



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA N. 66/2024 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. Luca PRENDINI**

Creditore procedente:

Esecutato:

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **02/07/2024**

Identificazione beni: Beni in Pojana Maggiore (VI), Via Caldumare, 5 e 7

Dati Catastali: NCEU, foglio 18, p.IIa 279, sub. 1 (bcnc) sub. 2 (C6), sub. 3 (C1), sub. 4 (F3), sub. 5 (F3)

per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Esperto stimatore: Ing. Fabio Benetti - Via Marosticana, 293 Dueville (VI)

benetti2021@ordine.ingegneri.vi.it - cell. 339 3935370

Custode Giudiziario: IVG di Vicenza - Via Volto, 63 Longare (VI)

immobiliari@ivgvicenza.it – tel: 0444/953553



1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. **66/2024**, promossa da:

Giudice: Dott. Luca Prendini

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 02/07/2024

Esperto stimatore: Benetti ing. Fabio

Diritto pignorato (pag. 6): piena proprietà per la quota 1/1.

Eventuali comproprietari non esegutati: nessuno

Tipologia bene pignorato (pag. 6): negozio a piano terra con area esterna e garage in lamiera, piani primo e secondo al grezzo (in corso di costruzione).

Ubicazione (pag. 6): Pojana Maggiore (VI), Via Caldumare,5 e 7

Dati catastali attuali dei beni (pag. 11): NCEU, foglio 18, p.lla 279, sub. 1 (bcnc) sub. 2 (C6), sub. 3 (C1), sub. 4 (F3), sub. 5 (F3)

Metri quadri (pag. 8): superfici lorde: negozio 300mq, piani 1° e 2°: 293 mq, garage 24 mq.

Stato di manutenzione (pag. 8): sufficiente piano terra, scarso piani 1 e 2 e coperto.

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 12): nessuno

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 14): difformità sanabili, costo ipotizzato € 2.500,00

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 19): valore di mercato 260.000,00 €

Date/valori comparabili reperiti (pag. 19): comparabile A: 14/02/2024, 61.000 € (555 €/mq)
comparabile B: 03/08/2023, 186.600 € (933 €/mq)

Valore di vendita forzata proposto (21): valore a base d'asta es. 219.000,00 €

Valore debito: dall'atto di pignoramento € 585.834,17 oltre a spese ed interessi.

Occupazione (pag. 11): occupato da soggetti terzi alla procedura.

Titolo di occupazione (pag. 11): contratto di locazione del 20/09/2002 canone annuo € 3.100,00 compreso iva. Si ritiene non congruo in base ai dettami dell'ex art. 2923 co. III c.c. e quindi tale titolo si ritiene non opponibile alla procedura.

Oneri (pag. 17): non risultano spese condominiali arretrate.

APE (pag. 11): è stato redatto l'APE per l'unità a piano terra: classe G

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 22): vedasi cap. 17. Osservazioni finali: in particolare si segnalano gli oneri e vincoli di cui al par. 9.2; inoltre quanto segue.

Lotti (pag. 22): 1/1

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.	SCHEDA SINTETICA E INDICE	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI.....	5
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	6
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni	6
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni.....	6
3.3	Confini N-E-S-O	6
3.4	Descrizione dettagliata dei beni.....	6
3.5	Certificazione energetica	11
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	11
4.1	Possesso.....	11
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione.....	11
5.	ASPETTI CATASTALI.....	11
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	11
5.2	Intestatari catastali storici	12
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento	12
5.4	Giudizio di conformità catastale.....	12
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	14
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli.....	14
7.	ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI	14
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	14
7.2	Abusi/diformità riscontrati	15
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....	16
7.4	Perimetro del “mandato”	16
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	17
8.1	Oneri e vincoli.....	17
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 25/03/2024).....	18
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	18
9.	SUOLO DEMANIALE	18
10.	USO CIVICO O LIVELLO	18
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	19
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	19
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	19
12.1	Metodo di valutazione	19
12.2	Stima del valore di mercato.....	19
12.3	Determinazione del valore a base d’asta	21
12.4	Stima del valore e congruità canone d’affitto.....	22
12.5	Confronto con trasferimenti pregressi.....	22
12.6	Giudizio di vendibilità’	22
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA’.....	22
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	22
14.1	Dati e residenza del del debitore esecutato.....	22
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore.....	22
15.	LOTTE.....	22
16.	OSSERVAZIONI FINALI.....	22
17.	ELENCO ALLEGATI.....	23



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

L'Illustrissimo Giudice del Tribunale Civile e Penale di Vicenza, Dott. Luca Prendini ha nominato, in data 15/03/2024, il sottoscritto Ing. Fabio Benetti esperto estimatore nell'Esecuzione Immobiliare n. 66/24.

In data 22/03/2024 il sottoscritto Ing. Fabio Benetti, con Studio in Dueville, Via Marosticana, 293, iscritto all'ordine degli ingegneri di Vicenza al n.2021, per mezzo di giuramento telematico accettava l'incarico e impegnandosi al deposito della presente relazione entro i 30 giorni antecedenti la data della prossima udienza fissata dal G.E. per il 02/07/2024 e procedeva successivamente, allo svolgimento delle operazioni peritali sotto indicate, necessarie all'adempimento dell'incarico.

