

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Al Signor Giudice del
Tribunale di VICENZA
Dott.ssa Marialuisa Nitti

Bassano del Grappa, 23 aprile 2024

Esecuzione Immobiliare Nr.180/2022 R.G.E. riunita alla Nr.204/2020

Giudice delegato Dott.ssa MARIALUISA NITTI

Procedente XXXXXXXX
XX
XXX

Esecutati XXXX

Immobili così censiti: Comune di Rosà (VI)
Catasto Fabbricati, Foglio 8: Particelle n.292 sub.5 e sub.4
Catasto Terreni, Foglio 8: Particella n.378

Prossima udienza 30/05/2024

Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Marialuisa Nitti,
premessò che:

- con Ordinanza del 24/05/2022 la S.V. nominava in qualità di esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati nel procedimento esecutivo Nr.180/2022 il sottoscritto Arch. Riccardo Pozza, il quale in data 26/05/2022 accettava l'incarico e provvedeva al giuramento in forma telematica inviando via PCT il modulo predisposto dal Tribunale di Vicenza completo dei relativi allegati;
- in data 14/07/2022 veniva eseguito il sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento ubicati nel Comune di Rosà (VI), alla presenza del Custode Giudiziario e dei Sig.ri esecutati;
- con Decreto in data 15/09/2022, lette le criticità della Check list dell'esperto in data 21/07/2022, il G.E. sospendeva le operazioni peritali convocando parti ed ausiliari all'udienza già fissata per il giorno 08/11/2022; nel corso di quest'ultima udienza il G.E. disponeva la ripresa delle operazioni di stima rinviando all'udienza del 09/03/2023;
- in data 06/02/2023 il sottoscritto depositava la relazione peritale (con i relativi allegati) in cui, nell'interesse della procedura, indicava l'impossibilità della formazione di più lotti per le seguenti motivazioni (riportate integralmente):



- *i due appartamenti che compongono il fabbricato isolato condividono le reti fognarie ed impiantistica, ed i contatori di acqua e fornitura energia elettrica; l'edificio infatti, con il progetto di ampliamento dell'anno 1975, prevedeva una sola unità abitativa al piano terra (con accessori al piano interrato) mentre il piano primo era destinato a "granaio";*
 - *allo stato attuale il boiler elettrico a servizio di entrambe le unità è collocato nel vano c.t. al piano seminterrato pertinenziale all'appartamento al piano rialzato; nello stesso vano è collocata anche l'unica caldaia, allo stato attuale non utilizzata, a servizio anch'essa di entrambe le unità;*
 - *gli abusi rilevati nel corso delle operazioni peritali, che riguardano un ampliamento dell'intero fronte sud del fabbricato di circa cm.44, non sono sanabili e interessano l'intero fabbricato che comprende entrambe le unità abitative.*
- all'udienza del 09/03/2023 il G.E. disponeva, su richiesta dell'Avv. XXXX per parte procedente, la riunione della procedura N.180/2022 R.E. alla procedura N.204/2020 R.E., per la quale era stato nominato quale esperto stimatore il Geom. Simone Bucco, poiché in entrambe le procedure era pignorata anche l'unità censita al Catasto Terreni, Foglio 8, Particella n.521 (di fatto un terreno adibito a strada a servizio anche di terzi non eseguiti);
- all'udienza del 08/02/2024 il G.E. invitava l'esperto a depositare, entro il giorno 30/04/2024, brevissima relazione stralciando dal valore di perizia il valore della Particella n.521, e rivedendo l'incidenza del diritto di abitazione stante la nascita di un ulteriore figlio nell'anno 2021.

Tutto ciò premesso il sottoscritto procede alla stesura della relazione che segue sulla base della perizia depositata in data 06/02/2023, stralciando dalla stessa il valore del terreno censito al Catasto Terreni, Foglio 8 Particella n.521 (mq.210), intestato agli eseguiti per la quota di 1/2 e per la quota di 1/2 a una terza persona non eseguita, e rivedendo l'incidenza del diritto di abitazione gravante sull'unità censita al Catasto Fabbricati, Foglio 8 Particella n.292 sub.5.

* * * * *

RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE

1) BENI OGGETTO DI PROCEDURA

In seguito allo stralcio del terreno censito al Catasto Terreni, Foglio 8 Particella n.521, il compendio immobiliare oggetto di procedura di cui alla presente relazione comprende n.1 terreno e n.2 unità immobiliari ad uso abitativo che compongono un fabbricato ubicato in Via San Marco al civico n. 20 in Località Campagnola nel Comune di Rosà (VI), una zona periferica a destinazione prevalentemente agricola posta a circa 3,2 Km a sud/est della sede municipale.

