

IL TECNICO: arch. Marina Amaglio via Riviera Berica n.561 Vicenza
C.F. MGLMRN55E56L840N – PI 02390460240
Tel. e fax 0444-902298 cell. 329 3088834
e.mail: amagliomarina@libero.it – pec: marina.amaglio@archiworldpec.it

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VICENZA

SEZIONE: Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 438/2022 R.G.

Giudice Delegato: dott. Luca Prendini.



SCHEDA SINTETICA

- a) Diritto: Proprietà per 1/1
- b) Bene: 2 stalle, 2 depositi, 1 fabbricato mungitura e servizi con terreni
- c) Ubicazione: Marostica (VI), via Ponte Cattaneo n. 14
- d) Superficie: mq. 3.632 circa i fabbricati
mq. 7.442 circa le aree scoperte
- e) Stato: Medio
- f) Individuazione catastale: Comune di Marostica (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 11
- m.n. 1606 sub 10 – Cat. D/10 – Rend. € 4794,00 – via Ponte Cattaneo n.12 – P. T
 - m.n. 1606 sub 11 – Cat. D/10 – Rend. € 3584,00 – via Ponte Cattaneo n.12 – P. T
 - m.n. 1606 sub 9 B.C.N.C. – via Ponte Cattaneo n.12 – P. T
- g) Irregolarità/abusi: Vi sono difformità da quantificare
- h) Vendibilità: Bassa
- i) Occupazione: Vi è un contratto di affitto con l'usufrutturia ora deceduta
- l) Valore di stima: € 841.486,00
- m) Prezzo d'asta proposto: € 673.000,00

ALLEGATI:

- 1 – Visure catastali storiche per immobile
- 2 – Estratto di mappa 1:2000
- 3 – Planimetrie catastali
- 4 – Autorizzazioni edilizie
- 5 – Atti di provenienza
- 6 – Certificati di residenza storici
- 7 – Certificato di matrimonio
- 8 – Contratto di affitto
- 9 – Ricevute spedizioni

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

L'incarico è stato conferito in data 29.11.2022, successivamente la sottoscritta Esperta Valutatrice ha provveduto a richiedere, ai vari uffici competenti, copia di tutta la documentazione di seguito allegata, funzionale allo svolgimento delle verifiche richieste tra le quali:

- richiesta di accesso agli atti e controllo della regolarità edilizia ed urbanistica,
- raccolta documentazione catastale attuale e storica,
- raccolta e verifica di iscrizioni e trascrizioni presso l'Agenzia delle Entrate,
- acquisizione certificati di residenza e di stato civile,
- sopralluogo ai beni immobili,
- rilievo e verifica delle difformità,
- raccolta dati economici del mercato immobiliare locale,
- calcolo di valutazione,

RELAZIONE TECNICA

BENI IN MAROSTICA (VI) - VIA PONTE CATTANEO N. 14

CAP. 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO – DEI DIRITTI REALI – DELLA PROVENIENZA

1.1 INTESTAZIONE E DIRITTO

per la quota di proprietà di 1/2

per la quota di proprietà di 1/2

1.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE AGGIORNATA

per la quota di proprietà di 1/2

per la quota di proprietà di 1/2

Comune di Marostica (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 11

- m.n. 1606 sub 10 – Cat. D/10 – Rend. € 4794,00 – via Ponte Cattaneo n. 12 – P. T

Confini in senso N.E.S.O.: m.n. 1592 – 1594 – 1466; m.n. 1559 - 231; m.n. 1606 sub 1 – sub 9;
m.n. 1606 sub 11.

- m.n. 1606 sub 11 – Cat. D/10 – Rend. € 3584,00 – via Ponte Cattaneo n. 12 – P. T

Confini in senso N.E.S.O.: m.n. 229 – 1590; m.n. 1606 sub 10; m.n. 1606 sub 9; altro foglio.

I due subalterni hanno diritto al:

- m.n. 1606 sub 9 B.C.N.C. – via Ponte Cattaneo n. 12 – P. T

1.3 VARIAZIONI STORICHE CATASTALI

COMUNE DI MAROSTICA CF FG 11 M.N. 1606 SUB 10-11

- I mappali n. 1606 sub 10 e 11 derivano dal m.n. 1606 sub 6 per Costituzione del 19.06.2009 (n. 2597.1/2009) pratica n. VI0214222.
- Variazione del 04/05/2010 pratica n. VI0112428 per variazione nel classamento (n. 8238.1/2010)
- Con variazione del 29/12/2010 per Ampliamento (n. 26882.1/2010) pratica n. VI0431570 il m.n. 1606 sub 6 diventa m.n. 1606 sub 8.
- Con variazione del 18/05/2010 pratica n. VI0214271 per Divisione (n. 87122.1/2011) il m.n. 1606 sub 8 diventa m.n. 1606 sub 10 e sub 11.
- Variazione del 29/12/2011 pratica n. VI0431010 per variazione nel classamento (n. 166341.1/2011)

1.4 PROVENIENZA DEI BENI E RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' NEL VENTENNIO

1) Con atto di cessione di quota di nuda proprietà n. 193.061 rep. 64.479 racc. notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa del 07.10.2010, trascritto a Bassano del Grappa il 20.10.2010 ai nn. 8866 R.G. e 5743 R.P. le signore cedono a:

la quota indivisa di 1/12 ciascuno di nuda proprietà dei seguenti immobili:

Comune di Marostica – C.F. - Fg. 11 - m.n. 1606 sub 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 - 7

Ricongiungimento di usufrutto del 07.02.2018 voltura n. 8408.1/2018 – pratica n. VI0068225 in atti dal 27/06/2018.

2) Con certificato di denunciata successione del 24.03.2008, registrato a Bassano del Grappa il 18.11.2009 al n. 11/9990/9, trascritto a Bassano del Grappa il 24.12.2009 ai nn. 11950 R.G. e 7387 R.P. per morte di gli immobili oggetto di esecuzione passano a:

Vi è accettazione espressa di eredità del 17.03.2009 rep. 185548 racc. 59375 notaio G. Fietta di Bassano del Grappa, trascritta a Bassano del Grappa il 20.03.2009 ai nn. 2559 R.G. e 1669 R.P.

3) Con certificato di denunciata successione del 31.12.1964, registrato a Marostica il 22.03.1965 al n. 21 vol. 167, trascritto a Bassano del Grappa il 03.07.1965 ai nn. 1922 R.G. e 1669 R.P. per morte di i terreni sui quali sono stati costruiti gli immobili oggetto di esecuzione passano a:

Vi è accettazione tacita di eredità nascente da atto del 22.07.1997 rep. 57806 notaio G. Fietta di Bassano del Grappa trascritta a Bassano del Grappa il 07.04.2023 ai nn. 3696 R.G. e 2677 R.P. per la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà e la quota di $\frac{1}{2}$ di nuda proprietà dei m.n. 122 – 123 – 124 fg. 11 in Comune di Marostica.