Previa verifica della documentazione agli atti inviava comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali comunicando la data del sopralluogo per il giorno 22/04/2024 alle ore 9.30 sul posto.

Insieme al Custode nominato, il sottoscritto eseguiva quindi l'accesso all'immobile verificando la rispondenza dei luoghi e realizzando diverse fotografie e un rilievo metrico. L'immobile risultava occupato da soggetti terzi alla procedura in base al contratto di affitto allegato.

Inoltre ha provveduto:

- Ad effettuare le verifiche catastali presso l'agenzia delle entrate di Vicenza al fine di identificare l'immobile e verificarne la rispondenza dei dati catastali;
- ad effettuare le verifiche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza al fine di verificare i precedenti proprietari nel ventennio, le trascrizioni e le eventuali iscrizioni pregiudizievoli;
- A recuperare copia l'atto di provenienza.
- Ad effettuare un'indagine presso l'ufficio tecnico del Comune al fine di ottenere tutte le informazioni urbanistiche necessarie relativamente alla regolarità urbanistica dei beni; oltre all'accesso agli atti.
- Ad effettuare le ulteriori indagini necessarie in ordine alla conoscenza dei valori di mercato degli immobili, situati nello stesso Comune, aventi analoghe caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto della stima.

A seguito delle acquisizioni di cui sopra, il sottoscritto ha potuto redigere la seguente relazione di stima.



3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Piena proprietà per la **quota di 1/1 di edificio isolato su tre piani fuori terra con area esterna** sito in Pojana Maggiore (VI) Via Caldumare, 5 e 7.

L'edificio è composto al piano terra da un negozio con locali accessori. I piani primo e secondo sono ancora allo stato grezzo (risultano come da definizione dell'accatastamento "in corso di costruzione").

Dispone di area esterna e di garage in lamiera.

L'immobile sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa mq 416.

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Piena proprietà per la quota 1/1 dei seguenti beni:

Identificato in catasto fabbricati:

Comune di Pojana Maggiore (VI), catasto fabbricato fg. 18 mapp. 279, Via Caldumare, 7:
Sub. 1 P.T. Bene comune non censibile: corte, giardino.

Garage: sub. 2 categoria C/6, cl. 1, P.T Sct 24 mq, RCE € 19,83.

Negoziato: sub. 3 categoria C/1, cl. 3, P.T Sct 204 mq, RCE € 1338,66.

Fabbricato in corso di costruzione, sub. 4 cat. F/3 P.1°.

Fabbricato in corso di costruzione, sub. 5 cat. F/3 P.2°.

Comune di Pojana Maggiore (VI), catasto terreni fg. 18 mapp. 279, ente urbano ha 0.07.91.

3.3 Confini N-E-S-O

Confini del lotto, in ordine N-E-S-O.: Mappale 415, 365,247, strada via Caldumare, mapp. 248, 251.
Salvi i più precisi.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Piena proprietà per la quota di 1/1 di edificio isolato su tre piani fuori terra con area esterna sito in Pojana Maggiore (VI) Via Caldumare, 5 e 7.

L'edificio è composto al piano terra da un negozio con locali accessori. Nella parte sud prospiciente la strada pubblica il locale principale dispone di quattro ampie vetrine, nella parte centrale tre ampie stanze e sul retro un locale accesso dall'esterno (o garage), locale CT e un ripostiglio con wc. Su questi ultimi due locali è stato realizzato un soppalco in struttura leggera metallo e legno che non risulta autorizzato e che ai fini della presente perizia si considera da demolire.

I piani primo e secondo dell'immobile (mapp. 279 sub. 4 e 5) sono attualmente allo stato grezzo. Il piano primo a cui si accede con scala interna dal piano terra è per la parte sul retro ancora priva di pavimento, intonaci, serramenti ed impianti, la rimanente parte appare ultimata. Il secondo piano è invece totalmente al grezzo: mancano pavimento, impianti, intonaci serramenti, parapetti dei poggiali e la scala interna in ferro a cui si accede dal piano primo non risulta autorizzata nello stato approvato, lo stesso vale per il montacarichi ivi presente che inoltre appare privo di ogni sicurezza. Per l'utilizzo dei piani primo e secondo si ritiene che debba essere presentata pratica edilizia ed eseguite le relative opere (oltre alla modifica dell'accatastamento attualmente cat. F/3 in corso di costruzione).

Il tetto necessita di manutenzione in quanto sono evidenti segni di infiltrazione e perdita dalle grondaie.

L'impianto di riscaldamento del piano terra è costituito da un unico ventilconvettore a gas a quanto riferito dal locatario non funzionante e privo di libretto. (attualmente viene utilizzata una stufa a legna di proprietà del locatario (apparentemente non a norma).



