

---

**TRIBUNALE DI VICENZA**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata n°442/2022 RGE**



**Giudice Dottor Luca Prendini**

**PERIZIA DI STIMA**  
**lotto unico**



**MARCO PAGANI**  
GEOMETRA

*iscritto all'Albo della Provincia di Vicenza al N. 2472 iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza al N.1607 con studio  
in Montecchio Maggiore (VI) Corte Capuleti n.11/1 cellulare: 3346883134  
C.F. PGNMPG74A13F464Q - P.Iva 00930510243 - PEC: marco.piergiorgio.pagani@geopec.it*

**SCHEMA SINTETICA  
E INDICE**

**Procedura** es.imm. n.442/2022 R.G.

**Giudice:** dottor Luca Prendini

**Udienza ex art 569 p.c.p.** 23/05/2023

**Esperto:** geom. Marco P. Pagani

**Diritto pignorato:** piena proprietà per la quota 1/1 (pag.3)

**Tipologia Bene:** Negozio/bottega con autorimessa (pag.3)

**Ubicazione:** Comune di Thiene (VI) Via Fratelli Saugo n.2 (pag.3)

**Dati Catastali attuali:** NCEU foglio 3 mapp. 2 subb. 33, 44 (pag.11)

**Superficie:** commerciale 67mq (pag.10)

**Stato:** sufficiente (pag.4)

**Situazione urbanistico/edilizia:** non è possibile un giudizio di conformità completo (pag. 12)

**Valore di Mercato OMV:** 34.500,00€ (pag.20)

**Date/Valori comparabili:** 65.000€/2022 (pag.19)

**Valori medi Aggiudicazioni Precedenti:** --- (pag.22)

**Valore Vendita Forzata:** 29.000,00€ (pag.22)

**Valore mutuo:** (pag.22)

**Vendibilità/appetibilità:** scarsa (pag.22)

**Possibili interessati:** attività di piccole dimensioni, piccoli uffici.

**Iniziative di vendita:** siti internet dedicati, agenzie imm. locali

**siti internet:** www.asteimmobili.it, www.casa.it, www.immobiliare.it, www.subito.it

**Occupazione:** occupato (pag.14)

**Titolo di occupazione:** nessuno

**Problemi particolari – informazioni utili – criticità:** Non risulta possibile una verifica sulla conformità edilizia in quanto non tutti i titoli edilizi ed allegati risultano reperibili.

**ALLEGATI:** documentazione fotografica, schema sintetico-descrittivo, planimetrie, mappa, decreto trasferimento, atto compravendita, visure catastali e ipotecarie, titoli edilizi, APE, certificati residenza e matrimonio, documenti amministrazione condominiale, verifica contratti affitto, raccomandate o PEC

## QUESITO

*Vademecum esperto*

### SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Dopo aver prestato giuramento telematico in data 02/12/2022 e successivamente aver preso visione degli atti della procedura, il sottoscritto dava regolare inizio alle operazioni peritali fissando il sopralluogo per la visione degli immobili in oggetto in data 26/01/2023 insieme al Custode. Prima di tale data procedeva ad una verifica catastale per una corretta identificazione dei beni.

## QUESITO N.1

*Identificazione diritti e beni oggetto del pignoramento*

**Diritti reali:** Piena proprietà dei beni oggetto di procedura; il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità del debitore, in forza del Decreto di Trasferimento e dell'atto di compravendita trascritto in suo favore.

**Bene ed ubicazione:** Laboratorio al primo piano interrato ed autorimessa al secondo piano interrato siti a Thiene in via Fratelli Saugo n.2, catastalmente censiti in Comune di Thiene al foglio 3 mapp. 2 subb. 33 e 44.

