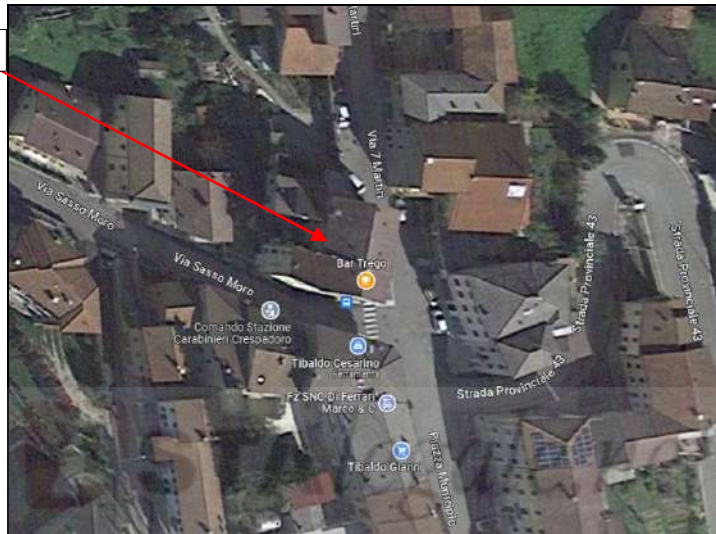


TRIBUNALE DI VICENZA

(art. 173 bis disp. Att. C.p.c e successive modifiche)

R.G.E. n. 489/2022

U.I. Particella 529 sub. 1



Giudice: Dott.ssa Sonia Pantano

Data Ricevimento Conferimento incarico: 02 Luglio 2023, ricevuto il 06 Luglio 2023

Data Giuramento: 13 Luglio 2023

Data Udiienza: 14 Novembre 2023

PERIZIA DI STIMA Beni in Comune di CRESPADORO (VI)

LOTTO 1 U.I. Fg. 7 particella 529 sub. 1

Complesso Immobiliare con destinazione mista (Commerciale/Residenziale) con sviluppo su più piani

L'Esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante

iscritto all'Albo Geometri della provincia di Vicenza al N. 1746

iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza

CF: MRCGCM60T30E472R

con studio in Cassola (VI) Via Piave, 11

telefono: 042432697 fax: 042432697

email: geometramercadante@gmail.com (pec): giacomo.mercadante@geopec.it

Data 18/09/2023

giudice: Dott. SONIA PANTANO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante

**SCHEDA SINTETICA
E INDICE**

Procedura es.imm. n. 489/2022 R.G. Giudice Dott.ssa SONIA PANTANO promossa da:

Diritto pignorato (pag. 6) piena proprietà per la quota di 1/1

Dati Catastali attuali (pag. 17): Comune di Crespadoro Fg. 7 particella 529 sub. 1

Stato (pag. 8-17): condizioni scarse

Tipologia Bene (pag. 6): Complesso Immobiliare con destinazione mista (Commerciale/Residenziale) con sviluppo su più piani

Ubicazione (pag. 7): Comune di Crespadoro Piazza Municipio, 28

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 6): nessuna

Situazione catasto (pag. 19-21): NON regolare. Situazione regolarizzabile con la spesa di circa € 1.500,00, importo dedotto dal valore a base d'asta.

Situazione urbanistico/edilizia (pag. 22-23): NON regolare. Situazione regolarizzabile con la spesa complessiva di circa €4.000,00, importo dedotto dal valore a base d'asta.

Valore di mercato, considerata la quota di proprietà pari a 1/1 (pag. 28): €104.715,23

Date/Valori comparabili reperiti (Vedere All. 25): Per assenza di dati utili nessun comparabile reperito. Valutazione con il metodo del Costo di Costruzione deprezzato (COST APPROACH)

Valori medi aggiudicazioni precedenti (pag. 29): per assenza di dati non eseguito verifiche.

Valore di vendita forzata proposto, considerata la quote di proprietà pari a 1/1 (pag. 29): **€84.330,00**

Valore Decreto Ingiuntivo: (pag. 25): €40.000,00

Vendibilità/appetibilità: scarsa

Pubblicità: siti internet specializzati quali "Astegiudiziarie.it" – "real estate discount aste immobiliari online" – "asteimmobili.it" – "Immobiliare.it" – "asteannunci.it" – "trova casa.net", etc. quotidiani d'informazione locali di maggiore diffusione, quotidiani d'informazione nazionali (se ritenuto opportuno), forme di pubblicità commerciale

Occupazione (pag. 24): i beni risultano in possesso della parte Esecutata;

Titolo di occupazione (pag. 21): Atto di Compravendita

Oneri (pag. 25): nessuno

Ape (pag. 17): Sì

Problemi particolari – informazioni utili – criticità: (pag. 29):

A) relativamente alla particella 529 l'estratto wegis NON RISULTA CONFORME ALLO STATO DEI LUOGHI;

B) si segnalano difformità catastali ed edilizio/urbanistiche.

giudice: Dott. SONIA PANTANO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante

QUESITO FORMULATO

“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, vista la check list, vista la scheda sintetica, visto il disciplinare deontologico, che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l’esperto gli accertamenti e le valutazioni contemplate nelle citate norme e dai richiamati documenti.”

In particolare gli accertamenti e le valutazioni richieste corrispondono ai seguenti quesiti:

1) Identificazione Diritti e Beni Oggetto del Pignoramento (pag. 6);

1.1 Diritto reale pignorato (pag. 6)

1.2 Beni Pignorati sulla sola base della identificazione catastale indicata nell’Atto di Pignoramento (pag. 6)

2) Individuazione dei Beni che compongono ciascun lotto e relativa descrizione materiale (pag. 7);

2.1 Bene e ubicazione (pag. 7)

3) Identificazione catastale del bene pignorato (pag. 17);

3.1 Identificazione catastale (pag. 17)

3.2 Acquisizione estratto catastale storico aggiornato all’attualità (pag. 17)

3.3 Acquisizione planimetria catastale (pag. 17)

3.4 Produzione estratto catastale storico per il periodo precedente alla meccanizzazione del catasto (pag.18)

3.5 Storia catastale (pag. 18)

3.6 Rispondenza formale dei dati indicati nell’atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto (pag. 18)

3.7 Variazioni eventualmente richieste dall’esecutato o da terzi o disposte d’ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento (pag. 19)

3.8 Difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale (pag. 19)

4) Predisposizione della Scheda Sintetica (pag. 21);

5) Ricostruzione Atti di Provenienza (pag. 21);

5.1 Titolo di acquisto del bene in favore del soggetto Esecutato (pag. 21)

5.2 Elenco atti di acquisto precedenti nel ventennio (pag. 21)

5.3 In caso di pignoramento di fabbricati, specificare particella di terreno su cui insiste il fabbricato (pag. 21)

6) Regolarità Edilizia e Urbanistica (pag. 22);

6.1 Epoca di realizzazione dell’immobile (pag. 22)

6.2 Estremi dei provvedimenti autorizzativi (pag. 22)

6.3 Rispondenza della costruzione alle previsioni dei provvedimenti autorizzativi (pag. 22)

6.4 Abitabilità e agibilità (pag. 23)

6.5 Certificato di Destinazione Urbanistica (pag. 23)

7) Stato di Possesso e Occupazione (pag. 24);

7.1 Debitore (pag. 24)

7.2 Residenza del Debitore (pag. 24)

7.3 Possesso (pag. 24)

7.4 Quantificazione del canone di locazione di mercato (pag. 24)

8) Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene (pag. 24);

giudice: Dott. SONIA PANTANO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante

8.1 *Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (pag. 24)*

8.2 *Verificare l'esistenza di regolamento condominiale (pag. 25)*

8.3 *Elenco degli oneri e vincoli che restano a carico dell'acquirente (pag. 25)*

8.4 *Elenco degli oneri e dei vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura (pag. 25)*

9) Verificare se i beni ricadono su suolo demaniale (pag. 25);

10) Esistenza di pesi ed oneri di altro tipo (pag. 25);

11) Spese di gestione dell'immobile ed eventuali Procedimenti in corso (pag. 25);

12) Valutazione e stima dei beni (pag. 25);

12.1 Metodo di valutazione (pag. 25)

12.2 Valore di mercato attribuito (pag. 26)

13) Valutazione della quota (pag. 29);

14) Acquisire le Certificazioni di Stato Civile, dell'Ufficio Anagrafe e della CCIAA e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio (pag. 29);

15) Problemi (pag. 29);

16) Valori medi aggiudicazioni precedenti sulla base delle informazioni da Astalegale (pag. 29).



giudice: Dott. SONIA PANTANO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

A seguito nomina dell'Illustrissimo Giudice del Tribunale di Vicenza, il sottoscritto esperto Geometra Mercadante Giacomo ha accettato l'incarico, di cui al Decreto del giorno 02 Luglio 2023, ricevuto in data 06 Luglio 2023, prestando giuramento in data 13 Luglio 2023.

