

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

Esecuzione immobiliare: **485/2018**

- Lotto 1 -

QUOTA DI 1/2

APPARTAMENTO BICAMERE CON AUTORIMESSA.

Comune di Montegaldella (VI),

Via Amerigo Vespucci nr. 8/1.



GIUDICE DELEGATO:

Dott.ssa Marialuisa Nitti

CREDITORE PROCEDENTE:

“* * *”, con sede legale in 36100

CUSTODE:

IVG QUALE AUSILIARIO DI DVD



ESECUTATO: * * *, nato a Vicenza il 04.09.1975.

Propr. per 1/2.

ESPERTO ESTIMATORE:

GEOM. RIELLO SAMUELE, CF. RLL SML 76B20 C743W;

Albo dei Geometri della Provincia di Vicenza al nr. 2566;

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza al nr. 1446; Studio Tecnico Associato RS. Piazzetta San Marco 26/A,

- 36051 - Creazzo (VI), Tel. 0444/349923, Fax 0444/278221,

e.mail: info@rsassociati.com; riello@rsassociati.com

e.mail certificata: info@pec.rsassociati.com

- EI_485/2018: **1.** Documentazione fotografica del 15.10.2019 e del 18.11.2019;
- EI_485/2018: **2.** Atto C/V rep. 57239 del 22.12.2003 Notaio Mario Antonio Piovene Porto Godi;
- EI_485/2018: **3.** Pratiche edilizie:
- **3a** Richiesta di accesso atti del 11.10.2019;
 - **3b** Concessione edilizia n. 1438-00 del 24.03.2001, inizio lavori;
 - **03c** DIA del 27.12.2002;
 - **03d** Tav. 1 DIA del 27.12.2002;
 - **03e** Tav. 2B DIA del 27.12.2002;
 - **03f** Agibilità de 13.02.2003;
 - **03g** Collaudo statico;
 - **03h** Dichiarazioni di conformità impianti;
 - **03i** CILA del 28.04.2017 e notifica;
 - **03l** Tav. CILA del 28.04.2017.
- EI_485/2018: **4.** Ricerca catastale:
- **4a** Catasto Terreni: Estratto di mappa catastale, fg. 9, mappale 483;
 - **4b** Catasto Terreni: Visura storica mappale 483;
 - **4c** Catasto Urbano: Elaborato planimetrico,
 - **4d** Catasto Urbano: Elenco subalterni;
 - **4e** Catasto Urbano: Scheda catastale, fg. 9, mappale 483 sub. 9;
 - **4f** Catasto Urbano: Visura storica, fg. 9, mappale 483 sub. 9;
 - **4g** Catasto Urbano: Scheda catastale, fg. 9, mappale 483 sub. 3;
 - **4h** Catasto Urbano: Visura storica, fg. 9, mappale 483 sub. 3.
- EI_485/2018: **5.** Attestato di prestazione energetica Fg. 9, mappale 483 sub. 9;
- EI_485/2018: **6.** Trascrizioni ed iscrizioni;
- EI_485/2018: **7.** Certificato famiglia, residenza e stato civile esecutato;

PREMESSA:

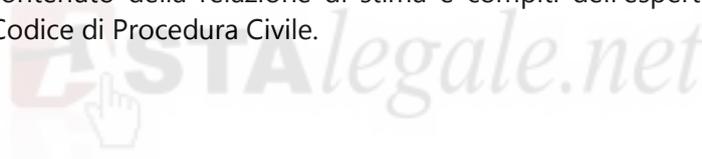
La presente valutazione immobiliare è un rapporto estimativo oggettivo, basato su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo gli Standard Internazionali ed Europei fissati dal IVSC (International Valuation Standards Committee), nonché secondo i Principi Contabili Internazionali (IAS/IFRS) e di Basilea 2.

Il rapporto di valutazione mira a comunicare il valore di stima, a confermare le finalità di valutazione, a esporre il procedimento, a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

Nel rapporto di valutazione sono riportati i procedimenti analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione.

Il rapporto di valutazione è svolto in applicazione agli standard di valutazione internazionali e nazionali, in particolare:

- International Valuation Standard (IVS) versione 2007;
- RICS Valuation Standards by Royal Institution Of Chartered Surveyors 2007;
- Standard Europei per la Valutazione 2012;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa IV edizione 2011 in considerazione della realtà nazionale;
- "Art. 173-bis. Contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto" delle Disposizioni di attuazione del Codice di Procedura Civile.



INCARICO, OPERAZIONI PERITALI DI STIMA E MODALITA' DI SVOLGIMENTO:

INCARICO: Il giorno, 02.07.2019 il Giudice Dott.ssa Marialuisa Nitti, nella procedura esecuzione immobiliare 485/2018, incaricava lo scrivente Geom. Riello Samuele, di procedere alla stima del valore di mercato dell'immobile indicato in frontespizio.

L'incarico viene quindi espletato dal Geometra Riello Samuele, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Vicenza al n° 2566 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza al nr. 1446, con studio in Creazzo (VI), Piazzetta San Marco 26/A, in qualità di valutatore immobiliare avente le seguenti referenze:

- aver svolto un'attività professionale di valutazioni di cespiti immobiliari ad uso civili abitazione/industriali/terziaria, da oltre un decennio per committenti privati e/o società.

Il valutatore dichiara di non essere legato da alcun particolare interesse in relazione agli immobili oggetto di valutazione.

A supporto della presente valutazione sono stati eseguiti rilievi metrici reali e su base planimetrica.

Sono stati inoltre eseguiti gli opportuni sopralluoghi esterni ed interni in loco e gli accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare locale, indispensabili per la formulazione del giudizio di valore.

OPERAZIONI PERITALI DI STIMA E MODALITA' DI SVOLGIMENTO: Per l'adempimento dell'incarico ricevuto si procederà ad esaminare la documentazione contenuta nel fascicolo di causa, ad eseguire e volgere le seguenti fasi ed operazioni che hanno portato l'esperto estimatore geom. Riello Samuele a redigere il seguente rapporto di valutazione:

- **Consultazione Agenzia delle Entrate di Vicenza Sister online:** al fine delle verifiche delle visure catastali storiche, estratto di mappa, elaborato planimetrico, schede catastali e ispezione ipotecarie e trascrizioni;
- **Ufficio tecnico del Comune di Montegaldella:** richiesta di accesso agli atti comunali formulata mezzo e-mail in data 11.10.2019, presa visione e copia delle pratiche edilizie in data 18.11.2019.
- **Accesso presso l'immobile:** in data 15.10.2019 sono iniziate le operazioni peritali, un secondo accesso per apertura immobile in data 18.11.2019 per presa atto dello stato di fatto con misurazioni interne e raccolta di elementi per la redazione degli APE;
- **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA IMMOBILE (APE):** Fg. 9, mappale 483 sub. 9, che identifica l'immobile in classe energetica "E", codice identificativo 112222/2019, emesso in data 17/12/2019 con validità fino al 17/12/2029 chiave 3be48b91ba.

PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE: nr. 485/2018 R.G.;

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti

CREDITORE PROCEDENTE: " * * * "

CUSTODE: IVG QUALE AUSILIARIO DI DVD.

ESECUTATO: * * *, nato a Vicenza il 04.09.1975

Proprietario per 1/2.

BENE: Quota di 1/2 di un appartamento bicamere, al piano terra, con giardino ed autorimessa al piano interrato il tutto inserito all'interno di un contesto condominiale "Residence Elisa 2 Palazzina B". Con accesso attraverso gli spazi condominiali si compone al suo interno dai seguenti ambienti: soggiorno/pranzo con loggia esterna, due servizi igienici, due camere di cui una dotata di loggia; l'appartamento si completa dell'area a giardino con sviluppo a nord ed ovest, con pergola esterna. L'autorimessa dalla pubblica via è raggiungibile percorrendo la rampa carraia di uso comune di cui al sub. 1; si presenta come un unico ambiente capace di ospitare al suo interno due autovetture in linea di medie dimensioni. Ai fini della presente valutazione economica si prendono in considerazione le seguenti superfici:

Appartamento PT. sub. 9: (h. ml. 2,70),	100%	mq. 88,5	= mq. 88,5;
Logge esterne PT. sub. 9	30%	mq. 9,3	= mq. 2,8;
Giardino esclusivo PT. sub. 9 con pergola/tenda infrangisole	10%	mq. 228,00	= mq. 22,8;

SOMMANO mq. 114,10

Autorimessa sub. 3 (h. ml. 2,48)

mq. 42,9.

UBICAZIONE: Comune di Montegaldella (VI), Via Amerigo Vespucci n. 8/1.

STATO CONSERVAZIONE: Buono.

DATI CATASTALI: N.C.E.U. Agenzia del Territorio della Provincia di Vicenza, Comune di Montegaldella.