### Estratto mappa catastale



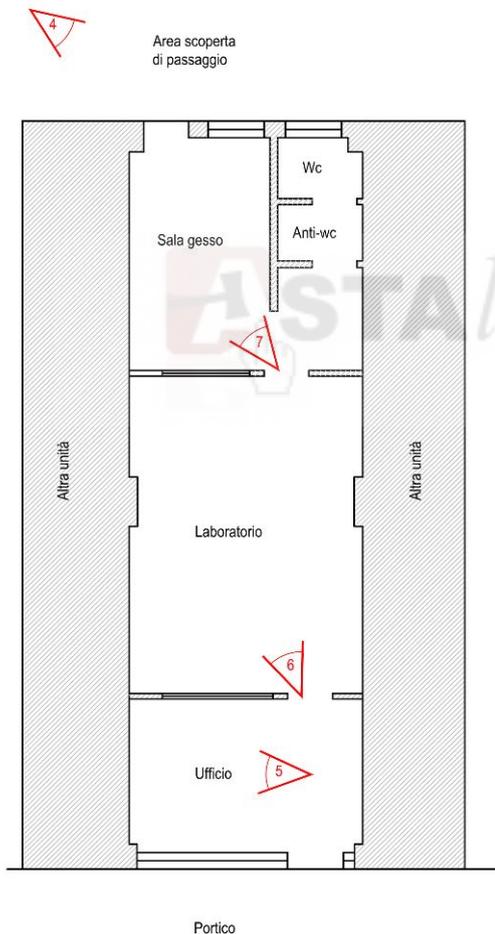


armato a vista, serramenti in alluminio. Internamente risultano eseguiti dei lavori nel '99. Oltre alle murature esistenti che sono intonacate e tinteggiate, sono state eseguite delle ripartizioni interne in cartongesso e dei controsoffitti in fibra minerale e cartongesso e i pavimenti sono in ceramica. L'unità è dotata di impianti di energia elettrica e gas autonomi eseguiti sotto traccia. L'impianto di riscaldamento è costituito da 3 stufe convettive a gas che attualmente non vengono utilizzate, (l'utenza del gas è stata interrotta) per cui non se ne può verificare il funzionamento. Si rileva uno split a soffitto presumibilmente collegato al condizionatore. Si rilevano anche delle tracce di infiltrazioni dai piani superiori, che hanno causato un percolamento di acqua fino al pavimento, rovinando i battiscopa. Le autorimesse risultano edificate con struttura in cemento armato e solai misti a lastra e in cemento armato in opera.

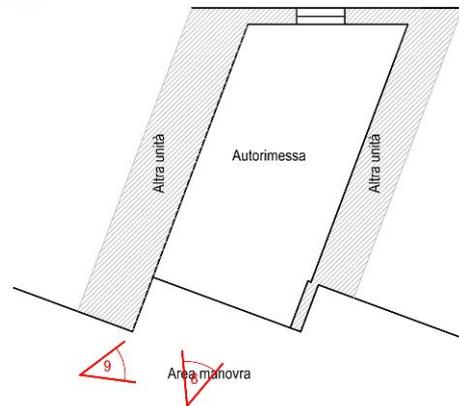
È stato redatto l'attestato di prestazione energetica.

### Fotografie – coni visuali

#### Piano primo sottostrada



#### Piano secondo sottostrada



Fotografia 1 - condominio



Fotografia 2 – laboratorio fronte



Fotografia 3 – scala comune di entrata al laboratorio



Fotografia 4 – retro laboratorio



Fotografia 5 - entrata



Fotografia 6 - laboratorio

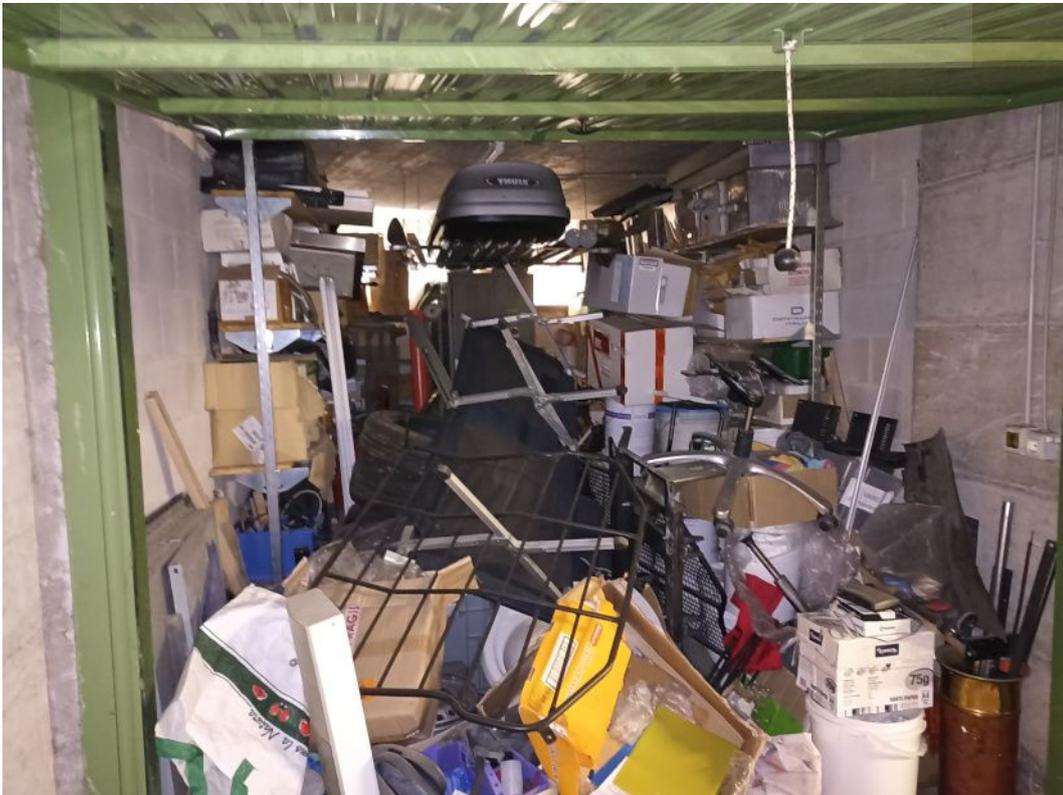


 **ASTA**legale.net

Fotografia 7 – sala gessi



Fotografia 8 - autorimessa



ASTAlegale.net

Fotografia 9 - autorimessa



**ASTA**legale.net

**Superficie commerciale**

L'abitazione sviluppa una superficie di circa 60mq al lordo dei muri (SEL), con una autorimessa di 14 mq lordi. La superficie commerciale del bene è di 67mq circa. Di seguito si riportano in formato tabellare i dati relativi al bene oggetto di stima; nella prima colonna si riporta la descrizione, nella seconda la superficie al lordo delle murature (SEL) e nella terza colonna i coefficienti utilizzati per il calcolo della superficie commerciale secondo i criteri del Borsino Immobiliare della CCIAA di Vicenza. L'ultima colonna riporta la superficie commerciale per ogni singola voce ed il totale complessivo del bene in oggetto.

