



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

333/2021

GIUDICE:
dott.ssa Sonia Pantano

CUSTODE:
IVG di Vicenza

ELABORATO PERITALE

LOTTO 1 (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

PREMESSA

FORMAZIONE DEI LOTTI:

Nell'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione del 24/09/2021 sono citati 25 immobili ubicati in Comune di Lusiana-Conco (VI), frazione di Lusiana.

Si tratta di un vasto compendio composto da due fabbricati residenziali (uno da completare), da un fabbricato agricolo e da vari terreni. Sia i fabbricati e sia i terreni sono situati in un aggregato rurale (contrada Xausa) e facenti riferimento a un unico foglio catastale (Foglio 29), perciò, sebbene non tutte le particelle siano adiacenti, esse si trovano a distanze relativamente brevi tra di loro.

Considerato che le unità residenziali e agricole sono tra loro indipendenti e che i terreni sono sparsi in un territorio relativamente ristretto, si è ritenuto di suddividere il compendio immobiliare eseguito in 4 Lotti.

I quattro Lotti individuati saranno oggetto di perizia e vengono descritti di seguito:

LOTTO 1: fabbricato residenziale di vecchia costruzione composto da tre piani.

Comune di Comune di Lusiana-Conco (VI), sezione Lusiana - Catasto fabbricati:

- Foglio 29 - mapp. 994 – categoria A/3 (abitazione economica), Rendita € 316,07.

LOTTO 2: nuovo fabbricato residenziale (non ancora completato) di due piani e tre unità (residenza più due pertinenze)

Comune di Comune di Lusiana-Conco (VI), sezione Lusiana - Catasto fabbricati – Foglio 29:

Catasto	Mapp.	Sub	Classamento	Classe	Consistenza mq./vani	Rendita
F	1068	5	Cat.F/3			Euro:/
F	1068	6	Cat.F/3			Euro:/
F	1068	7	Cat.F/3			Euro:/

Trattasi di tre particelle al catasto urbano in categoria F3 (fabbricato in costruzione), facenti parte, appunto, di un fabbricato in costruzione (non finito), che quindi non hanno una scheda planimetrica catastale e una rendita.

LOTTO 3: nuovo fabbricato agricolo (stalla per pecore e capre) di due piani

Comune di Comune di Lusiana-Conco (VI), sezione Lusiana - Catasto fabbricati:

- Foglio 29 - mapp. 1068, sub 8, categoria D10 (stalle), Rendita € 868,00.

LOTTO 4: terreni agricoli prevalentemente destinati a pascolo

Comune di Comune di Lusiana-Conco (VI), sezione Lusiana - Catasto terreni – Foglio 29:

Catasto	Mapp.	Classamento	Classe	Consistenza mq./vani	Rendita
T	417	BOSCO CEDUO	1	2677	R.D. Euro: 4,15 R.A. Euro: 0,69
T	418	PASCOLO	3	1709	R.D. Euro: 2,21 R.A. Euro: 1,50

Esecuzione immobiliare n. 333/2021

T	420	PASCOLO	1	1500	R.D. Euro: 3,10 R.A. Euro: 2,32
T	470	PASCOLO	1	1598	R.D. Euro: 3,30 R.A. Euro: 2,48
T	426	PASCOLO	1	1680	R.D. Euro: 3,47 R.A. Euro: 2,60
T	614	BOSCO CEDUO	2	577	R.D. Euro: 0,74 R.A. Euro: 0,12
T	615	SEMINATIVO	5	636	R.D. Euro: 1,48 R.A. Euro: 1,48
T	659	SEMINATIVO	5	1641	R.D. Euro: 3,81 R.A. Euro: 3,81
T	667	PRATO	4	105	R.D. Euro: 0,27 R.A. Euro: 0,22
T	668	PASCOLO	1	2785	R.D. Euro: 5,75 R.A. Euro: 4,31
T	444	SEMINATIVO	5	310	R.D. Euro: 0,72 R.A. Euro: 0,72
T	475	PASCOLO	1	2014	R.D. Euro: 4,16 R.A. Euro: 3,12
T	1040	PASCOLO	1	3328	R.D. Euro: 6,88 R.A. Euro: 5,16
T	1097	PASCOLO	1	6516	R.D. Euro: 13,46 R.A. Euro: 10,10
T	427	PASCOLO	1	2532	R.D. Euro: 5,23 R.A. Euro: 3,92
T	428	PASCOLO	1	374	R.D. Euro: 0,77 R.A. Euro: 0,58
T	586	PASCOLO	1	1504	R.D. Euro: 3,11 R.A. Euro: 2,33
T	429	SEMINATIVO	5	1251	R.D. Euro: 2,91 R.A. Euro: 2,91
T	606	PASCOLO	1	1063	R.D. Euro: 2,20 R.A. Euro: 1,65

LOTTO 1 - SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 333/2021

Diritto (cfr pag. 6):	proprietà dell'intero lotto 1/1;
Immobile (cfr pag. 5):	Lotto 1 (di 4): abitazione ai piani terra, primo e secondo;
Ubicazione (pag. 4):	via Xausa 18, fraz. Lusiana, Lusiana-Conco (VI);
Stato (cfr pag. 11):	in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione;
Dati catastali (cfr pag. 5):	comune di Comune di Lusiana-Conco (VI), sezione Lusiana - Catasto fabbricati, Foglio 29 - mapp. 994 – categoria A/3 ;
Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag. 6):	nessuna;
Irregolarità/abusi (cfr pag. 9-10):	sostanzialmente conforme agli elaborati di progetto, tranne piccole variazioni interne di tipo edilizio;
Valore di stima (cfr pag. 17-18):	€ 69.484,00 (prezzo d'asta € 58.000,00);
Vendibilità (cfr pag. 18):	scarsa;
Occupazione (cfr pag. 6):	occupato dall'esecutato e famiglia;
Titolo di occupazione (cfr pag. 6):	acquisito per successione testamentaria dal 1996;
Oneri (cfr pag. 6):	nessuno;
APE (cfr pag. 11):	no – abitazione senza impianto di riscaldamento;
Problemi (cfr pag. /):	nessuno.

LOTTO 1 beni a Lusiana-Conco

1. DESCRIZIONE SINTETICA E IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

Edificio residenziale indipendente di vecchia costruzione, affiancato su un lato ad abitazioni di altra proprietà e sito in Via Xausa, 24, nel comune di Lusiana-Conco (VI). Il fabbricato si sviluppa su tre piani: terra, primo e secondo, collegati tramite una scala. L'immobile è inserito in una contrada rurale periferica della frazione di Lusiana. L'accesso avviene da una corte comune sul fronte sud-est che è collegata alla strada pubblica; sul fronte nord-ovest c'è una seconda uscita, al primo piano, sulla stretta strada che passa a un livello più elevato; sul lato sud-ovest l'affaccio è su un'area scoperta di altra proprietà; mentre sul lato nord-est l'abitazione è collegata con altri edifici adiacenti. L'immobile, quindi, al piano terra è in realtà seminterrato, in quanto, trovandosi su un terreno in pendenza, ha il lato posteriore a un livello di tre metri circa più elevato. L'abitazione, inoltre, non dispone di aree scoperte esclusive adiacenti e non è dotata di un garage o un posto auto. L'immobile rientra in Zona Territoriale Omogenea di tipo "A", in "Ambito di edificazione diffusa - Contrade", così definita dal Piano degli Interventi, ovvero si tratta di un edificio soggetto a tutela ambientale con grado di intervento 5. L'edificio si trova abbastanza distante dal centro di Lusiana (circa 1,5 Km.) che è una frazione del comune di Lusiana-Conco (recente aggregazione di due comuni preesistenti) e si trova in zona pre-montana, a circa 800 m. di quota, nelle propaggini dell'Altopiano di Asiago.

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, dove passa la Strada Provinciale 95 che collega Marostica e Bassano del Grappa all'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 una zona disagiata per l'assenza dei servizi e per la viabilità insufficiente; l'unico vantaggio che offre è la posizione panoramica, che spazia sull'alta pianura veneta.

L'immobile risulta abitato dall'esecutato e dalla sua famiglia, ma è in condizioni manutentive appena sufficienti, essendo piuttosto vetusto e con segni di degrado.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DIRITTI DELL'IMMOBILE

- Comune di Comune di Lusiana-Conco (VI), sezione Lusiana - Catasto fabbricati, Foglio 29 - mapp. 994 (ex 412), piano T-1-2 categoria A/3 (abitazione economica), classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita € 316,07;

I beni sono intestati a

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

Confini: l'immobile in oggetto (mapp. 994) confina: a sud con un'area pubblica (di fatto: una corte comune) e la strada comunale a ovest con il fabbricato mappale 1054, a nord con la strada comunale (via Xausa) e a est l'area scoperta mapp. 706.

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. 173 circa, compresi i terrazzi.

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 deceduto in data 28/02/1996. Attualmente l'esecutato abita l'immobile insieme alla moglie co-debitrice non esecutata e un terzo familiare.

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: nessuno

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

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

n 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

, contr

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

er 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

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, _____ gli immobili di cui alla procedura sono pervenuti per successione testamentaria in morte _____, eredità 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 testamentaria anteriormente all'ultimo ventennio.

6) PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

PRATICHE EDILIZIE:

Relativamente alla legittimità dell'unità immobiliare pignorata, si specifica di avere riscontrato negli archivi del Comune di Lusiana-Conco la presenza di un unico titolo abilitativo, consistente in una Licenza edilizia per ampliamento e sistemazione di un'abitazione, rilasciata dal sindaco il 14 settembre 1964 al n. 183. Successivamente non risultano depositate ulteriori richieste di autorizzazione edilizia (vedi Allegato 7.1).

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[^] dell'ex Comune di Lusiana (approvata 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 in 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 legittimi finalizzato a ridare unitarietà agli originali spazi liberi (vedi Allegato 8).