4) Con atto di compravendita n. 4.267 rep. notaio Giuseppe Boschetti di Bassano del Grappa del 22.03.1917, trascritto a Bassano del Grappa il 04.04.2017 ai nn. 189 R.G. e 125 R.P. i signori vendono a:

la quota di $\frac{2}{10}$ di proprietà dei seguenti immobili:

Comune di Marostica – C.F. - Fg. 11 - m.n. 119a di are 10.17 – m.n. 120a di ha 1.14.31 – m.n. 121 di ha 1.87.09 – m.n. 122a di are 62.63 – m.n. 123 di are 03.89 – m.n. 124a F.R. di are 08.11.

5) Con atto di compravendita n. 3.600 rep. notaio Giuseppe Boschetti di Bassano del Grappa del 28.12.1914 trascritto a Bassano del Grappa il 21.01.2015 ai nn. 72 R.G. e 44 R.P. il signor vende a:

la quota di $\frac{2}{10}$ di proprietà :

la quota di $\frac{8}{10}$ di proprietà dei seguenti immobili:

Comune di Marostica – C.F. - Fg. 11 - m.n. 119a di are 10.17 – m.n. 120a di ha 1.14.31 – m.n. 121 di ha 1.87.09 – m.n. 122a di are 62.63 – m.n. 123 di are 03.89 – m.n. 124a F.R. di are 08.11.

2.1 UBICAZIONE E DESCRIZIONE

ANNESI RUSTICI : STALLE, DEPOSITO ED EDIFICIO MUNGITURA - ACCESSORI

Gli immobili oggetto di pignoramento sono situati nel comune di Marostica (VI), in un'area a carattere prettamente agricolo, ai limiti dell'abitato del paese, con accesso dalla strada comunale di via Ponte Cattaneo.

I fabbricati fanno parte di un più ampio complesso di edifici, sia residenziali che ad uso agricolo.

Gli immobili oggetto di procedura comprendono fabbricati agricoli di diversa fattura e dimensioni, costruiti in progressione di epoca ed utilizzati per l'allevamento del bestiame (mucche da latte) e la conduzione del fondo.

Gli immobili sono inseriti in un ampio lotto di terreno di pertinenza che dà accesso ai diversi fabbricati e serve per la gestione del lavoro agricolo; attualmente gli spazi esterni sono ingombri di materiali d'uso e manufatti.

Il blocco individuato catastalmente con il subalterno 10 è costituito da un edificio in muratura per la mungitura ed i servizi posto centralmente tra un vecchio rustico (non oggetto di pignoramento) e i due capannoni utilizzati come stalla uno e come ricovero macchine e attrezzi agricoli l'altro.

Il fabbricato adibito a mungitura e servizi è costruito in modo misto, prefabbricato e laterizio, i solai di calpestio e di copertura sono in laterizio e c.a., il tetto è parte in piano e parte a falde con rivestimento in coppi. La porzione corrispondente al fabbricato adibito a sala mungitura ha altezza superiore all'altra porzione e risulta essere su due livelli. Il secondo non risulta accessibile se non da un varco esterno.

Internamente l'edificio è suddiviso in una sala mungitura e quattro vani di servizio alla attività.

A collegamento tra tale fabbricato e la vecchia struttura agricola vi è uno spazio porticato che permette l'accesso all'area scoperta esclusiva retrostante.

Tali vani hanno finiture legate alla attività agricola con pavimenti e pareti in piastrelle e serramenti in alluminio.

Gli impianti elettrico ed idraulico sono presenti.

Il fabbricato adibito a ricovero macchine agricole è costituito da un capannone a tetto piano con strutture in c.a., tamponamenti in pannelli prefabbricati in c.a. e serramenti in metallo.

E' composto da un unico vano con accesso diretto dall'area scoperta e aperto sul fabbricato adibito a stalla.

Il fabbricato, utilizzato come stalla, è frutto di due diversi interventi eseguiti in epoche diverse, un primo edificio costruito nel 1977 ed un successivo ampliamento del 1997 che ingloba il precedente. Ha struttura portante in c.a. e tetto a falde, il fabbricato è aperto e viene utilizzato per il ricovero degli animali e le attività ad esso legate.

Il blocco individuato catastalmente con il subalterno 11 è costituito da un edificio di recente costruzione (agibilità del 2011) adibito a stalla e da un fabbricato utilizzato come area di collegamento tra la stalla nuova e quella vecchia.

Il fabbricato stalla è costituito da "una struttura a telaio a doppia falda acciaio-lamellare a due cerniere sostenuta da pilastri del telaio in acciaio costruttivo a doppia T e architravi del legno lamellare collegati con nodi di giunzione in acciaio. La copertura del tetto è costituita da tegole tipo "coppo di Francia" monocolore.

Il corpo di collegamento è costituito da un edificio a pianta rettangolare con due ampie aperture in modo da permettere il passaggio dei grossi veicoli agricoli. La muratura portante è costituita da blocchi in laterizio intonacati a sostegno del solaio piano sul quale poggia la struttura di copertura a due falde."

Nello spazio retrostante la stalla vi è la concimaia costituita dalle vasche per la raccolta e lo stoccaggio del liquame. Il blocco è interrato e costituito da solette in calcestruzzo armato.