Descrizione	superfici (mq)	indice	sup. comm. (mq)
vani principali	60	1,00	60,00
accessori diretti	0	0,66	0,00
accessori indiretti	0	0,50	0,00
logge, balconi coperti, portici	0	0,50	0,00
terrazzi	0	0,33	0,00
giardini	0	0,10	0,00
autorimesse	14	0,50	7,00
<b>Superficie comm.le</b>			<b>67,00</b>

### QUESITO N.3

#### Identificazione catastale del bene pignorato

I beni oggetto di esecuzione sono catastalmente individuati in **Comune di Thiene**

Catasto Fabbricati:

**foglio 3** mapp. 2 sub. 33 (negozi)  
mapp. 2 sub. 44 (autorimessa)

NCEU: Sub.33: Gli attuali identificativi catastali risultano presenti dalla variazione del 10/05/1999 in atti dal 10/05/1999 per diversa distribuzione degli spazi interni commerciale artigianale (n. L02943.1/1999). In precedenza si rileva che l'unità risulta esistente dall'impianto meccanografico del 1987.

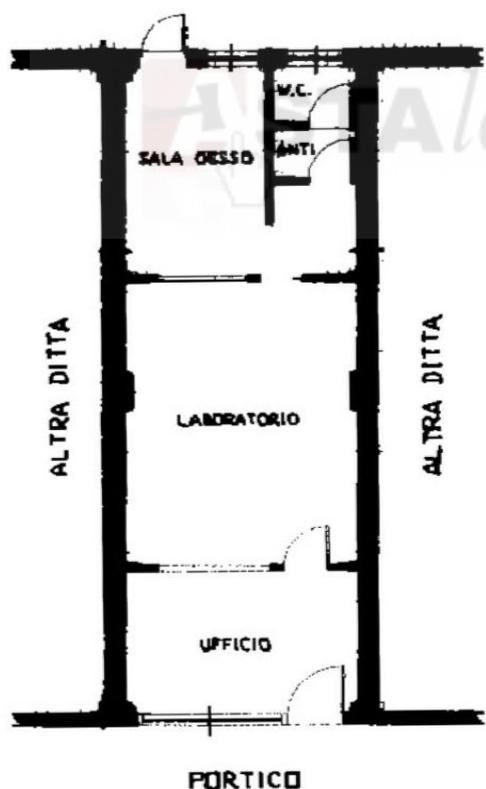
Sub.44: Gli attuali identificativi catastali derivano dalla variazione del 07/04/1988 in atti dal 05/08/1997 per ultimazione del fabbricato (n. 5383/1988). In precedenza si rileva che l'unità risulta esistente come unità in corso di costruzione dall'impianto meccanografico del 1987.

CT: il mappale 2 risulta ente urbano di 2760mq per variazione d'ufficio in atti dal 20/01/1986 (n.381). Antecedentemente si rileva una ulteriore variazione d'ufficio del 31/12/1984 in atti dal 15/01/1991 (n. 311284) e un frazionamento del 19/07/1977 in atti dal 27/11/1980 (n. 78680)

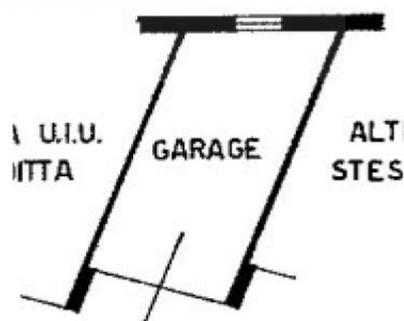
#### Planimetrie catastali

Piano primo sottostrada

AREA SCOPERTA DI PASSAGGIO



Piano secondo sottostrada



Le planimetrie risultano conformi allo stato dei luoghi.

### QUESITO N.4

#### Predisposizione di scheda sintetica

**Lotti per la vendita:** lotto unico

Piena proprietà di un unità commerciale-artigianale al primo piano interrato ed autorimessa al secondo piano interrato in un condominio sito in via Fratelli Saugo a Thiene. Il condominio risulta edificato alla fine degli anni '70 ed è in sufficiente stato conservativo. Il laboratorio è costituito da un ufficio in ingresso, una sala laboratorio grande e una piccola e da servizi igienici. Dalla porta sul retro si può raggiungere l'autorimessa, che ha accesso carrabile anche da via Saugo attraverso l'area di manovra.

