



TRIBUNALE di VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare R.G. n. 316/2020

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Maria Luisa Nitti**

Creditore procedente: **GIGANTE ANNA**

Debitore: ***** *****

Custode: **IVG VICENZA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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



LOTTO 1 di 5

Trattasi terreno edificabile,

situato in Via Ulisse Dellai nel Comune di Piovene Rocchette

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

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

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

Con studio in Caldogno (VI) via Molinetto, 48 36030 Tel/fax: 0444/905877

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

SCHEMA SINTETICA E INDICE

Procedura esecuzione immobiliare n. 316/2020 R.G., promossa da: GIGANTE ANNA nata ad Alberobello (BA) il 06/12/1951 residente a Thiene (VI) in via Antonio di Giussano, 21 C.F. GGN NNA 51T46 A149Q.

contro

***** nato a ***** (****) il ***** C.F. *****
*****, residenti in via ***** a *****
(****).

Diritto (cfr pag. 4): ***** quota 10%, ***** quota 50%,
***** quota 5%, ***** quota 5%, *****
quota 10%, ***** quota 10%, ***** quota 10%.

Bene (cfr pag. 5): trattasi di terreno edificabile ad orografia pianeggiante con accesso diretto dalla pubblica via, di geometria irregolare.

Ubicazione (cfr pag. 5): Comune di **Piovene Rocchette**, Viale Ulisse Dellai.

Stato (cfr pag. 7): buono

Lotti (cfr pag. 21): si

Dati Catastali attuali (cfr pag.8): Comune di **Piovene Rocchette**, Catasto dei Terreni:

Terreno Fg. 5 mapp. 2115 Q.tà PRATO, cl. 1, 53 a 87 ca, RD 38,95 € RA 27,28 €

Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag. 9): no

Irregolarità/abusi (cfr pag. 17): no

Valore di mercato più probabile (cfr pag. 19): € 421.663,34

Valore di mercato più probabile in condizioni di vendita forzata (cfr pag. 20): € **358.400,00**

Valore di mercato della quota pignorata in condizioni di vendita forzata (cfr pag. 20): € **35.800,00**

Vendibilità (cfr pag. 21): buona

Pubblicità (cfr pag. 21): siti internet specializzati, quotidiani d'informazione locali/nazionali, forme di pubblicità commerciale

Occupazione (cfr pag.9): occupato da ESECUTATI

Titolo di occupazione (cfr pag. 11): Proprietà

Oneri (cfr pag. 19): € 0,00

QUESITO

Il giorno 19 novembre 2020 il sottoscritto ing. Pietro Paolo Lucente ha prestato il giuramento in forma telematica ricevendo il seguente quesito:

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

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

In assolvimento all'incarico ricevuto, dopo aver effettuato la verifica della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., il giorno 26 gennaio 2021, a seguito di comunicazione inoltrata alla esecutata e ai legali dal CTU, è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

Durante il sopralluogo sono stati effettuati i rilievi ed il controllo della conformità urbanistica e catastale degli immobili. Nella circostanza sono stati effettuati i rilievi fotografici dell'immobile.

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

CAPITOLO 1 - DESCRIZIONE IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

Diritto

Quota di proprietà di un terreno attualmente coltivato a prato ed inserito nel piano regolatore comunale in ZTO C/2 "Residenziale di Espansione", con accesso diretto dalla pubblica via intestato a ***** nato a PIOVENE ROCCHETTE il ***** C.F. ***** per la quota del 10%, ***** nata a PIOVENE ROCCHETTE il 17/03/1920 C.F. ***** per la quota del 50%, *****

***** nato a ***** il ***** C.F. ***** per la quota del 5%,
***** nata a ***** il ***** C.F. ***** per la quota
del 5%, ***** nata a ***** il ***** C.F. *****
per la quota del 10%, ***** nata a ***** il ***** C.F.
***** per la quota del 10%, ***** nata a ***** il
***** C.F. ***** per la quota del 10%.

Bene e ubicazione

Trattasi di terreno pianeggiante coltivato a prato ed inserito nel piano regolatore comunale in ZTO C/2, sito in Comune di Piovene Rocchette in Via Dellai.