Per la redazione della presente perizia sono stati/te eseguiti/te i/le seguenti, indispensabili, accertamenti peritali/attività:

- verifica della completezza della documentazione depositata, ex art. 567 c.p.c.;
- depositata, in collaborazione con IVG, in PCT la relativa check list;
- verifica, telematica, presso l'Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio – (servizi Catastali), al fine di ottenere copia di visure, di mappa, di planimetrie;
- controllo, telematico, sempre presso l'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza - Territorio - (servizi Ipotecari), con lo scopo di verificare la correttezza ed attualità di quanto riportato nella Certificazione Notarile Sostitutiva, presente all'interno del fascicolo di procedura;
- ottenuto copia dallo Studio del Notaio Gianfranco di Marco dell'Atto attraverso il quale la parte Esecutata ha acquisito la titolarità di quanto oggetto di Esecuzione considerato nella presente relazione;
- ottenuto copia dallo Studio del Notaio Michele Colasanto di ulteriore Atto utile per la verifica della proprietà/continuità storica;
- ottenuto copia, dallo Studio del Notaio Brognara (quest'ultimo redattore del Certificato Notarile ai sensi dell'Art. 567 C.P.C.) di ulteriore documentazione utile per la verifica della proprietà/continuità storica;
- attraverso richiesta all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Crespadoro verificata/ottenuta copia della documentazione conservata all'interno degli archivi, ottenuto CDU, e, a seguito di accesso diretto, chiesto, ed ottenuto, opportune informazioni Urbanistiche;
- attraverso puntuale richiesta, all'Ufficio Anagrafe/Stato Civile del Comune di Crespadoro, ottenuto opportuni Certificati;
- attraverso puntuale richiesta al Ministero della Cultura Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Verona, Rovigo e Vicenza, verificata la presenza/assenza di Provvedimenti di Tutela ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i. per il bene oggetto di procedura considerato nella presente relazione;
- attraverso puntuale richiesta all'Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio – verificata la presenza/assenza di contratti attivi per il bene oggetto di procedura considerato nella presente relazione;
- eseguito sopralluogo in data 17 Febbraio 2022 (nell'ambito della procedura E.I. n. 393/2022, successivamente estinta) presenti, oltre al sottoscritto, un rappresentante dell'Istituto Vendite Giudiziarie (IVG, quest'ultimo incaricato nella procedura come custode); il Geometra Moro Davide, quest'ultimo intervenuto in qualità di ausiliario dell'esperto, al fine di verificare le condizioni e le caratteristiche degli immobili per la redazione delle APE; la parte Esecutata.

Nell'occasione sono state verificate, per il bene oggetto di procedura considerato nella presente relazione, caratteristiche interne ed esterne, in particolare attraverso prelievo a campione di alcune misure di

giudice: Dott. SONIA PANTANO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante

controllo; è stata verificata la distribuzione interna; è stato eseguito puntuale rilievo fotografico dei luoghi; precisando che la parte Esecutata, presente nell'occasione è stata collaborativa; etc.

A completare stesura della perizia finale.

1) IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

1.1 Diritto reale pignorato: proprietà per la quota **di 1/1 di Complesso Immobiliare con destinazione mista (Commerciale/Residenziale) con sviluppo su più piani, costituito da una U.I. identificata catastalmente con Comune di Crespadoro Fg. 7 particella 529 sub. 1.**

Nota: la destinazione d'uso deriva dal confronto tra quanto riportato nella documentazione urbanistica presente all'interno dell'Archivio Edilizia Privata del Comune di Crespadoro (Vedi All. 10 e risposta al quesito 6.2) e quanto riportato nella documentazione catastale. Presenti promiscuità tra le diverse zone (commerciale/residenziale).

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità della parte Esecutata in forza dell'Atto (Vedi All.1) a suo favore.

1.2 Beni Pignorati sulla sola base della identificazione catastale indicata nell'atto di pignoramento:

i bene pignorati, per quanto indicato nell'Atto di Pignoramento, intestati risultano identificati, con:

COMUNE DI CRESPADORO Fg. 7 particella 529 sub. 1 abitazione di tipo popolare Categoria A4;

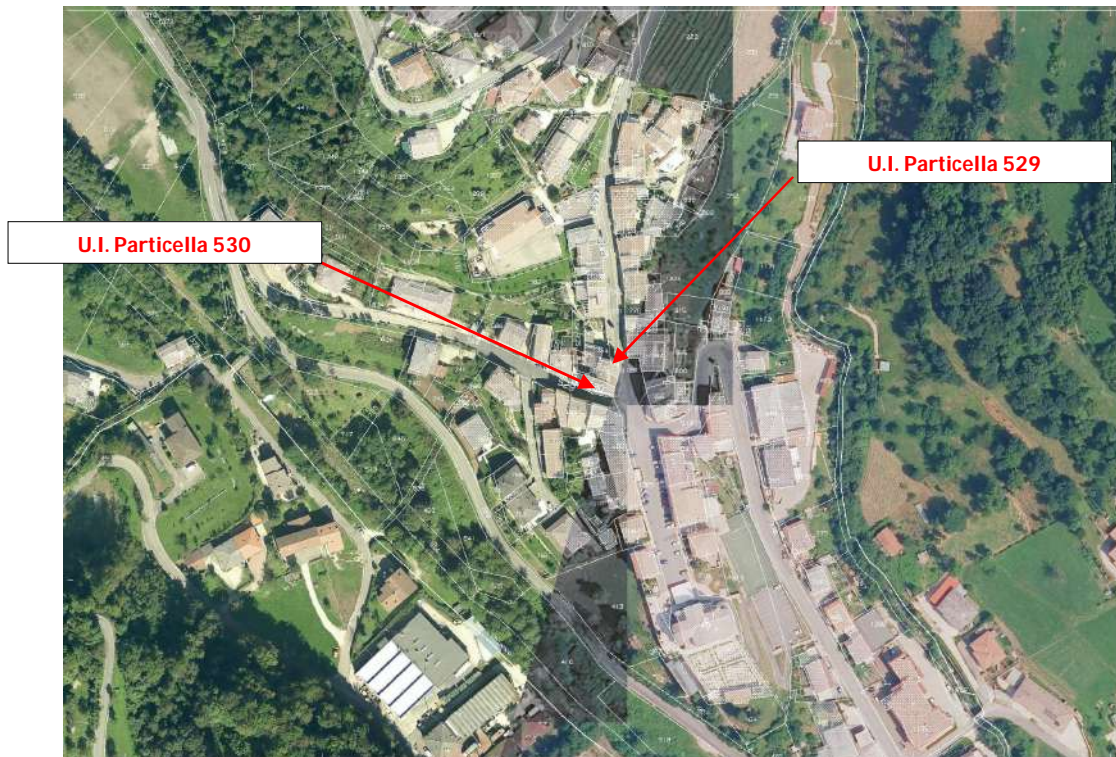
COMUNE DI CRESPADORO Fg. 7 particella 530 sub. 1 negozio/bottega Categoria C1;

COMUNE DI CRESPADORO Fg. 7 particella 530 sub. 2 abitazione di tipo economico Categoria A3.

Alla luce di quanto sopra non risultano difformità sostanziali tra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e i dati indicati negli atti del catasto alla data del pignoramento.

Per l'esatta individuazione delle U.I. interessate dal pignoramento

SOVRAPPOSIZIONE MAPPA WEGIS AD ORTOFOTO



giudice: Dott. SONIA PANTANO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante

Per quanto riguarda i confini, considerate le informazioni recuperate presso l'Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio Servizi Catastali:

- **l'U.I. Comune di Crespadoro Fg. 7 particella 529 sub. 1**

- confina a nord con il lotto Comune di Crespadoro Fg. 7 particella 339; a est con Piazza Municipio; a sud e a ovest con il lotto Comune di Crespadoro Fg. 7 particella 530.

2) INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE

la presente procedura ha per oggetto diversi beni, identificati questi con:

COMUNE DI CRESPADORO (VI)

Catasto Fabbricati

Fg. 7 particella 529 subalterno 1

Fg. 7 particella 530 subalterno 1

Fg. 7 particella 530 subalterno 2.

Fatte le opportune considerazioni e valutazioni:

- viste le caratteristiche dei beni interessati dalla presente procedura;
- viste le caratteristiche del mercato locale;
- considerata, relativamente alle U.I. identificate con Comune di Crespadoro Fg. 7 particella 530 subb. 1-2, la presenza di alcune promiscuità (riscontrate da quanto riportato nelle planimetrie catastali e a seguito del sopralluogo eseguito) relativamente ad alcune parti del Complesso quali in particolare:

- la corte sul lato ovest;

- al piano terra lo sgombero ed il ripostiglio utilizzato per il deposito del materiale relativo alla parte commerciale;

- al piano primo il vano scala/disimpegno, l'anti wc ed il wc;

- al piano secondo il vano scala/disimpegno;

il sottoscritto esperto, al fine di una maggiore possibilità di vendita, individua **N. 2 LOTTI**, in particolare:

LOTTO 1 che considera unicamente:

- per la piena proprietà, l'U.I. identificata con **Comune di Crespadoro Fg. 7 particella 529 sub. 1**

LOTTO 2 che considera unicamente:

- per la piena proprietà, le U.I. identificate con **Comune di Crespadoro Fg. 7 particella 530 subb. 1-2**;

La presente relazione si riferisce, ESCLUSIVAMENTE, AL LOTTO 1

2.1 Bene e ubicazione:

quanto oggetto della presente relazione è un Complesso Immobiliare con destinazione mista (Commerciale/Residenziale) in Comune di Crespadoro, con accesso da Piazza Municipio, 28.

La zona, in cui si trova il complesso interessato dalla procedura risulta, anche a seguito di informazioni ricevute/ottenute durante il sopralluogo dai presenti, dotata di servizi, quali (elenco non esaustivo) farmacia, ufficio postale, bar, solo sportello esterno banca, chiesa, modesto negozio alimentare, scuole materne/elementari.

giudice: Dott. SONIA PANTANO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante

Per le scuole medie il riferimento principale è il comune limitrofo di Altissimo, per le scuole superiori i Comuni di riferimento sono Vicenza, Valdagno, Arzignano, Montebelluna. Inoltre a poche decine di metri, dai beni oggetto di procedura, risulta presente la sede di del Municipio del Comune di Crespadoro, così come la Caserma dei Carabinieri.

Il Complesso, costituito da un piano interrato (che non occupa l'intera area di sedime) e n. 4 piani fuori terra, è collocato su un'area di circa mq. 64 (dato catastale, Vedi All. 2), con caratteristiche quali, in genere, struttura portante in sasso/muratura di laterizio; pareti esterne intonacate; coperto a falde con struttura portante con travetti di legno e tamponatura con elementi (tavelle) di laterizio, il tutto protetto esternamente da singoli elementi, anche in questo caso, di laterizio; lattonerie di metallo; forometria esterna, in genere, perimetrata con elementi di marmo; presente sul lato ovest tettoia con struttura portante di legno con soprastante manto di copertura, di protezione, realizzato con elementi di laterizio;



Le condizioni manutentive comuni dell'intero complesso risultano “SCARSE”.