Il bene oggetto di esecuzione è catastalmente individuato in NCEU di Thiene al fg. 3 mapp. 2 subb. 33 e 44. Sviluppa una superficie commerciale di circa 67mq. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale e dal punto di vista edilizio-urbanistico si riscontrano delle difformità di lieve entità che richiedono la rimessa in pristino per una spesa stimata in 300€ per i necessari lavori. PREZZO BASE 29.000,00€

**QUESITO N.5****Ricostruzione atti provenienza****Titolo di acquisto del debitore:**

Per il subalterno 33: Decreto di Trasferimento del Tribunale di Vicenza 05/02/1999 trascritto il 20/02/1999 ai nn. 2226/1734 contro

***Dal 05/02/1999 alla data odierna in proprietà al debitore la compravendita sopra descritta.***

Per il subalterno 44: Compravendita del 10/11/1999 del notaio Giuseppe Boschetti rep. 146079/29779 trascritto il 29/11/1999 ai nn. 12951/9503

**QUESITO N.6****Regolarità edilizia e urbanistica**

Estratto "Zonizzazione PI"



Il Piano interventi Vigente consultabile sul web individua la zona come ZONA B e C - TESSUTO RESIDENZIALE (Artt.61,5,6). Non vengono rilevati particolari vincoli. Il condominio fa parte di un Piano Urbanistico Attuativo Decaduto.

È stata fatta richiesta di accesso agli atti in Comune di Thiene per la verifica sulla conformità urbanistica. Dall'accesso si è potuto rilevare che il condominio risulta essere stato oggetto dei seguenti titoli:

- Approvazione Piano di Lottizzazione del 24/03/1975
- Licenza Edilizia 104/76 del 03/09/1976 per l'esecuzione della lottizzazione e di un fabbricato ad uso civile abitazione, negozi ed uffici
- Concessione edilizia 104/76/V del 12/12/1977 in variante alla precedente
- Voltura della concessione del 24/02/1978
- Concessione edilizia 104/76/V/V del 24/02/1978
- Agibilità abitazioni, negozi ed uffici del 21/05/1980
- Concessione edilizia 104/76/V del 15/07/1980 per le autorimesse su due livelli interrati
- Concessione edilizia 53/87/01 del 18/02/1987 per completamento di cui alla precedente
- Concessione 110/92/1
- Agibilità 606/94 del 21/12/1994 per autorimesse
- Concessione edilizia 21/95/01 variante alla CE 110/92/1
- Concessione edilizia 116/99/1 per cambio destinazione da commerciale ad artigianale con opere
- Agibilità c.e. 116/99/1 del 29/11/1999

Non tutti i documenti relativi ai summenzionati titoli sono stati reperiti dall'ufficio tecnico, il quale ha rilasciato una dichiarazione che riguarda le c.e. 53/87/1, 110/92/1, 21/95/1. In realtà all'interno dei fascicoli non sono reperibili anche dei documenti anche in altri titoli edilizi, come tavole grafiche regolarmente timbrate dal comune. In particolare si rileva che in sede di agibilità del corpo di fabbrica principale (21/05/1980) è stata reperita una tavola datata 05/03/1980 priva di timbro del comune che rappresenta il piano interrato e che pertanto lascia dedurre che vi sia una ulteriore variante in corso d'opera depositata teoricamente poco prima dell'agibilità, della quale però non vi è più alcuna altra traccia. Successivamente nel 1999 veniva eseguito un ulteriore intervento di cambio di destinazione d'uso con opere con rilascio finale di una nuova agibilità. Essendo pertanto questi ultimi gli unici documenti certi, si esprimerà un giudizio di conformità relativamente alla Concessione Edilizia 116/99/1. In ogni caso il condominio risulta piuttosto grande ed articolato e le verifiche sono state condotte alle singole unità immobiliari che sono oggetto di procedura e non sull'intero condominio.

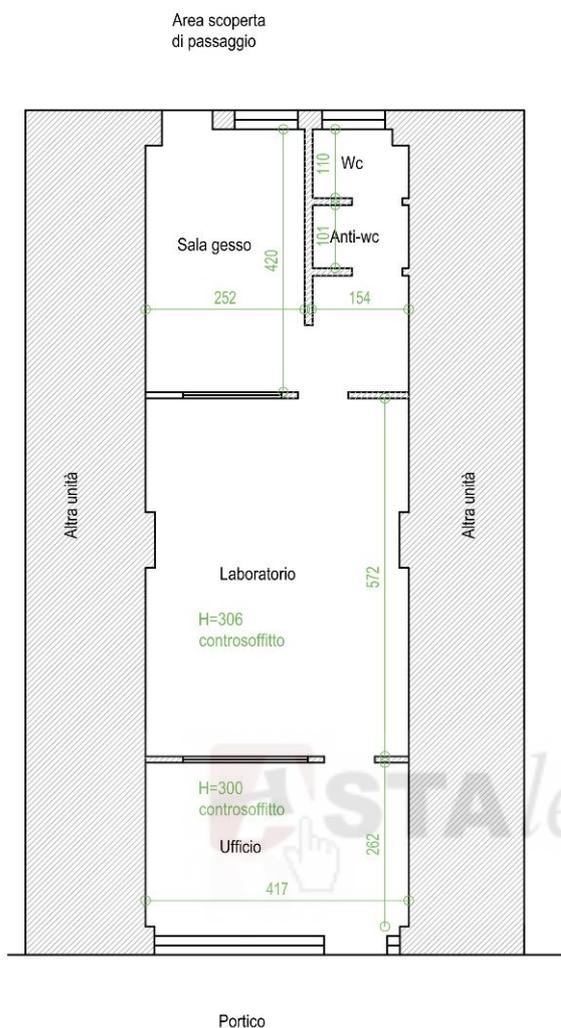
Riguardo l'autorimessa sul corpo edilizio staccato si rileva che c'è una variante posteriore all'agibilità del fabbricato principale (c.e. 107/76/V del 15/07/1980) che riporta uno stato approvato simile allo stato dei luoghi come riscontrato durante il sopralluogo. Tale titolo però non si è concluso con l'agibilità in e si riscontrano dei successivi titoli per completamento di opere, completamente privi di elaborati grafici e anche se c'è un rilascio di agibilità finale.

