Comune di Vicenza (VI)	Via Strada Padana verso Padova n. 187 - Vicenza
21 Luglio 2022	R.G.E. 58/2021 R.G.

RAPPORTO DI VALUTAZIONE EPURATA DEI DATI SENSIBILI

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

SEZIONE: Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Imm. n. 58/2021 R.G.

G.E. Dott. Prendini Luca

[redacted]

(avv. Laura Munari - Treviso)

contro

[redacted]

CUSTODE GIUDIZIARIO: IVG Vicenza

IL TECNICO: arch. Barbara Timpano P.zza Carli,2 ASIAGO (VI)
CF. TMPBBR56B50L840D – PI 00814090247
Tel. 0424.64118 fax 0424.64024 cell. 348.7304727
e.mail: barbara.timpano.arch@tiscali.it - pec: archbarbaratimpano@legalmail.it

SCHEDA SINTETICA ED INDICE

[redacted]

(avv. Laura Munari - Treviso)

contro

[redacted]

Custode giudiziario: IVG Vicenza

			Pag.
1	Diritto	Proprietà per la quota di 1/1	18
2	Bene	A. Unità immobiliare posta al piano primo e cantina al piano seminterrato di un immobile di tipo popolare residenziale edificato ante '67, a 2 livelli fuori terra e seminterrato, composto di 4 unità abitative. Accesso dal civico n. 187 da vano scala comune. Corte comune alle altre unità con accesso carrabile. Diritto alle proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni degli edifici a norma dell'art. 1117 C.C. e segg. B. Immobile ad uso garage di mq. 13 affiancato ad altra unità della stessa tipologia, posto sul retro del fabbricato principale ed accessibile dalla corte comune dello stesso. Insistente sull'area urbana di are 0.20 C. Area di pertinenza esclusiva dell'unità edilizia n.m. 203 sub 3, in parte recintata e lasciata incolta, situata a nord dell'immobile stesso ed accessibile tramite viottolo, formatosi con il transito pedonale, che insiste a cavallo di 2 mappali di altra proprietà di pertinenza delle altre unità immobiliari facenti parte del fabbricato di appartenenza	18
3	Ubicazione	Strada Padana verso Padova n. 187 - Vicenza	18
4	Stato	Sufficiente	27
5	Dati catastali attuali	A. Comune di Vicenza N.C.E.U. Fg. 18 (già sez. B Fg. 11) n.m. 203 sub 3 – Via Strada Padana verso Padova - P.ST-1 - cat. A/4 – cl.5 – vani 4.5 – rendita € 195,22 B. Comune di Vicenza N.C.E.U. Fg. 18 n.m. 434 – Via Strada Padana verso Padova – P.T. cat. C/6 – cl. 2 – consistenza mq. 13 – rendita € 32,90 C. Comune di Vicenza C.T. Fg. 18 n.m. 251 seminativo arborato – cl. 3 – superficie 02.50 are – R.D. € 1.74 – R.A. € 1.10	28
6	Differenze rispetto al pignoramento	Nessuna Beni catastali colpiti: Comune di Vicenza N.C.E.U. Fg. 18 (già sez B Fg. 11) n.m. 203 sub 3 Comune di Vicenza N.C.E.U. Fg. 18 n.m. 434 Comune di Vicenza C.T. Fg. 18 n.m. 251	18
7	Situazione urbanistico/edilizia	Immobile edificato ante 01.09.1967	31/32
8	Valore di stima	€ 72.440,76 arrotondato a € 72.400,00	59
9	Valore d'asta	€ 60.647,50 arrotondato a € 60.600,00	60
10	Valore mutuo	Capitale € 126.500,00 – Durata anni 25 – Totale € 253.000,00	33
11	Vendibilità	Sufficiente	60
12	Pubblicità	Portali telematici – aste giudiziali – siti – quotidiani	60
13	Occupazione	Al momento del sopralluogo le unità edilizie risultano essere disabitate e le utenze non sono attive	32
14	Titolo di occupazione	Proprietà	32
15	Oneri condominiali	Non vi è apposta nel fabbricato alcuna indicazione riguardo la figura dell'amministratore e il giorno del sopralluogo non è stato possibile reperire alcuna informazione in merito in quanto anche nelle altre 3 unità edilizie non era presente alcun condomino.	34
16	APE	Classe energetica G - EP gl,nren 207,76 kWh/mq. anno – codice identificativo 68825/2022 - valido fino al 13.07.2032 – Chiave 135bdc770d	28

17	Problematiche	E' stata reperita solamente la planimetria catastale relativa all'immobile adibito ad autorimessa, mentre per quanto riguarda l'appartamento, n.m. 203 sub 3, è stata richiesta copia rasterizzata della planimetria catastale all'Agenzia delle Entrate, ma la stessa non è stata fornita in quanto agli atti risulta esserci solo un abbozzo grafico che necessita di presentazione di nuova planimetria. Sarà necessaria pertanto la presentazione di planimetria aggiornata allo stato attuale. Costo € 1.050,00	29

INDICE

- PREMESSA pg. 17
- SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI pg. 18
- Cap. 1 - IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO pg. 19
- Cap. 2 – INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE pg. 20
- Cap. 3 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO pg. 27
- Cap. 4 – PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA pg. 27
- Cap. 5 – RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA E VARIAZIONI CATASTALI pg. 28
- Cap. 6 – REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA pg. 29
- Cap. 7 – STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE pg. 29
- Cap. 8 – VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE pg. 30
- Cap. 9 – VERIFICA SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE pg. 31
- Cap. 10 – ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO pg. 31
- Cap. 11 – SPESE DI GESTIONE DELL' IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO pg. 31
- Cap. 12 – VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI pg. 31
- Cap. 13 – VALUTAZIONE DELLA QUOTA pg. 54
- Cap. 14 – ACQUISIZIONE DI CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E CCIAA - PRECISAZIONE REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO pg. 54

ALLEGATI

1 – Visura storica immobile C.T. Fg. 18 n.m. 203 – n.m. 251 e n.m. 434

2 – Visura storica immobile N.C.E.U. Fg. 18 n.m. 203 sub 3 – n.m. 434

3 – Visura attuale immobile C.T. Fg. 18 n.m. 251

4 – Estratto di mappa 1:2000 Catasto Terreni

5 – Elenco immobili

6 – Planimetria catastale N.C.E.U. Fg. 18 n.m. 434

7 – Planimetria generale

8– Planimetria stato di fatto su rilievo

9 – Dichiarazione Ufficio Tecnico Comune di Vicenza

10 – Certificato di destinazione urbanistica

11 – Attestato di Prestazione Energetica

12 – Atto di compravendita del 17.10.1968 Rep. n. 63092 Racc. n. 4384 Notaio Luciano Rizzi – Vicenza

13 – Atto di compravendita del 02.06.1997 Rep. n. 42888 Racc. n. 6338 Notaio Giovanni Rizzi – Vicenza

14 – Atto di compravendita del 28.04.2004 Rep. n. 200123 Racc. n. 32054 Notaio Gian Paolo Boschetti – Vicenza

15 – Ispezione ipotecaria sig.ra [redacted]

16 – Ispezione ipotecaria sig. [redacted]

17 – Certificato storico di residenza e di stato di famiglia sig. [redacted]

18 – Certificato contestuale di residenza storico AIRE e di stato di famiglia AIRE sig [redacted]

19 – Estratto per riassunto atto di matrimonio

- **Elaborato fotografico**
- **Ricevute spedizione perizia**

IL TECNICO: Arch. Barbara Timpano P.zza Carli,2 ASIAGO (VI)
CF. TMPBBR56B50L840D – PI 00814090247
Tel. 0424.64118 fax 0424.64024 cell. 348.7304727
e.mail: barbara.timpano.arch@tiscali.it - pec: archbarbaratimpano@legalmail.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

SEZIONE: Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Prendini Luca

OGGETTO: E.I. n. 58/2021 R.G.

