



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

333/2021

GIUDICE:
dott.ssa Sonia Pantano

CUSTODE:
IVG di Vicenza

ELABORATO PERITALE

LOTTO 2 (di 4)

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:
Domenico Gasparotto

C.F. GSPDNC60D11F306H
Studio in MAROSTICA (VI) Via Panica, 79
P.E.C. domenico.gasparotto@archiworldpec.it

Arch. **Gasparotto Domenico**, Via Panica, 79 - 36063 Marostica (VI).
Tel. 0424470313, Cell. 3472788258, PEC: domenico.gasparotto@archiworldpec.it

Pag.1/21

LOTTO 2 - SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 333/2021

Diritto (cfr pag. 5):	proprietà dell'intero lotto 1/1;
Immobile (cfr pag. 3):	Lotto 2(di 4): nuovo fabbricato a due piani, con abitazione al piano terra e laboratorio al piano seminterrato;
Ubicazione (pag. 4):	via Xausa s.n.c., fraz. Lusiana, Lusiana-Conco (VI);
Stato (cfr pag. 11):	in discrete condizioni di manutenzione (in parte da ultimare);
Dati catastali (cfr pag. 4):	comune di Comune di Lusiana-Conco (VI), sezione Lusiana - Catasto fabbricati, Foglio 29 - mapp. 1068: - sub 5 – categoria A/3 (abitazione economica), rendita € 223,11; - sub 6 – categoria C/6 (autorimessa), rendita € 26,34; - sub 7 – categoria C/3 (laboratorio), rendita € 93,32.
Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag. 10):	nessuna;
Irregolarità/abusi (cfr pag. 8-9):	fabbricato non completato e non dotato di agibilità, sostanzialmente conforme agli elaborati di progetto, tranne piccole variazioni interne di tipo edilizio e catastale;
Valore di stima (cfr pag. 19-20):	€ 137.517,00 (prezzo d'asta € 112.000,00);
Vendibilità (cfr pag. 20):	scarsa;
Occupazione (cfr pag. 5):	occupato dalla figlia dell'esecutato;
Titolo di occupazione (cfr pag. 5):	contratto di affitto del 2016;
Oneri (cfr pag. 5):	nessuno;
APE (cfr pag. 10):	no – abitazione senza impianto di riscaldamento;
Problemi (cfr pag. /):	nessuno.

LOTTO 2 beni a Lusiana-Conco

1. DESCRIZIONE SINTETICA E IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

Edificio indipendente, residenziale e agricolo, di recente costruzione sito in Via Xausa, nel comune di Lusiana-Conco (VI). Il fabbricato si trova ai margini di una contrada rurale, su un terreno in forte pendenza e si sviluppa su due piani: un piano terra, adibito a residenza, e un piano seminterrato destinato a laboratorio caseario (entrambi in corso di definizione); sono presenti inoltre alcuni locali accessori destinati a garage e al centrali termiche. L'immobile è inoltre vicino a un annesso agricolo destinato a stalla, oggetto di separata stima (Lotto 3), che condivide lo stesso mappale.

L'accesso dell'area scoperta avviene da una stradina, in comune con altre proprietà, collegata alla strada comunale di contrada Xausa; dall'area scoperta si accede alla residenza e al garage collegato, mentre un percorso carrabile in forte pendenza collega il laboratorio caseario sottostante e gli annessi agricoli (sub 8) oggetto di separata stima.

L'affaccio principale della residenza è verso ovest, sull'area scoperta comune; mentre l'accesso principale del laboratorio caseario è sul lato sud, sempre sull'area comune, a una quota inferiore del terreno. L'abitazione, non dispone quindi di aree scoperte esclusive (eventualmente da frazionare con successiva istanza in accordo con i futuri proprietari del Lotto 3), mentre è dotata di un garage con accesso al piano terra, collegato all'abitazione nella porzione nord del fabbricato. Il laboratorio caseario (in corso di costruzione), come si è detto ha l'accesso da sud, ma ha anche un collegamento interno, tramite una scala, che lo connette al garage soprastante e quindi all'abitazione. Ci sono anche due altri locali destinati a centrale termica (uno al servizio dell'abitazione e uno al servizio del laboratorio) che hanno accessi indipendenti (uno a nord e uno a sud) ma che sono ancora in fase di definizione.

L'immobile rientra in Zona Territoriale Omogenea di tipo "A", in "Ambito di edificazione diffusa - Contrade", così definita dal Piano degli Interventi; l'edificio quindi, sebbene di recente costruzione, è soggetto a tutela ambientale con grado di intervento 5.

Il fabbricato si trova abbastanza distante dal centro di Lusiana (circa 1,5 Km.); il paese è una frazione del comune di Lusiana-Conco (recente aggregazione di due comuni preesistenti) e si trova in area pre-montana, a circa 800 m. di quota, nelle propaggini dell'Altopiano di Asiago. L'area, essendo fuori del paese è priva dei servizi essenziali che sono presenti solamente nell'area urbana della frazione. In generale la località non offre molto: siamo distanti dai maggiori centri urbani e in un'area disagiata per l'assenza dei servizi e per la viabilità insufficiente; l'unico vantaggio che offre il sito è la posizione panoramica, che spazia sull'alta pianura veneta.

Per quanto concerne la viabilità, l'immobile si trova su una strada comunale molto stretta e tortuosa, a circa 1,5 Km dalla frazione di Lusiana e dalla Strada Provinciale 95 che collega Marostica e Bassano del Grappa all'Altopiano di Asiago.