In particolare i beni pignorati sono i seguenti:

- A. appartamento al piano terra (di fatto piano rialzato) con accessori al piano seminterrato, individuato al Catasto Fabbricati, Foglio 8, Particella n.292 sub.5, di proprietà degli eseguiti



per la quota di 1/2 ciascuno con diritto di abitazione a favore della Sig.ra XXXXXX (terza non eseguita);

- B. appartamento al piano primo individuato al Catasto Fabbricati, Foglio 8, Particella n.292 sub.4, di proprietà degli esecutati per la quota di 1/2 ciascuno;
- C. terreno censito al Catasto Terreni, Foglio 8 Particella n.378 (mq.137), che di fatto costituisce parte del giardino del fabbricato di cui fanno parte i due appartamenti di cui sopra, e risulta intestato agli esecutati per la quota di 1/2 ciascuno.

* * * * *

2) PROPRIETA' E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dati catastali

Vengono di seguito riportati i dati indicati nella Relazione di stima depositata in data 06/02/2023.

1. *Appartamento piani rialzato e seminterrato* – (Catasto Fabbricati – Foglio 8 – Particella n.292 sub.5)

A tutto il 26/05/2022 i Sig.ri XXXXX nato a XXXXXX il XXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXX XXXX) e XXXXX nata a XXXXXX il XXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXX) risultano proprietari per la quota di 1/2 ciascuno, e la Sig.ra XXXXX nata a XXXXXX il XXXXXX (C.F. XXXXXX XXXXXX) titolare del Diritto di abitazione per la quota

di 1/1, del seguente immobile oggetto di pignoramento:

Comune di Rosà (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 8

– **Particella n.292 sub.5** – Via San Marco n.18 – piano: S1-T – Categoria: A/3 – Classe: 5 – Consistenza: 8 vani – Rendita: € 681,72.

2. *Appartamento piano primo* – (Catasto Fabbricati – Foglio 8 – Particella n.292 sub.4)

A tutto il 26/05/2022 i Sig.ri XXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXX il XXXXX (C.F. XXXXXX XXXXXX) e XXXXXX nata a XXXXX il XXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXX), risultano proprietari per la quota di 1/2 ciascuno del seguente immobile oggetto di pignoramento:

Comune di Rosà (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 8

– **Particella n.292 sub.4** – Via San Marco – piano: INT-T – Categoria: A/2 – Classe: 4 – Consistenza: 6,5 vani – Rendita: € 604,25.

N.B.: si evidenzia che nella visura catastale è erroneamente indicato “piano: INT-T” mentre, come risulta sia nella scheda catastale che nella planimetria dell’elaborato grafico dei subalterni, l’appartamento si trova al piano 1 e quindi dovrebbe essere riportato “piano” 1”; a tal proposito sarà necessario inviare una segnalazione all’ufficio dell’Agenzia del Territorio.

Inoltre nella Nota di trascrizione del pignoramento non è stato indicato il piano.

3. *Terreno* - (Catasto Terreni – Foglio 8 – Particella n.378)

A tutto il 26/05/2022 i Sig.ri XXXXXXXXXXX nato a XXXXX il XXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXX XXXXX) e XXXXXX nata a XXXXX il XXXXXX (C.F. XXXXXX



XXX), risultano proprietari per la quota di 1/2 ciascuno del seguente immobile oggetto di pignoramento:

Comune di Rosà (VI) – Catasto Terreni – Foglio 8

– **Particella n.378** – Qualità: SEMIN IRRIG – Classe: 3 – Superficie: ha.0.01.37 – R.D.: € 1,06 (L.2.055) – R.A.: € 0,50 (L.959).

* * * * *

3) VALORE E VENDIBILITA'

Consistenza

La base dei parametri valutativi per operazioni di compravendita e di stima è la superficie commerciale calcolata secondo le *ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI* emanate dall'Agazia del Territorio e i criteri di misurazione della Camera di Commercio della Provincia di Vicenza.

In particolare la superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature interne ed esterne considerate al 100% (con il limite massimo di spessore di cm.50), e considerate invece al 50% quelle in comunione con altre unità (con il limite massimo di spessore di cm.25).

La superficie del terreno è quella risultante dalla documentazione catastale.