[redacted]

(avv. laura Munari - Treviso)

contro

[redacted]

Custode giudiziario: IVG Vicenza

RELAZIONE

Nell'udienza del 07.01.2022 l'Ill.mo Dott. Prendini Luca, Giudice dell'esecuzione nella procedura di cui all'oggetto, ha nominato quale perito estimatore, la sottoscritta arch. Barbara Timpano con studio ad Asiago (VI) in Piazza Carli n.2, iscritta all'Ordine degli Architetti di Vicenza al n. 387, già iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bassano del Grappa al n. 53, libero professionista

In tale udienza il Giudice conferisce all'esperto il seguente incarico:

VERIFICHI l'esperto, prima di ogni altra attività la completezza della documentazione *ex* art 567 C.P.C. segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti o inidonei;

Successivamente:

QUESITO n. 1: IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento.**

In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato, in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.
Qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello effettivamente in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);
Qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; proprietà superficiaria rispetto alla piena proprietà; quota di ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento, assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Nell'ipotesi di **"difformità formali"** dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
  - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
  - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

Nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali**.

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

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 in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".
Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.
Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

QUESITO n. 2: INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE.

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale, sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.
Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale che non siano stati oggetto di espressa indicazione nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").
Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.
In particolare, l'esperto deve verificare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** ed IN MANCANZA provvedere alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.
La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un **numero sufficiente di fotografie**. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.
Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.
Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

QUESITO n. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.

L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.
Al riguardo, l'esperto deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).
In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;
L'esperto deve altresì ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.
A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto).
Ancora, deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);
Deve inoltre indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute i n un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente.
Al riguardo, l'esperto:
- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;
- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con *opportuna indicazione grafica* delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

QUESITO n. 4: PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente **prospetto sintetico, secondo lo schema disponibile sul sito del tribunale**

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.
(**cfr. SCHEMA DESCRIZIONE IMMOBILE da allegare alla ordinanza di vendita)**

QUESITO n. 5: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento**.
A questo riguardo, l'esperto:
- deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutat**o (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;
- può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.
In ogni caso, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche **i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti,** incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.
A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.
In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).
Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato, ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.
L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

1) Atto anteriore al ventennio avente natura di **atto *mortis causa***.
Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto *mortis causa*** (trascrizione di denunzia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).
Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto *mortis causa* oppure si tratti di atto *inter vivos* ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto *inter vivos* a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.
In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.
2) Atto anteriore al ventennio avente natura di **atto *inter vivos* a carattere non traslativo.**
Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto *inter vivos* a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).
3) Terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità.**
Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).
4) Beni già in titolarità di **istituzioni ecclesiastiche**.
Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.
5) **Situazioni di comproprietà.**
L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale **situazione di comproprietà** dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.
6) Esistenza di **diritto di usufrutto** sui beni pignorati.
Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.

QUESITO n. 6: REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA.

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico,** indicando:
- **l'epoca di realizzazione dell'immobile**;
- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. _____ ; concessione edilizia n. _____; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____ ; DIA n. _____ ; ecc.);
- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo**.

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonchè prendere visione dei grafici di progetto allegati.
Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima (se trattasi di documentazione molto voluminosa, quanto meno gli atti o documenti ritenuti più importanti)
Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**assenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.
A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga

l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).
In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.
Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).
Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi **l'esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

Nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto**.
Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:
- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con *opportuna indicazione grafica* delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di **opere abusive** l'esperto procederà come segue:
anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;
in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).
A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;

- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

i. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);

iii. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi**.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**.

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

QUESITO N. 7: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.

Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; diritto di abitazione del coniuge ex art. 540 c.c., ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:
in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;
in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi in forza di contratto d'affitto d'azienda**, nella quale sia appunto ricompreso l'immobile pignorato, l'esperto determinerà la quota del canone d'affitto d'azienda da imputare all'immobile e che il conduttore dovrà versare al custode.

QUESITO n. 8: VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**.
In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:
a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziali civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In particolare, l'esperto indicherà:

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Tra questi si segnalano in linea di principio:
1) Domande giudiziali;
2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

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

Tra questi si segnalano:
1) Iscrizioni ipotecarie;
2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

QUESITO n. 9: VERIFICARE SE I BENI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale (in particolare per quelli ubicati nei comuni limitrofi alle zone costiere ad. Comune di Ostia), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

QUESITO n. 10: ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.
In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).
All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposi per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).
Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Lazio).
In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

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

L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente**:
1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

QUESITO n. 12: VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**.

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

A questo riguardo, l'esperto deve OBBLIGATORIAMENTE procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati**, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).
Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- **precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore** (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima).

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**.
A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.
L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà come segue:
nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;
nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di

specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.
In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:
- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

QUESITO n. 13: VALUTAZIONE DELLA QUOTA.

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.
L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).
L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se sia possibile la separazione in natura della quota del debitore esecutato, oppure se l'immobile risulti comodamente divisibile in natura in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di PROGETTO DI DIVISIONE.

QUESITO n. 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO.

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale.

L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE **certificato di stato civile** dell'esecutato.
In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto** presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.
Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.
L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.
In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

In data 07.01.2022 è stata comunicata la nomina alla sottoscritta che il 13.01.2022 ha accettato l'incarico e prestato giuramento di rito.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver esaminato la documentazione contenuta nel fascicolo di causa ed aver estrapolato quanto di interesse, veniva effettuata/o:

- Verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. e deposito, in data 13.04.2022 di check list tramite il P.C.T. ;

I giorni 11 – 20.01 e 20.04.2022 acquisizione telematica, di idonea documentazione catastale (estratto di mappa, elenco immobili, planimetria catastale e visure storiche/attuali) presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Prov.le di Vicenza – Territorio (Servizi Catastali);

I giorni 18 – 27.01 e 15.02.2022 richiesta via e.mail all'Archivio Notarile di Vicenza di copia degli atti di compravendita Rep. n. 63092 del 17.10.1968 Notaio Luciano Rizzi – Vicenza Rep. n. 42888 del 02.06.1997 Notaio Giovanni Rizzi – Vicenza e Rep. n. 200123 del 28.04.2004 Notaio Boschetti Gian Paolo – Vicenza con successiva acquisizione telematica;

Il giorno 18.01.2022 invio all'Ufficio Tecnico del Comune di Vicenza tramite lo sportello SUAP di richiesta di CDU con successiva acquisizione telematica in data 25.01.2022;

Il giorno 19.01.2021 invio all'Ufficio Tecnico del Comune di Vicenza tramite lo sportello SUAP di richiesta di accesso agli atti. Successive risposte da parte del Comune di assenza di documentazione in data 11.02 e 09.06.2022;

Il giorno 20.01.2022 alle ore 9.00 effettuato sopralluogo (rilievi, misurazioni, fotografie interne ed esterne, acquisizioni informazioni e verifica dello stato di conservazione degli immobili) c/o l'immobile sito a Vicenza in Via Strada Padana verso Padova n. 187 alla presenza di un incaricato di IVG, custode giudiziario;

Il giorno 15.02.2022 deposito telematico di istanza di proroga al Giudice che il 17.03.2022 ha disposto il deposito dell'elaborato peritale entro il 31.07.2022;

Il giorno 15.06.2022 ricerca comparabili;

Il giorno 28.06.2022 richiesta via e.mail di certificazioni anagrafiche all'Ufficio Anagrafe del Comune di Vicenza e successiva acquisizione in via telematica;

Il giorno 06.07.2022 ricerche ed acquisizione telematica di ispezioni ipotecarie – iscrizioni e trascrizioni con stampa note c/o l'Ufficio Prov.le di Vicenza – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare;

Il giorno 13.07.2022 redazione da parte di un tecnico incaricato di Attestato di Prestazione Energetica.

Pertanto, la sottoscritta dopo aver eseguito gli opportuni accertamenti, analizzata la documentazione reperita ed allegata ai fascicoli di causa, dopo aver eseguito il sopralluogo ed ogni operazione ritenuta necessaria, ad espletamento del proprio incarico, redige il seguente elaborato peritale, dando risposta ai quesiti contenuti nell'incarico assunto.

