



# TRIBUNALE di VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare R.G. n. 312/2022

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Marialuisa Nitti**

Creditore procedente:

Debitori:

Custode: **I.V.G. Vicenza**

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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



### LOTTO 1 di 5

Trattasi di porzione di villa antica con accessorio residenziale e giardino esclusivo,

situato in Via Antonio Fogazzaro, 13 nel Comune di Villaverla

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

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

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

*Con studio in Caldogno (VI) Piazzetta della Peschiera, 2 - 36030 Tel/fax: 0444/905877*

*Email: [studiolucente@gmail.com](mailto:studiolucente@gmail.com) - PEC: [pietropaolo.lucente@ingpec.eu](mailto:pietropaolo.lucente@ingpec.eu)*

## SCHEDA SINTETICA E INDICE

**Procedura esecuzione immobiliare n. 312/2022 R.G., promossa da:**

**contro**

residente in via a C.F.

**Diritto** (cfr pag. 4): quota 100%

**Bene** (cfr pag. 5): trattasi di porzione di villa antica su tre livelli fuori terra con attiguo annesso residenziale ad un piano e giardino di pertinenza.

Al piano terra composto da ingresso, soggiorno, cucina, W.C., lavanderia, ripostiglio, bagno, salotto e sala; al piano primo, due camere molto ampie e disimpegno/ripostiglio; al piano secondo soffitta con tetto in andamento con la falda di copertura, ampio portico con affaccio a nord-est.

**Ubicazione** (cfr pag. 5): Comune di **Villaverla, località Novoledo**, Via Antonio Fogazzaro, 13.

**Stato** (cfr pag. 6): sufficiente

**Dati Catastali attuali** (cfr pag.13): Comune di **Villaverla**,

Catasto dei Fabbricati:

Abitazione Fg. 11 mapp. 385 cat - A/3, cl. 1, vani 9, sup. 298 mq rendita 357,90 €

Catasto dei Terreni:

Giardino Fg. 11 mapp. 88 Q.tà – semin. arborato, cl. 2, sup. 04 a 20 ca RD 3,68 € RA 1,95 €

**Differenze rispetto al pignoramento** (cfr pag. 13): no

**Irregolarità/abusi** (cfr pag.21): no

**Valore di mercato più probabile** (cfr pag. 24): € 241.355,25.

**Valore di mercato più probabile in condizioni di vendita forzata** (cfr pag. 26): €. **205.100,00**

**Vendibilità** (cfr pag. 26): sufficiente

**Pubblicità** (cfr pag. 26): siti internet specializzati, quotidiani d'informazione locali/nazionali, forme di pubblicità commerciale

**Occupazione** (cfr pag.15): occupato da

**Titolo di occupazione** (cfr pag. 18): Proprietà

**Oneri** (cfr pag. 24): € 0,00

**APE** (cfr pag.12): sì, classe energetica **G**



## **QUESITO**

Il giorno 18 ottobre 2022 il sottoscritto ing. Pietro Paolo Lucente ha prestato il giuramento in forma telematica ricevendo il seguente quesito:

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

## **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI**

In assolvimento all'incarico ricevuto, dopo aver effettuato la verifica della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., il giorno 09 gennaio 2023 a seguito di comunicazione inoltrata alla esecutata e ai legali dal Custode Giudiziario, è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

Durante il sopralluogo sono stati effettuati i rilievi ed il controllo della conformità urbanistica e catastale degli immobili, nonché tutti i rilievi per la stesura dell'APE e del libretto di centrale. Nella circostanza sono stati effettuati i rilievi fotografici dell'interno dell'immobile.

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

## **CAPITOLO 1 - DESCRIZIONE IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA**

### **Diritto**

Intera proprietà di porzione di villa antica su tre livelli fuori terra con attiguo annesso residenziale ad un piano e giardino di pertinenza per la quota di 100% intestato a

## Bene e ubicazione

Trattasi di porzione di villa antica su tre livelli fuori terra con attiguo annesso residenziale ad un piano e giardino di pertinenza, sita in Comune di Villaverla località Novoledo in Via Antonio Fogazzaro, 13.