Non è stato possibile pertanto esprimere un giudizio sulla conformità urbanistica dell'autorimessa.

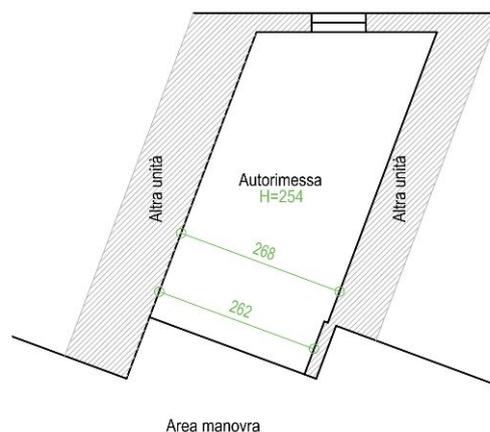
Rispetto la concessione edilizia 116/99/1 non si riscontrano discrepanze che eccedano quanto previsto dall'art. 34Bis del DPR 380/2001 (tolleranze costruttive). Si rileva comunque che tra l'ingresso ed il laboratorio centrale è stato posto una vetrata sul foro che dovrebbe invece rimanere aperto. Tale infisso dovrà essere rimosso per permettere il rispetto dei parametri igienico sanitari riportanti negli elaborati della concessione. Si stima forfettariamente una spesa di 300€ per il lievo di tale infisso.

Rilievo del 26/01/2023

## Piano primo sottostrada



## Piano secondo sottostrada



### QUESITO N.7

#### *Stato di possesso e occupazione*

L'immobile alla data del sopralluogo risultava occupato dalla \_\_\_\_\_ senza alcun titolo. Infatti dall'interrogazione posta all'Agenzia delle Entrate non risultano in essere contratti di locazione registrati. Risulta pertanto necessario calcolare l'indennità di occupazione, partendo dalla stima del potenziale canone di affitto di mercato.

Da una ricerca delle offerte commerciali in rete per il calcolo di un potenziale affitto si rileva che in genere viene richiesto un valore unitario che vai dai 5 ai 6€/mq mensili. La congruità di un eventuale canone di affitto è stabilita dall'art. 2923 CC. Partendo dal presupposto che, in caso di un affitto opponibile alla procedura, si considera congruo un canone che non sia inferiore di 1/3 al normale canone di affitto, considerata la precarietà dell'occupazione temporanea, quest'ultima dovrà avere una svalutazione superiore ad 1/3. Si ritiene pertanto che una riduzione del 40% sia idonea (pertanto il 60% del normale canone di affitto)

Calcolo Affitto					
dati OMI	abitazioni civili		valore E/mq x mese		
	normale stato		min	max	
	conservativo		€ 5,00	€ 6,00	
Visto lo stato conservativo, si considera il prezzo minimo					
Laboratorio	sup.	mesi	valore a mq	Stima potenziale affitto	Decurt. 1/3
	60	12	€ 5,00	€ 3.600,00	€ 2.400,00
			mensile	annuo	
			€ 200,00	€ 2.400,00	
			€ 180,00	€ 2.160,00	

## QUESITO N.8

*Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene*

### Procedure esecutive:

Esecuzione imm.re 442/2022 (originante la presente procedura espropriativa)

**Procedimenti giudiziari:** ---

**Sequestri penali:** ---

**Pertinenze:** ---

**Usufrutto, uso, abitazione:** ---

**Assegnazione casa coniugale:** ---

**Servitù:** ---

**Convenzioni edilizie:** ---

**Vincoli storico-artistici:** ---

**Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria:** ---

**Prelazione agraria:** ---

**Regolamenti condominiali:** ---

**Altri vincoli o oneri:** ---

**Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:** ---

- **ISCRIZIONE del 02/08/2010** - Registro Particolare 1445 Registro Generale 7860 Pubblico ufficiale GAMBINO MICHELE Repertorio 10981/6377 del 26/07/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- **ISCRIZIONE del 12/10/2017** - Registro Particolare 1433 Registro Generale 10117 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1753/12417 del 10/10/2017 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO
- **TRASCRIZIONE del 21/10/2022** - Registro Particolare 8846 Registro Generale 11878 Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 4901 del 01/10/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

### Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni:

Le spese di gestione, spese straordinarie e spese condominiali vengono trattate in risposta al quesito 11.

**Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.):** ---

## SEZIONE A:

### *Oneri e vincoli a carico dell'acquirente*

- Rimessa in pristino (quesito 6), spese condominiali art.63 CC

## **SEZIONE B:**

### ***Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura***

---

- **ISCRIZIONE del 02/08/2010** - Registro Particolare 1445 Registro Generale 7860 Pubblico ufficiale GAMBINO MICHELE Repertorio 10981/6377 del 26/07/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- **ISCRIZIONE del 12/10/2017** - Registro Particolare 1433 Registro Generale 10117 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1753/12417 del 10/10/2017 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO
- **TRASCRIZIONE del 21/10/2022** - Registro Particolare 8846 Registro Generale 11878 Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 4901 del 01/10/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

## **QUESITO N.9**

*Verificare se i beni ricadano su suolo demaniale*

---

Non risulta che attualmente i cespiti in oggetto ricadano su suolo demaniale;

## **QUESITO N.10**

*Esistenza di pesi ed oneri di altro tipo*

---

Non risulta che i cespiti in oggetto siano gravati da censo, livello o uso civico.

