



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 4 di 5

Trattasi di deposito su tre livelli all'interno di vecchio rustico rurale con autorimessa su corte comune con accesso a giardino scoperto.

situato in Via Capitello, 9 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 Cell. 335/8165025

Email: studiolucente@gmail.com - PEC: pietropaolo.lucente@ingpec.eu

SCHEDA SINTETICA E INDICE

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

Diritto (cfr pag. 4) quota 100%

Bene (cfr pag. 5): trattasi di unità immobiliare accessoria (deposito) su tre livelli fuori terra, facente parte di un vecchio immobile rurale con basso edificio adibito ad autorimessa su corte comune collegato ad un terreno adibito a prato.

Il piano terra, porticato, suddiviso in due vani con scala che conduce ai piani superiori, quattro sale deposito al piano primo, ed ampio salone per tutta la superficie di piano al piano secondo. L'autorimessa si compone di un unico vano di dimensioni regolari che può ospitare un unico veicolo, da una porta posteriore si accede ad un terreno intercluso adibito a prato.

Ubicazione (cfr pag. 5): Comune di **Villaverla, località Novoledo**, Via Capitello, 9.

Stato (cfr pag. 6): sufficiente

Dati Catastali attuali (cfr pag.14): Comune di **Villaverla**,

Catasto dei Fabbricati:

Deposito Fg. 11 mapp. 902 sub. 6 cat - C/2, cl. U, 580 mq, sup. 661 mq rendita 629,04 €

Autorimessa Fg 11 mapp. 902 sub. 5 cat – C/6, cl. U, 32 mq, sup. 40 mq rendita 44,62

Catasto dei Terreni:

Giardino Fg. 11 mapp. 305 Q.tà Semin.-Arbor., cl. 2, sup. 01a 25ca RD 1,10 € RA 0,58 €

Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag. 15): no

Irregolarità/abusi (cfr pag.23): si

Valore di mercato più probabile (cfr pag. 26): € 233.513,81.

Valore di mercato più probabile in condizioni di vendita forzata (cfr pag. 27): **€. 193.400,00**

Vendibilità (cfr pag. 27): scarsa

Pubblicità (cfr pag. 27): siti internet specializzati, quotidiani d'informazione locali/nazionali, forme di pubblicità commerciale

Occupazione (cfr pag.17): LIBERO

Titolo di occupazione (cfr pag. 20):

Oneri (cfr pag. 26): € 5.000,00

APE (cfr pag.11): no



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 unità immobiliare a destinazione residenziale su due piani inserita in edificio rurale con autorimessa su corte comune e terreno a giardino di 100% intestato a

Bene e ubicazione

Trattasi di deposito su tre livelli fuori terra, inserita all'interno di un vecchio edificio rurale con autorimessa singola ed indipendente su corte comune da cui si accede ad un terreno coltivato a prato, sito in Comune di Villaverla località Novoledo in Via Capitello, 9.

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/)

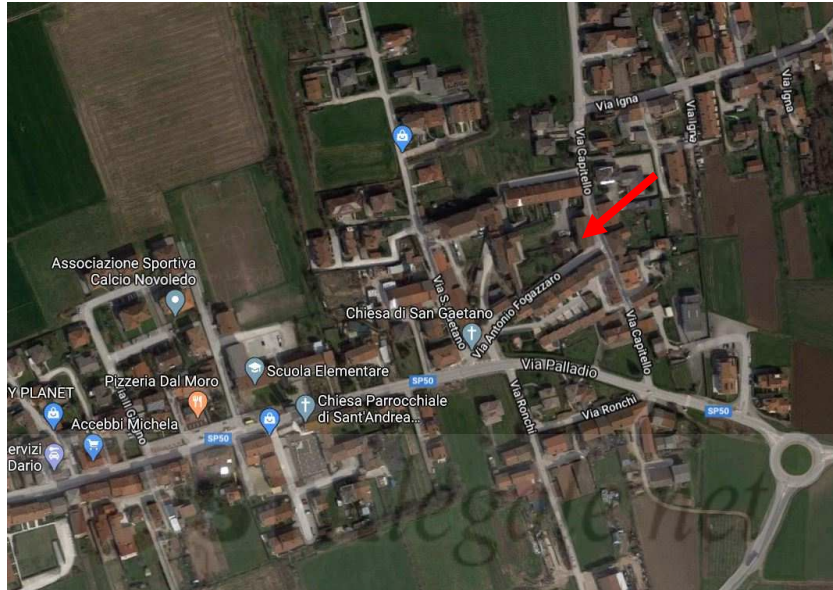


Figura 1. Foto aerea immobile.

