



TRIBUNALE di VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare R.G. n. 190/2021

Udienza 23.06.2022 ore 9,00

Giudice dell'Esecuzione: **DOTT. PRENDINI LUCA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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



Appartamento situato al piano terzo con autorimessa, Comune di Vicenza (VI), Via Giambattista Nievo
civ.38/40 interno 5



L'Esperto incaricato: **Geometra Francesca Gasparotto**

Iscritta all'Albo Geometri della provincia di Vicenza al n° 2525 – Iscritta all'Albo dei CTU del Tribunale di Vicenza dal 28.10.2003,

Qualifica Rev Recognised European Valuer REV – IT/CNG e GL/2023/8, Con studio professionale a Romano d'Ezzelino (VI) in Via S.

G. B. De La Salle, 13- telefono & telefax +39.0424.36397 – @mail @pecfrancesca.gasparotto @geopec.it

a) **Diritto** (pag. 6): proprietà piena in quote tra loro uguali

Bene (pag. 11): trattasi di appartamento al piano terzo con autorimessa e cantina.

Ubicazione (pag.8): Comune di Vicenza, Via Giambattista Nievo civ.38/40 (VI)

Stato (pag. 9): lo stato di conservazione dell'immobile è scarso.

Lotto (pag. 37): Unico

Dati Catastali attuali (pag. 06): Comune di Vicenza

Fg. 78 part.512- catasto urbano:

sub.13 (appartamento)

sub.7 (autorimessa / cantina)

Differenze rispetto al pignoramento (pag.20): non ci sono incongruenze.

Irregolarità/abusi (pag. 24): ci sono delle irregolarità

Valore di mercato (pag. 34): € 96.000,00.

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag.29) € 63.500,00

Vendibilità (pag. 35): scarsa.

Motivo: l'immobile presenta uno stato manutentivo scarso

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

Occupazione (pag. 35): l'immobile è occupato dagli esecutati e altre persone

Titolo di occupazione: proprietà

Oneri: NO

Problemi particolari/ informazioni utili : difformità urbanistiche presenti sia nella distribuzione interna e nella sagoma del fabbricato (pag.24) e incongruenza degli stati civili rispetto a quelli citati nell'atto di compravendita (pag.36).

APE (pag.19):si, classe energetica F.

Visti gli artt. 568 C.p.c. e 173 bis disp. Att. C.p.c., visto il Vademecum per l'esperto, la check list per l'esame della documentazione, il modello di scheda sintetica e di perizia, documenti tutti che vengono consegnati all'esperto, da intendersi ivi richiamati e ai quali si rinvia, il Giudice dispone che l'esperto provveda a compiere tutte le attività indicate nelle dette norme e documenti e, segnatamente:

- verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice quelli incompleti, mancanti o inadeguati; l'esperto deve procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. entro trenta (30) giorni dal presente giuramento, depositando in PCT la relativa check list;
- identificare i diritti reali e gli immobili oggetto di pignoramento, ivi compresi i confini e i dati catastali attuali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento; al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI. L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa;
- nel caso di irregolarità catastali provveda alla regolarizzazione (Docfa), purchè non si tratti di irregolarità catastali connesse ad abusi edilizi;
- precisare se vi siano discrasie tra i dati catastali del pignoramento e quelli effettivi all'epoca del pignoramento stesso, specificando se dette discrasie importino incertezza nell'individuazione dei beni colpiti dal pignoramento;
- descrivere gli immobili medesimi, in particolare la tipologia, conformazione, epoca e caratteristiche costruttive, stato di manutenzione;
- predisporre certificazione energetica, se assente e necessaria, avvalendosi se del caso di ausiliario;
- determinare il valore del compendio pignorato, avuto riguardo al diritto sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.), esprimendo anche un giudizio finale sulla concreta appetibilità e possibilità di vendita del bene, in relazione ai luoghi, allo stato, ecc.;
- nel caso si tratti di quota indivisa: valuti se sia possibile procedere alla separazione in natura della quota del debitore esecutato; ovvero verifichi se il compendio sia comodamente divisibile, predisponendo in tal caso progetto di divisione, completo con gli eventuali conguagli e le eventuali servitù; ovvero fornisca la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita;



- formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità, acquisendo il relativo certificato, ed elencare le pratiche edilizie svolte relative all'immobile; in caso di irregolarità urbanistiche o edilizie precisare il CTU se gli abusi siano sanabili o meno, specificando, nel primo caso, i costi di sanatoria, nel secondo il valore dell'area di sedime, meno i costi di abbattimento;
- verificare lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verificare la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; verificare, in caso di locazione, la congruità del canone, secondo i parametri di cui all'art. 2923 c.c.;
- individuare i precedenti proprietari nel ventennio ed elencare ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), acquisendo la relativa documentazione;
- indicare la presenza di vincoli ed oneri, anche condominiali, gravanti sul bene di cui all'art. 173 bis d.a. c.p.c. n. 4-5), in particolare l'esistenza di diritti reali non opponibili al creditore ipotecario ex art. 2812 c.c. (il cui valore deve essere stimato, in quanto saranno cancellati con il decreto di trasferimento), l'esistenza di altri vincoli o oneri opponibili alla procedura e all'aggiudicatario, le formalità che saranno cancellate a seguito dell'emissione del decreto di trasferimento (ipoteche, pignoramenti, sequestri, diritti reali di cui all'art. 2812 c.c.);
- fornisca altresì le seguenti informazioni, utili ai soggetti eventualmente interessati:
 - l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
 - eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
 - eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 - eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);
 - eventuali cause in corso.



Svolgimento delle attività in preparazione alla stesura della relazione finale

- Il giorno 08 Giugno 2021 avveniva la mia nomina e del Custode;
- Il giorno 20 Giugno 2021 prestavo giuramento telematico;

Per la redazione della presente perizia sono stati eseguiti i seguenti, indispensabili, accertamenti peritali:

- in data 24.06.2021,04.05.2022 verifica telematica, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza -Territorio- (servizi Catastali), al fine di ottenere copia di visure, mappe e planimetrie;
- in data 25.10.2021, verifica della completezza della documentazione depositata, ex art. 567 c.p.c., depositando, in PCT la relativa check list;
- in data 28.09.2021, avveniva il 1° sopralluogo, l'immobile è stato aperto dall'esecutato
Nell'occasione ho realizzato:
 - una verifica dello stato dei luoghi;
 - un rilievo dell'immobile internamente;
 - un' accurata documentazione fotografica sia interna che esterna;Successivamente si è svolto un ulteriore sopralluogo per la verifica della caldaia e di alcune misurazioni di controllo.
- in data 31.07.2021, richiedevo l'accesso agli atti presso il Comune di Vicenza;
- il 24.02.2022, attraverso accesso diretto acquisivo documentazione urbanistica fornita dall'ufficio tecnico e informazioni sull'immobile;
- in data 13.04.2022, richiedevo incontro con l'ufficio tecnico ;
- invio telematico alla cancelleria del Tribunale mediante PCT in data 17.05.2022.

Identificazione e provenienza del bene oggetto d'esecuzione

Diritto:

l'immobile oggetto di esecuzione è situato presso il comune di Vicenza (VI) in Via Giambattista Nievo civ.40, trattasi di appartamento al piano terzo e garage /cantina al piano terra.

E' doveroso realizzare un elenco cronologico degli eventi anteriormente al ventennio per poter determinare la provenienza del bene:

- Con atto di compravendita (**vedi all.1**) in data 21.12.1989 rep.n.74.723 e trascritto il 19.010.1990 ai n.ri 1007/768, rogante Notaio Dott. Giuseppe Novello dove vendeva la piena proprietà a per la quota intera il seguente immobile:

Comune di Vicenza, Sezione L foglio 5 particella 512:

-sub.13 , categoria A/3

-sub.7, categoria C/6

- Con atto di compravendita (**vedi all.2**) in data 10.08.2007 rep.n.41.060 e racc. n. 11.658 e registrato il 16.08.2007 al n.ro 1493, rogante Avv. Gianfranco di Marco dove vendevano la piena proprietà con quote tra loro uguali



Comune di Vicenza, foglio 78 particella 512:

-sub.13 , categoria A/3

-sub.7, categoria C/6

Pertanto a seguito di questi eventi

risultano

pieni proprietari con quote tra loro uguali Comune di Vicenza– provincia di Vicenza - catasto fabbricati - particella al foglio 78 particella 512 **sub.13** – Categoria A/3 - cl.5- Consistenza 6,5 VANI- Rendita euro 503,55 – Via Giambattista Nievo civ.40;

pieni proprietari con quote tra loro uguali Comune di Vicenza – provincia di Vicenza - catasto fabbricati - particella al foglio 78 particella 512 **sub.7** – Categoria C/6 - cl.6- Consistenza 13 MQ - Rendita euro 63,11- Via Giambattista Nievo civ.40;

Si segnala quanto riscontrato nell'atto di compravendita:

- il terreno sul quale sorge il fabbricato di cui sono porzioni gli immobili oggetto di vendita è gravato da servitù di tubazioni sotterranee;
- al paragrafo abitabilità si precisava che l'immobile era privo di Abitabilità ; dopo accurate indagini risulta essere stata rilasciata correttamente e allegata all'inquadramento urbanistico a pag.24.

presso l'agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio (VEDI ALL.3A-3B):

○ Comune di **VICENZA**

CATASTO FABBRICATI

1-Sezione Urbana - Foglio 78 – Particella 512 - **Subalterno 13** categoria A/3 abitazione tipo economico – classe 5 - Consistenza 6,5 VANI – Rendita Catastale euro 503,55 -Indirizzo Via Giambattista Nievo – piano 3 per la quota intera di proprietà (1/1)

○ Comune di **VICENZA**

CATASTO FABBRICATI

2-Sezione Urbana - Foglio 78 – Particella 512 - **Subalterno 7** categoria C/6, stalle, scuderie –classe 6 - Consistenza 13 mq – Rendita Catastale euro 63,11- Indirizzo Via Giambattista Nievo – piano terra - per la quota intera di proprietà (1/1)



con atto di Pignoramento Immobiliare

○ Comune di **VICENZA**

CATASTO FABBRICATI

1-Sezione Urbana - Foglio 78 – Particella 512 - **Subalterno 13,** categoria A/3 - Consistenza 6,5 VANI – Indirizzo Via Giambattista Nievo civ.38, rispettivamente a:

○ Comune di **VICENZA**

CATASTO FABBRICATI

2-Sezione Urbana - Foglio 78 – Particella 512 - **Subalterno 7** categoria C/6,- Consistenza 13 mq - Indirizzo Via Giambattista Nievo civ.40 rispettivamente a:

Sovrapposizione Ortofoto con mappa catastale (all.4)



PARTICELLA 512

Viste le caratteristiche del mercato locale, fatte le opportune considerazioni e valutazioni, la sottoscritta esperta ritiene che i beni pignorati, per una maggiore possibilità di vendita, debbano essere considerati come **LOTTO UNICO**.

I confini:

dell'Unità Immobiliare identificata con Comune di Vicenza Fg.5 part.512 :

per l'appartamento NSEO, strada, parete libera, parete libera , parte comune;

per il garage NSEO, strada , parete libera, parete libera, altra unità immobiliare;



Foto da Via Giambattista Nievo



Foto da cortile interno





Foto da cortile interno



Foto da terrazzo di proprietà



A seguito delle informazioni recepite presso l'ufficio tecnico del Comune di Vicenza, nel 1958 la Cooperativa Edilizia Vicentina "il nostro tetto" ha realizzato un gruppo di 21 fabbricati in Viale Trieste ora Via Giambattista Nievo; l'oggetto della presente stima è un appartamento situato all'interno di questa zona.

L'immobile è situato a circa 5 km dal centro e vicino tutti i servizi, quali bar, supermercati, banche, oltre a scuole primarie e secondarie di primo grado, la biblioteca, l'ufficio postale e le farmacie.

Composto da n. 2 Unità immobiliari, una residenziale e una accessoria alla residenza, con le rispettive parti comuni.

Considerando la data della licenza edilizia e la tipologia costruttiva tipica di quell'epoca si considera che l'immobile sia stato edificato intorno al 1958 circa.

La struttura portante dell'immobile si presume sia di tipo misto (laterizio/c.a.), fondazioni in calcestruzzo, solai in laterocemento, copertura a falde e lattonerie in rame; esternamente i muri sono tinteggiati.

L'accesso all'unità abitativa avviene tramite l'entrata principale "comune" mentre il garage è accessibile per mezzo di una scala comune attraversando l'entrata principale o attraversando il cortile interno.

Come si può vedere dalla documentazione fotografica allegata di seguito, l'immobile è arredato e abitato dagli esecutati.



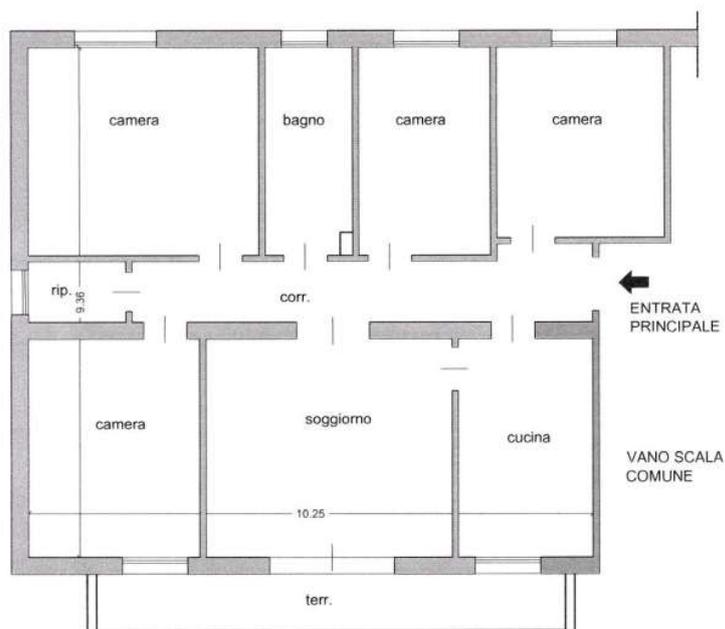
L'immobile è composto da DUE unità immobiliari per la quota intera :

unità residenziale [SUB 13](#)

unità ad uso autorimessa [SUB 7](#)

[Unità ad uso residenziale \(SUB.13\)](#)

all.5



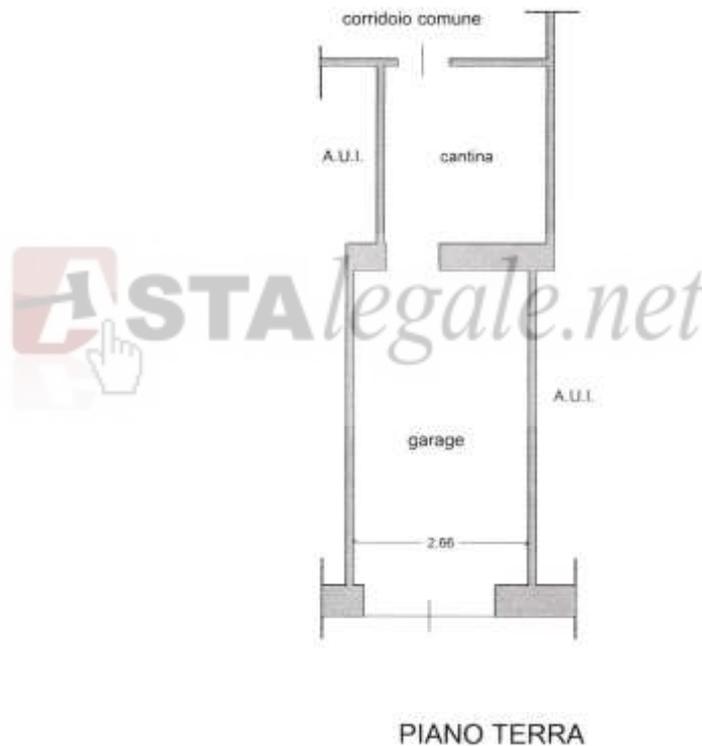
PIANO TERZO INT.5

| | |
|-----------------------------------------------|----------|
| Superficie netta di calpestio del piano terzo | Mq 94,20 |
| Superficie netta di calpestio terrazze | Mq 8,75 |
| Altezza netta del piano terzo | MI 3,00 |

L'appartamento situato al piano terzo è così distribuito:

dall'entrata principale un lungo corridoio centrale separa la zona giorno dalla zona notte; la zona giorno è composta da una cucina separata e da un ampio soggiorno/pranzo dotato di terrazza mentre la zona notte è composta da quattro ampie camere, un ripostiglio e un bagno.

Unità ad uso autorimessa /cantina (SUB.7).



| | |
|-----------------------------------------------|----------|
| Superficie netta di calpestio del piano terra | Mq 19,87 |
| Altezza netta del piano terra | MI 2,00 |

E' possibile accedere al garage / cantina tramite l'uso di una scala comune interna o attraversando il cortile interno; il posto auto è accessibile attraverso un portone di alluminio, con apertura manuale.

Si segnala lo stato di degrado del locale e di pericolo dal punto di vista impiantistico:

- privo di tinteggiatura;
- con impianti esterni e privi di qualsiasi tipo di protezione;



Descrizione dettagliata delle finiture dell'unità abitativa e autorimessa / cantina

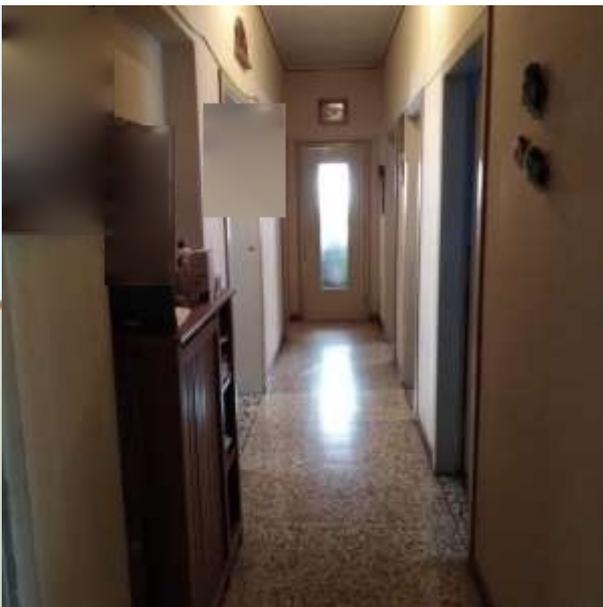
Con il supporto della documentazione fotografica si rappresenta lo stato dell'immobile di seguito descritto:

| | |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Caratteristiche strutturali: | |
| Strutture verticali: | materiale: si presume laterizio/c.a. condizioni: sufficienti |
| Solai: | tipologia: si presume laterocemento condizioni: ----- |
| Scale comuni: | tipologia: ----- materiale: calcestruzzo ubicazione: al centro del condominio servoscala: no ascensore: no |
| Componenti edilizie e costruttive: | |
| Cancello carraio e cancello pedonale: | tipologia: a battente materiale: ferro apertura: manuale condizioni: sufficienti |
| Infissi interni: | tipologia: a battente , materiale: legno tamburato , condizioni: scarse |
| Infissi esterni: | tipologia: doppia anta a battente , materiale: alluminio protezione: tapparelle , materiale protezione: plastica , condizioni: sufficiente |
| Manto di copertura: | materiale: tegole, condizioni: sufficienti |
| Pavim. Esterna / marciapiedi: | materiale: cemento, condizioni: sufficienti |
| Piazzale esterno | materiale: ghiaino condizioni: sufficienti |
| Pavim. Interna abitazione: | materiale: piastrelle di veneziana condizioni: sufficienti |
| Pavim. Interna garage: | materiale: calcestruzzo condizioni: sufficienti |
| Portone di ingresso unità abitativa: | tipologia: anta a battente, materiale: portoncino blindato rivestito in legno condizioni: sufficienti |
| Impianti: | |
| Gas: | tipologia: con tubazioni a vista in parte sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, condizioni: non verificabile, conformità: non accertabile |
| Elettrico: | tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: non accertabile |
| Idrico: | tipologia: sottotraccia, condizioni: non verificabili, conformità: non accertabile |
| Termico: | tipologia: autonomo; alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, diffusori: radiatori in ghisa, condizioni: sufficienti, conformità: non accertabile. Note: il riscaldamento dell'appartamento avviene a mezzo di caldaia IMMERGAS modello NIKE STAR 23 KW, potenza termica nominale KW 24., Rendimento termico utile a Pn max. 89.80 |

Si precisa che le foto interne sono state scattate a Settembre 2021.

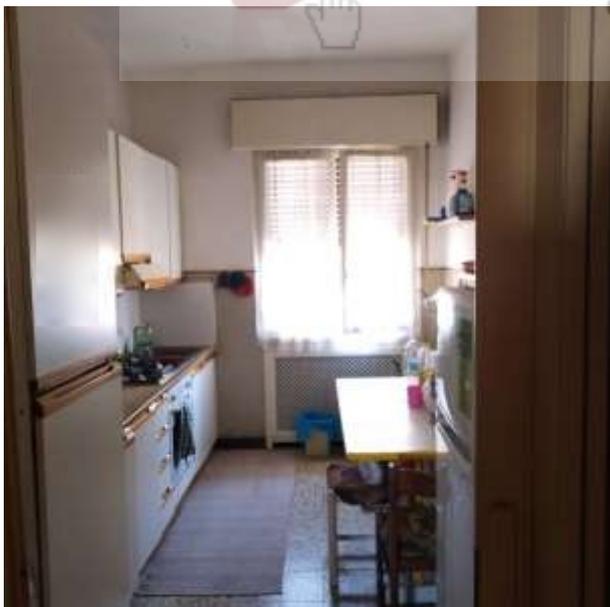


entrata principale

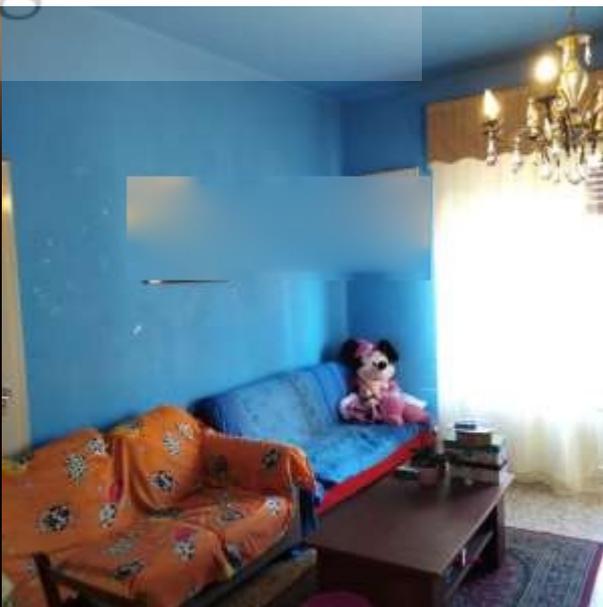


corridoio centrale

The logo for ASTAlegale.net, featuring the word 'ASTA' in a bold, red, sans-serif font, followed by 'legale.net' in a smaller, grey, sans-serif font. A hand cursor icon is positioned over the 'A' in 'ASTA'.



cucina



soggiorno



soggiorno



terrazzo



camera singola



ripostiglio con vetro serramento rotto





camera matrimoniale

bagno



camera singola

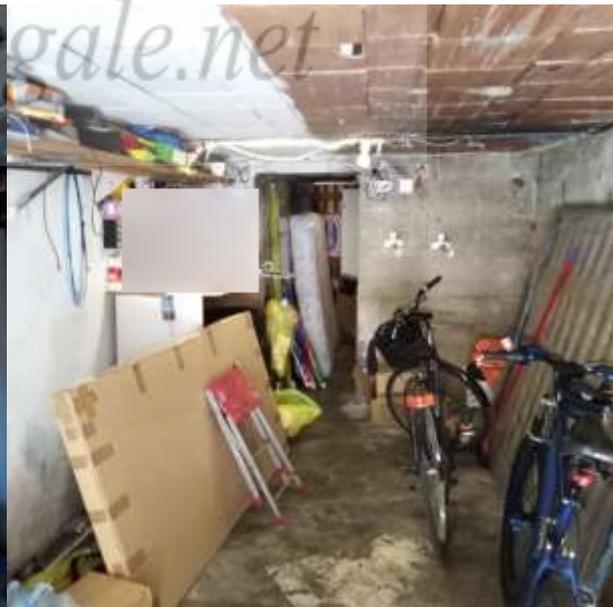
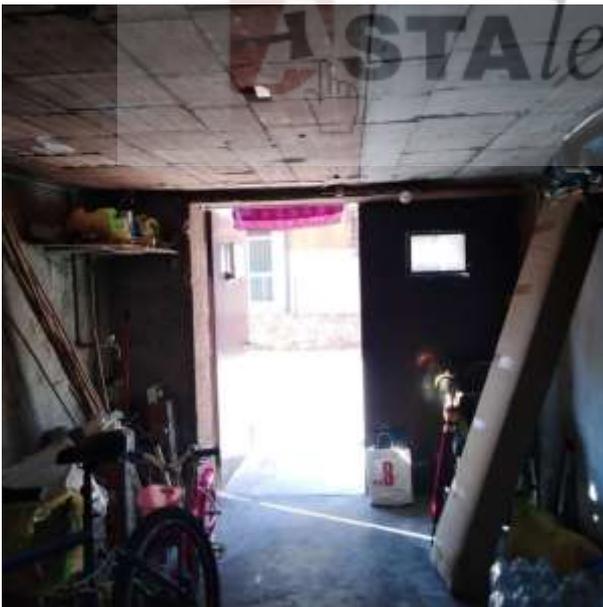
camera singola





Corridoio interno comune per accedere al garage/cantina

entrata esterna garage



Garage/cantina





Garage/cantina



posizione contatori gas su cortile esterno comune



Posizione contatori enel interno immobile



Per gli impianti la rispondenza alla vigente normativa

Si precisa che non è stato possibile acquisire documentazione o certificazione finalizzata alla verifica e allo stato degli impianti, tutti i dati provengono da un controllo visivo effettuato durante il sopralluogo, pertanto la sottoscritta ritiene che gli stessi impianti debbono **essere oggetto di puntuale verifica** realizzata da un tecnico professionista.

Certificazione energetica e libretto d'impianto

E' stata redatta in data 16.05.2022 , si evince la **CLASSE ENERGETICA F** dell'immobile.(all.6)
Il libretto d'impianto era presente.(all.7)

Necessità di interventi manutentivi urgenti

A seguito del sopralluogo eseguito e verificando quanto era riportato nel libretto d'impianto si segnala la necessità di un intervento manutentivo urgente consistente nella realizzazione del foro di areazione da compiere nella parte bassa della muratura.

Come già rilevato a pag.19, nel locale ad uso garage, si segnala la verifica dell'impianto elettrico " esterno " privo di qualsiasi tipo di protezione.

Tabella superfici con rapporti mercantili e calcolo superficie commerciale

Si riporta di seguito tabella con il calcolo della superficie commerciale dell' immobile, con l'indicazione delle superfici lorde dei rapporti mercantili assunti per il caso in esame.

| Descrizione e Acronimo | SEL Mq. | Rapporti Mercantili | Mq. commerciali | Tipo caratteristica | |
|------------------------|---------|---------------------|-----------------|---------------------|--------------|
| Sup. principale | SUP | 110,00 | 100% | 110,00 | Quantitativa |
| Balconi-terrazzi | BAL | 9,00 | 30% | 2,70 | Quantitativa |
| Cantina | CAN | 0,00 | 60% | 0,00 | Quantitativa |
| Soffitta | SOF | 0,00 | 50% | 0,00 | Quantitativa |
| Autorimessa | AUT | 22,00 | 50% | 11,00 | Quantitativa |
| Posto auto esterno | PAS | 0,00 | 25% | 0,00 | Quantitativa |
| Giardino/scoperto | SCO | 0,00 | 10% | 0,00 | Quantitativa |
| Giardino/scoperto | SCO | 0,00 | 2% | 0,00 | Quantitativa |
| Superficie commerciale | | | 123,70 | Mq. | |

Descrizione storica catastale dell'immobile

La particella 512, classificata come ente urbano, ha una superficie pari a 753 mq. (all.8).

Per quanto riguarda i subalterni derivano da:

○ **foglio 78 particella 512 sub.13**

deriva da sez.urb. L foglio 5 particella 512 sub.13, variazione modifica identificativo del 06.12.2006 pratica n. VI 0285121 in atti dal 06.12.2006 per allineamento mappa, variazione del 24/08/2015 pratica n. Vi 0124349 per codifica piano incoerente, data presentazione planimetria 01.01.1964 prot.n.A.

○ **foglio 78 particella 512 sub.7**

deriva da sez.urb. L foglio 5 particella 512 sub.7, variazione modifica identificativo del 06.12.2006 pratica n. VI 0285121 in atti dal 06.12.2006 per allineamento mappa, data presentazione planimetria 01.01.1964 prot.n.A.

Attualmente presso l'agenzia delle entrate l'immobile è così censito:

○ Comune di **VICENZA**

CATASTO FABBRICATI

1-Sezione Urbana - Foglio 78 – Particella 512 - **Subalterno 13** categoria A/3 abitazione tipo economico – classe 5 - Consistenza 6,5 VANI – Rendita Catastale euro 503,55 -Indirizzo Via Giambattista Nievo – piano T-3, per le quote di :

○ Comune di **VICENZA**

CATASTO FABBRICATI

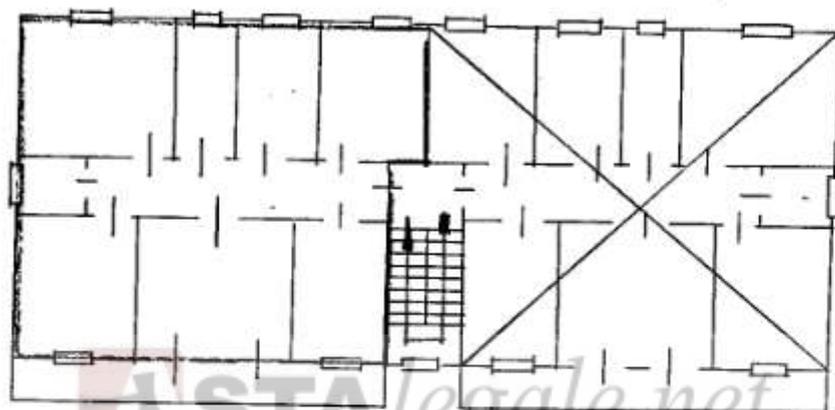
2-Sezione Urbana - Foglio 78 – Particella 512 - **Subalterno 7** categoria C/6- classe 6, consistenza 13 mq ,box, posti auto –classe 6 - Consistenza 13 mq – Rendita Catastale euro 63,11- Indirizzo Giambattista Nievo – piano terra , per le quote:

Osservazioni dati del pignoramento rispetto visure ed atti di provenienza

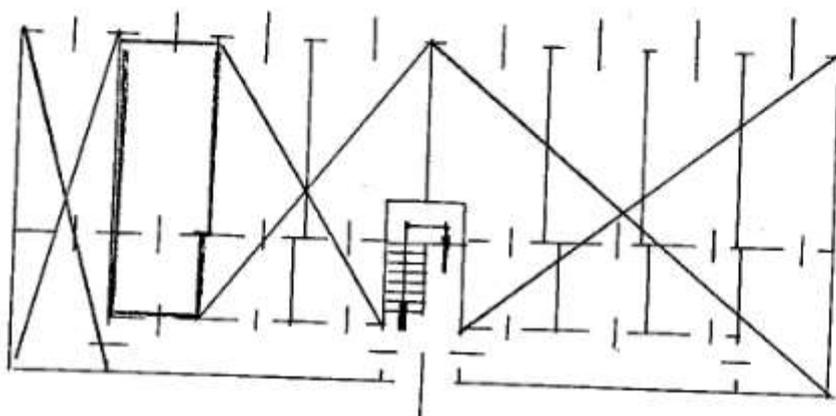
Non vi sono incongruenze .

p. 3^o

BN



P. a.
T. /



P. a.
T. e.

Foglio 78 particella 512 sub.7 e sub.13(ALL.10-11)



Difficoltà catastali

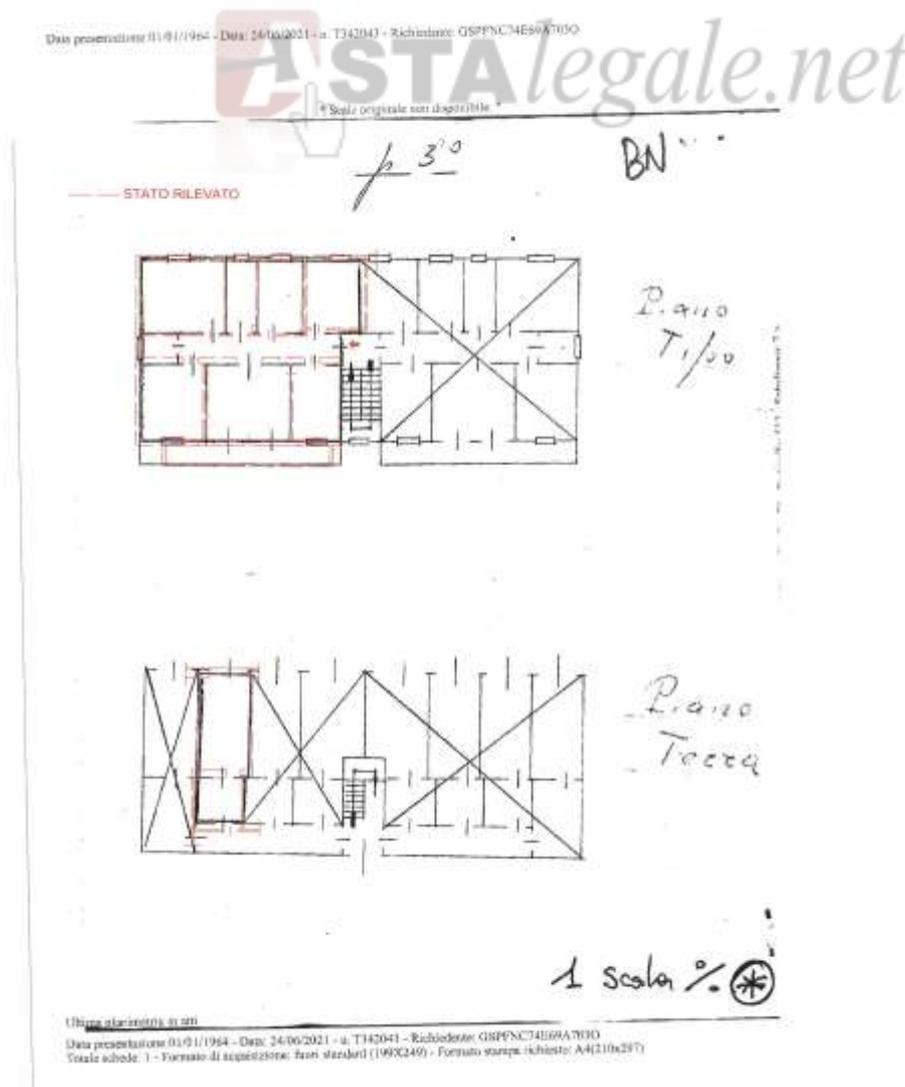
A seguito della sovrapposizione tra la situazione reale e quanto riportato nelle planimetrie catastali si riscontra che:

- le piante presentano delle difformità riguardanti la sagoma dell'unità, alcuni spostamenti dei muri interni, diversa posizione di alcune finestre esterne e la sagoma delle terrazze è più piccola; per quanto riguarda il garage, posto al piano terra, la sagoma del locale è leggermente più ampia, rispetto a quanto indicato in planimetria e le pareti interne sono spostate.

Si precisa che la planimetria è stata realizzata nel 1964 a mano con evidenti approssimazioni nel tratto identificativo della stessa, pertanto la sovrapposizione realizzata è da considerarsi puramente indicativa.

Per la quantificazione dei costi vedi pag. 34.

all.12



L'immobile urbanisticamente è inserito nella **ZTO – Zona B / Zona residenziale e mista di completamento**, (art.37 piano degli interventi) e più precisamente B2 con Uf (mq/mq) 1 e Hmax. 15 – non soggetto a vincolo.

Si premette che l'immobile è stato realizzato nel 1959 pertanto la documentazione a disposizione è limitata (soprattutto i disegni urbanistici).

Titoli urbanistici:

- o **Autorizzazione n.22247 P.G. e 4018 r.p. del 27.11.1957** ,dove il Comune di Vicenza autorizzava la soc. Edilizia Cooperativa “Il nostro tetto” a costruire un gruppo di fabbricati in Viale Trieste sez.L F.V particella 272-278 (all.13) ;

Sentito l'ufficio tecnico, in quell'epoca e con interventi così importanti, le tavole grafiche erano realizzate per piante tipo in base alla tipologia dell'immobile; in questo caso le tipologie erano 4,suddivise in pianta Tipo A, pianta Tipo B, pianta Tipo C, pianta Tipo D, pertanto:

- **Tipo A** (all.14) ;
- **Tipo B** (all.15) con l'unico prospetto tipo (all.16) ;
- **Tipo C** (all.17) ;
- **Tipo D** (all.18) ;

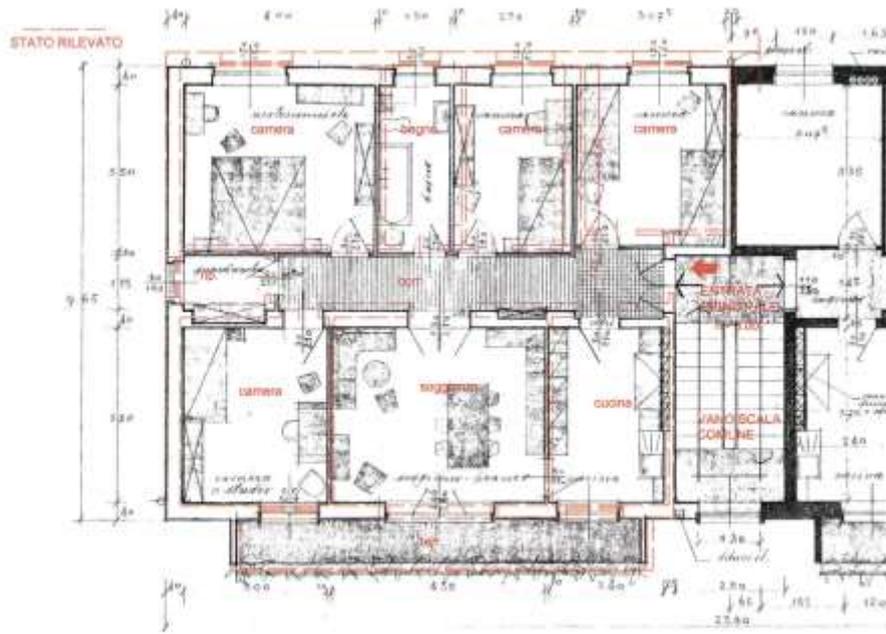
Anche per il piano terra, sede dei locali accessori, garage e cantina è stato realizzato un unico elaborato per tutto il gruppo di immobili presenti nella lottizzazione; (all.19)

- o **Autorizzazione per variante planimetrica n.22247 P.G. e 4018 r.p. del 27.11.1957 del 09.08.1958**, dove il Comune di Vicenza autorizzava la soc. Edilizia Cooperativa “Il nostro tetto” ad apportare una variante planimetrica al progetto approvato in data 05 dic.1957 sub.n. 22247 pg. (all.20)
- elaborato grafico con planimetria esterna; (all.21) ;
- elaborato grafico con planimetria esterna con riportati tutti gli estremi delle abitabilità degli immobili; (all.22)
- o Abitabilità del 24 Aprile 1959 nr. 4894 p.g. e nr.1023 u.p. (all.23 –all.24)

Diffformità edilizio-urbanistiche:

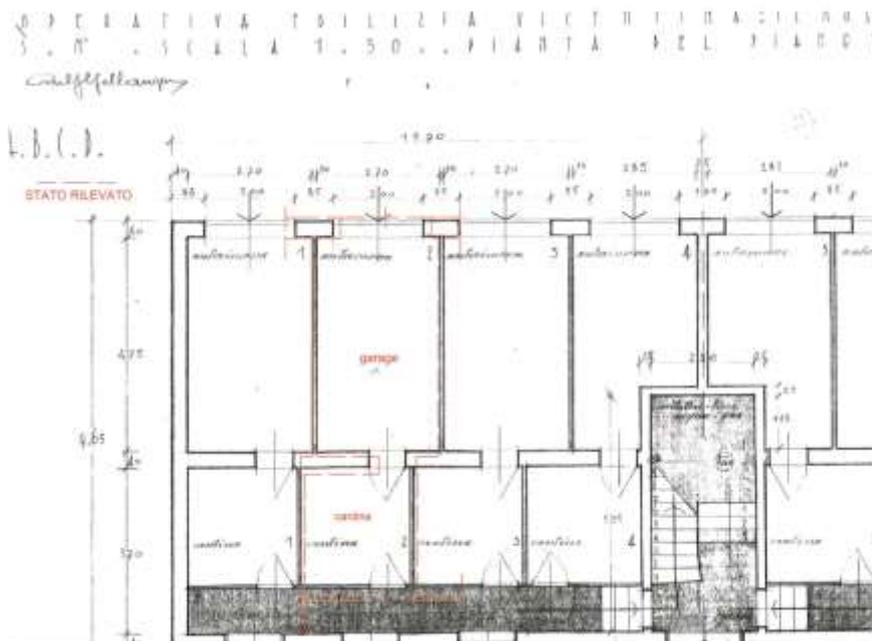
Si premette che la sovrapposizione del piano terzo è stata fatta sul fabbricato con tipologia C, in quanto rappresenta graficamente la pianta che assomiglia di più allo stato di fatto pertanto si rileva :

- la variazione della sagoma esterna dell'intero fabbricato;
- variazione della disposizione interna delle pareti soprattutto per la zona notte ;
- la terrazza è leggermente più grande;



Per il piano terra:

- variazione della sagoma esterna dell'intero fabbricato;
- variazione della disposizione interna ;
- variazione della posizione del portone;



Regolarizzazione edilizio-urbanistiche:

1) A seguito di un'attenta analisi dello stato autorizzato, dello strumento urbanistico e delle norme vigenti, dopo colloquio intercorso con l'ufficio urbanistica competente e aver realizzato delle misure di dettaglio, si è constatato che le difformità riscontrate nella sagoma (superiori alla tolleranza del 2%) e alle forometrie esterne dell'appartamento, su indicazione dell'Ufficio tecnico, devono essere considerate per l'intero complesso immobiliare considerato che la scrivente non ha titolo/autorizzazione di tutti i condomini per procedere a tale verifica.

Si precisa inoltre che risulta possibile applicare l'art. 34 co. 2 del DPR 380/2001, essendo palese che la demolizione dell'opera realizzata in parziale difformità non può avvenire senza pregiudizio statico della parte costruita in conformità. Il pagamento della sanzione amministrativa pecuniaria va calcolato quale doppio del costo di produzione stabilito in base alla legge n. 392/78 della parte dell'opera realizzata in difformità dall'Autorizzazione Edilizia, precisando che ciò, non costituisce sanatoria, ma permette di mantenere l'opera abusiva.

Si procederà considerando tale costo ricompreso nella percentuale di abbattimento del valore ordinario, che viene proposto nella misura del 15%.

Per quanto riguarda le modifiche interne possono essere regolarizzate con un permesso di costruire in sanatoria.

Si precisa che quanto sopra è una valutazione tecnica fatta dalla sottoscritta sulla base dei colloqui avuti, degli atti reperiti e della normativa vigente al momento della relazione e non costituisce certificazione di conformità, poiché determinazioni conclusive, anche diverse, potranno essere valutate dal Responsabile del procedimento, solo al momento della presentazione della domanda.

Va precisato, inoltre, che la regolarizzazione è post vendita a cura e spese dell'acquirente. Il costo della regolarizzazione è indicativo, in quanto il costo finale da sostenere potrà essere definito precisamente soltanto dopo la presentazione della relativa pratica edilizia all'ufficio tecnico comunale e il conseguente computo metrico estimativo per i lavori da eseguire. Eventuali differenze con quanto stimato sopra si considerano ricomprese nell'abbattimento finale proposto e applicato nella determinazione del valore di vendita forzata.

Per la quantificazione dei costi vedi pag. 33.

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

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

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

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

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

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

La **SEL** include:

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

La **SEL** non include:

- Le rampe di accesso esterne non coperte;
- I balconi, terrazzi e simili;

- Il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- Gli aggetti a solo scopo di arredamento architettonico;
- Le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Stima del valore di mercato con il metodo IVS-MCA

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

Le unità immobiliari di comparazione sono localizzate nella zona dove si trovano gli immobili o nelle vicinanze e sono da considerare appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Comparabile A

Comune di Vicenza, appartamento al primo secondo, in Via Giacomo Bedin civ.59
con superficie principale (SEL) di mq 96,00 terrazzi mq 16,00, garage mq 20, stato di manutenzione medio.
Atto di compravendita in data 11.03.2022 rep.n. 15301 racc. n. 12425.
Prezzo di vendita euro 117.000,00.

Comparabile B

Comune di Vicenza, appartamento al primo terzo, in Via Pietro Marco Zaguri civ.59
con superficie principale (SEL) di mq 101,00 terrazzi mq 15,20, garage mq 20,00 stato di manutenzione discreto. Atto di compravendita in data 22.02.2022 rep.n. 6884 racc. n. 5154.
Prezzo di vendita euro 142.500,00.

Comparabile C

Comune di Vicenza, appartamento al primo secondo, in Via Pietro Marco Zaguri civ.81
con superficie principale (SEL) di mq 81,00 terrazzi mq 8,00, garage mq 16,00 stato di manutenzione sufficiente. Atto di compravendita in data 31.01.2022 rep.n. 73135 racc. n. 37.024
Prezzo di vendita euro 72.000,00.

Tabelle esplicative e riassuntive per la valutazione con il metodo MCA: (all.27)

Si precisa che il comparabile B crea una divergenza tale da rendere la tolleranza superiore al 5% si decide pertanto di usare solo come comparabili A e C.

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI

| Prezzo di mercato e caratteristica | Comparabile A | | Contratto Comparabile B | | Comparabile C | | Subject |
|-----------------------------------------|---------------|--------------|----------------------------|--------------|---------------|-------------|---------|
| | | € 117.000,00 | | € 142.500,00 | | € 72.000,00 | |
| Prezzo totale (euro) | | | | | | | - |
| Data (mesi) | 1,87 | -€ 54,60 | 2,43 | -€ 86,69 | 3,17 | -€ 57,00 | |
| Superficie principale (m ²) | 96,00 | € 10.510,95 | 101,00 | € 6.757,04 | 81,00 | € 21.772,68 | 110,00 |
| Balconi (m ²) | 16,00 | -€ 1.576,64 | 15,20 | -€ 1.396,45 | 8,00 | € 225,23 | 9,00 |
| Cantina (m ²) | 0,00 | € 0,00 | 0,00 | € 0,00 | 0,00 | € 0,00 | 0,00 |
| Soffitta (m ²) | 0,00 | € 0,00 | 0,00 | € 0,00 | 9,00 | -€ 3.378,52 | 0,00 |
| Autorimessa (m ²) | 20,00 | € 750,78 | 20,00 | € 750,78 | 16,00 | € 2.252,35 | 22,00 |
| Posto auto esterno (m ²) | 0,00 | € 0,00 | 0,00 | € 0,00 | 0,00 | € 0,00 | 0,00 |
| Giardino (m ²) 10% | 0,00 | € 0,00 | 0,00 | € 0,00 | 0,00 | € 0,00 | 0,00 |
| Giardino (m ²) 2% | 0,00 | € 0,00 | 0,00 | € 0,00 | 0,00 | € 0,00 | 0,00 |
| Bagni * | 1 | € 0,00 | 2 | -€ 2.571,43 | 1 | € 0,00 | 1 |
| Stato di manutenzione (n) | 3 | -€ 30.000,00 | 4 | -€ 60.000,00 | 2 | € 0,00 | 2 |
| Livello di piano | 2 | € 1.755,00 | 3 | € 0,00 | 2 | € 1.080,00 | 3 |
| | | € 98.385,49 | | € 85.953,25 | | € 93.894,74 | |

VALORE MEDIO con MCA comparabili A - B - C * non compar.

DIVERGENZA 14,5%

FALSO < 5 %

VALORE MEDIO con MCA comparabili A - C * € 96.140,12

DIVERGENZA 4,8%

€ 777,20

VERO < 5 %

* si è considerato una durata anni 35 e vetustà anni 20



| LOCALIZZAZIONE | TABELLA DEI DATI | | | | VICENZA | Via Giambattista Nievo n° 40 | |
|---------------------------------------------|------------------|--------------|-------------------|------------|------------------------|------------------------------|---------------|
| | Comparabile A | | Comparabile B | | Comparabile C | | Subject |
| Ubicazione | Via Bedin | Giacomo n°59 | Via Pietro Zaguri | Marco n°59 | Via Pietro Zaguri n°83 | Via Giambattista Nievo n°40 | |
| Prezzo totale (euro) | € 117.000,00 | | € 142.500,00 | | € 72.000,00 | | |
| Data (mesi) | 11/03/2022 | | 22/02/2022 | | 31/01/2022 | | 06/05/2022 |
| Superficie principale (m ²) SEL | 96,00 | | 101,00 | | 81,00 | | 110,00 |
| Balconi e loggia (m ²) | 16,00 | | 15,20 | | 8,00 | | 9,00 |
| Cantina (m ²) | 0,00 | | 0,00 | | 0,00 | | 0,00 |
| soffitta (m ²) | 0,00 | | 0,00 | | 9,00 | | 0,00 |
| Autorimessa (m ²) | 20,00 | | 20,00 | | 16,00 | | 22,00 |
| Posto auto esterno (m ²) | 0,00 | | 0,00 | | 0,00 | | 0,00 |
| giardino (m ²) 10% | 0,00 | | 0,00 | | 0,00 | | 0,00 |
| giardino (m ²) 2% | 0,00 | | 0,00 | | 0,00 | | 0,00 |
| Bagni | 1 | | 2 | | 1 | | 1 |
| Livello di piano (n) | 2 | | 3 | | 2 | | 3 |
| Stato di manutenzione (n)* | 3 | | 4 | | 2 | | 2 |
| Superficie commerciale | 110,80 | | 115,56 | | 95,90 | | 123,70 |

* scarso=1 sufficiente=2 medio=3 discreto =4 buono=5 ottimo=6

| Rapporti mercantili | Importo |
|-------------------------------------------------|-------------|
| Saggio annuo di svalutazione del prezzo *** | -0,30% |
| Rapporto mercantile dei balconi e portici | 30,00% |
| Rapporto mercantile della cantina | 60,00% |
| Rapporto mercantile della soffitta | 50,00% |
| Rapporto mercantile della autorimessa | 50,00% |
| Rapporto mercantile del posto auto esterno | 25,00% |
| Rapporto mercantile del giardino 10 % | 10,00% |
| Rapporto mercantile del giardino 2 % | 2,00% |
| Saggio del livello di piano | 1,50% |
| Costi di intervento da un livello al successivo | € 30.000,00 |
| Costo di realizzazione di un bagno | € 6.000,00 |
| Costo di un piccolo impianto di condizionamento | € 3.000,00 |
| Prezzo medio di un posto auto | € 7.000,00 |



OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE SR 2022 VICENZA

MACROAREE PROVINCIALI DI VICENZA – VARIAZIONE QUOTAZIONE MEDIA

PROVINCIA DI VICENZA -0.30%

Tabella 1: RTT e variazioni per macroarea provinciale

| Macroarea provinciale | RTT 1° sem. 2021 | RTT 1° sem. 2022 (1° apr. 2021) | % variazione RTT | Quota RTT per Macroarea |
|-----------------------------|---------------------|------------------------------------|---------------------|----------------------------|
| ARECOPORTO | 179 | 182 | +0.9% | 2.2% |
| ALTO VICENTINO | 752 | 752 | 0.0% | 11.2% |
| ALTORIVATO DI ADIGE | 369 | 369 | 0.0% | 5.3% |
| BORGARO DEL MONFALCONE | 714 | 714 | 0.0% | 10.3% |
| BASSO VICENTINO | 798 | 798 | 0.0% | 11.5% |
| COSTE | 211 | 211 | 0.0% | 3.0% |
| LAVINIA | 182 | 182 | 0.0% | 2.6% |
| MANAURA EST | 361 | 361 | 0.0% | 5.1% |
| MANAURA OVEST | 687 | 687 | 0.0% | 9.9% |
| MANAURA SUD-OVEST | 399 | 399 | 0.0% | 5.7% |
| VAL DI CHIAMPO | 397 | 397 | 0.0% | 5.6% |
| VALDAGNO | 385 | 385 | 0.0% | 5.5% |
| VALLE DEL PASUBIO | 665 | 665 | 0.0% | 9.6% |
| VALSUGANA | 76 | 76 | 0.0% | 1.1% |
| Macroarea Caprolongo | 344 | 344 | 0.0% | 4.9% |
| Provincia di Vicenza | 3.499 | 3.499 | 0.0% | 100.0% |

Tabella 2: Quotazione media e variazioni per macroarea provinciale

| Macroarea provinciale | Quotazione Media 1° sem. 2021 | Quotazione Media 1° sem. 2022 | % variazione Quotazione |
|-----------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------|
| ARECOPORTO | 1.683 | 1.683 | 0.0% |
| ALTO VICENTINO | 1.295 | 1.295 | 0.0% |
| ALTORIVATO DI ADIGE | 1.023 | 1.023 | 0.0% |
| BORGARO DEL MONFALCONE | 1.280 | 1.280 | 0.0% |
| BASSO VICENTINO | 1.099 | 1.099 | 0.0% |
| COSTE | 1.227 | 1.227 | 0.0% |
| LAVINIA | 1.238 | 1.238 | 0.0% |
| MANAURA EST | 1.238 | 1.238 | 0.0% |
| MANAURA OVEST | 1.238 | 1.238 | 0.0% |
| MANAURA SUD-OVEST | 1.238 | 1.238 | 0.0% |
| VAL DI CHIAMPO | 1.238 | 1.238 | 0.0% |
| VALDAGNO | 1.238 | 1.238 | 0.0% |
| VALLE DEL PASUBIO | 1.238 | 1.238 | 0.0% |
| VALSUGANA | 1.238 | 1.238 | 0.0% |
| Macroarea Caprolongo | 1.238 | 1.238 | 0.0% |
| Provincia di Vicenza | 1.294 | 1.294 | -0.3% |

La provincia - Vicenza

Figura 1: Macroaree provinciali di Vicenza



Più probabile Valore di PRONTO REALIZZO (vendita forzata)

Si è stabilito, di definire il valore di Pronto Realizzo come “tecnicamente “ analogo a quello di Vendita Forzata. A tal fine si riepilogano:

• **STANDARD EUROPEI PER LA VALUTAZIONE 2012, 7^aediz. Cap.6. Vendite forzate**

6.1 “finanziatore può chiedere al valutatore di fornire una consulenza sulla valutazione di un immobile che non è stato correttamente esposto al mercato aperto, oppure dove il risultato deve riflettere un periodo di commercializzazione limitato.

6.2 In un mercato in caduta o in tensione, il proprietario potrebbe essere venditore non consenziente che è obbligato ad accettare un prezzo considerato inferiore al Valore di Mercato a causa di alcuni vincoli. Tali vincoli possono essere dovuti alle caratteristiche dell'immobile oppure a circostanze particolari del proprietario.

6.3 I risultati devono indicare chiaramente il fatto che sono legati a specifiche assunzioni speciali .Il risultato dovrebbe essere un Valore di Mercato, ma ottenuto sulla base delle assunzioni speciali citate prima. Le cifre che si ottengono sono valide solo per la data della valutazione, a causa dei possibili cambiamenti nelle condizioni del mercato.

6.4 Il valore di vendita forzata non costituisce una base per la valutazione e non dovrebbe essere utilizzato a meno di una specifica e chiara richiesta in tal senso.

• **CODICE DELLE VALUTAZIONI IMMOBILIARI TECNOBORSA, 4^aediz. Cap.4**

2.12 Il termine “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 del valore di mercato. In queste circostanze il prezzo dipende dalla natura della pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. La vendita forzata non è una base di valutazione , ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento (IVS 2,6.11).

• **INTERNATIONALE VALUATION STANDARDS, 8^aediz.**

6.11 Il termine “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 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. Per il venditore può riflettere anche le conseguenze di non riuscire a vendere in un dato periodo. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, a meno che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. Il prezzo che un venditore accetta in una vendita forzata riflette le sue particolari condizioni piuttosto che quelle del venditore ipotetico della definizione di valore di mercato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata presenta solamente una relazione casuale con il valore di mercato, ...La vendita forzata non è una base di valutazione .ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento.

Per quanto detto è evidente che il valore di pronto realizzo (o di vendita forzata) è inferiore al Valore di Mercato.

Si ipotizza un valore di pronto realizzo considerando i seguenti assunti:

1. Il tempo di collocamento/permanenza sul mercato MEDIO per il tipo di immobile e il contesto. Si può definire concettualmente il valore di pronto realizzo come un abbattimento del valore di mercato in misura percentuale motivata dalla mancanza di garanzie sull'immobile e per la diminuzione dei tempi di collocamento.

Questa diminuzione dovrebbe essere quantificata basandosi su una attività di rilevazione dei dati di mercato (oggi scarse) od empiricamente basandoci su alcuni parametri (almeno avendo a riferimenti il settore residenziale). Tali parametri sono stati empiricamente indicati dalla Consulta Ordini e Collegi Professioni Tecniche del Territorio della Provincia di Treviso nelle Linee Guida nelle procedure di Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale Civile di Treviso (ver. def. Giugno 2013 con la supervisione dei Giudici dr. A. M. Fabbro, pres. Sezione Tribunale, e dr. A. V. Cambi) nel seguente modo: si ritiene che nella maggior parte dei casi, il valore di vendita forzata, sia inferiore rispetto al valore di mercato di una percentuale compresa tra il 15% e il 30% .

Sintetizzando quindi si potrebbe, empiricamente, così determinare la riduzione:

DETERMINAZIONE della RIDUZIONE %

Tempo considerato per il pronto realizzo

Riduzioni

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| Tempo ordinario di collocamento/permanenza sul mercato MEDIO-LUNGO | Riduzione del 5 – 8 % |
| Tempo ordinario di collocamento/permanenza sul mercato LUNGO | Riduzione del 10 % |
| Deprezzamento per mancate opere di manutenzione ordinaria (piccole riparazioni, tinteggiature, ecc.) | 2%-5% (in base alla vetustà) |
| Deprezzamento per immobile locato o abitato (compresi i mancati redditi) | 20,00% |
| Riduzione per oggettiva difficoltà nella visita (se immobile locato od abitato) | 3% |
| Mancanza di garanzie | 8%-10% |

DETERMINAZIONE della RIDUZIONE % SPECIFICA

Tempo considerato per il pronto realizzo

Riduzioni

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Tempo ordinario di collocamento/permanenza sul mercato | 5% |
| Deprezzamento per mancate opere di manutenzione ordinaria (piccole riparazioni, tinteggiature, ecc.) | 5% |
| Mancanza di garanzie | 5% |
| Abbattimento per opere non sanabili | 15% |
| Riduzione Totale | 30% |

Analisi estimativa del più probabile valore di mercato:

Il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare identificato nel Comune di Vicenza, Catasto dei Fabbricati:

fg. 78 part. 512 sub.13 categoria A/3 classe 5, consistenza 6,5 VANI, Rendita € 503,55

fg. 3 part.512 sub.7 categoria C/6 classe 6 consistenza 13 MQ Rendita € 63,11

viene quantificato in **€ 96.140,12** arrotondato a **€ 96.000,00** alla data della stima del 16/05/2022.

Adeguamenti e correzione 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 opere/pratiche da eseguirsi ai fini della regolarizzazione dell'immobile che comporteranno delle spese il cui importo viene qui stimato in modo indicativo e non probatorio ai soli fini di correzione del valore cui sopra, in particolare:

○ **Quantificazione dei costi per areazione caldaia**

Come già specificato a pag.19, si segnala di intervenire al fine di realizzare foro di areazione da compiere nella parte bassa della muratura.

(importo comprensivo di oneri fiscali)

€. 250,00

○ **Quantificazione dei costi per la pratica di PERMESSO DI COSTRUIRE in Sanatoria per opere interne già realizzate**

- istanza di permesso di costruire in sanatoria svolta da un tecnico abilitato comprensivo di rilievo, elaborati grafici ed eventuali allegati comprensivo di oneri fiscali e previdenziali

-diritti di segreteria e versamento minimo di sanzione pecuniaria per opere sanabili

Si precisa che il costo della regolarizzazione è indicativo.

€ 4.000,00

○ **Quantificazione dei costi catastali per l'eliminazione delle riscontrate difformità**

Per l' aggiornamento catastale si procederà alla :

-Ricongnizione in sito per la raccolta dei dati descrittivi dell'immobile

-Redazione di planimetria catastale

-Elaborazione DOCFA per categorie ordinarie

-Diritti catastali

Per un onorario professionale, comprensivo di oneri fiscali e previdenziali

che ammonta a circa

€. 1.500,00

Si precisa che il costo dell' aggiornamento è indicativo.

PER UN TOTALE DI ADEGUAMENTI E CORREZIONE STIMA

€ 5.750,00

Determinazione del valore di vendita forzata o coattiva:

| | | | |
|-------------------------------------------|----|-----------|------------------|
| Valore di mercato stimato: | €. | 96.000,00 | – |
| Costi sanatoria sanzioni/ accatastamento/ | : | €. | 5.750,02 = |
| | | €. | 90.250,00 |

Riduzione per vendita forzata (-30%): €. 27.075,00
Totale €. 63.175,00

che si arrotonda a €. 63.500,00 (euro sessantatremilacinquecento/00)

Determinazione dell'incidenza del valore per metro quadrato (€/m²), rispetto al valore di vendita forzata come disposto dall'art. 568 c.p.c. (D.L. n. 83/2015 convertito con modificazioni nella L. n. 132/2015).

L'incidenza del valore a metro quadrato riferito al valore di mercato in condizioni di vendita coattiva del compendio immobiliare identificato nel Comune di Vicenza, Catasto dei Fabbricati:

Fg.78 part.512 – catasto urbano:

sub.13(abitazione) cat. A/3 e sub.7 (autorimessa) categoria C/6 viene quantificato in **€/mq 510,00 (euro cinquecentodieci/00)**.



Determinazione dell'incidenza del valore al mq sui valori forniti da Asta Legale:

Non si ritiene di utilizzare i valori presenti in Asta legale; il risultato disegnerebbe un valore poco attendibile.

Giudizio di vendibilità/appetibilità: l'immobile ha scarse possibilità di vendita, visto lo stato manutentivo in cui si trova.

Possibili interessati: il tipo di immobile è adatto per nuclei familiari composti da più persone.

Iniziative di vendita: la pubblicità degli avvisi potrà essere effettuata attraverso siti internet specializzati, quotidiani d'informazione locali/nazionali di maggiore diffusione, forme di pubblicità commerciale.

Occupazione/Titolo di occupazione:

Durante il sopralluogo eseguito con l'istituto vendite Giudiziarie, l'immobile era occupato da _____, lo stesso dichiarava che occupava l'immobile con la madre esecutata

Dalle risultanze anagrafiche presso il Comune di Vicenza l'immobile risulta occupato dai due esecutati

Dalle verifiche fatte presso l'agenzia delle entrate non risulta nessun contratto d'affitto (all.29)

Vincoli e oneri

Pertinenze: area esterna

Usufrutto, uso, abitazione: no, si tratta di piena proprietà

Servitù: vedere quanto precisato a pag.6

Vincoli storico-artistici: no

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: area già edificata



Prelazione agraria: no

Altri vincoli o oneri: no

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni: -----

Informazioni se l'immobile è stato finanziato con denaro pubblico (legge di bilancio n.178 del 2020 art.376 e 377:

A seguito verifiche presso il Comune di Vicenza e in particolare presso l'Archivio dell'ufficio Patrimonio non risultano informazioni relativi ad eventuali finanziamenti pubblici per la costruzione dell'immobile.(all.30)

Esistenza di regolamento condominiale e dotazioni condominiali

Il Condominio è privo di Amministratore Condominiale e di regolamento.

Durante il sopralluogo eseguito _____ ha dichiarato di versare € 50 /anno per la corrente elettrica delle scale mentre per la pulizia delle scale è divisa in turni fra i Condomini.

Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.): sono presenti 2 iscrizione e 2 trascrizione, TRASCRIPTIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Titolo di acquisto del debitore:

- trascrizione a favore, compravendita stipulata in data 17/08/2007 registro particolare n. 13894 e registro generale 23503;

Elenco delle Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli (ALL. 31-32)

- Iscrizione del 17.08.2007 - registro particolare 6243 Registro Generale 23504;
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO contro

relativamente All'immobile presso il Comune di Vicenza foglio 78 particella 512 sub.13 e sub 7;

- Trascrizione del 30.04.2021 - registro particolare 6894 Registro Generale 9605;
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
A favore di READ SEA SPV S.R.L., relativamente agli immobili presso il Comune di Vicenza foglio 78 particella 512 sub.13 e sub 7;

Regime patrimoniale:

Come da certificato contestuale gli esecutati rispetto all'atto di compravendita hanno uno stato civile diverso pertanto:

Elenco precedenti proprietari nel ventennio:

Compravendita del 1989 – _____ cedeva la piena proprietà a _____

Compravendita del 2007 -
quote tra loro uguali agli eseguiti.

Lotto

Trattasi di unico lotto in quanto abitazione con posto auto.

COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio: immobile non divisibile

Separazione quota: -----

Divisione totale: immobile non divisibile

Valore quota: proprietà piena in quote tra loro uguali

vendevano la piena proprietà con

Romano d'Ezzelino, 16 Maggio 2022

l'esperto incaricato dal G.E.

Francesca Gasparotto geometra