La sottoscritta dichiara di non essere legata ad alcun particolare interesse in relazione agli immobili oggetto di valutazione.

RELAZIONE TECNICA

BENI IN COMUNE DI VICENZA – strada Padana verso Padova n. 187

1.IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Diritto: Proprietà per la quota complessiva di 1/1

[redacted]

A. Unità immobiliare posta al piano primo e cantina al piano seminterrato di un immobile di tipo popolare/residenziale, edificato ante '67, a 2 piani fuori terra e seminterrato composto di 4 unità abitative. Accesso dal n. civico 187. Corte comune alle altre unità con accesso carrabile.
Diritto alle proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni degli edifici a norma dell'art. 1117 C.C. e segg.

Identificazione al N.C.E.U.:

Comune di Vicenza N.C.E.U. Fg. 18 (già sez B Fg. 11) n.m. 203 sub 3 – Via Strada Padana verso Padova - P.ST-1 - cat. A/4 - cl. 5 – vani 4.5 – rendita catastale € 195,22

Confini dell'unità immobiliare: (in senso N.E.S.O.)
appartamento: muro perimetrale su 3 lati – altra unità immobiliare – vano scala
cantina: muro perimetrale su 2 lati – altra unità immobiliare – vano scala

B. Unità immobiliare ad uso garage di mq. 13 affiancata ad altra unità della stessa tipologia, posta sul retro del fabbricato principale (n.m. 203), accessibile dalla corte comune dello stesso ed insistente sull'area urbana di are 0.20.

Identificazione al C.T./ N.C.E.U.:

Comune di Vicenza C.T. Fg. 18 n.m. 434 – Ente urbano – superficie are 00.20
Comune di Vicenza N.C.E.U. Fg. 18 n.m. 434 – Via Strada Padana verso Padova - P.T - cat. C/6 - cl. 2 – consistenza mq. 13 - rendita catastale € 32,90

Confini dell'unità immobiliare: (in senso N.E.S.O.) n.m. 253 su 2 lati – n.m. 203 – n.m. 252

C. Area di pertinenza esclusiva dell'unità edilizia n.m. 203 sub 3, recintata in parte e lasciata incolta, situata a nord dell'immobile stesso ed accessibile tramite viottolo, formatosi con il transito pedonale, che insiste a cavallo di 2 mappali di altra proprietà di pertinenza delle altre unità immobiliari facenti parte del fabbricato di appartenenza

Identificazione al C.T.:

Comune di Vicenza C.T. Fg. 18 n.m. 251 – Seminativo arborato – cl. 3 – superficie are 02.50 – R.C. € 1,74 – R.A. € 1,10

Confini dell'unità immobiliare: (in senso N.E.S.O.) proprietà di terzi – n.m. 665 – n.m. 122 – n.m. 253 – n.m. 250

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell' esecutato in forza dell'atto di compravendita trascritto a suo favore.

Sono comprese le proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni degli edifici a norma dell'art. 1117 C.C. e segg.

I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli agli atti del Catasto.

E' stata eseguita la sovrapposizione delle foto satellitari con la mappa catastale al fine di individuare esattamente gli immobili.

SOVRAPPOSIZIONE FOTO SATELLITARE/MAPPE SOGEI

2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE

Le unità immobiliari in oggetto si trovano nel Comune di Vicenza, lungo la Statale 11 che collega Vicenza con Padova, a ca. 6.5 km a est rispetto il centro storico della città, in una zona prevalentemente residenziale sviluppatasi negli anni ’50 e che successivamente si è ampliata con attività di tipologia centro commerciale.

Le unità immobiliari sono situate in Via Strada Padana verso Padova con accesso carrabile e pedonale dal civico 187. L’appartamento, inserito in un fabbricato edificato ante ’67 di tipo popolare, è posto al piano primo ed è accessibile da vano scala comune alle altre unità che collega anche la cantina di pertinenza ed altri locali in comproprietà posti al piano seminterrato.

Nel retro del fabbricato, accessibile tramite la corte comune, con accesso carrabile, vi è un immobile ad 1 piano adibito ad autorimessa con piccola corte di pertinenza di ca. 7 mq.

Attraverso un viottolo che insiste sulla linea dividenda di 2 mappali di altra proprietà si raggiunge un lotto di terreno di forma rettangolare di ca 250 mq. lasciato incolto, di pertinenza delle unità immobiliari oggetto di perizia.

Vicenza è un comune di ca. 112.000 abitanti, capoluogo dell’omonima provincia, il cui territorio comunale si estende per ca. 80 kmq. tra la parte settentrionale dei Colli Berici e quella orientale dei Monti Lessini.

La città importante meta del turismo culturale, è anche uno tra i più rilevanti centri industriali ed economici italiani, cuore di una provincia costellata di piccole e medie imprese. I settori di maggior rilievo sono quello metalmeccanico, tessile e orafo.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Caratteristiche della zona: Zona periferica residenziale/commerciale/direzionale con aree di parcheggio sufficienti – traffico elevato;

Servizi della zona ampliata: Negozi al dettaglio (buono) – supermercati (ottimo) – ospedale (buono) - centri sportivi comunali (buono) - farmacie (buono) - scuola materna (buono) - scuola elementare (buono) - scuola media inferiore (buono) – scuola media superiore (buono) - università (buono) - spazi verdi (buono)

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici: Ferrovia e Stazione Autobus a km 6 – Autostrada Vicenza Est: Uscita A4 a km 2

Comuni limitrofi: Arcugnano a km 10.8 – Camisano Vicentino a km 13 - Creazzo a km 16.4 - Altavilla Vicentina a km 16.9

