



TRIBUNALE di VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare R.G. n. 750/2017

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa

Creditore procedente:

Debitori: –

Custode:

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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



LOTTO 2

Trattasi di magazzino parzialmente interrato e terreni collinari

situato in Via Poletti, 11 nel Comune di Fara Vicentino

[Redacted text block]



SCHEDA SINTETICA E INDICE**Procedura esecuzione immobiliare n. 750/2017 R.G., promossa da:**

con sede a Bolzano (BZ) in via del Macello,

contro

nata a residente in

; nato a il

Diritto (cfr pag. 4): quota 100%**Bene** (cfr pag. 5): trattasi di magazzino parzialmente interrato su un unico livello, composto da tre vani, mancante di serramenti sia interni che esterni, copertura piana e calpestabile, in adiacenza terreno ad orografia collinare catastalmente censito a frutteto, altri terreni con diverse destinazioni.**Ubicazione** (cfr pag. 5): Comune di **Fara Vicentino**, Via Poletti, 11.**Stato** (cfr pag. 6): sufficiente**Lotti** (cfr pag. 25): no**Dati Catastali attuali** (cfr pag.11): Comune di **Fara Vicentino**,

Catasto dei Fabbricati:

Magazzino Fg. 11 mapp. 635 sub. 7 cat - C/2, cl. U, 114 mq, sup. 165 mq rendita 100,09 €

Magazzino Fg. 11 mapp. 1272 cat – C/2, cl. U, 24 mq, sup. 35 mq rendita 21,07 €

Catasto dei Terreni

Terreno Fg. 11 mapp. 223 Q.tà frutteto, cl. U, 18a 49ca RD 18,62 € - RA 10,50 €

Terreno Fg. 11 mapp. 224 Q.tà bosco ceduo, cl. 3, 19a 07ca RD 1,48 € - RA 0,39 €

Terreno Fg. 11 mapp. 634 Q.tà uliveto, cl. U, 00a 08ca RD 0,01 € - RA 0,01 €

Terreno Fg. 11 mapp. 1266 Porz. AA Q.tà uliveto, cl. U, 25a 76ca RD 3,99 € - RA 1,33 €

Terreno Fg. 11 mapp. 1266 Porz. BB Q.tà frutteto, cl. U, 13a 97ca RD 14,07 € - RA 7,94 €



Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag. 12): no

Irregolarità/abusi (cfr pag.19): si

Valore di mercato più probabile (cfr pag. 23): € 109.558,18

Valore di mercato più probabile in condizioni di vendita forzata (cfr pag. 25): € **89.600,00**

Vendibilità (cfr pag. 25): scarsa

Pubblicità (cfr pag. 25): siti internet specializzati, quotidiani d'informazione locali/nazionali, forme di pubblicità commerciale

Occupazione (cfr pag.13): occupato da

Titolo di occupazione (cfr pag. 16): Divisione

Oneri (cfr pag. 23): € 3.500,00

APE (cfr pag.10): no



QUESITO

Il giorno 10 luglio 2019 il sottoscritto ing. [REDACTED] e 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 29 novembre 2019, a seguito di comunicazione inoltrata alla esecutata e ai legali dal Custode Giudiziario, 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 urbanistica e catastale degli immobili. 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, il servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Vicenza, l'Ufficio Tecnico del Comune di Fara Vicentino, lo scrivente espone i risultati delle indagini svolte e dei rilievi effettuati.

CAPITOLO 1 - DESCRIZIONE IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

Diritto

Intera proprietà di un magazzino su un livello parzialmente interrato, con terreni agricoli ad orografia collinare per la quota di 100% intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED]



Bene e ubicazione

Trattasi di magazzino su un unico livello parzialmente interrato con copertura piana calpestabile e terreni agricoli ad orografia collinare, siti in Comune di Fara Vicentino in Via Poletti, 11.

Si riportano nel seguito alcune immagini da satellite (generale e particolare) della zona in esame con l'indicazione dei beni in esame (fonte [REDACTED])



Figura 1. Foto aerea immobile.



Figura 2. Foto aerea immobile (ingrandimento).



Descrizione generale sintetica

Trattasi di magazzino su un unico livello parzialmente interrato, composto di tre vani mancante di serramenti interni ed esterni. L'immobile risulta edificato nel 1999, le opere non sono state portate a conclusione e non è stato rilasciato il certificato di agibilità, il permesso originario ad oggi risulta decaduto e successivamente non sono state presentate altre richieste.

Il complesso immobiliare è situato in Via Poletti 11, posizione periferica del Comune di Fara Vicentino. La superficie lorda (SEL) complessiva dell'unità misura circa mq. 153,00, la stessa è composta da un unico piano parzialmente interrato ripartito in tre vani tra loro comunicanti, non sono presenti i serramenti esterni ed interni e la pavimentazione, le pareti in cls non sono intonacate e tinteggiate.

Lo stato di manutenzione e conservazione è sufficiente.

Si allegano nel seguito alcune foto esterne dell'immobile



Figura 3. Foto esterne immobile.