Per questo Complesso Immobiliare che:

- si sviluppa su un piano interrato (che, si ribadisce, non occupa l'intera area di sedime) e quattro piani fuori terra (si precisa che i diversi piani sono stati numerati partendo dalla Piazza Municipio);
- presenta, così come riscontrato durante il sopralluogo, come distribuzione interna, oltre alle superfici destinate a vani scala:

- al piano interrato una cantina (si precisa che la stessa è parte di un locale più ampio; la parte residua è di proprietà di terzi non interessati dalla presente procedura; il confine tra la due porzioni di cantina non risulta sul posto materializzato; l'accesso al locale risulta possibile anche da altra porta raggiungibile da altra U.I., di altra

giudice: Dott. SONIA PANTANO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante

ditta, non interessata dalla presente procedura); con altezza, considerato il soffitto a volta, di mt. 1,70/2,85 (minima/massima);

- al piano terra un'area Commerciale (definita solo urbanisticamente, non catastalmente, Vedi All. 10) costituita da due locali, il primo (lato piazza) con altezza di circa mt. 2,82/2,95 (sotto travi/tavole), il secondo con altezza di circa mt. 2,40/2,50 (sotto travi/tavole); un secchiaio con altezza minima di circa mt. 1,94; un wc; un'area esclusiva presente sul lato ovest;

- al piano primo un primo locale residenziale con altezza di circa mt. 2,56; un bagno con altezza di circa mt. 2,56; un secondo locale residenziale con altezza di circa mt. 2,62;

- al piano secondo due locali residenziale con altezza, entrambi, di circa mt. 2,19/2,35 (sotto travi/tavole);

- al piano terzo (sottotetto) un unico locale con altezza verso ovest di circa mt. 0,50/0,55 (sotto travetti/tavelle), verso est circa mt. 0,65/0,70 (sotto travetti/tavelle), in corrispondenza del colmo di circa mt. 2,70/2,75 (sotto travetti/tavelle);

• ha superficie netta

- del piano interrato, escluso zone con scale (quindi cantina, porzione), di circa mq. 20,05;

- del piano terra, escluso zone con scale (quindi area commerciale, secchiaio, wc), di circa mq. 45,20;

- del piano primo, escluso zone con scale, di circa mq. 41,30;

- del piano secondo, escluso zone con scale, di circa mq. 42,50;

- del piano terzo, escluso zone con scale e superfici con altezza inferiore a mt. 1,70, di circa mq. 21,60;

• ha superficie lorda

- del piano interrato, di circa mq. 28,35;

- del piano terra, area commerciale primo locale verso Piazza Municipio circa mq. 31,90, secondo locale interno circa mq. 20,45; secchiaio circa mq. 3,85; del locale wc circa mq. 2,65; dell'area esclusiva presente sul lato ovest di circa mq. 23,80;

- del piano primo, circa mq. 57,30;

- del piano secondo, circa mq. 57,75;

- del piano terzo, escluso superfici con altezza inferiore a mt. 1,70, pari a circa mq. 26,10;

• ai fini dell'esposizione solare ha vetrate lungo le pareti est, ed ovest;

per la determinazione della superficie commerciale, è stato utilizzato per:

- piano interrato, cantina il coefficiente pari a 0,40;

- piano terra, secchiaio e wc il coefficiente pari a 0,40; l'area commerciale primo locale il coefficiente 1,00, secondo locale il coefficiente pari a 0,66; area esclusiva sul lato ovest il coefficiente pari a 0,15;

- piano primo, tutto il piano, il coefficiente pari a 1,00;

- piano secondo, tutto il piano, il coefficiente pari a 0,66;

- piano terzo, tutto il piano, il coefficiente pari a 0,66;

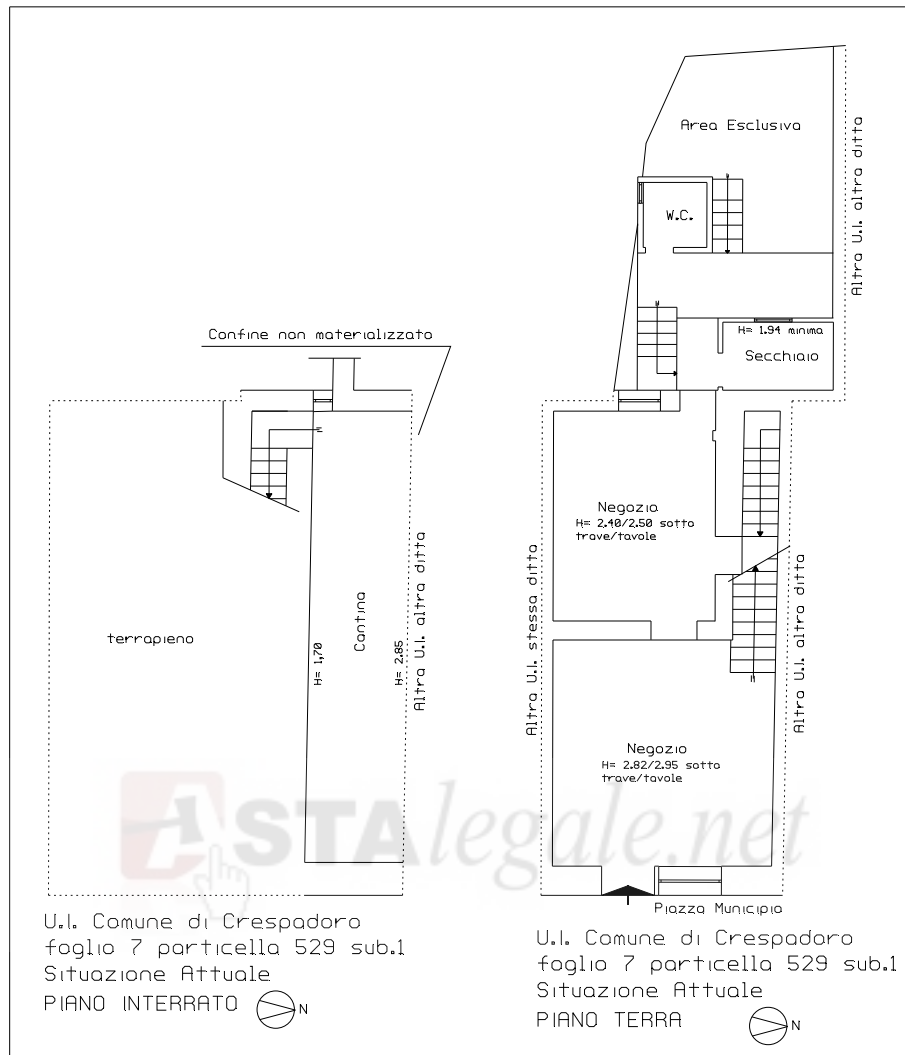
Nota: il plateatico esistente, presente sul lato est del complesso, probabilmente utilizzato durante l'attività commerciale (ora chiusa) non viene considerato nella presente relazione dato che, lo stesso, non risulta riportato graficamente all'interno della planimetria catastale (Vedi All. 3). Presumibilmente trattasi di area di proprietà di terzi, non interessati dalla presente procedura.

Per quanto riguarda le caratteristiche/condizioni specifiche

giudice: Dott. SONIA PANTANO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante

- considerato il grafico di seguito:



relativamente al Piano INTERRATO

la cantina (porzione di un più ampio locale) risulta realizzata, pareti/volta, in parte in sasso, in parte in calcestruzzo; la superficie di calpestio risulta sterrata; la rampa scala di collegamento con il piano terra non risulta rivestita con alcun materiale; la porta di collegamento con il piano terra è di legno;

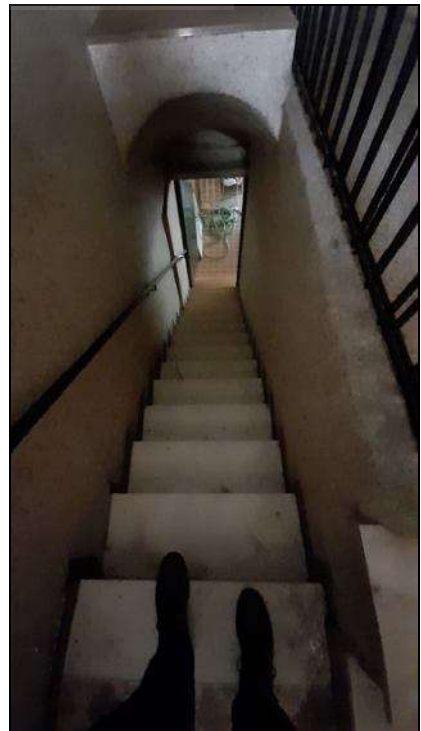
giudice: Dott. SONIA PANTANO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



relativamente al PIANO TERRA

per quanto riguarda l'area commerciale il primo locale (verso Piazza Municipio) ha superfici verticali intonacate/tinteggiate; è visibile il solaio realizzato con travi/tavole di legno; i pavimenti in genere sono in ceramica; i serramenti esterni sono di metallo, dotati di vetro singolo; la finestra sulla parete est risulta inoltre protetta da avvolgibile in PVC; dallo stesso locale (commerciale) si accede al Piano Primo (residenziale) attraverso rampa scala rivestita, in genere, in marmo;



giudice: Dott. SONIA PANTANO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante

mentre il secondo locale (interno) ha superfici verticali intonacate/tinteggiate; anche in questo caso risulta visibile il solaio realizzato con travi e tavole di legno; i pavimenti in genere sono realizzati con piastrelle di calcestruzzo con visibile la graniglia; forometria esterna dotata di serramenti di legno, dotati di vetro singolo; la porta di accesso alla zona esterna a ovest risulta protetta da grata in metallo;



il modesto secchiaio ha pareti di laterizio intonacate; coperto realizzato con modesta struttura lignea portante e onduline in plastica; pavimento in calcestruzzo; porta di accesso di legno; alcune superfici sono rivestite parzialmente con elementi di ceramica; presente all'interno del locale un lavello in marmo;