PROSPETTO SUD OVEST

PROSPETTO SUD EST

PROSPETTO NORD EST

N.M. 434

N.M. 251

INGRESSO

SOGGIORNO

SOGGIORNO

CUCINA

BAGNO

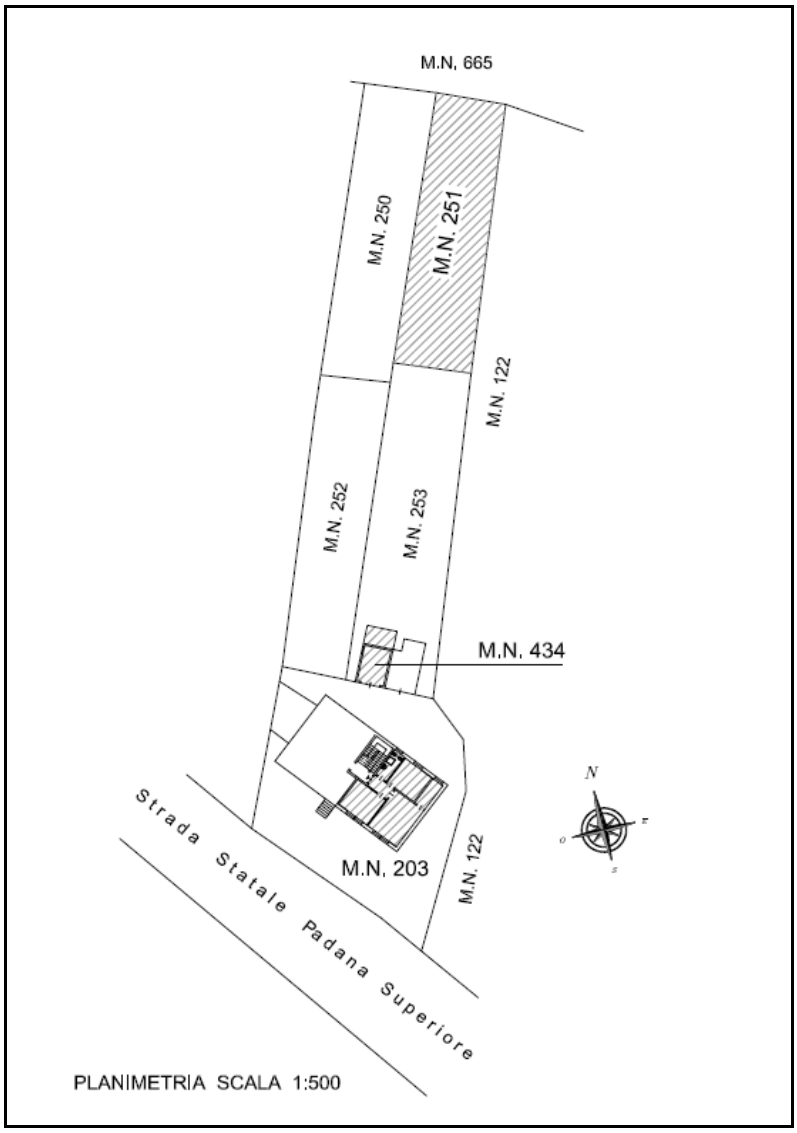
CAMERA NORD EST

CAMERA SUD OVEST

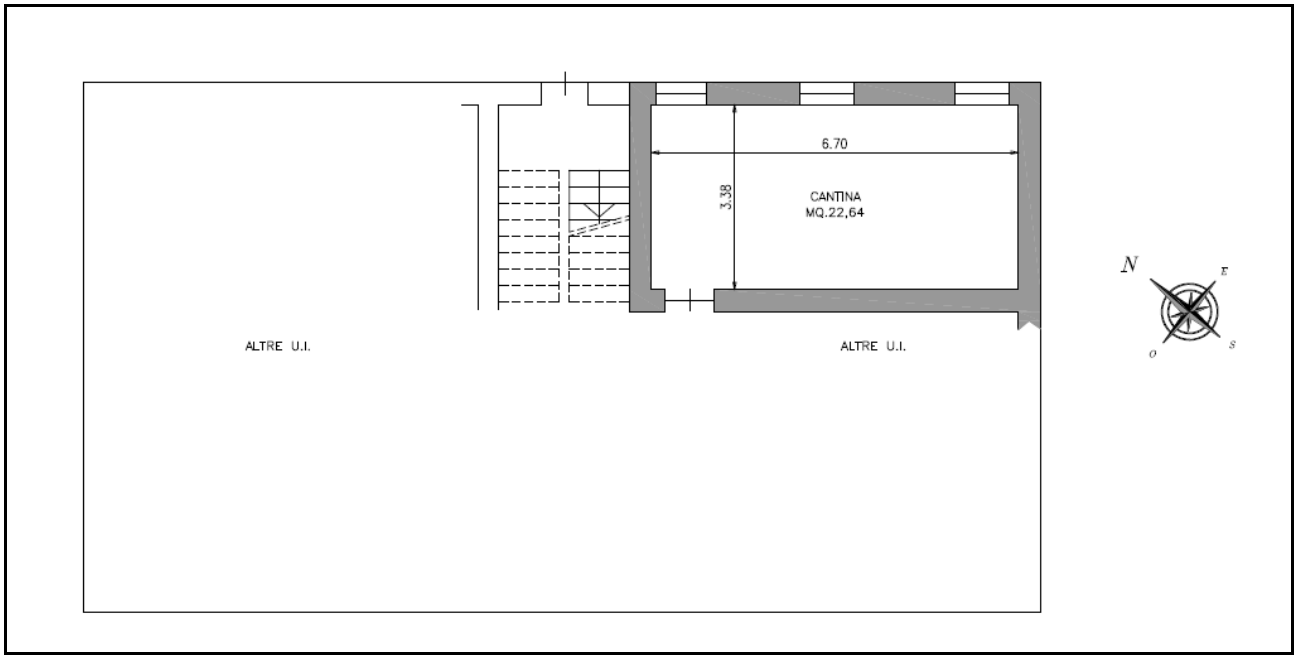
CANTINA

LOCALE LAVANDERIA COMUNE

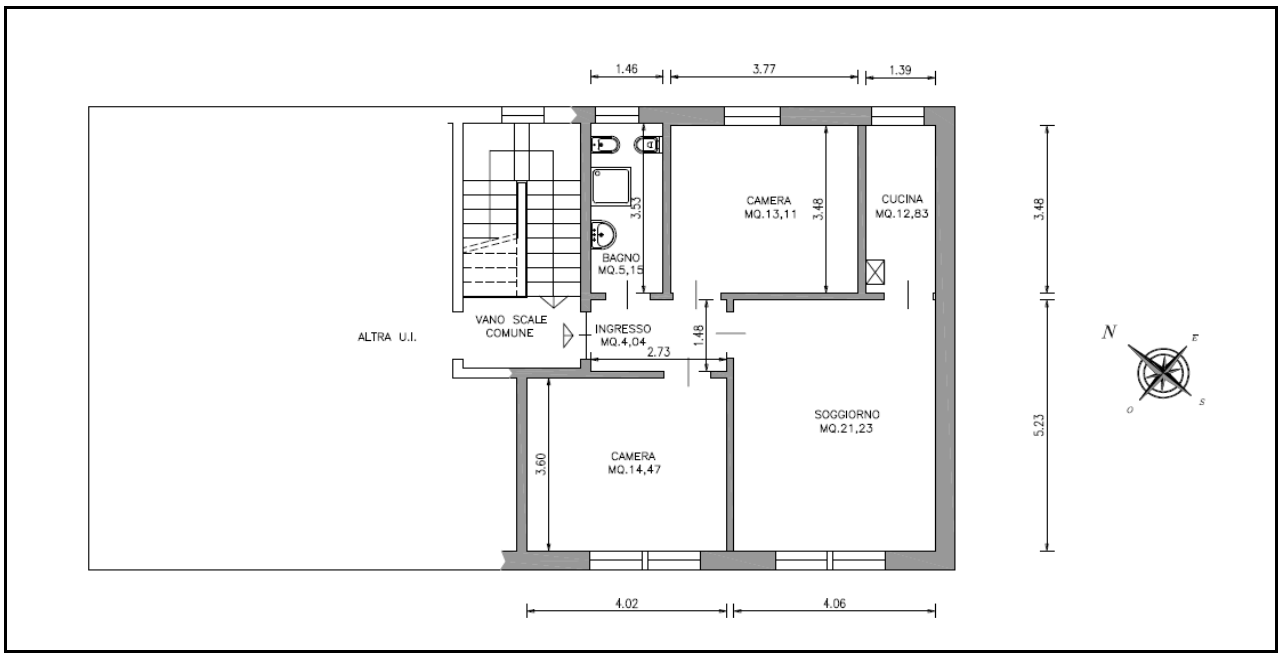
GARAGE



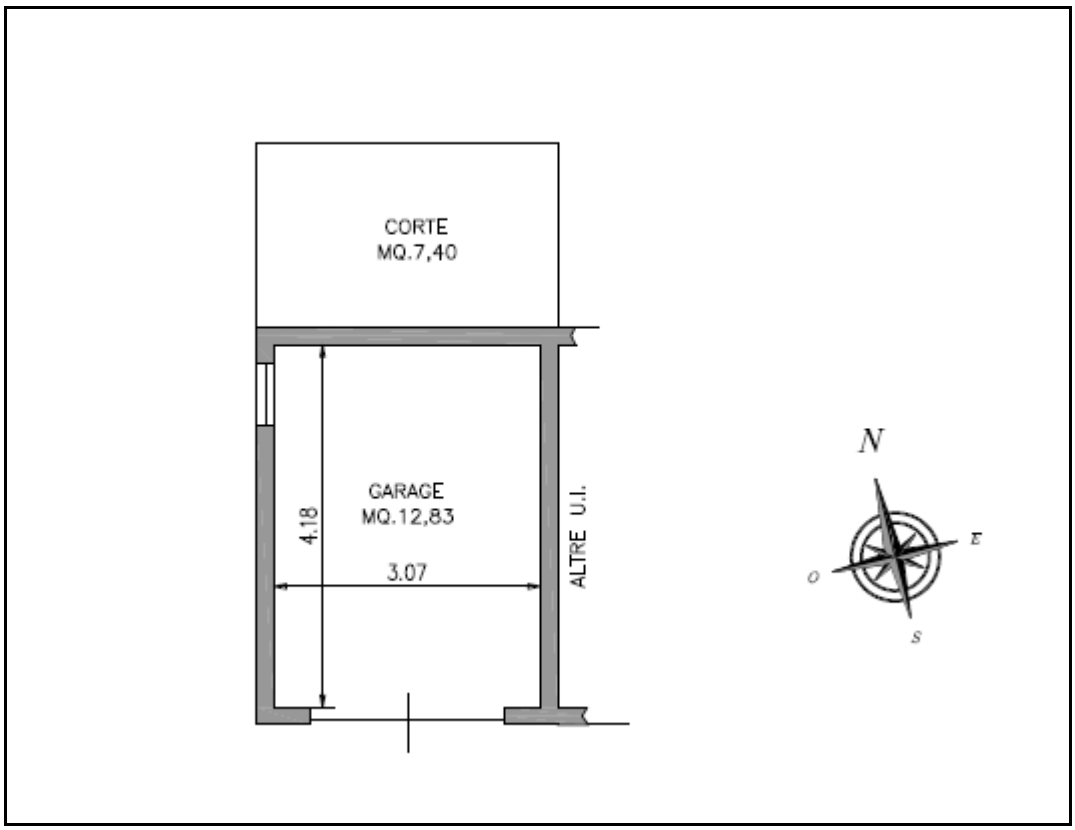
PLANIMETRIA STATO DI FATTO SU RILIEVO – FUORI SCALA



PIANTA PIANO PRIMO SOTTOSTRADA H cm 202



PIANTA PIANO PRIMO H cm 305



PIANTA PIANO TERRA H cm 240

A. Descrizione unità edilizia di cui al punto A – B – C

Trattasi di unità immobiliare residenziale posta al piano primo con locale cantina e locali comuni al piano seminterrato di un edificio a 2 livelli fuori terra e seminterrato composto di 4 unità edilizie, realizzato ante ‘ 67, con accesso da scala comune.
Corte di pertinenza con accesso carrabile che consente di raggiungere l’edificio ad un piano adibito ad autorimessa con piccolo scoperto e lotto di terreno lasciato incolto a nord del fabbricato principale, non confinante con l’autorimessa ed accessibile attraverso un viottolo formatosi con il transito pedonale, che insiste a cavallo di 2 mappali di altra proprietà.

A. Unità immobiliare composta da ingresso, bagno, 2 camere da letto e soggiorno comunicante con la cucina. Tutti i locali sono finestrati. Tramite scala comune si accede al piano seminterrato nel quale si trova una cantina finestrata ed un locale comune alle altre unità adibito a lavanderia con lavatoio comune. Corte comune con pavimentazione in ghiaino. Le finiture sia dell’edificio di appartenenza che dell’unità immobiliare in oggetto sono di qualità sufficiente per l’epoca di costruzione e per la tipologia degli stessi.

B. Edificio ad 1 piano adibito ad autorimessa, affiancato ad un altro immobile di uguale tipologia, situato a nord del fabbricato principale ed accessibile dal cancello carrabile fronte strada attraverso corte in ghiaino. Piccolo cortile di ca. 7 mq. a nord dello stesso.

C. Lotto di terreno a nord dell’autorimessa, non confinante con la stessa, in parte recintata, ma accessibile attraverso un viottolo formatosi con il transito pedonale e che insiste a cavallo di 2 mappali di altra proprietà. E’ lasciato incolto.

Calcolo della superficie commerciale – Consistenza superfici

A. – B. – C.

Destinazione	Sup. Lorda	R.M.	Sup. Comm.	Esposizione
Alloggio al piano primo	77,05	100%	77,05	
Cantina	29,05	50%	14,52	
Autorimessa	15,45	50%	7,73	
Corte esclusiva	7,40	10%	0,74	
Terreno di pertinenza	250,00	2%	5,00	
Superficie commerciale unità immobiliare di cui al punto A –B - C			**105,04**	

Calcolo delle superfici come da rilievo in loco

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche tecniche del fabbricato di appartenenza		Condizioni
Tipo di costruzione	Edificio residenziale a 2 livelli fuori terra composto di 4 unità residenziali con cantine al piano seminterrato accessibili tramite scala interna comune. Corte comune alle altre unità	Sufficiente
Fondazioni	Non verificato	Non verificato
