



# 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 2 di 5**

Unità Commerciale al piano terra,

situata in Via della Libertà 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](mailto:studiolucente@gmail.com) - PEC: [pietropaolo.lucente@ingpec.eu](mailto:pietropaolo.lucente@ingpec.eu)*

**SCHEDA 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 Piovene Rocchette (VI) il \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*,  
residente in via Ulisse Dellai, 21 a Piovene Rocchette (VI).

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

**Bene** (cfr pag. 5): trattasi di negozio al piano terreno in edificio a destinazione mista

**Ubicazione** (cfr pag. 5): Comune di **Piovene Rocchette**, Via della Libertà, 61.

**Stato** (cfr pag. 7): discreto

**Lotti** (cfr pag. 23): si

**Dati Catastali attuali** (cfr pag.10): Comune di **Piovene Rocchette**, Catasto dei Fabbricati:

Negozio Fg. 5 mapp. 213 sub. 1, Cat. C/1, cl. 4, cons. 22 m<sup>2</sup>, sup. cat. 27 m<sup>2</sup> 402,22 €

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

**Irregolarità/abusi** (cfr pag. 21): si

**Valore di mercato più probabile** (cfr pag. 21): € 49.996,42

**Valore di mercato più probabile in condizioni di vendita forzata** (cfr pag. 23): €. **41.496,95**

**Valore della quota pignorata in condizioni di vendita forzata** (cfr pag. 23): €. **4.100,00**

**Vendibilità** (cfr pag. 23): scarsa

**Pubblicità** (cfr pag. 23): siti internet specializzati, quotidiani d'informazione locali/nazionali, forme di pubblicità commerciale

**Occupazione** (cfr pag.12): LOCATO

**Titolo di occupazione** (cfr pag. 14): contratto di locazione

**Oneri** (cfr pag. 21): € 1.000,00

**APE** (cfr pag. 14): si classe **F**

## **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 unità immobiliare a destinazione commerciale al piano terra di un edificio nel contro di Piovene Rocchette intestato a \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\* per la quota del 10%, \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* 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 unità immobiliare a destinazione commerciale, sita in Comune di Piovene Rocchette in Via della Libertà, 61.

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/](http://www.google.it/maps/))