Della stessa proprietà anche alcuni terreni ad orografia collinare con tre distinte coltivazioni; i beni non sono tra loro contigui ed alcuni accessibili solo a piedi, in particolare il terreno identificato al mapp. 634 risulta essere una piccola porzione di risulta di un probabile frazionamento di dimensioni molto ridotte (8 m²) e ad una certa distanza dall'immobile.

Si allegano nel seguito alcune foto dei terreni





Figura 4. Foto terreni.

I beni oggetto di esecuzione sono composti da una serie di mappali:

catasto fabbricati

Magazzino Fg. 11 mapp. 635 sub. 7

Magazzino Fg. 11 mapp. 1272

Catasto dei Terreni

Terreno Fg. 11 mapp. 223

Terreno Fg. 11 mapp. 224

Terreno Fg. 11 mapp. 634

Terreno Fg. 11 mapp. 1266

Descrizione generale Unità ad uso magazzino MAPP.LI 1272 e 635 SUB. 7

L'unità oggetto della presente perizia è una unità immobiliare a destinazione magazzino, edificata come accessorio all'edificio originario adiacente a cui è collegato mediante scala interna; trattasi comunque di unità catastalmente indipendente costituita da due mappali.

L'immobile si sviluppa su un unico livello con partizioni strutturali interne che dividono lo spazio in tre vani; realizzato in zona collinare, l'edificio risulta parzialmente interrato, fuori terra vi è solo il fronte sud ove vi si trovano gli accessi.

L'accesso dalla pubblica via Poletti è consentito attraverso la corte comune tra il bene oggetto di stima e l'immobile ad esso adiacente, da cui si giunge al piazzale antistante il magazzino.



L'immobile si presenta non finito, lo stato di costruzione è ad un grezzo avanzato e presso l'ufficio tecnico comunale non è stata depositata comunicazione di fine lavori con richiesta di agibilità, risulta privo di finiture interne, in particolare della pavimentazione e dell'intonaco alle pareti, e dei serramenti interni e parzialmente di quelli esterni.

La copertura è di tipo piano, impermeabilizzata e ricoperta da uno strato di terreno vegetale seminato a prato che nella parte posteriore dell'immobile si trova alla stessa quota del terreno originario, sul lato del fronte di accesso sul bordo di gronda sono stati posizionati degli stanti metallici ma ad essi non è stata poi collegata alcuna ulteriore struttura a discapito della sicurezza contro la caduta dall'alto. Sarà necessario provvedere ad una delimitazione fisica e sufficientemente sicura onde evitare che si possa facilmente superare il limite della linea di gronda.

Il subject ha le seguenti le caratteristiche dimensionali:

- altezza media interna circa h 2,90 ml
- superficie netta di calpestio circa 133,00 mq;

Si riporta di seguito lo schema planimetrico del magazzino.

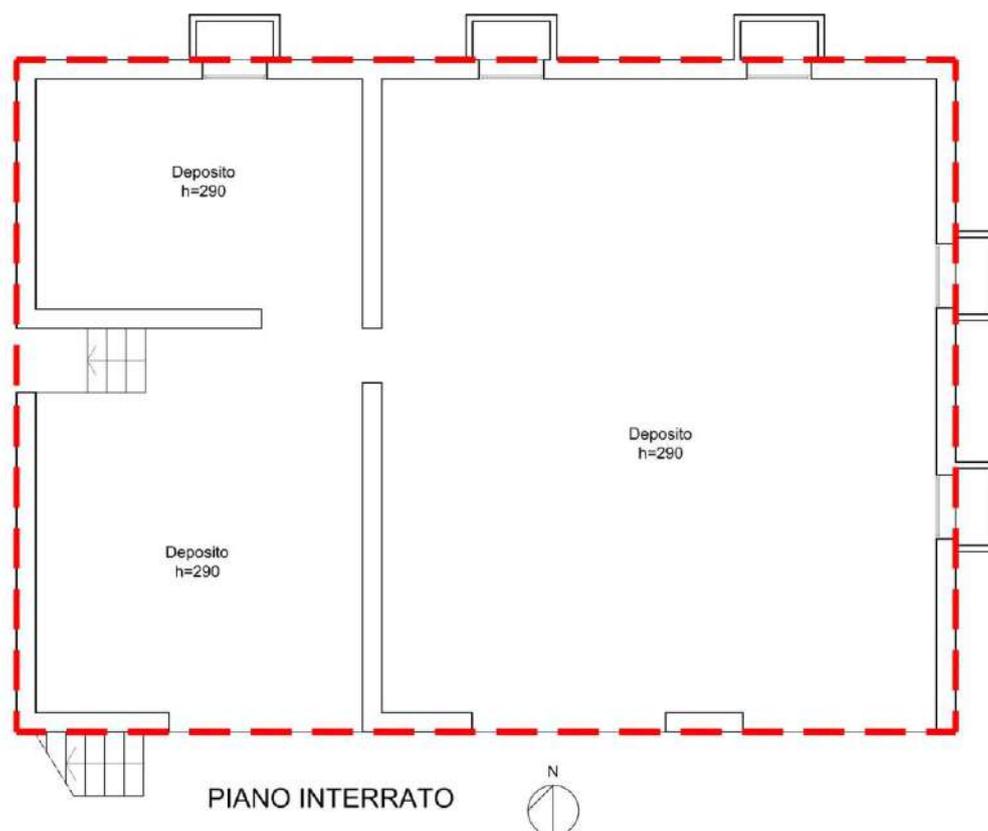


Figura 5. Schema planimetrico appartamento ed autorimessa.