7) GIUDIZI DI CONFORMITÀ

CONFORMITÀ EDILIZIA

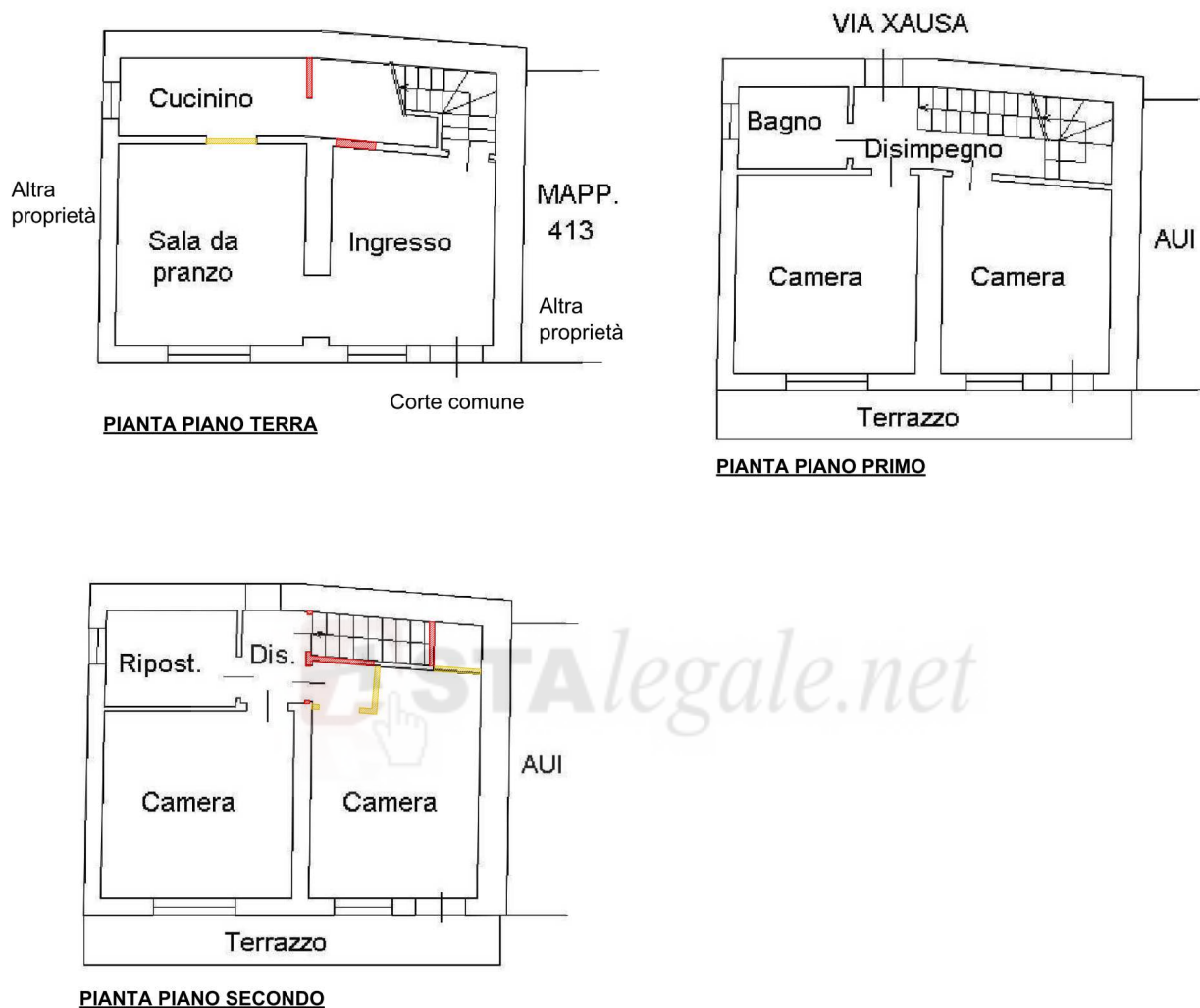
Criticità: bassa, considerata la sostanziale rispondenza tra lo stato dei luoghi e la condizione autorizzativa dell'immobile. Come già accennato il fabbricato è stato costruito prima del 1967 in epoca imprecisata, ma oggetto di una radicale ristrutturazione nel 1964, autorizzata con licenza edilizia. Rispetto al progetto approvato sono state riscontrate delle piccole differenze nella posizione delle porte interne e nella posizione di alcuni tramezzi. Tali variazioni non è dato di sapere in che epoca siano state realizzate, ma comunque non derivano da titoli autorizzativi presentati, si evidenzia quindi l'opportunità di presentare una richiesta di autorizzazione edilizia in sanatoria che preveda la regolarizzazione della variazione riscontrata (vedi Allegato 3.1).

L'importo complessivo per questa operazione si quantifica in € 1.000,00, tra sanzione e spese tecniche.

I tempi richiesti per la redazione e presentazione della variante in sanatoria vengono stimati all'incirca in 30 giorni.

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.



CONFORMITÀ CATASTALE

Criticità: nessuna; infatti le planimetrie catastali, depositate in tempi relativamente recenti, corrispondono allo stato di fatto e non abbisognano di rettifiche.

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.

CONFORMITÀ ENERGETICA

Classe energetica: non rilevabile.

L'immobile non è dotato di un impianto centralizzato di riscaldamento; è stata verificata la presenza di una termocucina a legna al piano terra, e di un boiler a gas per la produzione di acqua calda.

8) DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Edificio unifamiliare residenziale a tre piani nella contrada Xausa (frazione di Lusiana). L'immobile pignorato per la piena proprietà è la porzione di testa di un isolato di vecchie case. Al piano terra trovano posto: ingresso, sala da pranzo e cucinino; al piano primo: bagno, due camere con terrazzo, disimpegno; al piano secondo: ripostiglio e due stanze con terrazzo. L'immobile, come si è detto, non è dotato né di aree scoperte esclusive e né di un posto auto; infatti, l'area antistante l'ingresso, è di fatto un'area pubblica adiacente alla strada comunale, mentre le altre facciate confinano con un'area privata e con la strada comunale che di fatto, tramite un tornante, circonda l'isolato.

Il fabbricato è vetusto e mostra il degrado del tempo (è stato riedificato nel 1964) ed evidentemente non è stato oggetto di successivi interventi edilizi o di manutenzione. Esternamente è visibile lo sfogliamento dell'intonaco, mentre all'interno troviamo macchie di muffa ed infiltrazioni importanti al secondo piano dovute, probabilmente, al manto di copertura che necessita di manutenzione.

Strutturalmente le condizioni statiche sono discrete, ma le finiture sono scadenti, sia per la vetustà dell'edificio e sia per l'assenza di manutenzione. I muri sono probabilmente misti in pietra e laterizio forato rivestiti di intonaco, i solai sono in latero-cemento e la scala è in calcestruzzo armato, rivestita di marmo. Il tetto è a due falde, con struttura non visibile (probabilmente in latero-cemento) e manto in coppi. In generale la qualità dell'immobile risulta scarsa: gli infissi sono vecchi e non performanti, l'impianto elettrico sottotraccia è datato e non più a norma; l'impianto di riscaldamento è inesistente (a parte la presenza di una stufa a legna); l'acqua calda sanitaria è fornita da una caldaia a gas gpl istantanea (non arriva la rete del metano), posta esternamente. Complessivamente le condizioni igienico-sanitarie si possono definire appena sufficiente e lo stato di conservazione complessivo è quindi da considerarsi **mediocre**.

Le componenti edilizie presentano le seguenti caratteristiche:

<i>fondazioni:</i>	continue, presumibilmente calcestruzzo;
<i>strutture verticali:</i>	murature portanti (probabilmente) miste in mattoni forati di laterizio, pietra e malta, rivestite, nella faccia interna ed esterna, da intonaco al civile;
<i>strutture orizzontali:</i>	miste in calcestruzzo armato e laterizio forato (con nervature parallele), intonacate al civile e tinteggiate con idropittura;
<i>scala interna:</i>	in c.a. a rampa singola;
<i>architravi e piattabande:</i>	in calcestruzzo armato;
<i>strutture di copertura:</i>	tetto a due falde con struttura probabilmente a nido d'ape in laterizio e manto in coppi di laterizio;
<i>infissi esterni:</i>	in legno a vetro singolo, con infissi esterni con avvolgibili in PVC;

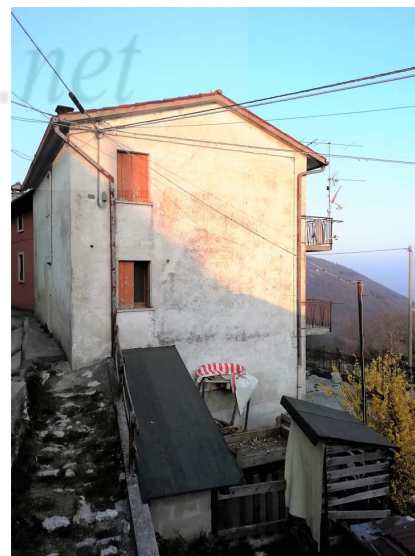
<i>infissi interni:</i>	in legno;
<i>portoncino d'ingresso:</i>	portoncino in alluminio e vetro;
<i>pavimentazione interna:</i>	piastrellato in ceramica e marmo;
<i>rivestimento esterno:</i>	in intonaco civile;
<i>rivestimento interno:</i>	intonaco civile e idropittura murale integrato al piano terra con rivestimento in doghe di legno (perline), rivestimento in piastrelle di ceramica nel cucinino e nel bagno;
<i>impianto elettrico:</i>	cassette di derivazione, punti luce, punti presa e comandi in scatola sottotraccia;
<i>impianto del gas:</i>	inesistente (bombola del gas esterna);
<i>impianto idrosanitario:</i>	impianto sottotraccia, rubinetterie in acciaio inox e apparecchi sanitari in ceramica;
<i>impianto termico:</i>	inesistente; è presente una stufa a legna al piano terra;
<i>impianto ACS:</i>	composto da una caldaia a gas istantanea (esterna), alimentata da una bombola di gas GPL.



