



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

**PROCEDURA N. 301/2023 RGE**

**ELABORATO PERITALE**

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

**Lotto Unico**



Giudice: **Dott.ssa Sonia Pantano**

Creditore procedente:

Esecutato:

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **11/06/2024**

Identificazione beni: Beni in Colceresa (VI), sezione Molvena Via del Progresso, 31  
Dati Catastali: NCEU, foglio 5°, p.lla 735, sub. 1 (D7)  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Esperto stimatore: **Geom. Bucco Simone** - Via Montello, 44 Marostica (VI)  
Mail: [simone@simonebuccogeometra.eu](mailto:simone@simonebuccogeometra.eu) – tel: 0424/472076

Custode Giudiziario: **IVG** - Via Volto, 63 Longare (VI)  
Mail: [immobiliari@ivgvicenza.it](mailto:immobiliari@ivgvicenza.it) – tel: 0444/953553

## 1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. **301/2023**, promossa da:

**Giudice:** Dott.ssa Sonia Pantano

**Udienza ex art. 569 c.p.c.:** 11/06/2024

**Esperto stimatore:** Geom. Bucco Simone

**Diritto pignorato** (pag. 8): piena proprietà per la quota di 1/1

**Eventuali comproprietari non esegutati** (pag. 8): nessuno

**Tipologia bene pignorato** (pag. 7): laboratorio artigianale completo di area pertinenziale, distribuito per lo più su un solo piano fuori terra ad esclusione di una porzione di edificio su cui è stato ricavato un soppalco al di sopra dei vani ufficio e servizio (soppalco non autorizzato).

**Ubicazione** (pag. 7): Via del Progresso n. 31A a Colceresa

**Dati catastali attuali dei beni** (pag. 15): Colceresa, sezione Molvena N.C.E.U., foglio 5° **mappale 735 sub. 1**, categoria D/7, rendita € 2.898,00, via dell'Industria, piano T

**Metri quadri** (pag. 7): la superficie commerciale complessiva (esterna lorda) è pari a 455,00 mq

**Stato di manutenzione** (pag. 7): buono

**Differenze rispetto al pignoramento** (pag. 16): nessuno

**Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi** (pag. 19): risultano delle lievi differenze catastali, rispetto alla planimetria in atti, interne e sulla sagoma, che non influiscono in modo sostanziale sulle consistenze catastali ma che andranno regolarizzate mediante variazione catastale. Risultano anche difformità edilizio urbanistiche. Non è stato reperito il certificato di agibilità dell'unità e sono state

evidenziate alcune difformità sulle partizioni interne e sulle forometrie. Le differenze di sagoma rientrano invece nelle tolleranze previste dalla normativa vigente. Le difformità dovranno essere sanate.

**Valore lordo di mercato, OMV** (pag. 27): 526.000,00 €, cinquecentoventiseimila/00 €.

**Date/valori comparabili reperiti** (pag. 25): non sono stati reperiti comparabili, ed è stato utilizzato il criterio di stima del cost approach.

**Valore di vendita forzata proposto** (pag. 28): 440.000,00 €, quattrocentoquarantamila/00 €

**Valore debito:** € 90.799,20 oltre a spese ed interessi, come da atto di pignoramento

**Occupazione** (pag. 15): occupato direttamente dall'esecutato per lo svolgimento dell'attività della propria ditta individuale.

**Titolo di occupazione** (pag. 15): proprietà

**Oneri** (pag. 23): si riporta la presenza di convenzioni edilizie del piano di lottizzazione originario degli anni 1995, 1997 e 1998. Le opere risultano già essere state eseguite e cedute al Comune di Colceresa

**APE** (pag. 14): per l'unità è stato redatto l'APE dal sottoscritto da cui risulta che ricade in classe energetica G" con indice pari a 74,50 kWh/m<sup>3</sup>anno. L'APE redatto ha validità di 10 anni fino al 23/04/2034 salvo modifiche all'involucro dell'unità o agli impianti.

**Problemi particolari - informazioni utili – criticità** (pag. 30): vedasi cap. 16. Osservazioni finali: in particolare si segnalano gli oneri e vincoli di cui al par. 8.2; inoltre si sottolinea che l'area esterna pertinenziale all'unità pignorata, viene parzialmente utilizzata dall'unità residenziale confinante e non pignorata. Altresì con la medesima unità vi è promiscuità di alcuni impianti.

**Lotti** (pag. 29): la presente è costituita da un lotto unico con un unico bene.

**Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandata all'Esperto Stimatore.** L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale. Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati. Per i terreni e le aree scoperte i perimetri edifici e le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un

rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

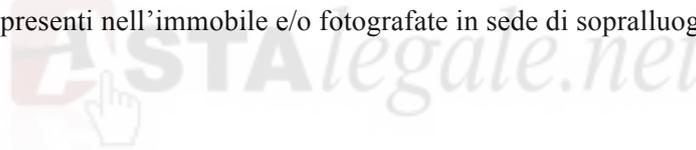
Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, il tutto ricompreso all'interno della riduzione percentuale forfettaria operata in sede di valutazione.

In tale riduzione devono intendersi ricompresi anche gli oneri e le spese relativi ad eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, dato che non si è avuto mandato di esaminare tali aspetti.

Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo.



## SOMMARIO

1.	SCHEDE SINTETICA E INDICE .....	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI .....	7
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	7
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni .....	7
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni .....	8
3.3	Confini N-E-S-O.....	8
3.4	Descrizione dettagliata dei beni .....	9
3.5	Certificazione energetica .....	14
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	15
4.1	Possesso .....	15
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione .....	15
5.	ASPETTI CATASTALE.....	15
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni .....	15
5.2	Intestatari catastali storici .....	15
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	16
5.4	Giudizio di conformità catastale .....	16
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	19
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli .....	19
7.	ASPETTI E URBANISTICO- EDILIZI.....	19
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	19
7.2	Abusi/difformità riscontrati .....	19
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....	22
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	23
8.1	Oneri e vincoli .....	23
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al xx/xx/2023).....	24
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	25
9.	SUOLO DEMANIALE.....	25
10.	USO CIVICO O LIVELLO.....	25
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	25

---

11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	25
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI .....	25
12.1	Metodo di valutazione .....	25
12.2	Stima del valore di mercato .....	27
12.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	28
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi .....	28
12.5	Giudizio di vendibilità' .....	29
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA' .....	29
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO.....	29
14.1	Dati e residenza del del debitore esecutato .....	29
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore .....	29
15.	LOTTI.....	29
16.	OSSERVAZIONI FINALI .....	30
17.	ELENCO ALLEGATI.....	31



## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

In data 08/11/2023 il sottoscritto Geometra Simone Bucco, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al N° 2249, abilitato R.E.V. Recognised European Valuer con il N° REV-IT/CNGeGL/2023/5 TEGoVA, nonché iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza (ex Bassano del Grappa) al N° 20087, con studio tecnico in Marostica (VI) in via Montello n° 44, veniva nominato Esperto nella presente procedura, dal Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Sonia Pantano.

In data 17/11/2023 ricevevo comunicazione via pec dell'incarico disponendo il giuramento telematico entro 7 giorni.