Strutture e solai	Struttura in elevazione con pilastri in cemento armato – tamponature in laterizio - solai in latero-cemento	Sufficiente
Copertura	A 4 falde inclinate con sovrastante manto di copertura in tegole in cotto	Sufficiente
Scala interna	In cemento armato con rivestimento in graniglia – ringhiera in ferro	Sufficiente
Infissi	Portoncino d'ingresso in alluminio anodizzato e vetro	Sufficiente
Prospetti esterni	Intonacati e tinteggiati	Sufficiente
Sistemazioni esterne	Corte con ghiaino e percorsi pedonali	Sufficiente

A. Unità Abitativa – caratteristiche tecniche del cespite		Condizioni
Tavolati interni	Tramezze in cotto	Sufficiente
Infissi	Porte tamburate in legno e in legno con vetro – Infissi: In legno con vetro semplice e doppio serramento in alluminio anodizzato con vetro semplice – Balconi in legno – Porta d'ingresso tamburata	Sufficiente
Intonaci interni	Intonaco civile tinteggiato nell'appartamento	Sufficiente
Pavimenti	Veneziana nel soggiorno, cucina e camere – Palladiana nell'ingresso/corridoio e bagno –	Sufficiente
Rivestimenti	Verticali del bagno rivestiti con piastrelle fino ad h 260 cm – Verticali della cucina rivestiti con piastrelle solo un lato fino ad h 150 cm	Sufficiente

A. Unità Abitativa – impianti		Condizioni
Impianto idrico	Sottotraccia – Alimentazione da rete comunale – Dichiarazione di conformità non reperita – Utenza non attiva	Sufficiente
Impianto elettrico	Appartamento: Sottotraccia – Cantina: Esterna - Tensione 220V - Dichiarazione di conformità non reperita – Utenze non attive	Sufficiente
Impianto riscaldamento	Riscaldamento autonomo - Caldaia murale a metano < 30.000Kcal – Elementi radianti in ghisa – Tubazioni esterne - Dichiarazione di conformità non reperita – Utenza non attiva	Sufficiente
Impianto fognario	In rete pubblica	Non verificato
Bagni	n. 1 bagno dotato dei seguenti sanitari di tipo comune: 1 lavabo, 1 water, 1 bidet e 1 doccia	Sufficiente
Altri impianti	Televisivo – split aria condizionata in soggiorno - lavatrice in cucina	Sufficiente

A. Cantina		Condizioni
Intonaci interni	Intonaco grezzo - Solaio in latero-cemento non intonacato	Insufficiente
Pavimenti	Battuto di cemento	Insufficiente
Infissi	Finestre con telaio in ferro e vetro – porta in ferro	Sufficiente
Impianto idrico	Assente	/
Impianto elettrico	Esterno – Tensione 220V	Non verificato

B. Autorimessa		Condizioni
Intonaci interni	Intonaco grezzo	Insufficiente
Pavimenti	Battuto di cemento	Insufficiente
Infissi	Portone in ferro di tipo rotolante orizzontale	Sufficiente
Impianto idrico	/	Non verificato
Impianto elettrico	/	Non verificato
Altri impianti	/	/

Qualità del cespite	Unità edilizia/cantina: Lo stato di conservazione è appena sufficiente Autorimessa: Lo stato di conservazione è insufficiente
Necessità di interventi manutentivi urgenti	Nessuno. Si rilevano tracce di infiltrazioni nel soffitto del bagno

Lo stato di conservazione degli immobili di cui fanno parte le unità edilizie in oggetto è da considerarsi appena sufficiente. Viene praticata una scarsa manutenzione e le finiture sono di qualità sufficiente, tipiche dell'epoca di costruzione.