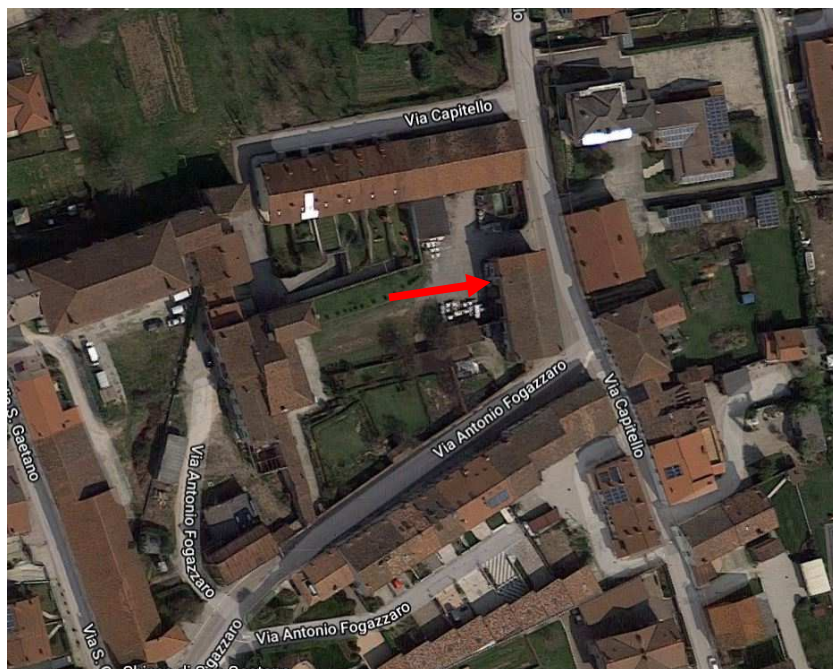


Figura 2. Foto aerea immobile (ingrandimento).

Descrizione generale sintetica

Unità immobiliare accessoria inserita all'interno di un vecchio edificio rurale, su tre piani tutti adibiti a deposito. L'immobile, di antica costruzione, era la barchessa della 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 Capitello 9, posizione centrale della frazione di Novoledo del comune di Villaverla. La superficie lorda (SEL) complessiva dell'unità immobiliare misura circa mq. 683,50, edificato come edificio a servizio della coltivazione del fondo, ora parzialmente in disuso, è composto su tutti i piani da una serie di locali adibiti a deposito con rimessaggio macchine agricole al piano terra.

Fa parte del compendio anche una autorimessa di dimensioni rettangolari ad un piano che insiste nella corte comune di superficie lorda (SEL) di circa mq. 40,50, la quale, per tipologia e disposizione del portone di accesso può ospitare una sola autovettura. Entrambi gli immobili sono accessibili dal cancello carraio al civico n.9 di via Capitello.

L'intero complesso immobiliare è dotato di corte di pertinenza indivisa ad uso di tutte le unità immobiliari componenti il mappale.

Lo stato di manutenzione e conservazione è sufficiente.



Si allegano nel seguito alcune foto esterne degli immobili



Figura 3. Foto esterne immobili.