Dispone di area esterna sul retro e sul fianco est con accesso carraio e pedonale pavimentata in calcestruzzo per un totale di circa 440 mq.

Su di essa è presente il garage sub. 2 (baracca in lamiera) di scarse caratteristiche (si veda foto allegate).

Altezza interna del piano terra 3,70m del piano primo 3,2 m, del piano secondo 3,05 m.

L'immobile sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa mq 416.

Consistenza e determinazione della superficie commerciale:				
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Negozio P.T.	Sup. reale lorda	160,0	1,00	160,0
Negozio PT vani accessori	Sup. reale lorda	140,0	0,50	70,0
Piano 1° in corso di costruzione	Sup. reale lorda	290,0	0,25	72,0
Piano 2° in corso di costruzione	Sup. reale lorda	290,0	0,15	43,0
Garage sub. 2	Sup. reale netta	24,0	0,25	6,00
Area esterna	Sup. reale	440,00	0,10	44,00
Totale	Sup. reale lorda			416,0

Stato di manutenzione e conservazione:

L'immobile è stato costruito nel 1968 poi ampliato e sopraelevato, in stato di manutenzione e conservazione appena sufficienti. Le finiture del piano terra sono dell'epoca della costruzione (serramenti, pavimenti, impianti...). Gli impianti elettrico e termico in particolare vanno rivisti. I piani primo (retro) e secondo sono come detto allo stato grezzo.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: Pilastrini in c.a. e muratura in laterizio intonacata. condizioni: sufficienti.

Solai: in laterocemento. Tetto a padiglione in laterizio, cornici e poggioni in calcestruzzo, condizioni: scarse.

Scale: scale interne con rivestimento in marmo, ringhiera in ferro. condizioni: sufficienti. Scala tra primo e secondo piano: in ferro non autorizzata.

Poggioni: in calcestruzzo, privi di pavimento e parapetto condizioni: scarse.

Componenti edilizie e costruttive piano terra:

Infissi esterni: serramenti in alluminio vetro singolo, protezione esterna inferriata in ferro. condiz.: scarse. Soglie finestre in marmo.

Infissi interni: porte a battente in legno. condizioni: appena sufficienti.

Pavimentazione interna: pavimento in mattonelle di marmo. condizioni sufficienti.

Interrato, posto auto: pavimento in cemento, muri e pilastrini in ca con intonacato, condizioni scarse.

Pavimentazione area esterna: in calcestruzzo, condiz.: sufficienti. Una piccola parte a verde.

Impianti:

Elettrico: tipologia: in parte sottotraccia. Conformità da verificare.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: da rete comunale.

Termico: tipologia: riscaldamento autonomo a gas, diffusori ventilconvettore non funzionante e privo di libretto.

Caratteristiche zona: residenziale centrale con attività commerciali con traffico locale e con buona dotazione di parcheggi pubblici prospicienti l'attività.

Posizione: L'immobile si trova a 40 Km da Vicenza, a 44 Km da Padova, 4 Km da Noventa Vicentina a 7Km dal casello dell'autostrada Valdastico Sud.



Servizi della zona: L'immobile si trova in zona centrale, vicino ad altre attività commerciali come bar, distributore e ai servizi quali farmacia, municipio, Chiesa.