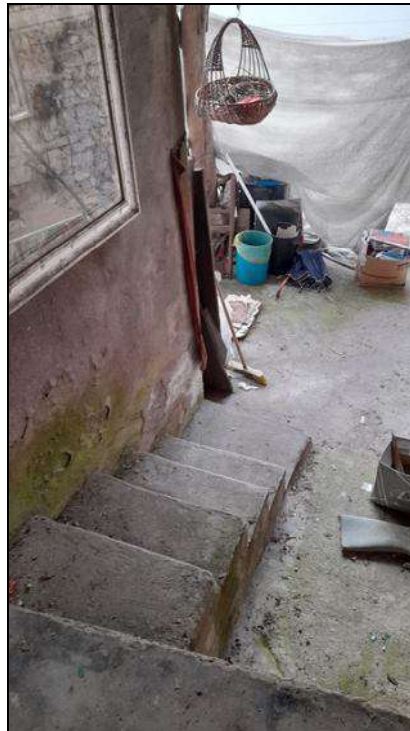
giudice: Dott. SONIA PANTANO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante

il modesto wc ha pareti di laterizio intonacate; risulta pavimentato con elementi di ceramica come come in ceramica risulta il parziale rivestimento perimetrale; risulta privo di porta e dei sanitari;



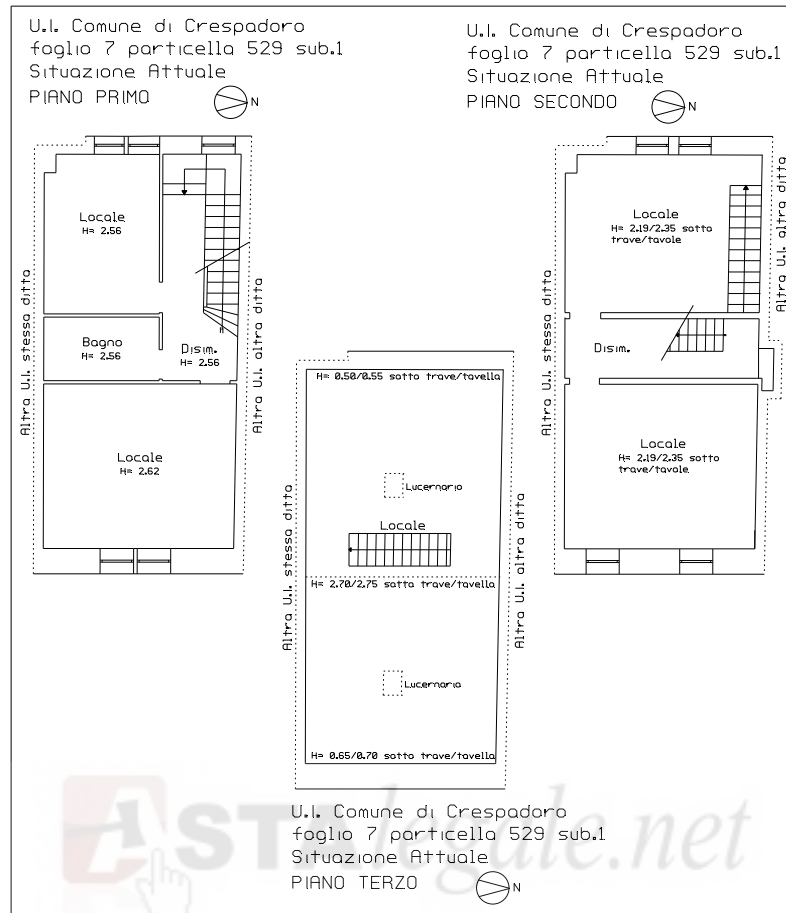
l'area esterna presenta superficie di calpestio/rampe scale/salti di quota in calcestruzzo; la stessa, così come già riportato in altra parte della presente relazione, risulta protetta da tettoia con struttura portante di legno e superiore manto di copertura con elementi in laterizio;



giudice: Dott. SONIA PANTANO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante

- considerato il grafico di seguito

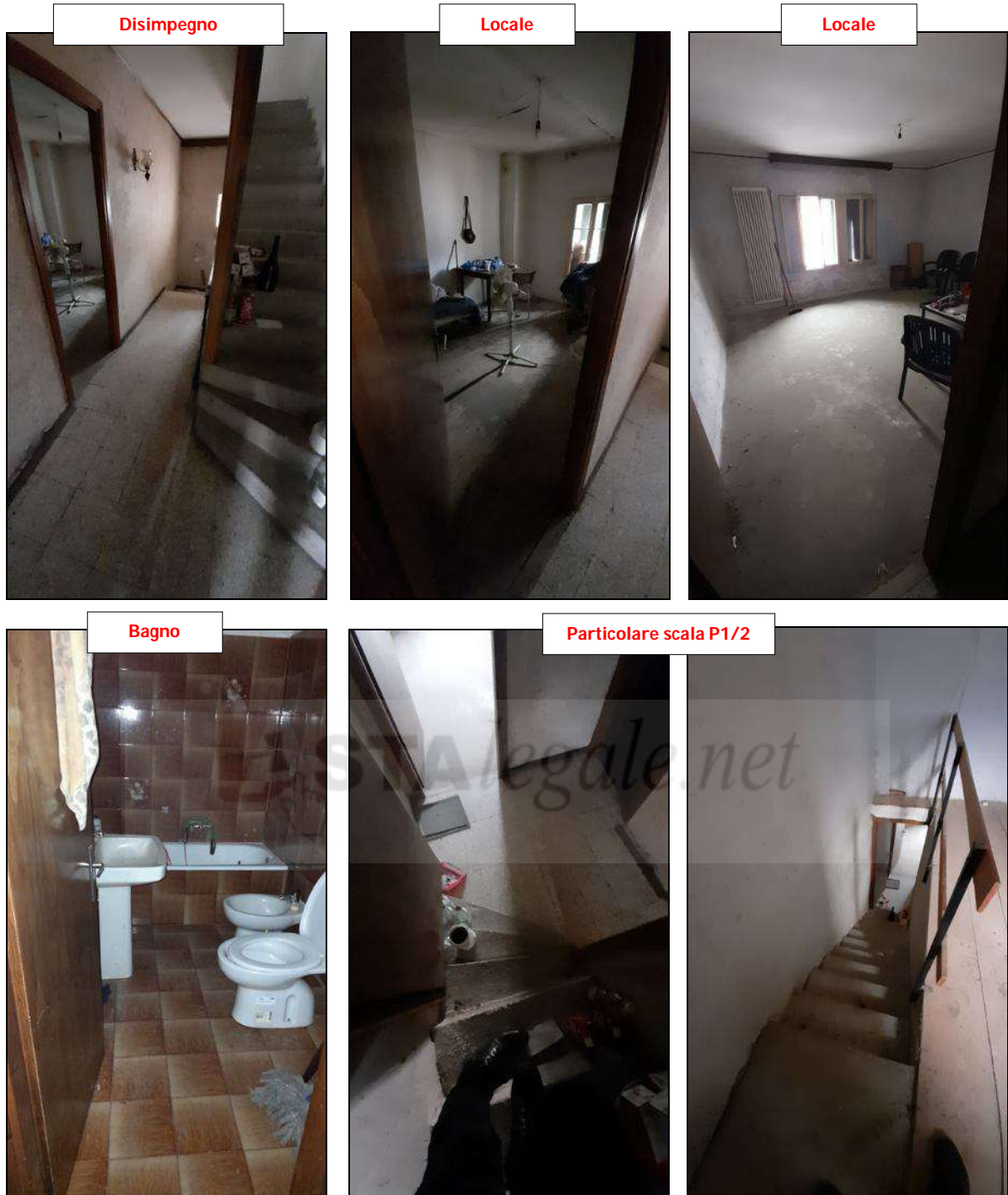


relativamente al PIANO PRIMO

lo stesso ha superfici intonacate e tinteggiate; le porte interne sono in genere di legno; il disimpegno risulta pavimentato con piastrelle di calcestruzzo con a vista graniglia; uno dei locali ha pavimento di legno; uno dei locali risulta privo di pavimento (risulta visibile la superficie in calcestruzzo); il bagno risulta pavimentato con elementi di ceramica come in ceramica risulta realizzato, nello stesso, il rivestimento perimetrale; il bagno risulta dotato di water, bidet, vasca; i serramenti perimetrali sono di legno, dotati di vetro singolo e risultano protetti da oscuri di legno; la rampa scala di collegamento piano primo/secondo risulta priva di rivestimenti particolari;

giudice: Dott. SONIA PANTANO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



relativamente al PIANO SECONDO

lo stesso ha superfici verticali intonacate e tinteggiate; le porte interne sono in genere di legno; i locali hanno il pavimento di legno (trattasi probabilmente della chiusura superiore del solaio); i serramenti esterni sono di legno, dotati di vetro singolo e protetti di oscuri di legno; risulta visibile l'intradosso del superiore solaio realizzato con travi e tavole di legno; la rampa scala di collegamento piano secondo/terzo è di legno;

giudice: Dott. SONIA PANTANO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante

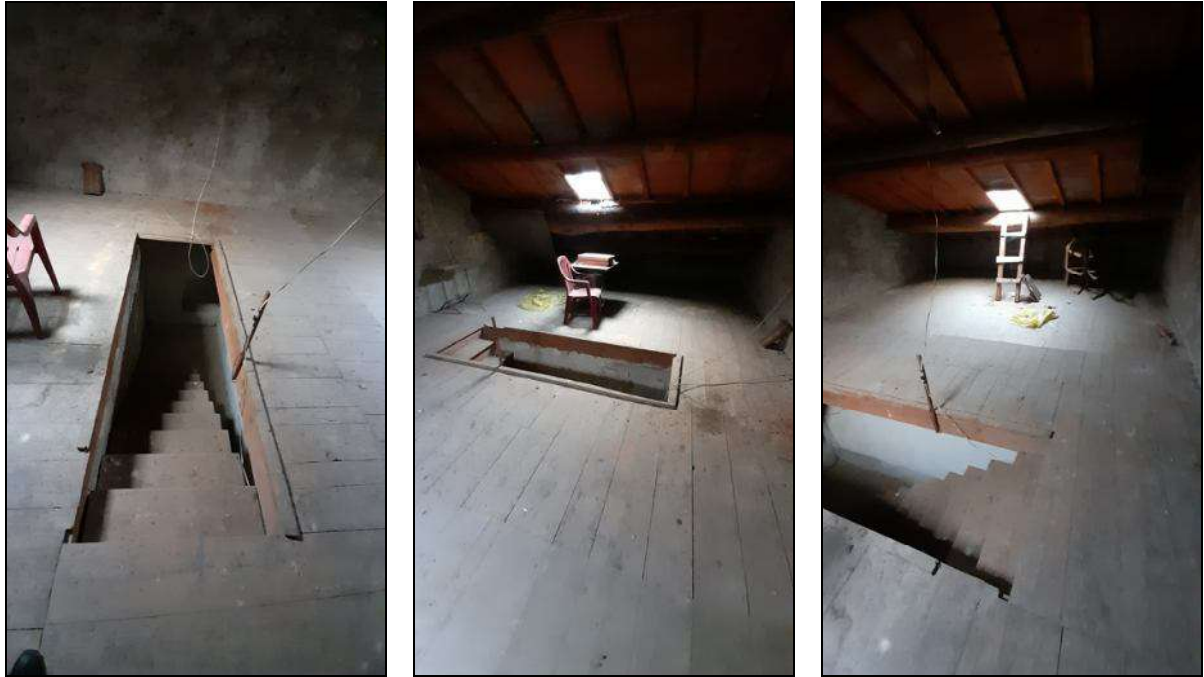


relativamente al PIANO TERZO

lo stesso ha superfici verticali intonacate; il piano ha il pavimento di legno (trattasi probabilmente della chiusura superiore del solaio); risulta visibile l'intradosso del coperto realizzato con struttura portante di legno e chiusura superiore con tavelle; risultano presenti n. 2 modeste botole per il tetto.

giudice: Dott. SONIA PANTANO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



Il Complesso Immobiliare risulta dotato dei seguenti impianti: elettrico (luce e FM); idrico; fognario; riscaldamento a gas con caldaia autonoma, completo di radiatori tubolari (non in tutti i locali); etc.

Le condizioni manutentive, complessive, risultano complessivamente **“SCARSE”**.

Con riferimento agli impianti, considerata la situazione riscontrata durante il sopralluogo, il sottoscritto esperto ritiene che li stessi debbano essere oggetto di puntuale verifica tecnica, attività questa per la quale è indispensabile l'intervento di un professionista impiantistico specializzato.

La superficie commerciale complessiva dei beni identificati con Comune di Crespadoro Fg. 7 particella 529 sub. 1 risulta, eseguiti i conteggi, pari a circa **mq. 175,60**;

Dai controlli eseguite, dalle informazioni ottenute durante il sopralluogo, per il bene considerato nella presente relazione (U.I. Comune di Crespadoro Fg. 7 particella 529 sub. 1) non è stato possibile il recupero dell'Attestato di Prestazione Energetica (**A.P.E.**) pertanto si è provveduto alla redazione dello stesso (Vedi All. 4) attraverso un tecnico ausiliario.

Dai documenti in questione risulta che, per le sue caratteristiche, l'U.I. identificata con Comune di Crespadoro Fg. 7 particella 529 sub. 1 è in **Classe Energetica F**.

3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

3.1 Identificazione catastale:

il bene oggetto di procedura, pignorato, risulta identificato catastalmente con:

COMUNE DI CRESPADORO

Catasto Fabbricati Foglio 7 particella 529 sub. 1 (Vedi All. 5)

3.2 Acquisizione estratto catastale storico aggiornato all'attualità:

è stato acquisito l'estratto in questione (Vedi All. 5).

3.3 Acquisizione planimetria catastale:

giudice: Dott. SONIA PANTANO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante

al fine di acquisire la documentazione è stata eseguita opportuna verifica telematica presso l'Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Vicenza Ufficio Provinciale – Territorio – ottenendo la planimetria allegata alla presente perizia con l'identificativo "3".

3.4 Produzione estratto catastale storico per il periodo precedente alla meccanizzazione del catasto :

premesso che:

- il pignoramento è stato trascritto in data 14 Novembre 2022;
- il termine del periodo anteriore di 20 anni dalla suddetta data di trascrizione corrisponde al 14 Novembre 2002;
- la data di meccanizzazione del Catasto corrisponde al 30 Settembre 1974;
- a seguito delle ricerche NON è stata riscontrata la presenza di atti con data precedente al 30 Settembre 1974 (Vedi successivo Quesito 5 e All.ti 6-7);

il sottoscritto NON rientrando nell'ipotesi prevista, primo atto di acquisto anteriore di venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento, con data precedente alla meccanizzazione del catasto, NON produce l'estratto catastale storico.

3.5 Storia catastale:

il sottoscritto esperto, di seguito, ricostruisce la **storia catastale** indicando, per il bene oggetto di relazione le variazioni intervenute nel tempo, ed in particolare, in ordine temporale dalla meno recente alla più recente:

- presso la Sezione Catasto Terreni

Comune di Crespadoro Fg. 7 particella 529 (Vedi All. 2)

A) particella iniziale Qualità: Ente Urbano superficie: mq. 64; dall'impianto meccanografico del 30/09/1974;

- presso la Sezione Catasto Fabbricati:

Comune di Crespadoro Fg. 7 particella 529 sub. 1 (Vedi All. 5)

A) Comune di Crespadoro Sez. Urb. A Fg. 7 particella 529 da impianto meccanografico del 30/06/1987;

B) VARIAZIONE del 31/12/1964 in atti dal 22/11/1999 AMP (ampliamento) CLS (classamento) (n. 17/1964) annotazione: rif. p. 64 n. 18, attraverso la quale l'U.I. Comune di Crespadoro Sez. Urb. A Fg. 7 particella 529 Categoria: A/4 Classe: 4 Consistenza: 6,5 vani diventa Comune di Crespadoro Fg. 7 particella 529 sub. 1 Categoria: A/4 Classe: 4 Consistenza: 8 vani superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015; data di presentazione della planimetria 31/12/1964, prot. n. 000000017;

Considerata la suddetta storia catastale si precisa che il complesso immobiliare, costituito dall'U.I. identificata con Comune di Crespadoro Fg. 7 particella 529 sub. 1 presso il Catasto Terreni è stato edificato sul terreno identificato con Comune di Crespadoro Foglio 7 particelle 529.

3.6 Rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto:

i dati così come indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto risultano formalmente rispondenti.

giudice: Dott. SONIA PANTANO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante

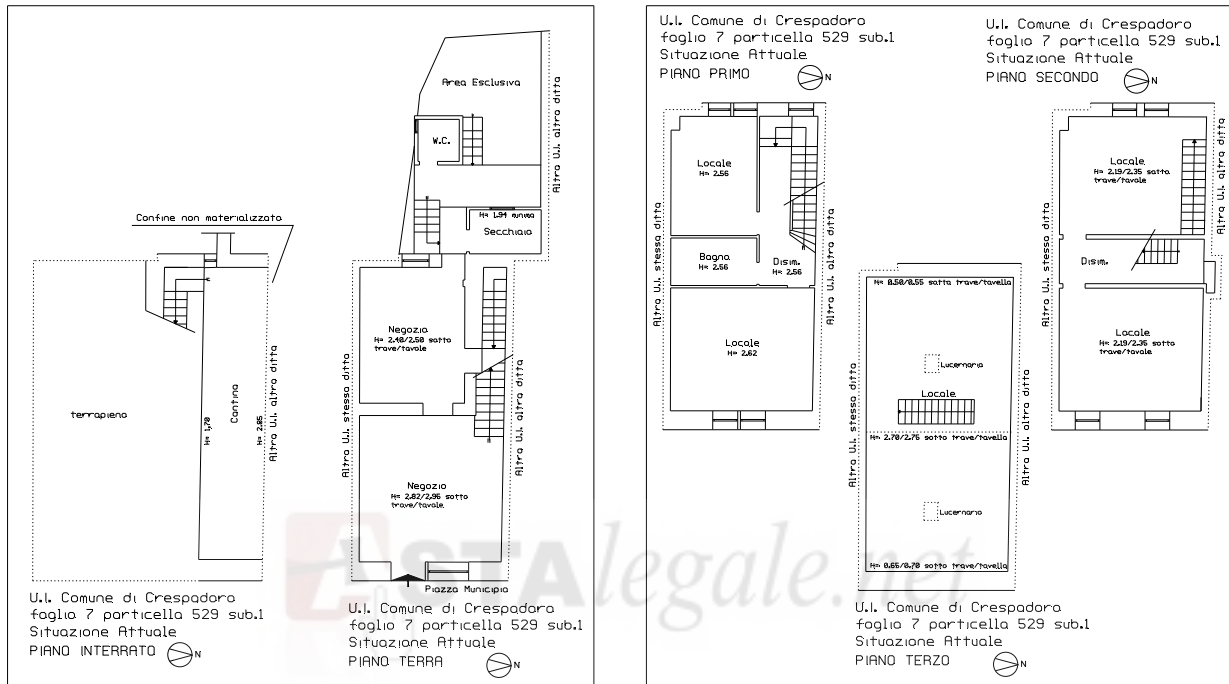
3.7 Variazioni eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte d'ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento:

eseguite le opportune verifiche non sono state riscontrate variazioni.

