
TRIBUNALE DI VICENZA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata n°429/2020 RGE



Giudice Dr.ssa Sonia Pantano

PERIZIA DI STIMA
lotto 1



MARCO PAGANI
GEOMETRA

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

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. 429/2020 R.G. **Giudice:** dr.ssa Sonia Pantano
Udienza ex art 569 p.c.p. 15/07/2021 **Esperto:** geom. Marco P. Pagani
Diritto pignorato: proprietà per l'intero (pag.3)
Tipologia Bene: Negozio con magazzino interrato (pag.3)
Ubicazione: Comune di Villaverla (VI) via Capovilla (pag.3)
Dati Catastali attuali: foglio 6 mapp. 28 sub. 33 (negozi) e sub. 25 (magazzino) (pag.9)
Superficie: commerciale 227,80mq (pag.9)
Stato: discreto (pag.4)
Situazione urbanistico/edilizia: presenza piccole difformità sanabili (pag.11)
Valore di Mercato OMV: 328.073,51€ (pag.18)
Date/Valori comparabili: 2016/148.000€ (pag.17)
Valori medi Aggiudicazioni Precedenti: (pag.19)
Valore Vendita Forzata: 278.000,00€ (pag.19)
Valore mutuo: (pag.20)
Vendibilità/appetibilità: non conosciuta (pag.19)
Possibili interessati: attività commerciali, direzionali, artigianali
Iniziative di vendita: siti internet dedicati, agenzie imm. locali
siti internet: www.asteimmobili.it, www.casa.it, www.immobiliare.it, www.subito.it
Occupazione: occupato da terzi (pag.12)
Titolo di occupazione: parziale contratto d'affitto opponibile
Problemi particolari – informazioni utili – criticità: nessuna

ALLEGATI: documentazione fotografica, schema sintetico-descrittivo, planimetrie, mappa, atto di acquisto, titoli edilizi, visure catastali e ipotecarie, APE, contratto di locazione, amministrazione condominiale, raccomandate o PEC, visura camerale

QUESITO

Vademecum esperto

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Dopo aver prestato giuramento telematico in data 15/03/2021 e successivamente aver preso visione degli atti della procedura, il sottoscritto dava regolare inizio alle operazioni peritali fissando il sopralluogo per la visione degli immobili oggetto di procedura in data 18/03/2021 e, vista l'indisponibilità dell'immobile, successivamente in data 12/04/2021 insieme al Custode. Prima di tale data procedeva ad una verifica catastale per una corretta identificazione dei beni.

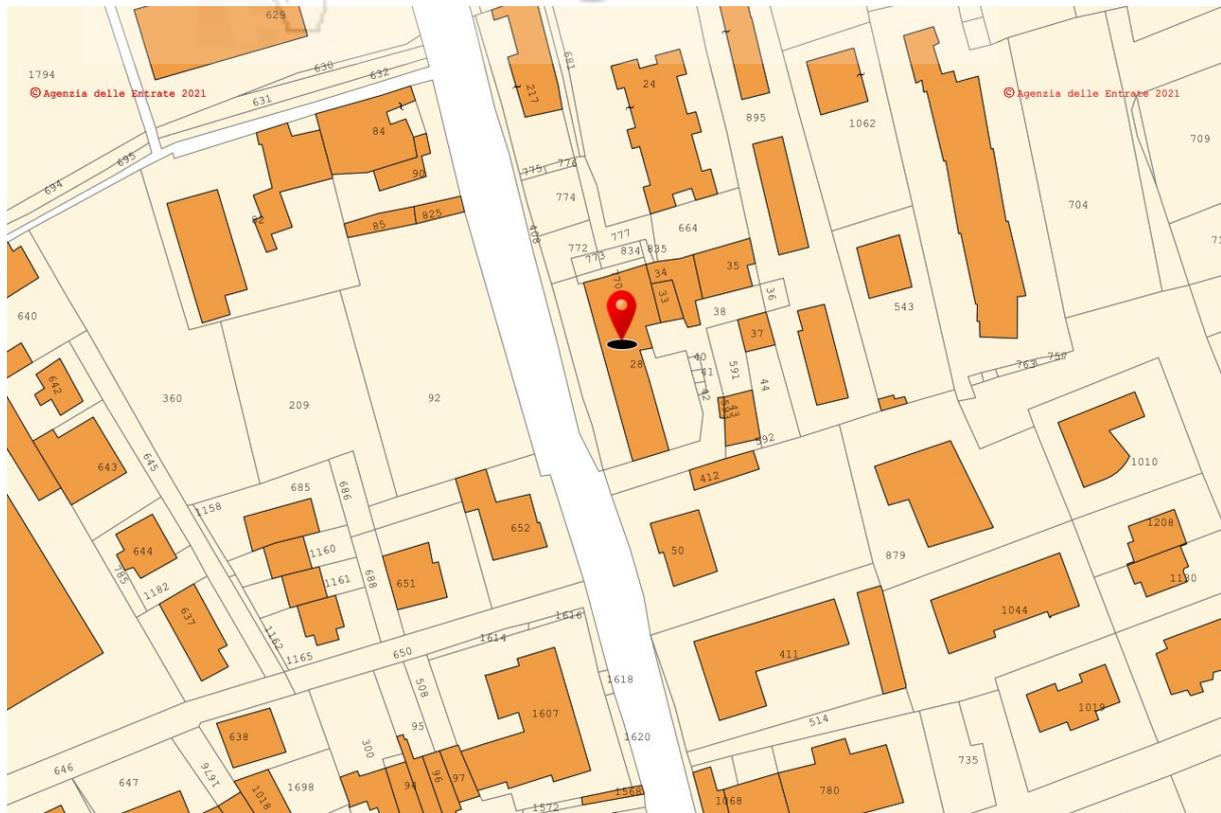
QUESITO N.1

Identificazione diritti e beni oggetto del pignoramento

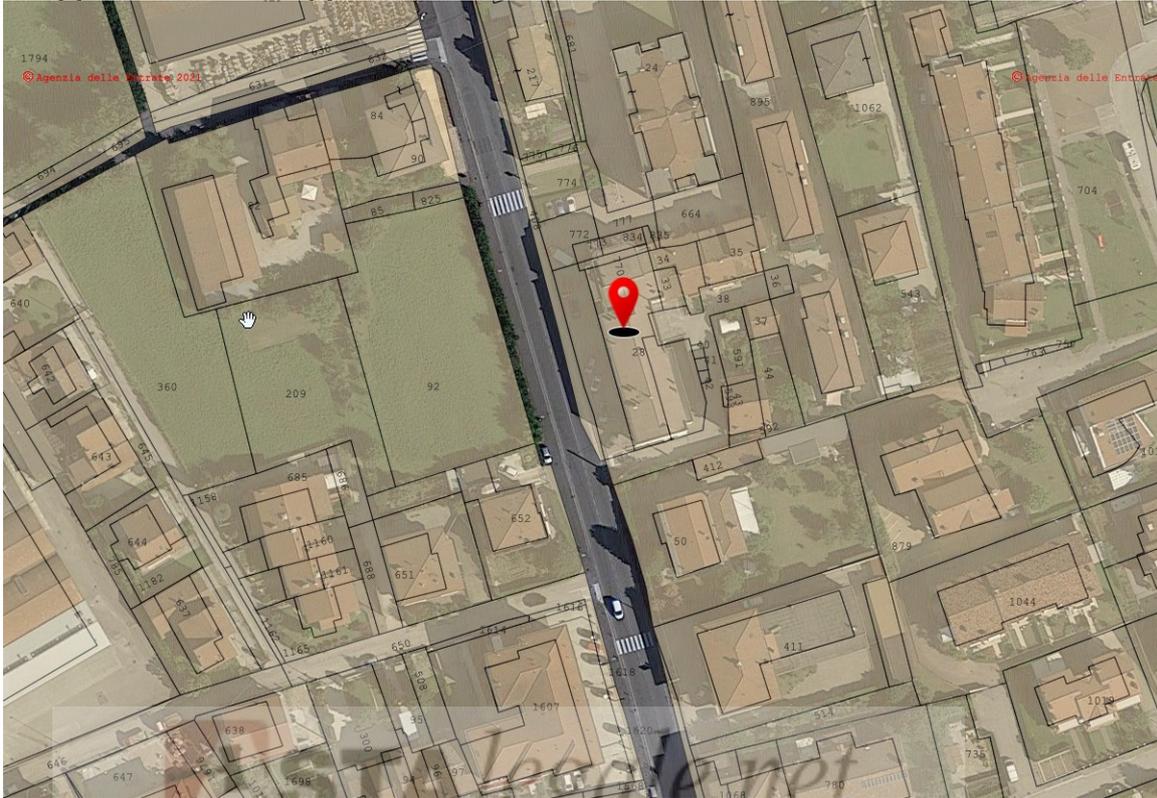
Diritti reali: Proprietà per l'intero. il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità del debitore, in forza dell'atto di acquisto trascritto in suo favore.

Bene ed ubicazione: Unità commerciale al piano terra e magazzino al piano interrato siti in Comune di Villaverla in Via Capovilla n. 64 catastalmente censiti al fg.6 mapp.28 subb.33 e 25.

Estratto mappa catastale



Sovrapposizione tra mappa e vista aerea



Lotti per la vendita: lotto 1

Confini lotto:

Sub.33: a Nord mapp. 28 sub.32 e BCNC sub.2, a Est vuoto su BCNC mapp.28 sub.1 rampa carraia, a Sud mapp. 28 sub. 7 e BCNC sub.3, a Ovest BCNC mapp.28 sub.1 area di manovra e corte.

Sub.25: a Nord ed Est BCNC mapp. 28 sub.1 rampa carraia e area di manovra, a Sud mapp. 28 sub. 7 e BCNC sub.3, a Ovest BCNC mapp.28 sub.1 area di manovra e corte.

QUESITO N.2

Individuazione dei beni che compongono ciascun lotto e relativa descrizione materiale

Descrizione:

Il lotto è costituito da un negozio al piano terra ed un magazzino al piano interrato all'interno di un condominio sito in via Capovilla in comune di Villaverla. L'intero complesso risulta in sufficiente stato conservativo si sviluppa in 3 piani fuori terra ed uno interrato. L'unità commerciale è sita al piano terra ed è in discreto stato manutentivo. Si trova lungo la strada provinciale SP349 (da Trento a Vicenza) di grande passaggio. Attualmente viene utilizzato come sala mostra di pavimenti e rivestimenti, con servizio igienico e due ripostigli, per una superficie al lordo dei muri pari a circa 176mq. Lungo il prospetto principale vi è un marciapiede in proprietà su tutta la lunghezza della parete vetrinata. Nell'anti-wc è presente un montacarichi di collegamento col magazzino al piano interrato, quest'ultimo raggiungibile attraverso l'area di manovra e le scale condominiali (vedi planimetrie catastali). Il magazzino ha una superficie di circa 99mq. L'intero fabbricato è stato realizzato tra il 1985 e il 1988, con strutture verticali in cemento armato e muratura. L'immobile al piano terra ha una grande vetrina costituita da serramenti metallici, muri intonacati e tinteggiati, pavimenti di vario genere. L'immobile è dotato di impianto elettrico e si rileva la presenza di un impianto di

condizionamento (ventilcoivettore e due split), mai messi in funzione e mantenuti dalla ditta occupante. Il bagno è dotato di uno scaldacqua elettrico. È stato reperito l'APE allegato al contratto d'affitto in essere.

Fotografia da Via Capovilla



Fotografia interna



Fotografia interna



Fotografia interna



Fotografia interna



Fotografia ufficio



Fotografia Bagno



Fotografia magazzino interrato



Fotografia magazzino interrato



Superficie commerciale

L'immobile al piano terra sviluppa una superficie di circa 176mq al lordo dei muri (SEL), con un marciapiede di circa 23mq, ed un magazzino interrato di circa 99mq. La superficie commerciale del bene è di 277,80 mq circa. Di seguito si riportano in formato tabellare i dati relativi al bene oggetto di stima; nella prima colonna si riporta la descrizione, nella seconda la superficie al lordo delle murature (SEL) e nella terza colonna i coefficienti utilizzati per il calcolo della superficie commerciale, secondo i criteri del Borsino Immobiliare della CCIAA di Vicenza. L'ultima colonna riporta la superficie commerciale per ogni singola voce ed il totale complessivo del bene in oggetto.

Descrizione	superfici (mq)	indice	sup. comm. (mq)
vani principali	176,00	1,00	176,00
accessori diretti	0	0,66	0,00
accessori indiretti	99	0,50	49,50
logge, balconi coperti, portici	0	0,50	0,00
terrazzi	0	0,33	0,00
giardini	23	0,10	2,30
autorimesse	0	0,50	0,00
Superficie comm.le			227,80

QUESITO N.3

Identificazione catastale del bene pignorato

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

Catasto Fabbricati:

foglio 6 mapp. 28 sub. 33 (negozio)

mapp. 28 sub. 25 (magazzino)

Sub.33

NCEU: L'attuale identificativo catastale deriva dalla variazione del 12/02/2016 prot. VI0014846 per aggiornamento planimetrico (n.5316.1/2016). Precedentemente si rileva una variazione per diversa distribuzione degli spazi interni del 04/05/2012 prot. VI0089941 n.16086.1/2012, e una variazione del 02/04/2008 prot. VI0116797 per fusione, var. int, variazione destinazione (n.5391.1/2008) che sopprimeva i subalterni 5 e 6 per generare il sub.33.

Sub.25

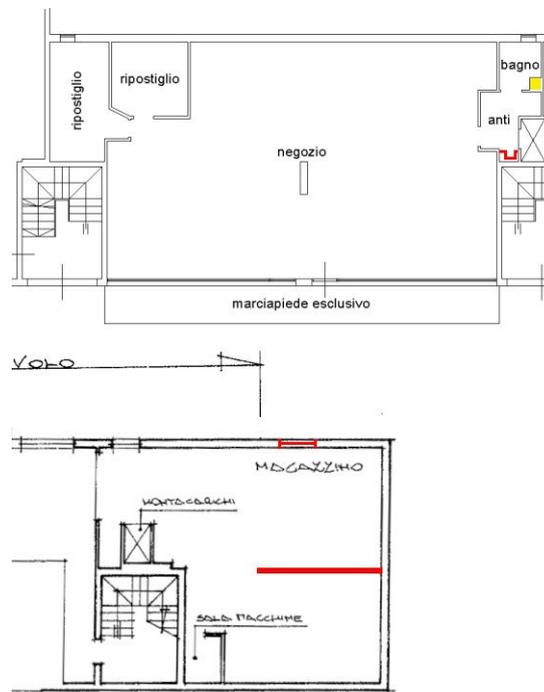
NCEU: L'attuale identificativo catastale deriva dalla variazione del 03/05/20132 prot. VI0102010.

Tutti i sub.

NCEU: precedentemente si rileva la variazione del 22/12/1987 per NC. subalt. class. (n. 13493.2/1987

CT: si rileva il frazionamento del 19/04/1996 (n. 2188.1/1996) dove viene stralciata una porzione del mapp. 28 (16mq) per generare il mapp. 770. La variazione geometrica del 19/11/1987 lc, N. 188/96 (n. 138904.1/1987) dove venivano accorpate al mappale 28 i mapp. 29, 39, 184 e delle porzioni dei mappali 218 (19mq) e del mapp. 662 (12mq).

Precedentemente si rileva che il mapp. 28 era esistente dall'impianto meccanografico come fabbricato rurale.



Dal rilievo sul posto si riscontrano discrepanze rispetto le planimetrie catastali depositate ;
Le planimetrie NON risultano conformi allo stato dei luoghi. Si stima un costo di circa 1.000€ per gli aggiornamenti catastali.

QUESITO N.4

Predisposizione di scheda sintetica

Lotti per la vendita: lotto 1

Negozi al piano terra e magazzino al piano interrato siti a Villaverla lungo la strada provinciale SP349 (da Trento a Vicenza) di forte passaggio. Le unità immobiliari si trovano all'interno di un condominio realizzato negli anni '80 che si sviluppa in 3 piani fuori terra ed uno interrato. Il negozio, di circa 176mq lordi, è costituito da un ampio locale vetrinato, un bagno, un anti-bagno con montacarichi che lo collega al magazzino, due ripostigli ed un marciapiede esterno. Il magazzino al piano interrato, di circa 99mq, ha accesso dallo scivolo comune e dal vano scala. L'immobile è in discreto stato conservativo. I beni oggetto di esecuzione sono catastalmente individuati in NCEU al fg 6, mapp. 28 sub.33 e sub.25. Sviluppa una superficie commerciale di circa 227,80mq. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale e dal punto di vista edilizio-urbanistico sono presenti delle piccole difformità sul magazzino, per le quali si rende opportuna la rimessa in pristino. I costi previsti sono di 1000€ per l'aggiornamento catastale e 500€ per la rimessa in pristino. **PREZZO BASE 278.000,00€**

QUESITO N.5

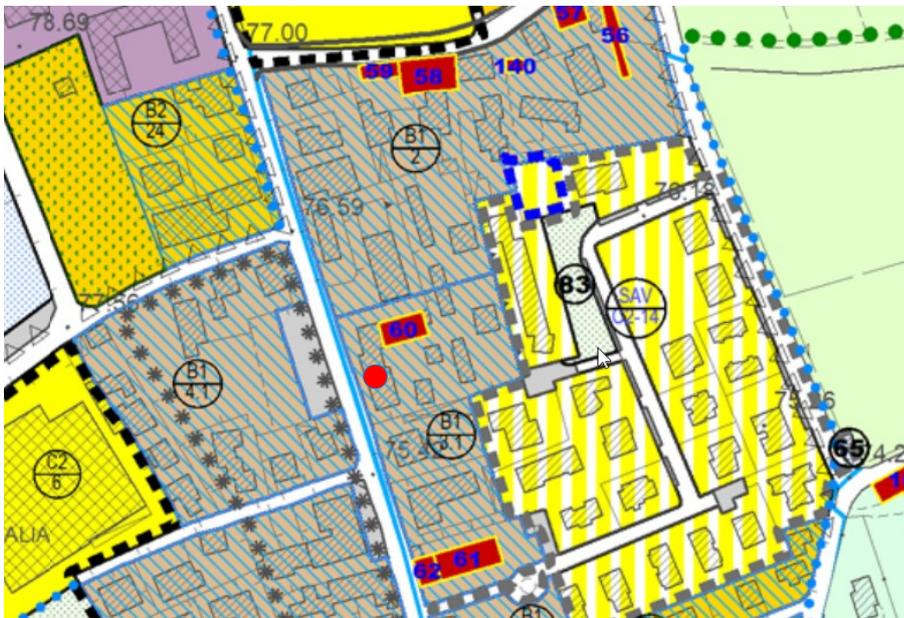
Ricostruzione atti provenienza

Titolo di acquisto del debitore:

Atto di compravendita del 24/04/1998 del notaio Cornelio Loretto rep. 72211/10505 trascritto il 30/04/1998 ai nn. 2777/2088.

QUESITO N.6

Regolarità edilizia e urbanistica



Estratto Piano Interventi (indicato con punto rosso)

Il fabbricato si trova in zona territoriale omogenea B1/3.1 con ambito di applicazione art.11 lett.A, comma 3 bis delle NTO (deroga apertura fori) approvato con delibera Consiglio Regionale n.31 del 09/07/2008.

Dalla richiesta di accesso agli atti l'UTC di Villaverla ha dato riscontro con i seguenti titoli edilizi:

- Concessione ed. 24 del 09/05/1985 (costr. fabbricato residenziale commerciale)
- Conc. ed. in variante n.65 del 24/09/1985

tipologia	data	descrizione	superficie	Prezzo	Prezzo/mq
Annuncio 1	09/06/2021	Locale commerciale via Capovilla 60	80	€ 500,00	€ 6,25
Annuncio 2	09/06/2021	Locale commerciale via Milano 1	590	€ 3.700,00	€ 6,27
Annuncio 3	09/06/2021	Locale commerciale via Roma	145	€ 850,00	€ 5,86
Annuncio 4	09/06/2021	Locale commerciale via Roma	650	€ 4.500,00	€ 6,92
Annuncio 5	09/06/2021	Locale commerciale via Verlatò	70	€ 400,00	€ 5,71
Annuncio 6	09/06/2021	Locale commerciale via Verlatò	118	€ 700,00	€ 5,93
Affitto medio lordo mensile per unità di superficie (mq)					€ 6,16

Sulla base di tale rilievo si procede al calcolo di un potenziale canone di affitto esigibile per la porzione oggetto di contratto.

Calcolo Affitto					
dati offerte		commerciale		valore E/mq x mese	
				media	
				€ 6,16	
Commerciale	sup.	mesi	valore a mq	Stima potenziale affitto	Decurt. 1/3
	80	12	€ 6,16	€ 5.913,60	€ 3.942,40
Canone affitto di contratto				€ 4.800,00	
Congruità Canone				SI	

Per la restante parte di immobile priva di contratto d'affitto si procede invece alla stima di una indennità di occupazione. La determinazione dell'indennità pertanto partirà dalla stima di un normale canone di affitto che dovrà essere opportunamente deprezzato tenuto conto della durata temporanea e precaria con obbligo di rilascio dell'immobile a richiesta degli organi di procedura. La congruità del canone viene stabilita dall'art. 2923 CC (non inferiore ad 1/3 di un normale canone di affitto), pertanto l'occupazione temporanea dovrà avere un deprezzamento superiore, applicando una riduzione del 40%.

Commerciale	sup. comm.	mesi	valore a mq	Stima potenziale affitto	Decurt. 40%
Commerciale	96	12	€ 6,16	€ 7.096,32	€ 4.257,79
magazzino int.	50	12	€ 6,16	€ 3.696,00	€ 2.217,60

Si calcola pertanto, per le porzioni di lotto prive di regolare contratto di affitto le seguenti indennità di occupazione:

Indennità di occupazione della restante porzione a negozio	ANNUA	MENSILE
	€ 4.257,79	€ 354,82
Indennità di occupazione del magazzino interrato	ANNUA	MENSILE
	€ 2.217,60	€ 184,80

QUESITO N.8

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Procedure esecutive:

Esecuzione imm.re 429/20 (originante la presente procedura espropriativa)

Procedimenti giudiziari: ---

Sequestri penali: ---

Pertinenze: ---

Usufrutto, uso, abitazione: ---

Assegnazione casa coniugale: ---

Servitù: ---

Convenzioni edilizie: ---
Vincoli storico-artistici: ---
Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: ---
Prelazione agraria: ---
Regolamenti condominiali: ---
Altri vincoli o oneri: ---
Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli: ---

- **ISCRIZIONE del 12/06/2008** - Registro Particolare 1183 Registro Generale 6205 Pubblico ufficiale BARONE GIOVANNI Repertorio 179843/18850 del 26/05/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
- **ISCRIZIONE del 27/06/2013** - Registro Particolare 677 Registro Generale 5774 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4384/2013 del 26/06/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- **ISCRIZIONE del 20/09/2013** - Registro Particolare 984 Registro Generale 8065 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 2817/2013 del 30/08/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- **ISCRIZIONE del 07/05/2014** - Registro Particolare 427 Registro Generale 3650 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 110/2013 del 28/02/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- **ISCRIZIONE del 17/03/2016** - Registro Particolare 360 Registro Generale 2325 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI VICENZA Repertorio 75/2016 del 12/01/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- **ISCRIZIONE del 12/08/2016** - Registro Particolare 1217 Registro Generale 7865 Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 1212/12416 del 01/08/2016 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
- **ISCRIZIONE del 12/08/2016** - Registro Particolare 1218 Registro Generale 7868 Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 1213/12416 del 01/08/2016 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
- **TRASCRIZIONE del 26/11/2020** - Registro Particolare 8115 Registro Generale 10931 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 3942/2020 del 15/10/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni:

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

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

SEZIONE A:

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- Sanatoria edilizia e aggiornamento catastale

SEZIONE B:

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

- **ISCRIZIONE del 12/06/2008** - Registro Particolare 1183 Registro Generale 6205 Pubblico ufficiale BARONE GIOVANNI Repertorio 179843/18850 del 26/05/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

- **ISCRIZIONE del 27/06/2013** - Registro Particolare 677 Registro Generale 5774 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4384/2013 del 26/06/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- **ISCRIZIONE del 20/09/2013** - Registro Particolare 984 Registro Generale 8065 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 2817/2013 del 30/08/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- **ISCRIZIONE del 07/05/2014** - Registro Particolare 427 Registro Generale 3650 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 110/2013 del 28/02/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- **ISCRIZIONE del 17/03/2016** - Registro Particolare 360 Registro Generale 2325 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI VICENZA Repertorio 75/2016 del 12/01/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- **ISCRIZIONE del 12/08/2016** - Registro Particolare 1217 Registro Generale 7865 Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 1212/12416 del 01/08/2016 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
- **ISCRIZIONE del 12/08/2016** - Registro Particolare 1218 Registro Generale 7868 Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 1213/12416 del 01/08/2016 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
- **TRASCRIZIONE del 26/11/2020** - Registro Particolare 8115 Registro Generale 10931 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 3942/2020 del 15/10/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

QUESITO N.9

Verificare se i beni ricadano su suolo demaniale

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

QUESITO N.10

Esistenza di pesi ed oneri di altro tipo

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

QUESITO N.11

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

Gli immobili non costituiscono condominio

1. Spese di gestione relativamente alle parti comuni: circa 800€ annuali
2. Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: nessuna
3. Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: Bilancio preventivo 2021 – 955,37€, consuntivo 2020 – 670,75
4. Procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato: nessuno

QUESITO N.12

Valutazione e stima dei beni

Metodo di valutazione:

Per la presente valutazione in genere viene eseguita un'indagine di mercato tramite consultazione delle banche dati dell'Agenzia delle Entrate, della Conservatoria dei Registri Immobiliari e del Borsino imm.re della CCIAA di Vicenza, di agenzie immobiliari, di notai e di tecnici liberi professionisti che operano nella zona, della banca dati "BIW" istituita grazie alla collaborazione tra esperti del Tribunale di Vicenza. Dalla ricerca effettuata dalle banche dati della Conservatoria e del Catasto si è rilevato che dal 05/03/1998 al 08/06/2021 all'interno dei fogli di mappa n.5 e 6 sono state stipulate due compravendite di beni della stessa categoria catastale dei beni oggetto di stima, entrambe del 2001. Chiaramente sono compravendite molto datate e non possono essere utilizzate per una comparazione. Alla luce di ciò si è fatta una ricerca in rete per verificare se vi fosse offerta di beni commerciali in zona, sia in vendita che in affitto. Riguardo la vendita sono state reperiti pochissimi annunci immobiliari con valori unitari abbastanza discordanti,

tipologia	data	descrizione	superficie	Prezzo	Prezzo/mq
Annuncio 1	10/06/2021	Locale commerciale via Capovilla 60	80	€ 70.000,00	€ 875,00
Annuncio 2	10/06/2021	Locale commerciale (ristorante)	220	€ 340.000,00	€ 1.545,45
Annuncio 3	10/06/2021	Locale commerciale	100	€ 75.000,00	€ 750,00

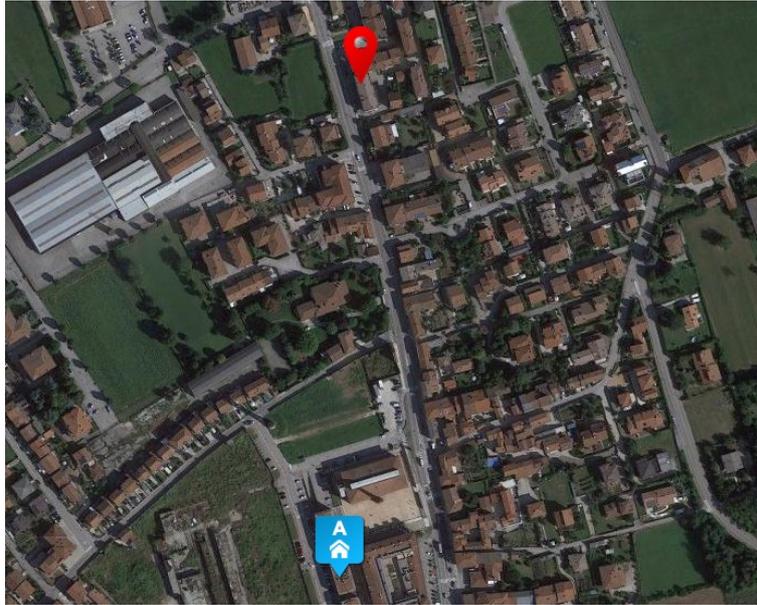
mentre invece per i beni in affitto vi sono più offerte con valori unitari abbastanza allineati:

tipologia	data	descrizione	superficie	Prezzo	Prezzo/mq
Annuncio 1	09/06/2021	Locale commerciale via Capovilla 60	80	€ 500,00	€ 6,25
Annuncio 2	09/06/2021	Locale commerciale via Milano 1	590	€ 3.700,00	€ 6,27
Annuncio 3	09/06/2021	Locale commerciale via Roma	145	€ 850,00	€ 5,86
Annuncio 4	09/06/2021	Locale commerciale via Roma	650	€ 4.500,00	€ 6,92
Annuncio 5	09/06/2021	Locale commerciale via Verlatò	70	€ 400,00	€ 5,71
Annuncio 6	09/06/2021	Locale commerciale via Verlatò	118	€ 700,00	€ 5,93
Affitto medio lordo mensile per unità di superficie (mq)					€ 6,16

Sono state contattate le Agenzie immobiliari che lavorano in zona, le quali riferiscono che non hanno seguito compravendite di immobili commerciali per circa un ventennio, tranne che per un immobile, attualmente adibito ad ufficio, il quale presente comunque delle caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima, con una compravendita che comunque risale al 2016.

L'immobile oggetto di stima è sito lungo una strada trafficata e con un'ottima visibilità, è dotato di parcheggio condominiale, e si presta a vari utilizzi, sia come commerciale, che come artigianale; si ritiene pertanto di poter procedere con l'unico dato oggettivo disponibile ovvero la compravendita del 2016.

Comparabili



	Soggetto	Compar. A
descrizione	Negozio	Ufficio
compravendite		31/05/16
		Notaio D. Pulejo rep. 62217
destinazione	Commerciale	Direzionale
localizzazione	Via Capovilla	Via Forno Hoffmann
tipologia imm.re	Commerciale	Direzionale
tipologia edilizia	Condominio	Condominio
epoca costruttiva (ristr)	1987	2008
manutenzione	discreto	Ottimo
classe energetica		D
superf. comm.le	227,80	96,86

Analisi del segmento di mercato (indici e rapporti mercantili)

Non risulta possibile calcolare il saggio di variazione annuale dei prezzi per mancanza di oggettivi dati. Il Borsino Imm.re della CCIAA di Vicenza riporta solo i valori relativi al residenziale.

Rapporti mercantili ed indici utilizzati nella valutazione:

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

- la presenza o meno di servizi igienici aggiuntivi (stimando le spese di realizzo di tali servizi),
- di autorimesse e posti auto, magazzini e comunque di pertinenze che possono influire sul valore. Nello specifico sono state considerati gli accessori indiretti (garage e magazzini) con un coefficiente pari al 50% del valore unitario rispetto i vani principali.

- dello stato di manutenzione/conservazione degli immobili in base alla loro epoca costruttiva rilevata all'interno degli atti notarili (titoli edilizi, agibilità). Da una stima sommaria si ritiene che l'immobile oggetto di stima necessiti di circa 20.000€ di spese manutentive per poter essere comparato con comparabile.

Valore di mercato Attribuito

TABELLA DEI DATI				
Prezzo di mercato e caratteristiche	Contratto			Soggetto
	Compar. A	Compar. B	Compar. C	
Prezzo totale €	€ 148.000,00			
Data (mesi)	31/05/16			09/06/21
1 Superficie principale (mq) SEL	83			176
2 accessori diretti (mq)	21			0
3 accessori indiretti (mq)	0			99
4 Balconi e terrazze	0			0
5 Corte esclusiva	0			23
Bagni	1			1
Contesto	1			1
Stato di manut.	1			0
Box per auto (numero)	0			0
Posto auto	0			0
sup. commerciale escluso box	96,86	0	0	227,80

Elaborando i dati reperiti secondo le procedure MCA si calcola pertanto un **valore di mercato del lotto pari a 328.073,51€.**

Valore di mercato con i deprezzamenti della stima

Deprezzamenti di stima		
Valore mercato attuale	senza gravami	€ 328.073,51
cessioni diritti edificatori		€ 0,00
limitazioni d'uso del bene	usufrutto	€ 0,00
	quota frazionaria proprietà	€ 0,00
	abitazione coniuge	€ 0,00
	altro	€ 0,00
Sistemazione irregolarità	catastale	-€ 1.000,00
	edilizia	-€ 500,00
spese condominiali		€ 0,00
		€ 0,00
		€ 0,00
totale		€ 326.573,51

Valore in caso di vendita forzata

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

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

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

	mercato	vendita forzata
valori	€ 326.573,51	€ 326.573,51
abbattimento forfetario 15% per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché su valori catastali, assenza di garanzia per vizi occulti, altri oneri e pesi		-€ 48.986,03
mancati redditi tra data aggiudicazione e disponibilità del bene (voce compresa abbattimento forfetario)		€ 0,00
Svalutazione prezzi tra data stima e disponibilità bene (voce compresa abbattimento forfetario)		€ 0,00
deterioramento per scarsa manutenzione fra data stima e disponibilità (voce compresa nell'abbattimento forfetario)		€ 0,00
Spese pulizia e trasloco locali abbandonati (voce compresa nell'abbattimento forfetario)		€ 0,00
Spese legali di sfratto (voce compresa nell'abbattimento forfetario)		€ 0,00
Differenze calcolo imposta registro (voce compresa nell'abbattimento forfetario)		€ 0,00
totale		€ 277.587,48
ribasso valore		€ 48.986,03
ribasso in %		15,00%

Pertanto il **valore in caso di vendita forzata** è di 277.587,48€ arrotondato a **278.000,00€**

Confronto con trasferimenti pregressi:

L'immobile risulta acquistato il 24/04/1998 per un prezzo dichiarato di 260.000.000 Lire.

Rapporto rispetto i Dati delle Aggiudicazioni

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

- **aggiudicazioni:** Si riscontra un totale di 4 aggiudicazioni su 4 aste, pertanto una media del 100%
- **esperimenti:** I beni vengono aggiudicati dopo una media di 4,5 esperimenti di vendita

- **Valori:** I prezzi di aggiudicazione sono in ribasso del -55,09% rispetto il valore di perizia deprezzato

Tutto ciò premesso, applicando gli indici sopra riportati, si stima che i beni in oggetto possano essere aggiudicati al valore arrotondato di **125.000,00€**

Giudizio di vendibilità:

Vendibilità non conosciuta. Dalla ricerca non è stato rilevato un vero mercato di beni simili in zona, come confermano le agenzie immobiliari.

Finanziamenti:

Non risulta possibile procedere al calcolo delle imposte in quanto trattasi di bene strumentale (con o senza opzione per imponibilità IVA) con imposte ipotecarie e catastali. Il calcolo esatto di tali oneri dovrà essere verificato con il delegato alla vendita.

L'importo totale da finanziare sarà il risultato del prezzo di aggiudicazione, sommato alle imposte, agli oneri a carico dell'acquirente, alla metà dell'onorario del delegato in merito al trasferimento del bene, agli onorari del notaio per la stipula di eventuale mutuo ed iscrizione in conservatoria dei Registri Immobiliari.

QUESITO N.13

Valutazione della quota.

I debitori, secondo il titolo, ha acquistato l'intera proprietà dei beni oggetto di procedura.

Giudizio: l'immobile non può essere comodamente diviso.

Separazione quota: ---

Divisione totale: ---

Valore quota: ---

QUESITO N.14

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

La debitrice è una persona giuridica per cui si è provveduto a richiedere la visura camerale, che si allega alla presente.

OSSERVAZIONI FINALI

Informazioni e note che il professionista ritiene rilevanti:

Nessuna

Montecchio Maggiore, lì 15/06/2021

l'esperto geom. Marco Pagani