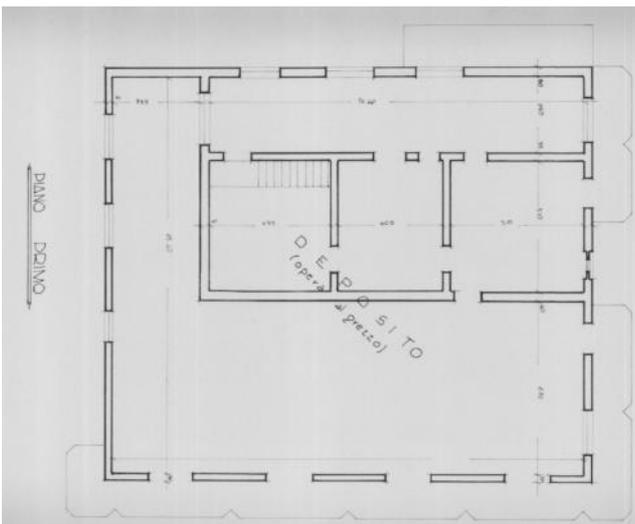
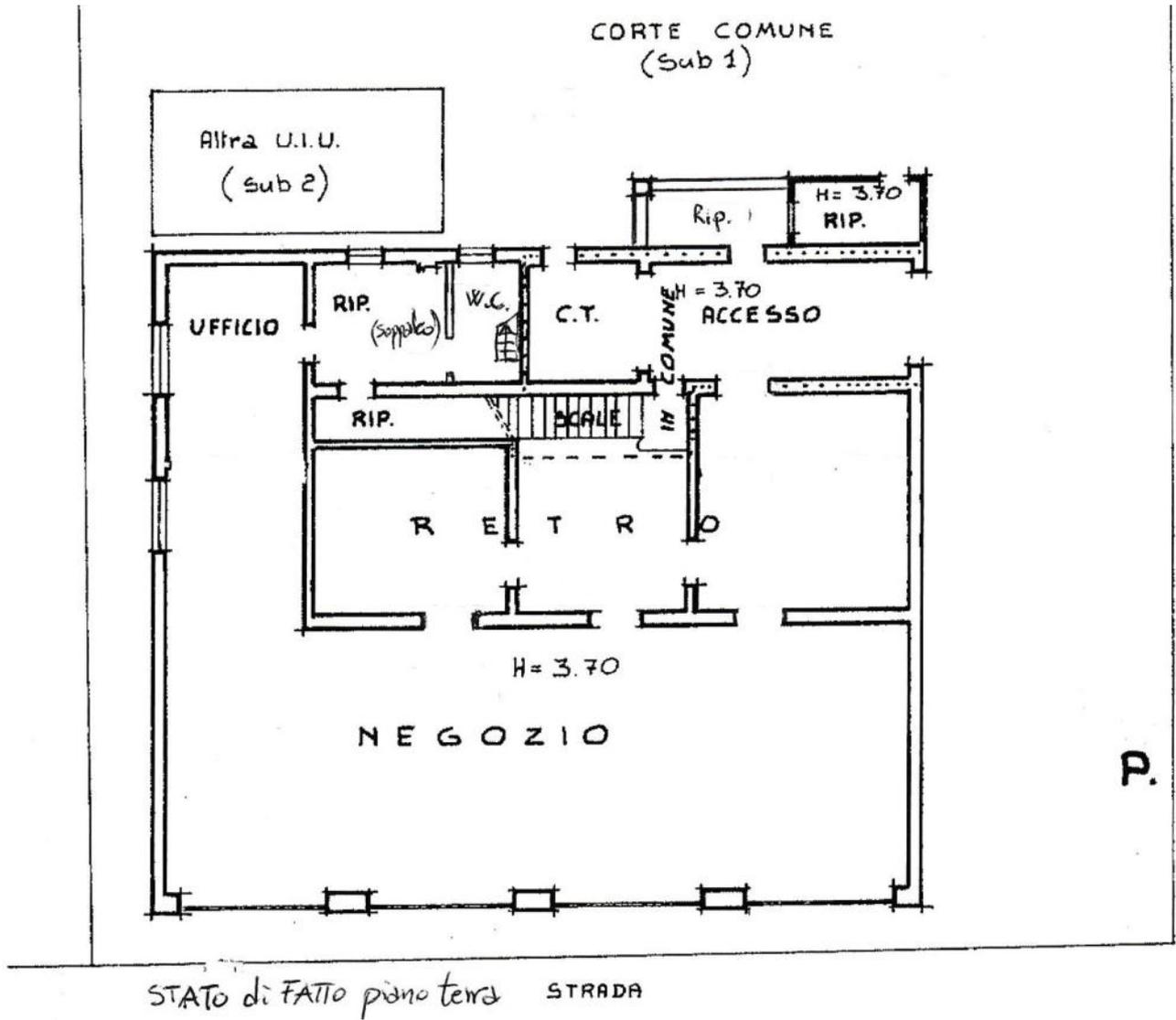
Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale:



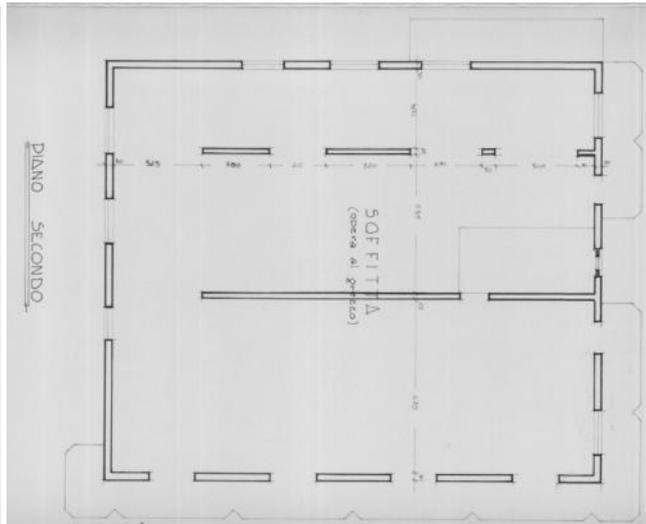
Figura 2. Estratto mappa catastale:



Figura 3. Planimetria immobili:



Pianta P. primo Sub 4: in corso di costruzione



Pianta P. secondo Sub 5: in corso di costruzione



Figura 4. Foto immobili:



1° P.





2° Piano

3.5 Certificazione energetica

Non è stato fornito l'APE, pertanto si è provveduto alla redazione dello stesso (classe G) ed alla trasmissione al portale della Regione Veneto. L'attestato è stato registrato con codice n. 71511/2024 in data 28/05/2024 e viene allegato alla presente relazione.

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Occupato da soggetti terzi alla procedura:

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

Titolo di occupazione: contratto di locazione del 20/09/2002 registrato il 08/10/2002 al n. 6661, canone annuo € 3.100,00 compreso iva, durata di sei anni con rinnovo tacito dal 01/05/2002.