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

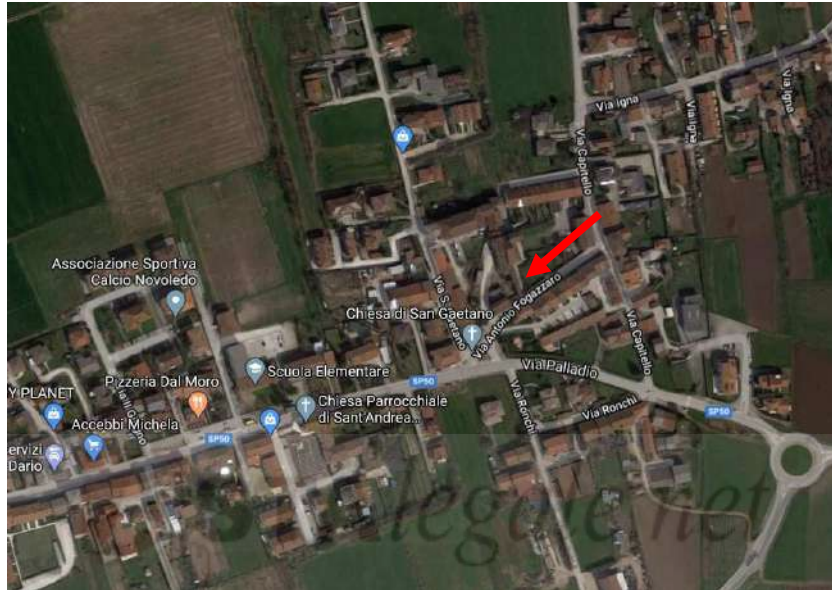


Figura 1. Foto aerea immobile.



Figura 2. Foto aerea immobile (ingrandimento).

## Descrizione generale sintetica

Porzione di villa antica con tre piani fuori terra, direttamente collegata ad annesso di servizio ad un piano fuori terra, giardino di pertinenza antistante l'annesso. L'immobile, di antica costruzione, è la casa padronale di un complesso immobiliare a destinazione rurale con corte interna tipico della campagne della fine '800.

Il complesso immobiliare è situato in Via Antonio Fogazzaro 13, posizione centrale della frazione di Novoledo del comune di Villaverla. La superficie lorda (SEL) complessiva dell'unità immobiliare misura circa mq. 322,50, la stessa è composta al piano terreno da ingresso, soggiorno, cucina abitabile separata, bagno dotato di tutti i sanitari e piatto doccia, lavanderia, piccolo W.C. con lavandino, ripostiglio e due ampie sale oltre alla scala a giorno di distribuzione ai piani; al piano primo la zona notte con due camere di grandi dimensioni sufficienti per ospitare abbondantemente un letto doppio (26,50 mq-37,00 mq c.a.) ed un disimpegno anch'esso di grandi dimensioni che funge da ripostiglio. Al piano secondo ampia soffitta con tetto in andamento con la falda di copertura.

Di proprietà dell'immobile anche un giardino di pertinenza esclusiva prospiciente l'abitazione. L'immobile non è dotato di autorimessa e di accesso carraio nella muratura perimetrale; per vincoli urbanistici non è possibile apportare delle modifiche per l'apertura di un accesso carraio. Il bene è accessibile da via Fogazzaro da un cancelletto pedonale al civico 13.

Lo stato di manutenzione e conservazione è sufficiente.



Si allegano nel seguito alcune foto esterne dell'immobile



Figura 3. Foto esterne immobile.

L'unità oggetto di esecuzione è composta da due subalterni:

Abitazione Fg. 11 mapp. 385

Giardino Fg. 11 mapp. 88

### **Descrizione generale Unità ad uso abitazione MAPP. 385**

L'unità oggetto della presente perizia è una unità immobiliare facente parte di un antico complesso rurale dell'800.

Direttamente dalla pubblica via Antonio Fogazzaro, dal cancello pedonale al civico 13 si accede allo scoperto che conduce al portoncino di accesso al basso fabbricato annesso al corpo di fabbrica signorile; l'annesso di servizio ha pianta con sviluppo in lunghezza con una serie di locali passanti tra loro collegati da porte nei lati minori. Il portoncino di accesso si trova all'incirca nella mezzeria

alla sinistra della zona ingresso si trovano in sequenza, la sala da pranzo, la cucina ampia ed abitabile, una zona lavanderia con un piccolo W.C. ed un ripostiglio. A destra dell'ingresso l'unico bagno dell'immobile dotato di tutti i sanitari e di piatto doccia ed un salotto di buone dimensioni da cui, tramite porta, si passa nella zona "padronale" dell'immobile.

Il secondo blocco costituente il subject è composto dalla porzione della casa principale del complesso rurale, un edificio di tre piani fuori terra con accesso diretto da un portico colonnato che, tramite porta in legno, entra nell'ampio vano scale a rampe parallele in pietra; a sinistra si trova una sala passante che si collega all'annesso di servizio. Al piano primo, la zona notte dell'immobile è composta da due camere molto ampie e da un disimpegno/ripostiglio; al secondo ed ultimo piano un unico locale soffitta con tetto in andamento con la falda di copertura. Il piano terra e primo hanno altezze molto superiori alla norma.

L'immobile ha in proprietà un giardino esclusivo, catastalmente identificato in maniera indipendente, risulta parzialmente recintato e separato da altri terreni non di proprietà; di orografia pianeggiante è posto frontalmente all'immobile e fiancheggia il muro perimetrale di confine della proprietà verso via Fogazzaro.