## **QUESITO N.11**

*Spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso.*

---

L'immobile oggetto della presente fa parte del "condominio ADIGE" e vi è un amministratore condominiale.

1. Spese di gestione relativamente alle parti comuni: circa 280€/anno
2. Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: nessuna
3. Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 274,04 per esercizio ord. 2021 e 290,76€ per esercizio ordinario 2022. Nel bilancio 2021 si rileva un pregresso.
4. Procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato: Nessuna

## **QUESITO N.12**

*Valutazione e stima dei beni*

---

### **Premessa:**

*Il più probabile valore di mercato è stimato tramite l'applicazione dei metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto nel libero mercato. I metodi più comuni comprendono il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach – MCA), il metodo della capitalizzazione finanziaria (Incom Approach) ed il metodo dei costi ( Cost Approach)*

L'immobile oggetto di valutazione è catastalmente censito come C1 ossia negozio/bottega, anche se utilizzato come laboratorio. È posto al piano interrato, con scarsissima visibilità dalla pubblica via. Il condominio infatti inizialmente è stato costruito con grossi scavi di terreno e grosse opere di sostegno

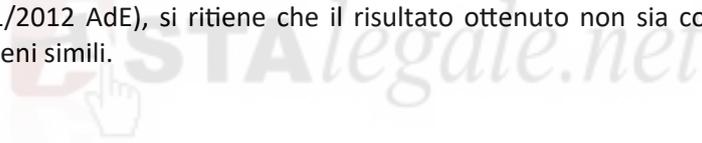
dei terreni circostanti. Tale condizione di scarsa visibilità riduce l'appetibilità del bene. Infatti si è notato durante il sopralluogo che non tutti gli immobili allo stesso piano risultano apparentemente utilizzati. Essendo un condominio di discrete dimensioni è stata fatta una ricerca se vi fossero state ulteriori compravendite di immobili censiti come negozio o laboratorio. Gli atti *inter vivos* risultano essere dei decreti di trasferimento dovuti al fallimento della costruttrice, tranne un atto del 2007 che comunque risulta molto datato e pertanto non utilizzabile ai fini della stima.

#### **Metodo di valutazione:**

Per la valutazione è stata eseguita un'indagine di mercato condotta tramite consultazione delle banche dati disponibili, ovvero dell'Agenzia delle Entrate, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, del Borsino imm.re della CCIAA di Vicenza, della banca dati "BIW" istituita grazie alla collaborazione tra esperti del Tribunale di Vicenza; ci si può anche avvalere della collaborazione di agenzie immobiliari, di notai e di tecnici liberi professionisti che operano nella zona.

Dalla ricerca nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate, della Conservatoria e della banca dati sono stati reperiti dei comparabili recenti, ovvero delle compravendite di immobili che fanno parte del segmento di mercato al quale appartiene l'immobile oggetto di stima. Di questi atti si è ritenuto che solo uno potesse avere per oggetto un immobile con caratteristiche simili a quello oggetto di stima.

Successivamente sono stati considerati ulteriori metodi di stima; il metodo di capitalizzazione finanziaria non risulta un sistema percorribile in quanto non sono reperibili eventuali contratti d'affitto. Il metodo del "Cost Approach" porta a risultati non compatibili col mercato. Infatti è stata fatto un calcolo tramite l'applicazione "CRESME" - Centro Ricerche Economiche Sociologiche e di Mercato nell'Edilizia -. L'applicazione presente sulla sito permette sulla base delle caratteristiche dell'immobile e dalla sua localizzazione sul territorio italiano di determinare un valore di ricostruzione a nuovo; tale dato dovrà necessariamente essere deprezzato dal momento che il condominio risulta edificato prima del 1980. In ogni caso, applicato un deprezzamento lineare per una ipotetica vita utile di 100 anni (allegato III circolare 6 del 30/11/2012 AdE), si ritiene che il risultato ottenuto non sia compatibile con i possibili valori di mercato di beni simili.



**Costi costruzione edilizia**

L'applicazione permette di calcolare i costi di costruzione e ristrutturazione edilizia. Il sistema calcola il costo medio di costruzione (in valore assoluto o in valori relativi, euro al mq) suddiviso tra edilizia, strutture e impianti.

**Uffici**

**Nota metodologica**

Localizzazione opera  
 Provincia    
 Comune

Selezione dei parametri edilizi

**1. Tipologia edilizia**

Edificio isolato  
 Edificio in linea  
 Complesso terziario

**3. Destinazione interrato**

Attività terziarie  
 parcheggi e/o magazzini  
 Deposito non attrezzato

**5. Numero piani**

Fino a due piani  
 Da tre a quattro piani  
 Cinque piani ed oltre

**7. Qualità finiture/impianti**

Economica  
 Media  
 Migliore

**2. Tipologia costruttiva**

Cemento armato  
 Muratura portante  
 Presenza ascensore

**4. Rendimento energetico**

Basso  
 Medio  
 Alto  
 Massimo

**6. Altezza interpiano**

Meno di 3,2 metri  
 Da 3,2 a 3,8 metri  
 Oltre 3,8 metri

**8. Accessibilità cantiere**

Normale  
 Penalizzante  
 Molto penalizzante

Voci di costo aggiuntive ?