A. Determinazione superficie Commerciale appartamento piano rialzato con accessori al piano seminterrato – (Catasto Fabbricati – Foglio 8 – Particella n.292 sub.5)

Piano	Destinazione	Superficie (mq.)	Coeff.	Sup. Commerciale
Seminterrato	Cantina	10,15	0,50	5,08
	Vani accessori	94,10	0,50	47,05
Terra	Area corte 1	137,22	0,16	21,95
	Area corte 2	118,80	0,05	5,94
Rialzato	Appartamento	137,22	1,00	137,22
TOTALE				217,24

N.B. La superficie delle aree di corte (per la quota di 1/2) comprende anche il terreno di cui al Catasto Terreni, Foglio 8 Particella n.378.

B. Determinazione superficie Commerciale appartamento piano primo – (Catasto Fabbricati – Foglio 8 – Particella n.292 sub.4)

Piano	Destinazione	Superficie (mq.)	Coeff.	Sup. Commerciale
Terra	Area corte 1	140,32	0,16	22,45
	Area corte 2	115,70	0,05	5,79



Primo	Appartamento	140,32	1,00	140,32
	Terrazze	17,00	0,33	5,61
TOTALE				174,17

N.B. La superficie delle aree di corte (per la quota di 1/2) comprende anche il terreno di cui al Catasto Terreni, Foglio 8 Particella n.378.

C. Terreno – Foglio 8 – Particella n.378

La superficie catastale è di mq.137.

Metodo di valutazione

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali IVS (International Valuation Standard) ed il Codice di Tecnoborsa viene 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 valore di vendita forzata secondo gli standard internazionali IVS (International Valuation Standard) ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue: *“Il termine di vendita forzata è 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 metodo utilizzato nella presente valutazione è quello del confronto (o Market Comparison Approach – MCA) che consente di stimare il valore di mercato dell’immobile quando il mercato stesso è attivo e quindi sono disponibili i dati immobiliari occorrenti alla stesura del rapporto di valutazione.

I beni comparabili utilizzati sono i seguenti:

COMPARABILE A	
Descrizione	Abitazione su quattro livelli (piani primo sottostrada, terra, primo e secondo) con area di corte esclusiva
Ubicazione	Comune di Rosà (VI), Via Stazione Rossano n.16
Dati Catastali	Catasto Fabbricati, Foglio 8 – Particella n.176 (A/2)
Atto Provenienza	Atto di compravendita in data 27/08/2021, Rep.1.332 - Racc.991 Notaio Dott. Marco Zanella di Romano d'Ezzelino (VI)
Prezzo di vendita	60.000,00 (Euro sessantamila/00)

COMPARABILE B	
Descrizione	Abitazione su tre livelli (piani sottostrada, terra e primo) con area di corte esclusiva, oltre ad autorimessa e locale di sgombero al piano interrato
Ubicazione	Comune di Rosà (VI), Via Ortigara n.2



Dati Catastali	Catasto Fabbricati, Foglio 7 – Particelle n.157 sub.5 (A/2), sub.2 (C/6) e sub.6 (C/2)
Atto Provenienza	Atto di compravendita in data 02/12/2021, Rep.22.442 – Racc.14.163 Notaio Dott. Michele Gambino di Bassano del Grappa (VI)
Prezzo di vendita	107.000,00 (Euro centosettemila/00)

COMPARABILE C

Descrizione	Abitazione su quattro livelli (piani primo sottostrada, terra, primo e secondo), deposito ai piani sottostrada e terra, autorimessa al piano terra, oltre a terreno pertinenziale
Ubicazione	Comune di Rosà (VI), Via Cà Diedo n.50/A
Dati Catastali	Catasto Fabbricati, Foglio 13 – Particelle n.179 sub.9 (A/3), e sub.10 (C/6)
Atto Provenienza	Atto di compravendita in data 30/09/2020, Rep.938 – Racc.691 Notaio Dott. Marco Zanella di Romano d'Ezzelino (VI)
Prezzo di vendita	120.000,00 (Euro centoventimila/00)

Valore di mercato attribuito

A) Appartamento al piano rialzato con accessori al piano seminterrato (Catasto Fabbricati – Foglio 8 – Particella n.292 sub.5) oltre alla quota di 1/2 della corte pertinenziale il fabbricato che comprende anche il terreno censito al Catasto Terreni, Foglio 8 Particella n.378

Come da relazione di stima depositata in data 06/02/2023, sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie sopradescritte, il valore di mercato ottenuto era pari a € 99.000,00 (arrotondato).

Poiché il mercato immobiliare ha subito un incremento dei prezzi negli ultimi 12 mesi, tenuto conto delle caratteristiche dell'unità immobiliare e della sua ubicazione, si ritiene opportuno aggiornare il valore sopra indicato nella misura del 2%.