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

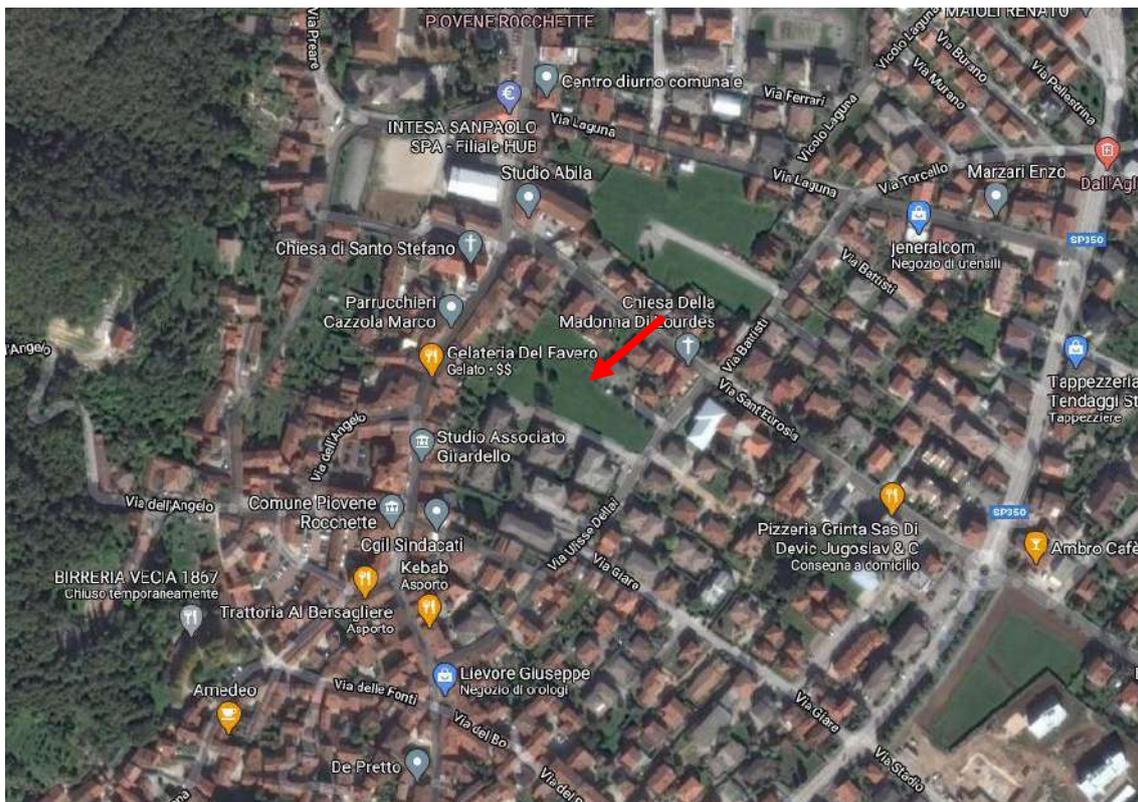


Figura 1. Foto aerea immobile.