Voce 1	<input type="text"/>	€	<input type="text" value="- seleziona -"/>
Voce 2	<input type="text"/>	€	<input type="text" value="- seleziona -"/>
Voce 3	<input type="text"/>	€	<input type="text" value="- seleziona -"/>

Costo aggiuntivo totale: 0,00 €

Inserimento delle caratteristiche costruttive

	<b>Superficie totale lorda ?</b>
Superficie destinata allo svolgimento dell'attività	60 mq
Interrato	14 mq
<b>?</b> Servizi e locali tecnici	0 mq
Superficie totale 74,00	
Superficie parametrica 74,00	

Calcolo del costo di costruzione standard (€)

<b>Costo al metro quadro</b>	<b>1.209,91</b> €/mq
<b>Costo complessivo</b>	<b>89.533,29</b> €

di cui		Quota
Edilizia	43.383,95 €	48,46%
Strutture	34.401,98 €	38,42%
Impianti elettrici	2.911,95 €	3,25%

Si è ritenuto di dover quindi procedere con il metodo del confronto di mercato utilizzando l'unica compravendita reperita.

## Comparabili



	Soggetto	Compar. B	Compar.	Compar.
descrizione	Negozio-labor.	negozio		
compravendite		13/09/22		
	Decreto trasferimento 1999	notaio G. Curreri rep. 48978		
destinazione	Commerciale	Commerciale		
localizzazione	Via Saugo	Corso Garibaldi		
tipologia imm.re	negozio	negozio		
tipologia edilizia	condominio	condominio		
epoca costruttiva (ristr)	Ante '67	Ante '67		
manutenzione	sufficiente	sufficiente		
classe energetica				
superf. comm.le escluso box (mq)	60,00	156,00		

### Analisi del segmento di mercato (indici e rapporti mercantili)

Calcolo del saggio di variazione annuale dei prezzi:

Si ritiene un dato non calcolabile in quanto non vi è un mercato attivo di bene appartenenti al segmento di mercato in oggetto, e pertanto anche di scarso rilievo.

Rapporti mercantili ed indici utilizzati nella valutazione:

Le superfici vengono calcolate al lordo dei muri (SEL) per ciascun immobile, tenendo conto dei vani principali (dati rilevati da planimetria e visura catastale), accessori diretti ed indiretti, portici, balconi e terrazzi e corti esclusive (dati rilevati da planimetria catastale). Si sono utilizzati per il calcolo i rapporti mercantili (coefficienti di riduzione) del Borsino Imm.re della CCIAA di Vicenza sotto riportati. La valutazione richiede la verifica dell'esistenza di fattori che possono influire sul valore dell'immobile quali:

- la presenza di autorimesse e posti auto (nel caso specifico si utilizza il valore di compravendita di acquisto del bene)
- dello stato di manutenzione/conservazione degli immobili in base alla loro epoca costruttiva

rilevata all'interno degli atti notarili (titoli edilizi, agibilità); nel caso specifico si nota che tutti gli immobili hanno epoche di costruzione vicine tra loro, senza che vi siano stati indicati interventi sostanziali;

- la presenza di caratteristiche qualitative che distinguono gli immobili l'uno dall'altro (posizione, contesto ecc.). Nel caso in questione si tratta di immobili commerciali con scarsa visibilità dalla strada per cui con caratteristiche simili.

Rapporti mercantili	valore	fonti/note
saggio annuo di svalutazione del prezzo	0,00%	camera commercio
Rapporti mercantili		camera commercio
1 – Vani abitabili	100,00%	
2 – Verande, accessori interrati e soffitte collegati direttamente all'unità princ. Hmin 2,20 o 1,70 se in andamento	66,00%	
3 – Portici, logge, balconi coperti, accessori interrati e soffitte <b>NON</b> collegati direttamente all'unità princ. Hmin 2,20 o 1,70 se in andamento	50,00%	
4 – Rapporto mercantile balconi e terrazze (fino al 25% sup.)	33,00%	
5 Corte esclusiva	10,00%	
Costo realizzazione bagno	€ 0,00	
Costi di intervento da un livello al successivo	€ 0,00	
Costo di un piccolo impianto di condizionamento	€ 0,00	
Prezzo medio di un box auto	€ 9.500,00	prezzo compravendita 1999
Prezzo medio di un posto auto scoperto	€ 0,00	

#### Valore di mercato Attribuito

Nella seguente tabella vengono rappresentati i dati dei comparabili e del bene oggetto di stima.