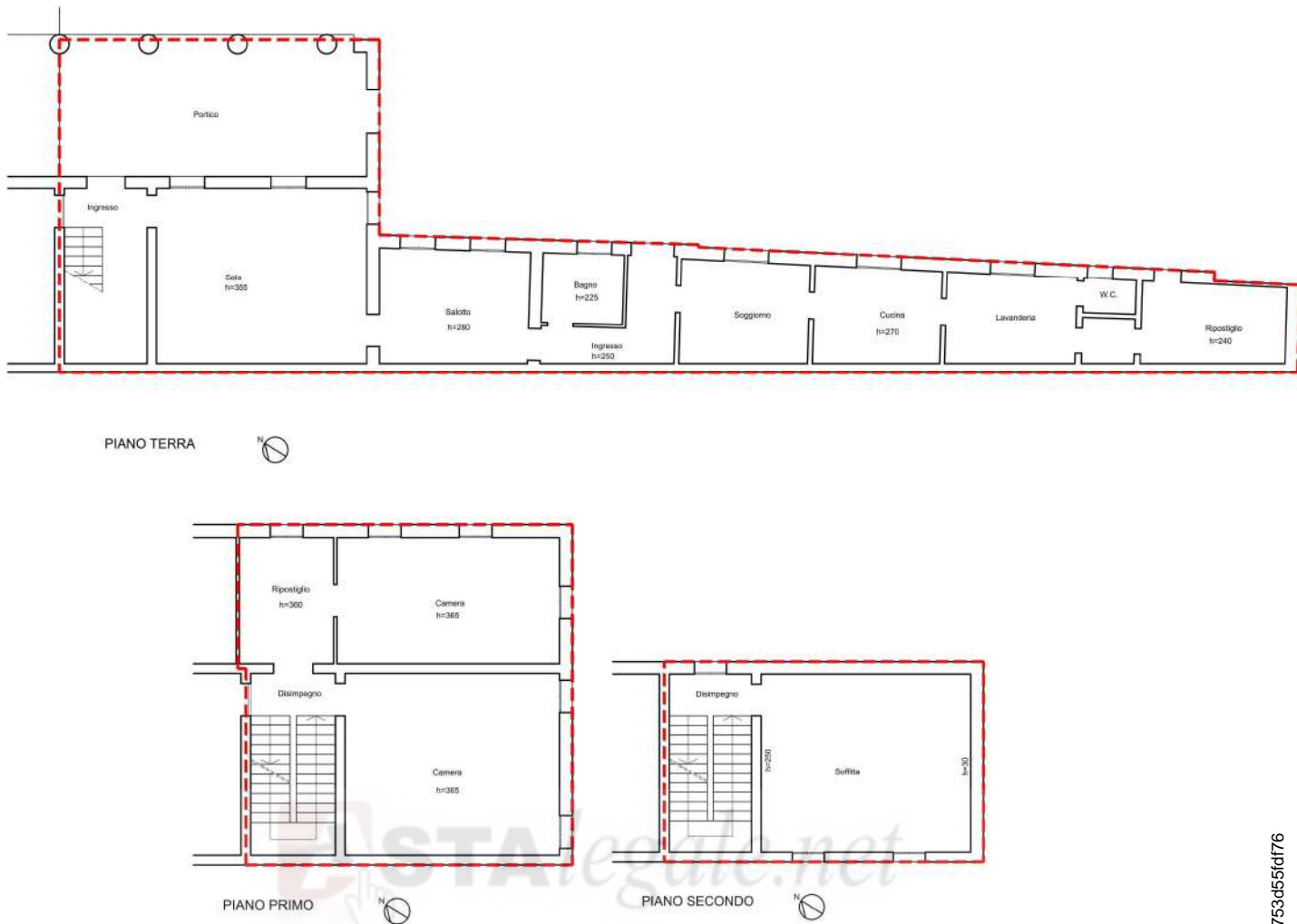


Il subject ha le seguenti le caratteristiche dimensionali:

- altezza media interna h 2,50 ml nei locali annesso h 3,50 ml nella zona padronale
- superficie netta di calpestio 212,50 mq;

Si riporta di seguito lo schema planimetrico dell'immobile.





**Figura 4. Schema planimetrico appartamento.**

L'appartamento in oggetto è disposto su tre piani fuori terra, con doppio affaccio a Est e a Sud. Sul versante Est si trova l'ingresso all'unità.

I serramenti esterni sono in legno tenero con vetro semplice con chiusure oscuranti balconi in legno, le porte interne sono in legno tamburato e massello.