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

Deposito Fg. 11 mapp. 902 sub. 6

Autorimessa Fg 11 mapp. 902 sub. 5

Giardino Fg. 11 mapp.305

Descrizione generale Unità ad uso deposito SUB. 6

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

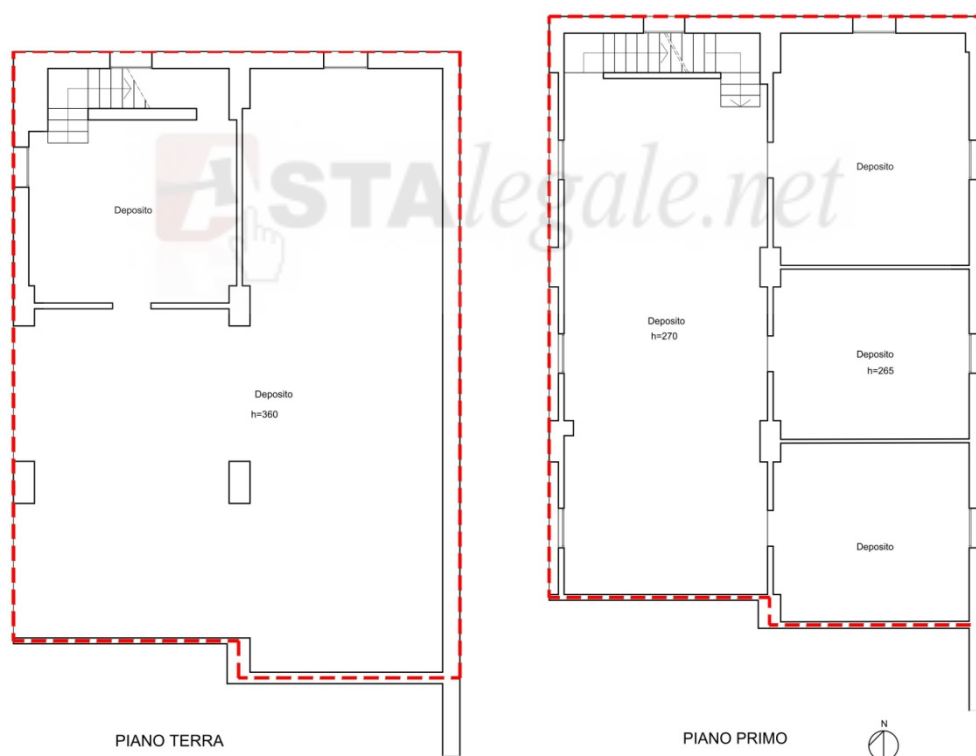
Direttamente dalla pubblica via Capitello, dal cancello carraio al civico 9 si accede allo scoperto comune che conduce al portico del piano terra, uno spazio molto ampio e con una altezza interna di

circa 3,50 m. un tempo destinato a deposito delle macchine agricole, al piano terra vi è anche una cantina in cui si trova il vano scala che conduce ai piani superiori; il piano primo è suddiviso in una serie di locali deposito mediante pareti divisorie non strutturali in corrispondenza dei pilastri il piano ha una altezza interna di 2,70 m.; il secondo ed ultimo piano è un unico grande vano su tutta la superficie di piano con altezza variabile in andamento con la falda di copertura, da un minimo di 2,00 m. ad un massimo di 4,00 m.

Il subject ha le seguenti le caratteristiche dimensionali:

- altezza media interna h 3,50 ml al piano terra h 2,70 ml al piano primo hmin 2,00 ml hmax 4,00 ml al piano secondo.
- superficie netta di calpestio 589,00 mq;

Si riporta di seguito lo schema planimetrico del deposito.