Si ritiene il contratto ancora in essere in base al rinnovo tacito, non risultano infatti registrazioni di rinnovi o adeguamento del canone. (si veda allegato 10).

In base ai dettami dell'ex art. 2923 co. III c.c., si ritiene il canone non congruo e quindi tale titolo si ritiene non sia opponibile alla procedura. (si veda par. 12.4)

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

C.F. fg. 18 mapp. 279 sub. 2: Variazione del 26/07/1988 in atti dal 15/12/1999 Ampliamento - P.F. 98/99 (n. 10216/1988).

C.F. fg. 18 mapp. 279 sub. 3: Variazione del 02/02/2016 Pratica n. VI0010010 in atti dal 02/02/2016 Aggiornamento Planimetrico (n. 3231.1/2016)

Variazione del 26/07/1988 in atti dal 15/12/1999 Ampliamento - P.F. 98/99 (n. 10216/1988)

C.F. fg. 18 mapp. 279 sub. 4: Variazione del 26/06/2012 Pratica n. VI0139367 in atti dal 26/06/2012 Verifica Stato Attuale U.I. (n. 24811.1/2012)

Variazione del 26/07/1988 in atti dal 15/12/1999 Ampliamento - P.F. 98/99 (n. 10216/1988)

C.F. fg. 18 mapp. 279 sub. 5: Variazione del 26/06/2012 Pratica n. VI0139369 in atti dal 26/06/2012 Verifica Stato Attuale U.I. (n. 24812.1/2012)

Variazione del 26/07/1988 in atti dal 15/12/1999 Ampliamento - P.F. 98/99 (n. 10216/1988)



5.2 Intestatari catastali storici

Intestatari catastali attuali:

Precedenti:

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Vi è rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali.

5.4 Giudizio di conformità catastale

Relativamente alla planimetria catastale C.F. fg. 18 mapp. 279 sub. 2, cat. C/6: nessuna difformità riscontrata.

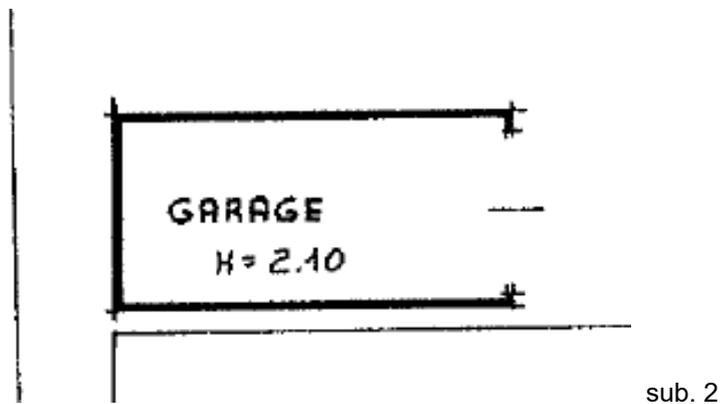
Relativamente alla planimetria catastale C.F. fg. 18 mapp. 279 sub. 3, cat. C/1: si sono riscontrate difformità relativamente ad alcune partizioni interne e forometrie esterne come da schema allegato.

Necessaria modifica della planimetria catastale: costo indicativo € 500,00.

N.B.: Le planimetrie catastali delle unità sub. 4 e 5 cat. F/3 non sono presenti in baca dati in quanto unità in corso di costruzione. Vi è corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato approvato.

Si allegli nel seguito estratto della planimetria catastale dei beni, dell'elaborato planimetrico e della sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale.

Figura 5. Estratto Planimetria catastali dei beni:



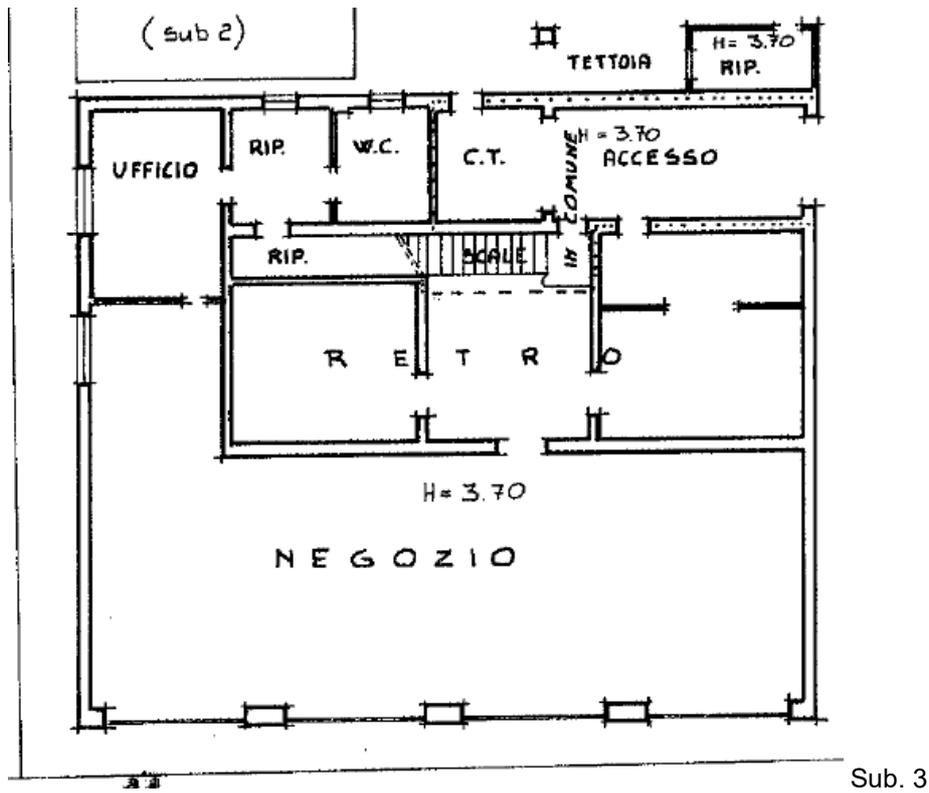


Figura 6. Estratto elaborato planimetrico dei beni.

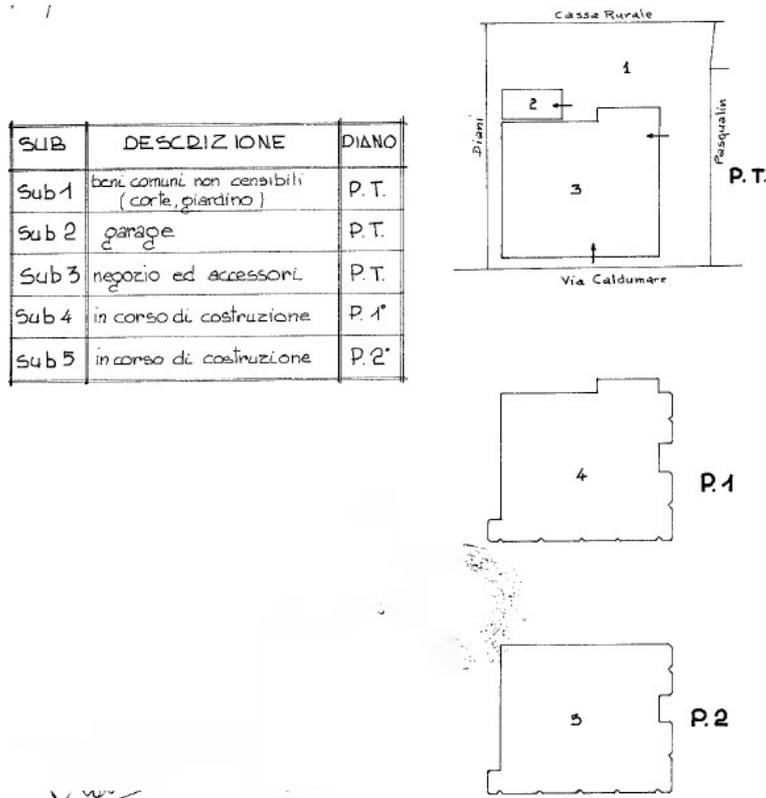
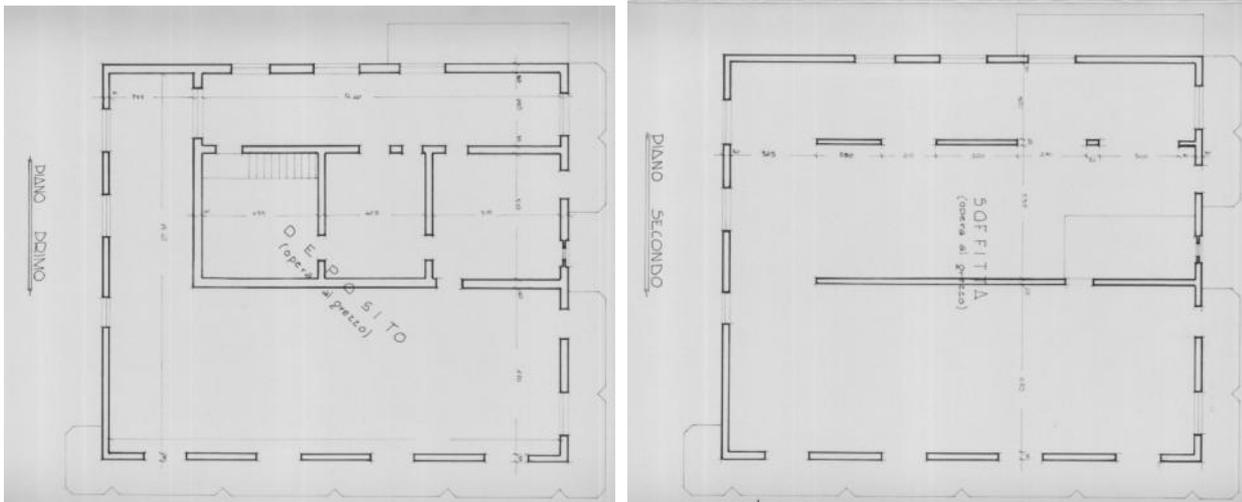


Figura 7. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale





7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Quanto riportato al punto precedente si ritiene sanabile per mezzo di una pratica di sanatoria per difformità interne e prospettiche. Costo ipotizzato € 2.000,00.