Fg. 9, Map. 483, Sub. 9, Cat. A/2, Cl. 2, Cons. 4,5 vani, Sup. Cat. Mq. 104, Piano T., Ubic. Via Amerigo Vespucci n. 8/1, **Rend. €.** 348,61. Variazione del 09.11.2015. Inserimento in visura dei dati di superficie.

Fg. 9, Map. 483, Sub. 3, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. 37 mq., Sup. Cat. Mq. 43, Piano S1, Ubic. Via Amerigo Vespucci n. 8/1, **Rend. €.** 47,77. Variazione del 09.11.2015. Inserimento in visura dei dati di superficie.

Oltre alle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1.117 del CC. ed in particolare: sub. 1: rampa e pista comune ai sub. 3, 4, 5, 6, 7, 8; sub. 2: ingresso, vano scale, aiuola e vano contatori comune ai sub. 9, 10, 11, 12, 13, 14.

Il tutto intestato a: * * *, nato a Vicenza il 04.09.1975 **Propr. per 1/2;**

SAVIO LAURA,

nata a Vicenza il 23.10.1978

Propr. per 1/2.

DIFFERENZE RISPETTO AL PIGNORAMENTO: Nessuna. Beni catastali colpiti: Comune di Montegaldella: fg. 9, mappale 483 sub. 3 e 9.

SITUAZIONE EDILIZIA: si rende necessario procedere una sanatoria ordinaria, per minime modifiche interne e prospettiche e mancata realizzazione opere, il cui costo delle prestazioni professionali, al netto di eventuali sanzioni amministrative ammonta a non probatori €. 1.000,00.

VALORE DI STIMA: €. 40.800,00;**VENDIBILITA':** buona.**PUBBLICITA':** Quotidiano di informazione locale, (Giornale di Vicenza), Giornale periodo vendite giudiziarie;**OCCUPAZIONE:** Alla data del sopralluogo gli immobili risultavano dall'esecutato, dalla moglie e due figli minori (anni 12 e anni 8).

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA IMMOBILE (APE): Fg. 9, mappale 483 sub. 9, che identifica l'immobile in classe energetica "E", codice identificativo 112222/2019, emesso in data 17/12/2019 con validità fino al 17/12/2029 chiave 3be48b91ba.

ONERI: il fabbricato condominiale di cui le unità ne fanno parte, è costituito da n. 6 unità immobiliari; dalle informazioni assunte non risulta nominato un amministratore e le spese per la pulizia delle scale, luci, assicurazioni vengono suddivise tra i condomini.

PROBLEMI: Non si evidenziano problemi che potrebbero limitare la commerciabilità del bene descritto.

RISPOSTA AI QUESITI:

- LOTTO 1 -

A evasione dell'incarico ricevuto ed a seguito delle operazioni peritali svolte, analizzata la documentazione recuperata, dopo un esame degli atti del procedimento ed eseguita ogni opportuna operazione necessaria, il sottoscritto procede a dare risposta ai quesiti posti in sede di udienza, relativamente al lotto formato.

QUESITO 1: IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO:

Proprietà per la quota di 1/2 dei beni intestati a:

"* * *",

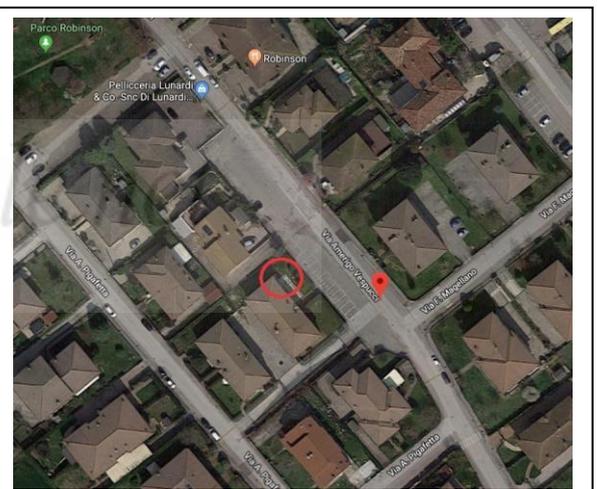
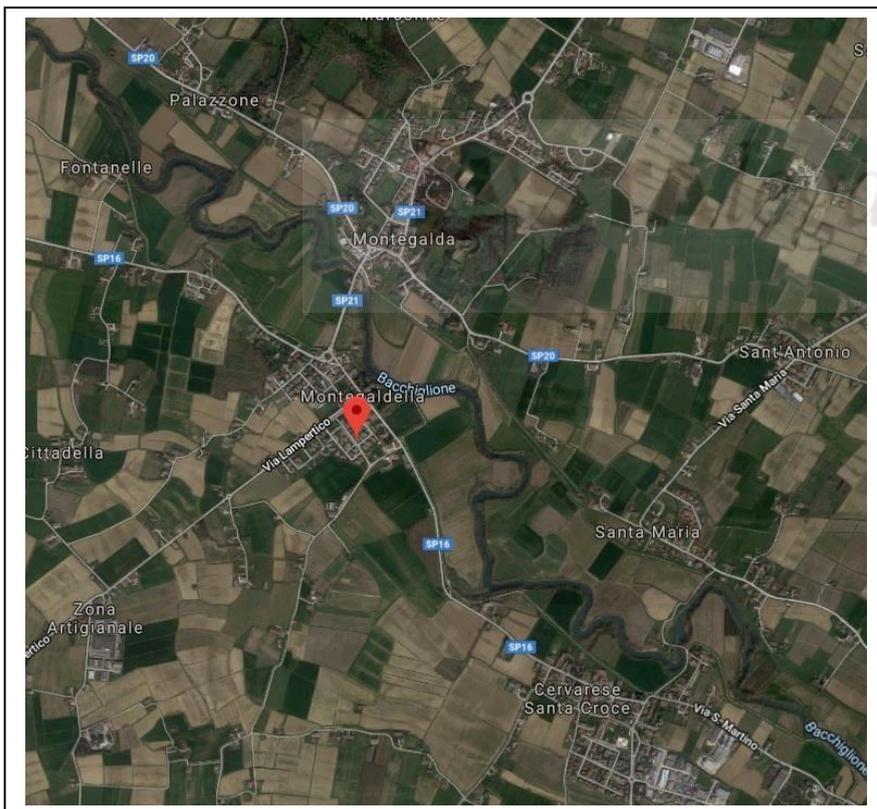
nato a Vicenza il 04.09.1975.

Diritto corrispondente a quello indicato nell'atto di pignoramento ed a quello della titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di acquisto trascritto in suo favore.

Beni oggetto di pignoramento: Comune di Montegaldella, fg. 9, mappale 483 sub. 3 e 9.

QUESITO 2: IDENTIFICAZIONE DEI BENI CHE CONPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA

Inquadramento generale.



Si opera all'interno del territorio comunale di Montegaldella (VI), in Via Amerigo Vespucci al civ. 8/1 quale Paese del Basso vicentino ricompreso tra i Comuni di Montegaldella e Cervarese Santa Croce. Trattasi di una zona, dotata di una ordinaria viabilità cittadina delle necessarie opere di urbanizzazione primarie e secondarie, limitatamente servita da infrastrutture in un contesto che si sviluppa a ridosso della zona agricola.

DESCRIZIONE MATERIALE: Trattasi di un appartamento bicamere con giardino posto al piano terra con relativa autorimessa al piano interrato inserito in un contesto condominiale con certificato di agibilità nel '2003. Il complesso condominiale si articola in due distinti fabbricati con accessi carrai e pedonali indipendenti, con accesso il primo da Via A. Pigafetta ed il secondo via Amerigo Vespucci; e' di nostro interesse la palazzina con affaccio su via Amerigo Vespucci all'interno della quale trovano dislocazione le unità oggetto di esecuzione. Si sviluppa su due piani fuori terra ad uso residenziale (nr. 6 appartamenti), oltre ad un piano interrato nel quale trovano dislocazione le autorimesse di pertinenza assegnate a ciascuna unità immobiliare. L'edificio condominiale nel suo complesso si presenta mantenuto in un buono stato di conservazione e di manutenzione non necessitando di particolari interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria.