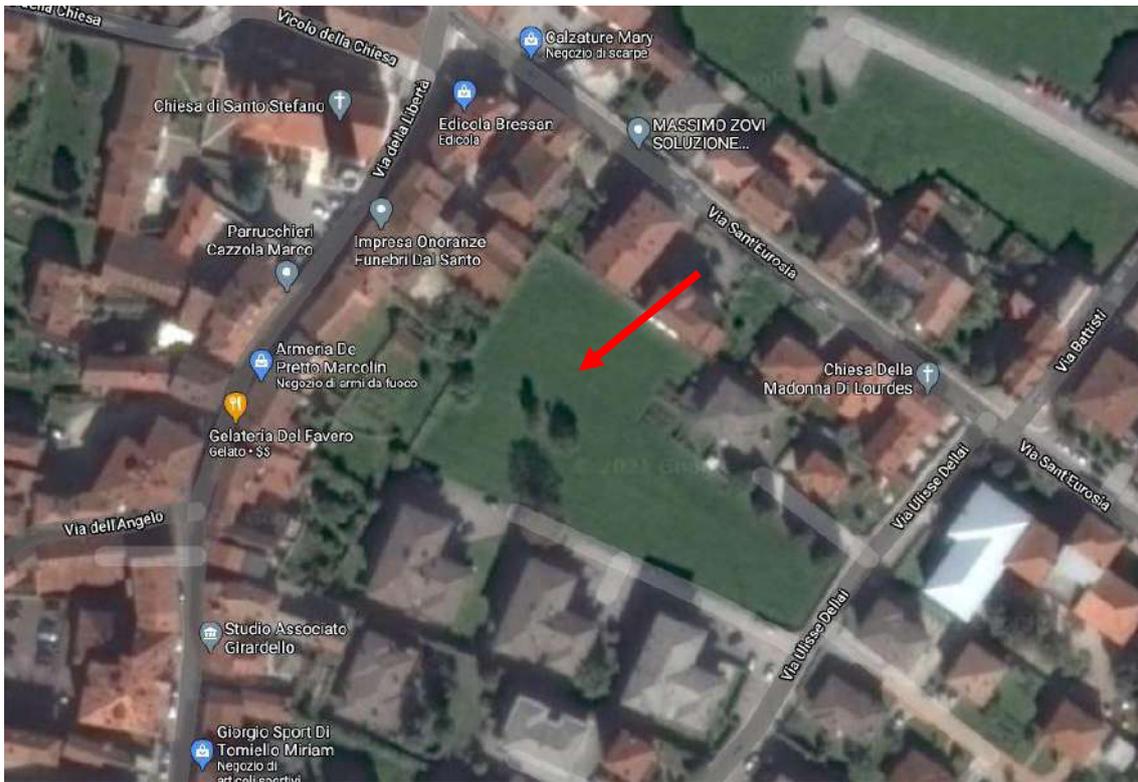


Figura 2. Foto aerea immobile (ingrandimento).

Descrizione generale sintetica

Trattasi di terreno ad orografia pianeggiante, attualmente coltivato a prato.

Lo stato di manutenzione e conservazione è buono.

Si allegano nel seguito alcune foto del bene



Figura 3. Foto immobile.

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

Terreno Fg. 5 mapp. 2115

Descrizione generale terreno MAPP. 2115

Il bene oggetto della presente perizia è un terreno sito nel centro del comune di Piovene Rocchette, direttamente accessibile dalla pubblica via, attualmente è coltivato a prato con alcune alberature a medio fusto.

Il bene, per tutta la sua superficie ricade, come risulta dal Certificato di destinazione Urbanistica (CDU) allegato alla presente, nel piano regolatore cittadino in ZTO C/2 ed è quindi edificabile (cfr. capitolo 5).

Il subject ha le seguenti le caratteristiche dimensionali:

- superficie catastale 5387,00 mq;

CAPITOLO 2 – IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI BENI E DESCRIZIONE CATASTALE

Diritto

Quota di proprietà di un terreno edificabile.

Intestato a ***** nato a ***** il ***** C.F. ***** per la quota del 10%, ***** nata a ***** il 17/03/1920 C.F. ***** per la quota del 50%, ***** nato a ***** il ***** C.F. ***** per la quota del 5%, ***** nata a ***** il ***** C.F. ***** per la quota del 5%, ***** nata a ***** il ***** C.F. ***** per la quota del 10%, ***** nata a ***** il ***** C.F. ***** per la quota del 10%, ***** nata a ***** il ***** C.F. ***** per la quota del 10%, ***** nata a ***** il ***** C.F. ***** per la quota del 10%.

Descrizione e storia catastale

Dati catastali attuali: Comune di **Piovene Rocchette**, Catasto dei Terreni:

Terreno Fg. 5 mapp. 2115 Q.tà PRATO, cl. 1, 53 a 87 ca, RD 38,95 € RA 27,28 €

intestato a:

***** quota 10%, ***** quota 50%, ***** quota 5%, ***** quota 5%, ***** quota 10%, ***** quota 10%, ***** quota 10%.

Confini

Per il terreno, N.E.S.O. mapp.li 1152-1510-1398-1796-1637, via Dellai, mapp.li 1835-1813-1834, mapp.li 215-212-211-1288-1287-206.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

I dati del pignoramento sono stati indicati in modo corretto.