Giudizio di regolarità catastale:

E' stata reperita solamente la planimetria catastale relativa all'immobile adibito ad autorimessa. La situazione reale dei luoghi corrisponde alla situazione in essa riportata.
Per quanto riguarda l'appartamento, n.m. 203 sub 3, è stata richiesta copia rasterizzata della planimetria catastale all'Agenzia delle Entrate, ma la stessa non è stata fornita in quanto agli atti risulta esserci solo un abbozzo grafico che necessita di presentazione di nuova planimetria.

Sarà necessaria pertanto la presentazione di planimetria aggiornata allo stato attuale.
Rilievo dello stato attuale, redazione pratica catastale Docfa con introduzione in atti della scheda planimetrica di individuazione dell'unità immobiliare in oggetto e dei relativi dati censuari costo € 1.000,00 + spese e diritti € 50,00

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

In base all'Attestato di Prestazione Energetica redatto da un tecnico il 13.07.2022 risulta :
Classe energetica G - EP gl,nren 207,76 kWh/mq. anno – codice identificativo 68825/2022 - valido fino al 13.07.2032 – Chiave 135bdc770d

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

DATI CATASTALI ATTUALI

Da ispezione effettuata in via telematica all'U.T.E. di Vicenza si certifica che:

Identificazione al N.C.E.U./C.T.:

A. Comune di Vicenza N.C.E.U. Fg. 18 (già sez B Fg. 11) n.m. 203 sub 3 – Via Strada Padana verso Padova - P.ST-1 - cat. A/4 - cl. 5 – vani 4.5 – rendita catastale € 195,22

B. Comune di Vicenza N.C.E.U. Fg. 18 n.m. 434 – Via Strada Padana verso Padova - P.T - cat. C/6 - cl. 2 – consistenza mq. 13 - rendita catastale € 32,90

B1. Comune di Vicenza C.T. Fg. 18 n.m. 434 – Ente urbano – superficie are 00.20

C. Comune di Vicenza C.T. Fg. 18 n.m. 251 – Seminativo arborato – cl. 3 – superficie are 02.50 – R.C. € 1,74 – R.A. € 1,10

Intestazione A. – B. – C.:

[redacted]

Sono comprese le proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni degli edifici a norma dell'art. 1117 C.C. e segg.

Si certifica la corrispondenza formale dei dati catastali in essere con quanto indicato nell'atto di pignoramento

4. PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA

Diritto: Quota 1/1

Ubicazione: Strada Padana verso Padova n.187 – Vicenza

A. UNITA' RESIDENZIALE posta al piano primo e cantina al piano seminterrato di un immobile di tipo popolare/residenziale, edificato ante '67, a 2 piani fuori terra e seminterrato composto di 4 unità abitative. Accesso dal n. civico 187.
Diritto alle proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni degli edifici a norma dell'art. 1117 C.C. e segg.

Identificazione al N.C.E.U.:

Comune di Vicenza N.C.E.U. Fg. 18 (già sez B Fg. 11) n.m. 203 sub 3 – Via Strada Padana verso Padova - P.ST-1 - cat. A/4 - cl. 5 – vani 4.5 – rendita catastale € 195,22

Confini dell'unità immobiliare:
appartamento: muro perimetrale su 3 lati – altra unità immobiliare – vano scala
cantina: muro perimetrale su 2 lati – altra unità immobiliare – vano scala

B. UNITA' IMMOBILIARE ad uso garage di mq. 13 affiancata ad altra unità della stessa tipologia, posta sul retro del fabbricato principale (n.m. 203), accessibile dalla corte comune dello stesso ed insistente sull'area urbana di are 0.20.

Identificazione al C.T./ N.C.E.U.:

Comune di Vicenza C.T. Fg. 18 n.m. 434 – Ente urbano – superficie are 00.20
Comune di Vicenza N.C.E.U. Fg. 18 n.m. 434 – Via Strada Padana verso Padova - P.T - cat. C/6 - cl. 2 – consistenza mq. 13 - rendita catastale € 32,90

Confini dell'unità immobiliare: (in senso N.E.S.O.) n.m. 253 su 2 lati – n.m. 203 – n.m. 252

C. AREA DI PERTINENZA esclusiva dell'unità edilizia n.m. 203 sub 3, in parte recintata e lasciata incolta, situata a nord dell'immobile stesso ed accessibile tramite piccolo passaggio, formatosi con il transito pedonale, che insiste a cavallo di 2 mappali di altra proprietà, di pertinenza delle altre unità immobiliari facenti parte il fabbricato di appartenenza.

Identificazione al C.T.:

Comune di Vicenza C.T. Fg. 18 n.m. 251 – Seminativo arborato – cl. 3 – superficie are 02.50 – R.C. € 1,74 – R.A. € 1,10

Confini dell'unità immobiliare: (in senso N.E.S.O.) proprietà di terzi – n.m. 665 – n.m. 122 – n.m. 253 – n.m. 250

Sono comprese le proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni dell' edificio a norma dell'art. 1117 C.C. e segg.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Dalla documentazione inviata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Vicenza, a seguito istanza di accesso agli atti tramite lo Sportello SUAP è stato rilevato che l'edificio di appartenenza dell' unità immobiliare in oggetto, è stato realizzato ante 01.09.1967.
Non è stato possibile verificare la regolarità della situazione urbanistica/edilizia delle unità immobiliari in quanto nella banca dati dell'U.T. del Comune di Vicenza non è stato reperita alcuna pratica edilizia (vedi dichiarazione allegata rilasciata dal Comune)

Stato di occupazione: Al momento del sopralluogo gli immobili risultano essere liberi

Note particolari:

E' stata reperita solamente la planimetria catastale relativa all'immobile adibito ad autorimessa. La situazione reale dei luoghi corrisponde alla situazione in essa riportata.
Per quanto riguarda l'appartamento, n.m. 203 sub 3, è stata richiesta copia rasterizzata della planimetria catastale all'Agenzia delle Entrate, ma la stessa non è stata fornita in quanto agli atti risulta esserci solo un abbozzo grafico che necessita di presentazione di nuova planimetria.
Sarà necessaria pertanto la presentazione di planimetria aggiornata allo stato attuale.
Rilievo dello stato attuale, redazione pratica catastale Docfa con introduzione in atti della scheda planimetrica di individuazione dell'unità immobiliare in oggetto e dei relativi dati censuari costo € 1.000,00 + spese e diritti € 50,00

PREZZO BASE € 60.647,50 arrotondato a € 60.600,00 (diconsi euro sessantamilaseicento/00)

5.RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA E VARIAZIONI CATASTALI

Il primo atto di provenienza ante ventennio è stato reperito c/o l'Archivio Notarile di Vicenza

Comune di Vicenza N.C.E.U. Fg. 18 n.m. 203 sub 3 - n.m. 434

Comune di Vicenza C.T. Fg. 18 n.m. 251 – n.m. 434

ATTO DI COMPRAVENDITA IN DATA 02.06.1997

Atto di compravendita del 02.06.1997 Rep. n. 42888 Racc. n. 6338 Notaio Rizzi Giovanni – Vicenza registrato a Vicenza il 10.06.1997 al n. 2184 e trascritto a Vicenza il 10.06.1997 al n. 9429 R.G. e 6747 R.P.

a favore di

[redacted]

contro

[redacted]

Beni siti in: Comune di Vicenza N.C.E.U. Fg. 18 (già sez. B Fg. 11) n.m. 203 sub 3 – n.m. 434
Comune di Vicenza C.T. Fg. 18 (già sez B Fg. 11) n.m. 251 di are 2.50

"corrispondente all'area cortiva scoperta della superficie catastale di are due e centiare cinquanta, di pertinenza esclusiva delle unità immobiliari sopra descritte in quanto posta a loro servizio, come le parti tutte attestano e confermano…
con la congiunta quota di comproprietà pari a ½ (una metà) sul locale cantina così catastalmente identificata:
Comune di Vicenza N.C.E.U. Fg. 18 n.m. 121 sub 5"