RILIEVO FOTOGRAFICO







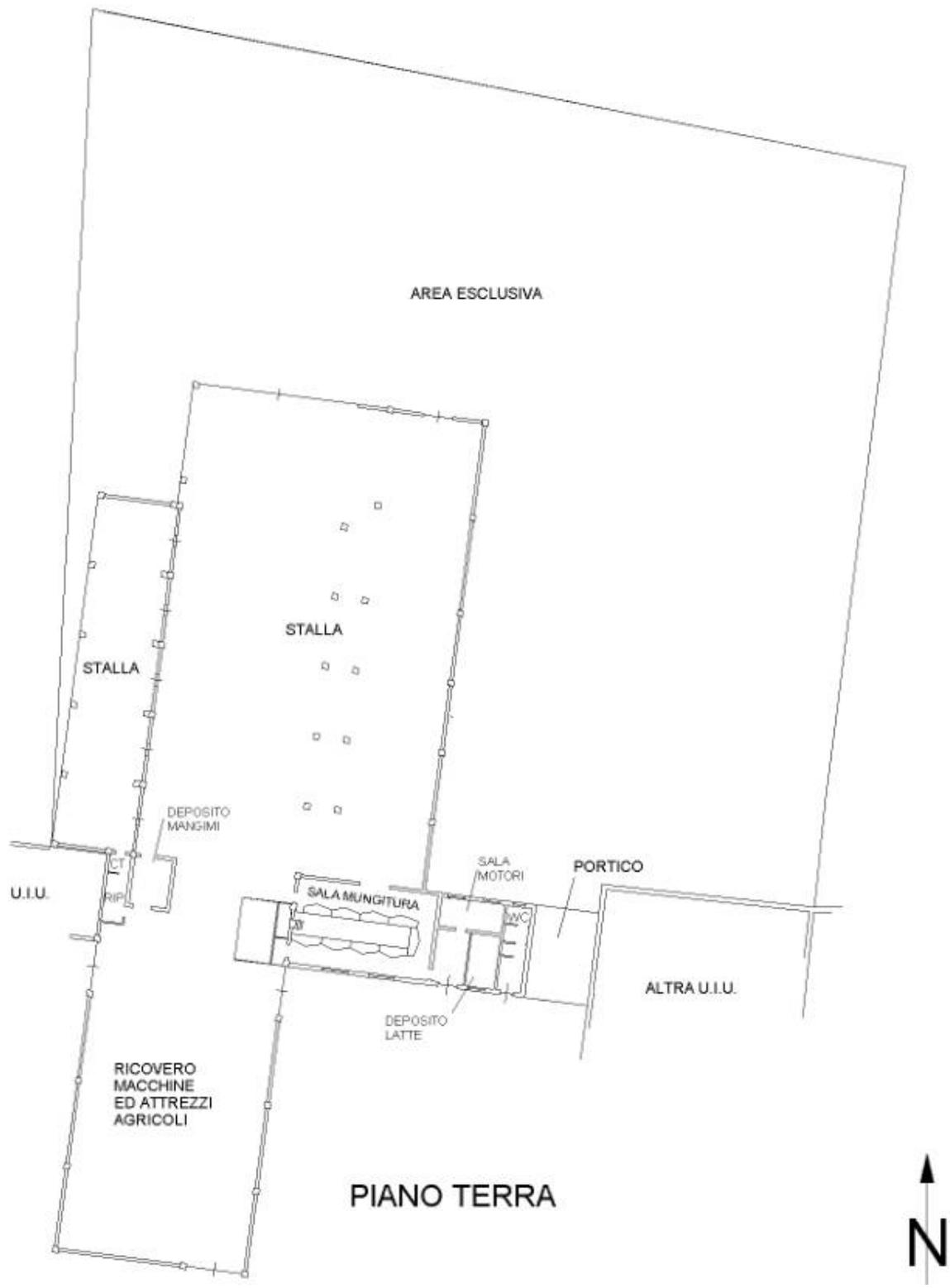
ELABORATO PLANIMETRICO M.N. 1606

58 - Richiedente: Telematico
di acquisizione: A3(297/x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



PIANO TERRA

PLANIMETRIA M.N. 1606 SUB 10



PLANIMETRIA M.N. 1606 SUB 11



2.2 CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE - CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

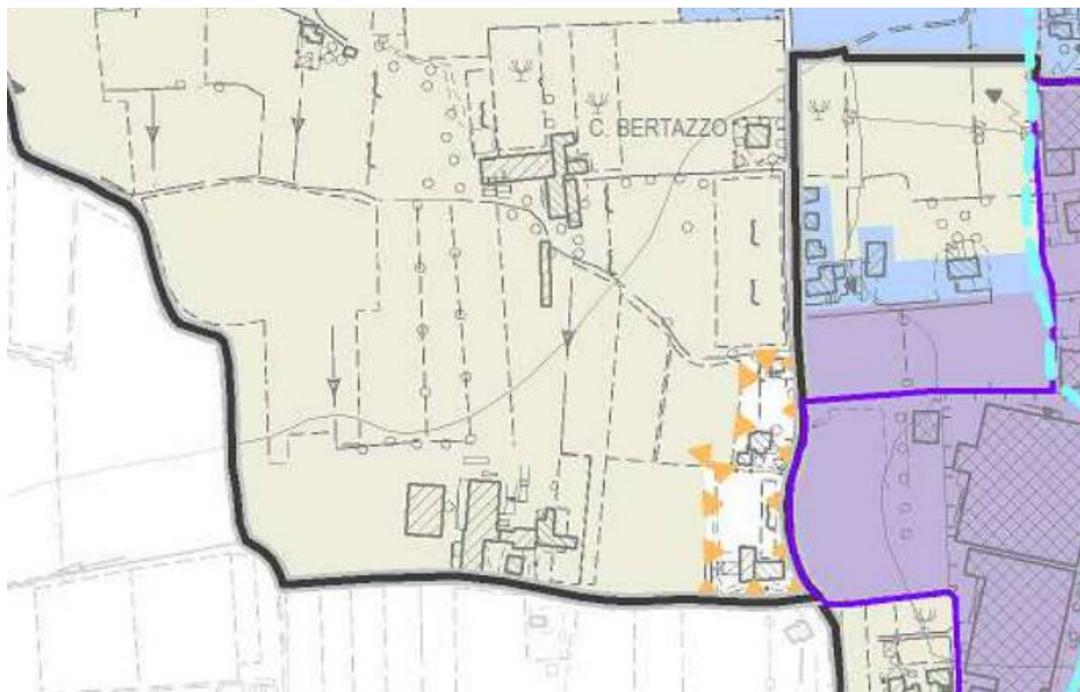
Nel corso del sopralluogo è stata effettuata la verifica degli immobili che ha portato alle seguenti tabelle riassuntive della consistenza degli stessi, divisi per destinazione d'uso:

Destinazione d'uso	Superficie lorda	RM	Superficie commerciale
Edificio mungitura e accessori sub 10	mq. 161,6	1	mq. 161,6
Portico sub 10	mq. 43	0,4	mq. 17,2
Stalla sub 10	mq. 1.225	1	mq. 1.225
Ricovero macchine sub 10	mq. 577,88	1	mq. 577,88
Area scoperta sub 10	mq. 3.228	0,1	mq. 322,8
Stalla sub 11	mq. 1258	1	mq. 1258
Edificio di collegamento sub 11	mq. 127	1	mq. 127
Concimaia	mq. 240	0,2	mq. 48
Area scoperta sub 11	mq. 3.684	0,1	mq. 368,4
Area scoperta sub 9	mq. 530	0,1	mq. 53

CAP. 3 REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

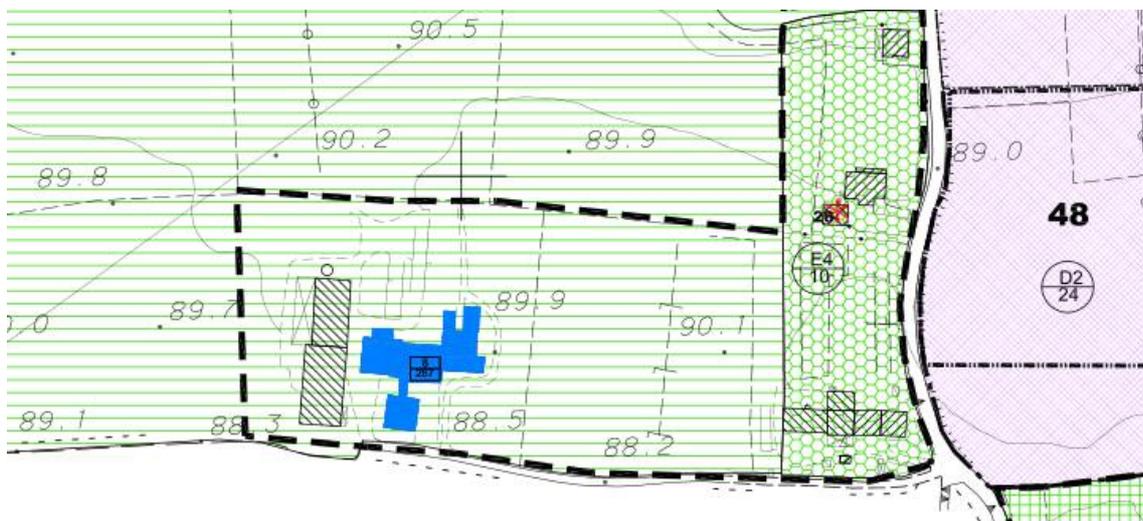
3.1 INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