3.8 Difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale:

U.I. identificata con Comune di Crespadoro Fg. 7 particella 529 sub. 1

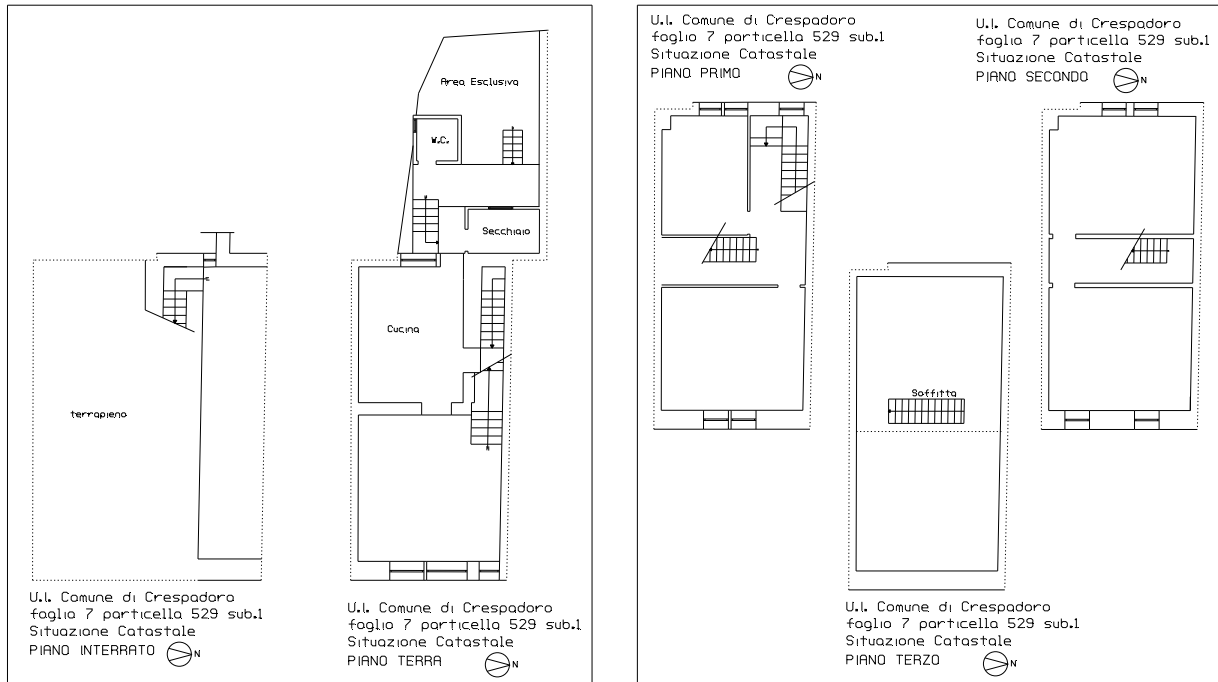
a seguito del confronto tra la situazione reale dei luoghi



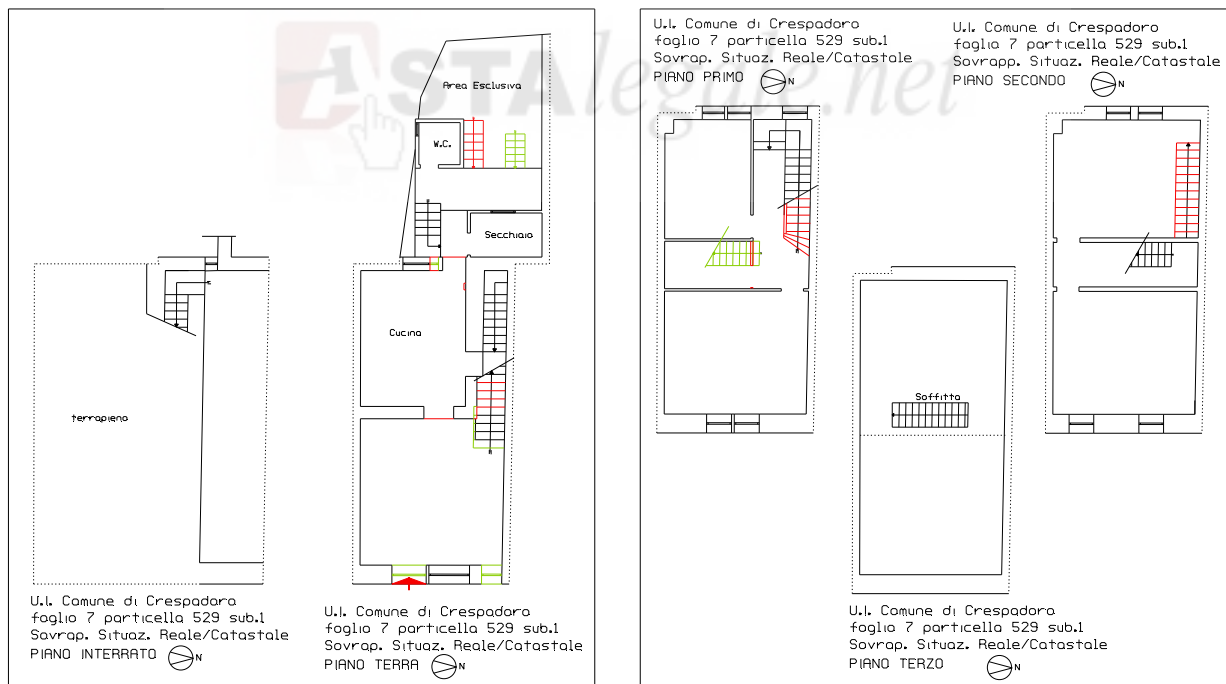
e la situazione riportata nella planimetria catastale attualmente depositata nella banca dati dell'Agazia Entrate Direzione Provinciale di Vicenza Ufficio Provinciale – Territorio – (Vedi All. 3)

giudice: Dott. SONIA PANTANO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



sono state riscontrate difformità riportate nei seguenti grafici



precisando che sono state indicate in verde le difformità tra la situazione reale e la situazione catastale, in rosso le difformità tra la situazione catastale e la situazione reale.

Sulla base di quanto sopra si ritiene che le difformità riscontrate, relativamente alla distribuzione interna (anche se modeste), ma in particolare **relativamente al cambio di destinazione d'uso di parte del piano terra (da residenziale a commerciale)**, incidano così come indicato nelle Circolari 2 e 3 del 2010, Agenzia Entrate –

giudice: Dott. SONIA PANTANO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante

Direzione Provinciale di Vicenza Ufficio Provinciale -Territorio -, sullo stato, sulla consistenza, sulla attribuzione di categoria e di classe, e quindi sulla rendita catastale originaria della U.I., pertanto la planimetria catastale attualmente depositata presso l'archivio della suddetta Agenzia, riferita alla U.I. identificata con Comune di Crespadoro Fg. 7 particella 529 sub. 1 è da considerare non conforme allo stato dei luoghi.

Al fine di risolvere la problematica riscontrata, deve essere redatta opportuna pratica di aggiornamento catastale presso il Catasto Fabbricati (Denuncia Docfa), così da ottenere dall'attuale unica U.I., numero due U.I. con destinazione così come definito dal confronto tra la documentazione urbanistica (vedi All. 10) e quella catastale, con un costo stimato, comprensivo di spese tecniche, diritti, etc., complessivo pari a circa **€1.500,00**;

Il sopracitato importo sarà, successivamente, dedotto dal valore a base d'asta (Vedi quesito 12).

4) PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDE SINTETICA

si veda pag. 2 della presente relazione.

5) RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

5.1 Titolo di acquisto del bene in favore del soggetto Esecutato (Vedi All. 1):

A) Soggetto:

Titoli:

atto di compravendita (Vedi All. 1) stipulato in data 26 luglio 2005 a rogito del Notaio Gianfranco Di Marco di Valdagno (VI), repertorio n. 33.468, registrato a Valdagno il 02 agosto 2005 al numero 946 serie 1T e trascritto a Vicenza il 3 agosto 2005 ai numeri 20719/13132 RG/RP, in forza del quale la parte Esecutata (Signor _____ acquistava dal Signor _____ la quota di piena proprietà di cui lo stesso risultava titolare.

5.2 Elenco atti di acquisto precedenti nel ventennio:

A) Soggetto: _____

B) Soggetto: _____

Titolo:

SUCCESSIONE presentata il 02/02/1990, registrata ad Arzignano il 02/02/1990 al n. 77 Vol. 116, Trascritta a Vicenza in data 08/03/1990 ai n.ri 3129/2304 RG/RP (Vedi All. 6, da _____

C) Soggetto:

Titolo:

COMPRAVENDITA E DIVISIONE del 15/09/1997 n. 84883/14580 Rep./Racc. Notaio Michele Colasanto, registrato ad Arzignano il 29/09/1997 al n. 809 Serie 1, Trascritta a Vicenza in data 01/10/1977 ai n.ri 15294/10771-15295/10772-15296/10773 RG/RP (Vedi All. 7, da _____

D) Soggetto:

Titolo: Vedi Quesito 5.1 (Vedi All. 1, da _____

5.3 In caso di pignoramento di fabbricati, specificare particella di terreno su cui insiste il fabbricato:

il Complesso Immobiliare oggetto di procedura, considerato nella presente relazione, presso il Catasto Terreni, risulta attualmente insistere sul lotto identificato con Comune di Crespadoro Fg. 7 particella 529.

giudice: Dott. SONIA PANTANO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante

Si allega (Vedi All. 8) estratto di mappa wegis, con evidenziato in giallo la stessa.

Nota: l'estratto wegis **NON RISULTA CONFORME ALLO STATO DEI LUOGHI.**

6) REGOLARITA' EDILIZIE E URBANISTICA

6.1 Epoca di realizzazione dell'immobile:

dalle ricerche eseguite presso l'Archivio Edilizia Privata del Comune di Crespadoro, valutata/to anche, relativamente all'U.I. identificata con Comune di Crespadoro Fg. 7 particella 529 sub. 1:

- la data di presentazione della planimetria catastale (31/12/1964, Vedi All. 3);
- la tipologia costruttiva;
- il contesto urbanistico (centro storico di grande interesse, dato riportato nel CDU, Vedi All. 9);

PRESUMIBILMENTE, il Complesso Immobiliare oggetto di procedura è stato realizzato ante 1 settembre 1967, risultando, successivamente, soggetto per una parte del piano terra (vedasi quanto riportato in risposta al successivo quesito 6.2) ad intervento di cambio di destinazione d'uso (non prevedendo, nella pratica depositata, l'esecuzione di opere interne/esterne).

6.2 Estremi dei provvedimenti autorizzativi:

presso l'Archivio Edilizia Privata del Comune di Crespadoro è stato trovato il seguente documento:

- CONCESSIONE EDILIZIA n. 3/2003 prot. 1474 (Vedi All. 10) con oggetto "*Cambio di destinazione d'uso di parte di un fabbricato*".