ATTO DI COMPRAVENDITA IN DATA 28.04.2004

Atto di compravendita del 28.04.2004 Rep. n. 200123 racc. n. 32054 Notaio Gian Paolo Boschetti – Vicenza registrato a Vicenza il 12.05.2004 al n. 2171 Atti 1T e trascritto a Vicenza il 13.05.2004 ai n.ri 11844 R.G. – 7792 R.P.

a favore di

[redacted]

contro

[redacted]

Beni siti in:
a. Comune di Vicenza N.C.E.U. Fg. 18 n.m. 203 sub 3 – n.m. 434
b. Comune di Vicenza C.T. Fg. 18 n.m. 434 di are 00.20 – n.m. 251 ai are 02.50 *area cortilizia di pertinenza esclusiva delle unità immobiliari di cui alla lettera a.*

"All'unità immobiliare n.m. 203 sub 3 compete la quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 e segg. del Codice Civile ed in particolare sull'area sottostante e circostante il medesimo individuata con il n.m. 203 di are 5.93, nonché la quota di ½ sul locale cantina comune ad altre unità immobiliari "

VARIAZIONI CATASTALI

Comune di Vicenza C.T. Fg. 18 n.m. 203 di mq. 611 – ente urbano

31.12.1975 - Impianto meccanografico del 31.12.1975

Comune di Vicenza C.T. Fg. 18 n.m. 203 di mq. 593 – ente urbano

31.12.1986 – Frazionamento del 31.12.1986 in atti dal 14.01.1991 (n. 311286)

Comune di Vicenza N.C.E.U. Fg. 18 n.m. 203 sub 3

30.06.1987 - Impianto meccanografico del 30.06.1987

01.01.1982 – Variazione del 01.01.1982 – Variazione del quadro tariffario

04.12.2003 – Variazione toponomastica del 04.12.2003 prot. n. VI466559 in atti dal 04.12.2003 – Variazione di toponomastica (n. 129424.1/2003)

10.04.2006 – Variazione del 10.04.2006 prot. n. VI0074188 in atti dal 10.04.2006 – Variazione per modifica identificativo – Allineamento mappe (n. 12465.3/2006)

01.08.2014 – Variazione toponomastica del 01.08.2014 prot. n. VI0136611 in atti dal 01.08.2014 – Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 63252.1/2014)

30.12.2015 – Variazione del 30.12.2015 prot. n. VI0185425 in atti dal 30.12.2015 G.A. Codifica Piano Incoerente (n. 89527.1/2015)

Comune di Vicenza C.T. Fg. 18 n.m. 434 di are 00.20 – ente urbano

31.12.1975 - Impianto meccanografico del 31.12.1975

30.01.2001 – Tipo mappale del 04.04.1997 prot. n. VI34493 in atti dal 30.01.2001 SPC n. 1237/2001 di approvazione (n. 10891.1/1997)

Comune di Vicenza N.C.E.U. Fg. 18 n.m. 434

02.10.2002 – Costituzione del 13.05.1997 prot. n. VI289232 in atti dal 02.10.2002 – Costituzione (n. G01067.1/1997)

23.10.2003 - Variazione toponomastica del 23.10.2003 prot. n. VI356898 in atti dal 23.10.2003 – Variazione di toponomastica (n. 65600.1/2003)

17.11.2014 - Variazione toponomastica del 17.11.2014 prot. n. VI0236422in atti dal 17.11.2014 – Variazione di toponomastica (n. 132292.1/2014)

10.08.2021 - Variazione del 10.08.2021 prot. n. VI0080765 in atti dal 10.08.2021 – Aggiornamento planimetrico (n. 31331.1/2021)

10.08.2021 - Variazione del 10.08.2021 prot. n. VI0080789 in atti dal 10.08.2021 – Aggiornamento planimetrico (n. 31343.1/2021)

Comune di Vicenza C.T. Fg. 18 n.m. 251 di mq. 250 – ente urbano

31.12.1975 - Impianto meccanografico del 31.12.1975

6. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Non è stato possibile verificare la regolarità della situazione urbanistica/edilizia delle unità immobiliari in quanto nella banca dati dell'U.T. del Comune di Vicenza non è stato reperita alcuna pratica edilizia (vedi dichiarazione allegata rilasciata dal Comune)

Certificato di destinazione urbanistica:

E' stato acquisito il C.D.U. protocollo n. 0011066/2022 del 25.01.2022 che certifica che il terreno sito in Comune di Vicenza distinto in Catasto al Fg. 18 è classificato dal vigente Piano degli Interventi, Elaborato 3 – Zonizzazione:

- il mapp. 203 parte ZTO B zona residenziale e mista esistente e di completamento B4 con parte sopvrapposta fascia di rispetto stradale, parte viabilità esistente con sovrapposto Assi viari principali assoggettati a specifiche misure per la riqualificazione;

- il mapp. 251 parte ZTO B zona residenziale e mista esistente e di completamento B4, parte ZTO E Rurale perturbano aperto;

- il mapp. 434 ZTO B zona residenziale e mista esistente e di completamento B4;

L'area è sottoposta alla fascia di rispetto cimiteriale ai sensi del R.D. 1265/1934 art. 338 e L.R.V. 11/2004 art. 41 comma 4 bis;

che le prescrizioni urbanistiche prevedono il rispetto dell'art. 15, 32, 33, 37, 40 delle Norme Tecniche Operative del P.I. vigente, delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.T., delle Norme del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale P.T.C.P., approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 708 del 2.05.2012 e delle Norme del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento P.T.R.C. approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 62 del 30 giugno 2020 pubblicato nel B.U.R. della Regione Veneto n.107 del 17.07.2020;

che sulla base della cartografia allegata al primo aggiornamento del Piano di gestione del rischio alluvioni, adottato dalla Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali in data 21 dicembre 2021 ai sensi degli articoli 65 e 66 del D.lgs n. 152/2006, il terreno in questione ricade nella classe di pericolosità idraulica moderata parte media (P1, P2) e di rischio idraulico moderato parte elevato (R1, R3);

che sono fatti salvi i diritti di terzi ed il rispetto di vincoli specifici (tecnologico, monumentale, paesaggistico, aeroportuale, di elettrodotto, ecc.), le disposizioni riguardanti i siti da bonificare, ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., il rispetto delle disposizioni dell'art. 338 R.D. 1265/1934 e s.m.i

7. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI E OCCUPAZIONE

Le unità immobiliari in virtù dell'atto di compravendita del 28.04.2004 Rep. n. 200123 Racc. n. 32054 Notaio Gian Paolo Boschetti – Vicenza, registrato a Vicenza il 12.05.2004 al n. 2171 Atti 1T e trascritto a Vicenza il 13.05.2004 ai n.ri 11844 R.G. – 7792 R.P. risultano essere di proprietà:

[redacted]

Stato di occupazione: Al momento del sopralluogo gli immobiliare risultano essere disabitati e le utenze non attive

8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:	No
Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura	No
Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione al coniuge della casa coniugale	No
Altre limitazioni d'uso	No
Provvedimenti di imposizioni vicoli storico-artistici	No

Oneri condominiali e arretrati negli ultimi 2 anni Non acquisiti

Non vi è apposta nel fabbricato alcuna indicazione riguardo ad una eventuale figura di amministratore. Il giorno del sopralluogo e seguenti non è stato possibile reperire alcuna informazione in merito, in quanto anche nelle altre 3 unità edilizie non era presente alcun condomino.

Vincoli No

ONERI E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI NEL CORSO DELLA PROCEDURA:

ISCRIZIONI IPOTECARIE:

Iscrizione ipotecaria in data 13.05.2004 ai n.ri 11850 R.G. – 2573 R.P.