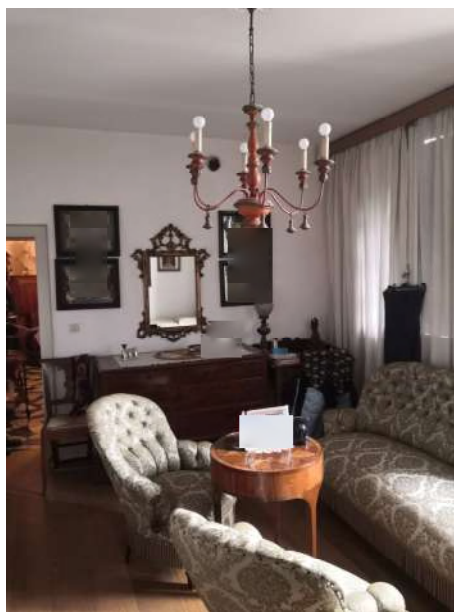
La pavimentazione dell'unità immobiliare è di tre diverse tipologie. legno sulla zona giorno ed in cucina, piastrelle in ceramica di tonalità beige nei bagni e nei locali di servizio al piano terra, mattonelle di cotto nelle camere e nel disimpegno della zona notte, lo stato di conservazione è sufficiente. Il bagno è dotato di tutti i sanitari e con piatto doccia; rivestito, sino ad un'altezza di 2,00 ml, in piastrelle di ceramica a tinta chiara. Il rivestimento è presente anche in cucina con piastrelle in ceramica monocottura di colore chiaro.

Le pareti interne sono in laterizio pieno intonacato a fino e tinteggiato con colori all'acqua in tinte tenui; nella zona padronale sono presenti nei soffitti e nelle pareti alcune decorazioni.

Il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas metano pensile posizionata all'interno dell'unità abitativa, con elementi scaldanti a radiatori posti sulle pareti esterne.

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

Si riportano nel seguito alcune foto interne dell'immobile.







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

## **Impianti**

Impianto termico del tipo idronico con tubazioni sottotraccia, corpi scaldanti a radiatori su parete esterna e caldaia, alimentata a gas metano. La conformità dell'impianto alla regola dell'arte non è accertabile, non essendo stata reperita in sede di sopralluogo la dichiarazione rilasciata dall'installatore.

L'impianto elettrico sottotraccia alimentato a 220 volt con dotazione normale per le unità residenziali. La conformità dell'impianto alla regola dell'arte non è accertabile, non essendo stata reperita in sede di sopralluogo la dichiarazione rilasciata dall'installatore.

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

## **Necessità di interventi manutentivi urgenti**

Non si rileva alcuna manutenzione straordinaria urgente da effettuare.

## **Certificazione energetica**

E' stato redatto, in data 13/05/2020, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dal quale si evince la classe energetica **G** dell'immobile.

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

### **Diritto**

Intera proprietà di porzione di villa antica su tre livelli fuori terra con attiguo annesso residenziale ad un piano e giardino di pertinenza.

Quota di 100% dell'immobile intestato a

### **Descrizione e storia catastale**

**Dati catastali attuali:** Comune di **Villaverla**,

Catasto dei Fabbricati:

Abitazione Fg. 11 mapp. 385 cat - A/3, cl. 1, vani 9, sup. 298 mq rendita 357,90 €

Catasto dei Terreni:

Giardino Fg. 11 mapp. 88 Q.tà – semin. arborato, cl. 2, sup. 04 a 20 ca RD 3,68 € RA 1,95 €

il tutto intestato a:

proprietaria per la quota di 100%.