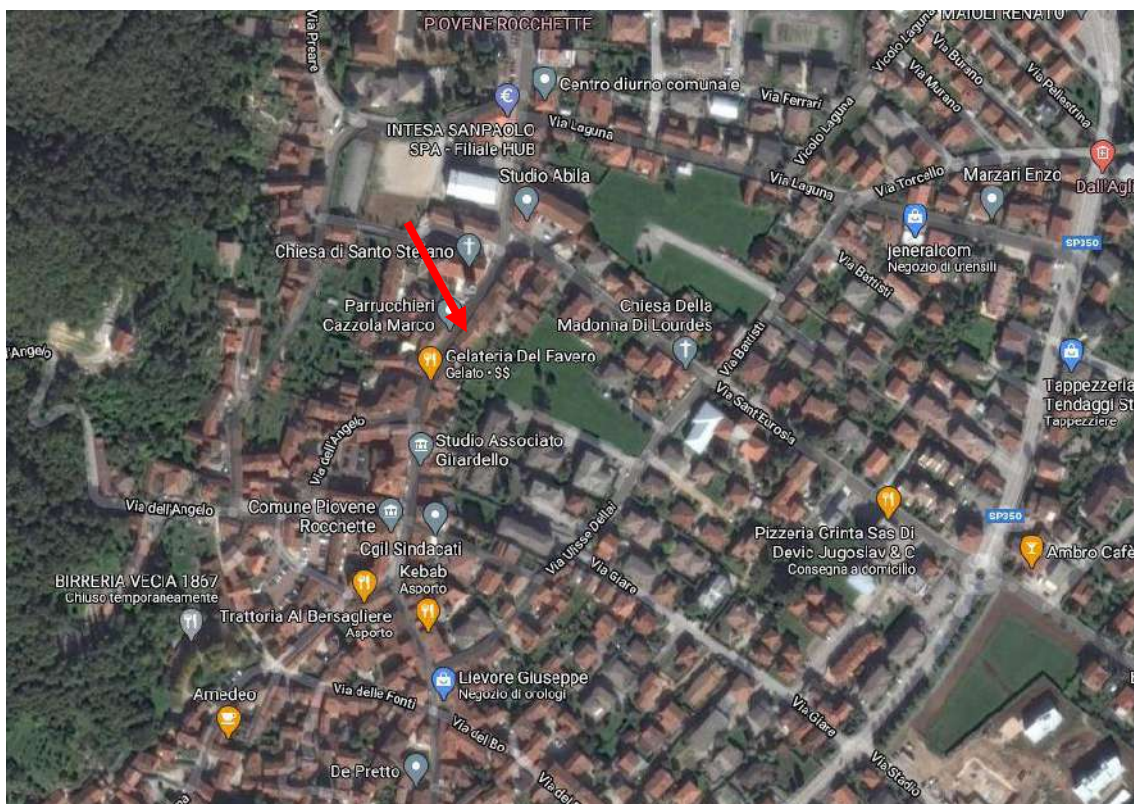
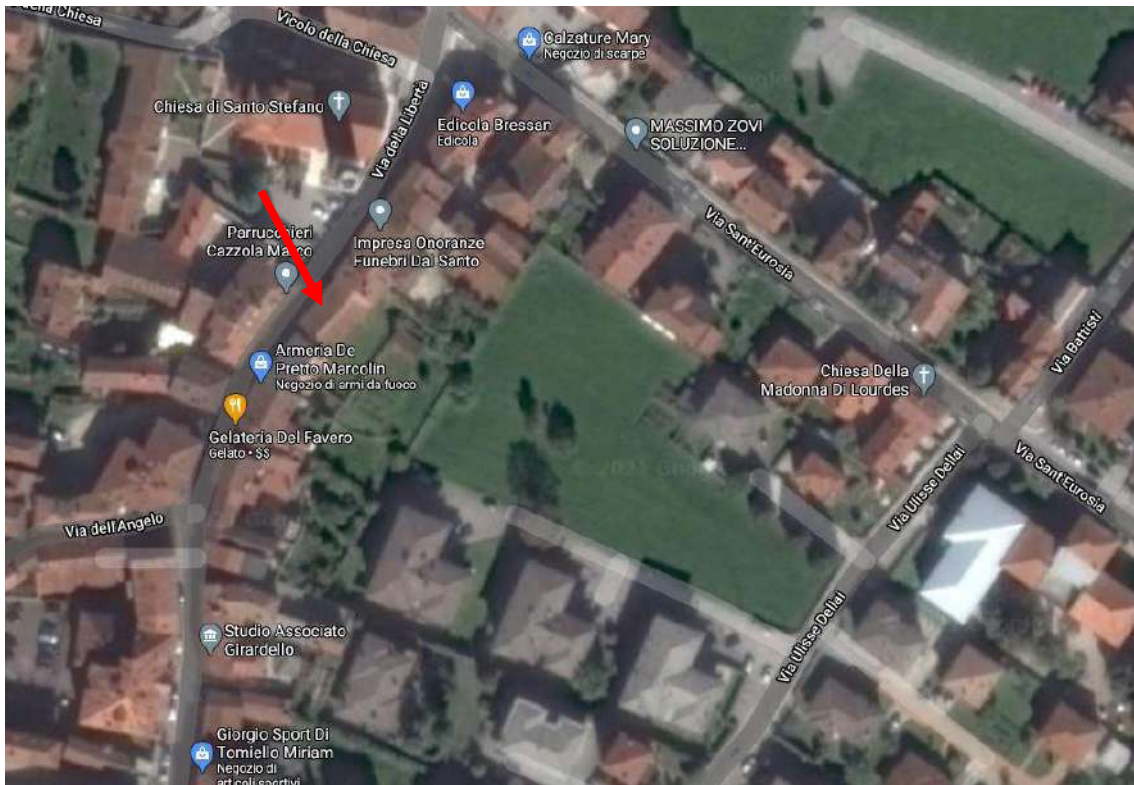


Figura 1. Foto aerea immobile.



**Figura 2. Foto aerea immobile (ingrandimento).**

### **Descrizione generale sintetica**

Trattasi di unità immobiliare commerciale al piano terra di un edifici a destinazione mista, con vetrina espositiva sul fronte strada e locale accessorio con piccolo w.c..

Lo stato di manutenzione e conservazione è discreto.

Si allegano nel seguito alcune foto dell'immobile



**Figura 3. Foto immobile.**

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

Negozio Fg. 5 mapp. 213 sub. 1

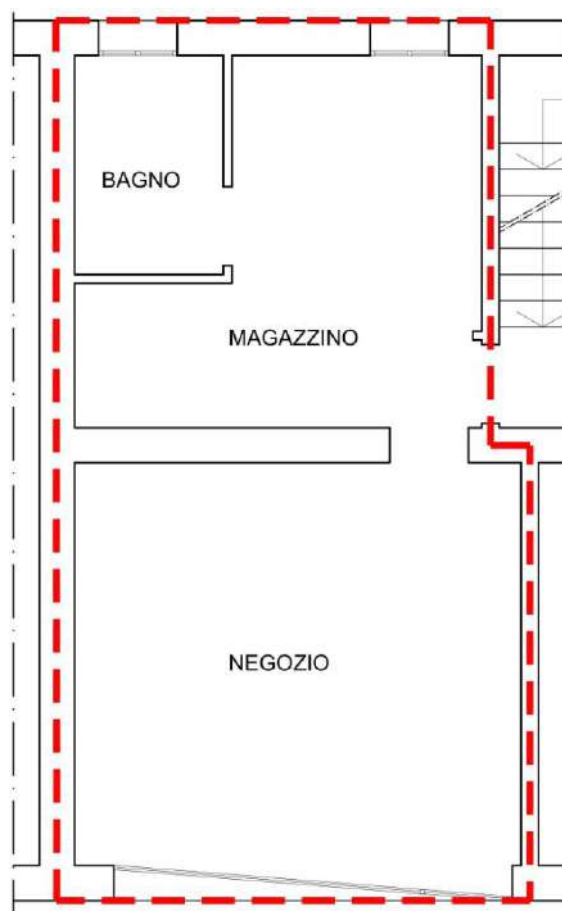
### **Descrizione generale negozio SUB. 1**

Il bene oggetto della presente perizia è una unità commerciale sita nel centro del comune di Piovene Rocchette, prospiciente alla pubblica via della Libertà; il bene è composto da tre vani tra loro collegati, la zona espositiva con vetrina sul fronte strada, il retrobottega adibito a magazzino ove è stato ricavato, mediante partizioni in cartongesso, un piccolo W.C.

Il subject ha le seguenti le caratteristiche dimensionali:

- Altezza media interna h 2,40 ml al controsoffitto
- superficie commerciale 52,00 mq;

Si riporta di seguito lo schema planimetrico dell'unità commerciale.



**Figura 4. Schema planimetrico unità commerciale.**

Il negozio in oggetto è disposto su un piano fuori terra, con doppio affaccio a Nord-Est e a Nord-Ovest. Sul versante Nord-Ovest si trova l'ingresso.

I serramenti delle finestre sono in legno con vetrocamera con chiusure oscuranti balconi in legno, la vetrina espositiva con porta di accesso è in telaio metallico vetro semplice, dotata di serranda metallica a maglie larghe.

La pavimentazione dell'unità immobiliare è in piastrelle di ceramica di tonalità chiara su tutti i locali, lo stato di conservazione è discreto. Il bagno è dotato di w.c. e lavandino.

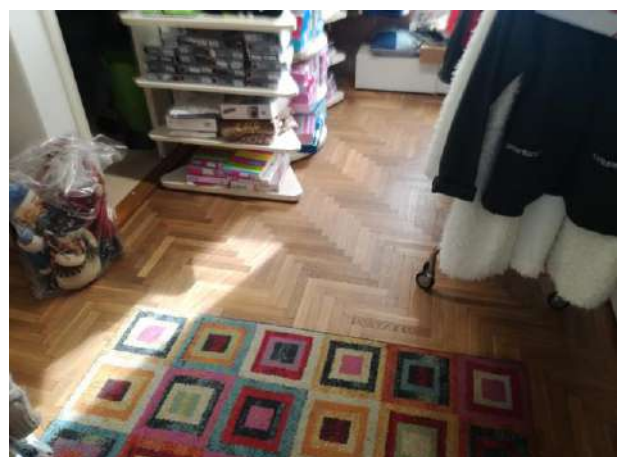
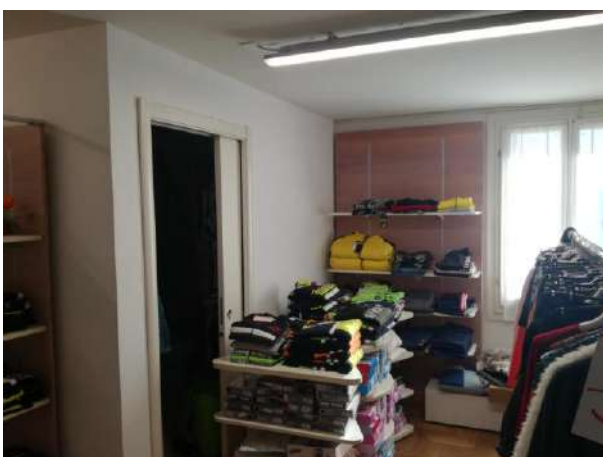
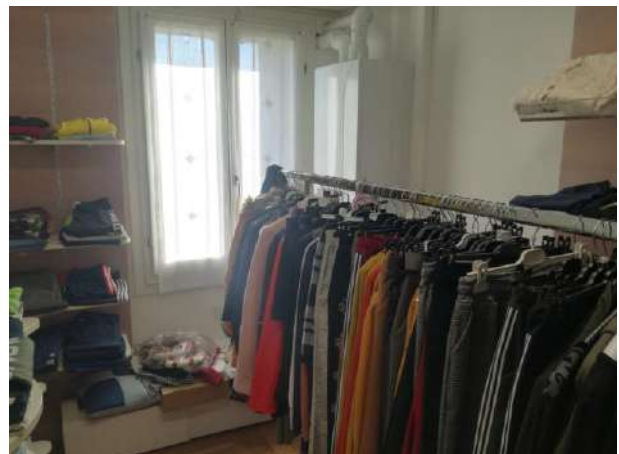
Le pareti interne sono in laterizio intonacato a fino e tinteggiato con colori all'acqua, il soffitto è stato ribassato mediante controsoffittatura in pannelli di cartongesso.

L'immobile è riscaldato da impianto termico a termosifoni con caldaia nel magazzino, nella zona espositiva è presente uno split per il raffrescamento estivo.



Tutti gli impianti (elettrico, acqua e gas) sono sottotraccia, non è quindi possibile definire il loro stato di manutenzione.

Si riportano di seguito alcune foto interne dell'immobile.



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

## **Impianti**

Impianto termico del tipo idronico con tubazioni sottotraccia, corpi scaldanti a radiatori su parete esterna e caldaia pensile posizionata nel magazzino.

Impianto elettrico sottotraccia

con dotazione normale per le unità commerciali.

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

## **Necessità di interventi manutentivi urgenti**

Non si rileva alcuna manutenzione straordinaria urgente da effettuare.

## **Certificazione energetica**

È stato redatto, in data 13/03/2021 l'attestato di Prestazione Energetica (APE) dal quale si evince la classe energetica **F** Dell'immobile.

## **CAPITOLO 2 – IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI BENI E DESCRIZIONE CATASTALE**

### **Diritto**

Quota di proprietà di una unità commerciale al piano terra.

Intestato a \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\* per la quota del 10%, \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\* per la quota del 50%, \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\* per la quota del 5%, \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il 27/10/1969 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%.

## Descrizione e storia catastale

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

Negozio Fg. 5 mapp. 213 sub. 1, Cat. C/1, cl. 4, cons. 22 m<sup>2</sup>, sup. cat. 27 m<sup>2</sup> 402,22 €

intestato a:

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

## Confini

Per il negozio, N.E.S.O. via della Libertà, vano scala sub. 3, portico sub. 3, muro perimetrale esterno su mapp. 213.

## Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

I dati del pignoramento sono stati indicati in modo corretto.

## Planimetrie catastali

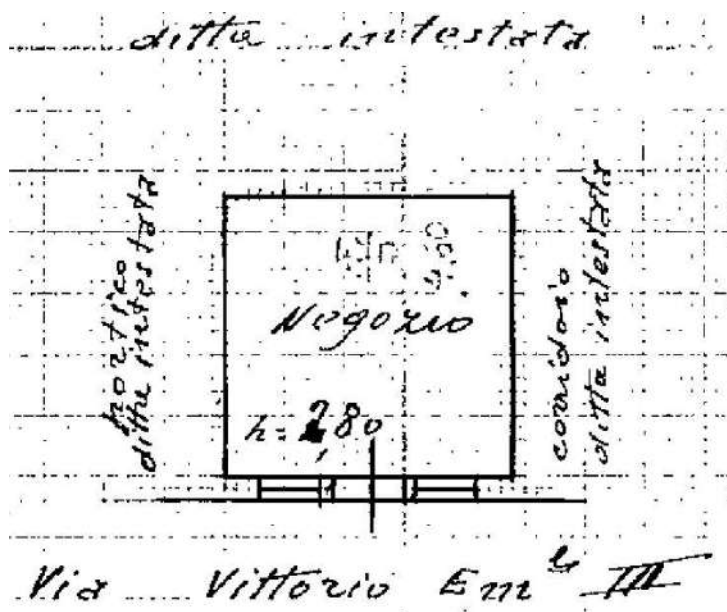


Figura 6. Estratto planimetria catastale unità immobiliare.

## Estratto di mappa catastale



Figura 7. Estratto mappa catastale.

**Stato di possesso**

Attualmente gli immobili sono locati in forza di contratto di locazione stipulato in data 01/03/2009 e registrato a Schio in data 06/03/2009 n. 492 serie 3 oggetto di proroga sino al 28/02/2027; il canone di locazione è pari a 3.360,00 €/anno.

Da fonte del borsino immobiliare il canone medio per immobili della stessa tipologia è pari a 5,06 €/mq per un canone anno esigibile di:

$$5,06 \text{ €/mq} \times 52 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = 3.157,44\text{€}$$

**Tabella superfici con rapporti mercantili e calcolo superficie commerciale**

Destinazione	sup. Lorda mq	rapporto mercantile %	Sup. Commerciale mq
Negoziò al piano terra	52,00	100%	52,00

### **CAPITOLO 3 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

#### **Vincoli e oneri giuridici**

Usufrutto, uso, abitazione: no

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 emesso dal Tribunale di Vicenza (VI) a favore di **GIGANTE ANNA** e contro \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, immobili colpiti da sequestro individuati nel comune di **Piovene Rocchette, Fig. 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 emesso dal Tribunale di Vicenza (VI) a favore di **GIGANTE ANNA** e contro \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, immobili colpiti da sequestro individuati nel comune di **Piovene Rocchette, Fig. 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**

L'immobile non è costituito a condominio, e da quanto appreso in sede di sopralluogo non vi sono spese comuni che devono essere suddivise tra le unità immobiliari.

### **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 12/07/2000 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 09/01/2008 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 25/02/1987 registrata a Schio in data 14/08/1987 Vol. 595 n. 74

### **Storia catastale**

#### Dati catastali attuali

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

Negozio Fg. 5 mapp. 213 sub. 1, Cat. C/1, cl. 4, cons. 22 m<sup>2</sup>, sup. cat. 27 m<sup>2</sup> 402,22 €

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

### Variazioni storiche

L'immobile non ha cambiato identificativo catastale dalla data del suo primo accatastamento (vedi capitolo regolarità catastale).

## **CAPITOLO 5 – REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE**

### **Inquadramento urbanistico**

Dal punto di vista urbanistico, come si evince dall'estratto del Piano degli Interventi, la particella n.ro 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.

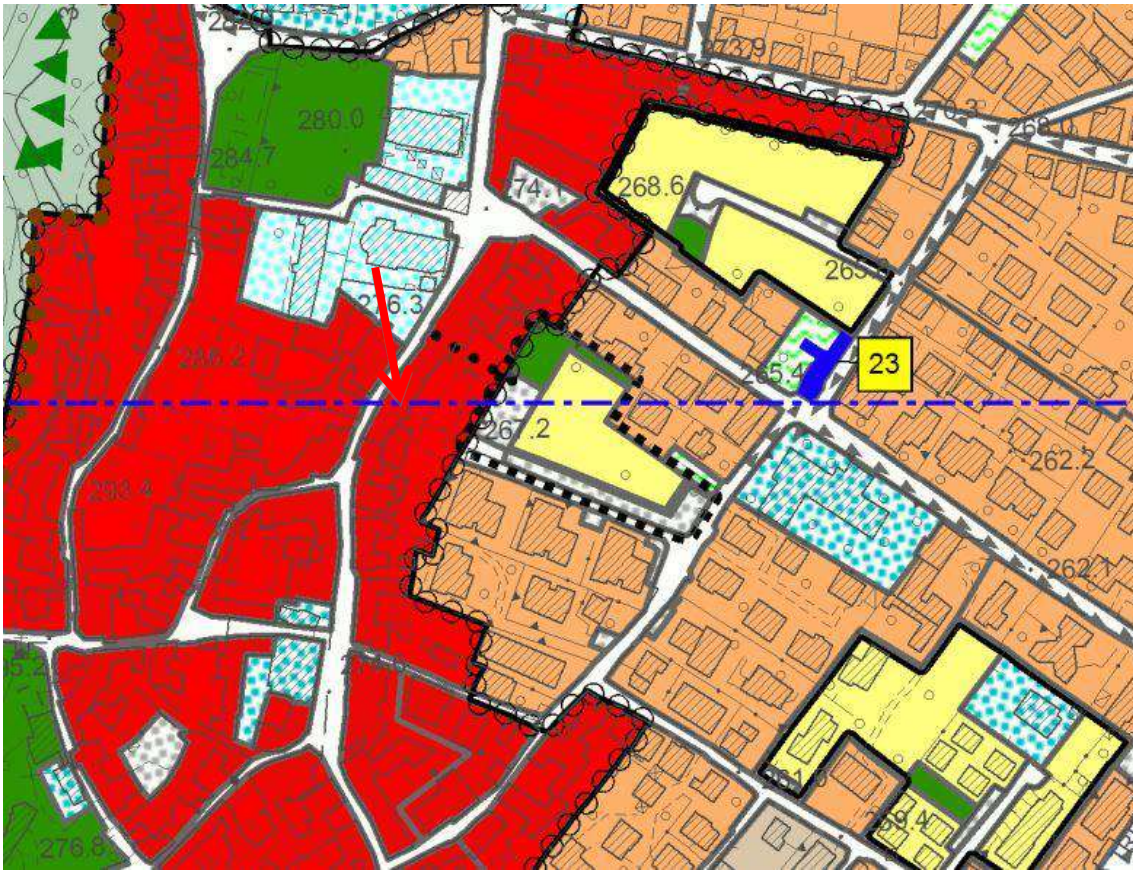


Figura 8. Estratto Zonizzazione PRG del comune di Piovene Rocchette.

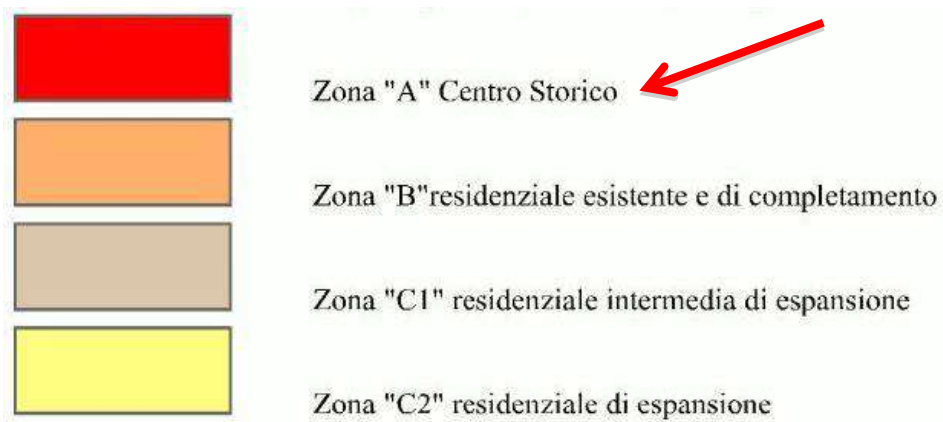


Figura 9. Estratto Legenda Zonizzazione PI del comune di Piovene Rocchette.

### ART. 18 Z.T.O. DI TIPO "A": CENTRO STORICO

Comprende la parte del territorio comunale interessata dall'agglomerato urbano che riveste carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, nonché le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, dell'agglomerato stesso.



Per le particolari condizioni di degrado si rende necessario il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio edilizio stesso.

Tale zona è individuata come "zona di recupero" ed è assoggettata a Piano di Recupero obbligatorio ai sensi degli artt. 27 e 28 della Legge 05.08.1978 n. 457.

All'interno dell'area già assoggettata a Strumento Urbanistico Attuativo (Piano di Recupero di iniziativa pubblica), valgono le disposizioni da questo stabilite e vengono confermate dal PI alla tavola 3 Centro Storico e nelle schede di analisi e prescrizioni sui singoli edifici allegate al Piano di Recupero del Centro Storico e successive modifiche ed integrazioni.

Per la zona "A" comprendente il Villaggio Lanerossi si rimanda allo specifico Piano di Recupero, redatto nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- Indice di Edificabilità Territoriale: 1,3 mc/mq calcolati su tutta l'area perimetrata comprese le aree a parco e attrezzature.
- Standard urbanistici: da localizzare secondo la legislazione vigente con priorità per quelle aree già indicate dal P.R.G. all'interno dell'area.
- Altezza massima delle fronti dei fabbricati: ml. 9,50

Sulle altre aree, fino all'approvazione del Piano di Recupero, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e, sugli edifici non segnalati, di ristrutturazione edilizia di tipo 1.

Parametri urbanistici:

- Indice di Edificabilità Territoriale: non superiore del 20% del volume esistente all'interno di ciascuna zona perimetrata;
- Altezza massima delle fronti del fabbricato: non maggiore di quella degli edifici circostanti di interesse ambientale e comunque mai superiore a 10,00 ml.
- Le distanze da osservare dalle strade e dai confini, nonché il distacco tra gli edifici, possono essere diverse da quelle generalmente previste dal Regolamento Edilizio ai sensi dell'art. 9, ultimo comma del D.M. LL.PP. 02.04.1968 n. 1444, e saranno precisate dallo Strumento Urbanistico Attuativo con previsioni planivolumetriche.

- Standard Urbanistici: il P.I. ha individuato le aree da destinare a opere di urbanizzazione primaria e secondaria relativamente a tutti gli insediamenti esistenti e alle ulteriori capacità residenziali. Per le ulteriori eventuali destinazioni d'uso non residenziali si richiama la disciplina di cui al precedente articolo “norme comuni alle zone residenziali”.

### **Titoli abilitativi edilizi**

L'unità immobiliare è stata oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- ✓ L.E. n. 32 rilasciata dal Sindaco di Piovene Rocchette rilasciata in data 24/04/1975 per lavori di sistemazione esterna facciata con ricavo di due vetrine per negozi;
- ✓ PC/70/2011 rilasciato dal responsabile del servizio urbanistica-edilizia ed ambiente del Comune di Piovene Rocchette in data 02/12/2011 per lavori di realizzazione di un servizio igienico in negozio esistente con inizio lavori in data 06/12/2011 e fine lavori in data 30/12/2011.

### **Difformità edilizio-urbanistiche**

Dal confronto tra quanto rappresentato negli elaborati grafici della pratica edilizia più recente depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale e quanto rilevato in loco non si sono riscontrate difformità

### **Difformità catastali**

Dal confronto tra quanto indicato nella planimetria catastale dell'unità immobiliare pignorata e quanto rilevato in loco si riscontra il mancato aggiornamento catastale della planimetria successivo ai lavori di ampliamento dell'unità con accorpamento del locale magazzino sul retro e successiva creazione del w.c.

### **Regolarizzazione edilizio-urbanistica e relativi costi**

Dovrà essere presentata pratica per l'aggiornamento catastale del bene, rispondente a quanto graficamente rappresentato nella più recente pratica edilizia ed allo stato dei luoghi.

## **CAPITOLO 6 – VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI**

### **Lotti**

Si ritiene utile la divisione in lotti dei beni oggetto di stima.

### **Metodo di valutazione**

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

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

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

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

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

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

La SEL include:

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

La SEL non include:

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

### **Stima del valore di mercato con il metodo IVS-MCA**

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

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

#### Comparabile 1

Comune di Piovene Rocchette, Negozio e magazzino in contesto semicentrale con traffico regolare. Le unità sono parte di un edificio storico ristrutturato nel 1992. Negozio al piano terra con un unico ambiente con bagno ed antibagno sul retro. Pavimento in ceramica, infissi in legno, alluminio e vetro, superficie commerciale 78,40 mq. Prezzo di vendita €. 50.000,00.

#### Comparabile 2

Comune di Piovene Rocchette, in zona centrale negozio di circa 80 mq codi cui 30 mq di parte commerciale e 50 mq a magazzino, i locali necessita di una parziale ristrutturazione. Prezzo di vendita €. 32.000,00.

### Comparabile 3

Comune di Piovene Rocchette, in prossimità del centro del paese negozio di buona superficie totalmente indipendente al piano terra di un edificio di due unità con ampio parcheggio privato. Prezzo di vendita €. 65.000,00.

### **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 **€ 52.734,19**

### **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:        | € 1.000,00 |
| 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:	€ 52 734,19
Riduzione per vendita forzata (15%)	-€ 7 910,13
Oneri di regolarizzazione edilizia e catastale:	-€ 1 000,00
Totale valore a base d'asta	€ 43 824,06
Valore quota a base d'asta	€ 4 382,41

attotondato a € 4 300,00 (quattromilaquattrocento/00)

**Confronto con trasferimenti pregressi**

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

**Giudizio di vendibilità**

Considerato il contesto urbano, lo stato di manutenzione e la quota di proprietà oggetto di pignoramento l'immobile ha una scarse 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 negozio al piano terreno in edificio a destinazione mista.

**Fonti di informazione**

Agenzie immobiliari, studi notarili, annunci immobiliari.

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

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

**Residenza debitore**

Il Sig. \*\*\*\*\* risulta avere residenza a \*\*\*\*\* in via  
\*\*\*\*\* dal \*\*\*\*\*.

**Stato civile e regime patrimoniale**

Il Sig. \*\*\*\*\* risultava essere coniugato con GIGANTE ANNA 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 esegutati
8. Stima economica

Vicenza, 13 maggio 2021

L'esperto

Ing. Lucente Pietro Paolo