Il magazzino è disposto su un piano, con unico affaccio a Sud. Sul versante Sud si trovano tre ingressi carrai.

I serramenti interni non sono presenti, e dei serramenti esterni è stato installato solo uno dei tre portoni previsti che comunque non chiude completamente il foro lasciando una fessura sulla parte superiore.

La pavimentazione è in cemento liscio, lo stato di conservazione è sufficiente. Non vi sono locali di servizio, le pareti interne sono in calcestruzzo lasciato a vista e privo di tinteggiatura.

Non è presente l'impianto di riscaldamento. L'impianto elettrico in dotazione è parzialmente completo con molti cavi a vista e scoperti, sicuramente non rispondente alla normativa vigente; l'impianto è derivato dal contatore dell'abitazione a cui è collegato mediante scala interna.

Si riportano nel seguito alcune foto interne dell'immobile.





Figura 6. Foto interne magazzino.
(vedasi in allegato relazione fotografica dettagliata)

Necessità di interventi manutentivi urgenti

Non si rileva alcuna manutenzione straordinaria urgente da effettuare.

Certificazione energetica

Come precisato dall'art. 3 comma b del D. Lgs 192/2005 e s.m.i., non devono essere dotati di APE:

- gli edifici industriali ed artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili.

Pertanto, per l'immobile oggetto di perizia non dovrà essere redatto l'Attestato di Prestazione Energetica.

Descrizione generale terreni MAPP.LI. 223-224-634-1266

Si tratta di terreni ad orografia collinare non tra loro attigui, nelle vicinanze del bene principale della presente perizia, ma non direttamente ad esso collegati; posizionati nei pendii delle colline con destinazione a frutteto e bosco ceduo.

Per quanto concerne il mapp. 634, si tratta di un piccolo fazzoletto di terreno (circa 8,00 mq) adiacente allo spazio di manovra di un edificio ad appartamenti; vista la modesta entità del bene, la difficile accessibilità, l'impossibilità di esercitarvi la coltura prevista, si ritiene che il suo valore sia nullo e quindi non calcolato ai fini del valore complessivo del bene staggito.



CAPITOLO 2 – IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI BENI E DESCRIZIONE CATASTALE

Diritto

Intera proprietà di una unità immobiliare a destinazione magazzino su un livello parzialmente interrato con piccolo giardino sulla copertura, in prossimità della stessa proprietà una serie di terreni ad orografia collinare catastalmente censiti a frutteto/uliveto e bosco ceduo.

Quota di 100% dell'immobile intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]
C.F. [REDACTED]

Descrizione e storia catastale

Dati catastali attuali: Comune di **Fara Vicentino**,

Catasto dei Fabbricati:

Magazzino Fg. 11 mapp. 635 sub. 7 cat - C/2, cl. U, 114 mq, sup. 165 mq rendita 100,09 €

Magazzino Fg. 11 mapp. 1272 cat – C/2, cl. U, 24 mq, sup. 35 mq rendita 21,07 €

Catasto dei Terreni

Terreno Fg. 11 mapp. 223 Q.tà frutteto, cl. U, 18a 49ca RD 18,62 € - RA 10,50 €

Terreno Fg. 11 mapp. 224 Q.tà bosco ceduo, cl. 3, 19a 07ca RD 1,48 € - RA 0,39 €

Terreno Fg. 11 mapp. 634 Q.tà uliveto, cl. U, 00a 08ca RD 0,01 € - RA 0,01 €

Terreno Fg. 11 mapp. 1266 Porz. AA Q.tà uliveto, cl. U, 25a 76ca RD 3,99 € - RA 1,33 €

Terreno Fg. 11 mapp. 1266 Porz. BB Q.tà frutteto, cl. U, 13a 97ca RD 14,07 € - RA 7,94 €

il tutto intestato a:

[REDACTED] proprietaria per la quota di 100%.

Confini

Per il magazzino, N.E.S.O., mapp.li 1384-1383 mapp. 1266, corte comune, a.u.i..



Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

I dati del pignoramento sono stati indicati in modo corretto.