APPARTAMENTO BICAMERE AL PIANO TERRA SUB. 9: Trattasi di un appartamento BICAMERE, che presenta accesso dalla pubblica via percorrendo dapprima il vialetto pedonale e quindi il vano scale di uso comune di cui al sub. 2. Al suo interno si articola nei seguenti spazi: soggiorno/pranzo con loggia esterna, due servizi igienici, due camere (una matrimoniale ed una singola) di cui una dotata di loggia; l'appartamento si completa dell'area a giardino con sviluppo a nord ed ovest. Nel giardino nel lato nord è stata installata una pergola/telo infrangisole con struttura metallica e copertura in teli. Discreto risulta l'orientamento e la prospicenza con affaccio a nord ed est (posizione ad angolo). I materiali costruttivi che compongono il fabbricato e l'unità si possono così riassumere: struttura portante in cls. armato, con muratura di tamponamento tradizionale isolata e coibentata, solai in latero-cemento, pavimenti in parquet in legno per la zona notte ed in piastrelle monocottura per la zona giorno, piastrelle in monocottura a pasta chiara per il servizi igienici, serramenti in legno con vetrocamera ed avvolgibili in plastica esterni, porte interne in legno, portoncino di ingresso blindato. Impianto elettrico sottotraccia del tipo civile; impianto di riscaldamento autonomo con caldaia posizionata nella loggia esterna e terminali radianti; nr. 2 scambiatori d'aria per le camere, climatizzazione con unità esterna. L'unità si presenta mantenuta in un buono stato di conservazione e di manutenzione ed in questo senso non necessita di interventi di manutenzione straordinaria. Ai fini commerciali si prendono in considerazione le seguenti superfici:

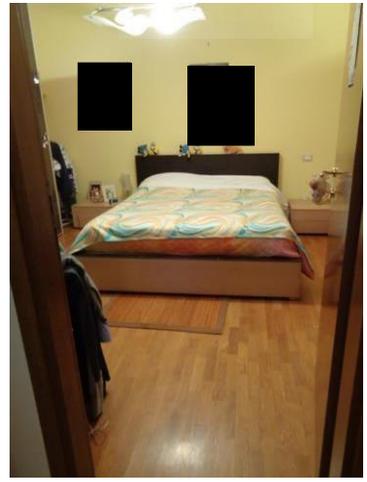
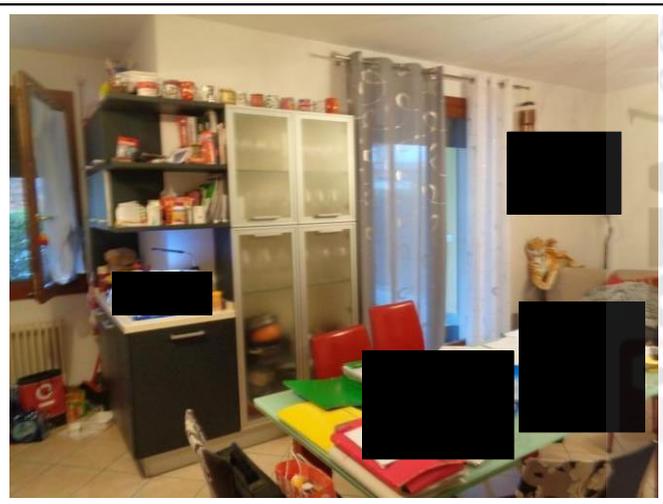
<i>Appartamento PT. sub. 9:</i> (h. ml. 2,70),	100%	mq. 88,5	= mq. 88,5;
<i>Logge esterne PT. sub. 9</i>	30%	mq. 9,3	= mq. 2,8;
<i>Giardino esclusivo PT. sub. 9 con pergola/tenda infrangisole</i>	10%	mq. 228,00	= mq. 22,8;

SOMMANO mq. 114,10

Foto esterne ed interne appartamento al piano terra.

Inquadramento generale unità di nostro interesse





AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO SUB. 3: accessibile dalla pubblica via percorrendo la rampa carraia e quindi la corsia di uso comune di cui al sub. 1, che si mostra aperta in continuità con la corsia carraia con sviluppo a sud e che ricade all'interno del mappale 482. Si articola in un unico spazio, capace di ospitare al suo interno il parcheggio di due autovetture in linea di medie dimensioni. Per quanto riguarda i materiali costruttivi ed il grado di finitura si segnala: struttura portante in cls. armato, solaio a lastra tinteggiato, pavimentazione in cemento liscio color rosso, corsia interrata a spina di pesce per la rampa carraia, basculante in lamiera zincata, l'unità si completa di impianto elettrico con lampade di illuminazione, acqua con lavello e scarico.

Ai fini della presente valutazione economica si prende in considerazione la seguente superficie:

Autorimessa sub. 3 (h. ml. 2,49)

mq. 42,9.

Foto esterne ed interne dell'autorimessa al piano interrato.



Alle unità viene riconosciuta la comproprietà su parti ed enti di uso condominiale quali: l'area coperta e scoperta del condominio, la rampa e corsia comune, l'ingresso, l'androne al piano terra, ovvero quanto stabilito e definito a livello condominiale ai sensi ed effetti dell'art. 1.117 del C.C. .

QUESITO 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Il condominio di cui le unità risultano inserite si individua descritto all'Agenzia del Territorio della Provincia di Vicenza **NCT**. in Comune di Montegaldella come segue:

Fg. 9, Mapp. 483, Qualità Ente urbano, **Sup.** mq. 1.013. Tipo mappale del 04.11.2002 prot. 291298 in atti dal 04.11.2002 (n. 11640.1/2002).

Le unità risultano descritte all'Agenda del Territorio della Provincia di Vicenza **NCEU**. in Comune di Montegaldella come segue:

Fg. 9, Map. 483, Sub. 9, Cat. A/2, Cl. 2, Cons. 4,5 vani, Sup. Cat. Mq. 104, Piano T., Ubic. Via Amerigo Vespucci n. 8/1, **Rend. €.** 348,61. Variazione del 09.11.2015. Inserimento in visura dei dati di superficie.

Fg. 9, Map. 483, Sub. 3, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. 37 mq., Sup. Cat. Mq. 43, Piano S1, Ubic. Via Amerigo Vespucci n. 8/1, **Rend. €.** 47,77. Variazione del 09.11.2015. Inserimento in visura dei dati di superficie.

Oltre alle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1.117 del CC. ed in particolare: sub. 1: rampa e pista comune ai sub. 3, 4, 5, 6, 7, 8; sub. 2: ingresso, vano scale, aiuola e vano contatori comune ai sub. 9, 10, 11, 12, 13, 14.

Il tutto intestato a: * * *, nato a Vicenza il 04.09.1975 **Prop. per ½;**
SAVIO LAURA, nata a Vicenza il 23.10.1978 **Prop. per ½.**

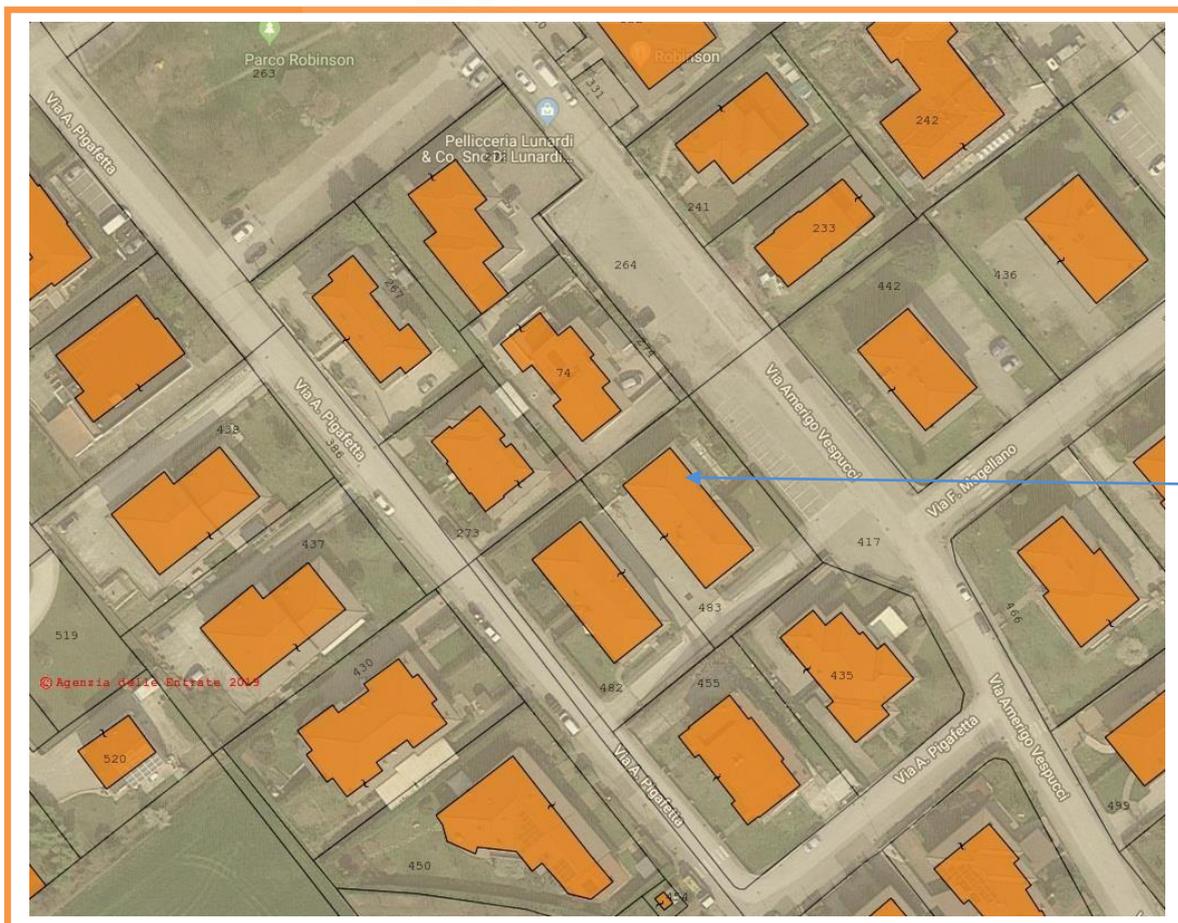
Confini in senso N.E.S.O.