Valore di mercato: € 99.000,00 + 2% su € 99.000,00 = € 100.980,00 che si arrotondano ad € 101.000,00.

Su tale unità immobiliare è stato costituito, come meglio indicato nella relazione di stima depositata in data 06/02/2023 (a cui si rimanda per completezza di informazioni), un diritto di abitazione in seguito ad assegnazione della casa coniugale (o casa familiare) a favore della ex moglie di uno dei figli dei Sig.ri eseguiti, per cui dal valore di mercato sopra determinato occorrerà dedurre il valore di tale diritto che non può avere data certa per cui si prospettano di seguito le seguenti ipotesi:

CALCOLI RIFERITI ALLA DATA DELL'UDIENZA: 30/05/2024

A. Raggiungimento della maggiore età della figlia minore nata il 02/08/2021

Dati di riferimento:

- raggiungimento della maggiore età: 02/08/2039;
- durata diritto di abitazione: anni 15,17;
- saggio di interesse legale (dal 01/01/2024): 2,5%

Per il calcolo dell'uso abitativo viene applicata la seguente formula:

$$V_{da} = V_{immobile} \times (1 - (1+r)^{-n})$$



dove:

V_{da} = Valore del diritto di abitazione;

$V_{immobile}$ Valore di mercato immobile;

r = saggio di interesse legale;

n = numero residuo di anni di durata del diritto.

Valore diritto di abitazione: $\underline{\underline{\text{€ } 101.000,00 \times (1 + 0,025)^{-15,17} = \text{€ } 31.549,39}}$

- B. Raggiungimento del 26° anno di età, cioè quando compiuti eventuali studi universitari si dovrebbe aver raggiunto l'indipendenza economica da parte della figlia minore nata il 02/08/2021.

Dati di riferimento:

- raggiungimento del 26° anno età: 02/08/2047;
- durata diritto di abitazione: anni 23,17;
- saggio di interesse legale (dal 01/01/2024): 2,5%

Per il calcolo dell'uso abitativo viene applicata la seguente formula:

$$V_{da} = V_{immobile} \times (1 - (1+r)^{-n})$$

dove:

V_{da} = Valore del diritto di abitazione;

$V_{immobile}$ Valore di mercato immobile;

r = saggio di interesse legale;

n = numero residuo di anni di durata del diritto.

Valore diritto di abitazione: $\underline{\underline{\text{€ } 101.000,00 \times (1 + 0,025)^{-23,17} = \text{€ } 43.998,65}}$

- C. figlio minore che non raggiunge l'indipendenza economica, per cui il diritto non ha un limite temporale e quindi per il calcolo si procede con il cosiddetto "sistema fiscale", ossia quello determinato in base all'età del beneficiario di tale diritto ed ai coefficienti in funzione del saggio di interesse legale, assumendo quindi i seguenti parametri:

- Coefficiente per diritto di abitazione: 30;
- Saggio di interesse legale (dal 01/01/2024): 2,5%.

Valore diritto di abitazione: $\underline{\underline{\text{€ } 101.000,00 \times 0,025 \times 30 = \text{€ } 75.750,00}}$

Lo scrivente esperto stimatore non si assume comunque alcuna responsabilità sull'opponibilità del diritto di abitazione e sulla sua effettiva durata (qualora opponibile), lasciando detto onere ad un esperto legale.

B) Appartamento al piano primo (Catasto Fabbricati – Foglio 8 – Particella n.292 sub.4) oltre alla quota di 1/2 della corte pertinenziale il fabbricato che comprende anche il terreno censito al Catasto Terreni, Foglio 8 Particella n.378

Come da relazione di stima depositata in data 06/02/2023, sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie sopradescritte, il valore di mercato ottenuto era pari a € 93.000,00 (arrotondato).



Poiché il mercato immobiliare ha subito un incremento dei prezzi negli ultimi 12 mesi, tenuto conto delle caratteristiche dell'unità immobiliare e della sua ubicazione, si ritiene opportuno aggiornare il valore sopra indicato nella misura del 2%.

Valore di mercato: € 93.000,00 + 2% su € 93.000,00 = € 94.860,00 che si arrotondano ad € 95.000,00.

Valore di mercato complessivo del Lotto: € 196.000,00 (arrotondato).