Estratto di mappa catastale



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

Servitù: nessuna

Convenzioni edilizio-urbanistico: no

Vincoli storico-artistici: no

Contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria: no

Prelazione agraria: no

Altri vincoli o oneri: no

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli

- **trascrizione** contro, Tribunale Civile e Penale, Atto Esecutivo o Cautelare, Verbale di pignoramento immobili, Registro Particolare 6982 Registro Generale 9520 del 21/10/2020, nascente da Atto Giudiziario n. 2399 del 18/07/2020 a firma Tribunale di Vicenza (VI) a favore di **GIGANTE ANNA** e contro ***** *****, immobili colpiti da sequestro individuati nel comune di **Piovene Rocchette, Fg. 5 mapp. 213 sub 1-2-3-4 mapp. 215 mapp. 2115.**

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

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

- **trascrizione** contro, Tribunale Civile e Penale, Atto Esecutivo o Cautelare, Verbale di pignoramento immobili, Registro Particolare 6982 Registro Generale 9520 del 21/10/2020, nascente da Atto Giudiziario n. 2399 del 18/07/2020 a firma Tribunale di Vicenza (VI) a favore di **GIGANTE ANNA** e contro ***** *****, immobili colpiti da sequestro individuati nel comune di **Piovene Rocchette, Fg. 5 mapp. 213 sub 1-2-3-4 mapp. 215 mapp. 2115.**

Vincoli e oneri giuridici che rimarranno a carico dell'acquirente

- **nessuno**

Oneri Condominiali

Trattasi di terreno.

Suolo demaniale

L'immobile non ricade su suolo demaniale.

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

Nessuno.

CAPITOLO 4 – RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA E STORIA CATASTALE

Atti di provenienza

Titolo di acquisto del debitore: Successione

- All'esecutato ***** nato a ***** il ***** C.F. ***** per la quota di 2/30 i beni sono pervenuti con atto di successione in morte di ***** in data ***** registrata a Schio in data 04/01/2001 Vol. 675 n. 26 e per la ulteriore quota di 1/30 i beni sono pervenuti con atto di successione in morte di ***** in data ***** registrata a Schio in data 06/11/2008 Vol. 2008 n. 646
- Ai Sig.ri ***** nata a ***** il ***** C.F. ***** e ***** nato a ***** il ***** C.F. ***** per la quota di 1/2 ciascuno i beni sono pervenuti con atto di successione in morte di ***** in data ***** registrata a Schio in data 14/08/1987 Vol. 595 n. 74

Storia catastale

Dati catastali attuali

Comune di **Piovene Rocchette**, Catasto dei Terreni:

Terreno Fg. 5 mapp. 2115 Q.tà PRATO, cl. 1, 53 a 87 ca, RD 38,95 € RA 27,28 €

il tutto intestato a: ***** ***** quota 10%, ***** ***** quota 50%,
***** ***** quota 5%, ***** ***** quota 5%, ***** *****
quota 10%, ***** ***** quota 10%, ***** ***** quota 10%.

Variazioni storiche

Dalla data di identificazione al bene era assegnato in numero mappale 220; a seguito di un frazionamento divisionale che ne ha ridotto la superficie catastale ha cambiato identificativo assumendo la numerazione odierna.

CAPITOLO 5 – REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

Inquadramento urbanistico

Dal punto di vista urbanistico, come si evince dal CDU e dall'estratto del Piano degli Interventi, la particella n.ro 2115 risulta sita in ZTO C/2 – Zone Residenziali di Espansione. Per maggior dettaglio si allega nel seguito un estratto PI vigente del Comune di Piovene Rocchette, con l'indicazione del fabbricato in esame e l'estratto delle NTO.

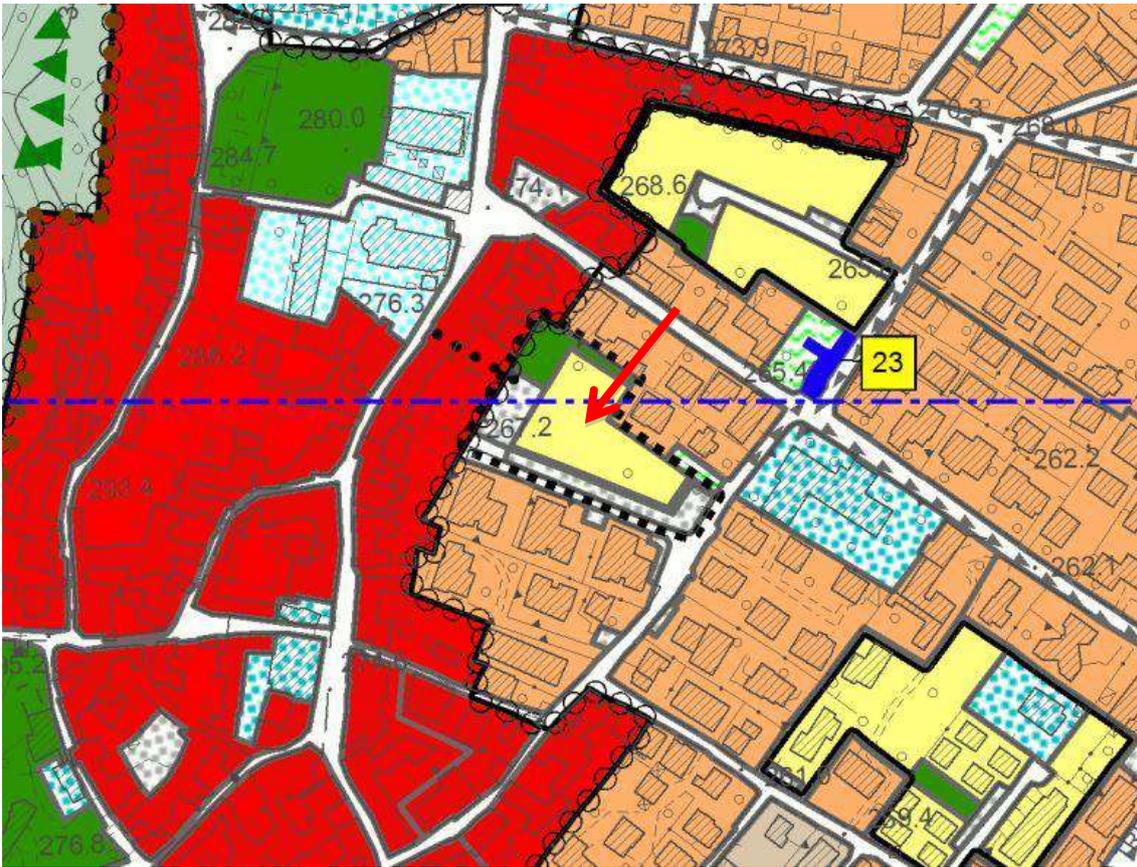


Figura 5. Estratto Zonizzazione PRG del comune di Piovene Rocchette.

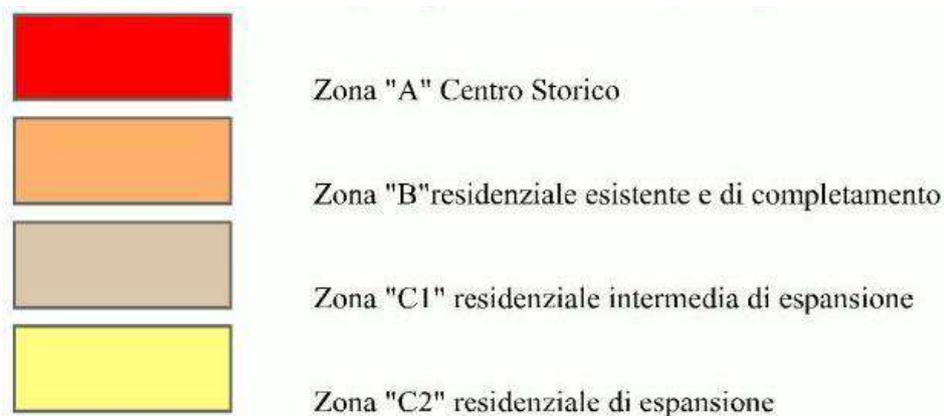


Figura 6. Estratto Legenda Zonizzazione PI del comune di Piovene Rocchette.

ART. 21 Z.T.O. DI TIPO "C2": RESIDENZIALI DI ESPANSIONE

- 1- Comprende aree destinate all'espansione dell'edificato con destinazione prevalentemente residenziale: in tali aree il P.I. si attua mediante Strumento Urbanistico Attuativo;
- 2- Lo Strumento urbanistico attuativo dovrà prevedere spazi destinati a verde pubblico e a parcheggi, quale dotazione di aree a standard primari, nella misura minima indicata per le

specifiche zone nella successiva tabella, fatta salva l'indicazione grafica delle tavole di PI di attrezzature pubbliche inserite all'interno del perimetro dei PUA.

Le aree relative alle opere di urbanizzazione secondaria, vanno conferite nelle zone appositamente indicate nelle tavole di P.I. Per i piani attuativi dovrà essere prevista quota parte delle aree per urbanizzazione secondaria secondo le quantità fissate dal Consiglio Comunale.

La dotazione di aree a parcheggio relativa a ogni intervento di nuova edificazione nonché di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso, anche parziale in destinazioni d'uso commerciale e/o direzionale, corrisponde a quella stabilita dall'art. 14 delle presenti norme

3- Le tipologie edilizie di seguito indicate hanno carattere orientativo: qualora in sede di Strumento Urbanistico Attuativo fossero proposte diverse tipologie edilizie, ne dovrà essere adeguatamente illustrata la motivazione e a questa dovrà essere fatto esplicito riferimento al momento dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale.

PARAMETRI EDIFICATORI RELATIVI ALLE Z.T.O. DI TIPO C2 "RESIDENZIALI DI ESPANSIONE"

N.	I.T.	R.C.T.%	H. MAX ML	TIPOLOGIA ED.
2	0,9	30	7,50	BIFAM/SCHIERA
3	1,0	30	7,50	BIFAM/SCHIERA
4	1,0	40	7,50	BIFAM/SCHIERA
5	1,5	40	8,00	BIFAM/SCHIERA
6	1,0	30	7,50	BIFAM/SCHIERA
7	1,0	30	7,50	BIFAM/SCHIERA
8 -12	CONFERMATO IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE			
13	1,0	30	7,50	BIFAM/SCHIERA
14	1,5	40	8,00	CORTE/BLOCCO
15 -16	CONFERMATO IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE			
17	CONFERMATO IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE			
18	0,5	15	7,50	BIFAM/SCHIERA
24	1,0	30	7,50	BIFAM/SCHIERA
26 -27	1,0	30	7,50	BIFAM/SCHIERA
28	1,0	30	8,00	BIFAM/SCHIERA
29 -30	PER L'AREA PERIMETRATA CONFERMATO IL P. di L.			
31	1,5	40	8,00	CORTE/BLOCCO
32	1,0	30	7,50	BIFAM/SCHIERA
33	0,6	30	7,50	BIFAM/SCHIERA
34	0,5	30	7,50	BIFAM/SCHIERA

35	0,5	30	7,50	BIFAM/SCHIERA
36	1,0	30	7,50	BIFAM/SCHIERA
37	1,0	30	7,50	BIFAM/SCHIERA
38	1,0	30	7,50	BIFAM/SCHIERA
39	1,0	30	7,50	BIFAM/SCHIERA
40	1,0	30	9,00	CORTE/BLOCCO
41	0,5	15	7,50	BIFAM/SCHIERA
42	1,0	30	7,50	BIFAM/SCHIERA
43	1,0	30	7,50	BIFAM/SCHIERA

ZONA C2	STANDARD MINIMI PREVISTI
2,4,6,7,13,24A,26,27,28,31,32,34,35,36,37,38,39	come da PUA convenzionato
3,14,19,22,23,24B,25	12 mq/ab., di cui almeno il 50% a parcheggio, il rimanente a verde e attrezzature
5	dovrà essere ceduta al comune l'area a parcheggio e verde pubblico realizzata sul lato sud del comparto. Anche in caso di ristrutturazione urbanistica dovrà essere mantenuto uno spazio aperto in asse con l'ingresso della scuola, in modo da consentire la realizzazione di un collegamento alla scuola elementare da via Falcone e Borsellino.
8,12,15,16,17,29,30	CONFERMATO IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE
33	3.5 mq/ab. a parcheggio e 6 mq/ab. a verde - cessione gratuita area a standard graficizzata per realizzazione attrezzature pubbliche
18,41	12 mq/ab., di cui almeno il 50% a parcheggio, il rimanente fino alla concorrenza del 50% della superficie territoriale cessione gratuita per realizzazione attrezzature pubbliche
40	vedi allegato grafico VP/2
43	30 mq/ab., da destinarsi al 40% a parcheggi e al 60% a verde e attrezzature. La viabilità di progetto non concorre al calcolo dell'indice di edificabilità

Nella cartografia di PI sono individuati i PUA vigenti e collaudati, in cui, in caso di nuove costruzioni, valgono le specifiche norme di piano.

Per i Piani di Lottizzazione relativi alle zone C2/8, C2/9, C2/10, C2/11, C2/12, C2/15, C2/16, C2/17, C2/29, C2/30, l'indice di edificazione fondiaria è aumentato da 0.8 mc/mq a 1 mc/mq: l'eventuale ulteriore dotazione di aree da destinare a verde pubblico e a parcheggio va conferita nelle aree appositamente indicate nel P.I.; in alternativa ne è consentita la conversione in numerario; per le zone oggetto di piano attuativo confermato, valgono i parametri edilizi del piano stesso come normativa generale che restano in vigore dopo la scadenza di detti piani.

Negli ambiti di intervento unitario comprendente le ZTO di tipo C2 contrassegnate con i numeri 2, 3, 4, 14, 32, 33, 34, 35, e 40 l'indice di edificabilità di cui all'elenco del precedente comma 3 s'intende applicato, secondo criterio perequativo, anche alle porzioni destinate ad attrezzature

pubbliche incluse nel perimetro. Tali parti a destinazione pubblica possono subire, purché a parità di superficie complessiva, trasposizioni conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e delle attrezzature pubbliche all'interno del perimetro dello strumento urbanistico attuativo, e vanno cedute a titolo gratuito; all'interno delle stesse si intendono ricomprese le aree a standard da conferire nella misura precedentemente indicata dal comma 2 del presente articolo.

Per le aree contrassegnate con i numeri 2, 3 5 e 14, ricadenti all'interno delle Z.T.O. di tipo "C2", non oltre il 40% del volume totale previsto e realizzato potrà avere destinazione commerciale, direzionale e attività compatibili col carattere residenziale della zona. Per l'eventuale destinazione commerciale-direzionale, si dovrà prevedere una dotazione di standard come da art. 14 delle presenti NTA.

Distanze dai confini: 5 metri, salvo accordi tra confinanti mediante vincolo registrato e sottoscritto.

Per lo Strumento Urbanistico Attuativo che comprende la zona C2/40 è fatto obbligo di localizzare le aree a parcheggio in modo che risultino a servizio del vicino complesso scolastico da un lato e del centro storico dall'altro, secondo le indicazioni a carattere prescrittivo contenute nell'allegato grafico VP/2, che per il resto costituisce orientamento alla progettazione.

La viabilità di progetto graficizzata negli elaborati del PI all'interno degli ambiti d'intervento unitario con obbligo di Strumento Urbanistico Attuativo comprendenti una o più zone di tipo C.2 può essere parzialmente modificata in sede di strumento attuativo e, se non diversamente specificato, concorre al calcolo della capacità edificatoria dell'area

L'edificazione nella ZTO C2/42 dovrà rispettare i limiti di legge riguardanti le distanze previste dagli allevamenti zootecnici.

Nelle zone C2 nn. 18 e n. 41 valgono le seguenti prescrizioni:

- i. Attuazione mediante uno strumento urbanistico attuativo unitario per ciascuna zona;
- ii. L'indice di edificabilità territoriale di 0,5 mc/mq si applica alla superficie compresa nell'ambito territoriale di intervento del PUA
- iii. La superficie da destinare complessivamente a standard urbanistici primari e secondari da cedere gratuitamente al Comune non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'apposita tabella.

Per le zone C2 nn. 18 e 41 valgono le seguenti prescrizioni:

- in sede di rilascio dei Permessi a Costruire, la viabilità dovrà essere adeguata ai minimi previsti dal Codice della Strada. Inoltre, si prescrive che in nuovi accessi carrai dovranno essere arretrati di minimo ml 4,50 dalla carreggiata al fine di permettere la sosta dei veicoli senza intralciare la viabilità principale. Infine si prescrive che, dovranno essere ricavati gli standard a parcheggio nella misura di un posto auto per ogni nuova unità che si andrà ad edificare;
- dovrà essere posta particolare attenzione alla definizione delle soluzioni architettoniche e formali nonché alla scelta dei materiali ed alle colorazioni al fine di favorire un corretto inserimento delle esistenti e nuove strutture nell'ambiente circostante e mitigarne, per quanto possibile, l'impatto visivo;
- le viabilità interne ai SUA dovranno raccordarsi con la struttura viaria esistente al contorno. Le aree standard "Verde Pubblico", dovranno essere di norma accorpate in un'unica area, al fine di evitare l'individuazione di superfici non funzionali alla manutenzione ed all'utilizzo da parte dei futuri residenti. Gli spazi a parcheggio di standard invece, dovranno essere equamente distribuiti lungo la strada di SUA, al servizio delle abitazioni;
- le recinzioni delle aree, in particolare quelle poste sui fronti stradali, dovranno essere possibilmente trasparenti (reti, grigliati metallici) e/o meglio se siepi verdi per un'altezza massima non superiore a quanto prevede la vigente normativa. Poiché le recinzioni costituiscono un elemento visibile di particolare importanza ai fini della riqualificazione delle zone e aree, le soluzioni proposte in fase esecutiva dovranno ricercare l'omogeneità tipologica e cromatica
- al fine della tutela del paesaggio, dovranno esser messe a dimora lungo la viabilità e lungo i confini, filari di alberature autoctone, caratteristiche della zona, d'alto fusto, atte a mascherare e mitigare le aree. Inoltre tutti gli spazi liberi, non occupati da strade, pertanto: area di manovra o parcheggi, devono essere mantenuti a verde, ed il terreno deve essere il più possibile permeabile, con il concorso di essenze arboree e arbustive tipiche della zona nel rispetto delle indicazioni e delle essenze.