6.3 Rispondenza della costruzione alle previsioni dei provvedimenti autorizzativi:

U.I. identificata con Comune di Crespadoro Fg. 7 particella 529 sub. 1

il confronto:

- tra la situazione reale dei luoghi;
- con la situazione ottenuta utilizzando come riferimento la documentazione (modesta) recuperata presso

l'archivio edilizia privata del Comune di Crespadoro (Vedi All. 10) e quanto graficamente riportato nella planimetria catastale (Vedi All. 3) ritenendo quest'ultima, PRESUMIBILMENTE, considerato l'anno di presentazione della stessa, presso l'Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Ufficio Provinciale - Territorio – Servizi Catastali, come situazione autorizzata, anche a seguito di opportuno confronto con i tecnici dell'Ufficio edilizia privata del Comune di Crespadoro;

ha messo in evidenza alcune difformità negli stessi termini così come già riportati, nella presente relazione, nei grafici inseriti in risposta al quesito 3.8., precisando che, con riferimento al presente quesito, quanto indicato negli stessi (grafici) in verde corrisponde alle difformità tra la situazione reale e la situazione ritenuta autorizzata, in rosso le difformità tra la situazione ritenuta autorizzata e la situazione reale.

Considerata quanto sopra descritto, l'U.I. identificata con Comune di Crespadoro Fg. 7 particella 529 sub. 1 risulta, nonostante le modeste difformità riscontrate, **NON REGOLARE** dal punto di vista EDILIZIO/URBANISTICO.

Per risolvere quanto sopra, il sottoscritto esperto, stima complessivamente un costo per la redazione delle pratiche; l'invio delle stesse agli Enti preposti per il rilascio delle autorizzazioni; costi/oneri urbanistici; diritti; escluso eventuali non note sanzioni, di circa **€4.000,00** importo, questo, che successivamente, verrà dedotto dal valore a base d'asta (Vedi quesito 12).

giudice: Dott. SONIA PANTANO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante

N.B. si consideri che l'importo sopra indicato potrebbe subire in futuro variazioni dato che lo stesso deriva da una mera stima basata su:

- generiche informazioni ricevute dal Comune di Crespadoro;

- valutazioni/considerazioni sulla documentazione recuperata presso l'Archivio Edilizia privata del Comune di Crespadoro.

La definizione dell'importo certo dei costi da sostenere potrà essere ottenuto, solo ed esclusivamente, nel momento in cui si deciderà di concretizzare la regolarizzazione della U.I. dal punto di vista edilizio/urbanistico attraverso la presentazione di opportuna pratica predisposta nei termini così come verranno concordati con l'ufficio Tecnico del Comune di Crespadoro.

Si rimane a disposizione dell'illustrissimo Giudice e delle parti per qualsiasi eventuale chiarimento.

6.4 Abitabilità e agibilità:

con riferimento al bene oggetto di procedura considerato nella presente relazione, U.I. Comune di Crespadoro Fg. 7 particella 529 sub. 1, considerati i risultati delle ricerche eseguite presso l'Archivio Edilizia Privata del Comune di Crespadoro, lo stesso **RISULTA NON DOTATO DI PERMESSO DI ABITABILITÀ/AGIBILITÀ**.

6.5 Certificato di Destinazione Urbanistica:

è stato acquisito il documento in questione (Vedi All. 9).

Dalla lettura dello stesso il terreno identificato con:

Comune di Crespadoro Fg. 7 particella 529

dal P.A.T.I.

TAV. A1 Carta dei Vincoli e della Pianificazione territoriale, risulta soggetto a:

- Vincolo sismico (Art. 11);
- Centri storici da PTCP (Art. 60);
- Centri Storici di grande interesse;

TAV. A3 Carta delle fragilità, risulta soggetto a:

- Compatibilità geologica (Art. 40) Aree Idonee;

TAV. A4 Carta delle Trasformabilità, risulta soggetto a:

- ATO 04.03 (Art. 47);
- Aree Urbanizzazione Consolidata (Art. 48)
- Centri storici da PTCP (Art. 60);
- Centri Storici di grande interesse;
- Ville Venete (art. 56);

dal P.I. Vigente

- Zona A1 Centro Storico (art. 27);
- Obbligo di P.U.A.
- Vincolo sismico;
- etc.

Nota: si mette in evidenza che ai fini di verificare la presenza di eventuali provvedimenti di tutela, ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i. recante *Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio*, per il bene

giudice: Dott. SONIA PANTANO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante

oggetto di procedura, considerato nella presente relazione è stata inviata opportuna richiesta al Ministero della Cultura Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Verona, Rovigo e Vicenza.

L'Ente in questione ha risposto nei seguenti termini (Vedi All. 11):

“--- l'immobile non è sottoposto a tutela con provvedimento ai sensi della Parte Seconda del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42”.

7) STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

7.1 Debitore:

7.2 Residenza del Debitore (Vedi All. 12):

attualmente così come alla data di trascrizione del pignoramento (14/11/2022) il Signor

7.3 Possesso:

i beni pignorati sono in possesso della parte Esecutata.

7.4 Quantificazione del canone di locazione di mercato:

non viene quantificato alcun canone considerato che i beni oggetto di procedura risultano occupati dai nella presente procedura parte Esecutata.

Nota: si mette in evidenza che all'interno dell'atto di compravendita (Vedi All. 1) nella seconda pagina è stata indicata la presenza di un contratto di locazione ad uso commerciale riguardante il piano terra e primo, stipulato in data 01/03/2003, registrato presso l'Ufficio Entrate di Arzignano in data 18/03/2003 ai n. 549 serie 3. Ai fini di verificare se il contratto in questione risulta ancora attivo, o meno, e/o se sono stati stipulati ulteriori contratti di locazione, per il bene considerato nella presente relazione, è stata inviata opportuna richiesta all'Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Ufficio Territoriale di Vicenza –

L'Ente in questione ha risposto nei seguenti termini (Vedi All. 15):

“Non risultano contratti di locazione o comodati gratuiti (di nessuna specie e natura) in essere inerenti il bene immobile esecutato, così come catastalmente indicato.

Il contratto di locazione ad uso commerciale registrato presso l'Ufficio di Arzignano in data 18/03/2003 al n. 549 in serie 3 risulta concluso alla data del 28/02/2009”.

8) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

TRASCRIZIONI

A) verbale di pignoramento immobili, trascritto a Vicenza in data 03/10/2022 ai n.ri 22112/15553 RG/RP, in forza di provvedimento emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza in data 11/07/2022 n. 3932 Rep. a favore

Grava, oltre ad altro, su U.I. Crespadoro Fg. 7 particella 529 sub. 1;

B) verbale di pignoramento immobili, trascritto a Vicenza in data 14/11/2022 ai n.ri 25750/18058 RG/RP, in forza di provvedimento emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza in data 27/10/2022 n. 5796 Rep. a favore di

giudice: Dott. SONIA PANTANO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante

Grava, oltre ad altro, su U.I. Crespadoro Fg. 7 particella 529 sub. 1;

ISCRIZIONI

A) **ipoteca giudiziale** iscritta a Vicenza in data 29/09/2021 ai n.ri 22323/3519 di RG/RP, nascente da Decreto Ingiuntivo, atto Tribunale di Vicenza n. 2618 Rep. del 31/08/2019, a favore

Capitale € 27.674,39; Interessi € 10.374,61; Spese € 1.591,00; Totale € 40.000,00. Grava, oltre ad altro, su U.I. Crespadoro Fg. 7 particella 529 sub. 1.

8.2 Verificare l'esistenza di regolamento condominiale:

quanto oggetto di procedura, considerato nella presente relazione, non risulta costituito in condominio.

8.3 Elenco degli oneri e vincoli che restano a carico dell'acquirente:

nessun particolare onere e vincolo.

8.4 Elenco degli oneri e dei vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

sulla base dell'elenco di cui al punto precedente iscrizioni ipotecarie, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

9) VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE

quanto oggetto di procedura non ricade su suolo demaniale.

10) ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

non sono noti pesi ed oneri.

11) SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI

IN CORSO

non ci sono spese di gestione non essendo quanto oggetto di stima parte di un complesso costituito in condominio.

12) VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione:

premesso che, nonostante l'impegno, le ricerche effettuate non hanno permesso l'ottenimento di dati di beni simili (comparabili), identificati per tipologia edilizia e costruttiva, da confrontare con i beni oggetto di procedura al fine di applicare il Metodo del confronto (Market Comparison Approach), per la definizione del valore di mercato del bene oggetto della presente procedura esecutiva è stato utilizzato, in alternativa, il metodo del costo (Cost Approach).

Ricordando che:

- il valore di mercato, secondo gli standard internazionali (IVS) 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”;

giudice: Dott. SONIA PANTANO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante

- il valore di mercato è il valore di un bene stimato senza considerare le spese di transazione (Notaio, imposte, etc.) e le spese di trascrizione;

- il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio il finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione;

l'impiego del metodo "COST APPROACH" è possibile nel caso di assenza di mercato, ed è un metodo che mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio eventualmente deprezzato.

Il principio di sostituzione afferma che un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del costo di costruzione di un immobile sostituito che presenta la stessa utilità funzionale; dunque il compratore è disposto a pagare una somma pari al valore del terreno edificabile e il costo di ricostruzione diminuito dal livello di deprezzamento raggiunto dall'immobile esistente al momento della stima.

Il prezzo del "terreno edificabile" può essere ottenuto, valutata la disponibilità di dati sul mercato:

- attraverso l'ottenimento del prezzo medio delle aree edificabili ricadenti nella zona del terreno oggetto di stima, considerate come stretto sostituto;

- attraverso l'applicazione del procedimento Market Comparison Approach (in definitiva trovando dei comparabili);

- attraverso l'applicazione del procedimento di ripartizione del valore dell'immobile (V_i) secondo il rapporto di complementarietà economica (incidenza dell'area) attraverso la formula $V_i = \frac{V_a}{I_a}$

ia (%)

dove: V_i = Valore di costo dell'intervento

V_a = valore di costo dell'area

I_a = incidenza valore costo area/valore costo intervento

La "stima del costo di costruzione a nuovo" va ricercata nei prezzi di mercato degli appalti, quindi recuperando dati dalle imprese edili o, in assenza, da riviste specializzate.