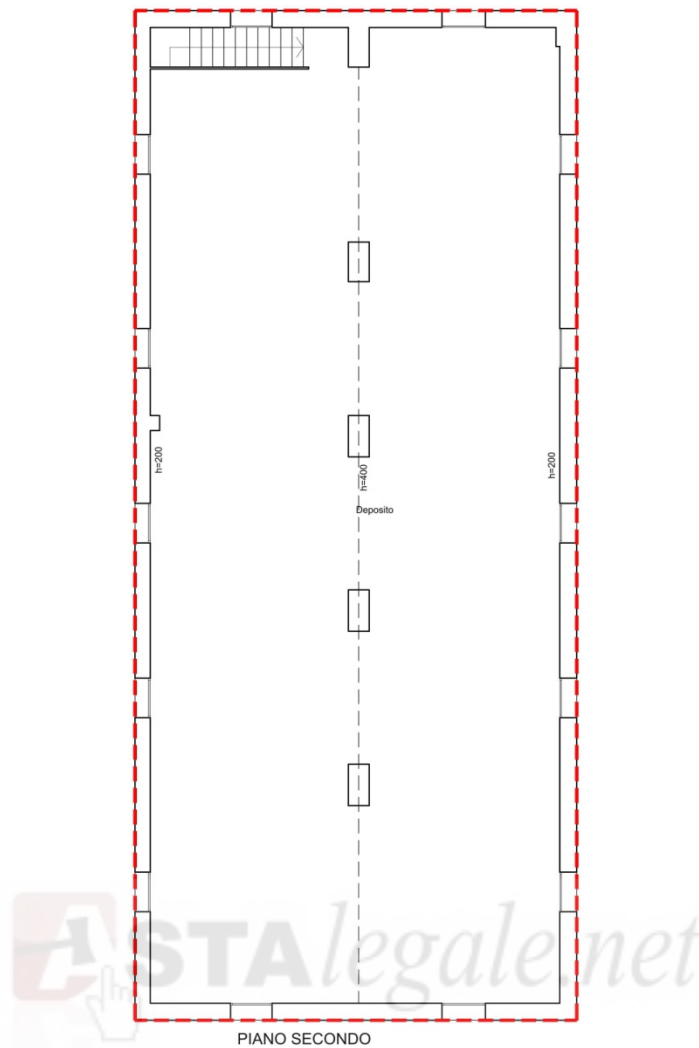


Figura 4. Schema planimetrico deposito.

Il deposito in oggetto è disposto su tre piani fuori terra, con affaccio su tutti e quattro i lati. Sul versante Ovest si trova l'ingresso all'unità.

I serramenti esterni sono in legno tenero con vetro semplice privi di chiusure oscuranti, le porte interne sono in legno.

Il pavimento del piano terra è in gran parte in terra battuta (zona rimessaggio macchine agricole), la cantina è pavimentata con elementi in cotto, il pavimento dei piani superiori è composto dalle assi di legno del tavolato del solaio, lo stato di conservazione è insufficiente. Non sono presenti servizi igienici.

Le pareti interne sono in laterizio intonacato al grezzo e tinteggiate con colori all'acqua in tinte tenui.

Non è presente l'impianto di riscaldamento e la dotazione dell'impianto elettrico è al di sotto della minima richiesta.

Si riportano nel seguito alcune foto interne dell'immobile.





Figura 5. Foto interne deposito.

Impianti

Impianto termico assente.

L'impianto elettrico con fili a vista alimentato a 220 volt con dotazione carente ed assente in varie parti dell'immobile. 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

L'immobile risulta privo di opere di manutenzione ordinaria da diverso tempo, sebbene non si siano rilevate particolari necessità di opere di manutenzione straordinaria, le condizioni generali in cui lo stesso versa non lo rendono al momento del tutto usufruibile.

Certificazione energetica

Come precisato dall'art. 3 comma 3 del D. Lgs 192/2005 e richiamati dall'appendice A del DM 26/06/2015, non devono essere dotati di APE:

- edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione.

Pertanto, per l'immobile oggetto di perizia non dovrà essere redatto l'Attestato di Prestazione Energetica.

Descrizione generale Unità ad uso autorimessa SUB. 5

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

Direttamente dalla pubblica via Capitello, dal cancello carraio al civico 9 si accede allo scoperto comune che conduce al portone scorrevole di accesso all'unità, l'entrata carraia è posta sulla mezzeria del lato lungo dell'immobile, pertanto è possibile, nonostante le buone dimensioni del bene, il ricovero di un solo mezzo; l'autorimessa si compone di un unico vano con superficie netta di circa 40 mq. in parte adibita deposito, sulla parete opposta all'accesso carraio è presente un porta che accede allo scoperto retrostante su cui attualmente insiste una tettoia di buone dimensioni costruita senza autorizzazione e che dovrà essere oggetto di demolizione.

Il subject ha le seguenti le caratteristiche dimensionali:

- altezza media interna h 2,05 ml al piano terra.
- superficie netta di calpestio 32,50 mq;

Si riporta di seguito lo schema planimetrico dell'autorimessa.

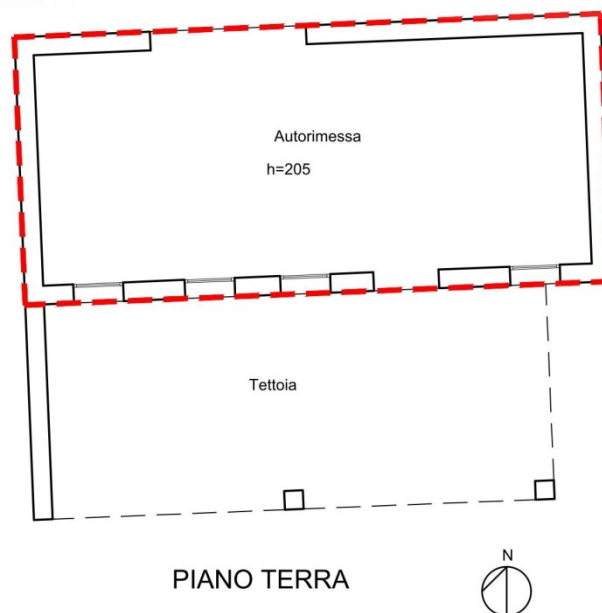


Figura 6. Schema planimetrico autorimessa.