### **Confini**

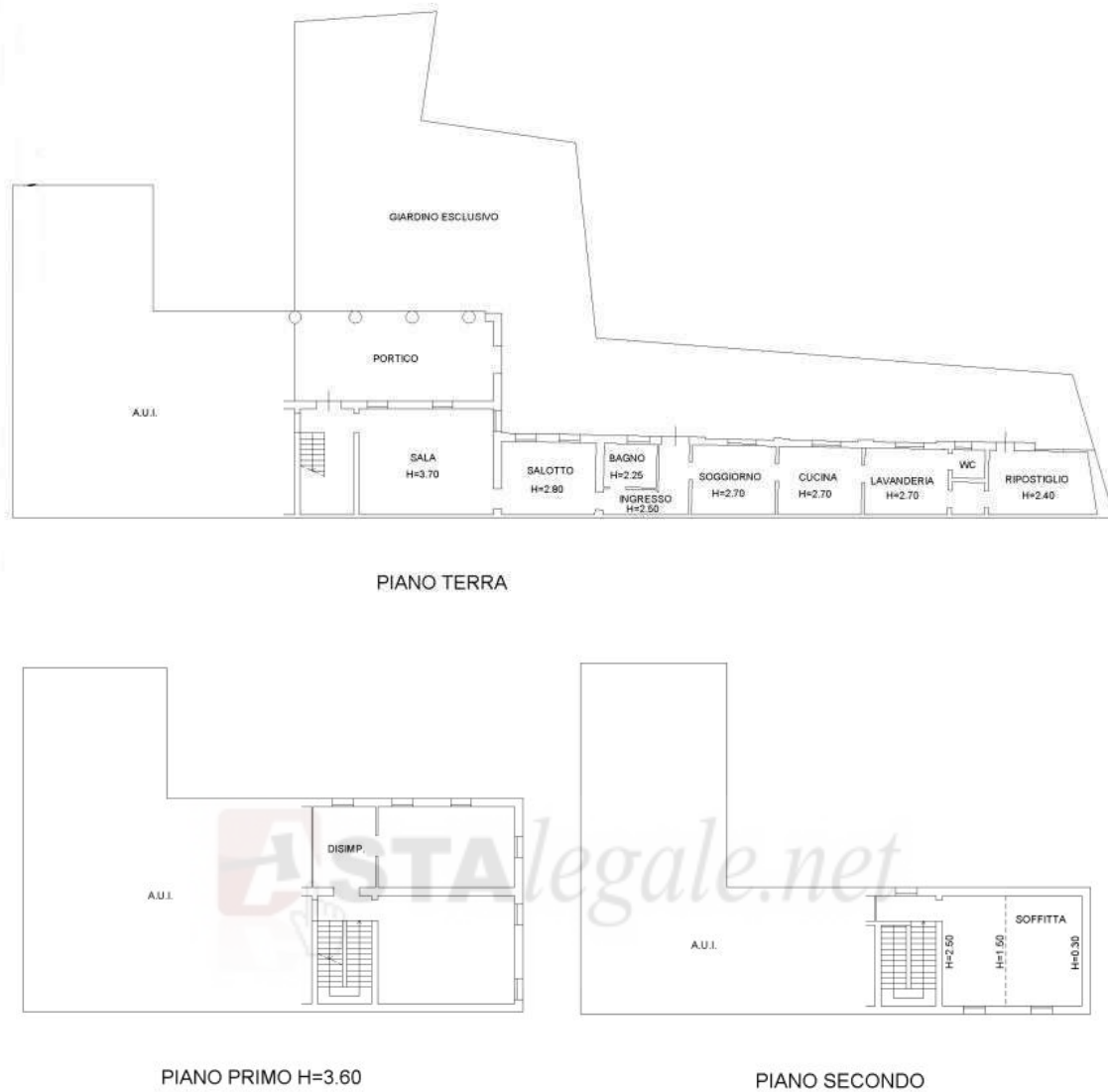
Per l'appartamento, N.E.S.O. muro perimetrale esterno, via Antonio Fogazzaro, mapp. 86 stesso foglio.

### **Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento**

I dati del pignoramento sono stati indicati in modo corretto.



## Planimetrie catastali



**Figura 6. Estratto planimetria catastale appartamento.**

## Estratto di mappa catastale



Figura 7. Estratto mappa catastale.

## Stato di possesso



Gli immobili sono attualmente nel possesso dell'escutata, nello specifico la Sig.ra

## Tabella superfici con rapporti mercantili e calcolo superficie commerciale

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff	Valore equivalente
abitazione PT	Sup. reale lorda	170,00	1,00	170,00
abitazione 1P	Sup. reale lorda	106,50	1,00	106,50
soffitta	Sup. reale lorda	63,50	0,50	31,75
portico	Sup. reale lorda	43,20	0,10	4,32
giardino	Sup. reale lorda	880,00	0,10	88,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>1 263,20</b>		<b>400,57</b>

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

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

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

Servitù: si di passaggio e posa sottoservizi.

Convenzioni edilizio-urbanistico: no

Vincoli storico-artistici: no

Contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria: no

Prelazione agraria: no

Altri vincoli o oneri: no

#### **Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli**

- **Iscrizione** contro **ASTAlegale.net** Registro Particolare 551 Registro Generale 3645 del 28/04/2016, Decreto Ingiuntivo a firma del Tribunale di Vicenza, del 26/04/2016 a favore di  
Immobili colpiti da ipoteca giudiziale individuati nel comune di **Villaverla, Fg. 11 mapp. 385-88-305.**
- **trascrizione** a favore, Atto tra Vivi, costituzione di diritti reali a titolo oneroso, Registro Particolare 4707 Registro Generale 6682 del 30/06/2010, nascente da Atto notarile pubblico nn. 104115 rep./28393 racc. del 07/06/2010 a firma Notaio Loretto Cornelio a favore di \_\_\_\_\_, immobili individuati nel comune di **Villaverla, Fg. 11 servente mapp. 86 dominante mapp. 385.**
- **trascrizione** contro, Tribunale Civile e Penale, Atto Esecutivo o Cautelare, Verbale di pignoramento immobili, Registro Particolare 6625 Registro Generale 9409 del 03/09/2019, nascente da Atto Giudiziario n. 5235 del 13/08/2019 a firma Tribunale di Vicenza (VI) a favore di \_\_\_\_\_, immobili colpiti da pignoramento individuati nel comune di **Villaverla, Fg. 11 mapp.li 85-385-87-88-305 mapp. 902 sub 2-3-5-6.**