Secondo il P.A.T. adottato con D.C.C. n. 68 del 22.12.2022 nella carta della trasformabilità, l'area comprendente i fabbricati viene individuata come area a vocazione agricola produttiva.



Secondo il P.R.G. approvato con delibera di G.R. n. 2153 del 14.07.2009, nella planimetria di zonizzazione, l'area viene individuata parte come zona agricola E2B "zona di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva in ambito di pianura".

L'intera area è compresa in "ambiti aggregati abitativi che garantiscono la massima tutela".



2.2. L'edificazione all'interno delle diverse sottozone agricole avviene nel rispetto dei limiti indicati nella seguente tabella:

zto "E"	costruzione abitazione rurale*	costruzione annessi rustici (classe di sup. fondo rustico ha**) - art. 6 L.R. 24/85 -			costruzione allevamenti art. 6 L.R. 24/85		Attività commerciali e artigianali di servizio, servizi pubblici
		< 3	3 - 10	> 10	intensivi	non intensivi	
E1	solo ampliamento (artt. 4-7 LR 24/85)	1,5%	1,0%	0,5 %	no	si	no
E.2.a	(artt. 3-4-7 LR 24/85)	2,0%	1,5%	1%	no	si	no
E2.b	(artt. 3-4-7 LR 24/85)	2%	2%	1,5 %	si	si	no
E3	(artt. 3-4-5-7 LR 24/85)	2%	1%	0,75 %	no	si	no
E4	(artt. 3-4-5-6-7 LR 24/85)	2%	2%	2%	no	si	si

*Fatte salve diverse indicazioni puntuali, sono in ogni caso consentiti gli ampliamenti necessari per l'adeguamento igienico-sanitario di abitazioni occupate, fino ad un massimo di 30mc

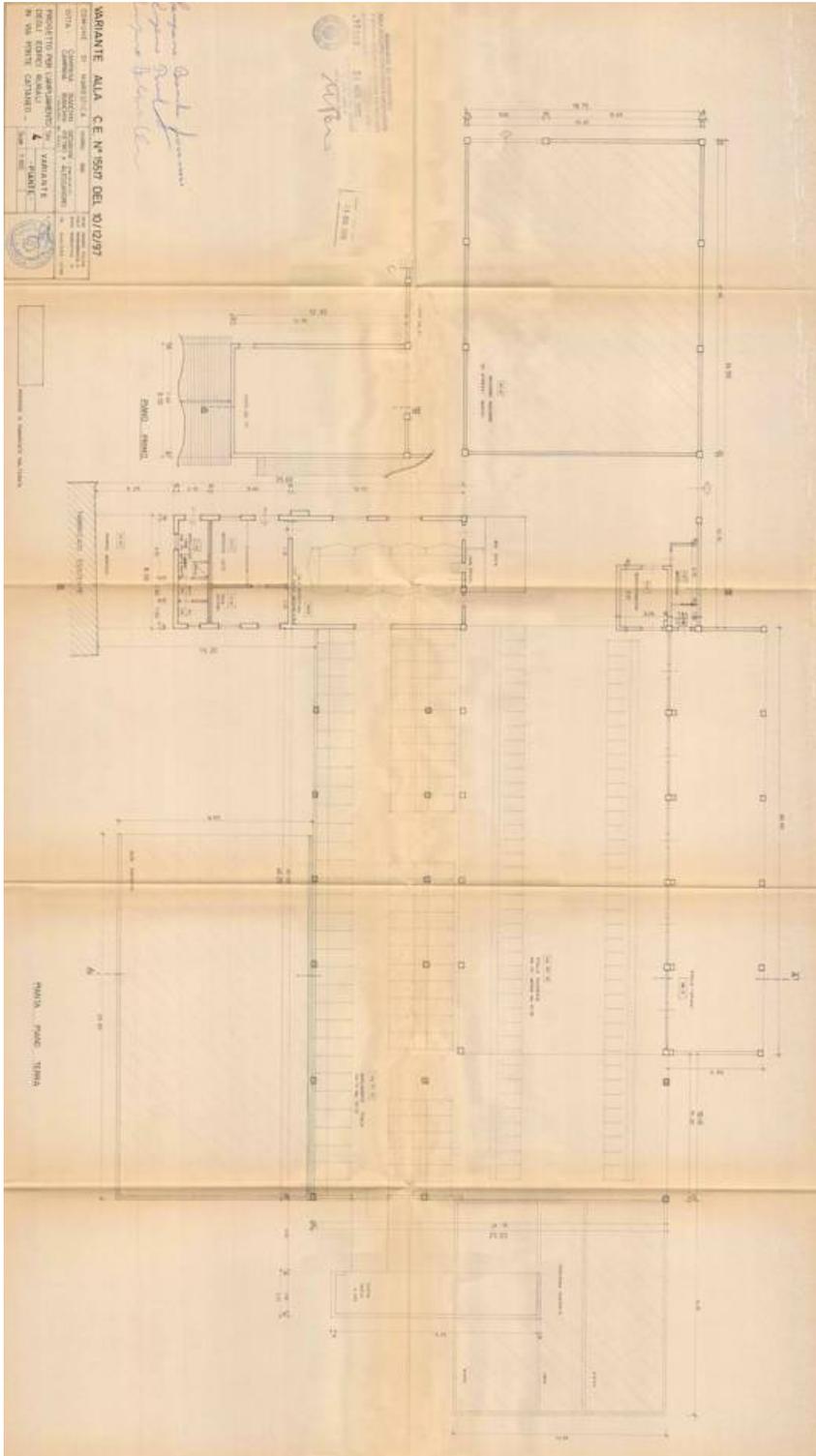
** Il rapporto di copertura della superficie aziendale si intende riferito ai diversi scaglioni : ad esempio nel caso di azienda agricola di superficie pari a 15 ha ricadente in zona E1 la superficie copribile risulta la seguente : fino a 3ha l'1,5% (450mq) ; da 3 a 10 ha l'1,0% (700mq) ; oltre i 10 ha lo 0,5% (250mq) = totale : 1.400mq.