L'autorimessa in oggetto è disposta su un piano fuori terra, con affaccio su tutti e quattro i lati. Sul versante Nord si trova l'ingresso all'unità.

I serramenti esterni sono in metallo con vetro semplice privi di chiusure oscuranti, la porta ed il portone scorrevole sono in vetro e metallo.

Il pavimento è in cemento liscio.

Le pareti interne sono in laterizio intonacato al grezzo e tinteggiate con colori all'acqua in tinte tenui.

Non è presente l'impianto di riscaldamento e la dotazione dell'impianto elettrico è al di sotto della minima richiesta.

Si riportano nel seguito alcune foto interne dell'immobile.



Figura 7. Foto interne autorimessa.

Impianti

L'impianto elettrico con fili a vista alimentato a 220 volt con dotazione normale. 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

L'immobile risulta privo di opere di manutenzione ordinaria da diverso tempo, non si sono rilevate particolari necessità di opere di manutenzione straordinaria.

Descrizione generale terreno MAPP. 305

Terreno ad orografia pianeggiante coltivato a prato, al limitare della proprietà a confine con il muro lungo via Fogazzaro, accessibile attraverso l'autorimessa da porta in vetro e metallo.



CAPITOLO 2 – IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI BENI E DESCRIZIONE CATASTALE

Diritto

Intera proprietà di unità immobiliare su tre livelli e piccolo giardino di pertinenza.

Quota di 100% dell'immobile intestato a

Descrizione e storia catastale

Dati catastali attuali: Comune di Villaverla,

Catasto dei Fabbricati:

Deposito Fg. 11 mapp. 902 sub. 6 cat - C/2, cl. U, 580 mq, sup. 661 mq rendita 629,04 €

Autorimessa Fg 11 mapp. 902 sub. 5 cat – C/6, cl. U, 32 mq, sup. 40 mq rendita 44,62 €

Catasto dei Terreni:

Giardino Fg. 11 mapp. 305 Q.tà Semin.-Arbor., cl. 2, sup. 01a 25ca RD 1,10 € RA 0,58 €

il tutto intestato a:

proprietaria per la quota di 100%.

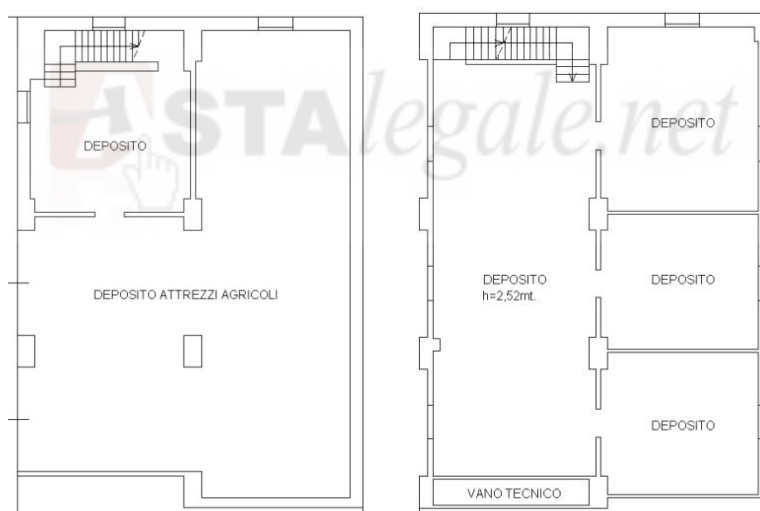
Confini

Per il deposito, N.E.S.O. corte comune, via Capitello, sub. 3 stesso mappale.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

I dati del pignoramento sono stati indicati in modo corretto.