L'immobile è di recente costruzione e in realtà non è ancora completato, risultando mancanti infatti alcune finiture e impianti (soprattutto per quel che riguarda il laboratorio); non è dotato di agibilità, ma di fatto risulta occupato (senza titolo) dalla figlia dell'esecutato.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DIRITTI DELL'IMMOBILE

Comune di Lusiana-Conco (VI), sezione Lusiana - Catasto fabbricati, Foglio 29 - mapp. 1068 (ex 421),

- sub 5 – categoria A/3 (abitazione economica), rendita € 223,11;
- sub 6 – categoria C/6 (autorimessa), rendita € 26,34;
- sub 7 – categoria C/3 (laboratorio), rendita € 93,32.

I beni sono intestati a

i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

Confini: l'immobile in oggetto è circondato dall'area comune del mapp. 1068, che confina ad ovest con un passaggio carraio gravato da servitù di passaggio e che accede alla strada comunale; a sud invece l'area comune confina con una capezzagna ad uso pubblico; a est il mappale confina con il mappale 1097 dello stesso proprietario (Lotto 4); a nord inoltre l'area comune confina con i mappali 857 e 425 di proprietà di terzi.

Per una migliore individuazione del bene immobile pignorato viene allegata una MAPPA CATASTALE dalla quale si evince la corretta posizione del fabbricato nell'area circostante.



Superfici: l'area lorda del fabbricato è di mq. 382, comprese le terrazze e la parte produttiva al piano seminterrato.

2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo, il bene risulta di proprietà per 1/1 dell'esecutato che lo detiene in forza di successione testamentaria in morte di _____ Sul terreno ereditato (ex 421), l'esecutato ha successivamente costruito l'immobile che attualmente è occupato dalla figlia, co-debitrice non eseguita _____ sulla base di un contratto d'affitto che riguarda fabbricati e terreni (Lotti 2, 3, 4). Il contratto ha un canone annuo di € 1.000,00, perciò è difficilmente opponibile alla esecuzione (vedi Allegato 11).

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

3.1) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna**.

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale: **nessuna**.

Atti di asservimento urbanistico: l'immobile oggetto di stima, insieme al Lotto 3 è stato costruito sulla base di un **atto di vincolo e asservimento urbanistico** dei terreni agricoli, stipulato tra _____ con il Comune di Lusiana nel 1992; superato, in seguito, dall'"Atto di Costituzione di Vincolo di Destinazione Autenticato" in data 22/05/2012 (numero di repertorio 47617/16722) del Notaio Muraro Giovanni di Chiampo (VI), trascritto in data 30/05/2012 ai nn. 4938/3769, a favore del Comune di Lusiana (vedi Allegato 5).

Altre limitazioni d'uso: **nessuna**.

3.2) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

ISCRIZIONI

- ISCRIZIONE NN. 8426/1017 del 03/10/2013 - ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo del 19/09/2013 in notaio Fietta Giuseppe di BASSANO DEL GRAPPA (VI) rep 205572/72772 a favore di

contro

_____ n qualità di terzo datore di ipoteca per il diritto di proprietà, per la quota

di 1/1e contro

_____ in qualità di Debitore non datore di ipoteca. Capitale € 250.000,00

Montante ipotecario totale € 375.000,00, Durata 15 anni.

- ISCRIZIONE NN. 8726/1176 del 26/10/2015 - Ipoteca volontaria concessa a garanzia di apertura di credito del 14/10/2015 in notaio Fietta Giuseppe di BASSANO DEL GRAPPA (VI)



rep 212622/77515 a favore di

contro

in qualità di terzo datore di ipoteca per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1 e contro

in qualità di Debitore non datore di ipoteca. Capitale € 85.000,00
Montante ipotecario totale € 150.000,00, Durata 15 anni.

- ISCRIZIONE NN. 1009/123 del 29/01/2021 - Ipoteca giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO n. 176 del 21/01/2021 TRIBUNALE DI VICENZA (VI) a favore di

contro

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Montante ipotecario € 75.000,00.

- ISCRIZIONE NN. 1010/124 del 29/01/2021 - Ipoteca giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO n. 176 del 21/01/2021 TRIBUNALE DI VICENZA (VI) a favore di

contro

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Montante ipotecario € 25.000,00.

- ISCRIZIONE NN. 1011/125 del 29/01/2021 - Ipoteca giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO n. 176 del 21/01/2021 TRIBUNALE DI VICENZA (VI) a favore di

contro

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Montante ipotecario € 50.000,00.

PIGNORAMENTI E SENTENZE DI FALLIMENTO

- TRASCRIZIONE NN. 10826/8070 del 24/09/2021 - Verbale di Pignoramento immobiliare del 30/06/2021 rep. 2991 - UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VICENZA (VI), a favore di

contro

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

ALTRE TRASCRIZIONI:

nessuna.

ALTRE LIMITAZIONI D'USO:

nessuna.

I dati indicati nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione e negli atti di provenienza dei beni risultano formalmente rispondenti tra loro.

4) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione: **nessuna**.

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **nessuna**.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **nessuna**.

5) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

ATTUALI PROPRIETARI:

Alla data del 09/10/2021 (certificato notarile) risulta proprietario degli immobili il sig.

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

- All'esecutato, li immobili di cui alla procedura sono pervenuti per successione testamentaria in morte
redità devoluta per testamento olografo pubblicato con verbale dell'08/08/1996 in notaio Muraro rep. 81331, dichiarazione di successione n. 88 vol. 399 presentata il 23/08/1996 trascritta in data 05/08/1997 ai nn. 5824/4421 e successiva accettazione tacita di eredità del 23/04/2012 in notaio Cardarelli Patrizia di Vicenza rep. 5823/3172, trascritta in data 14/05/2012 ai nn. 4317/3255.

PRECEDENTI PROPRIETARI NELL'ULTIMO VENTENNIO:

- All'esecutato, gli immobili di cui alla procedura sono pervenuti per successione anteriormente all'ultimo ventennio.

6) PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

PRATICHE EDILIZIE:

Relativamente alla legittimità delle tre unità immobiliari pignorate, facenti parte di un unico corpo edilizio identificati nel Lotto 2, si specifica di avere riscontrato negli archivi del Comune di Lusiana-Conco la presenza di vari titoli abilitativi edilizi, a partire dal 1992, la cui validità è ormai scaduta, non essendo mai stati completati i lavori ed emesso un Certificato di Agibilità. I titoli edilizi relativi a questo fabbricato (a destinazione residenziale ed agricola), come quelli relativi al vicino annesso agricolo identificato con il Lotto 3, sono stati concessi e legittimati sulla base di un "Atto di Costituzione di Vincolo di Destinazione Autenticato" in data 22/05/2012 (rep.n. 47617/16722) del Notaio Muraro Giovanni di Chiampo (VI), a favore del Comune di Lusiana (vedi Allegato 5).

I titoli autorizzativi sono, nell'ordine: Concessione Edil. n. 22 del 08/09/1992 (scaduta), Concessione Edil. n. 47 del 29/12/1994, Concessione Edil. n. 36 del 10/07/1997, Concessione Edil. Variante n. 47/A del 04/03/1999, SCIA prot. 0224589 del 29/12/2017 (sub 7) per Caseificio sotto l'abitazione (vedi Allegato 7.2).

SITUAZIONE URBANISTICA:

L'area alla quale appartiene l'edificio pignorato è classificata nello strumento urbanistico vigente in zona "A" ed in particolare in "Ambito di edificazione diffusa - Contrade", così come definita dal Piano degli Interventi, variante 1^a dell'ex Comune di Lusiana (approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 23/12/2019). Nell'ambito della normativa urbanistica, il "Sistema storico delle contrade" ha individuato diversi ambiti, tra i quali contrada Xausa, descritta da una planimetria alla scala 1:1.000 nella quale sono evidenziati: perimetro della contrada, interventi puntuali numerati progressivamente, schede tecniche di intervento nel sistema delle contrade, individuazione delle porzioni di edificio o degli edifici con numerazione progressiva ed attribuzione dei relativi gradi di intervento, ecc.. Nella "Documentazione fotografica e indicazioni puntuali" sono stati identificati gli edifici e attribuito il grado di intervento. L'edificio oggetto di esecuzione ha un grado di intervento 5, che corrisponde a edifici di epoca recente o che hanno subito interventi di trasformazione che non rendono più riconoscibile l'impianto originario. Gli interventi ammessi devono essere quindi eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità: 1) ristrutturazione edilizia totale con ridefinizione dell'impianto planivolumetrico e modeste modifiche di sedime; 2) sostituzione edilizia anche con accorpamento di volumi pertinenziali legittimamente finalizzato a ridare unitarietà agli originali spazi liberi (vedi Allegato 8).

7) GIUDIZI DI CONFORMITÀ

CONFORMITÀ EDILIZIA

Criticità: media, in quanto, come si è detto, i provvedimenti edilizi sono scaduti senza che i lavori siano terminati. Dal sopralluogo effettuato, risulta la sostanziale rispondenza tra lo stato dei luoghi e la condizione autorizzativa dell'immobile ma, sebbene la residenza sia occupata, mancano alcuni interventi soprattutto impiantistici e nelle finiture (oltre alle opere da completare nel caseificio sottostante) per terminare i lavori e chiedere l'agibilità. Si evidenzia quindi la necessità di riaprire le due pratiche edilizie scadute presentando due richieste di autorizzazione edilizia in sanatoria che prevedano la regolarizzazione delle variazioni riscontrate e il completamento delle opere. Successivamente, poi, bisognerà fare richiesta di agibilità sia per la residenza e sia per l'annesso produttivo sottostante.

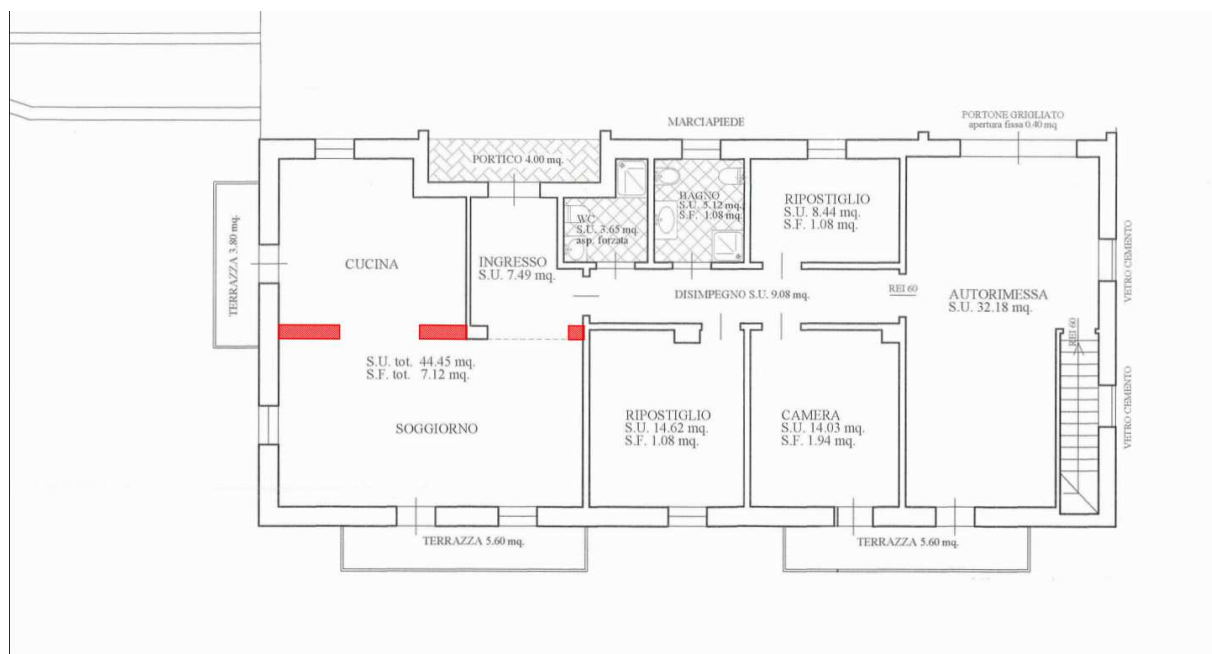
L'importo complessivo per queste operazioni si quantifica in € 5.000,00, tra sanzioni e spese tecniche.