Planimetrie catastali

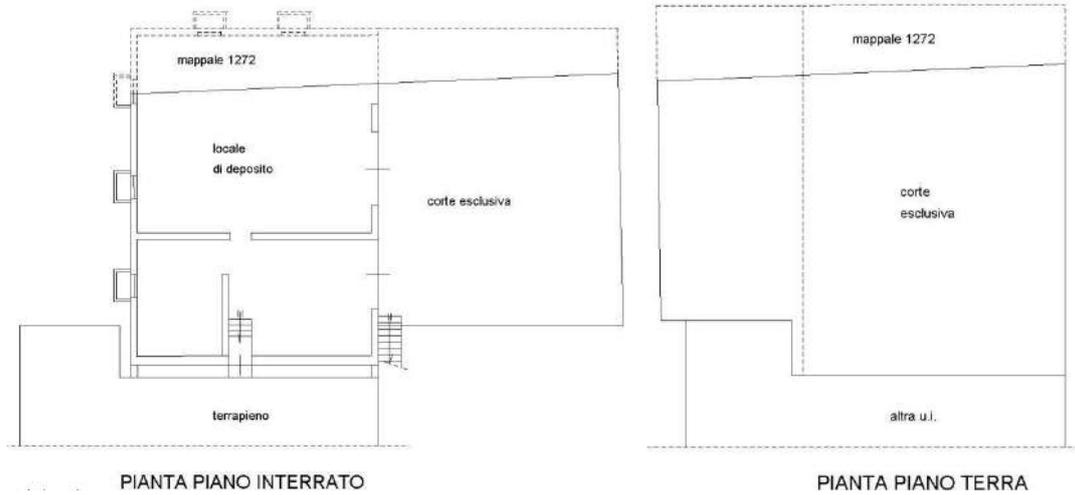


Figura 7. Estratto planimetria catastale annesso.



Estratto di mappa catastale

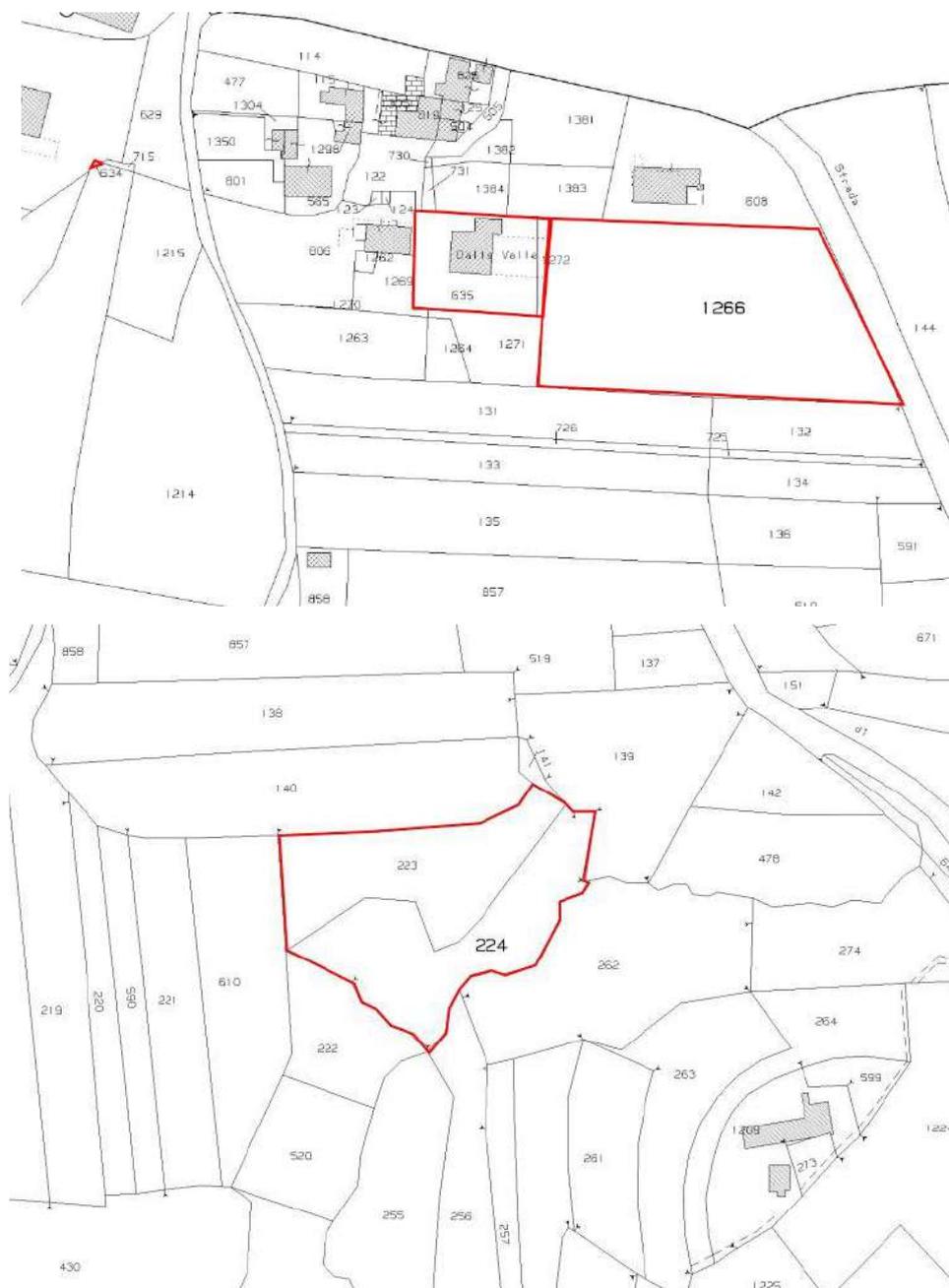


Figura 8. Estratto mappa catastale.