Facciata sud



Vista dalla strada



Facciata ovest



Ingresso piano terra – porta di accesso



Ingresso verso le scale di accesso ai piani



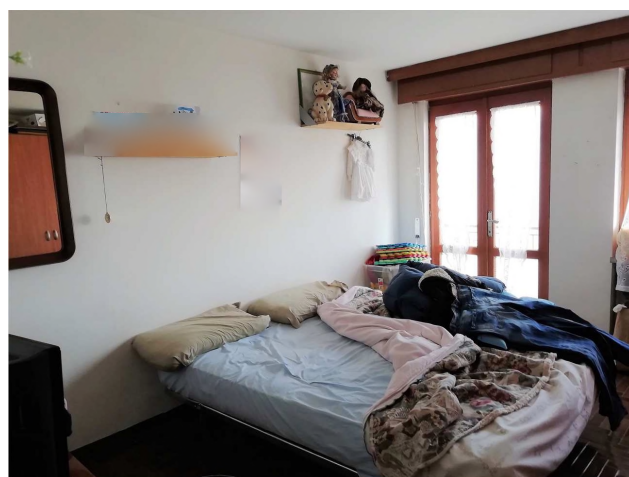
Sala da pranzo



Cucinino



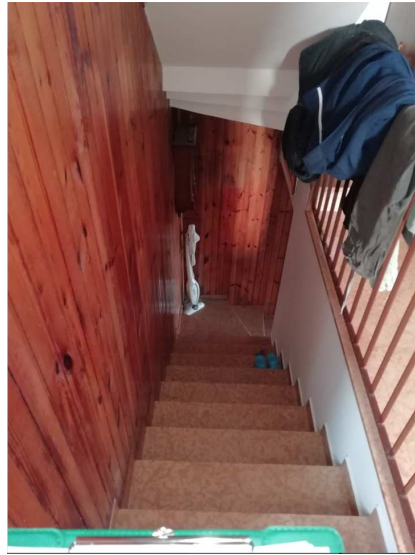
Camera Matrimoniale – piano primo



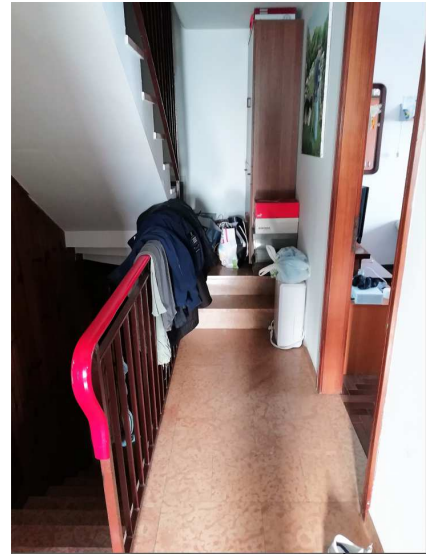
Seconda camera - piano primo



Bagno -piano primo



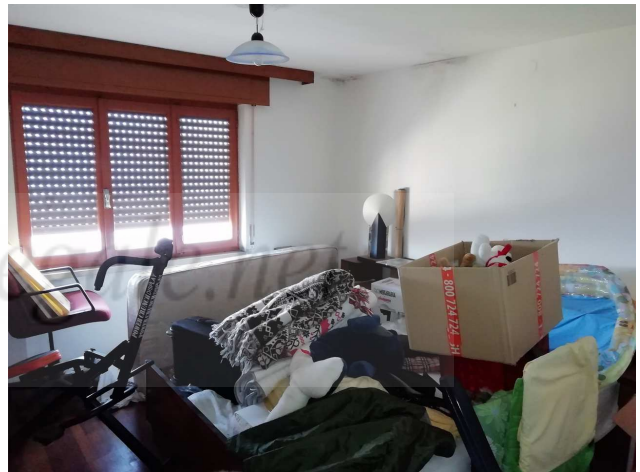
Scala accesso piano primo



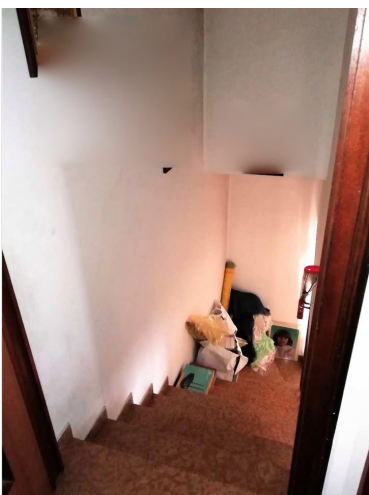
Disimpegno piano primo



Camera al piano secondo



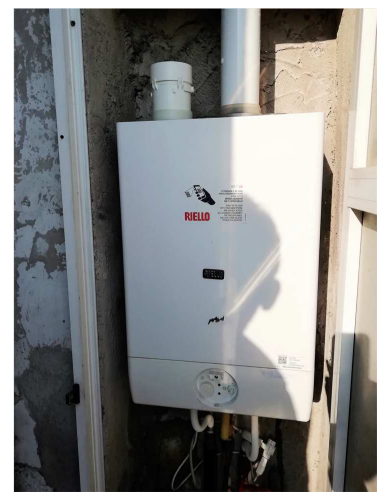
Altra camera al piano secondo



Scala accesso piano secondo



Stanzino al piano secondo con segni di degrado per umidità



Caldaia esterna per ACS

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 oggetti 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	157,22	100,00%	157,22
Sup. balconi/terrazze scoperte	16,09	30,00-15,00%	3,91
Totale superficie commerciale convenzionale			161,13

- 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 14.1):

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)	€	41.494,41	46.968,49	50.178,27
Sup. accessoria non abitabile/usabile	€	0,00	0,00	0,00
Sup. logge/verande coperte	€	0,00	0,00	0,00
Sup. balconi/terrazze scoperte	€	2.340,42	2.340,42	2.340,42
Sup. area pavimentata esterna (esclusiva)	€	0,00	0,00	0,00
Sup. cantine/accessori/soffitte H > 200cm	€	0,00	0,00	0,00
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.)	€	-3.190,39	0,00	0,00
Livello di piano	€	0,00	-185,00	0,00
Servizi igienici	€	0,00	0,00	0,00
Stato di manutenzione	€	0,00	-5.000,00	-5.000,00
Spazi verdi condominiali	€	-2.000,00	-2.000,00	0,00
Classe di prestazione energetica	€	-5.000,00	0,00	0,00
Prezzi aggiustati	€	68.019,96	69.468,12	70.963,38
Tabella di Verifica				
Divergenza	-	4,33%	verificato: < 5%	
Valore reconciliation	€	69.483,82		
valore stimato (arrotondato)	€	69.484,00		

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. 161, **determinano un valore commerciale pari a:**

€ 69.484,00 (diconsi Euro Sessantanovemilaquattrocentoottantaquattro/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 (€ 69.484,00,00 x 15%) =	€ 10.422,60
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	€ 1.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 58.061,40

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**

€ 58.000,00 (diconsi euro Cinquantottomila/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 28/06/2022



Il Tecnico incaricato

Arch. Gasparotto Domenico





TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

333/2021

GIUDICE:
dott.ssa Sonia Pantano

CUSTODE:
IVG di Vicenza

ELABORATO PERITALE

LOTTO 3 (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 3 - SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 333/2021

Diritto (cfr pag. 4):	proprietà dell'intero lotto 1/1;
Immobile (cfr pag. 3):	Lotto 3 (di 4): nuovo fabbricato agricolo a due piani, con annessi rustici al piano terra e stalla al piano seminterrato;
Ubicazione (pag. 4):	via Xausa s.n.c., fraz. Lusiana, Lusiana-Conco (VI);
Stato (cfr pag. 10):	in buone condizioni di manutenzione;
Dati catastali (cfr pag. 3):	comune di Comune di Lusiana-Conco (VI), sezione Lusiana - Catasto fabbricati, Foglio 29 - mapp. 1068, sub 8 – Categoria D10 (stalle), Rendita € 868,00;
Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag. 6):	nessuna;
Irregolarità/abusi (cfr pag. 7-8):	fabbricato dotato di agibilità, parzialmente conforme agli elaborati di progetto per alcune difformità di vario grado;
Valore di stima (cfr pag. 17-18):	€ 110.321,00 (prezzo d'asta € 86.000,00);
Vendibilità (cfr pag. 18):	scarsa;
Occupazione (cfr pag. 4):	occupato dall'azienda agricola intestata alla figlia dell'esecutato;
Titolo di occupazione (cfr pag. 4):	contratto d'affitto;
Oneri (cfr pag. 4):	nessuno;
APE (cfr pag. /):	no – annessi agricoli senza impianto di riscaldamento;
Problemi (cfr pag. /):	nessuno.

LOTTO 3 beni a Lusiana-Conco

1. DESCRIZIONE SINTETICA E IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

Edificio indipendente a destinazione agricola, di recente costruzione, facente parte di una contrada rurale e sito in Via Xausa, nel comune di Lusiana-Conco (VI). Il fabbricato si trova su un terreno in forte pendenza e si sviluppa su due piani (più un piano abusivo al livello inferiore): un piano terra, adibito a fienile e ricovero attrezzi e un piano seminterrato destinato a stalla per ovicaprini. L'immobile è inoltre vicino a un fabbricato residenziale e produttivo, oggetto di separata stima (Lotto 2), che condivide la stessa particella catastale. L'immobile, non dispone quindi di aree scoperte esclusive (mappale eventualmente da frazionare con successiva istanza in accordo con i futuri proprietari del Lotto 2). L'accesso dell'area scoperta antistante il fabbricato avviene attraverso l'area comune del mappale 1068; questa è collegata, tramite una stradina comune con altre proprietà, alla strada comunale di contrada Xausa.