I tempi richiesti per la redazione e presentazione delle variazioni in sanatoria vengono stimati all'incirca in 60 giorni, mentre i tempi per il completamento delle opere non sono quantificabili.

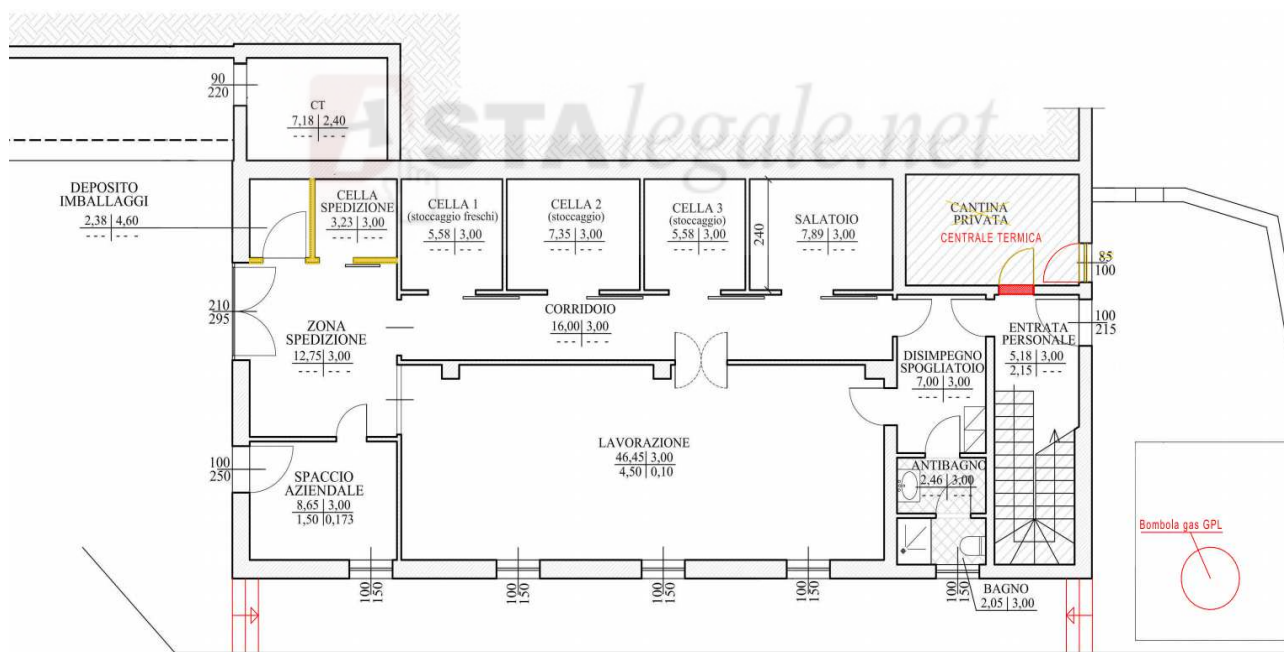
N.B.: *i costi e i tempi stimati sono sempre intesi in via preventiva di massima.*

Nella seguente tavola comparativa viene riportato lo stato di fatto riscontrato, con le difformità edilizie evidenziate in rosso per le parti in aggiunta e in giallo per le parti in demolizione.

Esecuzione immobiliare n. 333/2021



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO SEMINTERRATO

CONFORMITÀ CATASTALE

Criticità: nessuna; infatti le tre unità immobiliari, che erano accatastate in categoria F/3 (fabbricato in costruzione), sono state aggiornate (con Variazione Catastale del 13/12/2022) in A/3, C/6 e C/3 con le rispettive rendite (vedi "ID. CATASTALE", pag. 4 della perizia).

Arch. **Gasparotto Domenico**, Via Panica, 79 - 36063 Marostica (VI).
Tel. 0424470313, Cell. 3472788258, PEC: domenico.gasparotto@archiworldpec.it

CONFORMITÀ URBANISTICA

Criticità: **nessuna.**

CORRISPONDENZA TRA I DATI CATASTALI E QUELLI DEL PIGNORAMENTO

Si precisa che esiste piena rispondenza tra i dati riportati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento e quelli inseriti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Vicenza, Territorio e Servizi Catastali - alla data dell'attivazione della procedura espropriativa. All'attualità il classamento catastale è stato variato e aggiornato con l'attribuzione delle rendite catastali che precedentemente non erano state assegnate.

CONFORMITÀ ENERGETICA

Classe energetica: non rilevabile.

L'immobile non è terminato e non è dotato di un impianto centralizzato di riscaldamento anche se previsto; essendo l'immobile abitato è stata verificata la presenza di termostufe a legna, e di un boiler elettrico per la produzione di acqua calda.

8) DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Edificio residenziale unifamiliare e per attività produttive (caseificio) a due piani, nella contrada Xausa (frazione di Lusiana). L'immobile pignorato per la piena proprietà è un edificio indipendente ai margini di una contrada rurale; occupato di fatto ma ancora da completare (come già chiarito precedentemente), specialmente per quanto riguarda la parte produttiva/agricola al piano seminterrato. Al piano terra si trova la parte residenziale (sub. 5), composta da: ingresso, soggiorno, cucina, due bagni (uno da completare), una camera, due ripostigli e tre terrazzi. Qui mancano i radiatori dell'impianto di riscaldamento, alcune porte interne e opere di finitura in alcune stanze. Allo stesso piano, sul lato nord, collegato alla residenza, c'è un ampio garage (sub. 6) con una scala che lo collega all'unità al piano seminterrato. Al piano seminterrato si trova l'unità produttiva destinata a laboratorio caseario che è in parte incompleta, mancando impianti e serramenti, oltre alle opere di finitura. Questa è composta da varie stanze di diversa dimensione, con muri divisorii in cartongesso, e con un bagno di servizio. Sullo stesso piano sul lato nord vi è anche un locale non completato e con entrata autonoma che, inizialmente doveva essere una cantina, ma che di fatto sarà destinato a centrale termica per il laboratorio caseario (mancano caldaia e impianti). Sempre al piano seminterrato, ma a un livello superiore e fuori del sedime del fabbricato, si trova una seconda centrale termica, questa volta al servizio della residenza, dove c'è il boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria e un serbatoio di accumulo; c'è anche lo spazio vuoto per la caldaia (non installata) e le tubazioni per la predisposizione dell'impianto di riscaldamento. Sul retro vi è anche un serbatoio per il gas GPL interrato, in quanto in quest'area non arriva la rete del metano.

Il fabbricato è praticamente nuovo (anche se la prima concessione edilizia risale al 1992) ma in parte incompleto (come già detto).

Strutturalmente le condizioni statiche sono buone; i muri sono in cemento armato al piano seminterrato e laterizio forato rivestito di intonaco al piano primo, i solai sono in lastre predalles prefabbricate di calcestruzzo tralicciato, la scala è in calcestruzzo armato ancora al grezzo. Il tetto è

a falde, con struttura in latero-cemento a vista e manto in coppi. In generale la qualità dell'immobile risulta buona: gli infissi sono nuovi e performanti anche se non tutti installati, l'impianto elettrico sottotraccia è anche questo nuovo ma non completo; per l'impianto di riscaldamento c'è la predisposizione, ma mancano corpi scaldanti e caldaia, mentre il riscaldamento è assicurato da varie stufe a lega e caminetti; l'acqua calda sanitaria è fornita da una caldaia elettrica istantanea con impianto di accumulo. Complessivamente le condizioni igienico-sanitarie dell'abitazione si possono definire sufficienti, in quanto alcune componenti sono mancanti, mentre lo stato di conservazione complessivo è da considerarsi **buono**.

Le componenti edilizie presentano le seguenti caratteristiche:

<i>fondazioni:</i>	continue, in calcestruzzo armato;
<i>strutture verticali:</i>	murature portanti in calcestruzzo armato e in <i>mattoni forati di laterizio e malta, rivestiti, nella faccia interna ed esterna, da intonaco al civile;</i>
<i>strutture orizzontali:</i>	miste in calcestruzzo armato tralicciato, intonacate al civile e tinteggiate con idropittura;
<i>scala interna:</i>	in calcestruzzo armato a due rampe (al grezzo);
<i>architravi e piattabande:</i>	in calcestruzzo armato;
<i>strutture di copertura:</i>	tetto a due falde con vari timpani e struttura probabilmente in laterizio armato e manto in coppi di laterizio;
<i>infissi esterni:</i>	in legno a vetro doppio, con infissi esterni formati da scuri in legno;
<i>infissi interni:</i>	in legno (in parte mancanti);
<i>portoncino d'ingresso:</i>	blindato in metallo e PVC;
<i>pavimentazione interna:</i>	piastrellato in gres ceramico (parte sda completare);
<i>rivestimento esterno:</i>	in intonaco civile;
<i>rivestimento interno:</i>	intonaco civile e idropittura murale;
<i>impianto elettrico:</i>	cassette di derivazione, punti luce, punti presa e comandi in scatola sottotraccia (mancano le placche degli interruttori);
<i>impianto del gas:</i>	a GPL (con bombolone del gas esterno e interrato);
<i>impianto idrosanitario:</i>	impianto sottotraccia, rubinetterie in acciaio inox e apparecchi sanitari in ceramica (mancanti in un bagno);
<i>impianto termico:</i>	inesistente; si sono le canalizzazioni, ma mancano corpi radianti e caldaia; sono presenti stufe e caminetti a legna al piano terra;
<i>impianto ACS:</i>	composto da una caldaia elettrica (boiler) con impianto di accumulo nella caldaia al piano seminterrato.