- **trascrizione** contro, Tribunale Civile e Penale, Atto Esecutivo o Cautelare, Verbale di pignoramento immobili, Registro Particolare 5823 Registro Generale 7790 del 08/07/2022, nascente da Atto Giudiziario n. 5259 del 17/06/2022 a firma Tribunale di Vicenza (VI) a favore di \_\_\_\_\_ immobili colpiti da pignoramento individuati nel comune di **Villaverla, Fg. 11 mapp.li 85-385-87-88-305 mapp. 902 sub 2-3-5-6.**

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

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

- **Iscrizione** contro \_\_\_\_\_ Registro Particolare 551 Registro Generale 3645 del 28/04/2016, Decreto Ingiuntivo a firma del Tribunale di Vicenza, del 26/04/2016 a favore di \_\_\_\_\_ Immobili colpiti da ipoteca giudiziale individuati nel comune di **Villaverla, Fg. 11 mapp. 385-88-305.**
- **trascrizione** contro, Tribunale Civile e Penale, Atto Esecutivo o Cautelare, Verbale di pignoramento immobili, Registro Particolare 6625 Registro Generale 9409 del 03/09/2019, nascente da Atto Giudiziario n. 5235 del 13/08/2019 a firma Tribunale di Vicenza (VI) a favore di \_\_\_\_\_, immobili colpiti da pignoramento individuati nel comune di **Villaverla, Fg. 11 mapp.li 85-385-87-88-305 mapp. 902 sub 2-3-5-6.**
- **trascrizione** contro, Tribunale Civile e Penale, Atto Esecutivo o Cautelare, Verbale di pignoramento immobili, Registro Particolare 5823 Registro Generale 7790 del 08/07/2022, nascente da Atto Giudiziario n. 5259 del 17/06/2022 a firma Tribunale di Vicenza (VI) a favore di \_\_\_\_\_ immobili colpiti da pignoramento individuati nel comune di **Villaverla, Fg. 11 mapp.li 85-385-87-88-305 mapp. 902 sub 2-3-5-6.**

### **Vincoli e oneri giuridici che rimarranno a carico dell'acquirente**

- **trascrizione** a favore, Atto tra Vivi, costituzione di diritti reali a titolo oneroso, Registro Particolare 4707 Registro Generale 6682 del 30/06/2010, nascente da Atto notarile pubblico nn. 104115 rep./28393 racc. del 07/06/2010 a firma Notaio Loretto Cornelio a favore di \_\_\_\_\_, immobili individuati nel \_\_\_\_\_

comune di **Villaverla**, **Fg. 11** servente **mapp. 86** dominante **mapp. 385**.

### **Oneri Condominiali**

Trattasi di unità indipendente non inserita in un contesto condominiale, non vi sono pertanto spese collettive fisse da suddividere in quota parte in virtù delle quote millesimali di proprietà.

Si informa comunque che l'unità avrà delle spese di gestione e manutenzione annuali che in questa sede non sono quantificabili.

### **Suolo demaniale**

L'immobile non ricade su suolo demaniale.

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

Nessuno.

## **CAPITOLO 4 – RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA E STORIA CATASTALE**

### **Atti di provenienza**

#### **Per il mapp. 88**

- Alla esecutata

i beni sono pervenuti per la quota di 1/4 con atto di successione di  
deceduta il \*\*\*\*\* n. 20 vol 323  
registrata a THIENE e trascritta il 02/08/1985 ai nn. 3995 RG/3198 RP.

Per la quota di 3/4 con atto di divisione a firma notaio Loretto Cornelio del 17/03/2003 n. 86654  
rep. Trascritto a Vicenza il 27/03/2003 ai n. 3560 RG/2631 RP.

- Ai Sig.ri

per le proprie quote di appartenenza i beni sono pervenuti in parte con  
atto di successione di  
trascritta a Vicenza il 02/11/1969 ai n. 5732  
RG/4855 RP in parte con atto di successione di  
trascritta nel 1975 al n.  
1624 giusto testamento trascritto il 21/12/1974 ai n.6414 RG/5774 RP in parte con atto di



successione trascritta il 02/08/1985 ai n. 3995 RG/3198 RP e in parte per atto di donazione trascritto il 03/12/2002 ai n. 13000 RG/9348 RP.