L'accesso principale del fienile al piano terra 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'immobile si trova in Zona Territoriale Omogenea di tipo "E", in "Territorio agricolo", così definita dal Piano degli Interventi.

Il fabbricato si trova abbastanza distante dal centro di Lusiana; 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.

Per quanto concerne la viabilità, l'immobile si trova ai margini di 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.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DIRITTI DELL'IMMOBILE

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

- sub 8 – Categoria D10 (stalle), Rendita € 868,00.

I beni sono intestati a

per 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 carrabile, gravato da servitù di passaggio, che accede alla strada comunale; a sud 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 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. 556,27, compreso il paddock al piano seminterrato, ma senza le parti abusive al piano sottostante.

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 il fabbricato agricolo 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 2 è stato costruito sulla base di un "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

in 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

e

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

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

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

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, gli 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 dell'unità immobiliare pignorata identificata nel Lotto 3, si specifica di avere riscontrato negli archivi del Comune di Lusiana-Conco la presenza di titoli abilitativi edilizi, a partire dal 2012 e conclusi con un Certificato di Agibilità del 2014. I titoli edilizi relativi a questo fabbricato (a destinazione agricola), come quelli relativi al vicino fabbricato residenziale e produttivo, identificato con il Lotto 2, 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: provvedimento conclusivo n. 18/2012 del 25/05/2012, provvedimento conclusivo n. 07/2014 del 06/05/2014 Variante in corso d'opera, Agibilità del 26/06/2014 (vedi Allegato 7.3).

SITUAZIONE URBANISTICA:

L'area alla quale appartiene l'edificio pignorato, è classificata nello strumento urbanistico vigente (variante 1^ al Piano Interventi dell'ex Comune di Lusiana - approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 23/12/2019) in ZTO "E" "Zone agricole", così come definita dal Piano degli Interventi e normata dall'art. 43 delle NTO (Norme Tecniche Operative) (vedi Allegato 8).

7) GIUDIZI DI CONFORMITÀ

CONFORMITÀ EDILIZIA

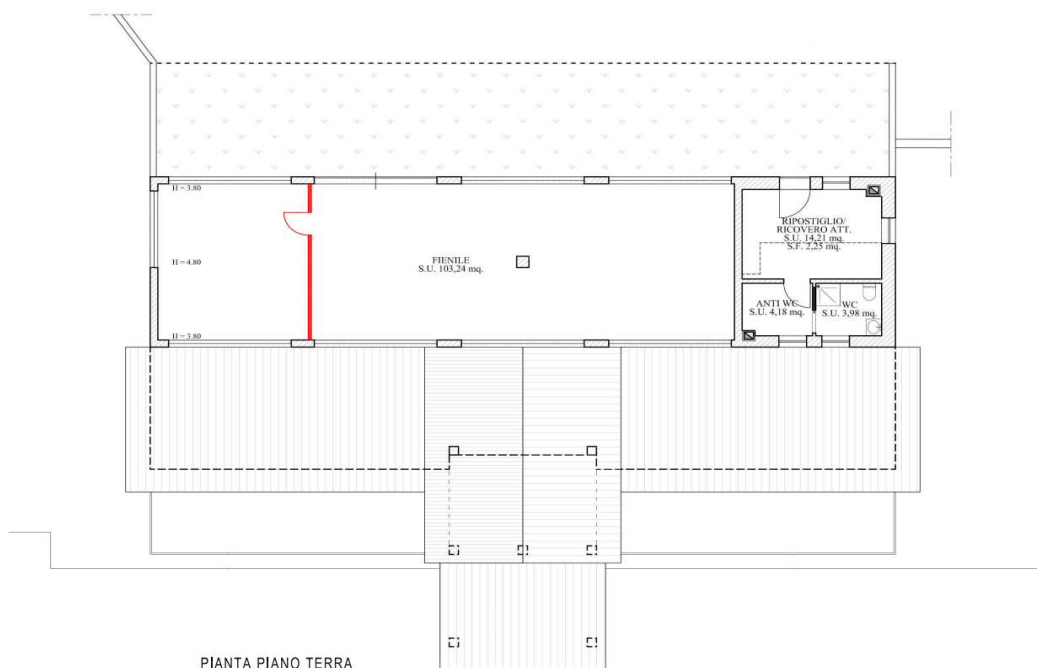
Criticità: medio alta, in quanto, oltre ad alcune lievi variazioni interne, nel corso del sopralluogo effettuato, è stata rilevata la presenza di alcuni locali abusivi situati sotto al fabbricato autorizzato. Sono dei locali realizzati dove doveva esserci un terrapieno e quindi in difformità dal progetto approvato. Tali locali allo stato non sono sanabili e, non essendo possibile demolirli perché si comprometterebbe la staticità dell'intero fabbricato, oltre al pagamento della sanzione, si dovrà provvedere ad interrarli, ripristinando le originarie previsioni di progetto. Una seconda possibilità potrebbe essere quella di rivedere il "Piano Aziendale" e la convenzione con il comune; ma questo solo se il titolare dell'istanza avrà i titoli idonei (imprenditore agricolo con la possibilità di vincolare ulteriore territorio agricolo). Si evidenzia quindi la necessità di presentare quantomeno una richiesta di autorizzazione edilizia in sanatoria che preveda la regolarizzazione delle piccole variazioni interne riscontrate; unitamente (se non ci sono i requisiti per una variante) a una pratica di sanatoria per gli abusi non sanabili, che preveda l'eliminazione degli stessi e il pagamento della sanzione.

L'importo complessivo per queste operazioni si quantifica in € 7.000,00, tra sanzioni, spese tecniche e costi per il ripristino dello stato autorizzato per le parti non sanabili.

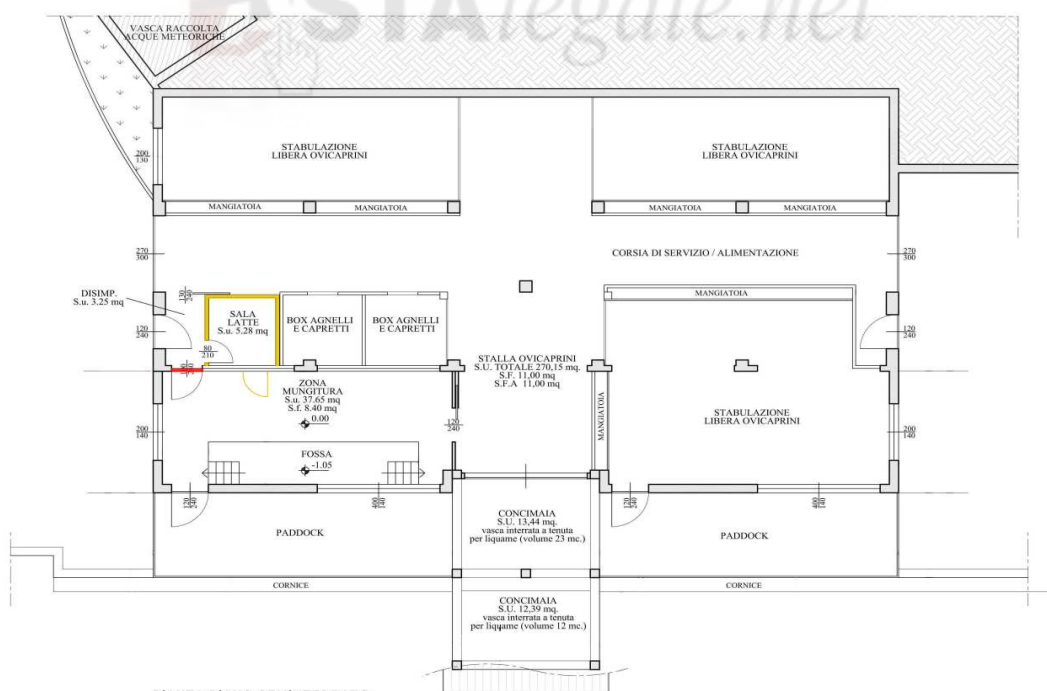
I tempi richiesti per la redazione e presentazione delle variazioni in sanatoria vengono stimati all'incirca in 60 giorni, mentre i tempi di ripristino delle opere si ipotizzano altri 60 giorni.

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

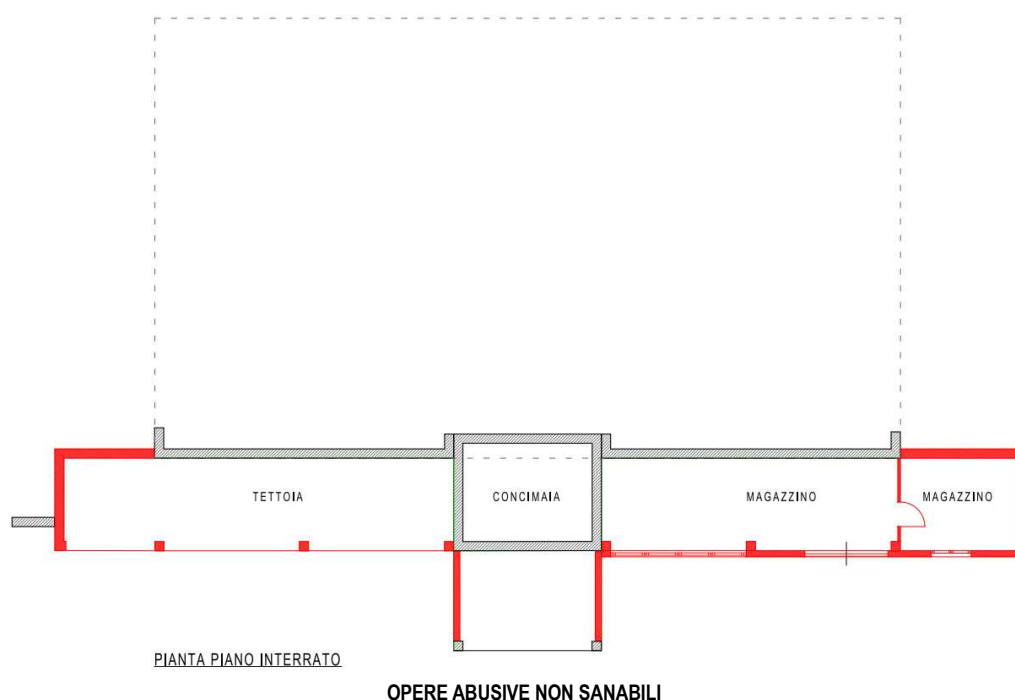
Nella seguente tavola comparativa viene riportato lo stato di fatto riscontrato, con le difformità edilizie evidenziate **in rosso** per le parti in aggiunta e **in giallo** per le parti in demolizione.



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO SEMINTERRATO



CONFORMITÀ CATASTALE

Criticità: bassa, legata a piccole difformità interne nella posizione delle tramezzature, che determina la variazione nel numero dei vani, ma che non modifica la superficie complessiva dell'immobile; questo a parte l'abuso non sanabile che comunque non era riportato nelle tavole catastali.

Per regolarizzare queste difformità, mediante una pratica DOCFA, si dovrà attuare una variazione e un aggiornamento della scheda relativa all'unità presente nel Catasto Fabbricati.

L'importo complessivo per questa operazione si quantifica in € 800,00.

I tempi richiesti per la redazione e presentazione delle variazioni catastali vengono stimati all'incirca in 20 giorni.

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

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.

CONFORMITÀ ENERGETICA

Classe energetica: non rilevabile.

L'immobile non prevede e non è e non dotato di un impianto centralizzato di riscaldamento.

8) DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Edificio a destinazione agricola (stalla) a due piani in contrada Xausa (frazione di Lusiana). L'immobile pignorato per la piena proprietà è un edificio indipendente ai margini della contrada rurale; destinato all'allevamento di animali ovocaprini (pecore e capre). Al piano terra si trovano locali accessori (fienile, ripostiglio attrezzi agricoli e servizi igienici). Al piano seminterrato invece, si trova la parte destinata alla stalla vera e propria, con varie suddivisioni in funzione delle specifiche attività, compresa la presenza di una concimaia. Esistono anche dei locali a un livello sottostante, ma considerato che sono abusivi e difficilmente sanabili, non saranno presi in considerazione ai fini della stima.

Il fabbricato è piuttosto recente (l'agibilità è del 2014) e strutturalmente le condizioni statiche sono buone; i muri e i pilastri sono in cemento armato, i solai sono in lastre prefabbricate predalles di calcestruzzo tralicciato. Il tetto è a falde, con struttura in legno a vista e manto in lamiera metallica grecata. In generale la qualità del fabbricato risulta buona, gli impianti tecnologici sono limitati e posizionati soprattutto al primo piano. Complessivamente, relativamente alla destinazione dell'immobile, le condizioni igienico-sanitarie e lo stato di conservazione si possono definire **buone**.

Le componenti edilizie presentano le seguenti caratteristiche:

<i>fondazioni:</i>	continue, in calcestruzzo armato;
<i>strutture verticali:</i>	murature portanti in calcestruzzo armato a vista;
<i>strutture orizzontali:</i>	in calcestruzzo armato tralicciato;
<i>scala interna:</i>	non presente;
<i>architravi e piattabande:</i>	in calcestruzzo armato;
<i>strutture di copertura:</i>	tetto a falde, con struttura in legno e manto di copertura in lamiera grecata;
<i>infissi esterni:</i>	in legno e vetro, senza chiusure esterne;
<i>infissi interni:</i>	in legno (in parte mancanti);
<i>portone d'ingresso:</i>	in metallo e PVC;
<i>pavimentazione interna:</i>	in cemento liscio;
<i>rivestimento esterno:</i>	non presente;
<i>rivestimento interno:</i>	non presente;
<i>impianto elettrico:</i>	cassette di derivazione, punti luce, punti presa e comandi in scatola esterni a vista;
<i>impianto del gas:</i>	a GPL (limitato al servizio igienico al piano terra);
<i>impianto idrosanitario:</i>	impianto sottotraccia, rubinetterie in acciaio inox e apparecchi sanitari in ceramica;
<i>impianto termico:</i>	Presente solo nel servizio igienico al piano terra con caldaia a gas istantanea e un radiatore;
<i>impianto ACS:</i>	integrato con la caldaia a gas dell'impianto di riscaldamento.



Vista ovest – piano terra



Vista sud – entrata stalla



Vista nord - posteriore



Vista paddock



Vista est – locali abusivi



Vista est – locali abusivi



Fienile – piano terra



Annesso piano terra



Servizi igienici piano terra



Locale piano terra



Vista stalla – piano seminterrato



Altra vista stalla – piano seminterrato



Altra vista stalla – piano seminterrato



Altra vista stalla – piano seminterrato



Altra vista stalla verso concimaia



Altra vista stalla



Altra vista stalla



Locale adiacente stalla

9) CONSISTENZA E VALUTAZIONE COMMERCIALE

Lo scopo di una stima è quello di riuscire ad indicare il più probabile valore di mercato dei beni presi in considerazione. Normalmente si giunge a definire il più probabile valore di mercato, con il metodo comparativo, che tiene conto dei prezzi realizzati in un sufficiente numero di scambi avvenuti in un tempo vicino a quello della stima, alle condizioni della domanda e dell'offerta, e in un territorio abbastanza ristretto perché possa coincidere con un concetto economico astratto di mercato.

A questo scopo è stata svolta un'indagine per la ricerca di un sufficiente numero di compravendite per l'applicazione del metodo (tipico delle stime pluriparametriche) del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach). Tale metodo permette di determinare il valore di un immobile attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili (definiti "comparabili") per caratteristiche tecniche e di segmento di mercato, oggetto di recenti compravendite, dei quali è noto il prezzo.

L'indagine, purtroppo, ha dato esiti infruttuosi, in quanto beni di quel tipo, di quella destinazione d'uso e in quel contesto non hanno un vero mercato e a Lusiana-Conco non sono state trovate vendite di quel tipo negli ultimi anni.

Non potendo quindi applicare il Market Comparison Approach, si esclude anche la stima per capitalizzazione, in quanto il bene non fornisce un reddito (il contratto d'affitto tra parenti co-esecutati non è affidabile per quanto riguarda i valori). Tra gli altri metodi di stima, considerato che trattasi di un fabbricato semi-nuovo, si stabilisce di adottare una valutazione basata sui **costi di ricostruzione**.

VALORE DI COSTO O DI RICOSTRUZIONE

Il costo di ricostruzione di un'opera esistente già prodotta nel passato rappresenta la somma delle spese che, alla data di stima, un'impresa edilizia dovrebbe sostenere per realizzare un'eguale o equivalente opera attraverso un ipotetico processo edilizio, riferito a un dato mercato dei mezzi produttivi (luogo) e a un dato ciclo realizzativo. In altri termini il costo di ricostruzione è il costo di costruzione a nuovo di un'opera preesistente. Quindi il più probabile valore di costo o costruzione o di ricostruzione si ottiene sommando tutte le spese che l'imprenditore ordinario deve sostenere per produrre o riprodurre il bene oggetto di stima.

Le linee guida dell'ABI riportano: *"Il metodo dei costi determina il valore di mercato di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza. Il costo di ricostruzione può essere stimato come costo di sostituzione di un nuovo immobile con pari utilità e funzioni; considerate eventualmente la vetustà e l'obsolescenza"*.

Ai fini estimativi questo ipotetico costo comprende i costi diretti e indiretti e il profitto normale dell'impresa o delle imprese definite nel sistema organizzativo ordinario del settore edilizio e del segmento di mercato dell'immobile da valutare.

I principali metodi di stima del costo di ricostruzione sono:

- il metodo del confronto basato sui costi noti di fabbricati, costruzioni e opere simili al fabbricato o alla costruzione da valutare, in modo che questi costi possano essere corretti in base alle differenze tecniche e alle condizioni di mercato;
- il metodo del costo unitario basato sul calcolo del costo unitario di ciascuna categoria di opera del fabbricato o della costruzione da valutare;
- il computo metrico-estimativo fondato sulla rilevazione delle quantità delle opere, raggruppate per categorie, e nella stima dei relativi prezzi unitari.

Per il calcolo del valore di ricostruzione del fabbricato noi adotteremo il primo metodo, applicando dei costi unitari al mq., desunti dai costi applicati per fabbricati simili, moltiplicati poi per la superficie commerciale del nostro immobile, eventualmente deprezzato per la vetustà dello stesso. A questo verrà aggiunto il valore dell'area edificata, calcolata anch'essa partendo da un valore medio per mq..

CRITERI DI CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE.

La comparazione fra il bene oggetto di stima con i beni simili avviene sempre sulla base del parametro tecnico rappresentato dalla misura di superficie commerciale e dalle caratteristiche tecnico – economiche. La misurazione degli immobili rappresenta un punto di partenza indispensabile per redigere correttamente la valutazione immobiliare, in quanto le superfici sono la caratteristica (quantitativa) più importante della stima. Le linee guida per la misurazione degli immobili sono contenute sia nel Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa - sia nelle Linee guida A.B.I. per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

Le linee guida per la misurazione degli immobili indicano diverse classi o tipologie di misura; noi faremo riferimento alla “superficie esterna lorda” (SEL). Per superficie esterna lorda si intende l'area di un edificio delimitato 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 misura della superficie commerciale si può definire come una superficie convenzionale (o fittizia) nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie, che vengono ragguagliate alla superficie principale attraverso dei coefficienti che prendono il nome di “rapporti mercantili”.

La superficie commerciale, calcolata secondo le linee guida sopra sintetizzate viene riportata nello schema seguente. In relazione a questo, dovendo valutare la superficie convenzionale dei vari spazi che compongono il negozio-magazzino, si ritiene di considerare “superficie principale” il locale negozio (ingresso dell'unità) con rapporto mercantile 1,00; mentre per le altre superfici secondarie si ritiene di assegnare dei coefficienti mercantili via via inferiori in base all'importanza e la sfruttabilità dei diversi locali.

Nel caso in esame, non si terrà conto delle superfici abusive riscontrate, difficilmente sanabili.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO			
	superficie lorda mq.	rapporti mercantili	superficie convenzionale mq.
FIENILE E LOCALI ACCESSORI - piano terra	146,00	1,00	146,00
STALLA - piano seminterrato	344,98	1,00	344,98
PADDOCK - piano seminterrato	58,75	0,30	17,63
CONCIMAIA - piano interrato	6,54	0,25	1,64
Totale superficie lorda	556,27	Totale superficie convenzionale :	510,24

DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Per la ricerca del prezzo di conveniente acquisto, ossia per la determinazione del più probabile valore di mercato, il sottoscritto ha considerato tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato per rapportarlo ad edifici simili da cui desumere il costo di costruzione al mq.. Nell'ipotesi in cui il bene oggetto di stima presenti significative differenze rispetto ai beni a cui le fonti si riferiscono è inoltre possibile ricorrere a coefficienti di ponderazione (o di differenziazione) che consentono di stabilire una corretta comparazione tra i beni.

Si tratta quindi di un procedimento sintetico di stima che tiene in considerazione molteplici fattori. Il metodo di stima adottato è quello del valore di ricostruzione ma trattandosi di un fabbricato che presenta diverse criticità, legate alla presenza di abusi edilizi che devono essere, se possibile, sanati, oppure demoliti. Sussiste anche l'alea, vista la destinazione d'uso a fabbricati rurali, dell'imprescindibilità della presenza del requisito di "agricoltore a titolo principale", che possa presentare un piano agricolo aziendale; necessario se si vuole utilizzare convenientemente il fabbricato in questione o completare l'iter per il recupero delle parti abusive.

Il valore viene determinato, quindi, tenendo conto di una serie di componenti:

- il valore di ricostruzione del fabbricato sulla base delle sue caratteristiche costruttive, a cui non verrà applicato il deprezzamento per vetustà, in quanto si tratta di un edificio semi-nuovo;
- il valore dell'area edificata, tenendo conto che si tratta di un'area in comune con il Lotto 2;
- un deprezzamento percentuale sulla base delle problematiche intrinseche al fabbricato (presenza di abusi, posizione territoriale e difficoltà di accesso).

Calcolo del valore del lotto costruito:

Sulla base di quanto finora espresso, si ritiene che il valore di mercato dell'immobile (Lotto 3), sito a Lusiana-Conco (VI) in Via Xausa, corrisponda alla risultante dei seguenti calcoli:

- Il valore di ricostruzione del fabbricato è dato dal costo medio di costruzione di edifici simili, valutato in 350,00 €/mq e moltiplicato per la superficie mercantile (o commerciale)

$$\text{Superficie mercantile di } 510,24 \text{ mq} \times 350,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 178.584,00$$

- Il valore dell'area edificata è dato dal valore medio per mq. che, trovandoci in zona agricola, si può valutare analogo ai terreni limitrofi e cioè 2,23 €/mq (pascolo); tenendo conto che si tratta di un'area in comune con il Lotto 2, si può valutare una superficie pari alla metà del mappale 1068, cioè $2.844 \text{ mq} \times \frac{1}{2} = 1.422 \text{ mq}$

Superficie mapp. 1.422 mq X 2,23 €/mq = € 3.171,06

- Il deprezzamento percentuale sulla base delle problematiche intrinseche al fabbricato fa riferimento alla difficoltà di trovare un acquirente che abbia il requisito di "agricoltore a titolo principale" e che possa presentare un piano agricolo aziendale, necessario se si vuole utilizzare convenientemente il fabbricato in questione o completare l'iter per il recupero delle parti abusive; inoltre è connesso alla posizione periferica e disagiata del fabbricato e alla destinazione d'uso poco usuale, con le difficoltà di riconvertire il fabbricato per altri usi. Tali insieme di problematiche generano una oggettiva difficoltà a trovare un acquirente disposto a spendere una cifra corrispondente all'effettivo valore di ricostruzione; quindi risulta naturale ritenere di applicare un coefficiente di deprezzamento che avvicini maggiormente il valore di ricostruzione determinato ad un ipotetico valore di mercato; valore che è normalmente influenzato dal contesto in cui si trova il bene oggetto di stima. Il coefficiente di deprezzamento che si ritiene di considerare corrisponde al 60%.

Riferimento	Destinazione	Valore di ricostruzione	Coefficiente abbattimento/ ponderazione	Valore equivalente TOTALE
Fg. 60, mappale n...	fabbricati			
1068, sub 8	Fabbricato agricolo destinato a stalla e locali accessori	€ 178.584,00	60,00%	€ 107.150,40
TOTALE VALORE FABBRICATO AGRICOLO:				€ 107.150,40

Il valore di mercato dei fabbricati rurali compresi nel Lotto 3, così calcolato, corrisponde quindi a € 107.150,40.

Riassumendo, il valore del lotto in argomento, a seguito delle considerazioni suddette, si ricava sommando: **€ 3.171,06** (valore dell'aera agricola), più **€ 107.150,40** (valore del fabbricato agricolo autorizzato); **il risultato è complessivamente € 110.321,46.**

€ 3.171,06 + € 107.150,40 = € 110.321,46.

Utilizzando il metodo del "valore di ricostruzione" e sulla base delle caratteristiche quantitative stimabili si è ottenuto, come risultato dei conteggi, il valore di mercato dei beni pignorati; i quali, avendo una superficie commerciale ragguagliata di circa mq. 510, **determinano un valore commerciale arrotondato pari a:**

€ 110.321,00 (diconsi euro Centodiecimilatrecentoventuno/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 (€ 110.321,00 x 15%) =	€ 16.548,15
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	€ 7.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 85.972,85

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

Valutando 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**

€ 86.000,00 (diconsi euro Ottantaseimila/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 28/06/2022

Il Tecnico incaricato

Arch. Gasparotto Domenico





TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

333/2021

GIUDICE:
dott.ssa Sonia Pantano

CUSTODE:
IVG di Vicenza

ELABORATO PERITALE

LOTTO 4 (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 4 - 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 4 (di 4): terreno agricolo;
Ubicazione (pag. 4):	nei pressi di via Xausa , fraz. Lusiana, Lusiana-Conco (VI);
Stato (cfr pag. 10):	terreno libero;
Dati catastali (cfr pag. 3):	comune di Comune di Lusiana-Conco (VI), sezione Lusiana - Catasto terreni, Foglio 29 - mapp. 417, mapp. 418, mapp. 420, mapp. 470, mapp. 426, mapp. 614, mapp. 615, mapp. 659, mapp. 667, mapp. 668, mapp. 444, mapp. 475, mapp. 1040, mapp. 1097, mapp. 427, mapp. 428, mapp. 586, mapp. 429, mapp. 606;
Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag. 6):	nessuna;
Irregolarità/abusi (cfr pag. 9):	nessuno;
Valore di stima (cfr pag. 14-15):	€ 83.354,06 (prezzo d'asta € 70.000,00);
Vendibilità (cfr pag. 15):	scarsa;
Occupazione (cfr pag. 5):	occupato dall'azienda agricola intestata alla figlia dell'esecutato;
Titolo di occupazione (cfr pag. 5):	contratto d'affitto;
Oneri (cfr pag. 6):	nessuno;
APE (cfr pag. /):	no;
Problemi (cfr pag. /):	nessuno.

LOTTO 4 beni a Lusiana-Conco

1. DESCRIZIONE SINTETICA E IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

Fondo agricolo, situato zona rurale periferica, distante dal centro di Lusiana (circa 1,5 Km.); frazione del comune di Lusiana-Conco (recente aggregazione di due comuni preesistenti) che si trova in area pre-montana, a circa 800 m. di quota, nelle propaggini dell'Altopiano di Asiago. I terreni sono coltivati prevalentemente a prato stabile, sono disposti con pendenza accentuata e con esposizione prevalente verso est. Si trovano in un contesto agricolo, con poche abitazioni, concentrate in piccoli nuclei residenziali sparsi. Il fondo è formato da numerose particelle di complessivi 33.800 mq.; esso, considerate le caratteristiche, non è particolarmente produttivo ed è attualmente destinato prevalentemente al pascolo di ovini e caprini dell'azienda agricola gestita dalla figlia dell'esecutato. Del lotto fanno parte anche alcune parti marginali destinate a bosco e tra queste anche tre mappali non direttamente connessi agli altri.

Gli immobili si trovano in Zona Territoriale Omogenea di tipo "E", in "Territorio agricolo", così come definita dal Piano degli Interventi.