Stato di possesso

Gli immobili sono attualmente sono occupati dal Sig. [redacted] in qualità di proprietario del bene.



Tabella superfici con rapporti mercantili e calcolo superficie commerciale

Destinazione	sup. Lorda mq	rapporto mercantile %	Sup. Commerciale mq
Magazzino piano seminterrato	153,00	100%	153,00
Terrazza piano terra	153,00	30%	45,90

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

Usufrutto, uso, magazzino: 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 [REDACTED] Registro Particolare 1213 Registro Generale 5606 del 16/05/2009, concessione a garanzia di mutuo fondiario a firma del notaio Curreri Giuseppe, del 19/05/2009 a favore di [REDACTED] [REDACTED] con sede a Marostica (VI). La banca concedeva un mutuo sugli immobili colpiti da ipoteca individuati nel comune di **Fara Vicentino, Fg. 11 mapp.li 223-1272-224-634-1266 e mapp.635 sub. 7.**
- **Iscrizione** contro [REDACTED] Registro Particolare 376 Registro Generale 2563 del 27/03/2017, ruolo ed avviso di debito esecutivo a firma di [REDACTED] [REDACTED], del 16/03/2017 a favore di [REDACTED]



con sede a Roma (RM). L'agenzia procedeva ad ipoteca legale sugli immobili individuati nel comune di **Fara Vicentino, Fg. 11 mapp. 1272 e mapp.635 sub. 7.**

- **trascrizione** contro, Tribunale Civile e Penale, Atto Esecutivo o Cautelare, Verbale di pignoramento immobili, Registro Particolare 7338 Registro Generale 10642 del 29/11/2017, nascente da Atto Giudiziario n. 8033 del 08/11/2017 a firma Tribunale di Vicenza (VI) a favore di e contro e immobili colpiti da sequestro individuati nel comune di **Salcedo, Fg. 1 mapp.li 746-926-927 comune di Fara Vicentino Fg. 11 mapp.li 1272-635-223-224-634-1266.**

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 1213 Registro Generale 5606 del 16/05/2009, concessione a garanzia di mutuo fondiario a firma del notaio Curreri Giuseppe, del 19/05/2009 a favore di con sede a Marostica (VI). La banca concedeva un mutuo sugli immobili colpiti da ipoteca individuati nel comune di **Fara Vicentino, Fg. 11 mapp.li 223-1272-224-634-1266 e mapp.635 sub. 7.**
- **Iscrizione** contro Registro Particolare 376 Registro Generale 2563 del 27/03/2017, ruolo ed avviso di debito esecutivo a firma di del 16/03/2017 a favore di con sede a Roma (RM). L'agenzia procedeva ad ipoteca legale sugli immobili individuati nel comune di **Fara Vicentino, Fg. 11 mapp. 1272 e mapp.635 sub. 7.**
- **trascrizione** contro, Tribunale Civile e Penale, Atto Esecutivo o Cautelare, Verbale di pignoramento immobili, Registro Particolare 7338 Registro Generale 10642 del 29/11/2017, nascente da Atto Giudiziario n. 8033 del 08/11/2017 a firma Tribunale di Vicenza (VI) a favore di e contro e immobili colpiti da sequestro individuati nel comune di **Salcedo, Fg. 1 mapp.li 746-926-927 comune di Fara Vicentino Fg. 11 mapp.li 1272-635-223-224-634-1266.**



Vincoli e oneri giuridici che rimarranno a carico dell'acquirente

- nessuno

Oneri Condominiali

Trattasi di unità indipendente non inserita in un contesto condominiale, non vi sono pertanto spese collettive fisse da suddividere in quota parte in virtù delle quote millesimali di proprietà.

Si informa comunque che l'unità avrà delle spese di gestione e manutenzione annuali che in questa sede non sono quantificabili.

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 [redacted] nato a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted] [redacted] i beni sono pervenuti con atto di divisione a firma del notaio dott. [redacted] in data 15/01/2008 trascritto il 08/02/2008 nn. 1300 RG/813 RP da [redacted] [redacted]
- Ai Sig.ri [redacted] [redacted] [redacted] per la quota di 24/81 beni sono pervenuti con atto di donazione a firma del notaio [redacted] in data 15/01/2008 trascritta il 08/02/2008 nn. 1299 RG/812 RP da [redacted]
- Ai Sig.ri [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] beni sono pervenuti con atto di successione in morte di [redacted] in data 23/12/2006 trascritta il 17/03/2008 nn. 2685 RG/1717 RP.
- Al Sig. [redacted] i beni sono pervenuti:
in parte in comunione con [redacted] con verbale di conciliazione costitutivo di diritti reali a firma di Tribunale di Vicenza in data 23/10/1992 rep. 1235 trascritto il 24/02/1993



nn. 1252 RG/1017 RP da [REDACTED] [REDACTED]
in parte unitamente a [REDACTED] e [REDACTED] con atto di successione in
morte di [REDACTED] in data 23/05/1984 trascritta il 05/10/1984 nn. 5569
RG/4649 RP;

in parte con atto di assegnazione a firma del notaio [REDACTED] in data 02/04/1965 rep.
22319 trascritto il 16/04/1965 nn. 1111 RG/983 RP.