3.2 REGOLARITA' EDILIZIA

Dall'ispezione da me effettuata presso il comune di Marostica è emerso che gli edifici attuali sono stati edificati progressivamente in epoche diverse per nuovi impianti, ampliamenti e sostituzioni. Riporto pertanto la progressione storica della edificazione dell'area riferita agli immobili ora identificati catastalmente al fg. 11 m.n. 1606 sub 10 e sub 11.

- Autorizzazione per costruzioni edilizie del 08.08.1964 per "costruire una stalla".
- Concessione edilizia n. 4968 del 12.09.1977 per "costruzione di una stalla con concimaia".
- Licenza edilizia n. 7285 del 12.04.1983 per "costruzione di un capannone ad uso ricovero macchine ed attrezzi agricoli e fienile".
- Autorizzazione edilizia n. 10077 del 31.08.1988 per "la posa in opera di n.2 Silos orizzontali prefabbricati".
- Concessione edilizia in sanatoria n. 1224 del 10.11.1996 per "costruzione annessi rurali".
- Concessione edilizia n. 15517 del 10.12.1997 per "ampliamento annessi rustici esistenti".
- Concessione edilizia in variante n. 17310 del 28.11.2000 per "variante alla C.E. n. 15517". La fine lavori è del 09.12.2000. Non è stata reperita alcuna agibilità.
- Provvedimento Unico n. 56/2009 del 15.06.2009 per "ampliamento di una stalla".
- Provvedimento Unico n. 130/2010 del 21.09.2010, variante al p.u. n. 56/2009 del 15.06.2009 per "l'ampliamento di una stalla".
- Certificato di agibilità prat. S.U. n. 130/10 + 56/09 del 15.02.2011.
- Comunicazione inizio attività n. 363 del 30.09.2014, per manutenzione straordinaria dell'impianto di smaltimento delle acque meteoriche e del percolato proveniente dal cumulo degli insilati di mais nell'azienda agricola sita in via Ponte Cattaneo n.14.
- Comunicazione inizio attività n. 377 del 25.09.2014, per sanatoria delle opere eseguite nell'area esterna di pertinenza agli edifici rurali, in assenza di autorizzazione e in difformità ai provvedimenti di autorizzazione rilasciati.

PLANIMETRIA DI PROGETTO ULTIMA APPROVATA M.N. 1606 SUB 10

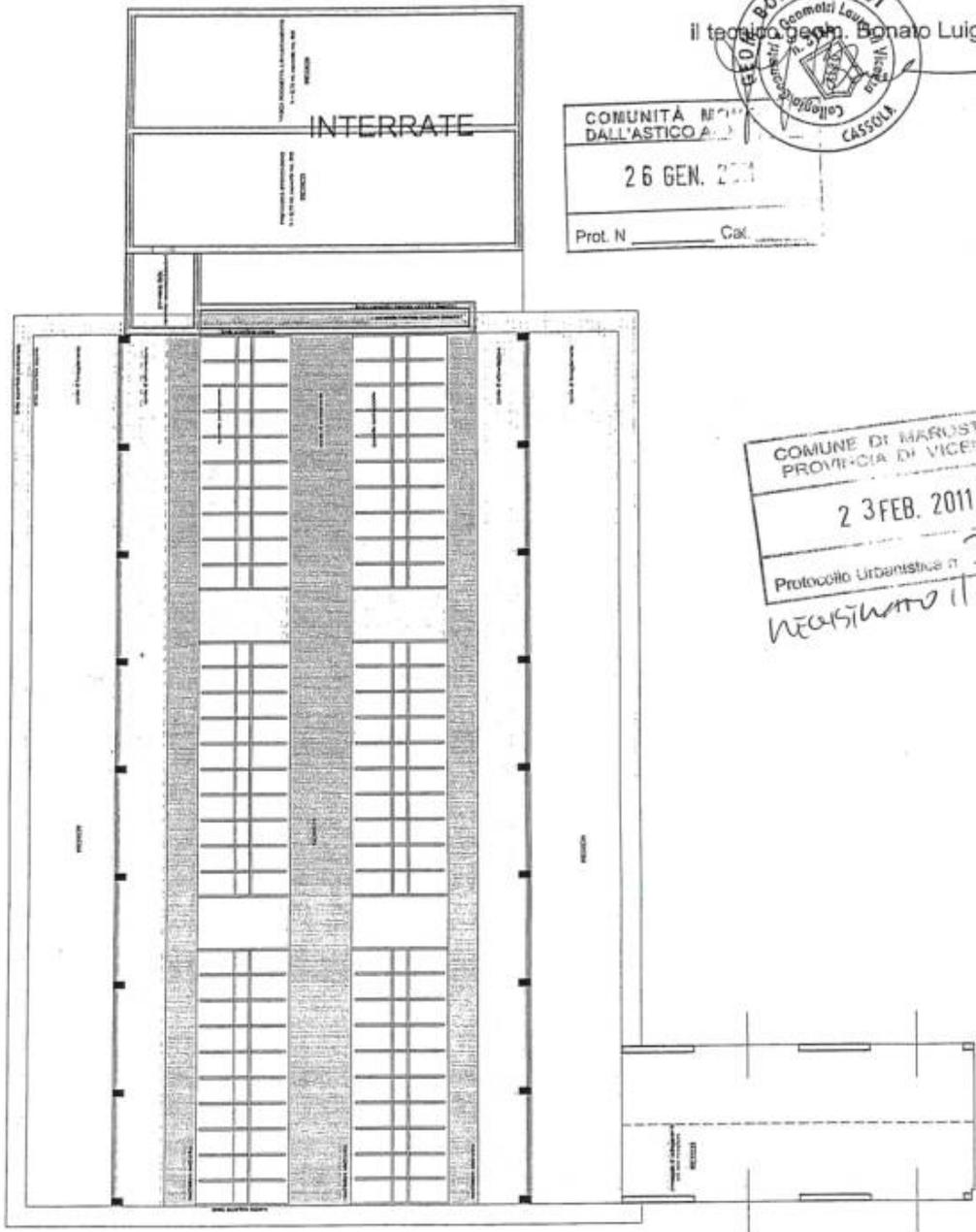


PLANIMETRIA ALLEGATA ALLA AGIBILITA' M.N. 1606 SUB 11

COMUNE DI MAROSTICA

ALLEGATO ALLA RICHIESTA DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA' DELLA NUOVA STALLA SITA IN VIA PONTE CATTANEO, 14. PLANIMETRIA OGGETTO DELLA DOMANDA

DITTA: azienda agricola CAMPANA BIANCHIN PIETRO e ALESSANDRO s.s.



il tecnico Geom. Bonato Luigi
COLLEGE DI GEOMETRI
CASSOLA

COMUNITA' REGIONALE
DALL'ASTICO A...
26 GEN. 2011
Prot. N. _____ Cat. _____

COMUNE DI MAROSTICA
PROVINCIA DI VICENZA
23 FEB. 2011
Protocollo Urbanistico n. 3/71
Necessario il 29/1/2011

Marostica, Gennaio 2011

3.3 DIFFORMITA'

Dal confronto tra la documentazione catastale acquisita, l'analisi delle innumerevoli autorizzazioni edilizie e quanto verificato nel corso del sopralluogo, gli immobili oggetto di procedura risultano avere alcune difformità sia interne che prospettiche.