Il sub. 9 appartamento al piano terra confina in senso NESO come segue: **N:** oltre il giardino esclusivo Via Vespucci e sub. 2; **E:** ingresso, vano scale comune sub. 2 e AUI sub. 10; **S:** vuoto su corsia carraia di ingresso sub. 1; **O:** oltre il giardino esclusivo mappale 74.

Il sub. 3 autorimessa al piano interrato confina in senso NESO come segue: **N:** terrapieno; **E:** in adiacenza AUI sub. 4; **S:** corsia di ingresso comune sub. 1; **O:** terrapieno.

Il tutto in comune di Montegaldella al foglio 9, mappale 483. *Salvo più precisi.*

OSSERVAZIONI: le minime difformità riscontrate a livello edilizio nel distributivo interno degli spazi e delle forometrie, non incidono nel calcolo della rendita catastale e danno atto alla presentazione di una nuova denuncia di variazione catastale.



I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli agli atti del Catasto alla data del pignoramento stesso, ed esiste sommariamente corrispondenza tra lo stato reale dei confini della proprietà e la mappa

QUESITO 4: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA E PRECEDENTI PROPRIETARI:

I beni sono pervenuti:

* * *, nato a Vicenza il 04.09.1975 Propr. per ½;

SAVIO LAURA, nata a Vicenza il 23.10.1978 Propr. per ½.

Per atto di CV del 22.12.2003 n. 57.239 di Rep. del Notaio Antonio Piovene Porto Godi, registrato a Vicenza il 02.01.2004 al n. 3 serie 1T, parte venditrice Campesato Carlo.

Il Signor **Campesato Carlo** nato a Montegaldella il 08.02.1996 aveva acquistato il terreno sul quale è stato costruito il fabbricato, attraverso atto di CV del 24.06.1991 al n. 60.134 di Rep. del Notaio Giuseppe Feriani di Vicenza.

QUESITO 5: VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA EDILIZIA-AGIBILITA': a seguito della domanda presentata in Comune mezzo e-mail in data 11.10.2019, presa visione e copia delle pratiche edilizie in data 18.11.2019, l'edificio condominiale di cui le unità ne sono parte è stato costruito previo rilascio dei seguenti provvedimenti amministrativi:

- Concessione edilizia n. 1438/00 del 24.03.2001, per la costruzione di un fabbricato plurifamiliare ad uso residenziale; Inizio lavori del 17.04.2001;
- Denuncia di inizio attività del 27.12.2002 prot. 2034, n. 1570, per opere di variante e costruzione recinzione;
- Certificato di agibilità del 13.02.2003 per le unità di nostro interesse a seguito della domanda del 22.01.2003. Collaudo statico del 10.02.2003;
- CILA per interventi di edilizia libera del 28.04.2017 prot. 1326 per la manutenzione straordinaria (rifacimento di nr. 2 bagni), rifacimento del marciapiede, nuova pergola ed installazione di una casetta in legno per attrezzi da giardino. I lavori al momento del sopralluogo si mostravano realizzati con il rifacimento dei marciapiedi e della pergola esterna realizzata delle medesime dimensioni progettuali indicate ma inclinata anziché piana come evidenziato nelle tavole di progetto.

Rispetto a quanto autorizzato si segnalano le seguenti difformità:

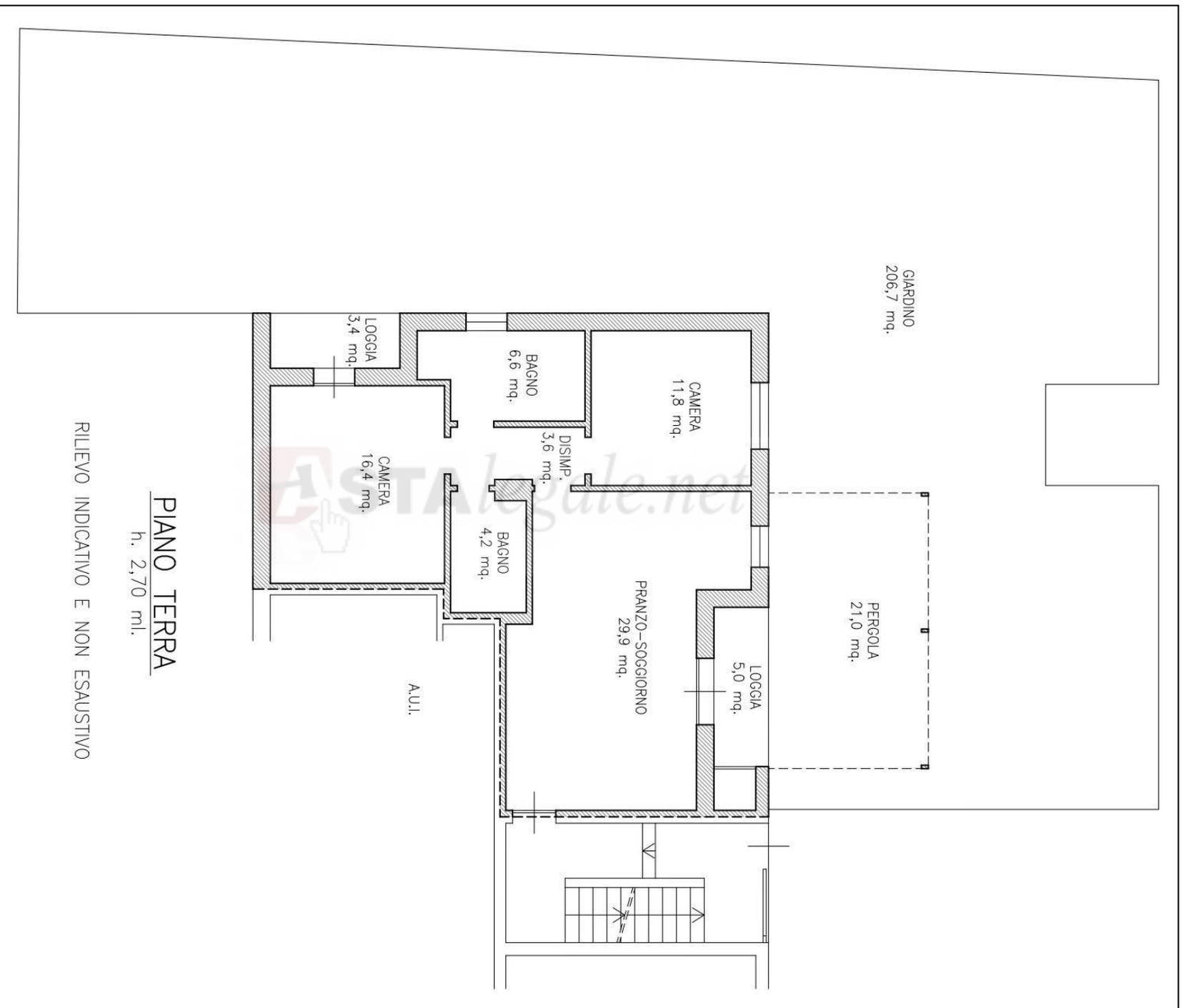
- Rispetto alla DIA del 27.12.2002: modifiche al distributivo interno e delle forometrie;
- Rispetto alla CILA del 28.04.2017: mancata installazione della casetta da giardino esterno, mancato rifacimento dei servizi igienici, ed realizzazione della pergola/tenda infrangisole inclinata anziché piana.

Si rende necessario procedere una sanatoria ordinaria il cui costo delle prestazioni professionali al netto di eventuali sanzioni amministrative ammonta a non probatori € 1.000,00.

Si allega inoltre alla presente: **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA IMMOBILE (APE)**: Fg. 9, mappale 483 sub. 9, che identifica l'immobile in classe energetica "E", codice identificativo 112222/2019, emesso in data 17/12/2019 con validità fino al 17/12/2029 chiave 3be48b91ba.

L'autorimessa interrata non è soggetta al controllo preventivo dei Vigili de Fuoco.