- Alla Sig.ra [REDACTED] per la quota di 1/2 i beni sono pervenuti con atto di
compravendita a firma del notaio [REDACTED] in data 02/04/1965 rep. 22319 trascritto in
data 16/04/1965 nn. 1112 RG/984 RP da [REDACTED]
- Ai Sig.ri [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e
[REDACTED] i beni sono pervenuti per successione in morte di [REDACTED]
[REDACTED] in data 27/03/1963 trascritta 07/08/1963 nn. 2822 RG/2501 RP

Storia catastale

Dati catastali attuali

Comune di **Fara Vicentino**,

Catasto dei Fabbricati:

Magazzino Fg. 11 mapp. 635 sub. 7 cat - C/2, cl. U, 114 mq, sup. 165 mq rendita 100,09 €

Magazzino Fg. 11 mapp. 1272 cat – C/2, cl. U, 24 mq, sup. 35 mq rendita 21,07 €

Catasto dei Terreni

Terreno Fg. 11 mapp. 223 Q.tà frutteto, cl. U, 18a 49ca RD 18,62 € - RA 10,50 €

Terreno Fg. 11 mapp. 224 Q.tà bosco ceduo, cl. 3, 19a 07ca RD 1,48 € - RA 0,39 €

Terreno Fg. 11 mapp. 634 Q.tà uliveto, cl. U, 00a 08ca RD 0,01 € - RA 0,01 €

Terreno Fg. 11 mapp. 1266 Porz. AA Q.tà uliveto, cl. U, 25a 76ca RD 3,99 € - RA 1,33 €

Terreno Fg. 11 mapp. 1266 Porz. BB Q.tà frutteto, cl. U, 13a 97ca RD 14,07 € - RA 7,94 €

il tutto intestato a: [REDACTED] proprietario per la quota di 100%.



Variazioni storiche

Dalla data di edificazione 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 degli Interventi, le particelle n.ro 635-1272 risultano site in ZTO N16 – Nuclei agricoli e contrade, mentre le particelle 223-224-634-1266 ricadono in zona agricola. Per maggior dettaglio si allega nel seguito un estratto PI vigente del Comune di Fara Vicentino, con l'indicazione del fabbricato in esame.