Vi sono inoltre, relativamente al subalterno 10, un prolungamento dell'area coperta della stalla laterale ed alcuni manufatti, perlopiù fatiscenti, nello spazio scoperto retrostante.

Data la complessità del compendio, siamo in presenza di tre capannoni agricoli e di un fabbricato tradizionale egualmente a destinazione agricola, mi risulta impossibile dare con precisione la descrizione delle difformità ed il costo necessario alla loro sanatoria.

Per avere dati più precisi, sarebbe necessario, a mio parere, effettuare un rilievo dettagliato e strumentale dei manufatti, verificare la loro posizione sul lotto e le distanze dai confini. Solo alla luce di tale rilievo sarà possibile valutare con i tecnici del Comune di Marostica la sanabilità ed i costi relativi.

Riporto le planimetrie, i prospetti e le sezioni autorizzate dal Comune.

CAP. 4 STATO DI POSSESSO

4.1 OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo i beni immobili risultano utilizzati dalla ditta:

Vi è un contratto di affitto di fondo rustico del 2010, registrato, alla società, da parte della signora Bertolin Irma, usufruttuaria ed ora deceduta.

CAP. 5 INFORMAZIONI RESIDENZA E STATO CIVILE

5.1 DATI ANAGRAFICI

L'ufficio dei servizi demografici del Comune di Marostica da me interpellato mi ha comunicato che:

CAP. 6 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

6.1 ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI

1) Iscrizione ipoteca volontaria eseguita a Bassano del Grappa del 21.11.2011 ai nn. 10.083 R.G. e 1.879 R.P. derivante da mutuo fondiario agrario rep. n. 197.977, racc. 67.811 notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa del 04.11.2011 a favore di:

e a carico di :

Importo dell'ipoteca: € 800.000,00

Capitale: € 400.000,00

Beni: Comune di Marostica C.F. - fg 11

m.n. 1606 sub 9; m.n. 1606 sub 10; m.n. 1606 sub 11;

Durata anni 15.

2) Iscrizione ipoteca volontaria eseguita a Bassano del Grappa del 20.07.2016 ai nn. 6.034 R.G. e 1.043 R.P. derivante da concessione a garanzia di mutuo rep. n. 215.579, racc. 79.379 notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa del 08.07.2016 a favore di:

e a carico di :

Importo dell'ipoteca: € 220.000,00

Capitale: € 110.000,00

Beni: Comune di Marostica C.F. - fg 11

m.n. 1606 sub 9; m.n. 1606 sub 10; m.n. 1606 sub 11;

Durata anni 10.

3) Trascrizione di pignoramento immobiliare eseguita presso l'Agenzia del Territorio di Bassano del Grappa del 15.11.2022 ai n.ri 11.711 R.G. e 8.302 R.P. derivante da atto di pignoramento immobiliare del 06.10.2022 al n. 5401 rep. Ufficiale Giudiziario Tribunale di Vicenza a favore di:
e a carico di:

Beni: Comune di Marostica C.F. - fg 11

m.n. 1606 sub 9; m.n. 1606 sub 10; m.n. 1606 sub 11;

6.2 VINCOLI

1) Trascrizione eseguita presso l'Agenzia del Territorio di Bassano del Grappa del 08.08.1997 ai n.ri 6.112 R.G. e 4.634 R.P. derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata il 22.07.1997 al n. 57.806 rep. notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa.

I signori:

costituiscono vincolo di non edificazione sui mm.nn. 121 e 122 del Foglio 11 oltre ad altri.

CAP. 7 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

7.1 METODO DI VALUTAZIONE – COSTO DI RICOSTRUZIONE

Il calcolo del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento è risultato di difficile determinazione per le variabili presenti all'interno del compendio immobiliare stesso:

- 1) La separazione dei fabbricati agricoli dal fondo rustico di riferimento.
- 2) La presenza all'interno del compendio di immobili di diversa natura ed utilizzo (stalle – capannoni per il ricovero delle macchine agricole – tettoie – edificio per la mungitura e i servizi – concimaia)
- 3) I diversi metodi costruttivi dei vari fabbricati (strutture in C.A. - strutture in acciaio e legno – strutture tradizionali in laterizio)
- 4) Le diverse epoche di costruzione dei singoli edifici. Ci troviamo infatti in presenza di fabbricati originari, di ampliamenti, di sostituzione di parti, di nuovi edifici.

5) La mancanza di finiture tradizionali all'interno dei fabbricati rurali e contemporaneamente la presenza di attrezzature specifiche per la attività attuale. Il fabbricato utilizzato per la mungitura viene stimato a vuoto per la sola struttura edilizia.

6) La particolarità degli immobili che non permette un confronto con immobili comparabili reperiti in vendite recenti e con immobili analoghi.

Infatti, pur avendo effettuato una ricerca attraverso l'Ufficio del Territorio di atti di compravendita con beni immobili simili, in diverse zone della provincia di Vicenza, ho potuto reperire un solo atto che comprendesse un edificio stalla con concimaia, situato nel Comune di Cison del Grappa, che presenta però una struttura edilizia completamente diversa da quelle presenti nel procedimento esecutivo e quindi non rapportabile.

Pertanto per poter definire il valore di mercato attribuibile agli immobili oggetto di procedimento ho utilizzato il costo di ricostruzione, applicato ad ogni singolo immobile presente, secondo la sua natura costruttiva ed utilizzo.

Il costo di ricostruzione di un'opera esistente già prodotta nel passato rappresenta la somma delle spese che, alla data di stima, un'impresa edile dovrebbe sostenere per realizzare un'eguale o equivalente opera attraverso un ipotetico processo edilizio, riferito ad un dato mercato dei mezzi produttivi e a un dato ciclo realizzativo. Il suddetto costo si distingue in:

- Costo di ricostruzione (re production cost) propriamente detto, ovvero il costo di ricostruzione, di un esatto duplicato (perfetto sostituto) dell'opera, stimato a prezzi correnti, ottenuto impiegando stessi materiali, tecnologie e standard costruttivi dell'epoca di realizzazione;
- Costo di rimpiazzo (replacement cost), ovvero costo di ricostruzione stimato a prezzi correnti di un manufatto avente utilità e funzione equivalenti a quelle dell'esistente, realizzati impiegando materiali, tecnologie, standard costruttivi e schema esecutivo correnti.