Adeguamenti e correzioni della stima

Con riferimento alla vendita forzata, circostanza alla quale sono soggetti i beni sopradescritti, è ragionevole ipotizzare una riduzione del 25% sul valore totale sopra stimato di € 196.000,00 (Valore di Mercato), pari a € 49.000,00 per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per eventuali costi o minor valore dell'immobile dovuti a difformità edilizie non sanabili e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

Riepilogo voci in detrazione:

- Adeguamento e correzioni della stima	-	€ 49.000,00
- Oneri di regolarizzazione catastale	-	€ 1.300,00
- Demolizione e smaltimento box in lamiera	-	€ 1.000,00
		<hr/>
Totale	-	€ 51.300,00

8

Valore base d'Asta degli immobili

Il valore di vendita giudiziaria al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili così risulta: € 196.000,00 – € 51.300,00 = € 144.700,00

A questo valore dovrà essere detratto quello del diritto di abitazione stimato nelle tre ipotesi precedentemente indicate:

A. Raggiungimento della maggiore età (18 anni) della figlia minore

Valore a base d'asta immobili = € 144.700,00 – € 31.549,39 = € 113.150,61 che si arrotondano ad **€ 113.000,00** (Euro centotredicimila/00).

B. Raggiungimento del 26° anno di età della figlia minore

Valore a base d'asta immobili = € 144.700,00 – € 43.998,65 = € 100.701,35 che si arrotondano ad **€ 100.500,00** (Euro centomilacinquecento/00).

C. Diritto di abitazione senza limite temporale per mancato raggiungimento indipendenza economica figlio minore

Valore a base d'asta immobili = € 144.700,00 – € 75.750,00 = € 68.950,00 che si arrotondano ad **€ 69.000,00** (Euro sessantanovemila/00).

4) CONCLUSIONI



Il sottoscritto esperto estimatore con la presente Relazione che si compone di n.9 pagine dattiloscritte, compresa la presente, e dalla scheda sintetica di cui alla pagina successiva, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto.

Con osservanza

L'esperto estimatore

Dott. Arch. Riccardo Pozza



SCHEMA SINTETICA

Procedura es. imm. n. 180/2022 R.G. riunita alla n. 204/2020

Giudice dott.ssa Marialuisa Nitti

Prossima udienza 30/05/2024

Esperto arch. Riccardo Pozza

Diritto pignorato : piena proprietà 1/1 con diritto di abitazione a favore di terza persona (Foglio 8 Particella n.292 sub.5 Catasto Fabbricati), piena proprietà quota 1/1 (Foglio 8 Particelle n.292 sub.4 Catasto Fabbricati e n.378 Catasto Terreni)

Tipologia beni : fabbricato con corte di pertinenza composto da appartamento su due livelli (piani seminterrato e rialzato), appartamento al piano primo, oltre a terreno

Ubicazione : Rosà (VI), Località Campagnola, Via San Marco n.20

Dati Catastali attuali : Comune di Rosà (VI)

Catasto Fabbricati, Foglio 8:

– Particella n.292 sub.5 – Via San Marco n.18 – piano: S1-T – Categoria: A/3 – Classe: 5;

– Particella n.292 sub.4 – Via San Marco – piano: INT-T – Categoria: A/2 – Classe: 4;

Catasto Terreni, Foglio 8:

– Particella n.378 – SEMIN IRRIG Classe 3.

Metri quadri : 391,41

Stato : sufficiente

Situazione urbanistico/edilizia : sono state riscontrate difformità non sanabili

Valore di mercato, OMV (cfr pag.31): € 196.000,00

Date/valori comparabili reperiti : 27/08/2021 (€ 60.000,00), 02/12/2021 (€ 107.000,00), 30/11/2020 (€ 130.000,00)

Valori medi aggiudicazioni precedenti : in base ai dati forniti da Astalegale e allo studio fatto dai Geometri e reperibile sul sito del Tribunale risulta, per il Comune di Rosà (VI) e nel caso di edilizia residenziale, un valore medio di aggiudicazione di €/mq. 638,00

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag.31): € 113.000,00 (A) - € 100.500,00 (B) - € 69.000,00 (C)

Vendibilità/appetibilità : scarsa

Possibili interessati : non sono al momento noti possibili acquirenti

Iniziativa di vendita : pubblicazioni su siti internet specializzati (“asta legale.net” – “asteonline.it” – “tribunale.vicenza.giustizia.it/aste”), rivista “NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA”

Occupazione : al momento del sopralluogo, e come da Certificati storici di residenza rilasciati dal Comune, gli immobili risultavano occupati dalla titolare del diritto di abitazione e da terzi non eseguiti

Titolo di occupazione : diritto di abitazione (Particella n.292 sub.5), o figli dei debitori

Problemi particolari - informazioni utili – criticità : gli immobili facenti parte del fabbricato di cui alla Particella n.292 non sono sanabili.