Per quanto riguarda la viabilità, il fondo agricolo si trova a una certa distanza da una strada comunale, molto stretta e tortuosa, che collega la contrada denominata Xausa al centro abitato e alla Strada Provinciale 95 (a circa 1,5 Km) che mette in comunicazione Marostica e Bassano del Grappa all'Altopiano di Asiago. Il fondo è raggiungibile tramite servitù di passaggio attraverso il mapp. 1068, di proprietà dell'esecutato, oppure tramite i fondi di terzi.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DIRITTI DELL'IMMOBILE

Comune di Comune di Lusiana-Conco (VI), sezione Lusiana - Catasto terreni, Foglio 29

Mapp.	EX n.ro	Classamento	Classe	Consistenza mq.	Rendita
1040	471	Pascolo	1	3328	R.D. Euro: 6,88 – R.A. Euro: 5,16
1097	421	Pascolo	1	6516	R.D. Euro: 13,46 – R.A. Euro: 10,10
417		Bosco Ceduo	1	2677	R.D. Euro: 4,15 – R.A. Euro: 0,69
418		Pascolo	3	1709	R.D. Euro: 2,21 – R.A. Euro: 1,50
420		Pascolo	1	1500	R.D. Euro: 3,10 – R.A. Euro: 2,32
426		Pascolo	1	1680	R.D. Euro: 3,47 – R.A. Euro: 2,60
427		Pascolo	1	2532	R.D. Euro: 5,23 – R.A. Euro: 3,92
428		Pascolo	1	374	R.D. Euro: 0,77 – R.A. Euro: 0,58
429		Seminativo	5	1251	R.D. Euro: 2,91 – R.A. Euro: 2,91
444		Seminativo	5	310	R.D. Euro: 0,72 – R.A. Euro: 0,72

470		Pascolo	1	1598	R.D. Euro: 3,30 – R.A. Euro: 2,48
475		Pascolo	1	2014	R.D. Euro: 4,16 – R.A. Euro: 3,12
586		Pascolo	1	1504	R.D. Euro: 3,11 – R.A. Euro: 2,33
606		Pascolo	1	1063	R.D. Euro: 2,20 – R.A. Euro: 1,65
614		Bosco Ceduo	2	577	R.D. Euro: 0,74 – R.A. Euro: 0,12
615		Seminativo	5	636	R.D. Euro: 1,48 – R.A. Euro: 1,48
659		Seminativo	5	1641	R.D. Euro: 3,81 – R.A. Euro: 3,81
667		Prato	4	105	R.D. Euro: 0,27 – R.A. Euro: 0,22
668		Pascolo	1	2785	R.D. Euro: 5,75 – R.A. Euro: 4,31

I beni sono intestati a

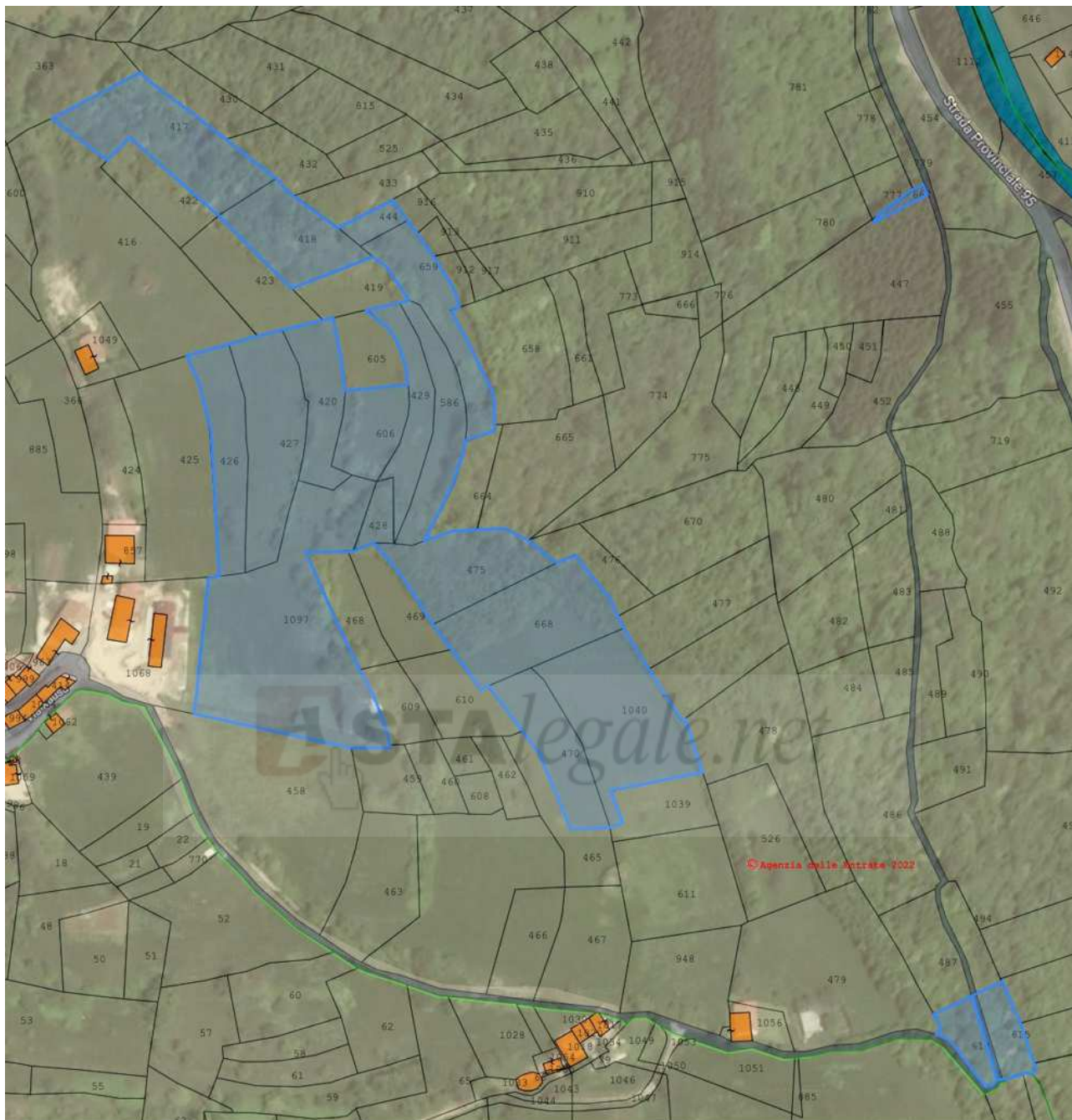
per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà. Per quanto riguarda il mapp. 427, al catasto terreni risulta ancora in proprietà per ½ dell'ex moglie dell'esecutato; in realtà, a seguito di sentenza dichiarativa di cessazione degli effetti civili del matrimonio n. 399/1991 del 10/10/1991 del Tribunale di Bassano del Grappa (vedi Allegato 4), la proprietà risulta per l'intero di

Evidentemente, dopo la sentenza, non sono mai state fatte e risultano quindi mancanti, le “volture” catastali.

Confini: i terreni, formano un'insieme frastagliato e non tutti i mappali sono adiacenti tra di loro; in ogni caso si trovano all'interno dello stesso foglio catastale (n. 29) e sono confinanti con altri terreni dello stesso tipo.



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 fondo è di mq. 33.800 mq. (catastali).

2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo, i terreni risultano di proprietà per 1/1 dell'esecutato sulla base di una successione e di altri atti di acquisizione. I terreni sono occupati dalla figlia, co-debitrice non esecutata, 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 all'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**.

Altre limitazioni d'uso:

- Per quanto riguarda il mapp. 427, si dovranno fare le “vulture” catastali, che non erano state eseguite dopo la “sentenza dichiarativa di cessazione degli effetti civili del matrimonio e assegnazione dei beni coniugali” del 1991 (vedi Allegato 4). *La spesa prevista per provvedere alle “vulture” catastali si ipotizza in € 1.000,00.*
- Atti di asservimento urbanistico: i terreni agricoli oggetto di stima sono stati oggetto di un “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; atto che seguiva uno precedente stipulato nel 1992 (vedi Allegato 5).

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

in 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

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

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

Pag.6/21

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)

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

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

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: inesistenti.

5) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

ATTUALE PROPRIETARIO:

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

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

PRECEDENTI PROPRIETARI NELL'ULTIMO VENTENNIO:

All'esecutato, gli immobili di cui alla procedura sono pervenuti a seguito dei seguenti passaggi:

- L'immobile n. 1 (Foglio 29 Particella 1040, già particella 471), immobile n. 2 (Foglio 29 Particella 1097, già particella 421), immobile n.3 (Foglio 29 Particella 417), immobile n. 4 (Foglio 29 Particella 418), immobile n. 5 (Foglio 29 Particella 420), immobile n. 6 (Foglio 29 Particella 426), immobile n. 10 (Foglio 29 Particella 444), immobile n. 11 (Foglio 29 Particella 470), Immobile n. 12 (Foglio 29 Particella 475), immobile n. 13 (Foglio 29 Particella 994, già costruito su Ente Urbano particella 994, già particella 412), l'Immobile n. 14 (Foglio 29 Particella 1068 Subalterno 5), l'Immobile n. 15 (Foglio 29 Particella 1068 Subalterno 6, già costruito su Ente Urbano particella 1068, particella 421) Immobile n. 16 (Foglio 29 Particella 1068 Subalterno 7, già costruito su Ente Urbano particella 1068, particella 421), Immobile n. 17 (Foglio 20 Particella 1068 Subalterno 8, già costruito su Ente Urbano particella,1068, particella 421), Immobile n. 20 (Foglio 29 Particella 614), Immobile n. 21 (Foglio 29 Particella 616), immobile n. 22 (Foglio 29 Particella 659), Immobile n. 23 (Foglio 29 Particella 667), immobile n. 24 (Foglio 29 Particella 668) e Immobile n. 25 (Foglio 29 Particella 1068), tutti già al Comune di Lusiana, sono pervenuti a per successione testamentaria in morte eredità devoluta per testamento olografo pubblicato con verbale dell'08/08/1996 in notaio Muraro rep. 81331, dichiarazione di successione n. 88 voi. 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.
- L'immobile n. 7 (Foglio 29 Particella 427), già al Comune di Lusiana, è pervenuto a in piena proprietà in comunione legale dei beni con il coniuge per atto di compravendita dell'11/10/1980 in notaio Pelagatti di Asiago rep. 37537 trascritto in data 05/11/1980 ai nn. 7979/6801 da potere di e per essergli stato assegnato in piena ed esclusiva proprietà con sentenza dichiarativa di cessazione degli effetti civili del matrimonio n. 399/1991 del 10/10/1991 Tribunale di Bassano del Grappa trascritta in data 31/03/1992 ai nn. 2961/2334 contro.
- L'Immobile n. 8 (Foglio 29 Particella 428), l'Immobile n. 9 (Foglio 29 Particella 429) e l'Immobile n. 18 (Foglio 29 Particella 586), tutti già al Comune di Lusiana, sono pervenuti a per atto di compravendita autenticato in data 25/02/1978 in notaio Giancarlo Muraro di Thiene rep. 31097, trascritto in data 29/03/1978 ai nn. 2015/1832 da potere di
- L'immobile n. 19 (Foglio 29 Particella 606), già al Comune di Lusiana, è pervenuto a per atto di permuta del 23/04/2012 in notaio CARDARELLI PATRIZIA di VICENZA (VI) rep. 5823/3172 trascritto in data 14/05/2012 ai nn. 4315/3253 a favore e contro

