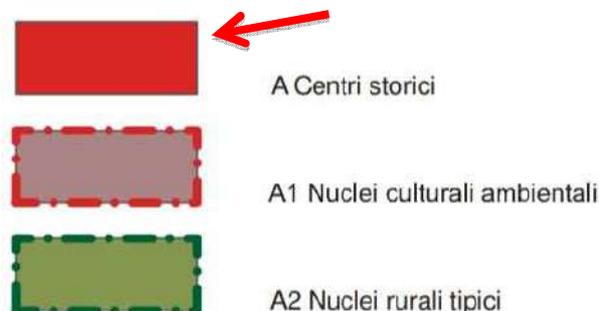


Figura 9. Estratto Legenda Zonizzazione PI del comune di Villaverla.

Titoli abilitativi edilizi

L'edificio è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizia:

- ✓ Concessione Edilizia rilasciata dal responsabile dal sindaco di Villaverla in data 24/11/2001 n. 140 prot. 5106 pratica edilizia 4080;
- ✓ Concessione Edilizia n. 33 del 20/03/1990 in Variante alla C.E. 140 rilasciata dal Sindaco di Villaverla.

Difformità edilizio-urbanistiche

Dal confronto tra lo stato autorizzato e quanto rilevato in loco non si sono riscontrate difformità.

Difformità catastali

Dal confronto tra quanto indicato nelle planimetrie catastali dell'unità immobiliare pignorata e quanto rilevato in loco non si riscontrano difformità.

Regolarizzazione edilizio-urbanistica e relativi costi

Non è necessaria regolarizzazione.

CAPITOLO 6 – VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

Lotti

Non si ritiene utile la divisione in lotti del bene oggetto di stima.

Metodo di valutazione

Per la definizione del valore di mercato dei beni pignorati è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach).

Il valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS – Ottava Edizione 2007) e secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa risulta definito come segue:

“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i

soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Il metodo M.C.A. permette di determinare il valore ricercato attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili (definiti “COMPARABILI”) per caratteristiche tecniche e segmento di mercato, oggetto di recenti annunci immobiliari e di cui è noto il prezzo; è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione; si fonda sull'assunto elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

La “superficie commerciale” degli immobili viene valutata come somma dei prodotti tra le superfici principali dei locali ed i rispettivi rapporti complementari, in ragione delle loro destinazioni d'uso e caratteristiche intrinseche.

Il criterio scelto per la misurazione della superficie principale è la superficie esterna lorda (SEL), definita dal “Codice delle valutazioni immobiliari”, III Edizione di Tecnoborsa: “l'area di un edificio delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento”.

La SEL include:

- Lo spessore dei muri perimetrali liberi, ed un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni ecc.);
- eventuali cabine, centrali termiche, le sale impianti interni e contigui all'edificio.

La SEL non include:

- Le rampe di accesso esterne non coperte;

- I balconi, terrazzi e simili;
- Il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- Gli aggetti a solo scopo di arredamento architettonico;
- Le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Stima del valore di mercato con il metodo IVS-MCA

La ricerca immobiliare dei c.d. "comparabili" ai fini della stima dei beni in esame, ha prodotto tre unità immobiliari oggetto di annuncio immobiliare.

Le unità immobiliari di comparazione sono localizzate nella zona in cui si trovano gli immobili o nelle vicinanze e sono da considerare appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Comparabile 1

Comune di Dueville, laboratorio di 240 mq. Al piano primo in open space dotato di ufficio e servizio con doccia, impianto di allarme, aria condizionata, altezza 3,50 m.; parcheggio esclusivo con 6 posti auto. Annuncio immobiliare in data 13/01/2023. Prezzo di vendita €. 115.000,00.

Comparabile 2

Comune di Caldogno, porzione di capannone artigianale, sviluppata su due piani fuori terra con annessa corte esclusiva di pertinenza. Superficie complessiva di 308 mq., al piano terra ingresso, deposito, wc con antibagno, scala di collegamento al piano primo con 2 sale di lavorazione, ufficio, sala d'attesa, 3 servizi con antibagno, ripostiglio. Annuncio immobiliare in data 20/12/2022. Prezzo di vendita €. 169.000,00.

Comparabile 3

Comune di Caldogno, capannoncino/laboratorio di circa 380 mq con cortile di 200 mq. Composto di locale laboratorio, 2 wc, due spogliatoi, ripostiglio e locale magazzino, tettoia per lavorazioni esterne e spazio esterno per il deposito. Annuncio immobiliare in data 05/12/2022. Prezzo di vendita €. 100.000,00.

Valore di mercato

A seguito dell'analisi dei prezzi e l'applicazione del metodo di mercato IVS (vedi allegati) il più probabile valore di mercato dell'intero lotto si attesta a € **115.387,77**.

Adeguamenti e correzioni della stima

Il valore di cui sopra deve essere ridotto al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo M.C.A. cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:

- i. costi per la regolarizzazione catastale: € 0,00
- ii. costi per la regolarizzazione edilizia: € 0,00
- iii. sanzione amministrativa per opere in difformità € 0,00

(le correzioni della stima per lo stato d'uso e di manutenzione sono desumibili negli allegati analitici del metodo MCA).

Inoltre, considerato:



- a. che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati;
- b. che al termine "vendita forzata" viene dato il seguente significato "termine usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato;
- c. le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare (elenco non esaustivo): le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata; nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che

possano intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione; nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara; etc,

il sottoscritto esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di considerare quanto sopra e definire il prezzo a base d'asta, la riduzione del 15% sul valore di mercato.

Calcolo del valore a base d'asta

Sulla base di quanto sopra evidenziato, il valore di stima risulta pari a:

VALORE del LOTTO 005 arrotondato € 98 000,00

Confronto con trasferimenti pregressi

L'immobile, è divenuto in possesso dell'esecutato con atto di successione e successiva divisione.

Giudizio di vendibilità

Considerato il contesto urbano e lo stato di manutenzione, l'immobile ha sufficienti possibilità di vendita.

Forme di pubblicità

La pubblicità dell'avviso di vendita potrà essere effettuata attraverso siti internet specializzati, quotidiani d'informazione locali/nazionali di maggiore diffusione, e con altre forme di pubblicità commerciale.

Giudizio di comoda divisibilità

Laboratorio artigianale ricavato su di un annesso agricolo.

Fonti di informazione

Agenzie immobiliari, studi notarili, annunci immobiliari.