Il costo di ricostruzione a nuovo dell'edificio comprende:

- Costi tecnici di costruzione

- a) Diretti
Costo di costruzione opere edilizie edificio Costo opere edilizie sistemazione aree scoperte
- b) Indiretti
Oneri di urbanizzazione Oneri professionali
Costi allacciamento servizi Spese generali
Spese commercializzazione
- c) Oneri finanziari sul capitale a debito per costi diretti e indiretti
- d) Utile del promotore sul proprio capitale di rischio

E può essere stimato sia con procedimento empirico che analitico.

7.2 METODO DI VALUTAZIONE – IL DEPREZZAMENTO

Una volta stimato il costo di ricostruzione a nuovo, viene calcolata la perdita di valore per deprezzamento dato dall'obsolescenza fisica:

OBSOLESCENZA FISICA: Il grado di usura materiale dell'immobile dipende dall'età dell'edificio, dalla quantità della costruzione, dalla politica di manutenzione ordinaria e straordinaria, oltre che dall'uso. Quest'ultimo elemento, per esempio, è legato al titolo di utilizzo del bene. Anche la localizzazione dell'immobile può influire sul suo grado di usura materiale, per esempio a causa dell'esposizione alle intemperie ed all'inquinamento.

7.3 SCHEMI DEL CALCOLO COSTO DI COSTRUZIONE

1) M.N. 1606 SUB 10 - EDIFICIO MUNGITURA E ACCESSORI

INTERA PROPRIETA': Prospetto di valutazione a costo, deprezzamento lineare				
DATI				
Utile ordinario Promotore	5%	Incidenza Area	15%	
SPESE				
A) Costo secco di costruzione		SUP. MQ	COSTO €/MQ	TOTALE COSTI
				€ -
EDIFICIO MUNGITURA/ACCESSORI		162,00	250,00	€ 40.500,00
			Totale C/C	€ 40.500,00
B) Spese tecniche		Percentuale sul costo di costruzione 8,0%		
Progetto			0,02	€ 810,00
Impianti			0,005	€ 202,50
Strutture			0,01	€ 405,00
Sicurezza			0,009	€ 364,50
Direzione lavori			0,02	€ 810,00
Accatastamento			0,01	€ 405,00
Conformità più abitabilità			0,006	€ 243,000
			Totale S/T	€ 3.240,000
SOMMA COSTO COSTRUZIONE				€ 43.740,000
ONERI FINANZIARI (24 m.)				€ 874,800
UTILE ORDINARIO PROMOT.				€ 2.187,000
TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE				€ 46.801,80
VALORE AREA				
Rapporto complementarietà	15%	sul costo totale di costruzione		
Valore area				€ 6.075,00
VALORE A NUOVO				€ 52.876,80
DEPREZZAMENTO LINEARE				
Deterioramento fisico		incidenza	Vestustà 26	
Costo di costruzione struttura		85%	33%	€ 11.360,25
Finiture		5%	33%	€ 668,25
Impianti		10%	33%	€ 1.336,50
			SOMMA DEPREZZAMENTO	€ 13.365,00
VALORE ATTUALE DEL BENE				
Valore a nuovo				€ 52.876,80
Deprezzamento				€ 13.365,00
VALORE FINALE				€ 39.511,80

2) M.N. 1606 SUB 10 - STALLA

INTERA PROPRIETA': Prospetto di valutazione a costo, deprezzamento lineare					
DATI					
Utile ordinario Promotore	5%	Incidenza Area	15%		
SPESE					
A) Costo secco di costruzione		SUP. MQ	COSTO €/MQ	TOTALE COSTI	
					€ -
STALLA		1225,00	180,00		€ 220.500,00
			Totale C/C		€ 220.500,00
B) Spese tecniche		Percentuale sul costo di costruzione 6,0%			
Progetto			0,02		€ 4.410,00
Impianti			0,004		€ 882,00
Strutture			0,008		€ 1.764,00
Sicurezza			0,006		€ 1.323,00
Direzione lavori			0,01		€ 2.205,00
Accatastamento			0,008		€ 1.764,00
Conformità più abitabilità			0,004		€ 882,000
			Totale S/T		€ 13.230,000
		SOMMA COSTO COSTRUZIONE			€ 233.730,000
		ONERI FINANZIARI (24 m.)			€ 4.674,600
		UTILE ORDINARIO PROMOT.			€ 11.686,500
		TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE			€ 250.091,10
VALORE AREA					
Rapporto complementarietà	15%	sul costo totale di costruzione			
Valore area					€ 33.075,00
		VALORE A NUOVO			€ 283.166,10
DEPREZZAMENTO LINEARE					
Deterioramento fisico		incidenza	Vestustà 26		
	Costo di costruzione struttura	85%	33%		€ 61.850,25
	Finiture	5%	33%		€ 3.638,25
	Impianti	10%	33%		€ 7.276,50
		SOMMA DEPREZZAMENTO			€ 72.765,00
VALORE ATTUALE DEL BENE					
Valore a nuovo					€ 283.166,10
Deprezzamento					€ 72.765,00
VALORE FINALE					€ 210.401,10

3) M.N. 1606 SUB 10 – DEPOSITO MACCHINE AGRICOLE

INTERA PROPRIETA': Prospetto di valutazione a costo, deprezzamento lineare				
DATI				
Utile ordinario Promotore	5%	Incidenza Area	15%	
SPESE				
A) Costo secco di costruzione		SUP. MQ	COSTO €/MQ	TOTALE COSTI
				€ -
DEPOSITO MACCHINE AGRICOLE		578,00	300,00	€ 173.400,00
			Totale C/C	€ 173.400,00
B) Spese tecniche		Percentuale sul costo di costruzione 6,0%		
Progetto			0,02	€ 3.468,00
Impianti			0,004	€ 693,60
Strutture			0,008	€ 1.387,20
Sicurezza			0,006	€ 1.040,40
Direzione lavori			0,01	€ 1.734,00
Accatastamento			0,008	€ 1.387,20
Conformità più agibilità			0,004	€ 693,600
			Totale S/T	€ 10.404,000
		SOMMA COSTO COSTRUZIONE		€ 183.804,000
		ONERI FINANZIARI (24 m.)		€ 3.676,080
		UTILE ORDINARIO PROMOT.		€ 9.190,200
		TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE		€ 196.670,28
VALORE AREA				
Rapporto complementarietà		15%	sul costo totale di costruzione	
Valore area				€ 26.010,00
		VALORE A NUOVO		€ 222.680,28
DEPREZZAMENTO LINEARE				
Deterioramento fisico		incidenza	Vestustà 40	
Costo di costruzione struttura		85%	68%	€ 100.225,20
Finiture		5%	68%	€ 5.895,60
Impianti		10%	68%	€ 11.791,20
		SOMMA DEPREZZAMENTO		€ 117.912,00
VALORE ATTUALE DEL BENE				
Valore a nuovo				€ 222.680,28
Deprezzamento				€ 117.912,00
VALORE FINALE				€ 104.768,28