- A l'immobile era pervenuto per atto di donazione del 26/10/2006 in notaio MURARO GIANCARLO di ASIAGO (VI) rep. 106918/15581 trascritto in data 03/11/2006 ai nn. 13816/8984 da potere di NB. il signor
si riservava il diritto di usufrutto generale vitalizio.
- A l'immobile era pervenuto in piena proprietà, in parte, per la quota di 1/2, per atto di CESSIONE di QUOTA del 14/12/1964 in Notaio Mario Boschetti di Vicenza 50512/18938, trascritto in data 02/01/1965 ai nn. 6/6 da potere di e
successivo atto di DIVISIONE del 22/01/1965 in Notaio Mario Boschetti di Vicenza rep. 50865/19025, trascritto in data 02/02/1965 ai nn. 420/379 a favore e contro
in parte, per successione legittima in
morte di nato a Lusiana il 26/04/1881 e deceduto il 06/12/1964,
dichiarazione n. 15 vol. 183 del 23/01/1965, trascritta in data 01/03/1965 ai nn. 736/6691.

6) PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna; il terreno è libero da qualsiasi manufatto stabile.

SITUAZIONE URBANISTICA:

L'area dove sono ubicati i beni oggetto di pignoramento è classificata nello strumento urbanistico vigente, in ZTE "E" "Zone agricole", così come definita dal Piano degli Interventi e normata dall'art. 43 delle NTO (Norme Tecniche Operative) (vedi Allegato 8).

7) GIUDIZI DI CONFORMITÀ

CONFORMITÀ EDILIZIA

Criticità: nessuna, non sono presenti manufatti nei terreni in oggetto.

CONFORMITÀ CATASTALE

Criticità: nessuna.

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.

8) DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Si tratta di un **terreno agricolo pre-montano** situato a circa 1,5 km da centro abitato di Lusiana. I terreni risultano regolarmente utilizzati prevalentemente a pascolo e non presentano ulteriori connotazioni particolari. Si trovano in una zona periferica, a una certa distanza dalla viabilità di collegamento tra la pianura e l'Altopiano di Asiago; ai terreni si accede usualmente per mezzo di servitù agricole di passaggio attraverso fondi di altra proprietà e capezzagne agricole. La proprietà è solo parzialmente recintata e i confini non sono chiaramente distinguibili sul terreno.

L'area si trova in zona prettamente agricola, non suscettibile di future trasformazioni in area edificabile. Lo stato di conservazione dei terreni si può definire **sufficiente**; compatibilmente con la loro scarsa qualità, dovuta alle caratteristiche intrinseche degli stessi.

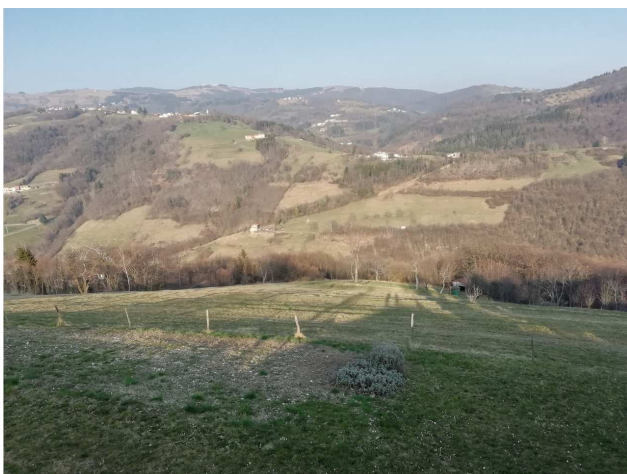
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



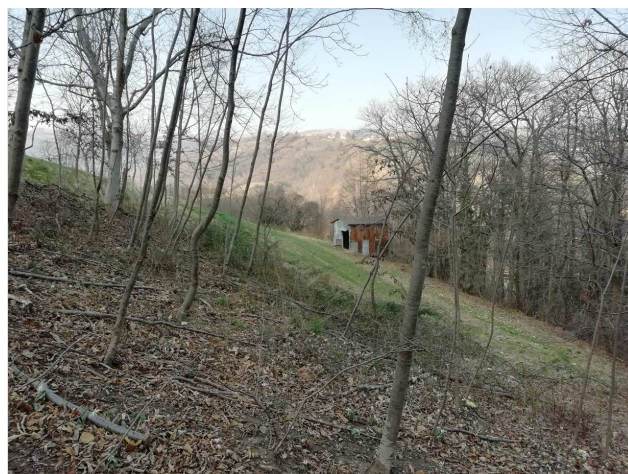
Vista mapp. 1097



Vista mapp. 420-427-426



Vista mapp. 420-427-426



Vista mapp. 428-429-586



Vista mapp. 428-429-586



Vista mapp. 429-586-606



Vista mapp. 418



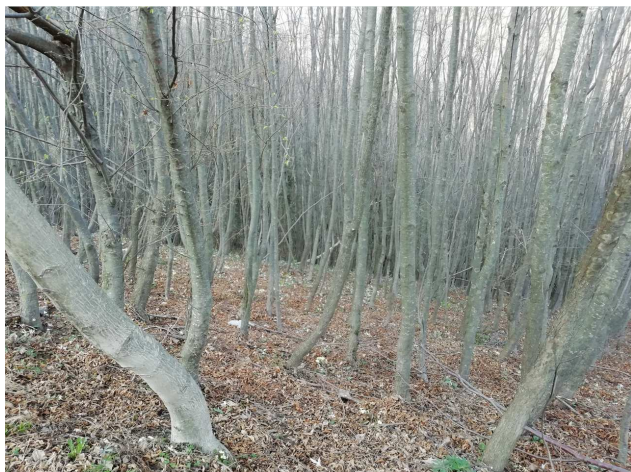
Vista mapp. 417-418



Vista mapp. 444



Vista mapp. 659



Vista mapp. 475



Vista mapp. 668



Vista mapp. 470-1040



Vista mapp. 470-1040



Vista mapp. 614



Vista mapp. 615

9) CONSISTENZA E VALUTAZIONE COMMERCIALE

Per la ricerca del prezzo di conveniente acquisto, ossia per la determinazione del più probabile valore di mercato, il sottoscritto ha considerato tutte le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali, trattandosi di terreno, i valori unitari correntemente usati nelle normali e libere contrattazioni di compravendita relativi a terreni comparabili con quello in esame, tenendo presente ovviamente: l'ubicazione, la destinazione urbanistica, l'accessibilità, l'eventuale sfruttabilità, i gravami, la configurazione planimetrica, altimetrica, la consistenza ed ogni altra attenta valutazione di carattere generale che possa influire sulla stima.

Lo scrivente adotterà come metodo di stima quello sintetico per valori unitari che consiste nell'applicare al parametro "metro quadrato di superficie" un valore determinato, con riferimento ai valori agricoli medi (VAM) per l'anno 2022 stabiliti dalla Commissione Provinciale per la determinazione delle indennità di espropriazione (Art. 41 del D.P.R. 08/06/2001, N. 327) e precisamente con riferimento alla regione agraria n. 3 (regione alla quale appartiene il comune dove è ubicato il terreno oggetto dell'esecuzione). Si riporta di seguito la tabella indicativa dei valori unitari dei vari mappali

Particella	EX n.ro	Classamento	Consistenza mq.	VAM	Valore €
1040	471	Pascolo	3.328	2,23	7.421,44
1097	421	Pascolo	6.516	2,23	14.530,68
417		Bosco Ceduo	2.677	1,38	3.694,26
418		Pascolo	1.709	2,23	3.811,07
420		Pascolo	1.500	2,23	3.345,00
426		Pascolo	1.680	2,23	3.746,40
427		Pascolo	2.532	2,23	5.646,36
428		Pascolo	374	2,23	834,02
429		Seminativo	1.251	4,95	6.192,45
444		Seminativo	310	4,95	1.534,50
470		Pascolo	1.598	2,23	3.563,54
475		Pascolo	2.014	2,23	4.491,22
586		Pascolo	1.504	2,23	3.353,92
606		Pascolo	1.063	2,23	2.370,49
614		Bosco Ceduo	577	1,38	796,26
615		Seminativo	636	4,95	3.148,20
659		Seminativo	1.641	4,95	8.122,95
667		Prato	105	5,15	540,75
668		Pascolo	2.785	2,23	6.210,55
TOTALE					€ 83.354,06

In sintesi, facendo la somma dei valori dei singoli mappali, il valore complessivo da attribuire al compendio di terreni, nello stato in cui si trovano, è il seguente:

€ 83.354,06 (diconsi euro Ottantatremilatrecentocinquantaquattro/06)

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, obsolescenza) 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 (€ 83.354,06 x 15%) = **€ 12.503,11**

Spese per volture catastali mapp. 427 = **€ 1.000,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 69.850,95

GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ:

L'immobile è teoricamente divisibile, separando le singole particelle di terreno, ma l'operazione non è economicamente conveniente.

GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ:

La possibilità di vendita del bene pignorato, per le caratteristiche dell'immobile, l'ubicazione e lo scarso dinamismo del mercato locale, risulta essere scarsa.

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 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, dello stato generale, abbia un **valore arrotondato da porre a base d'asta pari a**

€ 70.000,00 (diconsi euro Settantamila/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 bene e del suo contesto.

Con osservanza.

Marostica, li 28/06/2022

Il Tecnico incaricato

Arch. Gasparotto Domenico