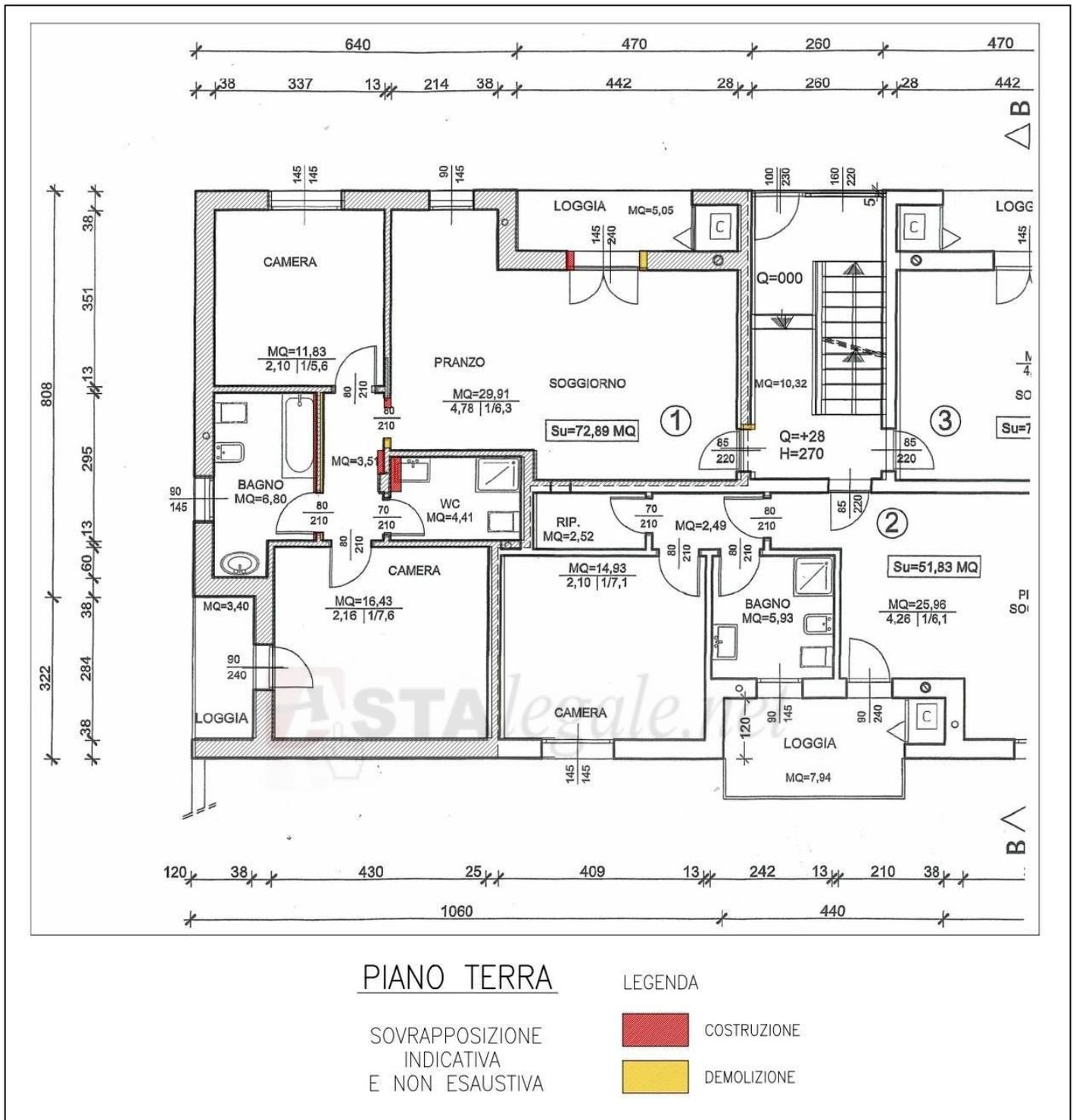
Si allegano le dichiarazioni di conformità allegate alla richiesta di agibilità: impianto elettrico e di condizionamento del 30.11.2002; Impianto di adduzione idrica, riscaldamento, adduzione gas del 17.12.2002.



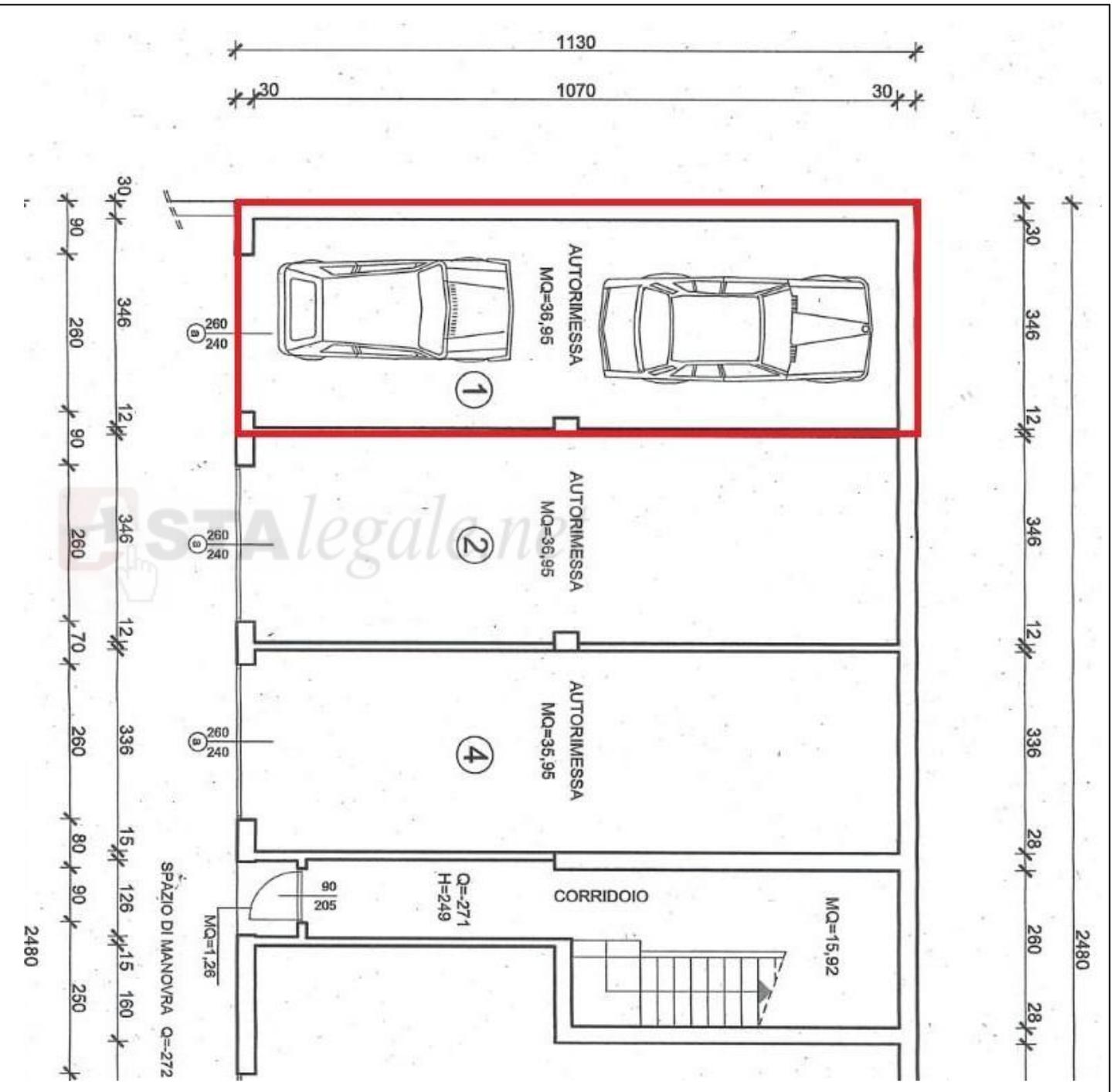
PIANO TERRA
h. 2,70 ml.

RILEVO INDICATIVO E NON ESAUSTIVO

SOVRAPOSIZIONE STATO CONCESSIONATO-STATO RILEVATO



Firmato Da: RIELLO SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7c2ef8efc35c46b0b50f2ef73b3737



QUESITO 6: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE:

Alla data del sopralluogo gli immobili risultavano dall'esecutato, dalla moglie e due figli minori (anni 12 e anni 8).

QUESITO 7: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI:

SEZIONE A: Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico o cessione di cubatura: Nessuno.

Altre limitazioni d'uso:

SEZIONE B: Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

Titolo esecutivo posseduto:

Decreto esecutivo n. 732/18 Ing. del 12.03.2018 Tribunale di Vicenza, dichiarato esecutivo con provvedimento di data 18.05.2018, munito di formula esecutiva il 07.06.2018.

Data di notifica del verbale di pignoramento: 02.08.2018-12.08.2018 (atto di pignoramento restituito dall'UNEP il 19.09.2018, iscrizione a ruolo del 25.09.2018) (atto di precetto notificato il 14.06.2018-24.06.2018)

Alla luce della sentenza della Corte d'Appello di Milano n. 146/2017, si precisa che con l'iscrizione a ruolo, sono state depositate le copie del titolo esecutivo, dell'atto di precetto e dell'atto di pignoramento con attestazioni di conformità datate 25.09.2018. La nota di trascrizione reca attestazione di conformità del 03.01.2019

Data ed estremi di trascrizione del pignoramento: Trascritto all'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vicenza, reg. gen. 20489, reg. part. 13891 in data 21.09.2018 per la quota 1/1 della piena proprietà.