Vista facciata ovest abitazione



Vista d'insieme angolo sud-ovest



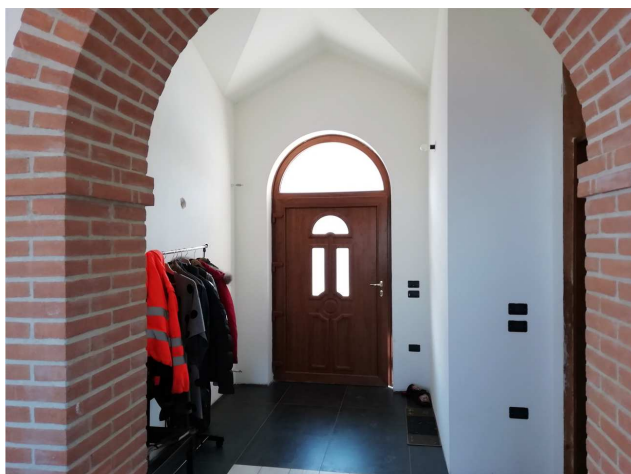
Facciata sud con ingresso caseificio



Vista facciata est



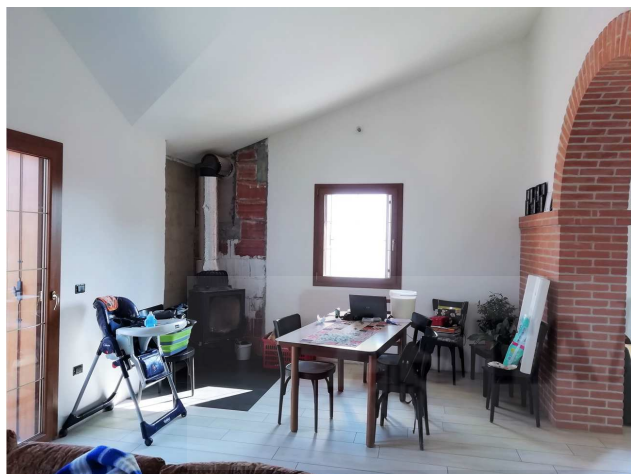
Vista facciata nord



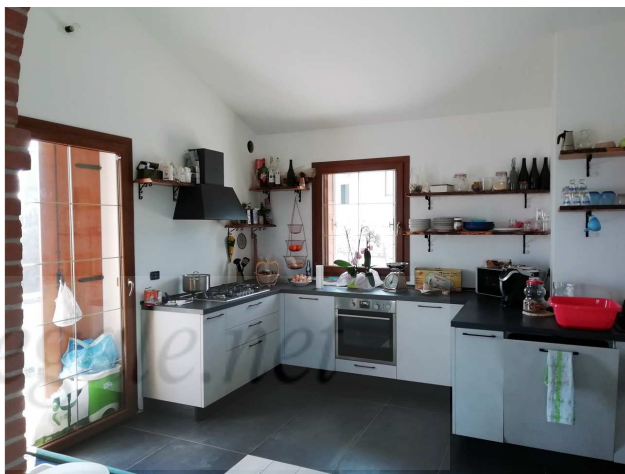
Ingresso abitazione – piano terra



Vista soggiorno



altra vista soggiorno (parti da completare)



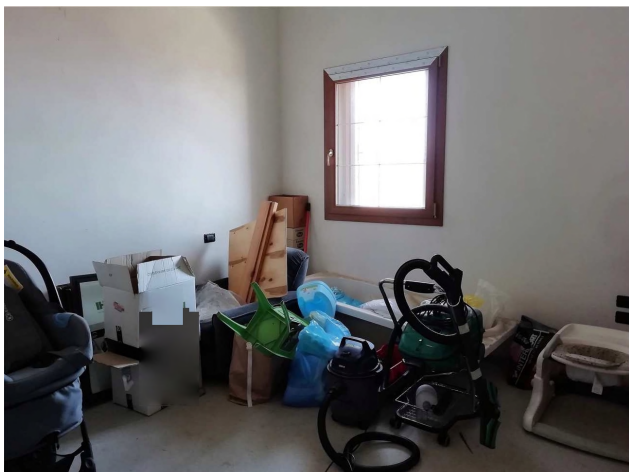
Vista cucina



Vista corridoio (finitura infissi da completare)



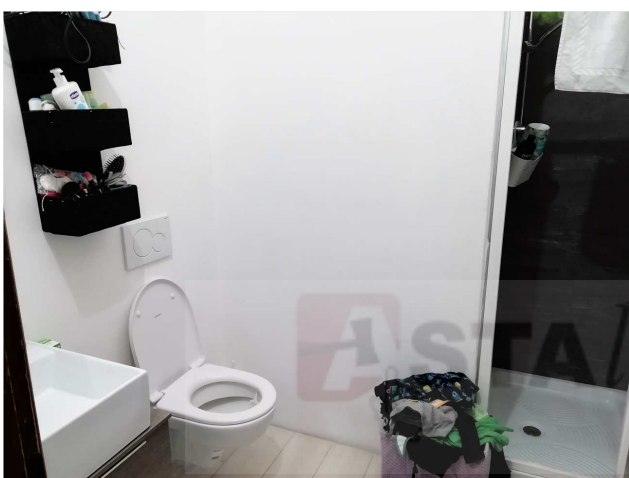
Vista camera



Camera-ripostiglio



2° bagno da definire (ora zona stufe)



Bagno



Garage 1



Garage 2



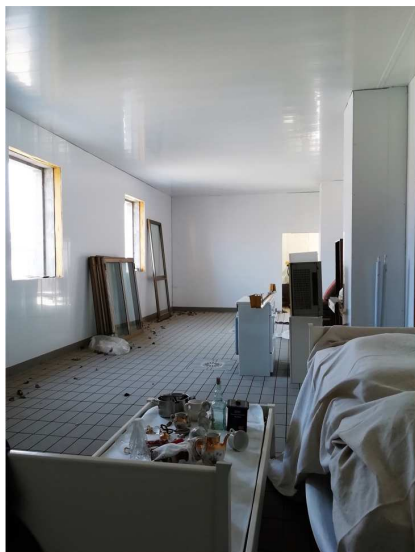
Garage 3 (entrata)



Scala di accesso dal seminterr.