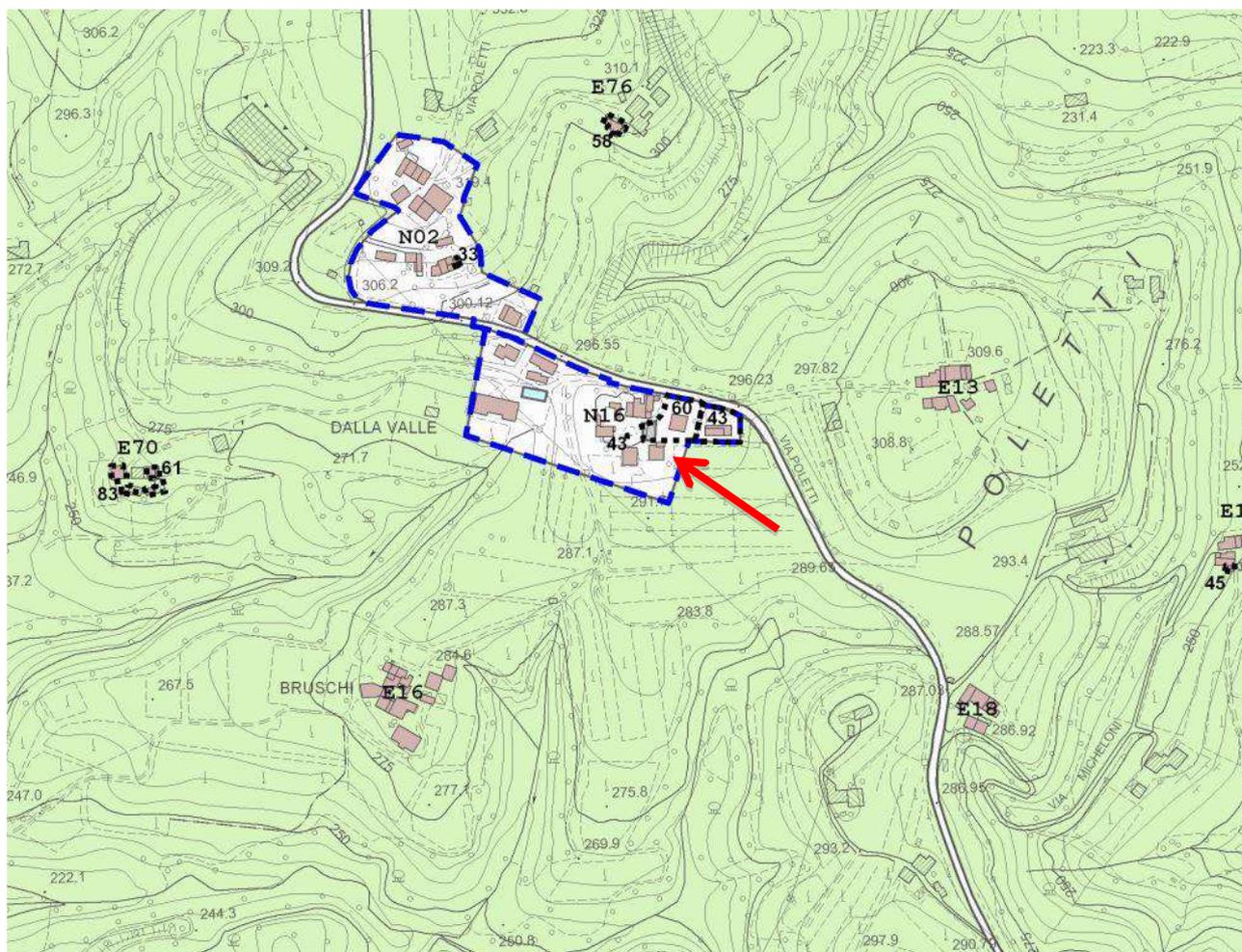


Figura 9. Estratto Zonizzazione PI del comune di Fara Vicentino.



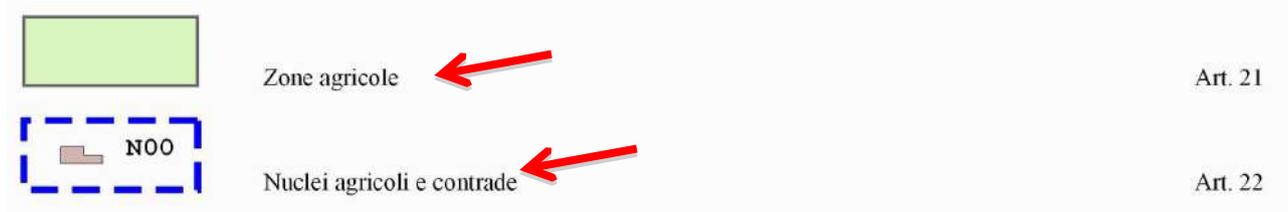


Figura 10. Estratto Legenda Zonizzazione PI del comune di Fara Vicentino.

Titoli abilitativi edilizi

L'edificio è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizia:

- ✓ Concessione Edilizia rilasciata dal responsabile dell'area tecnica di Fara Vicentino in data 13/12/1999 n. 3618, i lavori sono stati eseguiti parzialmente, non risulta depositata alcuna documentazione inerente la fine dei lavori e la richiesta di agibilità con relativa concessione.

Difformità edilizio-urbanistiche

Dal confronto tra lo stato autorizzato e quanto rilevato in loco si sono riscontrate le seguenti difformità che sarà necessario sanare:

- al piano interrato parziale demolizione del muro interno sul vano scala di collegamento interno, ispessimento del muro interno;
- al piano terra la mancanza di recinzione sul lato sud della terrazza ove il dislivello supera i 2 m con conseguente pericolo di caduta.

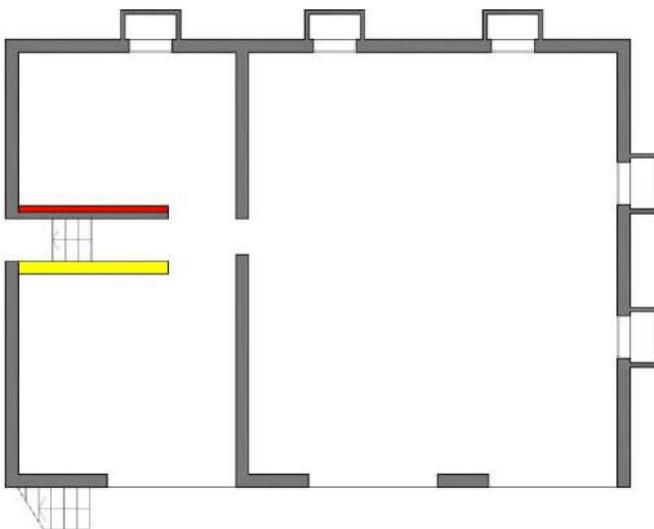


Figura 11. Difformità edilizie .



Difformità catastali

Dal confronto tra quanto indicato nelle planimetrie catastali dell'unità immobiliare pignorata e quanto rilevato in loco non si riscontrano difformità.

Regolarizzazione edilizio-urbanistica e relativi costi

Sarà necessaria la regolarizzazione delle difformità sopra indicate mediante pratica S.C.I.A. per chiusura lavori con successiva richiesta di agibilità, la pratica sarà soggetta al pagamento del costo di costruzione calcolato in percentuale sull'importo dei lavori necessari a finire l'opera, si dovrà inoltre provvedere alla chiusura definitiva della porta di comunicazione tra il bene staggito e l'unità immobiliare adiacente appartenente ad altra proprietà.

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 annunci immobiliari 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 annuncio immobiliare.