Deposito di intervento in data 09.09.2019 di [REDACTED] per un importo capitale di €. 6.113,96.

Per beni immobili: Comune di Montegaldella, fg. 9, mappale 483 sub. 3 e 9 del 15.11.2019.

Servizio di Pubblicità Immobiliare di: VICENZA

Dati della ricerca

Ispezione Numero: **T 147941** del: **15/11/2019** [REDACTED]
Note individuate: **3**
Annotamenti in calce individuati: **0**
Comune di: **MONTEGALDELLA(VI)**
Catasto: **F** Foglio: **9** Particella: **483** Subalterno: **3**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	Ordina per tipo nota	Ordina per data
1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
TRASCRIZIONE del 05/01/2004 - Registro Particolare 98 Registro Generale 135 Pubblico ufficiale PIOVENE PORTO [REDACTED] Repertorio 57239/8787 del 22/12/2003 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico		
2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ISCRIZIONE del 05/01/2004 - Registro Particolare 31 Registro Generale 136 Pubblico ufficiale PIOVENE PORTO [REDACTED] Repertorio 57240/8788 del 22/12/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico		
3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
TRASCRIZIONE del 21/09/2018 - Registro Particolare 13891 Registro Generale 20489 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 5192 del 22/08/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico		

Servizio di Pubblicità Immobiliare di: VICENZA

Dati della ricerca

Ispezione Numero: **T 148818** del: **15/11/2019** [REDACTED]
Note individuate: **3**
Annotamenti in calce individuati: **0**
Comune di: **MONTEGALDELLA(VI)**
Catasto: **F** Foglio: **9** Particella: **483** Subalterno: **9**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	Ordina per tipo nota	Ordina per data
1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
TRASCRIZIONE del 05/01/2004 - Registro Particolare 98 Registro Generale 135 Pubblico ufficiale PIOVENE PORTO [REDACTED] Repertorio 57239/8787 del 22/12/2003 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico		
2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ISCRIZIONE del 05/01/2004 - Registro Particolare 31 Registro Generale 136 Pubblico ufficiale PIOVENE PORTO [REDACTED] Repertorio 57240/8788 del 22/12/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico		
3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
TRASCRIZIONE del 21/09/2018 - Registro Particolare 13891 Registro Generale 20489 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 5192 del 22/08/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico		

A Nome dell'esecutato del 15.11.2019:

Servizio di Pubblicità Immobiliare di: VICENZA

Dati della ricerca

Ispezione Numero: T 149777 del: 15/11/2019
Note individuate: 3

[redacted] data di nascita: 04/09/1975 Sesso: M Comune di Nascita: VICENZA

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	Ordina per tipo nota	Ordina per data
1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/01/2004 - Registro Particolare 98 Registro Generale 135 Pubblico ufficiale PIOVENE PORTO GODI MARIO ANTONIO Repertorio 57239/8787 del 22/12/2003 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in MONTEGALDELLA (VI) Nota disponibile in formato elettronico		
2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ISCRIZIONE CONTROLLO del 05/01/2004 - Registro Particolare 31 Registro Generale 136 Pubblico ufficiale PIOVENE PORTO GODI MARIO ANTONIO Repertorio 57240/8788 del 22/12/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in MONTEGALDELLA (VI) Nota disponibile in formato elettronico		
3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
TRASCRIZIONE CONTROLLO del 21/09/2018 - Registro Particolare 13891 Registro Generale 20489 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 5192 del 22/08/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in MONTEGALDELLA (VI) Nota disponibile in formato elettronico		

A Nome comproprietaria del 15.11.2019:

Dati della ricerca

Ispezione Numero: T 150935 del: 15/11/2019
Note individuate: 5

[redacted]

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	Ordina per tipo nota	Ordina per data
1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/01/2004 - Registro Particolare 98 Registro Generale 135 Pubblico ufficiale PIOVENE PORTO GODI MARIO ANTONIO Repertorio 57239/8787 del 22/12/2003 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in MONTEGALDELLA (VI) Nota disponibile in formato elettronico		
2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ISCRIZIONE CONTROLLO del 05/01/2004 - Registro Particolare 31 Registro Generale 136 Pubblico ufficiale PIOVENE PORTO GODI MARIO ANTONIO Repertorio 57240/8788 del 22/12/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in MONTEGALDELLA (VI) Nota disponibile in formato elettronico		

Si segnalano inoltre i seguenti vincoli urbanistici come riportato nel titolo di provenienza del 22.12.203 Rep. 57239 del Notaio Dr. Mario Piovene:

- Convenzione per le opere di lottizzazione di cui all'atto di autentica di firme del 29.04.1991, nr. 59.984 di Rep. del Notaio Giuseppe Feriani di Vicenza;
- La corsia interrata scoperta di cui al sub. 1 al mappale 483 (di nostro interesse), si mostra aperta in continuità con la corsia interrata scoperta del fabbricato di cui al mappale 482, dove in relazione all'uso, come da sempre esercitata si crea una servitù reciproca di transito e di manovra.

Difformità urbanistico-edilizie: si rende necessario procedere una sanatoria ordinaria, per minime modifiche interne e prospettiche e mancata realizzazione opere, il cui costo delle prestazioni professionali, al netto di eventuali sanzioni amministrativi ammonta a non probatori €. 1.000,00.

QUESITO 8: VERIFICA SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE:

Dalla documentazione consultata i beni non ricadono sui suolo demaniale e non vi è stato emesso provvedimento di declassamento.

QUESITO 9: ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO:

Dalla documentazione consultata si è potuto verificare che i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione di tali pesi.

QUESITO 10: SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO:

Il fabbricato condominiale di cui le unità ne fanno parte, è costituito da n. 6 unità immobiliari; dalle informazioni assunte non risulta nominato un amministratore e le spese per la pulizia delle scale, luci, assicurazioni vengono suddivise tra i condomini.

QUESITO 11: DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO:

UTILIZZO DELLA VALUTAZIONE

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo, quest'ultima, un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del valore di mercato degli immobili in oggetto al fine di consentirne la vendita.

Il valore di mercato si riferisce concettualmente al prezzo di mercato, come punto di incontro della domanda e dell'offerta, e figura esclusivamente nella casistica estimativa relativa alle compravendite ed agli affitti.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dall'utilizzo della stima e quindi dal mandato assunto in fase di incarico.

CRITERIO DI STIMA - DEFINIZIONE DEL VALORE

Il criterio di stima è il valore di mercato che, secondo gli standard internazionali (IVS 1 - 3.1), è 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 mercato è inteso essere il valore di un bene stimato senza considerare i costi di vendita e di acquisto, e qualsiasi imposta associata.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una cessione speciale garantita da una parte nella transazione.

FASI - ACCERTAMENTI E INDAGINI

A seguire si riportano le fasi e gli accertamenti peritali, espletate dallo scrivente valutatore, indispensabili per la formulazione del giudizio di valore, in particolare:

- Il valutatore accedeva ai luoghi di causa, ed eseguiva accurato sopralluogo per rilevare le caratteristiche dei beni eseguendo varie misurazioni, effettuando una dettagliata documentazione fotografica dei luoghi interna ed esterna.
- Successivamente, il valutatore a mezzo di ispezione ipotecaria telematica, effettuata presso l'agenzia del Territorio di Vicenza, verificava la situazione di privilegi, vincoli e/o ipoteche sui beni oggetto di esecuzione.
- Il valutatore accedeva anche presso l'ufficio tecnico del Comune di **Montegadella** per la verifica edilizia ed urbanistica, esaminando e fotocopiando i documenti ritenuti utili ai fini dell'indagine.
- Il valutatore eseguiva quindi accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare alla ricerca di dati immobiliari comparabili. Da indagini svolte in loco presso operatori di mercato, sono emersi utili elementi riferiti alla proposta in vendita di **tre** immobili di caratteristiche simili a quello oggetto di stima, poste nelle immediate vicinanze dei beni oggetto di compravendita, le cui informazioni tecnico economiche sono state ritenute affidabili e concordanti.
- Successivamente il valutatore provvedeva a redigere la relazione di stima in base alle indagini precedentemente svolte.

I dati tecnici utilizzati nella presente relazione sono stati desunti dalla seguente documentazione:

- copia atti compravendita dell'immobile;
- visure catastali dei beni oggetto di esecuzione;
- ispezioni ipotecarie sui beni oggetto di esecuzione;
- accesso atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di **Montegadella**.