Servizi caseificio da completare



Sala lavorazione caseificio 1



Sala lavorazione caseificio 2



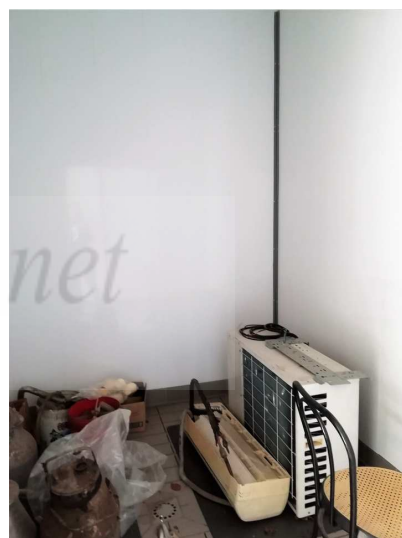
Corridoio da sistemare



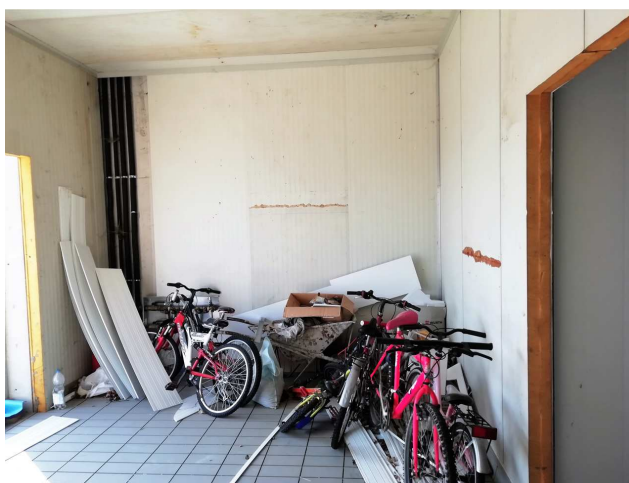
Cella 1



Cella 2



Cella 3



Zona ingresso casificio (da completare)



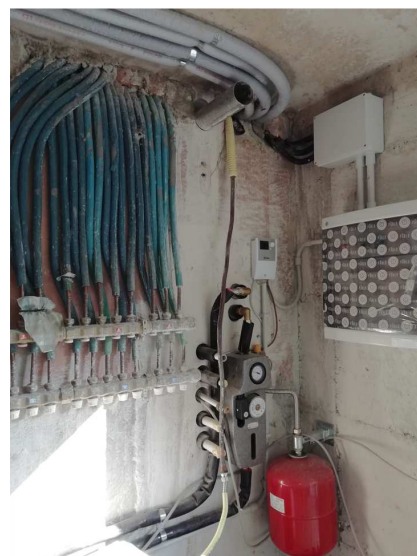
Locale spaccio aziendale (da completare)



C. term. caseificio (incompleta)



C. term. abitazione



C. termica (manca la caldaia)

9) CONSISTENZA E VALUTAZIONE COMMERCIALE

CRITERI DI VALUTAZIONE

- Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL);
- Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23.03.1998, n. 138;

Per la definizione del valore del bene immobile pignorato è stato utilizzato il metodo (tipico delle stime pluriparametriche) del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach).

METODO DI VALUTAZIONE:

Allo scopo di definire il più probabile valore di mercato dei beni oggetto del pignoramento è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach) che fa parte delle stime pluriparametriche in base agli IVS.

Si premette che:

il valore di mercato, secondo gli standard internazionali I.V.S e secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa è così definito:

"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 valore di mercato è il valore di un bene stimato al netto delle spese di transazione e di trascrizione;
- il valore di mercato esclude il riferimento a un prezzo derivante da circostanze particolari o speciali, come ad esempio una tipologia di finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione etc...

Il metodo M.C.A. utilizzato:

- consente di trovare il valore che si ricerca mettendo a confronto il bene che è oggetto di stima ed altri beni che verranno chiamati "COMPARABILI", simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e appartenenti allo stesso segmento di mercato, che sono stati oggetto di recenti compravendite di cui è conosciuto il prezzo attraverso l'acquisizione di atto di compravendita con allegate planimetrie;
- è un metodo logico che mette a comparazione le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili che sono presi a confronto. Viene utilizzato come base del confronto tra i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo del valore della caratteristica presa in considerazione;
- si basa sulla tesi per la quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Valore di mercato attribuito:

Ai fini dell'applicazione del metodo M.C.A. sono stati individuati dei beni simili (comparabili) per tipologia edilizia e costruttiva, per i quali è noto il prezzo di mercato, da mettere a confronto con quello oggetto di stima che, opportunamente verificati/valutati, sono stati ritenuti affidabili.

Sempre ai fini propriamente estimativi si specifica che:

- con "**prezzo marginale**" viene indicato il "prezzo che varia al variare della caratteristica e si determina a seconda del caso proposto con una formula matematica appropriata";
- con "**superficie esterna lorda (SEL)**" viene indicata 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 una metà (1/2) dello spessore delle murature confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi, i pilastri/colonne interne, lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.), i condotti verticali dell'aria o altro tipo, eventuali cabine, centrali termiche, vani per impianti interni o contigui all'edificio; la "SEL" non comprende le rampe di accesso esterne non coperte, i balconi, le terrazze e simili, il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio, gli aggetti di mero ornamento architettonico e le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica, le superfici di queste ultime andranno rapportate al superficie principale per mezzo di un "rapporto mercantile";
- il termine "**rapporto mercantile**" indica "il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale";
- con il termine "**segmento di mercato**" viene definita, dopo un'attenta analisi economico-estimativa, una puntuale ed elementare parte dell'intero mercato immobiliare non ulteriormente scindibile, fondata, in termini concreti, sui seguenti parametri:
 - localizzazione;
 - tipologia di contratto (compravendita, affitto, ecc.);
 - destinazione d'uso (abitazione, ufficio, ecc.);
 - tipologia immobiliare (terreno o fabbricato, nuovo o usato);
 - tipologia edilizia (edificio singolo o multipiano, ecc.);

- dimensioni;
- caratteri della domanda e dell'offerta (privati, intermediari, società);
- forma di mercato (concorrenza monopolistica o oligopolio, ecc.);
- livello del prezzo (riferimento temporale);
- numero degli scambi (individua la fase ciclica del mercato);
- rapporti mercantili.