### Per il mapp. 385

- Alla esecutata nata a C.F. i beni sono pervenuti con atto di divisione del 20/05/2010.
- Ai Sig.ri e i beni sono pervenuti per la quota di 1/2 con atto di successione di a firma notaio Loretta Cornelio

### Storia catastale

#### Dati catastali attuali

Comune di **Villaverla**:

Catasto dei Fabbricati:

Abitazione Fg. 11 mapp. 385 cat - A/3, cl. 1, vani 9, sup. 298 mq rendita 357,90 €

Catasto dei Terreni:

Giardino Fg. 11 mapp. 88 Q.tà – semin. arborato, cl. 2, sup. 04 a 20 ca RD 3,68 € RA 1,95 €

il tutto intestato a: proprietaria per la quota di 100%.

#### Variazioni storiche

Il mappale 385 prima della divisione era identificato con il n. 86.

## CAPITOLO 5 – REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

### Inquadramento urbanistico

Dal punto di vista urbanistico, come si evince dall'estratto del Piano degli Interventi, la particella n.ro 385 risulta sita in ZTO A – Centri Storici. Per maggior dettaglio si allega nel seguito un estratto PI vigente del Comune di Villaverla, con l'indicazione del fabbricato in esame.

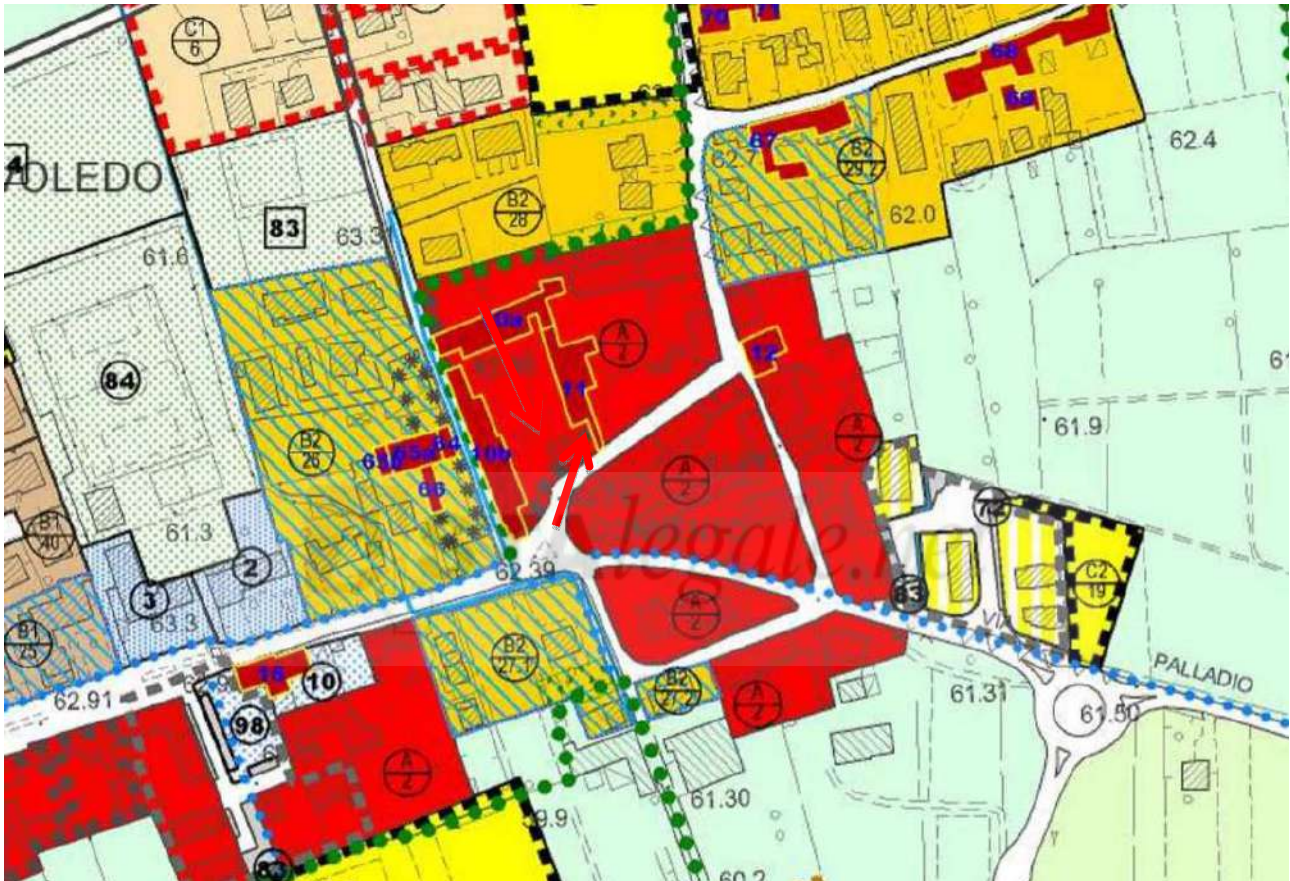


Figura 8. Estratto Zonizzazione PI del comune di Villaverla.