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

Comparabile 1

Comune di Fara Vicentino, Porzione di fabbricato produttivo costruito negli anni 2003-2004, con strutture in c.a. pavimentazione in cemento liscio, uffici e servizi igienici rivestiti in piastrelle di gres porcellanato, con superficie principale (SEL) di mq 670,00, stato di manutenzione buono. Annuncio immobiliare in data 15/01/2020. Prezzo di vendita €. 285.000,00.

Comparabile 2

Comune di Fara Vicentino, Capannone artigianale costruito nell'anno 1998, con spogliatoio e servizio igienico, con superficie principale (SEL) di mq 710,00, stato di manutenzione buono. Annuncio immobiliare in data 06/03/2019. Prezzo di vendita €. 295.000,00.

Comparabile 3

Comune di Fara Vicentino, Porzione di fabbricato produttivo costruito negli anni 2003-2004, con strutture in c.a. pavimentazione in cemento liscio, uffici e servizi igienici rivestiti in piastrelle di gres porcellanato, con superficie principale (SEL) di mq 670,00, stato di manutenzione buono. Annuncio immobiliare in data 13/06/2019. Prezzo di vendita €. 300.000,00.

Per quanti attiene i terreni, i beni oggetto di stima, secondo le tabelle pubblicate dalla Provincia di Vicenza si trovano nella regione agraria 4 – COLLINE DEL MEDIO ASTICO, in base alla qualità catastale dichiarata in visura, alcuni mappali classificati come frutteto altri a uliveto e altri a bosco ceduo.



I VALORI AGRICOLI MEDI (V.A.M.) per Tipo di Coltura e per Regione Agraria validi per l'anno 2020, riportano per i terreni nella regione agraria 4 con cultura frutteto media intensività un valore pari a 99.000,00 €/ha corrispondente a 9,90 €/mq mentre per la coltura a uliveto il valore è pari a 86.000,00 €/h corrispondente a 8,60 €/mq, infine per il bosco ceduo i valori sono di 15.00,00 €/h corrispondente a 1,50 €/mq.

Il subject è composto da:

tre mappali di cui uno (634) di dimensioni non coltivabili ed uno (1266) con doppia coltura aventi le seguenti consistenze catastali :

Terreno Fg. 11 mapp. 223 00 ha 18 a 49 ca;

Terreno Fg. 11 mapp. 224 00 ha 19 a 07 ca;

Terreno Fg. 11 mapp. 1266AA 00 ha 25 a 76 ca.

Terreno Fg. 11 mapp. 1266BB 00 ha 13 a 97 ca.

I rispettivi valori secondo la tabella sopra menzionata sono:

mapp. 223 $0,1849 \times 99.000,00 = 18.305,10 \text{ €}$

mapp. 224 $0,1907 \times 15.000,00 = 2.860,50 \text{ €}$

mapp. 1266AA $0,2576 \times 86.000,00 = 2.153,60 \text{ €}$

mapp. 1266BB $0,1397 \times 99.000,00 = 13.830,30 \text{ €}$

Valore di mercato

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 € **109.558,18**

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: | € 0,00 |
| ii. | costi per la regolarizzazione edilizia: | € 3.500,00 |
| iii. | sanzione amministrativa per opere in difformità | € 0,00 |

(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:

Valore di mercato stimato:	€ 72 408,68
Valore di mercato stimato terreni:	€ 37 149,50
Riduzione per vendita forzata (15%)	-€ 16 433,73
Oneri di regolarizzazione edilizia e catastale:	-€ 3 500,00
Totale valore a base d'asta	€ 89 624,45

attotondato a

€ 89 600,00 (ottantanoveomilaseicento/00)

Confronto con trasferimenti pregressi

L'immobile, è pervenuto all'esecutato il 15/01/2008 con atto di divisione.

Giudizio di vendibilità

Considerato il contesto urbano e lo stato di manutenzione, l'immobile ha una scarse possibilità di vendita.

Per quanto riguarda il mapp. 634, nel concreto si tratta di un lembo di terra di forma irregolare (corrispondente ad un triangolo) con superficie catastale pari a 8 m² situato a notevole distanza dall'edificio e facente parte dell'area di manovra di un edificio di recente costruzione (cfr sovrapposizione SOGEI) anche se ancora censito come uliveto e con i confini non chiaramente individuati in situ; sulla base di quanto sopra esposto, si ritiene che il mercato non abbia interesse nei confronti del bene e se ne sconsiglia la 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 abitazione a schiera su tre livelli con annesso separato e giardino.



Fonti di informazione

Agenzie immobiliari, studi notarili, annunci immobiliari.

**CAPITOLO 7 – RESIDENZA, STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE
ESECUTATO****Dati debitore esecutato**

nato a il C.F.

Residenza debitore

il Sig. risulta avere residenza a , 1 dal 12/07/2001
proveniente da Fara Vicentino (VI).

Stato civile e regime patrimoniale

Il Sig. risulta essere coniugato con e di avere
contratto il matrimonio a Fara Vicentino (VI) in data 21/04/2001.

ELENCO ALLEGATI

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

Vicenza, 31 gennaio 2020

L'esperto