Una volta eseguite le opportune verifiche, fatte le debite considerazioni e sviluppati tutti i conteggi, il sottoscritto ha:

- definito il "segmento di mercato";
- definito, sia qualitativamente che quantitativamente, le caratteristiche dei tre beni "Comparabili";
- indicato i rapporti mercantili;
- calcolato le superfici commerciali dell'immobile esecutato (utilizzando la metodologia di rilievo SEL) che risultano:

Destinazione	Sup. lorda mq.	Coeff. di destinazione	Superficie convenzionale mq.
Superficie lorda (SEL) vani principali	129,42	100,00%	129,42
Sup. accessoria non abitabile/usabile	166,22	60,00%	99,73
Sup. logge/verande coperte	3,97	40,00%	1,59
Sup. balconi/terrazze scoperte	15,99	30,00-15,00%	3,90
Sup. centrali termiche H > 200cm	22,09	25,00%	5,52
Sup. box (collegato ai vani princip.)	44,23	50,00%	22,12
Totale superficie commerciale convenzionale			262,28

- comparato i valori con quelli dei beni comparabili;
- definito i "prezzi marginali".

Tenuto conto di quanto sopra indicato, attraverso l'utilizzo del metodo del Market Comparison Approach (M.C.A.) e sulla base delle caratteristiche qualitative/quantitative stimabili, si è definito il più probabile valore di mercato del bene da stimare nel modo seguente (riepilogato anche nella tabella valutativa - Allegato 14.2):

Tabella di valutazione dei prezzi corretti				
caratteristica	u.m.	UNITA' A	UNITA' B	UNITA' C
Prezzo di mercato	€	38.000,00	37.000,00	28.000,00
Mesi	€	-3.624,49	-5.281,86	-2.606,91
Sup. lorda principale (SU)	€	28.015,27	33.489,35	36.699,14
Sup. accessoria non abitabile/usabile	€	48.356,17	48.356,17	48.356,17
Sup. logge/verande coperte	€	769,96	769,96	769,96
Sup. balconi/terrazze scoperte	€	2.325,88	2.325,88	2.325,88
Sup. area pavimentata esterna (esclusiva)	€	0,00	0,00	0,00
Sup. centrali termiche H > 200cm	€	2.677,65	2.677,65	2.677,65
Sup. cantine/accessori/soffitte H < 200cm	€	0,00	0,00	-1.948,41
Corti e cortili	€	0,00	0,00	0,00
Giardini e aree pert. d'appartamento	€	0,00	0,00	0,00
Giardini e aree pert. di ville/villini	€	0,00	0,00	0,00
Sup. box (in autorimessa collettiva)	€	0,00	-4.373,93	0,00
Sup. posto auto scoperto	€	0,00	0,00	0,00
Sup. box (collegato ai vani princip.)	€	7.532,32	10.722,70	10.722,70
Livello di piano	€	0,00	-185,00	0,00
Servizi igienici	€	7.000,00	7.000,00	7.000,00
Stato di manutenzione	€	10.000,00	5.000,00	5.000,00
Spazi verdi condominiali	€	0,00	0,00	2.000,00
Classe di prestazione energetica	€	-5.000,00	0,00	0,00
Prezzi aggiustati	€	136.052,75	137.500,91	138.996,17
Tabella di Verifica				
Divergenza	-	2,16%	verificato: < 5%	
Valore reconciliation	€	137.516,61		
valore stimato (arrotondato)	€	137.517,00		

A conclusione del conteggio, poiché la divergenza tra il valore max ed il valore minimo è inferiore al 5% si è potuto calcolare il valore finale tramite la media aritmetica tra i tre prezzi corretti, senza dover applicare il sistema di stima SDS.

Utilizzando il metodo Market Comparison Approach (M.C.A.) e sulla base delle caratteristiche quantitative stimabili si è ottenuto come risultato delle tabelle il valore di mercato dei beni pignorati; i quali, avendo una superficie commerciale ragguagliata di circa mq. 262,28, **determinano un valore commerciale pari a:**

€ 137.517,00 (diconsi Euro Centotrentasettemilacinquecentodiciassette/00)

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

Tenendo conto che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita forzata del bene pignorato;

- le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e quella forzata, ed in particolare:
 - l'eventuale diversa tassazione tra gli acquisti a libero mercato e quelli in sede di vendita forzata;
 - la mancata operatività della garanzia per vizi e la mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
 - le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione) sia dalle caratteristiche e condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possono intervenire tra la data della stima e quella di aggiudicazione;
 - la possibilità che la vendita venga effettuata mediante rilanci in sede di gara.

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

Riduzione proposta (€ 137.517,00,00 x 15%) =	€ 20.627,55
Rimborso spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla data della perizia	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ 5.000,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 111.889,45

GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ:

L'immobile non è divisibile.

GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ:

La possibilità di vendita dei beni pignorati risulta essere scarsa: per le caratteristiche dell'immobile, l'ubicazione, le condizioni del mercato locale e lo stato di manutenzione dei beni.

FONTI DI INFORMAZIONE

Catasto di Vicenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico di Lusiana-Conco, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato (OMI, Immobiliare.it).

FORME DI PUBBLICITÀ:

Agenzie immobiliari di del territorio limitrofo; siti internet specializzati.

10) CONCLUSIONE VALUTATIVE

Ritenendo corretti i calcoli ed attendibili le fonti di informazione che hanno permesso di determinare i valori, il sottoscritto ritiene che l'immobile, in considerazione degli attuali andamenti del particolare segmento di mercato, dell'ubicazione, delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive che lo compongono, abbia un **valore arrotondato da porre a base d'asta pari a**

€ 112.000,00 (diconsi euro Centodiecimila/00)

Il valore di stima è da intendersi a corpo e non a misura in quanto determinato sulla base di fattori multipli che prendono in considerazione le caratteristiche sia intrinseche che estrinseche del fabbricato e del suo contesto.

Con osservanza.

Marostica, li 15/12/2022

Il Tecnico incaricato
Arch. Gasparotto Domenico