Zona C2/5 (ex-Imper):

Dovrà essere redatto un nuovo PUA, che preveda il completamento delle opere di urbanizzazione ed il recupero/completamento degli edifici esistenti, ovvero la loro sostituzione con nuove volumetrie sulla base dei parametri indicati nelle precedenti tabelle.

Difformità catastali

Dal confronto tra quanto indicato nella mappa catastale dell'unità immobiliare pignorata e quanto rilevato in loco non si riscontrano difformità.

CAPITOLO 6 – VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

Lotti

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

Metodo di valutazione

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

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

“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

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

La “superficie commerciale” degli immobili viene valutata come la superficie netta dell'intero terreno.

Stima del valore di mercato con il metodo IVS-MCA

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

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

Comparabile 1

Comune di Piovene Rocchette, terreno edificabile residenziale da lottizzare di mq. 4.576 vicino a parco giochi pubblico, luogo tranquillo. Prezzo di vendita € 280.000,00.

Comparabile 2

Comune di Piovene Rocchette, in posizione soleggiata e tranquilla, lotto edificabile residenziale di 790 mq. Prezzo di vendita € 95.000,00.

Comparabile 3

Comune di Piovene Rocchette, comodo al centro in zona tranquilla e soleggiata, terreno edificabile di mq. 600. Prezzo di vendita € 105.000,00.

Valore di mercato

A seguito dell'analisi dei prezzi e l'applicazione del metodo di mercato IVS (vedi allegati) il più probabile valore di mercato si attesta a **€ 421.663,34**

Adeguamenti e correzioni della stima

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

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

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

Inoltre, considerato:

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

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

Calcolo del valore a base d'asta

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

Valore di mercato stimato:	€ 421 663,34
Riduzione per vendita forzata (15%)	-€ 63 249,50
Oneri di regolarizzazione edilizia e catastale:	€ 0,00
Totale valore a base d'asta	€ 358 413,84
Valore a base d'asta della quota	€ 35 841,38

attotondato a

€ 35 800,00 (trentacinquemilaottocento/00)

Confronto con trasferimenti pregressi

L'intero immobile, è pervenuto agli attuali proprietari per successione.

Giudizio di vendibilità

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

Forme di pubblicità

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

Giudizio di comoda divisibilità

L'immobile non è comodamente divisibile in quanto trattasi di appartamento in condominio con autorimessa e posto auto.

Fonti di informazione

Agenzie immobiliari, studi notarili, annunci immobiliari.

CAPITOLO 7 – RESIDENZA, STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO**Dati debitori eseguiti**

a ***** nato a ***** il ***** C.F. *****.

Residenza debitore

Il Sig. ***** risulta avere residenza a Piovene Rocchette in via ***** dal *****.

Stato civile e regime patrimoniale

Il Sig. ***** risultava essere coniugato con ***** e di avere contratto il matrimonio a ***** in data ***** Con decreto in data

***** del Tribunale di Vicenza è stata omologata la separazione personale consensuale dei coniugi.

ELENCO ALLEGATI

1. Comunicazione alle parti
2. Atti urbanistici
3. Visure catastali ed estratto di mappa
4. Sovrapposizione foto satellitare con mappa catastale SOGEI
5. Atto di provenienza
6. Documentazione fotografica
7. Stato di famiglia e stato civile degli esecutati
8. Stima economica

Vicenza, 12 maggio 2021

L'esperto

Ing. Lucente Pietro Paolo