#### Zone residenziali

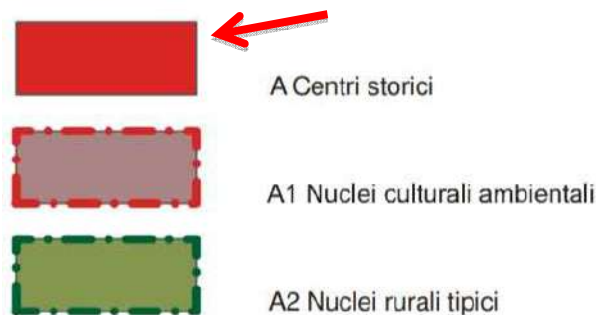


Figura 9. Estratto Legenda Zonizzazione PI del comune di Villaverla.

## **Titoli abilitativi edilizi**

Presso l'ufficio tecnico comunale è stato reperito il seguente titolo edilizio:

P.C. 9060/2009 prot. N. 5617/2009 Opere interne con ricavo di due unità immobiliari

Il presente titolo edilizio di fatto non interessa il compendio immobiliare oggetto di pignoramento, lo stesso viene solo citato in quanto parte risultante del processo di divisione che ha comportato la chiusura con opere in muratura dei fori porta presenti nei pianerottoli dei vari piani.

## **Difformità edilizio-urbanistiche**

La pratica edilizia citata prevedeva la chiusura in muratura dei fori porta che, al pianerottolo del vano scala di ogni piano, collegavano le due distinte unità immobiliari; tali opere, sono state eseguite rendendo le due unità immobiliari fisicamente separate. Si fa notare che le murature di tamponamento su tutti i piani sono state lasciate al grezzo in quanto non si è proceduto all'eliminazione della porta che attualmente funge da complemento di finitura, se si volesse procedere alla rimozione dei serramenti interni si dovranno attuare complementari opere di finitura.

## **Difformità catastali**

Dal confronto tra quanto indicato nelle planimetrie catastali dell'unità immobiliare pignorata e quanto rilevato in loco non si riscontrano difformità.

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

Non vi sono difformità da regolarizzare.

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

### **Lotti**

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

### **Metodo di valutazione**

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



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

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

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

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

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

La SEL include:

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

- eventuali cabine, centrali termiche, le sale impianti interni e contigui all'edificio.

La SEL non include:

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

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

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

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

#### Comparabile 1

Comune di Villaverla, Foglio n. 11 m.n. 701 sub. 18 (abitazione); sub. 3 (autorimessa), immobile ubicato in via 2 Giugno, abitazione al piano secondo, con superficie principale (SEL) di mq 93,20, stato di manutenzione si presume normale. Atto di compravendita in data 22/09/2022 Rep 5.819 Racc. 4.661 Notaio Lorenzo Magi di Schio. Prezzo di vendita €. 93.000,00.

#### Comparabile 2

Comune di Villaverla, Foglio n. 11 m.n. 810 sub. 5 (abitazione); sub. 9 (autorimessa), immobile ubicato in via San Gaetano 17, abitazione ai piani primo e secondo, con superficie principale (SEL) di mq 117,60, stato di manutenzione si presume ottimo. Atto di compravendita in data 07/09/2022 Rep 26.146 Racc. 15.662 Notaio Andrea Martini di Costabissara. Prezzo di vendita €. 137.000,00.



### Comparabile 3

Comune di Villaverla, Foglio n. 11 m.n. 313 sub. 11 (abitazione); sub. 3 (autorimessa), immobile ubicato in via 2 Giugno, appartamento al piano terzo, con superficie principale (SEL) di mq 124,75, stato di manutenzione si presume normale. Atto di compravendita in data 23/04/2021 Rep 11.578 Racc. 7.664 Notaio Loretta Munzio di Vicenza. Prezzo di vendita €. 75.000,00.

### **Valore di mercato**

A seguito dell'analisi dei prezzi e l'applicazione del metodo di mercato IVS (vedi allegati) il più probabile valore di mercato dell'intero lotto si attesta a € **241.355,25**.

### **Adeguamenti e correzioni della stima**

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

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

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

Inoltre, considerato:

a. che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati;

b. che al termine "vendita forzata" viene dato il seguente significato "termine usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato;

c. le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare (elenco non esaustivo): le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne)che possano intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara; etc,

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



### **Calcolo del valore a base d'asta**

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

VALORE del LOTTO 001 arrotondato € 205 100,00

### **Confronto con trasferimenti pregressi**

L'immobile, è divenuto in possesso dell'esecutato con atto di successione e successiva divisione.

### **Giudizio di vendibilità**

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

### **Forme di pubblicità**

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

### **Giudizio di comoda divisibilità**

L'immobile non è comodamente divisibile in quanto trattasi di porzione di antica casa colonica con annesso rurale e giardino di pertinenza.

### **Fonti di informazione**

Agenzie immobiliari, studi notarili, annunci immobiliari.