Per la chiusura della tettoia sul retro costituendo un aumento di volume va verificato se esso rientri nelle tolleranze e sia compatibile con gli strumenti urbanistici in caso contrario si ritiene necessaria la demolizione delle pareti. Essendo di modesta dimensione e di scarsa fattura tale circostanza non modifica la valutazione complessiva del valore della presente perizia. Anche la presenza del soppalco nei locali ripostiglio e wc al piano terra è considerato ai fini della presente relazione da eliminare.

I piani primo e secondo sub. 4 e 5 anche nello stato approvato come per il catastale sono considerati "opere al grezzo" e quindi non idonei all'uso. La scala in ferro presente tra piano primo e secondo non è autorizzata infatti il secondo piano è da considerare non raggiungibile. Il loro utilizzo deve quindi essere preceduto da pratica edilizia di ultimazione che recepisca eventuali modifiche interne.

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 imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità imm.ri 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

Non sono stati rilevati particolari vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, che rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario, ad eccezione di quelli riportati nella presente relazione quali ad esempio:

- a) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni;
- b) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati;



c) vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti;

d) oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale

Si deve evidenziare che la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (il cui costo viene stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 25/03/2024)

Estremi delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli che colpiscono i beni in oggetto:

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 09/05/2008 RP 2238 Rg 10192 Pubblico ufficiale Golin Franco Repertorio 48212/10471 del 28/04/2008 a favore di

Con le seguenti annotazioni: 1) Annotazione n. 3108 del 18/10/2010 (permanenza dell'ipoteca ex art.13, comma 8-novies, del d.l. n. 7/2007) 2). Comunicazione n. 3237 del 20/10/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 22/09/2010. - Cancellazione totale non eseguibile.

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 09/05/2008 RP 2239 Rg 10193 Pubblico ufficiale Golin Franco Repertorio 48213/10472 del 28/04/2008 a favore di

(debitori non datori di ipoteca).

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura del credito del 05/08/2012 RP 3625 Rg 11611 Pubblico ufficiale Andolfi Marilena Repertorio 19134/3632 del 02/08/2010 a favore

Ipoteca della riscossione derivante da ruolo del 25/01/2019 RP 281 RG 1951, Pubblico ufficiale Agenzia Delle Entrate-Riscossione Repertorio 2516/12419 del 23/01/2019 a favore

Verbale di Pignoramento Immobili: Trascrizione del 26/02/2024 - Registro Particolare 2904 Registro Generale 3977 Pubblico ufficiale UNEP c/o Tribunale di Vicenza Repertorio 534 del 31/01/2024

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

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

Le iscrizioni e trascrizioni del punto precedente par. 8.2. (nata: l'iscrizione n. 1 riporta a margine: cancellazione totale non eseguibile).

9. SUOLO DEMANIALE

Non risulta.

10. USO CIVICO O LIVELLO

No risultano/ non noti.



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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

L'immobile in oggetto non è gestito da un amministratore di condomino. Non sono state comunicate spese di gestione e/o arretrate.

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

Per la stima si è considerato quanto esposto, la consistenza, il contesto, le finiture e l'età dell'immobile.

I beni oggetto di pignoramento verranno di seguito valutati sulla base degli I.V.S. (International Valuation Standard).

In particolare ed in linea di principio, si possono utilizzare i metodi del confronto di mercato (Market Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

“Il valore di mercato dell'immobile verrà determinato basandosi su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possano condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo IVS (International Valuation Standard) ed EVS (European Valuation Standard). Si potranno utilizzare, in base alle condizioni di mercato ed alla tipologia di bene da stimare, il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), il metodo del costo (CA Cost Approach) ed il metodo di capitalizzazione dei redditi (IA Income Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati. Nel seguente caso si procederà con il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), che consiste nella comparazione del bene oggetto di stima (subject) con altri immobili (comparabili) dalle caratteristiche simili, riconducibili nello stesso segmento di mercato del subject. Il valore di stima deriva dal prezzo degli immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo dell'immobile e confronto con la documentazione catastale.

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.”

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”. Il valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione (subject) deriva dalla comparazione dello stesso ad immobili con caratteristiche simili,



ubicati nei pressi del subject e che siano stati di recente oggetto di compravendita. Tale comparazione prevede, attraverso operazioni aritmetiche, degli aggiustamenti alle singole caratteristiche dei comparabili in modo che questi siano più simili possibile al subject. Tali aggiustamenti implicheranno dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili, questi "nuovi" valori verranno definiti valori corretti. A questo punto è possibile dare un valore di mercato al bene oggetto di stima mediante una media aritmetica dei valori corretti dei comparabili utilizzati. Si precisa che i valori corretti per poter determinare il valore di mercato del subject devono rientrare nel 5÷10% di divergenza, ovvero il rapporto tra il valore massimo meno valore minimo e il valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al 5÷10% ($(\text{max valore} - \text{min valore}) / \text{min valore} < 5\div 10\%$).