DUE DILIGENCE

Il processo di due diligence prevede l'analisi delle condizioni di un bene – normalmente un immobile o un patrimonio immobiliare – oggetto di una potenziale transazione prima che il relativo passaggio di proprietà, od il trasferimento di diritti o obbligazioni legati al bene, vengano formalizzati in un contratto e resi esecutivi.

Lo scopo delle analisi svolte durante la due diligence è principalmente quello di individuare i potenziali rischi legati alla transazione al fine di poterli gestire con efficacia tramite un'adeguata stesura del contratto e delle relative clausole di garanzia o limitazioni di responsabilità.

<i>Data</i>	<i>Tipo di verifica della conformità (regolarità)</i>	<i>Analisi della conformità</i>	<i>Esito conformità</i>
15.10.2019 18.11.2019	Accesso nell'immobile	Pressochè conforme	Sufficiente
18.11.2019	Edilizia/Urbanistica	Minime regolarizzabili	Sufficiente
15.11.2019	Presenza di particolari vincoli determinanti in base alla verifica ipocatastale	Nessuno	Positivo
12.07.2019	Catastale	Minime regolarizzabili	Sufficiente

ASSUNZIONI ED EVENTUALI CONDIZIONI LIMITATIVE

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

La presente Relazione di Stima si fonda sull'analisi dei dati reperiti dal valutatore presso gli uffici pubblici e privati del settore a garanzia di affidabilità e veridicità.

Il presente rapporto di valutazione tiene conto dell'analisi del mercato che segue e delle sue peculiarità.

SELEZIONE E RACCOLTA DATI PER L'ANALISI PRELIMINARE

ANALISI DEL MERCATO

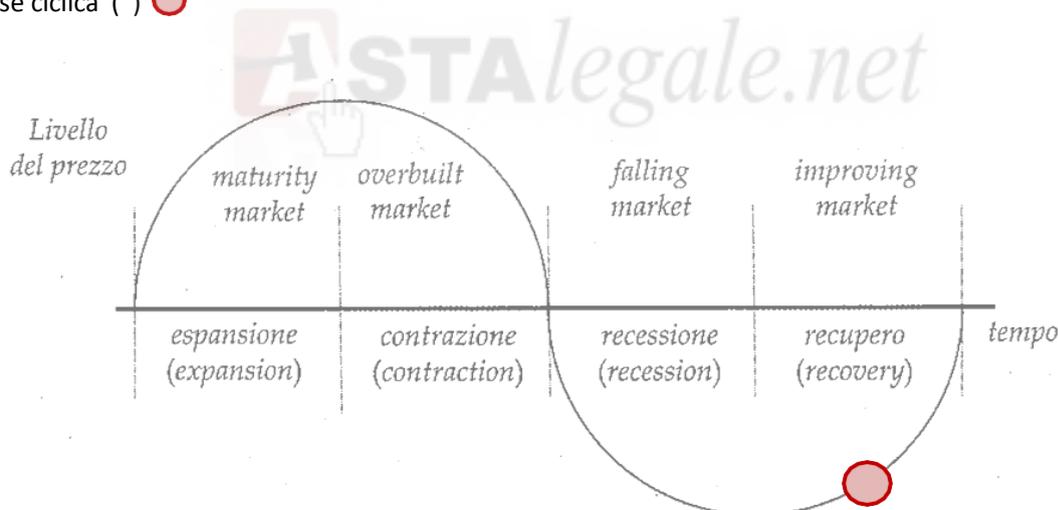
L'analisi di mercato mira a prevedere l'offerta e la domanda attuali e future per un tipo di immobile collocato in un dato segmento di mercato. L'analisi di mercato considera l'immobile ed il suo contesto insediativo, relativamente alla presenza di servizi pubblici, alla viabilità, alle infrastrutture, alla qualità della vita e così di seguito.

Nel mercato immobiliare la domanda e l'offerta sono fattori casuali e il prezzo è il risultato della loro interazione.

Il mercato immobiliare mostra un andamento ciclico che comprende una fase di espansione, una fase di contrazione, una fase di recessione e una fase di recupero.

Ne consegue che le variazioni di prezzo sono precedute da variazioni dell'attività di mercato.

Si riporta un grafico nella quale si indica la posizione del livello di prezzo nel mercato immobiliare attuale nella sua fase ciclica ()



Identificazione del regime di mercato

Le forme del mercato immobiliare possono essere classificate in relazione al numero degli offerenti e dei richiedenti, alla natura del prodotto, alle condizioni di entrata e alla formazione del prezzo.

Il probabile regime di mercato nella quale si formerà il prezzo è il seguente:

- Mercato di concorrenza perfetta : operano un grande numero di acquirenti e di venditori e il prodotto è omogeneo (Situazione puramente teorica)
- Monopolio : vi è la presenza di un solo offerente e di numerosi compratori, non vi sono sostituti stretti della merce e sono poste barriere all'entrata di nuove imprese

- Concorrenza monopolistica: valgono le stesse condizioni di concorrenza perfetta tranne che la condizione di omogeneità del prodotto**
- Oligopolio : l'offerta è rappresentata da un ridotto numero di imprese
- Monopolio bilaterale : vi è la presenza di un solo venditore e di un solo compratore,
la merce è dunque contrattata tra due soggetti antagonisti

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Il mercato immobiliare è suddiviso in sotto mercati che costituiscono sottoinsiemi più piccoli e specializzati del mercato. Il processo di identificazione di analisi dei submercati immobiliari è chiamato processo di segmentazione. La classificazione dei segmenti di mercato dipende dalla struttura del mercato e dalle finalità della classificazione medesima.

Il segmento di mercato è formato da unità immobiliari destinate ad uso direzionale. Si tratta di un comparto abitativo nel quale gli immobili presentano una discreta uniformità edilizia. Gli immobili sono prevalentemente in uso ai proprietari.

Nel segmento di mercato sono stati rilevati tre immobili simili a destinazione residenziale identificati per tipologia edilizia e costruttiva, dei quali sono noti i prezzi di vendita.

Ai fini dell'analisi economico-estimativa, il segmento di mercato analizzato in termini concreti, resta definito rispetto ai seguenti parametri:

Tipologia del Parametro	Definizione	Analisi del parametro di segmentazione del mercato
Localizzazione	Indica la localizzazione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico, in funzione dei livelli di rendita di posizione.	Zona residenziale / popolare del Comune di Montecchio Maggiore (VI). (Alte Ceccato)
Tipo di contratto	Indica se si tratta di compravendite, affitti o altro (permuta, leasing, ecc)	Compravendita
Destinazione	Indica se si tratta di contratti per abitazione, ufficio, attività commerciali, artigianali, agricole, industriali o terziarie.	Residenziale, ed attività terziarie ad esso collegate.
Tipologia immobiliare	Indica se si tratta di contratti relativi a fabbricati e a terreni, se si tratta del mercato dell'usato, del ristrutturato, del nuovo o seminuovo, se si tratta di condominio (appartamenti, mansarde, monovani) o in proprietà esclusiva.	Appartamento vetusti (bicamere – tricamere) con autorimessa / posto auto.
Tipologia edilizia	Si riferisce ai caratteri dell'edificio (es. edifici multipiano, villette, case coloniche, opifici, complessi immobiliari, ecc)	Edificio condominiale.
Dimensione	Indica se si tratta di unità immobiliari piccole, medie o grandi.	Medie dimensioni
Caratteri della domanda e dell'offerta	Mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato: dal singolo privato all'impresa.	Compravendita fra privati.
Forma di mercato	Mira a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza dal lato della domanda e dell'offerta.	Concorrenza monopolistica

Comparativo A

Tipo di fonte: Compravendita
 Data Contratto: 15/02/2017 Notaio Gianfranco di Marco
 Catasto: N.C.E.U. Montegaldella:
 fg. 9, mappale 436 sub. 7-9.
 Descrizione: Appartamento bicamere al piano primo composto soggiorno/pranzo, angolo cottura, due camere, bagno e wc, due poggiosi, oltre che locale sgombero al piano terra oltre che da autorimessa.
 Indirizzo: Via Magellano.
 Anno costruzione: 1983
 Superfici principali: Appartamento 82 mq. Poggioli mq. 14,5
 Superficie accessoria: Autorimessa mq. 19 + locale sgombero mq. 40,0
 Prezzo convenuto: 50.400,00
 Prezzo unitario: Mq. ragguagliati 95,85. **€/mq. 525,82**

Comparativo B

Tipo di fonte: Compravendita
 Data Contratto: 09/12/2015 rep. 33.842 Notaio Mario Misomalo
 Catasto: N.C.E.U. Montegaldella:
 Fg. 9, mp. 304, sub. 4 e 8.
 Descrizione: Appartamento bicamere al piano rialzato composto da zona ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due bagno, 1 ripostiglio, n. 2 camere e due poggiosi.
 Indirizzo: Via Monte Grappa.
 Anno costruzione: 1984
 Superfici principali: Appartamento 93 mq. Poggiolo mq. 12,0
 Superficie accessoria: Autorimessa mq. 26
 Prezzo convenuto: 80.000,00
 Prezzo unitario: Mq. ragguagliati 109,60. **€/mq. 729,90**

Comparativo C

Tipo di fonte: Compravendita
 Data Contratto: 08/08/2016 rep. 47.324 Notaio Mario Caracciolo
 Catasto: N.C.E.U. Montegaldella:
 fg. 9, mp. 38, sub. 19, 36.
 Descrizione: Appartamento tricamere al piano primo composto da zona ingresso, soggiorno - cucina, disimpegno, bagno, n. 3 camere, n. 1 poggiolo ed autorimessa
 Indirizzo: Via Roma.
 Anno costruzione: 1983
 Superfici principali: Appartamento 93 mq. Poggiolo mq. 9,5
 Superficie accessoria: Autorimessa mq. 21
 Prezzo convenuto: 66.000,00
 Prezzo unitario: Mq. ragguagliati 106,35. **€/mq. 620,59**

Trattasi di prezzi medi pari ad €/mq. 625,00, relativi ad appartamenti vetusti anche parzialmente ristrutturati, che hanno in ogni caso mantenuto tutti gli elementi principali e strutturali dell'edificio, costruiti agli inizi degli anni '80, con classe energetica compresa tra "D ed F".

Borsinoimmobiliare.it
Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali

Montegaldella - VI

Via Amerigo Vespucci 8 1 Cerca indirizzo

Zona Centro Storico

Via Amerigo Vespucci, 8
Via Amerigo Vespucci, 8, 36047
Montegaldella VI Indicazi...

[Visualizza mappa più grande](#)

Via Amerigo Vespucci, 8
Via Amerigo Vespucci
Via F. Magellano
Via A. Pigafetta
Via A. Pigafetta
Via Amerigo Vespucci

ABITAZIONI CIVILI

643 €/mq	713 €/mq	784 €/mq
----------	----------	----------

Sentite le Agenzie Immobiliari che operano in zona, preso atto del valore del borsino immobiliare per appartamenti a nuovo minimo pari ad €/mq. 643, max €/mq. 713, il prezzo finale di vendita per appartamento simili bicamere costruiti agli inizi degli anni '2000 potrebbe oscillare tra un minimo di €. 75.000 ed un massimo di €. 85.000.

Tenuto conto delle suddette valutazioni e di tutto quanto esposto, considerate le buone condizioni manutentive e di conservazioni dei beni che non necessitano nell'immediato di interventi di manutenzione straordinaria, si ritiene equo attribuire al bene in oggetto un valore unitario di **700 €/mq.** per l'appartamento ed **400 €/mq.** per l'autorimessa al piano interrato.

BICAMERE PT. con giardino e pertinenze:

mq. lordi 114,10 Valore €. 700,00/mq.

Valore €. 79.870,00;

Autorimessa PS1:

mq. lordi 42,9 Valore €. 400,00/mq.

Valore €. 17.160,00;

Totale €. 97.030,00.

INDICAZIONI SUL PIU' CONVENIENTE E MIGLIOR USO

Per stimare il valore di mercato il valutatore deve prima determinare il più conveniente e miglior uso, o quello più probabile (*HBU – highest and best use*).

L' *highest and best use (HBU)*, ossia il più conveniente e miglior uso, è l'uso che presenta il massimo valore di trasformazione o di mercato tra gli stessi valori prospettati per un immobile. L'HBU è la destinazione alla quale corrisponde il valore massimo tra il valore attuale e i possibili valori di trasformazione.

L'HBU indica quindi la destinazione maggiormente redditizia.

Il valore di stima per l'HBU è il valore atteso, calcolato come media del valore nell'uso attuale e dei valori di trasformazione negli usi alternativi enunciati.

La scelta dell'HBU si riferisce a utilizzazioni:

- Fisicamente e tecnicamente realizzabili (vincolo tecnico)
- Legalmente consentite (vincolo giuridico)
- Finanziariamente sostenibili (vincolo di bilancio)
- Economicamente convenienti rispetto alla destinazione attuale (criterio economico)

Dalle indagini di mercato la destinazione più redditizia dell'immobile oggetto di valutazione è quella attuale (residenziale), in quanto si presuppone che il valore di mercato attuale sia maggiore dei possibili valori di trasformazione degli usi alternativi.

L'HBU corrisponde al più probabile valore di mercato oggetto di valutazione.

APPLICAZIONE DEI PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE

Il valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul (libero) mercato. I metodi più comuni, utilizzati per stimare il valore di mercato, comprendono il metodo del confronto di mercato (*market comparison approach*), il metodo finanziario (*income approach*), il metodo dei costi (*cost approach*) e la stima monoperametrica.

PROCEDIMENTO DI STIMA APPLICATO

Il procedimento applicato per la valutazione immobiliare è il Market Comparison Approach (MCA), ossia il procedimento di stima del prezzo di mercato e del reddito degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, in questo caso offerti in vendita a prezzo noto.

Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale: "il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili".

Sostanzialmente il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico – economiche.

Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche quantitative immobiliari e sono il perno dell'analisi.

La scelta delle caratteristiche da introdurre nell'MCA è legata principalmente alle caratteristiche prese in considerazione dai compratori e dai venditori nel particolare segmento di mercato, perché si intende:

- a) stabilire una condizione di verosimiglianza con le scelte compiute dai soggetti e dagli operatori di mercato;
- b) simulare fedelmente il meccanismo di mercato in rapporto alle aspettative dei contraenti;

- c) rendere plausibile la stima nelle fasi di svolgimento, nella interpretazione e nella dimostrazione dei risultati.

Il MCA si può applicare a tutti i tipi di immobili quando si dispone di dati di confronto rilevati nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare.

MISURAZIONI IMMOBILIARI

La misura delle superfici degli immobili è svolta con un rilievo metrico secondo lo standard del "Codice delle valutazioni immobiliari", IV Edizione di Tecnoborsa 2012, la Norma UNI 10750 Agenzie Immobiliari e dal Manuale del Consiglio Nazionale dei Geometri.

Per l'analisi estimativa della superficie principale è stata considerata la SEL (**Superficie Esterna Lorda**) dell'immobile.

STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Adeguamenti e correzioni della stima:

Lotto 001:	+ €.	97.030,00
• Spese di regolarizzazione urbanistica e catastale:	- €.	1.000,00
• Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente		Nessuno
• Spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente		Nessuno
• Spese condominiali ordinarie previste relative all'ultimo biennio:	- €.	-----
• Riduzione del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per immediata vendita giudiziaria che renda comparabile e competitivo l'acquisto in sede giudiziale rispetto all'acquisto nel libero mercato. Totale 96.030,00 – 15 % =	- €..	14.404,50
	= €.	<u>81.625,50</u>
Valore intero €.		81.625,50
QUOTA DI ½ Pignorata:	(€.	81.625,50/2)
PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE ARROTONDATO:	€.	40.812,75

Pari ad arrotondabili €. 40.800,00

QUESITO 12: VALUTAZIONE DELLA SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA DI ½ PIGNORATA:

Il pignoramento ha per oggetto la quota di ½ di un appartamento bicamere al piano terra con relativa autorimessa al piano interrato. L'appartamento al piano terra presenta un unico accesso dal vano scale condominiale, il frazionamento in due unità al fine di individuare in natura la quota di ½ pignorata anche se tecnicamente realizzabile, comporterebbe per la sua attuazione un progetto edilizio di ristrutturazione con relativi costi (demolizioni, nuove compartimentazioni, pavimenti, rivestimenti, nuovi impianti tecnologici) che a lavori conclusi non a giustificare il valore di mercato finale. L'autorimessa al piano interrato con un unico portone di ingresso dalla corsia carraia di uso comune non risulta frazionabile in due distinte unità. Alla luce di quanto sopra esposto la divisione in natura al fine di individuare la quota di ½ pignorata considerata la conformazione e la natura del bene, non risulta fattibile.

QUESITO 13: ACQUISIZIONE CERTIFICATO DI RESIDENZA / STATO FAMIGLIA / STATO CIVILE.

Si allegano alla presente stato di famiglia, residenza e stato civile dell'esecutato e della moglie rilasciati dal Comune di Montegaldella in data 18.11.2019.

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA:

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS) ed in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo agli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- il valutatore ha ispezionato di persona la proprietà;

Il richiedente è consapevole che il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile; nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese da chiunque sulla base del medesimo rapporto di valutazione. Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva trattativa dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Il Tecnico valutatore incaricato

Geom. Riello Samuele

Creazzo 18.12.2019

(documento sottoscritto digitalmente)

Ad esclusione delle procedure di Autorità Giudiziaria, è vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento ed ogni riferimento allo stesso o alle somme valutative in esso contenute, ai nomi dei valutatori ed alle associazioni a cui sono iscritti, senza il consenso scritto del tecnico incaricato.