In data 17/11/2023 L'Esperto provvedeva al giuramento telematico.

In data 21/11/2023 inoltravo richiesta di accertamento sulla presenza di contratti di locazione e/o comodato presso l'Agenzia delle Entrate di Vicenza, dei certificati anagrafici e di stato civile al Comune di Colceresa e di Marostica.

In data 21/11/2023 inviavo al custode Giudiziario check list per il visto.

In data 24/11/2023 inoltravo richiesta di ulteriori certificati al Comune di Cittadella. Nella medesima data mi pervenivano i certificati dal Comuni di Colceresa.

In data 27/11/2023 depositavo check list preliminare a seguito dell'ottenimento del visto del Custode Giudiziario.

In data 28/11/2023 mi perveniva risposta dall'Agenzia delle Entrate.

In data 08/01/2024 inoltravo comunicazione di primo sopralluogo fissato per il successivo 22/01/2024 alle ore 9:45.

In data 16/01/2024 mi pervenivano i certificati dal Comune di Cittadella.

In data 22/01/2024 mi recavo presso l'immobile oggetto di esecuzione ed alla presenza del Custode Giudiziario e dell'esecutato, accedevo al bene, eseguivo documentazione fotografica, rilievo delle dimensioni per la verifica della conformità edilizio urbanistica e catastale, nonché reperivo informazioni necessarie alla redazione della presente. Mi veniva fornito l'atto di provenienza copia di alcuni provvedimenti edilizi, nonché del libretto di impianto.

In data 05/02/2024 inoltravo richiesta di accesso agli atti all'ufficio tecnico del Comune di Colceresa.

In data 22/02/2024 mi perveniva la documentazione inerente l'accesso agli atti.

Nei giorni successivi eseguivo ulteriori verifiche tra le quali le ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate di Vicenza, Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare sede di Bassano del Grappa e l'assunzione dei valori di mercato e dei comparabili per la valutazione tramite I.V.S. anche presso agenzie immobiliari locali e Notai.

## 3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

### 3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

La presente riguarda un laboratorio artigianale completo di area pertinenziale, distribuito per lo più su un solo piano fuori terra ad esclusione di una porzione di edificio su cui è stato ricavato un soppalco al di sopra dei vani ufficio e servizio (soppalco non autorizzato). L'unità è adibita a carrozzeria ed è sita in Via del Progresso n. 31A a



Colceresa nella zona industriale del Comune, a pochi passi dal Casello di Colceresa della nuova SPV. L'accesso avviene direttamente da strada interna di lottizzazione.

L'edificio sorge in un lotto ben delimitato, ed è costituito oltre che dall'unità in esame dall'abitazione di residenza dell'esecutato stesso e della sua famiglia.

La costruzione è avvenuta tra il 2001 ed il 2005, come parte degli stabili limitrofi, all'interno di un piano di lottizzazione.

Si tratta di una zona di periferia completa di tutti i principali servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Nel complesso l'unità misura 455 mq di superficie esterna lorda commerciale.

### 3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

L'esecutato, detiene la piena proprietà per la quota di 1/1 e la situazione è confermata sia negli atti di provenienza che nelle visure catastali.

In riferimento agli immobili oggetto di pignoramento ed alla loro corrispondenza con i dati catastali, eseguite le opportune ricerche il sottoscritto rileva i seguenti dati:

- Comune di Colceresa, sezione Molvena, N.C.E.U., **foglio 5° mappale 735 sub. 1**, categoria D/7. I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso corrispondono ai dati identificativi catastali del bene.

Presa cognizione dello stato dei luoghi, della conformazione degli immobili, della loro situazione catastale e valutata la commerciabilità degli stessi, il sottoscritto Esperto incaricato ritiene che i beni debbano essere venduti in un unico lotto.

#### **Lotto unico:**

laboratorio artigianale completo di area pertinenziale, distribuito per lo più su un solo piano fuori terra ad esclusione di una porzione di edificio su cui è stato ricavato un soppalco al di sopra dei vani ufficio e servizio (soppalco non autorizzato). L'unità è adibita a carrozzeria. Lo stabile è costituito da carrozzeria ed abitazione, quest'ultima non oggetto di pignoramento, l'area pertinenziale esterna, pur essendo di pertinenza della carrozzeria pignorata, viene utilizzato anche quale giardino pertinenziale all'abitazione.

L'edificio è stato costruito tra il 2001 ed il 2005.

È sito in Via del Progresso n. 31A a Colceresa, a pochi passi dal Casello di Colceresa della nuova SPV. L'accesso avviene direttamente da strada interna di lottizzazione.

Il lotto è identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Colceresa, sezione di Molvena, foglio 5° mappale 735 sub. 1.

L'unità confina su tutti i lati con l'esterno ed in parte sui lati nord ed est con l'unità abitativa di cui al sub. 2, salvo più precisi.

Il mappale 735 confina a partire da nord, in direzione nord, est, sud ed ovest con i mappali 396, 734, 705 e 845, salvo più precisi.

### 3.3 Confini N-E-S-O

L'unità confina su tutti i lati con l'esterno ed in parte sui lati nord ed est con l'unità abitativa di cui al sub. 2, salvo più precisi.

Il mappale 735 confina a partire da nord, in direzione nord, est, sud ed ovest con i mappali 396, 734, 705 e 845, salvo più precisi.

### 3.4 Descrizione dettagliata dei beni

#### Servizi.

Il Comune di Colceresa offre tutti i servizi, principali e non, sono presenti negozi al dettaglio, supermercati, farmacie, banche, poste, municipio, parchi giochi, asili nido, scuole materne, scuole primarie e scuole secondarie di primo grado, bar, ristoranti, pizzerie, palestra, campo di calcio, ecc. Per i servizi mancanti sarà sufficiente spostarsi nel confinante comune di Breganze o nelle limitrofe città di Marostica e di Bassano del Grappa.

Tutti i servizi sono a breve distanza dall'immobile in questione.

#### Collegamenti.

Per quanto concerne i collegamenti, è presente il servizio di autobus pubblici con fermata a qualche centinaio di metri dal fabbricato, e precisamente nella strada principale di collegamento tra Colceresa e Marostica; trattasi di linea che conduce ai comuni limitrofi. La stazione ferroviaria più vicina è quella di Bassano del Grappa (circa 12 Km).

La zona in cui sorge l'immobile dista 2 Km circa dal casello di Colceresa/Pianezze/Marostica della S.P.

#### Qualità e rating interno immobile.

L'unità in esame ha affaccio su tutti i lati e nell'angolo nord est confina con l'abitazione. I lati nord ed est si affacciano sulla strada interna di piano di lottizzazione mentre quelli ovest e sud su altre proprietà. Il contesto è artigianale/industriale. La panoramicità è discreta, tipica degli immobili siti nelle zone indicate.

I vani sono tutti dotati di forometrie con un corretto apporto di aerazione e illuminazione naturali. I prospetti nella parte superiore sono dotati di ampie finestrate a nastro, con aperture automatizzate di alcune porzioni.

Gli impianti sono quelli minimi per l'uso artigianale ed alcuni tipici del solo uso della carrozzeria, corrispondono a quelli originari e, pertanto, vanno verificati nel rispetto della normativa vigente in materia.

L'immobile nel complesso è in condizioni di manutenzione buone.

#### Strutture dell'immobile.

In riferimento alla tipologia strutturale dell'immobile, l'Esperto fa riferimento a quanto rilevabile nello stato di fatto.

La struttura è composta da pilastri e travi in cemento armato prefabbricato con copertura a tegoli anch'essi in c.a.p. e murature di tamponamento in laterizio tipo Poroton. Le murature interne sono in laterizio di differente spessore. Il solaio di divisione tra i vani accessori/ufficio ed il soppalco è in laterocemento.

Le fondazioni sono presumibilmente del tipo continuo, collegate ai pilastri.

La scala che conduce al soppalco è in ferro.

Non è dato sapere la tipologia strutturale dell'altra unità.

#### Elementi di finitura.

Per quanto concerne le finiture dell'unità oggetto della presente, trattasi di finiture tipiche del periodo di costruzione e della destinazione d'uso dell'immobile.

La pavimentazione si suddivide sostanzialmente in pavimento in resina nella zona produttiva e nel vano tecnico e piastrelle in grès per tutti gli altri locali.



Le pareti interne sono tinteggiate con tinte lavabili mentre nei bagni vi è rivestimento anch'esso in piastrelle di grès.

Le porte interne sono per lo più metalliche ad esclusione di quelle interne nei servizi igienici che sono del tipo a soffietto in PVC.

I serramenti esterni sono in alluminio con vetro singolo, sono presenti anche dei lucernari di cui due motorizzati ed uno fisso. I portoni sono anch'essi in alluminio ad apertura manuale.

#### Impianti.

Gli impianti sono del tipo misto, sottotraccia nei vani ufficio e accessori, ed a vista in apposite canalette nella parte produttiva di laboratorio.

L'unità è provvista di impianto elettrico, idrotermosanitario e di videosorveglianza. Vi sono gli allacciamenti all'energia elettrica all'acquedotto comunale, alla fognatura pubblica ed al gas metano. Si precisa che la caldaia è a servizio sia dell'attività produttiva che dell'abitazione specificando però che l'unità produttiva non viene riscaldata. I ventilconvettori sarebbero presenti solo nell'ufficio e nei servizi igienici. Sono invece presenti contattori distinti per l'acquedotto e l'energia elettrica.

La caldaia è posizionata nella centrale termica rientrate nell'unità oggetto di pignoramento e all'interno del medesimo vano è presente anche l'impianto di aspirazione centralizzata.

L'unità è dotata di ulteriori impianti tipici della destinazione d'uso e dell'attività svolta all'interno.

#### Descrizione dettagliata.

L'edificio in cui è sita l'unità oggetto della presente, come già detto è costituito da una porzione produttiva ed una residenziale (ricavata nell'angolo nord est del bene). L'edificio nel complesso è sviluppato su due piani fuori terra. I prospetti sono caratterizzati dalla differenziazione tra la tipologia costruttiva produttiva e quella residenziale, entrambe però accomunate da pilastri ed elementi con rivestimento in mattoni pieni.

La porzione oggetto della presente presenta prospetti semplici, lineari, sulla cui parte superiore sono stati realizzate forometrie a nastro, intervallate dai pilastri. È presente poi una cornice lungo i prospetti ed al di sopra di questa un parapetto che costeggia e copre la copertura dell'unità.

Il lotto è delimitato nei confini attraverso recinzioni di tipologia diversa, verso la strada sono realizzate con muretto in cls rivestito in pietra e pilastri rivestiti in mattoni pieni con copertina in marmo bianco. Non sono presenti cancelli né di tipo carraio né di tipo pedonale.

L'area pertinenziale esterna è in parte pavimentata con betonella in cls ed in parte in marmo. Una porzione è lasciata a verde/giardino.

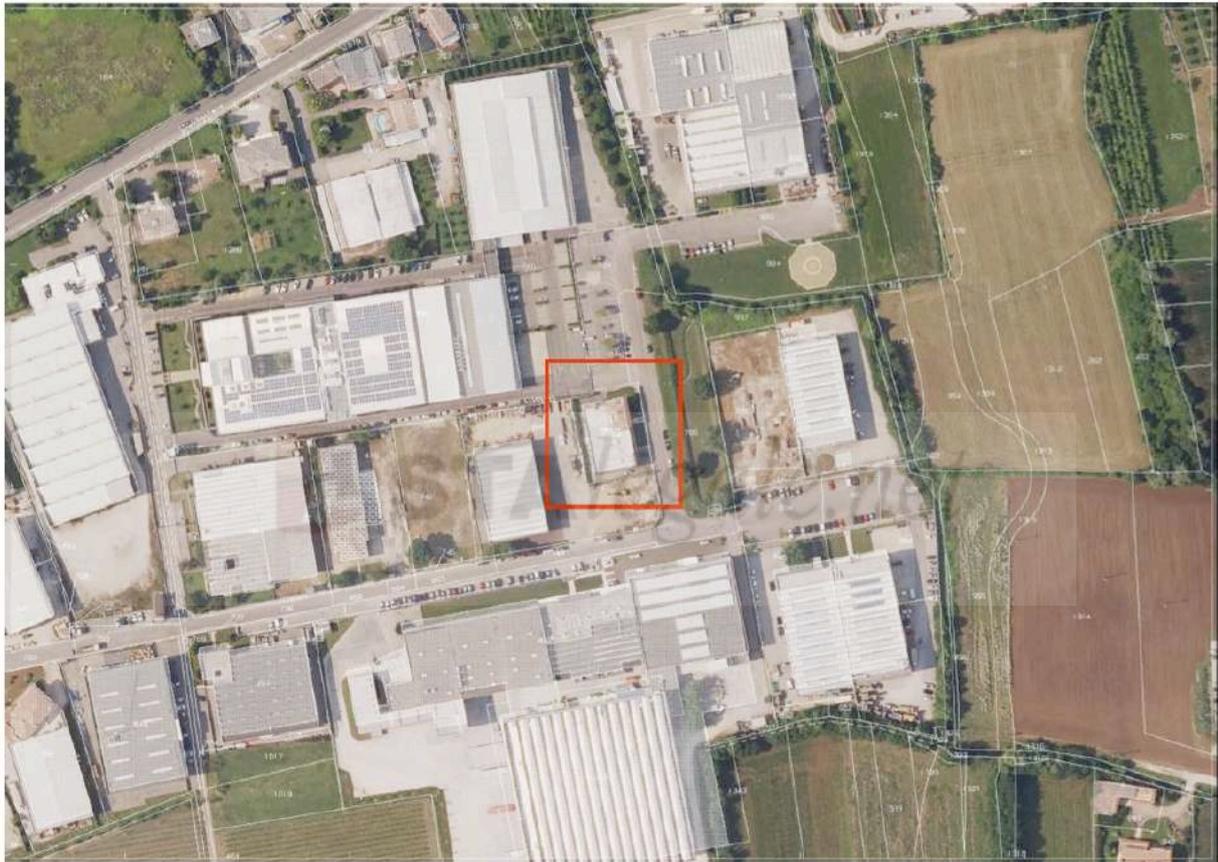
L'unità è composta da un ampio vano ad uso laboratorio di circa 297 mq dove è presente anche una cabina verniciatura della superficie pari a circa 28 mq. Alla porzione produttiva si affaccia un vano tintometro di circa 10 mq, un anti w.c./spogliatoio di circa 11 mq al cui interno sono presenti una doccia di circa 1,50 mq e due bagni di circa 2 mq ciascuno ed infine un ufficio di circa 17 mq. Completano l'unità una centrale termica con accesso dall'esterno di circa 5 mq ed un vano tecnico di circa 14 mq. Il soppalco al piano primo ha una superficie pari a circa 55 mq.

Va sottolineato che dal laboratorio vi è anche una porta di collegamento all'abitazione di cui al sub. 2 non oggetto di pignoramento.

Si rimanda alla visione della documentazione fotografica di cui all'allegato n. 2 alla presente, nonché alle planimetrie di cui all'allegato n. 3 alla presente.

Il sottoscritto ha eseguito la sovrapposizione tra la mappa catastale e la foto satellitare; premesso che trattasi di una sovrapposizione non del tutto corretta in quanto le "due fonti" sono diverse (la mappa catastale deriva da una precisa misurazione strumentale della terra mentre l'altra è una foto satellitare), dalla sovrapposizione si evince che la sagoma dell'intero fabbricato e del lotto catastale corrispondono con un buon grado di approssimazione all'ortofoto (vedasi allegato n. 4 alla presente).

Anno: 2015 - Ortofoto



Questo documento NON ha valore legale.

BCCSMN73C20E970N - 709fce69-2ccf-4050-a94b-75c4b7d5ac6d

**Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.**



RILIEVO DELLO STATO ATTUALE



PIANTA PIANO PRIMO  
Scala 1:100

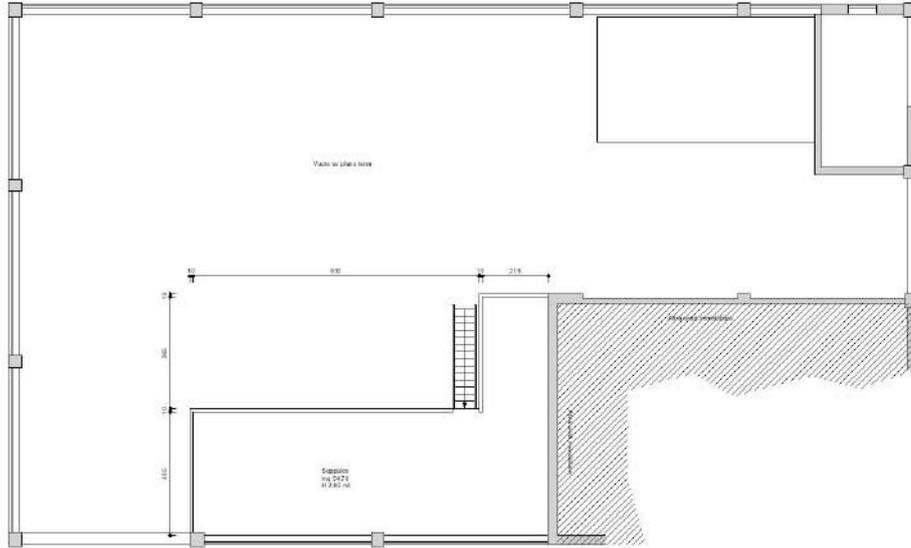


Figura 3. Planimetria immobili.



CONO VISUALE N° 1



CONO VISUALE N° 3



CONO VISUALE N° 2



CONO VISUALE N° 4



Figura 4. Foto immobili.

### 3.5 Certificazione energetica

Per quanto concerne la certificazione energetica l'esecutato non ha fornito l'Attestato di Prestazione Energetica e conseguentemente l'Esperto ha provveduto a redigerlo dopo avere reperito dalla ditta installatrice, i codici dell'impianto. Risulta che l'immobile oggetto di esecuzione è in classe energetica "G" con indice pari a

74,50 kWh/m<sup>3</sup>anno (vedasi attestato riportato all'allegato n. 1). L'APE redatto ha validità di 10 anni fino al 23/04/2034 salvo modifiche all'involucro dell'unità o agli impianti.

## 4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

### 4.1 Possesso

Eseguite le opportune verifiche ed ispezioni, alla data del 26/04/2024 l'unità di cui alla presente è in proprietà per la quota di 1/1 al Sig. \_\_\_\_\_ ed è

utilizzata direttamente dall'esecutato con la propria attività di carrozzeria con ditta individuale.

L'Esperto ha anche inoltrato richiesta di accertamento sulla presenza di contratti di locazione e/o comodato registrati sull'unità, all'Agenzia delle Entrate, ed è pervenuta risposta negativa dall'ufficio di Vicenza.

La documentazione è riportata all'allegato n. 10 alla presente.

Essendo l'immobile utilizzato dall'esecutato dove esercita l'attività di carrozzeria quale impresa individuale, l'Esperto ha richiesto la visura camerale storica da cui risulta che l'attività si chiama

### 4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione

L'immobile è occupato direttamente dall'esecutato, nonché proprietario, con la propria ditta individuale.

## 5. ASPETTI CATASTALI

### 5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

In riferimento alla situazione catastale attuale degli immobili oggetto di pignoramento, eseguite le opportune ricerche il sottoscritto rileva i seguenti dati (vedasi allegato n. 4 alla presente):

- Comune di Colceresa, sezione Molvena N.C.E.U., foglio 5° **mappale 735 sub. 1**, categoria D/7, rendita € 2.898,00, via dell'Industria, piano T.

Gli attuali dati catastali sono rimasti invariati dall'atto di pignoramento e derivano dalla variazione territoriale del 2019, provenendo dal Comune di Molvena. Al comune di Molvena il mappale 735 sub. 1 derivava da variazione del 21/06/2005 per unità afferenti edificate su area urbana.

Il mappale 735 risulta essere ente urbano di 1.192 mq da frazionamento del 30/05/1997, anche in questo caso è intervenuta variazione territoriale del 2019 con cambio di denominazione del Comune passando da Molvena a Colceresa.

### 5.2 Intestatari catastali storici

Come indicato nel precedente paragrafo l'unità oggetto di pignoramento deriva da una variazione per unità afferenti edificate su area urbana, ovvero il mappale 735 risultava, prima della costruzione del fabbricato in

questione, un'area urbana. Nel ventennio dall'atto di pignoramento, il mappale 735, catastalmente è sempre stato intestato all'esecutato  
acquisto da atto di compravendita del 08/02/1999.

### 5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso corrispondono ai dati identificativi catastali del bene. Altresì i dati catastali corrispondono a quanto riportato nelle visure catastali. I dati catastali del terreno su cui è stato edificato il bene corrispondono a quanto riportato nell'atto di provenienza.

### 5.4 Giudizio di conformità catastale

In riferimento alla situazione catastale l'Esperto ha eseguito rilievo dell'appartamento e lo ha sovrapposto alla planimetria catastale approvata e presente in banca dati (vedasi allegato n. 3 alla presente). Dalla sovrapposizione risultano delle lievi differenze interne e sulla sagoma, che non influiscono in modo sostanziale sulle consistenze catastali. Va precisato, per quanto concerne la sagoma che potrebbe trattarsi anche di un errore grafico dovuto alla copia e/o alla scansione degli elaborati grafici stessi.

Il sub. 1 comprende anche l'intera area pertinenziale esterna che non risulta comune al sub. 2. Il sub. 2 è della stessa proprietà ma non è oggetto di esecuzione immobiliare.

Il sub. 2 manterrà il diritto sul sub. 1 per l'accesso.

Per la regolarizzazione catastale che consta nella presentazione di partica docfa di variazione catastale con corretta rappresentazione grafica dell'unità si prevede un costo complessivo di diritti, spese del tecnico incarico ed oneri accessori (IVA e Cassa Previdenziale) pari ad € 1.500,00.





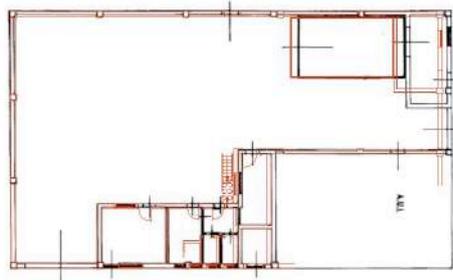
Figura 7. Estratto mappa catastale



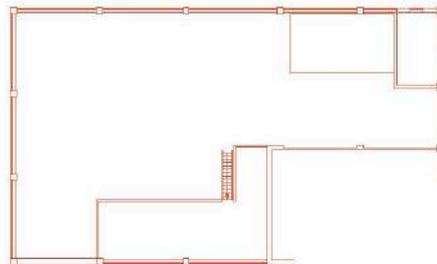
**SOVRAPPOSIZIONE TRA STATO ATTUALE  
E PLANIMETRIA CATASTALE**



**PIANTA PIANO TERRA**  
Scala 1:200



**PIANTA PIANO PRIMO**  
Scala 1:200



NOTA: agli atti non è presente planimetria del piano primo con la rappresentazione del soppalco

Figura 8. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale

## 6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

### 6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

L'esecutato ha costruito direttamente l'immobile oggetto della presente su terreno di proprietà acquistato oltre il ventennio antecedente il pignoramento ed in particolare con atto di compravendita rep. 73120 racc. 20.837 del 08/02/1999 del Notaio Dott. Fietta Giuseppe di Bassano del Grappa, registrato a Bassano del Grappa il 01/03/1999 al n. 355 mod. 2V e trascritto a Bassano del Grappa il 02/03/1999 R.G. 1623 R.P. 1202 con il quale il vendeva i terreni su cui è stato edificato il fabbricato (ex mappali 735, 747 e 708) al Sig.

All'allegato n. 5 alla presente si riporta l'atto di provenienza recuperato.

## 7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

### 7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Il sottoscritto ha eseguito accesso agli atti presso l'ufficio Tecnico del Comune di Colceresa e per quanto concerne l'immobile oggetto della presente sono state fornite e reperite le seguenti pratiche (vedasi allegato n. 7 alla presente).

- Concessione Edilizia prot. n. 5004, pratica n. C9900135 del 07/12/2000 rilasciata a \_\_\_\_\_ per costruzione di un fabbricato ad uso artigianale con abitazione.
- Permesso di Costruire prot. n. 1229, pratica n. C0400045 del 14/06/2004 rilasciato a \_\_\_\_\_ per ultimazione delle opere e variante alla C.E. n. 135/1999.
- Permesso di Costruire pratica n. C0500013 del 10/05/2005 rilasciata a \_\_\_\_\_ per costruzione di una recinzione.
- Permesso di Costruire pratica n. C0600056 del 20/07/2006 rilasciata a \_\_\_\_\_ per installazione di insegna pubblicitaria.
- Certificato di Agibilità pratica n. C0400045 del 05/08/2005 rilasciata a \_\_\_\_\_ limitatamente all'unità residenziale.

### 7.2 Abusi/difformità riscontrati

Innanzitutto va precisato che tra gli atti dell'ufficio tecnico non è stata reperita alcuna richiesta di certificato di agibilità per l'immobile in esame e nessun conseguente certificato. L'Agibilità rilasciata e sopra elencata era limitatamente alla porzione di edificio residenziale.

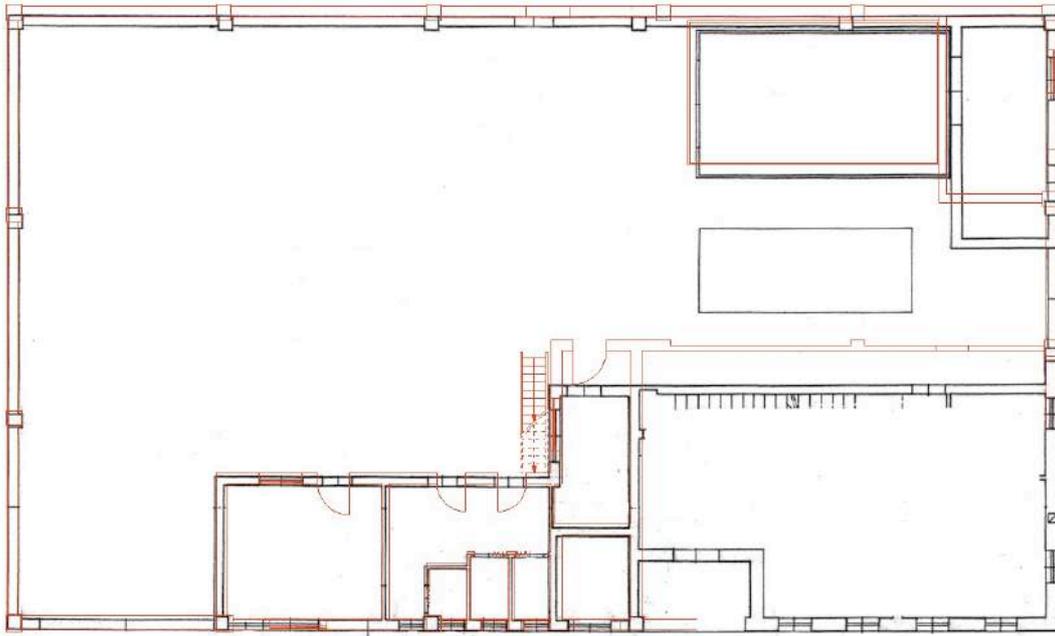
L'Esperto ha eseguito un rilievo dell'unità sovrapponendolo poi al solo elaborato di progetto approvato reperito (vedasi allegato n. 3 alla presente) evidenziando alcune lievi differenze sulle partizioni interne e sul posizionamento delle forometrie.

Va precisato che la differenza più importante è rappresentata dalla maggior dimensione dell'appartamento rispetto all'edificio oggetto della presente nella zona nord. La lunghezza prevista per il capannone era pari a 10,52 ml rispetto ai 9,60 ml rilevati.

SOVRAPPOSIZIONE TRA STATO ATTUALE  
E PROGETTO APPROVATO



PIANTA PIANO TERRA  
Scala 1:100



SOVRAPPOSIZIONE TRA STATO ATTUALE  
E PROGETTO APPROVATO



PIANTA PIANO PRIMO  
Scala 1:100

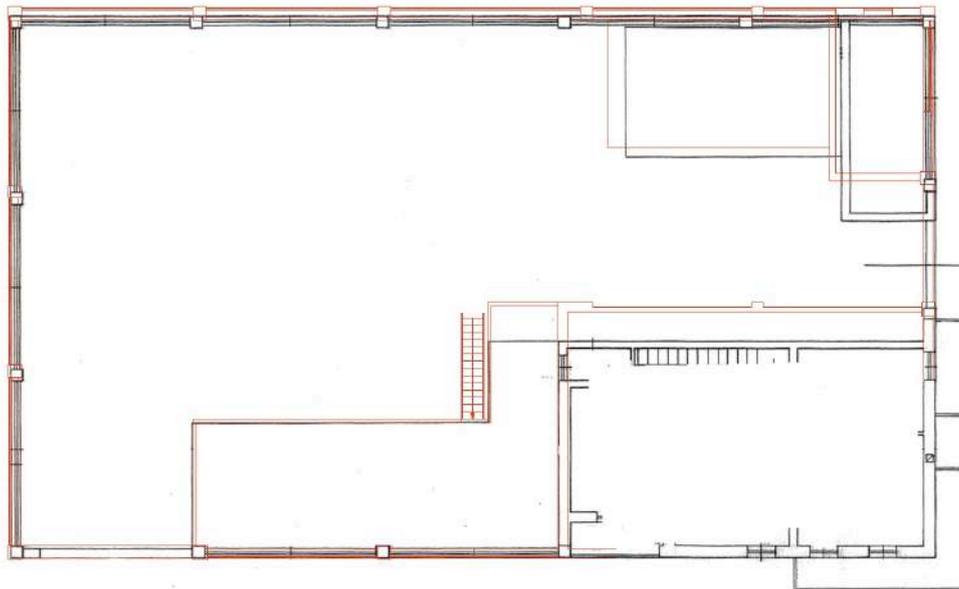


Figura 9. Comparazione stato attuale – stato rilevato.



### 7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Secondo quanto precisato al precedente paragrafo, la sanabilità dell'attività produttiva può avvenire trattandosi di una diminuzione della superficie e del volume.

Le differenze sulle dimensioni di massima sono di pochi centimetri rientranti nelle tolleranze previste dall'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001 introdotto dall'art. 10 comma 1 lettera p) della Legge n. 120/2020 e quindi nemmeno da considerarsi difformità.

Riassumendo quindi, vi è necessità di una S.C.I.A. a sanatoria e successiva S.C.I.A. per ottenere l'agibilità del bene.

La presentazione delle pratiche con pagamento della sanzione minima, ha un costo comprensivo di diritti di segreteria, spese tecniche, IVA e Cassa Previdenziale, pari ad € 5.500,00.

Per quanto concerne la situazione urbanistica, trattandosi di fabbricato, l'Esperto non ha richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica; allo stato attuale, nel Comune di Colceresa, è in vigore il Piano degli Interventi secondo cui il fabbricato è ricadente all'interno di zona per insediamenti produttivi artigianali e industriali soggetta a Strumento Urbanistico Attuativo Esecutivo vigente, ovvero zona produttiva per attività industriali ed artigianali di espansione e completamento.

Nella zona sono consentite quali destinazione d'uso attività produttive, industriali, artigianali e di servizio, uffici pubblici e privati; mostre e negozi, a servizio delle attività produttive, impianti di stoccaggio merci, deposito e magazzini, impianti ed attività a servizio del traffico, spedizione merci, deposito automezzi, abitazione per il titolare ed il personale di custodia, nella misura massima di 500 mc per unità produttiva, attività commerciali di vicinato per una superficie utile compresa nel 20 % della superficie dell'edificio produttivo e comunque inferiore a mq 150, superficie a spaccio aziendale e mensa.

Il rapporto di copertura fondiario non dovrà superare il 50 % della superficie del lotto, con altezza massima pari a 10 m. Le zone sono assoggettate a intervento edilizio diretto.

L'area non è sottoposta a vincoli e ricade in compatibilità geologica idonea a condizione.

Si rimanda alla visione della documentazione riportata all'allegato n. 4 alla presente e alle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi del Comune di Colceresa dove sono presenti tutte le specifiche dettagliate.

### 7.4 Perimetro del "mandato"

L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale.

Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati.

Per i terreni, le aree scoperte ed i perimetri degli edifici, le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche "urbanistico-edilizie" non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, per cui è stato detratto un importo in sede di valutazione. Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo, tranne i casi in cui i beni mobili rappresentino pertinenza dell'immobile, ovvero la loro asportazione arrechi pregiudizio all'immobile.

La detrazione operata sul valore base di stima per mancanza di garanzie, come pure le detrazioni successive, sono compensazioni per i maggiori oneri che eventualmente dovrà sostenere l'aggiudicatario.

Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità immobiliari pignorate, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità immobiliari e le parti comuni, e non potendo quindi quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene utile segnalare tale aspetto in questa sede, in modo da renderne edotto l'eventuale aggiudicatario, e per quel che riguarda gli oneri per l'eventuale sanatoria delle parti comuni, non avendo elementi di valutazione in questa sede, si ritiene tale onere ricompreso nella decurtazione % finale del prezzo per "assenza da garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima.

## **8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE**

### **8.1 Oneri e vincoli**

In riferimento a vincoli ed oneri gravanti sugli immobili oggetto di esecuzione, il sottoscritto ha eseguito una verifica sia per quanto concerne gli oneri derivati dal Piano Urbanistico del Comune di Colceresa, sia negli atti di provenienza degli immobili e sia per eventuali convenzioni e/o atti giudiziari.

Per quanto riguarda i vincoli di natura urbanistica si rimanda a quanto già descritto al precedente paragrafo 6.

Per quanto concerne vincoli riportati da atti di provenienza vengono indicate le convenzioni di lottizzazione risalenti agli anni 1995, 1997 e 1998.

Più precisamente abbiamo la convenzione edilizia rep. 35.394 del 19/12/1994 del Notaio Dott. Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa trascritta a Bassano del Grappa il 07/01/1995 R.G. 157 R.P. 104, con la quale la ditta lottizzante si impegnava a realizzare le opere di urbanizzazione.

Inoltre vi è la successiva convenzione edilizia rep. 55.058 del 02/04/1997 del Notaio Dott. Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa trascritta a Bassano del Grappa il 06/05/1997 R.G. 3342 R.P. 2560, con la quale la ditta lottizzante si impegnava a realizzare le opere di urbanizzazione, nonché di procedere alla cessione delle opere.

Ed in fine vi è la successiva convenzione edilizia rep. 65.119 del 29/04/1998 del Notaio Dott. Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa trascritta a Bassano del Grappa il 27/05/1998 R.G. 3651 R.P. 2778, con la quale la ditta lottizzante si impegnava a dare esecuzione al piano di lottizzazione secondo gli elaborati modificati approvati da progetto di variante e cedere successivamente le opere.

Dalle ricerche eseguite le opere sono in proprietà al Comune di Colceresa.

## 8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 26/04/2024)

Il sottoscritto Esperto, dopo aver preso visione della documentazione allegata ai fascicoli di causa ed in particolare della certificazione ipotecaria aggiornata alla data del 20/09/2023, ha eseguito ulteriori verifiche in data 29/04/2024, aggiornate a tutto il 26/04/2024 (vedasi allegato n. 6 alla presente). Sulla base delle visure e delle verifiche redatte dal sottoscritto l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sugli immobili pignorati che verranno cancellate e/o ridotte, è il seguente:

### **Iscrizione in data 19/05/2017 R.G. 4323 R.P. 648**

Favore:

Contro:

Per: atto pubblico, ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario, del Notaio Dott. Fietta Giuseppe di Bassano del Grappa rep. 218.460/81369 del 05/05/2017 per un importo capitale di € 110.000,00 ed un importo totale di € 165.000,00.

Immobili: N.C.E.U. Comune di Molvena, foglio 5°, mappale 735, sub. 1, categoria D7.

Note: per la riduzione/cancellazione dell'iscrizione l'importo è pari ad € 35,00 di imposta salvo diversa liquidazione da parte dell'Agenzia delle Entrate al momento dell'effettiva riduzione/cancellazione.

### **Trascrizione in data 16/10/2023 R.G. 9925 R.P. 7292**

Favore:

Contro:

Per: Atto giudiziario, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili del Ufficiale Giudiziario Tribunale di Vicenza rep. 4271 del 09/08/2023.

Immobili: N.C.E.U. Comune di Colceresa sezione di Molvena, foglio 5°, mappale 735, sub. 1, categoria D7, via dell'Industria.

Note: per la riduzione/cancellazione della trascrizione l'importo è pari ad € 294,00 (salvo diversa liquidazione da parte dell'Agenzia delle Entrate al momento dell'effettiva riduzione/cancellazione).

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

Come sopra anticipato, le note di cui al paragrafo precedente verranno cancellate e/o ridotte con l'aggiudicazione del bene. In particolare trattasi di:

- Iscrizione in data 19/05/2017 R.G. 4323 R.P. 648
- Trascrizione in data 16/10/2023 R.G. 9925 R.P. 7292

## **9. SUOLO DEMANIALE**

Il bene oggetto della presente procedura non ricade su suolo demaniale.

## **10. USO CIVICO O LIVELLO**

Il bene oggetto della presente procedura non è gravato da censo, livello o uso civico.

## **11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO**

### **11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni**

L'unità in esame corrisponde ad un laboratorio artigianale attualmente utilizzato quale carrozzeria. Il fabbricato è costituito dall'unità oggetto della presente e da un'abitazione della medesima proprietà ma non oggetto di pignoramento. Le unità non sono costituite in condominio.

Va precisato che la caldaia è unica e serve entrambe le unità, mentre energia elettrica e acquedotto hanno due contatori distinti.

Vi è quindi condominio di utenze.

Si sottolinea inoltre, come già sopra riportato, che l'area esterna è totalmente pertinenziale all'unità immobiliare oggetto di pignoramento ma che sulla stessa è presente anche l'ingresso all'abitazione facente parte dello stesso fabbricato e non oggetto di esecuzione. Va quindi garantito l'accesso alla parte residenziale.

Le spese di gestione sono quelle tipiche di un edificio produttivo di dimensioni medio piccole.

Non sono emersi ulteriori procedimenti in corso.

## **12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI**

### **12.1 Metodo di valutazione**

I beni oggetto di pignoramento, verranno di seguito valutati sulla base degli I.V.S. (International Valuation Standard), ovvero con procedimenti scientifici basati su regole certe, dimostrabili e condivise (best practise). I

presupposti di una stima devono quindi essere i seguenti: una base pluriparametrica, un procedimento tecnico scientifico basato su formule e dati riscontrabili, norme e metodologie estimative condivise.

Il criterio di stima sarà quindi il valore di mercato ovvero 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.

Nel caso in esame verranno eseguite due valutazioni, la prima del fabbricato esistente e la seconda dell'area esterna confinante che corrisponde ad un lotto edificabile.

Normalmente il criterio di stima è il valore di mercato che non può però essere utilizzato per il presente lotto in quanto non sono state trovate compravendite di immobili simili nelle vicinanze e recenti (negli ultimi due anni); ovvero non sono stati trovati immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili per la loro conformazione, la destinazione d'uso, la tipologia le dimensioni e le finiture, in particolare vista la carenza di compravendite di edifici produttivi nel comune in questione.

L'esperto quindi, eseguirà la valutazione del fabbricato utilizzando il metodo dei costi (Cost Approach) che prevede la determinazione del valore di mercato del terreno edificato, del costo di costruzione a nuovo dell'edificio e del deprezzamento, quest'ultimo visto per deterioramento fisico, obsolescenza funzionale e o obsolescenza esterna.

Il Market Comparison Approach (M.C.A.), è un procedimento di stima che rientra nelle stime pluriparametriche e che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato.

Il M.C.A. 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.

Il M.C.A. si fonda sull'assioma elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Il M.C.A. è applicabile in tutti i casi di stima a condizione che siano disponibili un numero sufficiente di dati reali di recenti transazioni immobiliari.

L'Esperto ha eseguito delle visure per la ricerca di comparabili ma nonostante la tipologia strutturale del fabbricato, il posizionamento dello stesso, le dimensioni, l'ubicazione, non sono state individuate compravendite recenti di fabbricati simili nelle zone vicine. Questo deriva probabilmente dalla mancanza di mercato immobiliare di edifici simili. Sentiti anche altri professionisti del settore, sono pochi gli edifici produttivi di piccole medie dimensioni in vendita, nonostante l'ampia richiesta di tali tipologie costruttive. Stesso dicasi per l'area edificabile, in quanto negli ultimi due anni non sono stati individuati atti di compravendita attendibili per la zona in esame. Ho provveduto quindi, ad analizzare l'area assieme ad operatori immobiliari della zona addivenendo ad un valore medio ponderato che tiene conto sia delle caratteristiche del bene, sia dell'andamento attuale del mercato.

Si poteva eseguire la stima anche partendo dalla comparazione di canoni di locazione di immobili simili mettendoli in relazione a valori di vendita nonché a saggi di interesse correnti, ma non è stato possibile reperire un numero di dati tali che potesse essere attendibile a definire dei valori corretti.

L'Esperto ha quindi eseguito la valutazione del fabbricato con il metodo dei costi; nella tabella di calcolo di cui all'allegato n. 8 alla presente sono stati riportati i conteggi in modo dettagliato oltre alle note esplicative. Si precisa che è stato tenuto conto dell'obsolescenza fisica, funzionale ed esterna dell'immobile.

Per il metodo del Cost Approach si è provveduto ad individuare la superficie esterna lorda dell'immobile che in questo caso corrisponde al piano terra ed alla porzione di soppalco al piano primo, moltiplicare entrambe le superfici per un coefficiente al fine di individuare la superficie commerciale lorda complessiva, individuare la superficie del terreno edificato, che tiene in considerazione anche la porzione di terreno su cui è edificata l'unità residenziale non oggetto di pignoramento, individuare poi sia il valore del terreno edificato sia quello di costruzione a nuovo e deprezzare gli stessi in base alla vetustà del bene, aggiungendo alla fine gli oneri e individuando il valore di mercato arrotondato.

*Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio SEL (superficie esterna lorda), il quale include: lo spessore dei muri perimetrali, un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, i muri interni, i tramezzi, le colonne, i pilastri, i vani scala e gli ascensori, mentre esclude: i balconi esterni con lati aperti, le rampe di accesso esterne non coperte, passaggi coperti, sporgenze ornamentali, intercapedini.*

Per la determinazione del valore finale di vendita della proprietà sottoposta ad esecuzione, vanno altresì tenuti in considerazione:

- che gli immobili sono occupati direttamente dalla ditta individuale del proprietario;
- la necessità di costituzione di servitù di passaggio a favore del sub. 2 confinante;
- l'andamento di mercato immobiliare di immobili simili;
- le condizioni di manutenzione dell'immobile.
- le altezze interne in funzione della destinazione d'uso, le dimensioni, l'esposizione e la panoramicità;
- la presenza di area pertinenziale esterna.

## 12.2 Stima del valore di mercato

*“La definizione di valore di mercato secondo le Linee Guida ABI è la seguente: “Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”.*

*Detto ciò, premesso quanto riportato sopra, individuato il criterio di stima che porta alla valutazione del bene oggetto di pignoramento, a seguito delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, il più probabile valore di mercato alla data del 10/05/2024 risulti essere pari a:*

**€ 526.000,00 (cinquecentoventiseimila/00 €), pari a 1.156,04 €/m<sup>2</sup>.**

*A tale importo dovranno essere detratti i costi per oneri per la regolarizzazione catastale ed urbanistico/edilizia come si vedrà con maggiore dettaglio al paragrafo successivo”*

Vedasi le tabelle esplicative della valutazione stimativa adottata riportate all'allegato n. 8 alla presente.

### 12.3 Determinazione del valore a base d'asta

*“I valori di cui sopra devono essere ridotti al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo IVS-MCA, cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:*

- |   |            |
|---|------------|
| - costi per la regolarizzazione catastale:                              | € 1.500,00 |
| - spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: | € 5.500,00 |
| - spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio:                    | € -----    |
| - altri costi/oneri:  | € -----    |

*Inoltre, sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto propone al giudice dell'esecuzione un prezzo a 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, 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 (rivalutazione/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.*

*Per quanto sopra l'esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una riduzione del 15 % sul valore dei beni.*

*Quindi il prezzo a base d'asta dei beni è pari a:*

*526.000,00 – (526.000,00 X 0,15) – 1.500,00 (catastale) – 5.500,00 (edilizio urbanistico) = € 440.100,00 arrotondato ad € 440.000,00*

*€ 440.000,00 (€ quattrocentoquarantamila /00).*

### 12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

L'esperto non ha individuato compravendite di immobili simili, ed ha utilizzato per la stima il criterio del Cost Approach. Sono anche stati richiesti i dati delle aggiudicazioni ad Astalegale ma non risultano aggiudicazioni di edifici produttivi e/o laboratori.

## 12.5 Giudizio di vendibilità'

L'Esperto ritiene che l'immobile abbia una buona appetibilità in quanto il mercato è carente di beni di dimensioni e caratteristiche simili. La presenza di area scoperta pertinenziale, l'accesso diretto dalla pubblica via, la presenza di parcheggi limitrofi, la vicinanza alla nuova SPV Pedemontana ed in particolare al casello di Colceresa, l'inserimento in zona industriale, sono caratteristiche molto importanti e positive per l'appetibilità del bene.

Va sottolineata la promiscuità di alcuni impianti, che dovrà essere regolarizzata, nonché l'utilizzo di parte dell'area esterna per l'accesso all'unità residenziale confinante e non oggetto di pignoramento per la quale dovrà essere costituita una servitù di passaggio, o comunque un frazionamento della stessa.

## 13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Il pignoramento in questione è relativo all'intera proprietà in capo all'esecutato.

## 14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

### 14.1 Dati e residenza del debitore esecutato

Essendo il proprietario dell'immobile di cui alla presente un soggetto privato si è provveduto a reperire i certificati anagrafici e di stato civile, oltre alla visura camerale della ditta individuale che trova collocazione nell'unità in questione.

### 14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

## 15. LOTTI

Il bene oggetto della presente è l'unico pignorato e viene venduto in un unico lotto.

## 16. OSSERVAZIONI FINALI

L'esperto incaricato alla presente procedura, dopo tutto quanto descritto ai precedenti paragrafi, ritiene di dover riassumere e precisare quanto segue:

- trattasi di laboratorio artigianale completo di area pertinenziale, distribuito per lo più su un solo piano fuori terra ad esclusione di una porzione di edificio su cui è stato ricavato un soppalco al di sopra dei vani ufficio e servizio (soppalco non autorizzato). L'unità è adibita a carrozzeria. Lo stabile è costituito da carrozzeria ed abitazione, quest'ultima non oggetto di pignoramento, l'area pertinenziale esterna, pur essendo di pertinenza della carrozzeria pignorata, viene utilizzato anche quale giardino/accesso pertinenziale all'abitazione. Va garantito l'accesso all'abitazione.
- L'edificio è stato costruito tra il 2001 ed il 2005.
- È sito in Via del Progresso n. 31 a Colceresa, a pochi passi dal Casello di Colceresa della nuova SPV. L'accesso avviene direttamente da strada interna di lottizzazione.
- Le condizioni dell'immobile sono buone.
- L'immobile è attualmente utilizzato dalla ditta individuale dell'esecutato.
- Risultano difformità catastali ed edilizio urbanistiche per le quali vi è necessità di procedere con la regolarizzazione ma che non pregiudicano la vendita in fase esecutiva. Manca l'agibilità del bene.
- Il lotto ha una buona appetibilità.
- Viene venduta la piena proprietà per la quota di 1/1.
- Il prezzo base di stima corretto tiene in considerazione l'attuale periodo economico.

Valore di mercato € 526.000,00.

Valore di stima corretto € 440.000,00.

Marostica, li 10/05/2024

Il Tecnico Incaricato  
(firma digitale)

## 17. ELENCO ALLEGATI

1. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
2. Documentazione fotografica
3. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e catastale
4. Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
5. Titoli a favore dei soggetti esegutati e di provenienza
6. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
7. CDU, ed eventuali provvedimenti edilizi ed elaborati grafici
8. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
9. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto matrimonio dei soggetti esegutati e occupanti
10. Documentazione relativa all'eventuale stato di occupazione dell'immobile
11. Documentazione ricevuta dall'amministratore di condominio
12. Ricevuta invio perizia agli esegutati ed ai creditori