Planimetrie catastali



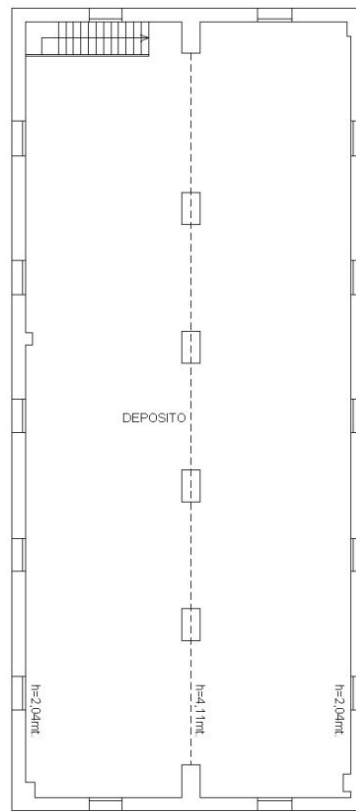


Figura 8. Estratto planimetria catastale deposito.

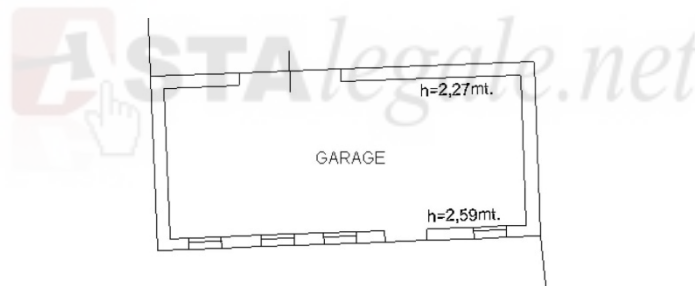


Figura 9. Estratto planimetria catastale autorimessa.

Estratto di mappa catastale



Figura 10. Estratto mappa catastale.

Stato di possesso



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

Tabella superfici con rapporti mercantili e calcolo superficie commerciale

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff	Valore equivalente
deposito PT	Sup. reale lorda	186,00	1,00	186,00
deposito 1P	Sup. reale lorda	184,50	1,00	184,50
deposito 2P	Sup. reale lorda	313,00	1,00	313,00
autorimessa	Sup. reale lorda	40,50	0,50	20,25
giardino	Sup. catastale	125,00	0,10	12,50
	Sup. reale lorda	849,00		716,25

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: si

Contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria: no

Prelazione agraria: no

Altri vincoli o oneri: no

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli

- **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.**
- **Iscrizione** contro _____, Registro Particolare 245 Registro Generale 1372 del 05/02/2008, Concessione a garanzia di apertura di credito a firma notaio Cornelio Loretto, del 31/01/2008 a favore di _____
immobili colpiti da ipoteca individuati nel comune di **Villaverla, Fg. 11 mapp. 85-87.**
- **trascrizione** a favore e contro, 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. 902** a favore di _____ e contro _____, immobili individuati nel _____

comune di **Villaverla, Fg. 11 servente mapp. 902 dominante mapp. 86.**

- **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 sequestro 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.**
- **Iscrizione** contro _____, Registro Particolare 245 Registro Generale 1372 del 05/02/2008, Concessione a garanzia di apertura di credito a firma notaio Cornelio Loretto, del 31/01/2008 a favore di _____
. Immobili colpiti da ipoteca individuati nel comune di **Villaverla, Fg. 11 mapp. 85-87.**
- **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 sequestro 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 e contro, 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. 902** a favore di _____ immobili individuati nel comune di **Villaverla, Fg. 11 servente mapp. 902 dominante mapp. 86.**

Oneri Condominiali

Trattasi di unità 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

- Alla _____ eseguita

i beni sono pervenuti per la quota di 3/18 con atto di successione di
deceduto il _____ registrato a Thiene, per la quota di 21/2016
con atto di donazione di _____ a firma notaio Loretto Cornelio in data
1/11/2002 n. 85681 rep. Trascritto in data 02/12/2002 ai nn. 13000 RG/9348 RP, per la quota di
3/4 con atto di divisione a stralcio a firma notaio Loretto Cornelio in data 17/03/2003 n. 86654
rep. Trascritto a Vicenza il 27/03/2003 ai n. 3560 RG/2631 RP.

- Alla

***** i beni erano pervenuti per la propria quota di usufrutto con atto di
successione di _____ deceduto _____ registrato a Thiene.