4) M.N. 1606 SUB 11 - STALLA

INTERA PROPRIETA': Prospetto di valutazione a costo, deprezzamento lineare					
DATI					
Utile ordinario Promotore	5%	Incidenza Area	15%		
SPESE					
A) Costo secco di costruzione		SUP. MQ	COSTO €/MQ	TOTALE COSTI	
					€ -
STALLA		1258,00	220,00		€ 276.760,00
				Totale C/C	€ 276.760,00
B) Spese tecniche		Percentuale sul costo di costruzione 6,0%			
Progetto			0,02		€ 5.535,20
Impianti			0,004		€ 1.107,04
Strutture			0,008		€ 2.214,08
Sicurezza			0,006		€ 1.660,56
Direzione lavori			0,01		€ 2.767,60
Accatastamento			0,008		€ 2.214,08
Conformità più abitabilità			0,004		€ 1.107,040
				Totale S/T	€ 16.605,600
		SOMMA COSTO COSTRUZIONE			€ 293.365,600
		ONERI FINANZIARI (24 m.)			€ 5.867,312
		UTILE ORDINARIO PROMOT.			€ 14.668,280
		TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE			€ 313.901,19
VALORE AREA					
Rapporto complementarietà	15%	sul costo totale di costruzione			
Valore area					€ 41.514,00
		VALORE A NUOVO			€ 355.415,19
DEPREZZAMENTO LINEARE					
Deterioramento fisico		incidenza	Vestustà 13		
Costo di costruzione struttura		85%	13%		€ 30.581,98
Finiture		5%	13%		€ 1.798,94
Impianti		10%	13%		€ 3.597,88
		SOMMA DEPREZZAMENTO			€ 35.978,80
VALORE ATTUALE DEL BENE					
Valore a nuovo					€ 355.415,19
Deprezzamento					€ 35.978,80
VALORE FINALE					€ 319.436,39

5) M.N. 1606 SUB 11 – EDIFICIO DI COLLEGAMENTO

INTERA PROPRIETA': Prospetto di valutazione a costo, deprezzamento lineare				
DATI				
Utile ordinario Promotore	5%	Incidenza Area	15%	
SPESE				
A) Costo secco di costruzione		SUP. MQ	COSTO €/MQ	TOTALE COSTI
				€ -
COLLEGAMENTO		127,00	200,00	€ 25.400,00
			Totale C/C	€ 25.400,00
B) Spese tecniche		Percentuale sul costo di costruzione 6,0%		
Progetto			0,02	€ 508,00
Impianti			0,004	€ 101,60
Strutture			0,008	€ 203,20
Sicurezza			0,006	€ 152,40
Direzione lavori			0,01	€ 254,00
Accatastamento			0,008	€ 203,20
Conformità più abitabilità			0,004	€ 101,600
			Totale S/T	€ 1.524,000
		SOMMA COSTO COSTRUZIONE		€ 26.924,000
		ONERI FINANZIARI (24 m.)		€ 538,480
		UTILE ORDINARIO PROMOT.		€ 1.346,200
		TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE		€ 28.808,68
VALORE AREA				
Rapporto complementarietà	15%	sul costo totale di costruzione		
Valore area				€ 3.810,00
		VALORE A NUOVO		€ 32.618,68
DEPREZZAMENTO LINEARE				
Deterioramento fisico		incidenza	Vestustà 13	
Costo di costruzione struttura		85%	13%	€ 2.806,70
Finiture		5%	13%	€ 165,10
Impianti		10%	13%	€ 330,20
		SOMMA DEPREZZAMENTO		€ 3.302,00
VALORE ATTUALE DEL BENE				
Valore a nuovo				€ 32.618,68
Deprezzamento				€ 3.302,00
VALORE FINALE				€ 29.316,68

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI VALORI DI STIMA

Destinazione d'uso	Superficie lorda	RM	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore totale
Edificio mungitura e accessori sub 10	mq. 161,6	1	mq. 161,6	€ 240	€ 38.784
Portico sub 10	mq. 43	0,4	mq. 17,2	€ 240	€ 4.128
Stalla sub 10	mq. 1.225	1	mq. 1.225	€ 170	€ 208.250
Ricovero macchine sub 10	mq. 577,88	1	mq. 577,88	€ 180	€ 104.018
Stalla sub 11	mq. 1258	1	mq. 1258	€ 250	€ 314.500
Edificio di collegamento sub 11	mq. 127	1	mq. 127	€ 230	€ 29.210
Concimaia	mq. 240	0,2	mq. 48	€ 180	€ 8.640
Area scoperta	mq. 7.442	0,1	mq. 744,2	€ 180	€ 133.956
Valore totale					€ 841.486

Utilizzando il metodo del costo di ricostruzione e sulla base delle caratteristiche quantitative stimabili si è ottenuto come risultato totale del **valore di mercato dei beni pignorati** pari ad **€ 841.486,00 (diconsi euro ottocentoquarantunmilaquattrocentoottantasei/00)**.

7.4 DETERMINAZIONE DEL VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

In ossequio alle indicazioni del Tribunale che richiede:

"Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato."

e a fronte di alcune difformità riscontrate per le quali non è stata verificata la sanabilità, nonché la presenza di manufatto non accatastati nell'area scoperta, viene proposto un abbattimento del valore di mercato del 20% calcolato in **€ 168.297,00**.

Pertanto il valore attribuito a seguito dell'abbattimento forfettario risulta di complessivi **€ 673.000,00** arr. (seicentosestantatremila)

CAP. 8 PREZZO D'ASTA DEGLI IMMOBILI PROPOSTO

8.1 TABELLA DI VALUTAZIONE

Il valore totale degli immobili al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano viene valutato:

Comune di Marostica (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 11

- m.n. 1606 sub 10 – Cat. D/10 – Rend. € 4794,00 – via Ponte Cattaneo n.12 – P. T
- m.n. 1606 sub 11 – Cat. D/10 – Rend. € 3584,00 – via Ponte Cattaneo n.12 – P. T
- m.n. 1606 sub 9 B.C.N.C. – via Ponte Cattaneo n.12 – P. T

PREZZO D'ASTA TOTALE PROPOSTO € 673.000,00

CAP. 9 GIUDIZIO DI VENDIBILITA'

I beni immobili pignorati, per le caratteristiche strutturali e funzionali e l'ubicazione in una zona a carattere prettamente agricolo, presentano una vendibilità bassa.

CAP. 10 VALORI DI AGGIUDICAZIONE ASTE E VALORI MEDI DI AGGIUDICAZIONE

Reperiti i dati delle aggiudicazioni delle aste immobiliari degli ultimi anni, nel comune di Marostica, ed effettuata un'analisi puntuale della natura e posizione degli immobili aggiudicati, è emerso che gli immobili oggetto di aste nel comune di Marostica non risultano essere raffrontabili con i valori della perizia di stima oggetto di questa relazione.

Vicenza, li 31.08.2023

L'esperto stimatore
arch. Marina Amaglio