TABELLA DEI DATI				
Prezzo di mercato e caratteristiche	Contratto			Soggetto
	Compar. B	Compar.	Compar.	
Prezzo totale €	€ 65.000,00	€ 0,00	€ 0,00	
Data (mesi)	13/09/22	13/04/23	13/04/23	13/04/23
1 Superficie principale (mq) SEL	156	0	0	60
2 accessori diretti (mq)	0	0	0	0
3 accessori indiretti (mq)	0	0	0	0
4 Balconi e terrazze	0	0	0	0
5 Corte esclusiva	0	0	0	0
Bagni	0	0	0	0
Posizione	0	0	0	0
Contesto	0	0	0	0
Stato di manut.	0	0	0	0
Box per auto (numero)	0	0	0	1
Posto auto	0	0	0	0
sup. commerciale escluso box	156	0	0	60,00

Elaborando i dati reperiti secondo le procedure MCA si calcola pertanto un **valore di mercato del lotto lotto pari a 34.500,00€.**

Deprezamenti di stima		
<b>Valore mercato</b>	senza gravami	€ 34.500,00
<b>cessioni diritti edificatori</b>		€ 0,00
<b>limitazioni d'uso del bene</b>	usufrutto	€ 0,00
	quota frazionaria proprietà	€ 0,00
	abitazione coniuge	€ 0,00
	altro	€ 0,00
<b>Sistemazione irregolarità</b>	catastale	€ 0,00
	urbanistica	-€ 300,00
<b>spese condominiali</b>		€ 0,00
		€ 0,00
		€ 0,00
<b>totale</b>		€ 34.200,00

### Valore in caso di vendita forzata

Estratto dal quesito: *“Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l’esperto proporrà al giudice dell’esecuzione un prezzo base d’asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell’immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l’acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all’acquisto nel libero mercato.*

*In particolare, si osserva all’attenzione dell’esperto come tali differenze possano concretizzarsi:*

- *nella eventuale mancata immediata disponibilità dell’immobile alla data di aggiudicazione;*
- *nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;*
- *nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;*
- *nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rialutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell’immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;*
- *nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.”*Tutto ciò considerato si propone al Giudice un abbattimento forfetario del 15%

	mercato	vendita forzata
<b>valori</b>	€ 34.200,00	€ 34.200,00
abbattimento forfetario 15% per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché su valori catastali, assenza di garanzia per vizi occulti, altri oneri e pesi		-€ 5.130,00
mancati redditi tra data aggiudicazione e disponibilità del bene (voce compresa abbattimento forfetario)		€ 0,00
Svalutazione prezzi tra data stima e disponibilità bene (voce compresa abbattimento forfetario)		€ 0,00
deterioramento per scarsa manutenzione fra data stima e disponibilità (voce compresa nell'abbattimento forfetario)		€ 0,00
Spese pulizia e trasloco locali abbandonati (voce compresa nell'abbattimento forfetario)		€ 0,00
Spese legali di sfratto (voce compresa nell'abbattimento forfetario)		€ 0,00
Differenze calcolo imposta registro (voce compresa nell'abbattimento forfetario)		€ 0,00
<b>totale</b>		<b>€ 29.070,00</b>
<b>ribasso valore</b>		<b>€ 5.130,00</b>
<b>ribasso in %</b>		<b>15,00%</b>

Pertanto il valore del bene in caso di vendita forzata è di 29.070,00€ arrotondato a **29.000,00€**.

#### Confronto con trasferimenti pregressi:

L'immobile risulta essere stato oggetto di decreto di trasferimento e il dato non è reperibile.

#### Rapporto rispetto i Dati delle Aggiudicazioni

In riferimento ai dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni acquisiti da Astalegale Spa, relativamente ai beni in Thiene, si nota quanto segue:

- **aggiudicazioni:** Si riscontra un totale di 45 aggiudicazioni su 45 aste, pertanto una media del 100%
- **esperimenti:** I beni vengono aggiudicati dopo una media di 3,85 esperimenti di vendita
- **Valori:** I prezzi di aggiudicazione sono in ribasso del -63,17% rispetto il valore di perizia (pertanto non il valore di stima ma il valore deprezzato del 15%)

Tutto ciò premesso, vista l'eterogeneità dei dati forniti, non si ritiene opportuno e corretto indicare dei valori medi.

#### Giudizio di vendibilità:

In zona non vi è un buon mercato di beni appartenenti al segmento al quale appartiene il bene in oggetto, ed oltretutto il bene presenta delle caratteristiche poco apprezzate nel segmento di mercato al quale appartiene; si ritiene che l'appetibilità sia scarsa.

#### Finanziamenti:

L'aggiudicatario dovrà tenere conto del prezzo di aggiudicazione, sommato alle imposte calcolate dal Delegato alla vendita, agli oneri a carico dell'acquirente, alla metà dell'onorario del Delegato in merito al

trasferimento del bene, agli onorari del notaio per la stipula di eventuale mutuo ed iscrizione in conservatoria dei Registri Immobiliari.

### **QUESITO N.13**

---

*Valutazione della quota.*

I debitori hanno acquisito l'intera proprietà dei beni oggetto di procedura.

**Giudizio:** il bene non si presta ad essere comodamente diviso.

**Separazione quota:** ---

**Divisione totale:** ---

**Valore quota:** ---

### **QUESITO N.14**

---

*Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della CCIAA e precisare il regime patrimoniale di matrimonio.*

---

### OSSERVAZIONI FINALI

**Informazioni e note che il professionista ritiene rilevanti:** Non risulta possibile una verifica sulla conformità edilizia in quanto non tutti i titoli edilizi ed allegati risultano reperibili

Montecchio Maggiore, lì 17/04/2023

l'esperto geom. Marco Pagani