Storia catastale

Dati catastali attuali

Comune di **Villaverla**:

Catasto dei Fabbricati:

Deposito Fg. 11 mapp. 902 sub. 6 cat - C/2, cl. U, 580 mq, sup. 661 mq rendita 629,04 €

Autorimessa Fg 11 mapp. 902 sub. 5 cat - C/6, cl. U, 32 mq, sup. 40 mq rendita 44,62 €

Catasto dei Terreni:

Giardino Fg. 11 mapp. 305 Q.tà Semin.-Arbor., cl. 2, sup. 01a 25ca RD 1,10 € RA 0,58 €

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

Variazioni storiche

Il mappale 902 prima della realizzazione delle unità immobiliari residenziali divisione era
identificato con il n. 87.

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.

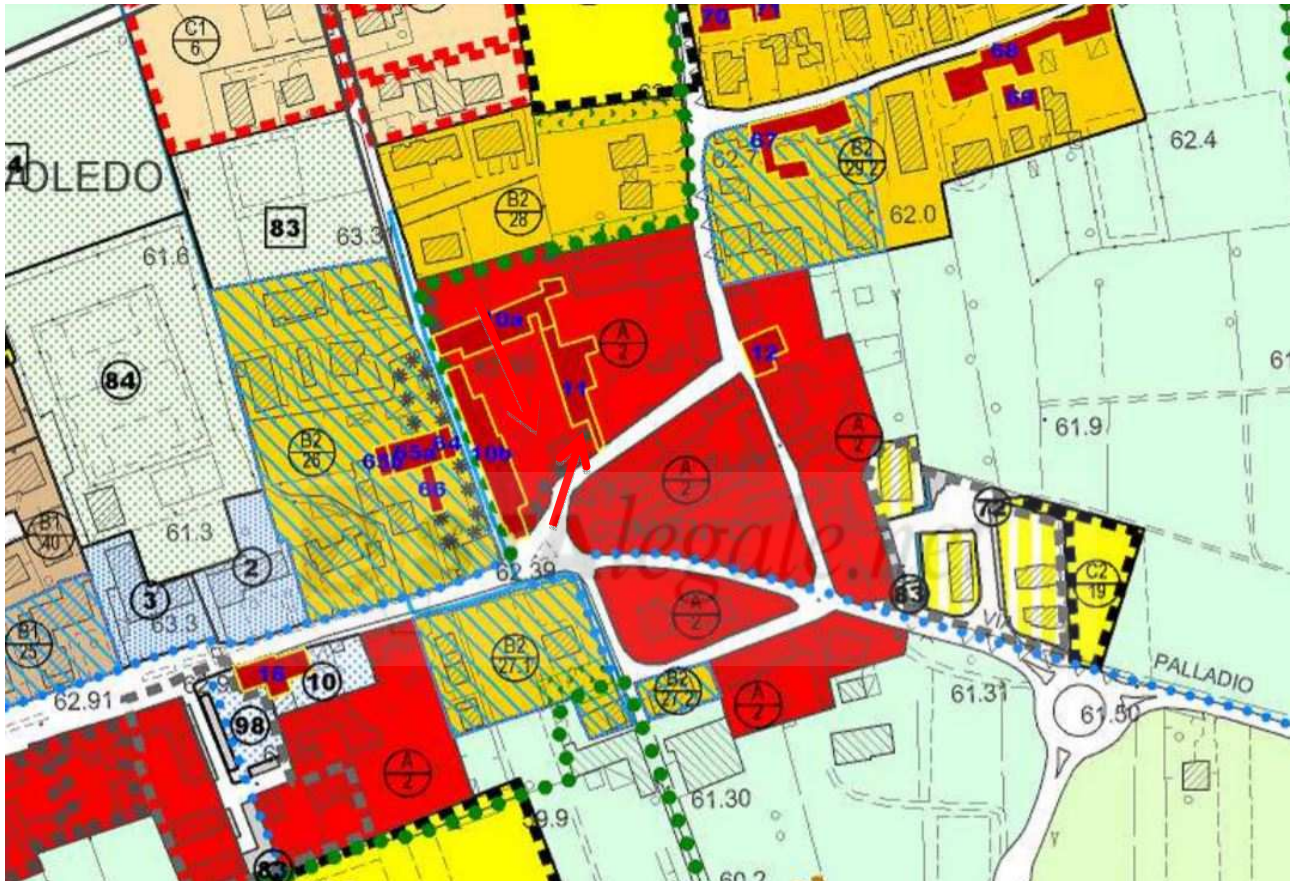


Figura 11. Estratto Zonizzazione PI del comune di Villaverla.

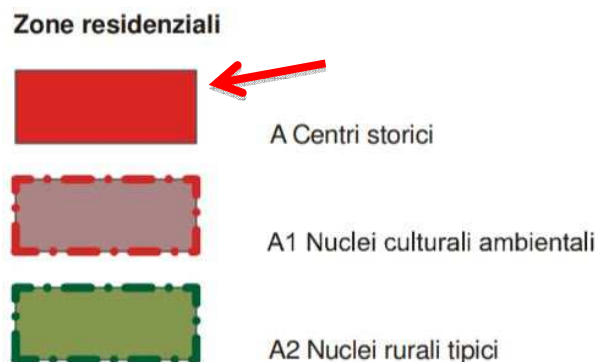


Figura 12. Estratto Legenda Zonizzazione PI del comune di Villaverla.

Titoli abilitativi edilizi

Presso l'ufficio tecnico comunale non sono state reperite pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di stima.

Difformità edilizio-urbanistiche

Da quanto potuto constatare in loco, vista la tipologia costruttiva ed il tipo di finiture si ritiene che l'edificio abbia avuto edificazione ed eventuali modifiche in data anteriore al 1967. Nello scoperto di pertinenza, in prossimità dell'autorimessa e addossata al muro esistente, è stata edificata una tettoia di legno con copertura in elementi in cotto, la costruzione, priva di regolare concessione non potrà essere sanata amministrativamente e quindi dovrà essere demolita.

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

Si dovrà regolarizzare la presenza della tettoia abusiva mediante la demolizione della stessa.

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 annunci immobiliari e di cui è noto il prezzo; è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione; si fonda sull'assunto elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

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

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

La SEL include:

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

La SEL non include:

- Le rampe di accesso esterne non coperte;

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

Stima del valore di mercato con il metodo IVS-MCA

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

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

Comparabile 1

Comune di Dueville, laboratorio di 240 mq. Al piano primo in open space dotato di ufficio e servizio con doccia, impianto di allarme, aria condizionata, altezza 3,50 m.; parcheggio esclusivo con 6 posti auto. Annuncio immobiliare in data 13/01/2023. Prezzo di vendita €. 115.000,00.

Comparabile 2

Comune di Caldogeno, porzione di capannone artigianale, sviluppata su due piani fuori terra con annessa corte esclusiva di pertinenza. Superficie complessiva di 308 mq., al piano terra ingresso, deposito, wc con antibagno, scala di collegamento al piano primo con 2 sale di lavorazione, ufficio, sala d'attesa, 3 servizi con antibagno, ripostiglio. Annuncio immobiliare in data 20/12/2022. Prezzo di vendita €. 169.000,00.

Comparabile 3

Comune di Caldogeno, capannoncino/laboratorio di circa 380 mq con cortile di 200 mq. Composto di locale laboratorio, 2 wc, due spogliatoi, ripostiglio e locale magazzino, tettoia per lavorazioni esterne e spazio esterno per il deposito. Annuncio immobiliare in data 05/12/2022. Prezzo di vendita €. 100.000,00.

Valore di mercato

A seguito dell'analisi dei prezzi e l'applicazione del metodo di mercato IVS (vedi allegati) il più probabile valore di mercato si attesta a € **233.513,81**.

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: € 5.000,00
- 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 004 arrotondato € 193 400,00

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 e le dimensioni, l'immobile ha una scarse possibilità di vendita.

Forme di pubblicità

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

Giudizio di comoda divisibilità

L'immobile non è comodamente divisibile in quanto trattasi di antico annesso per la coltivazione del fondo su tre piani con posto auto e scoperto coltivato a prato.

Fonti di informazione

Agenzie immobiliari, studi notarili, annunci immobiliari.

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

Dati debitore esecutato

Residenza debitore

Stato civile e regime patrimoniale

La risulta di stato libero.



Vicenza, 11 gennaio 2023

L'esperto

Ing. Lucente Pietro Paolo