Per il "deprezzamento" maturato, invece, bisogna considerare, a seconda dei casi e se ritenuto opportuno:

- il deperimento fisico, inteso come condizioni dell'immobile a seguito dell'uso e del conseguente logorio delle parti (dello stesso) con il trascorrere del tempo, dove per alcune parti il deperimento può essere recuperato con interventi di manutenzione mentre per altre (parti) può non esservi la giustificazione economica ad intervenire (dovuto, ad esempio, alle caratteristiche del soggetto che lo utilizza, alla esposizione alle intemperie, all'inquinamento, etc.);

- il deperimento funzionale, cioè la non più idoneità, della tipologia di immobile e degli standard costruttivi, alle esigenze dei fruitori (dovuto, ad esempio, al numero dei bagni, alla presenza, o meno dell'ascensore, alla tipologia di riscaldamento, etc.);

- l'obsolescenza economica della costruzione legata, questa, alle condizioni esterne dell'immobile (quali, ad esempio, cambiamenti delle destinazioni delle aree di insediamento, inquinamento, urbanizzazione della zona, etc.).

12.2 Valore di mercato attribuito:

Premesso che:

giudice: Dott. SONIA PANTANO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante

il termine “superficie esterna lorda (SEL)” indica “l’area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,5 dal pavimento”;

la “SEL”

comprende:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, o altro U.I., o parti comuni, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione (se esclusivo) verticale (scale, ascensori, etc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, etc.);
- i condotti verticali dell’aria o altro tipo;

non comprende:

- centrali termiche, sale impianti interne o contigue all’edificio;
- le rampe di accesso esterne non coperte;
- balconi, terrazze e simili;
- il porticato ricavato all’interno della proiezione dell’edificio;
- gli oggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica;

il termine “rapporto mercantile” indica “il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale”;

eseguite le opportune verifiche, fatte/fatti le opportune considerazioni/i conteggi, il sottoscritto esperto ha quindi:

- definito i “dati” (Vedi All. 13 Punti 1);
- definito il “costo di costruzione” (Vedi All. 13 Punti 2);
- indicato i “rapporti mercantili” (Vedi All. 13 Punti 2);
- definito la “superficie commerciale” (Vedi All. 13 Punti 2);
- definito le “spese tecniche” (Vedi All. 13 Punti 3);
- stimato i “costi/oneri urbanistici” (Vedi All. 13 Punti 4);
- calcolato il “costo di acquisto dell’area” (Vedi All. 13 Punti 5) applicando il procedimento di ripartizione del valore dell’immobile secondo il rapporto di complementarità economica (incidenza dell’area);
- calcolato “l’utile del promotore” (Vedi All. 13 Punto 6);
- ai fini del calcolo del deprezzamento fisico (Vedi All. 13 Punto 7) ritenuto di applicare una vetustà: sulla costruzione (intesa come murature, solai, coperto, etc.) di 60 anni su una vita utile di 100 anni; sulle finiture di 50 anni su una vita utile di 50 anni; sugli impianti di 35 anni su una vita utile di 35 anni;
- ritenuto di eseguire i conteggi, ai fini del deprezzamento, utilizzando la formula lineare, in particolare:
 $C_t = C \times (1 - t/n)$ dove:

giudice: Dott. SONIA PANTANO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante

Ct = valore del deprezzamento;
C = costo dell'impianto, delle strutture, delle finiture;
t = vetustà dell'impianto, delle strutture, delle finiture;
n = vita utile dell'impianto, della struttura, delle finiture

ottenendo (Vedi tabella riepilogativa, valutativa, All. 13 Punto 8) utilizzando il metodo "COST APPROACH" che:

- il valore di mercato dell'intero Complesso Immobiliare, con una superficie commerciale di circa mq. 175,60, risulta essere di circa

€104.715,23 (diconsi Euro centoquattromilasettecentoquindici/23);

- il valore unitario a mq, relativo alla superficie commerciale, risulta essere pari a circa **(€104.715,23 : 175,60 mq) €596,33/mq (diconsi Euro cinquecentonovantasei/33 mq).**

Quindi, ricapitolando, considerato che i costi da sostenere per la regolarizzazione delle U.I. oggetto di relazione dal punto di vista:

- catastale risultano pari a circa €1.500,00;
- urbanistico risultano pari a circa €4.000,00;

eseguite gli opportuni conteggi, il valore di mercato dell'intero Complesso Immobiliare, costituito dall'U.I. identificata con Comune di Crespadoro Fg. 7 particella 529 sub. 1, sarà pari a (€104.715,23 - €1.500,00 - €4.000,00) **€99.215,23 (diconsi Euro novantanovemiladuecentoquindici/23).**

Ora considerato/te:

- che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati;
- 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*";
- le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare (elenco non esaustivo):

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle 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, così da rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di considerare quanto sopra e definire il valore a base d'asta, la riduzione del 15 % sui valori di mercato stimati.

Quindi ricapitolando, considerato/ta:

giudice: Dott. SONIA PANTANO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante

- che il valore di mercato stimato risulta essere pari a circa € 99.215,23;
- la riduzione, proposta, del 15% che corrisponde a (€99.215,23 x 0.15) = € 14.882,28;

il **valore a base d'asta** dell'intero Complesso Immobiliare pignorato identificato catastalmente con Comune di Crespadoro Fg. 7 particella 529 sub. 1, corrisponde a circa (€99.215,23 - €14.882,28) **€84.332,95 arrotondato a €84.330,00 (diconsi Euro ottantaquattromilatrecentotrenta/00);**

13) VALUTAZIONE DELLA QUOTA

il pignoramento considera, su quanto oggetto di procedura, considerato nella presente relazione, la quota complessiva del diritto di piena proprietà pari ad 1/1.

14) ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO

per la parte Esecutata sono stati richiesti opportuni Certificati.

Dalla lettura degli stessi (Vedi All. 12) la parte Esecutata risulta:

15) PROBLEMI

A) relativamente alla particella 529 l'estratto wegis NON RISULTA CONFORME ALLO STATO DEI LUOGHI;

B) si segnalano difformità catastali ed edilizio/urbanistiche.

16) VALORI MEDI AGGIUDICAZIONI PRECEDENTI SULLA BASE DELLE INFORMAZIONI DA ASTALEGALE

Il sottoscritto al fine di procedere con l'incarico ha recuperato la documentazione necessaria (Vedi All. 14). Eseguita opportuna analisi della stessa non viene effettuata alcuna verifica dei valori medi di aggiudicazioni precedenti per non avere trovato opportuni "comparabili" da confrontare con quanto oggetto di relazione.

Nota Finale: si precisa che non sono stati/e effettuati/e rilievi topografici, strutturali, impiantistici, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo e/o altri accertamenti, in quanto non oggetto di incarico. La superficie dei terreni è stata ottenuta da visure catastali; le superfici dell'U.I. residenziale oggetto di procedura è stata ottenuta dal confronto incrociato tra le planimetrie catastali e/o grafici allegati alla documentazione urbanistica, con verifica presso i luoghi di alcune misure. Ogni specifica attività di verifica, anche dei confini catastali tramite rilievo topografico o altro, spetta all'aggiudicatario, che dovrà visionare e verificare preventivamente nel dettaglio lo stato dei beni. L'acquisto avverrà come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, senza garanzia per vizi e difetti, sia visibili che occulti. Trattandosi di pignoramento immobiliare, nelle valutazioni e quindi nella vendita sono esclusi gli arredi e i beni mobili di ogni genere. La valutazione dell'immobile viene redatta a corpo, pertanto anche la vendita sarà a corpo e non a misura, precisando che le eventuali differenze di consistenza che si dovessero riscontrare, non daranno luogo a variazioni di prezzo.

Cassola, lì 18/09/2023

L'esperto Incaricato
(firmato digitalmente)

giudice: Dott. SONIA PANTANO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante

ALLEGATI:

- 1 Atto di Compravendita Notaio Gianfranco Di Marco Rep./Racc. n. 33.468/7.352 del 26/07/2005**
- 2 Visura Storica Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio - Sezione Catasto Terreni U.I. Comune di Crespadoro Fg. 7 particella 529**
- 3 Planimetria catastale U.I. Comune di Crespadoro Fg. 7 particella 529 sub. 1**
- 4 Attestazione di Prestazione Energetica (APE) Unità Immobiliare Comune di Crespadoro Fg. 7 particella 529 sub. 1**
- 5 Visura Storica Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio - Sezione Catasto Fabbricati U.I. Comune di Crespadoro Fg. 7 particella 529 sub. 1**
- 6 Nota di Trascrizione n. 3129/2304 RG/RP del 08/03/1990**
- 7 Atto di Compravendita e Divisione Notaio Michele Colasanto Rep./Racc. n. 84.883/14.580 del 15/09/1997**
- 8 Estratto wegis Comune di Crespadoro Fg. 7**
- 9 Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) Comune di Crespadoro Fg. 7 particelle 529 (oltre ad altro)**
- 10 Concessione Edilizia Comune di Crespadoro n. 3/2003 Prot. n. 1474 completa di grafici**
- 11 Risposta, Ministero della Cultura Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e paesaggio per le Province di Verona, Rovigo e Vicenza, sulla presenza o meno di Provvedimenti di Tutela ai sensi del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i.**
- 12 Documentazione Ufficio Anagrafe/Stato Civile Comune di Crespadoro**
- 13 Tabella, prospetti, valutazione, dati, con il metodo “COST APPROACH”**
- 14 File excel fornito da ASTALEGALE con dati risultati aste**
- 15 Risposta, Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Vicenza Ufficio Territoriale di Vicenza, sulla presenza o meno di Contratti di locazione attivi, o meno**
- 16 Grafici situazione reale/catastale U.I. Comune di Crespadoro Fg. 7 particella 529 sub. 1; Nota: li stessi grafici sono da considerare per il confronto reale/ritenuto autorizzato**
- 17 Sovrapposizione MAPPA WEGIS/ORTOFOTO**

FOTO

Cassola, li 18/09/2023

L'esperto Incaricato
(firmato digitalmente)

giudice: Dott. SONIA PANTANO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante