



TRIBUNALE di VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare R.G.E. n. 217/2023

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Sonia Pantano**

Custode: **IVG 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 UNICO

Ufficio al piano terra in complesso condominiale,
situata in viale dell'Industria, 10/a nel Comune di Trissino

*Esperto incaricato: **Ing. Pietro Paolo Lucente**
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Vicenza al n. 1516
Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Vicenza al n° 851
Con studio in Caldogno (VI) Piazzetta della Peschiera, 2 36030 Tel/fax: 0444/905877
Email: studiolucente@gmail.com - PEC: pietropaolo.lucente@ingpec.eu*



SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura esecuzione immobiliare n. 217/2023 R.G.E., promossa da:

contro

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

Bene (cfr pag. 5) unità a destinazione terziaria su un livello al piano terra, di un immobile condominiale a destinazione mista.

Dall'ingresso al vano scala condominiale, con accesso dal piazzale antistante l'edificio adibito parzialmente a parcheggio, si accede alla zona ingresso dell'ufficio, composto da due stanze archivio, tre zone operative, una sala riunioni e bagno con antibagno.

Ubicazione (cfr pag. 5): Comune di **Trissino**, viale dell'industria, 10/a.

Stato (cfr pag. 6): buono.

Lotti (cfr pag. 35): no

Dati Catastali attuali (cfr pag.10): Comune di **Trissino**, Catasto dei Fabbricati:

Ufficio Fg. 19 mapp. 847 sub. 31 cat - A/10, cl. U, vani 4, sup. 122 mq rendita non rettificata

Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag. 10): no

Irregolarità/abusi (cfr pag.21): si

Valore di mercato più probabile (cfr pag. 29): € 158.143,56.

Valore di mercato più probabile in condizioni di vendita forzata (cfr pag. 34): € **129.500,00**

Vendibilità (cfr pag. 34): buona



Pubblicità (cfr pag. 35): siti internet specializzati, quotidiani d'informazione locali/nazionali, forme di pubblicità commerciale

Occupazione (cfr pag.12): LIBERO.

Titolo di occupazione (cfr pag. 14):

Oneri (cfr pag. 33): € 4.900,00

APE (cfr pag.10): sì, classe energetica **F**



QUESITO

Il giorno 29 settembre 2023 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 13 novembre 2023, a seguito di comunicazione inoltrata agli esecutati e ai legali dal Custode, 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 edilizia 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, l'Ufficio Tecnico del Comune di Trissino, lo scrivente espone i risultati delle indagini svolte e dei rilievi effettuati.

CAPITOLO 1 - DESCRIZIONE IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

Diritto

Intera proprietà di una unità immobiliare a destinazione terziaria al piano terra in un complesso condominiale, per la quota di 100% intestata a



Bene e ubicazione

Unità immobiliare a destinazione terziaria (ufficio) al piano terra di un edificio condominiale, sito nel Comune di Trissino in viale dell'Industria, 10/a.

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/)

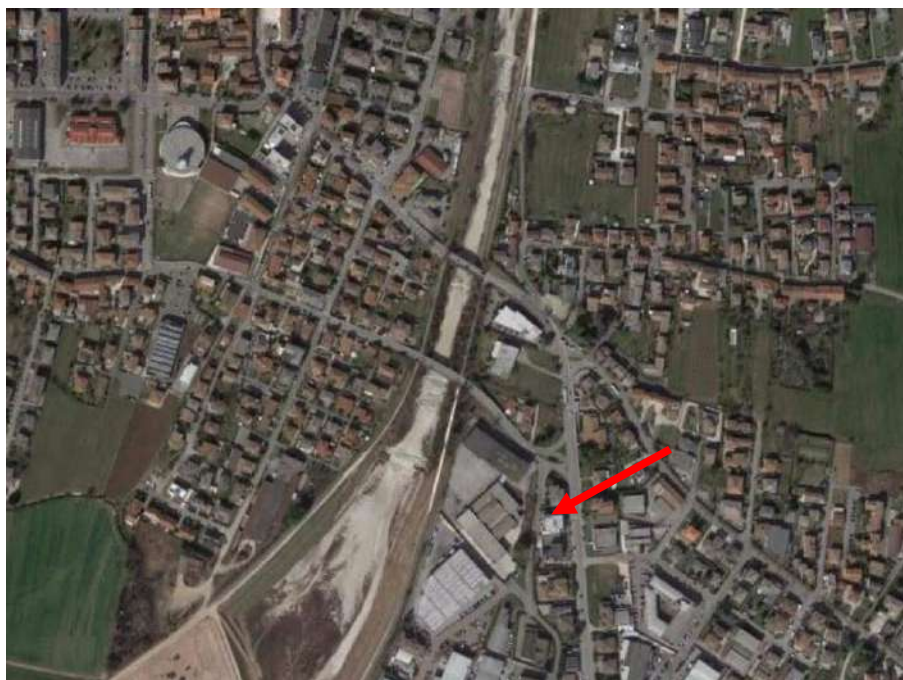


Figura 1. Foto aerea immobile.



Figura 2. Foto aerea immobile (ingrandimento).



Descrizione generale sintetica

Unità al piano terra in palazzina di tre livelli con locali direzionali, commerciali ed abitativi al piano terra e primo, autorimesse e locali deposito al piano sottostrada; composta da corridoio distributivo, tre sale ufficio, due zone archivio, sala riunioni, bagno con antibagno antistante la zona ingresso.

Su tutto il perimetro area scoperta comune, in parte giardino, area di manovra e sosta autovetture.

Il complesso immobiliare è situato in viale dell'Industria, 10 nella zona periferica/artigianale del Comune di Trissino. La superficie lorda (SEL) complessiva dell'unità immobiliare misura circa mq. 125,00.

Lo stato di manutenzione e conservazione è buono.

Si riportano di seguito foto esterne dell'immobile



Figura 3. Foto esterne immobile.

L'unità oggetto di esecuzione è composta da un subalterno:

Ufficio Fg. 19 mapp. 847 sub. 31



Descrizione generale Unità ad uso appartamento SUB. 31

L'unità oggetto della presente perizia è una unità immobiliare a destinazione direzionale, facente parte di un complesso condominiale a destinazione mista sito nella prima periferia del comune di Trissino, in zona prevalentemente a destinazione artigianale.

Dalla pubblica via dell'industria si accede al piazzale comune antistante l'edificio, pavimentato con getto di asfalto, al servizio delle attività del complesso condominiale, ed adibito a sosta e manovra delle vetture. Dal portoncino di accesso al civico 10/a si accede all'ingresso comune condominiale e da questi proseguendo frontalmente si arriva al portoncino blindato dell'unità.

Mediante portoncino blindato, si entra nella zona ingresso, che riceve luce naturale da una finestra su cavedio interno, e da questa al corridoio distributivo alle varie stanze che compongono l'ufficio.

L'unità immobiliare si sviluppa lungo il corridoio con stanze su ambo i lati; la zona operativa si trova dalla parte opposta all'ingresso con finestre sul versante ovest; sul lato nord si trovano due locali archivio privi di illuminazione e areazione naturale.

L'ufficio è composto di una ulteriore sala che riceve luce mediante parete divisoria in vetro confinante con l'ufficio a sud-ovest. È presente un w.c. separato dall'ingresso mediante locale filtro di buone dimensioni ove vi trova alloggio la caldaia pensile dell'unità.

Il subject ha le seguenti le caratteristiche dimensionali:

- altezza media interna h 3,05 ml al controsoffitto
- superficie netta di calpestio 106,00 mq;

Si riporta di seguito lo schema planimetrico dell'ufficio.



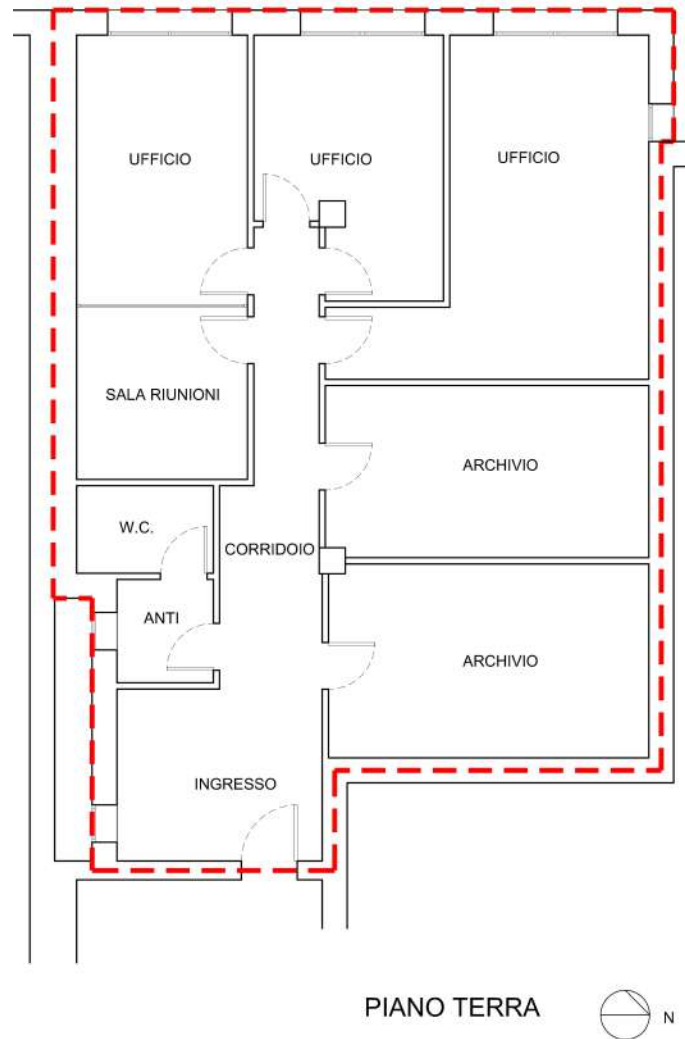


Figura 4. Schema planimetrico ufficio

L'unità in oggetto è disposta su un livello, con affaccio ad Ovest. Sul versante Est si trova l'ingresso al vano scala condominiale.

Serramenti esterni con telaio in alluminio e doppio vetro con chiusure oscuranti tapparelle alla veneziana posizionate internamente, le porte interne sono prevalentemente in legno tamburato e alcune in vetro.

Pavimentazione dell'unità immobiliare in piastrelle di ceramica di medio formato a tonalità chiara; lo stato di conservazione è buono. Il bagno dotato di tutti i sanitari ad esclusione del piatto doccia/vasca rivestito in piastrelle di ceramica sino ad una altezza di circa 2,00 ml.

Le pareti interne perimetrali e i tramezzi del bagno ed antibagno sono in laterizio intonacato a fino e tinteggiato con colori all'acqua in tinte tenui, le pareti interne divisorie che formano i vari locali sono in cartongesso.



Il riscaldamento è autonomo con caldaia a metano pensile alloggiata nell'antibagno.

Tutti gli impianti sono sottotraccia, non è quindi possibile definire il loro stato di manutenzione.

Si riportano nel seguito alcune foto interne dell'immobile.



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

Impianti

Impianto di riscaldamento con ventilconvettori in parte su parete esterna ed in parte su parete interna.

L'impianto elettrico sottotraccia alimentato a 230 volt con dotazione normale per le unità direzionali.

Necessità di interventi manutentivi urgenti

Non si rileva alcuna manutenzione straordinaria urgente da effettuare.



Certificazione energetica

E' stato redatto, in data 24/01/2024, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dal quale si evince la classe energetica **F** dell'immobile.

CAPITOLO 2 – IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI BENI E DESCRIZIONE CATASTALE

Diritto

Intera proprietà di una unità immobiliare a destinazione ufficio in contesto edilizio condominiale di tre piani fuori terra.

Quota di 100% intestata a

Descrizione e storia catastale

Dati catastali attuali: Comune di **Trissino**, Catasto dei Fabbricati:

Ufficio Fg. 19 mapp. 847 sub. 31 cat - A/10, cl. U, vani 4, sup. 122 mq rendita non rettificata
il tutto intestato a:

Confini

L'unità immobiliare confina, N.E.S.O. sub. 41 (a.u.i.), sub. 19 (vano scala condominiale), sub. 19 (cavedio), sub. 30 (a.u.i), sub. 16 (scoperto condominiale).

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

I dati del pignoramento risultano essere corretti.



Planimetrie catastali

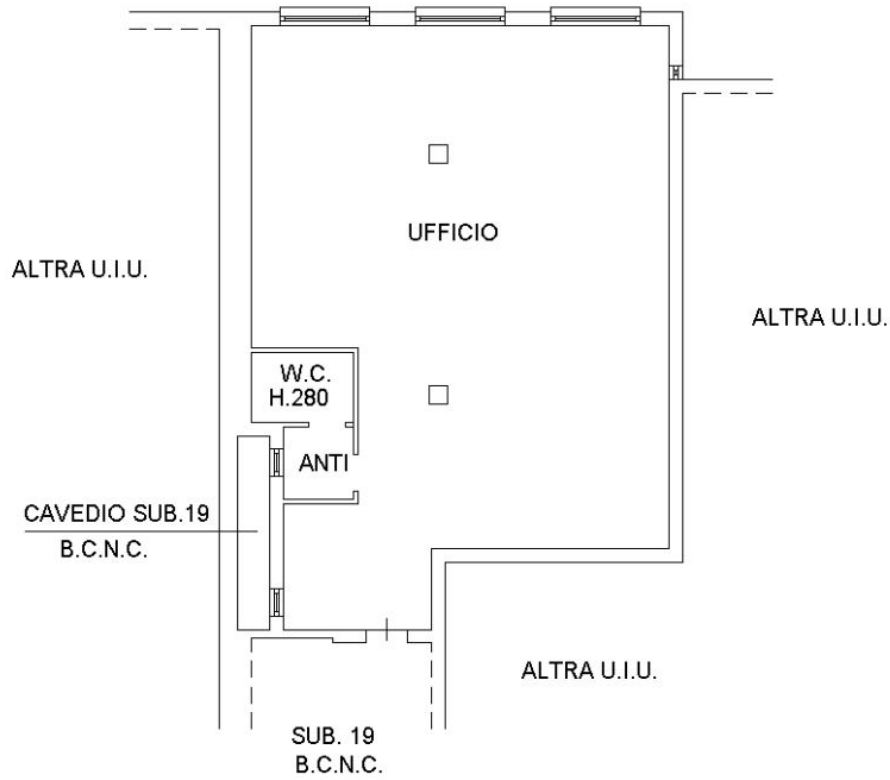


Figura 6. Estratto planimetria catastale ufficio.

Estratto di mappa catastale

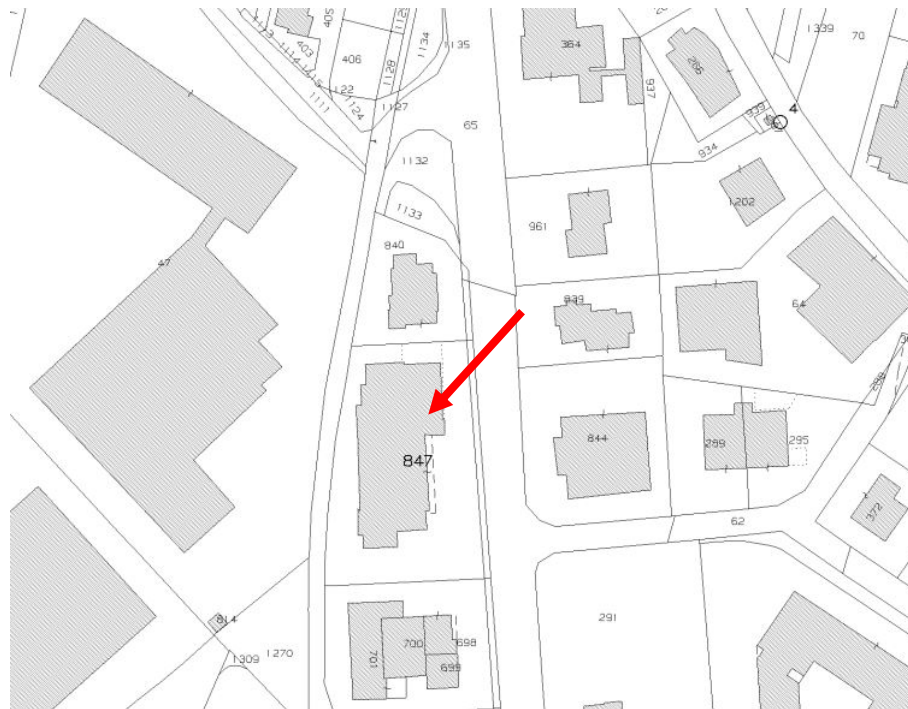


Figura 7. Estratto mappa catastale.



Stato di possesso

L'immobile attualmente risulta LIBERO e nel possesso dell'esecutato.

Tabella superfici con rapporti mercantili e calcolo superficie commerciale

Corpo A

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff	Valore equivalente
ufficio piano terra	Sup. reale lorda	125,00	1,00	125,00
	Sup. reale lorda	125,00		125,00

CAPITOLO 3 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**Vincoli e oneri giuridici**

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

Servitù: nessuna

Convenzioni edilizio-urbanistico: no

Vincoli storico-artistici: no

Contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria: no

Prelazione agraria: no

Altri vincoli o oneri: no

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli

- **Iscrizione** contro Registro Particolare 1226 Registro Generale 9371 del 21/05/2013, concessione a garanzia di mutuo fondiario a firma del notaio Michele Colasanto, del 09/05/2013 a favore di



sugli immobili colpiti da ipoteca individuati nel comune di **Trissino, Fg. 19 mapp. 847 sub 31** per la quota di 1/1.

- **trascrizione** contro, Tribunale Civile e Penale, Atto Esecutivo o Cautelare, Verbale di pignoramento immobili, Registro Particolare 11331 Registro Generale 15544 del 10/07/2023, nascente da Atto Giudiziario n. 3097 del 20/06/2023 a firma Tribunale di Vicenza (VI) a favore

immobili colpiti da pignoramento individuati nel comune di **Trissino, Fg. 19 mapp. 847 sub 31** per la quota di 1/1.

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 1226 Registro Generale 9371 del 21/05/2013, concessione a garanzia di mutuo fondiario a firma del notaio Michele Colasanto, del 09/05/2013 a favore di

sugli immobili colpiti da ipoteca individuati nel comune di **Trissino, Fg. 19 mapp. 847 sub 31** per la quota di 1/1.

- **trascrizione** contro, Tribunale Civile e Penale, Atto Esecutivo o Cautelare, Verbale di pignoramento immobili, Registro Particolare 11331 Registro Generale 15544 del 10/07/2023, nascente da Atto Giudiziario n. 3097 del 20/06/2023 a firma Tribunale di Vicenza (VI) a favore

immobili colpiti da pignoramento individuati nel comune di **Trissino, Fg. 19 mapp. 847 sub 31** per la quota di 1/1.

Vincoli e oneri giuridici che rimarranno a carico dell'acquirente

- **nessuno**



Oneri Condominiali

Da quanto comunicato dall'amministratore di condominio con mail del 24/11/2023 le spese di gestione ordinaria ammontano a € 900,00 annue, non sono state deliberate spese straordinarie per l'esercizio 2023.

Alla data del 24/11/2023 la situazione debitoria nei confronti del condominio è pari a €1.117,22.

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

Titolo di acquisto del debitore: Compravendita

- all'esecutato sig. _____ per la piena proprietà il bene è pervenuto in data 09/12/2008 in forza di atto di compravendita a firma notaio Michele Colasanto nn. 153.428 rep./31.586 racc. trascritto a Vicenza in data 31/12/2008 ai nn. 28.469 RP/18.044 RG da
- alla societ _____ la quota de l'intero in piena proprietà, é pervenuta in data 29/12/2004 in forza di atto di compravendita a firma notaio Rizzi Giovanni nn. 99094 rep./14665 racc trascritto a Vicenza in data 05/01/2005 ai nn. RP/201 RG da
- ai sig.ri _____

il bene è pervenuto come segue:



- per atto di regolarizzazione di Sdf e trasformazione in Snc del 26.06.1981 Numero di repertorio 146285 Notaio Rizzi Luciano di Vicenza, trascritto il 03/07/1981 ai nn. 7835/6466
- per atto di compravendita del 23/03/1990 Numero di repertorio 11884/1187 Notaio Rizzi Giovanni di Vicenza, trascritto in data 28/03/1990 nn. 4036/2908
- per atto di trasformazione di società del 17/12/2001 Numero di repertorio 77720 Notaio Rizzi Giovanni di Vicenza trascritto il 28/12/2001 nn. 28524/19642 da

Storia catastale

Dati catastali attuali

Comune di **Trissino**, Catasto dei Fabbricati:

Ufficio Fg. 19 mapp. 847 sub. 31 cat - A/10, cl. U, vani 4, sup. 122 mq rendita non rettificata
il tutto intestato a: proprietario per la quota di 100%.

Variazioni storiche

Dalla data del titolo di acquisto l'immobile non ha subito variazioni catastali.

CAPITOLO 5 – REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

Inquadramento urbanistico

Dal punto di vista urbanistico, come si evince dall'estratto del Piano Regolatore Generale, la particella n.ro 931 risulta sita in ZTO D1/1 – ARTIGIANALE ED INDUSTRIALE DI COMPLETAMENTO. Per maggior dettaglio si allega nel seguito un estratto PI vigente del Comune di Trissino, con l'indicazione del fabbricato in esame.



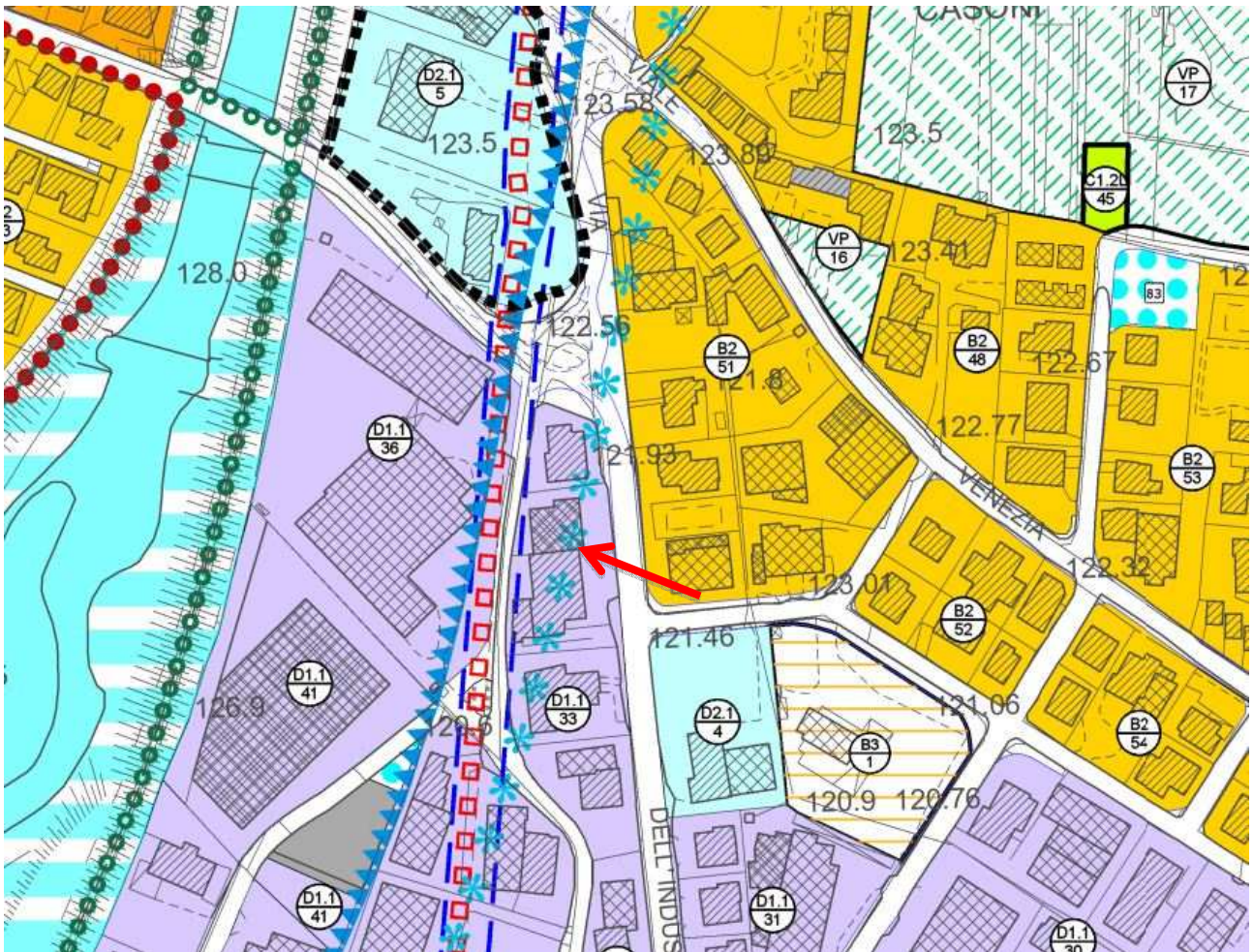


Figura 8. Estratto Zonizzazione PI del comune di Trissino.

Z.T.O. DESTINATE AD ATTIVITA' PRODUTTIVE

-  Zona D1.1 - artigianale ed industriale di completamento
-  Zona D1.2 - artigianale ed industriale di espansione
-  Zona D1.3 - Industriale e Artigianale - attrezzature e servizi
-  Zona D1.4 - Produttiva per magazzino argille

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



ART. 41 - Z.T.O. "D1.1" - INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DI COMPLETAMENTO

1. Comprende porzioni di territorio totalmente o parzialmente interessate da insediamenti di tipo artigianale o industriale.

2. All'interno delle Z.T.O. "D1.1 " il P.I. si attua mediante interventi edilizi diretti nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:

a) rapporto di copertura fondiaria massimo: 60%;

b) altezza massima del fabbricato: $h = 10,50$ m con un massimo di due piani fuori terra. Per motivate esigenze connesse all'organico sfruttamento dell'edificio può essere concessa deroga al numero dei piani limitatamente alla zona uffici e comunque entro il limite del 15% della superficie coperta.

Sono ammesse altezze diverse per documentate esigenze produttive o relative a particolari impianti tecnologici le cui altezze od orientamenti non comportino pregiudizio alla percezione visiva del paesaggio collinare; all'uopo il progetto verrà integrato da appositi elaborati di inserimento ambientale. Tale deroga alle altezze si intende realizzabile per manufatti che occupino fino ad un massimo del 30% della superficie coperta del lotto. Per gli interventi previsti in ambito collinare (zona D1.1 n.37 Lovara) l'altezza massima è ridotta a 7,5 m.

c) distacco dai confini: vedi art. 15 N.T.A.

a) distacco tra fabbricati: vedi art. 15 N.T.A.

a) distanza dalle strade: vedi art. 15 N.T.A.

3. E' consentita l'edificazione da destinare ad abitazione del proprietario o del custode, di un volume residenziale massimo di 300 mc fuori terra per unità produttive che raggiungano una superficie lorda di pavimento di almeno 500 mq; il volume residenziale deve armonicamente comporsi con il corpo principale destinato all'attività produttiva.

Gli edifici produttivi esistenti non possono usufruire di ulteriori volumetrie residenziali, rispetto a quanto già concesso, anche nel caso di interventi di ristrutturazione con demolizione.

La titolarità di più unità produttive, all'interno dello stesso immobile, consente la realizzazione di un unico volume residenziale.



4 . Standard urbanistici

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di un'apposita convenzione o atto d'obbligo che preveda la cessione e/o il vincolo di destinazione pertinenziale delle aree a verde a parcheggio, salvo che queste non siano state già realizzate in conformità ad uno strumento urbanistico attuativo, nelle seguenti quantità minime:

4.1 Attività produttive:

All'interno di ciascun lotto va ricavata una superficie da destinare a parcheggio pertinenziale privato non inferiore al 10 % della superficie del fondiaria. Tali parcheggi potranno essere coperti con strutture leggere "pensiline" di altezza non superiore a 2,50 m aperte su ogni lato, con distanza minima dal confine e dalla strada di 1,5 ml, da non

computarsi ai fini edificatori ai sensi delle presenti norme. Sopra le "pensiline" potranno essere installati pannelli fotovoltaici o solari termici.

La superficie da destinare ad opere di urbanizzazione secondaria, pari al 8% della superficie lorda di pavimento con un minimo non inferiore al 5% della superficie del lotto, può essere ridotta fino al 2% ai sensi dell'art. 25 della L.R. n. 61/85 e successive integrazioni e modificazioni.

4.2 Attività di tipo commerciale

Per gli interventi di nuova edificazione o cambio di destinazione d'uso di tipo commerciale, la superficie da destinare a parcheggio di uso pubblico non sarà inferiore a 0,8 mq/mq di superficie di pavimento e 1 mq/mq sulla superficie di vendita.

4.3 Attività di tipo direzionale

Per gli interventi di nuova edificazione o cambio di destinazione d'uso di tipo direzionale, la superficie da destinare a parcheggio di uso pubblico non sarà inferiore a 0,5 mq/mq della superficie di pavimento.

4.4 Attività di artigianato di servizio

Per le Attività di artigianato di servizio se comportanti flusso di pubblico comparabile ad attività commerciale si applicano gli standard delle attività commerciali.



4.5 Le superfici destinate a standard in base ai precedenti commi 4.1, 4.2 e 4.3 concorrono al calcolo della capacità edificatoria dell'area, del rapporto di copertura e non impongono particolari distanze da rispettare: il vincolo a parcheggio aperto al pubblico può cessare contestualmente alla cessazione dell'attività che ne ha determinato l'individuazione. In sede di convenzione o atto d'obbligo possono essere stabilite particolari modalità di fruizione dei parcheggi di uso pubblico, comprendenti, tra l'altro:

- orari di apertura e modalità di accesso;
- oneri per la manutenzione;
- particolari tecnici.

5. Attività ammesse:

Considerata la presenza storica della lavorazione dei preziosi nel territorio comunale di Trissino, è ammesso anche l'insediamento di tali attività o l'ampliamento di quelle esistenti a condizione che, a giudizio degli enti competenti, risultino compatibili con la zona tenendo conto di tutte le norme vigenti in materia di tutela dell'ambiente, delle acque, di rumorosità, e nel rispetto delle norme igienico - sanitarie. Per l'insediamento di tali attività andrà, comunque, sempre prevista la redazione di una relazione ambientale che attesti l'attuazione di sistemi di lavorazione e depurazione degli inquinanti che garantiscano il maggiore livello possibile di salvaguardia dell'ambiente.

Oltre agli insediamenti di tipo produttivo, con le eccezioni di cui al successivo punto 6 sono ammessi:

- magazzini e depositi;
- laboratori di ricerca e di analisi;
- distributori di carburanti;
- cromatura esclusivamente nelle zone D1.2 n. 12-13-14
- attività di ristoro.
- artigianato di servizio;
- le attività commerciali all'ingrosso;
- conciarie: rifilatura, rasatura e relativo magazzino.



Previo adeguamento della dotazione di aree a parcheggio di cui al precedente punto 4 sono inoltre ammessi:

- funzioni direzionali, spacci e mostre;
- locali ricettivi e ricreativi quali bar, mense e simili nonché attività sportive quali palestre e simili;
- esercizi commerciali appartenenti al settore non alimentare alle seguenti condizioni:

I. L'attività commerciale sia funzionalmente collegata all'attività produttiva o all'attività del commercio all'ingrosso ivi localizzata e che la superficie lorda di pavimento commerciale non sia superiore alla superficie lorda di pavimento dell'attività produttiva collegata (o dell'attività commerciale all'ingrosso);

II. non si determinino situazioni di appesantimento per la viabilità con particolare riferimento all'organizzazione e alla sicurezza degli accessi.

6. Attività non ammesse.

Confermate le indicazioni di cui al precedente punto relativamente alla lavorazione dei metalli preziosi, ad esclusione delle zone D1.1 nn. 12, 13, 14, il nuovo insediamento delle lavorazioni sotto elencate non è ammesso, salvo che si tratti di trasferimento in ambito comunale, già presente ed attivo al 31.10.2000:

- Galvaniche e di elettrodeposizione;
- Conciarie: ogni fase del ciclo produttivo ad eccezione di quanto indicato al comma 5;
- Chimiche di base e di trasformazione e deposito delle relative materie prime;
- Deposito gas tossici;
- Demolizione autoveicoli e recupero materiali;
- Mangimifici, macelli;
- Attività nucleari;
- zincatura, sbavatura;
- Cementi, terre, marmi e macinatura minerali;
- Carpenteria meccanica pesante.



Le attività esistenti possono ampliarsi nel rispetto dei parametri di zona, accertato che ne derivi una riduzione significativa dell'impatto ambientale (emissioni di rumori, polveri, odori ecc.)

7. Per la zona D1.1 n.23 appositamente perimetrata nelle tavole di Piano si rimanda alla specifica disciplina di cui al D.P.R. 175/'88 e successive modifiche ed integrazioni, Dgls 17 agosto 1999 n. 224, D.M.LL.PP. 9 maggio 2001 e al rispetto delle indicazioni dell'elaborato tecnico "Rischio di incidenti rilevanti". Data la particolarità dell'insediamento, nel rispetto della disciplina precedentemente richiamata, gli interventi di ristrutturazione degli impianti produttivi esistenti che non interessino strutture murarie, sono assoggettabili a dichiarazione di inizio di attività.

8. La tipologia edilizia deve rapportarsi armonicamente con l'intorno, per materiali e per dimensioni, in modo tale da rispettare il paesaggio e l'ambiente circostanti. Può essere negata la costruzione di impianti che per eccessive esalazioni o rumori o altro, possano arrecare danno o molestia alle circostanti zone residenziali, commerciali o a destinazione pubblica.

9. In base alle previsioni del PAT, nell'ambito di via dell'industria è consentito il cambio di destinazione d'uso degli edifici fronte strada in commerciale previo reperimento degli standard afferenti la nuova destinazione.

10. Per le attività produttive gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione e cambio d'uso devono prevedere un sistema di monitoraggio della qualità delle acque sotterranee secondo le modalità previste dagli Enti preposti.

Verifica conformità edilizia

La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'ufficio tecnico dell'Amministrazione Comunale e non comprende.

- la verifica dei confini con relativa posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra 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;
- nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari;



- verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né il 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;
- analisi o verifiche del suolo e/o sottosuolo, né indagini del tipo ambientale.

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

Difformità edilizio-urbanistiche

La ricerca effettuata presso l'archivio dell'UTC del Comune di Trissino, ha prodotto la documentazione tecnica relativa alla realizzazione dell'edificio in cui si inserisce il bene oggetto di pignoramento; dall'analisi tra lo stato concessionato e quanto rilevato in loco in sede di sopralluogo, sono emerse delle difformità interne nelle partizioni dei vari locali. Si ritiene, nel caso specifico in esame, che sia più conveniente procedere con la regolarizzazione delle opere realizzate che hanno portato ad un miglioramento distributivo e ad una migliore fruibilità dello spazio iniziale.

Si riporta di seguito lo schema grafico con le difformità rilevate.

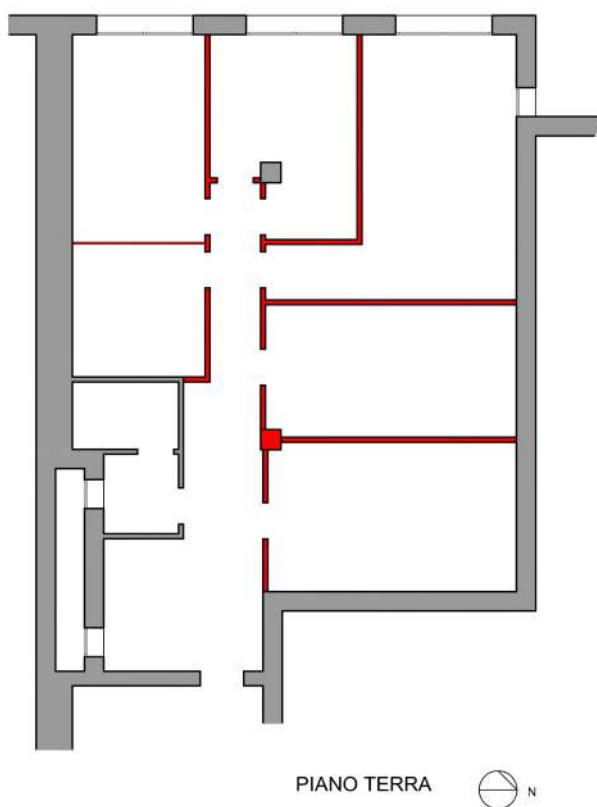
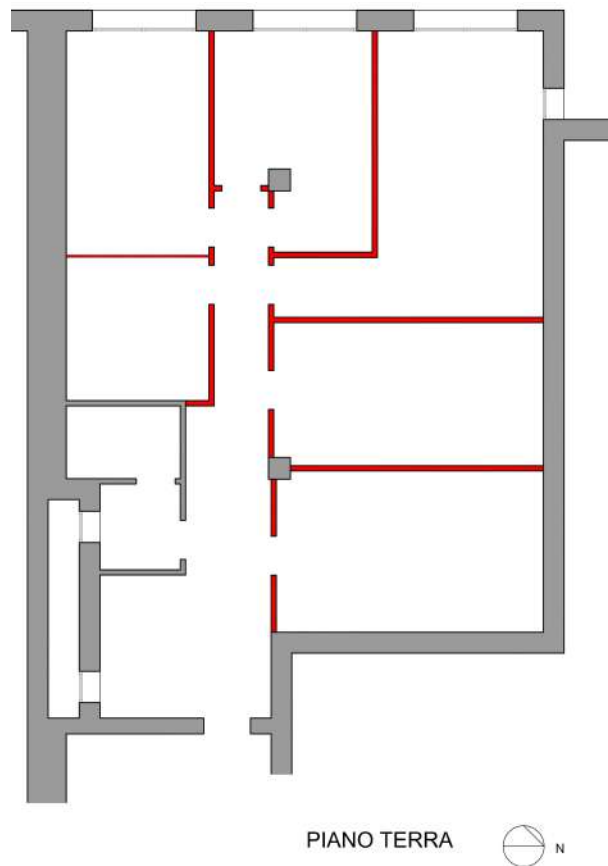


Figura 10. Planimetria difformità edilizie.**Difformità catastali**

Dal confronto tra quanto indicato nelle planimetrie catastali dell'unità immobiliare pignorata e quanto rilevato in loco si riscontrano difformità nelle partizioni interne e nella suddivisione dei vari locali.

Si riporta di seguito lo schema grafico con le difformità rilevate.

**Figura 11. Planimetria difformità catastali.****Regolarizzazione edilizio-urbanistica e relativi costi**

Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate, sarà necessaria la redazione e presentazione di una pratica C.I.L.A. tardiva per lavori già eseguiti con pagamento di sanzione amministrativa, successivamente, con la comunicazione di fine lavori, si dovrà procedere alla variazione catastale ed alla presentazione delle dichiarazioni di conformità o dei certificati di rispondenza degli impianti così come modificati dalle opere eseguite.



CAPITOLO 6 – VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

Lotti

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

Metodo di valutazione

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

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

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

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

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

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



La SEL include:

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

La SEL non include:

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

Stima del valore di mercato con il metodo IVS-MCA

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

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





Indirizzo Immobile	via Stazione, 56 - TRISSINO		
Fonte dati	COMPRAVENDITA notaio Muraro Giovanni		data 26/10/23
Zona urbanistica	Artigianale	Categoria A/10	Tipologia imm Attiv. Commerciale
Zona OMI	D1		costr/ristr 2023
		Destinaz. uso	Commerciale
Descrizione sintetica	Ufficio al piano primo con posto auto coperto a quota sottostrada.		
Bagni	1	Giardino privato	0
Balconi/Portico	0	Box auto	1
Ascensore	1	Piano	1
Stato di conservazione	5	Riscaldamento	auto
Qualità unità edilizia	5	Classe energetica	E

Calcolo della superficie commerciale				Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98	
Superfici equivalenti					
vani principali	balconi terrazze	area scoperta	vani a servizio posti auto		
100% 144,50	30% 0,00	10% 0,00			
vani accessori	15% 0,00	2% 0,00			
50% 0,00	10% 0,00	50% 45,00			
25% 0,00	5% 0,00				
Portici- Terrazze COMUNICANTI	0,00 mq				
Portici- Terrazze NON COMUNICANTI	0,00 mq				
Superficie scoperto di pertinenza	0,00 mq				
Superficie commerciale		167,00	mq		





Indirizzo Immobile	viale dell'Industria - TRISSINO		
Fonte dati	COMPRAVENDITA notaio Diliberto		data 6/9/23
Zona urbanistica	Artigianale	Categoria A/10	Tipologia imm Attiv. Commerciale costr/ristr 2007
Zona OMI	D1		Destinaz. uso Commerciale
Descrizione sintetica	Ufficio al piano primo		
Bagni	2	Giardino privato	0
Balconi/Portico	0	Box auto	0
Ascensore	1	Piano	1
Stato di conservazione	5	Riscaldamento	auto
Qualità unità edilizia	5	Classe energetica	D

Calcolo della superficie commerciale				Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98	
Superfici equivalenti					
vani principali	balconi terrazze	area scoperta	vani a servizio posti auto		
100% 171,00	30% 0,00	10% 0,00			
vani accessori	15% 0,00	2% 0,00			
50% 0,00	10% 0,00	50% 0,00			
25% 0,00	5% 0,00				
Portici- Terrazze COMUNICANTI	0,00 mq				
Portici- Terrazze NON COMUNICANTI	0,00 mq				
Superficie scoperto di pertinenza	0,00 mq				
Superficie commerciale		171,00	mq		





Indirizzo Immobile	viale Vicenza - TRISSINO				
Fonte dati	COMPRAVENDITA notaio Diliberto			data	13/2/23
Zona urbanistica	Artigianale	Categoria	A/10	Tipologia imm	Attiv. Commerciale
Zona OMI	D1			Destinaz. uso	Commerciale
Descrizione sintetica	ufficio al piano primo con posto auto coperto al piano interrato.				
Bagni	2	Giardino privato	0		
Balconi/Portico	0	Box auto	1		
Ascensore	0	Piano	1		
Stato di conservazione	3	Riscaldamento	auto		
Qualità unità edilizia	3	Classe energetica	A1		

Calcolo della superficie commerciale				Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98	
Superfici equivalenti					
vani principali	balconi terrazze	area scoperta	vani a servizio posti auto		
100% 150,50	30% 0,00	10% 0,00			
vani accessori	15% 0,00	2% 0,00			
50% 0,00	10% 0,00		50%	15,00	
25% 0,00	5% 0,00				
Portici- Terrazze COMUNICANTI	0,00	mq			
Portici- Terrazze NON COMUNICANTI	0,00	mq			
Superficie scoperto di pertinenza	0,00	mq			
Superficie commerciale		158,00	mq		



Valore di mercato

Ai fini estimativi si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in esame, dell'aspetto economico, della sua ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione.

Prendendo atto dell'oggettiva difficoltà a reperire dati certi e, presumibilmente, attendibili, derivati dalla compravendita di immobili simili o, quantomeno, analoghi per tipologia e posizione al bene oggetto di valutazione, si è proceduto incrociando il maggior numero di dati reperibili e disponibili, provenienti anche da fonti diverse, per delineare una matrice che consentisse di individuare il più probabile valore di mercato, implementando il primario criterio della valutazione secondo i criteri dell'IVS.

- Il primo procedimento di stima adotta la metodologia della comparazione dei prezzi di mercato (MCA) utilizzando, come base dati, i prezzi reali di immobili compravenduti in ambiti territoriali analoghi (stessa zona omogenea di riferimento OMI) a quelli del bene oggetto di stima, pur con il beneficio che gli stessi siano viziati da possibili forme di addomesticamento del prezzo. La deviazione standard che se ne ricava dalla tabella di valutazione secondo i principi dell'IVS evidenzia la difficoltà di applicazione di tale metodo di stima in modo univoco, imponendo l'adozione di un secondo metodo di stima, complementare e di verifica.

Le caratteristiche prese in considerazione, in questo caso, sono la dimensione delle superfici equivalenti lorde (SEL) dei comparabili, il loro stato di conservazione, la tipologia distributiva, la classe energetica, in sintesi le caratteristiche intrinseche ed estrinseche reperibili e confrontabili con il bene oggetto di stima (*subject*)

caratteristica		immobile di confronto A	immobile di confronto B	immobile di confronto C	Subject
TABELLA DEI DATI	prezzo PRZ	€ 184 869,00	€ 188 955,00	€ 136 512,00	
	data (mesi) DAT	3	5	12	
	Sup Principale SUP	144,50	171,00	150,50	92,30
	Sup Balconi e Terr. BAL	0,00	0,00	0,00	6,53
	Area Esterna SUE	0,00	0,00	0,00	0,00
	Autorimessa AUT	45,00	0,00	15,00	0,00
	Servizi SER	1	2	2	1
	Stato Manutentivo STM	2	3	1	3
	Stato Man Edificio STE	5	5	3	5
	Piano P	1	1	1	0
	Ascensore ASC	1	1	0	1
	Classe Energetica CE	E	D	A1	F



PREZZI MARGINALI	prezzo	PRZ				
	data	DAT	154,06	157,46	113,76	
	Sup Principale	SUP	864,00	864,00	864,00	
	Sup Balconi e Terr.	BAL	259,20	259,20	259,20	
	Area Esterna	SUE	86,40	86,40	86,40	
	Autorimessa	AUT	432,00	432,00	432,00	
	Servizi	SER	5 000,00	5 000,00	5 000,00	
	Stato Manutentivo	STM	14 450,00	17 100,00	15 050,00	
	Stato Man Edificio	STE	5 546,07	5 668,65	4 095,36	
	Piano	P	924,35	944,78	682,56	
	Ascensore	ASC	4 000,00	4 000,00	4 000,00	
	Classe Energetica	CE	40,00	55,00	18,00	35,00

TABELLA DI VALUTAZIONE	prezzo	PRZ	184 869,00	188 955,00	136 512,00	
	data	DAT	-462,17	-787,31	-1 365,12	
	Sup Principale	SUP	-45 100,80	-67 996,80	-50 284,80	
	Sup Balconi e Terr.	BAL	1 692,58	1 692,58	1 692,58	
	Area Esterna	SUE	0,00	0,00	0,00	
	Autorimessa	AUT	-19 440,00	0,00	-6 480,00	
	Servizi	SER	0,00	-5 000,00	-5 000,00	
	Stato Manutentivo	STM	14 450,00	0,00	30 100,00	
	Stato Man Edificio	STE	0,00	0,00	8 190,72	
	Piano	P	-924,35	-944,78	-682,56	
	Ascensore	ASC	0,00	0,00	4 000,00	
	Classe Energetica	CE	7 225,00	34 200,00	-25 585,00	
			142 309,26	150 118,69	91 097,82	

da cui dalla media si ricava il Valore medio con metodo MCA V_{mMCA} :

Valore medio stimato MCA	€ 127 841,92
	V_{mMCA} €/MQ 1 356,28

- Il secondo procedimento di stima adotta la metodologia del confronto dei prezzi di mercato, così come rilevati dai 2 Osservatori nazionali: OMI Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate-Territorio; Borsino Immobiliare della CC.I.AA. di Vicenza, entrambi aggiornati al più recente semestre di rilevamento.

Le caratteristiche peculiari dell'immobile che influiscono nella formazione del valore sono:

- le dimensioni (superficie equivalente lorda)
- l'altezza dei locali
- la distribuzione interna
- la posizione



- lo stato di conservazione e qualità della costruzione

Ad ogni caratteristica viene attribuito un coefficiente di adeguamento del prezzo medio determinato su basi statistiche nazionali. Nel caso in oggetto, tenuto conto delle caratteristiche del bene, di seguito vengono riportati i coefficienti adottati per omogeneizzare il *subject* ai prezzi medi.

- la vetustà (eventuale, se riferita alla ristrutturazione più recente)

La tabella seguente riporta i prezzi rilevati dagli Osservatori:

TRISSINO						
Borsino Immobiliare						
	nuovo o ristrutturato a nuovo		da ristrutturare (senza interventi statici)		box singoli (5x3)	
	min	max	min	max	min	max
zona R1	937	1 218	500	900	10 000	20 000
resto territorio	1050	1250	350	700	10000	12 000
vetustà anni	745	993				
16						
O.M.I. Agenzia Entrate						
	stato cons.vo	valore mercato €/mq		valori locazioni €/mq x mese		
		min	max	min	max	
abitazioni Civili	normale	1 150	1 350	0	0	
abit. Civili	ottimo	1 200	1 600	0	0	
vetustà anni	normale	958	1 125	0	0	

Il valore del *subject* viene quindi determinato sulla base del prezzo medio rilevato dagli Osservatori moltiplicato per il coefficiente di adeguamento ed, eventualmente, il coefficiente correttivo che tiene conto della vetustà dell'immobile riferito alla più recente ristrutturazione generale.



Prezzo medio unitario Osservatori		=	€ 955,14
caratteristica		coeff. adeg.	
dimensioni	il <i>subject</i> ha dimensioni di superficie calpestabile, complessive e dei singoli locali, nella media per per un ufficio, con spazi scoperti comuni adibiti a sosta mezzi		1,00
distribuzione	con buona distribuzione e di facile arredabilità		1,30
posizione	si trova in zona artigianale, comoda al centro cittadino e nel contempo alla viabilità ad alto		1,20
stato di conservazione	l'edificio risulta in uno stato di buona manutenzione con buone finiture e partizioni interne di recente fattura		1,20
Coefficiente complessivo			1,18
Valore unitario del <i>subject</i> adeguato x coeff caratter.		955,14	1,175
			€/MQ 1 122,29

Il valore complessivo dell'immobile, determinato con il metodo degli adeguamenti dei prezzi medi, risulta quindi dal valore unitario moltiplicato per la sua superficie commerciale, da cui:

valore /mq MCA	1 356,28
valore /mq OMI	1 122,29
valore medio	1 239,29
valore arrotondato	1 239,29

A. ufficio piano terra

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
ufficio piano terra	125,00	€ 1 239,29	€ 154 910,81
	125,00		€ 154 910,81
- Valore corpo:			€ 154 910,81
- Valore complessivo diritto e quota:		1	€ 154 910,81

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:



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	ufficio piano terra	125,00	€ 154 910,81	€ 154 910,81
				€ 154 910,81

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: | € 600,00 |
| ii. | costi per la regolarizzazione edilizia: | € 2.5000,00 |
| iii. | sanzione amministrativa per opere in difformità | € 1.000,00 |
| iv. | certificati di rispondenza degli impianti | € 800,00 |

(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:

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 23 236,62
Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4 900,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Prezzo base d'asta del lotto	
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 131 674,19
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	€ 126 774,19

VALORE del LOTTO arrotondato € 126 700,00
centoventinovemilacinquecento,00

Confronto con trasferimenti pregressi

L'intero immobile, è stato acquistato il 09/12/2008 a € 258.000,00.

Giudizio di vendibilità

Considerato il contesto urbano e lo stato di manutenzione, l'immobile ha buone 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 ufficio in contesto residenziale.

Fonti di informazione

Agenzie immobiliari, studi notarili, annunci immobiliari.

CAPITOLO 7 – RESIDENZA, STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

Dati debitori eseguiti

Residenza debitore

Stato civile e regime patrimoniale



ELENCO ALLEGATI

1. Atti urbanistici
2. Visure catastali ed estratto di mappa
3. Planimetrie dell'immobile
4. Sovrapposizione foto satellitare con mappa catastale SOGEI
5. Certificazione Energetica Immobile
6. Atto di provenienza
7. Documentazione fotografica
8. Stato di famiglia e stato civile degli esecutati
9. Spese condominiali
10. Stima economica

Vicenza, 29 gennaio 2024

L'esperto

Ing. Lucente Pietro Paolo