Per il calcolo del valore di mercato sono state eseguite visure ipotecarie atte a trovare comparabili; più specificatamente l'Esperto ha recuperato vari passaggi di proprietà di negozi siti nella zona e ne ha ritenuti attendibili uno dell'anno 2023 ed uno dell'anno 2024, relativi ad immobili simili nelle vicinanze e riportati nell'allegato 8.

Si sono inoltre consultati gli annunci pubblicitari di agenzie immobiliari relativi ad negozi ed abitazioni della zona. Inoltre si sono consultati i dati delle aggiudicazioni di aste di immobili commerciali siti a Pojana Maggiore rilevando due aggiudicazioni del 2018 di piccoli negozi per circa 400 €/mq.

Al valore così ottenuto di € 200.000,00 si è aggiunto il valore dei piani primo e secondo in funzione del loro attuale stato al grezzo, allo stato di conservazione e necessità di intervento ritenendo congruo un valore di € 60.000,00 (ossia € 500,00 per la sup. equivalente di 115 mq).

Per la determinazione analitica del valore di mercato dei beni pignorati tramite I.V.S., si rimanda al calcolo analitico allegato. Il valore stimato deve intendersi a corpo e non a misura e comprensivo delle parti coperte e scoperte di pertinenza esclusiva e/o comuni, nonché di ogni altro valore intrinseco ed estrinseco.

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: VICENZA

Comune: POIANA MAGGIORE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	770	870	L	4,6	5,4	N

Fonti di informazione:

Catasto di Vicenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico Comunale, Borsino immobiliare della Camera di Commercio, valori OMI agenzia delle Entrate e Borsino immobiliare, siti web e aste Tribunale di Vicenza.



Detto ciò, premesso che 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** risulti essere pari a:

€ 260.000,00 (duecentosessantamila/00 €), pari a 658,00 €/m².

al quale dovranno essere detratti gli eventuali costi per oneri non valutabili tramite il metodo IVS-MCA, quali ad esempio quelli per la regolarizzazione catastale ed urbanistico/edilizia”.

Riportare in allegato le tabelle esplicative della valutazione stimativa adottata.

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:	€ 500,00
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica:	€ 2.000,00
- 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: **€ 219.000,00 (€ duecentodiciannovemila/00).**



12.4 Stima del valore e congruità canone d'affitto

Il contratto di locazione del 20/09/2002 registrato il 08/10/2002 al n. 6661, durata di sei anni con rinnovo tacito dal 01/05/2002 prevede un canone annuo € 3.100,00 compreso iva, che non è mai stato aggiornato. Considerando una superficie commerciale per l'affitto di 250 mq, escludendo quindi i piani primo e secondo pur compresi nel contratto in quanto non utilizzabili, tale importo corrisponde ad 1,05 €/mq*mese iva compresa.

Per la valutazione della congruità del canone di affitto (art. 2923 c.c.) si sono visionati i valori forniti dal borsino immobiliare.it, i valori Omi e consultato gli annunci pubblicitari della zona e quindi, in funzione della posizione, consistenza, vetustà dell'immobile, si ritiene che il canone mensile, per beni simili a quello in esame sia compreso tra 3,00 e 4,00 €/mq*mese e quindi il canone attuale non sia congruo ai fini dell'art. 2923 c.c.. in quanto inferiore di un terzo al giusto prezzo.

12.5 Confronto con trasferimenti pregressi

Il bene è stato acquistato con atto di compravendita dalla società eseguita nell'aprile 2002 per € 259.000,00 (di cui € 49.000,00 soggetti ad iva).

12.6 Giudizio di vendibilità'

L'immobile per dimensioni e posizione si presenta con vendibilità sufficiente.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Non è pignorata una quota indivisa.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza del del debitore executato

Trattasi di persona giuridica. Viene allegata visura camerale.

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

Trattasi di persona giuridica

15. LOTTI

Lotto unico. Non risulta opportuna la divisione in più lotti.

16. OSSERVAZIONI FINALI

I piani primo e secondo dell'immobile (mapp. 279 sub. 4 e 5) sono attualmente allo stato grezzo e per un loro uso si ritiene debba essere presentata pratica edilizia ed eseguito le relative opere (in seguito si procederà con nuovo accatastamento, attualmente le unità sono: cat. F/3 in corso di costruzione).

Dueville, 28 maggio 2024

Il Tecnico incaricato
Ing. Fabio Benetti
firmato digitalmente



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. Provvedimenti edilizi ed elaborati grafici
8. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
9. Visura camerale
10. Documentazione relativa allo stato di occupazione dell'immobile
- 11.
12. Ricevuta invio perizia agli esegutati ed ai creditori