Atto in data 28.04.2004 Rep. n. 200124 Racc. n. 32055 Notaio Boschetti Gian Paolo - Vicenza
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario – Capitale € 126.500,00 – Durata anni 25 – Totale € 253.000,00

a favore di [redacted]

a carico di [redacted]

Beni colpiti per il diritto di proprietà della quota complessiva di 1/1:

Comune di Vicenza N.C.E.U. Fg. 18 n.m. 203 sub 3
N.C.E.U. Fg. 18 n.m. 434 insistente sull'area urbana n.m. 434 pure in oggetto
C.T. Fg. 18 n.m. 251

Debitore non datore d'ipoteca sig. [redacted]

TRASCRIZIONI:

Trascrizione di pignoramento in data 09.02.2021 ai n.ri 1810 R.P. – 2581 R.G.

Atto giudiziario in data 18.01.2021 Rep. n. 273/2021 – Ufficiale Giudiziario UNEP del Tribunale di Vicenza – c.f. 80027200247

a favore di [redacted]

a carico di [redacted]

Beni colpiti per il diritto di proprietà della quota complessiva di 1/1:

Comune di Vicenza N.C.E.U. Fg. 18 n.m. 203 sub 3
N.C.E.U. Fg. 18 n.m. 434
C.T. Fg. 18 n.m. 251

Si precisa che il pignoramento si intende esteso anche all'area urbana riportata al C.T. Fg. 18 n.m. 434

DIFFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Non è stato possibile verificare la regolarità urbanistico/edilizia in quanto non è stato reperito c/o l'Ufficio Tecnico del Comune di Vicenza alcun titolo abilitativo riferito agli immobili oggetto di perizia di stima.

DIFFORMITA' CATASTALI DA REGOLARIZZARE

E' stata reperita solamente la planimetria catastale relativa all'immobile adibito ad autorimessa. La situazione reale dei luoghi corrisponde alla situazione in essa riportata.

Per quanto riguarda l'appartamento, n.m. 203 sub 3, è stata richiesta copia rasterizzata della planimetria catastale all'Agenzia delle Entrate, ma la stessa non è stata fornita in quanto agli atti risulta esserci solo un abbozzo grafico che necessita di presentazione di nuova planimetria.
Sarà necessaria pertanto la presentazione di planimetria aggiornata allo stato attuale.
Rilievo dello stato attuale, redazione pratica catastale Docfa con introduzione in atti della scheda planimetrica di individuazione dell'unità immobiliare in oggetto e dei relativi dati censuari costo € 1.000,00 + spese e diritti € 50,00

9. VERIFICA SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati NON ricadono su suolo demaniale.

10. ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

I beni pignorati NON sono gravati da livelli, censo ad uso civico.

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

Non vi è apposta nel fabbricato alcuna indicazione riguardo ad una eventuale figura di amministratore. Il giorno del sopralluogo e seguenti non è stato possibile reperire alcuna informazione in merito, in quanto anche nelle altre 3 unità edilizie non era presente alcun condomino.

Spese ordinarie annue di gestione o manutenzione	Non reperite
Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute	Non reperite
Spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla data della perizia	Non reperite
Spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla data della perizia (comprensive dei pregressi)	Non reperite
Eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato	Nessuna
Dotazioni condominiali	Locale cantina lavanderia comune

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

VALUTAZIONE:

A. Unità immobiliare sita nel Comune di Vicenza in Via Strada Padana verso Padova n. 187 censita al N.C.E.U. Fg. 18 n.m. 203 sub 3 posta al piano primo e cantina al piano seminterrato di un immobile di tipo popolare/residenziale edificato ante '67, a 2 livelli fuori terra e seminterrato composto di 4 unità abitative con corte comune. Accesso dal civico n. 187 da cancello carrabile e vano scala comune.
Alle unità competono le proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni degli edifici a norma dell'art. 1117 C.C. e segg.

B. Immobile sito in Comune di Vicenza in Via Strada Padana verso Padova censito al N.C.e.U. Fg. 18 n.m. 434 ad uso garage di mq. 13 affiancato ad altra unità di uguale tipologia posto sul retro del fabbricato principale (n.m. 203) ed accessibile dalla corte comune dello stesso.

C. Area di pertinenza identificata al C.T. Fg. 18 n.m. 251 esclusiva dell'unità edilizia n.m. 203 sub 3.

Metodo di valutazione:

Allo scopo di definire il più probabile valore di mercato dei beni oggetto del pignoramento è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach) che fa parte delle stime pluripara metriche in base agli IVS.

Si premette che:

il valore di mercato, secondo gli standard internazionali I.V.S e secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa è così definito:

*"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 il valore di un bene stimato al netto delle spese di transazione e di trascrizione;

- il valore di mercato esclude il riferimento a un prezzo derivante da circostanze particolari o speciali, come ad esempio una tipologia di finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione etc…

Il metodo M.C.A. utilizzato:

- consente di trovare il valore che si ricerca mettendo a confronto il bene che è oggetto di stima ed altri beni che verranno chiamati "COMPARABILI", simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e appartenenti allo stesso segmento di mercato, che sono stati oggetto di recenti compravendite di cui è conosciuto il prezzo attraverso l'acquisizione di atto di compravendita con allegate planimetrie;

- è un metodo logico che mette a comparazione le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili che sono presi a confronto. Viene utilizzato come base del confronto tra i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo del valore della caratteristica presa in considerazione;

- si basa sulla tesi per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Valore di mercato attribuito

Si ritiene che la destinazione attuale dei beni pignorati, considerata la localizzazione e la tipologia degli stessi (appartamento con box auto), sia la più naturale economicamente e la più redditizia.

Per poter utilizzare il metodo M.C.A. sono stati ricercati e reperiti beni simili che chiameremo COMPARABILI, identificati per tipologia edilizia e costruttiva dei quali conosciamo il prezzo di mercato per poter poi metterli a confronto con il bene che è oggetto di stima. Tali comparabili sono stati verificati, valutati e ritenuti affidabili.

Si specificano i termini che verranno utilizzati:

con ***"prezzo marginale"*** viene indicato il "prezzo che varia al variare della caratteristica e si determina a seconda del caso proposto con una formula matematica appropriata";

con ***"superficie esterna lorda (SEL)"*** viene indicata "l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,5 dal pavimento";

Inoltre, la ***"SEL"*** viene calcolata

comprendendo:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;

- i pilastri e le colonne interne;

- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori,etc..) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, etc..);

- i condotti verticali dell'aria o altro tipo;

- eventuali cabine, centrali termiche, sale impianti interne o contigue all'edificio;

non comprendendo:

- le rampe di accesso esterne non coperte;

- balconi, terrazze e simili;

- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;

- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;

- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica;

con ***"segmento di mercato"*** viene definita, dopo una mirata analisi economica-estimativa, una precisa distinta parte dell'intero mercato immobiliare non ulteriormente divisibile, definito sulla base dei seguenti parametri:

- localizzazione;

- tipologia di contratto (compravendita, affitti, etc..);

- destinazione (abitazione, ufficio, etc..);

- tipologia immobiliare (terreni o fabbricati, nuovo o usato);

- tipologia edilizia (edificio multipiano, casa singola, etc..);

- dimensioni;

- caratteri della domanda e dell'offerta (privati, intermediari, società);

- forma di mercato (concorrenza monopolistica o oligopolio, etc..);
- livello del prezzo (riferimento temporale);

- numero degli scambi (individua la fase ciclica del mercato);

- rapporti mercantili;

con ***"rapporto mercantile"*** viene indicato "il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale".

Dopo aver effettuato le opportune verifiche e considerazioni ed aver eseguito i relativi conteggi, il sottoscritto esperto ha:

- analizzato e definito il "segmento di mercato" e i "rapporti mercantili";

- analizzato e definito sia qualitativamente che quantitativamente le caratteristiche dei beni Comparabili;

- calcolato le superfici commerciali (utilizzando la metodologia di rilevo SEL);

- analizzato e definito i "prezzi marginali".

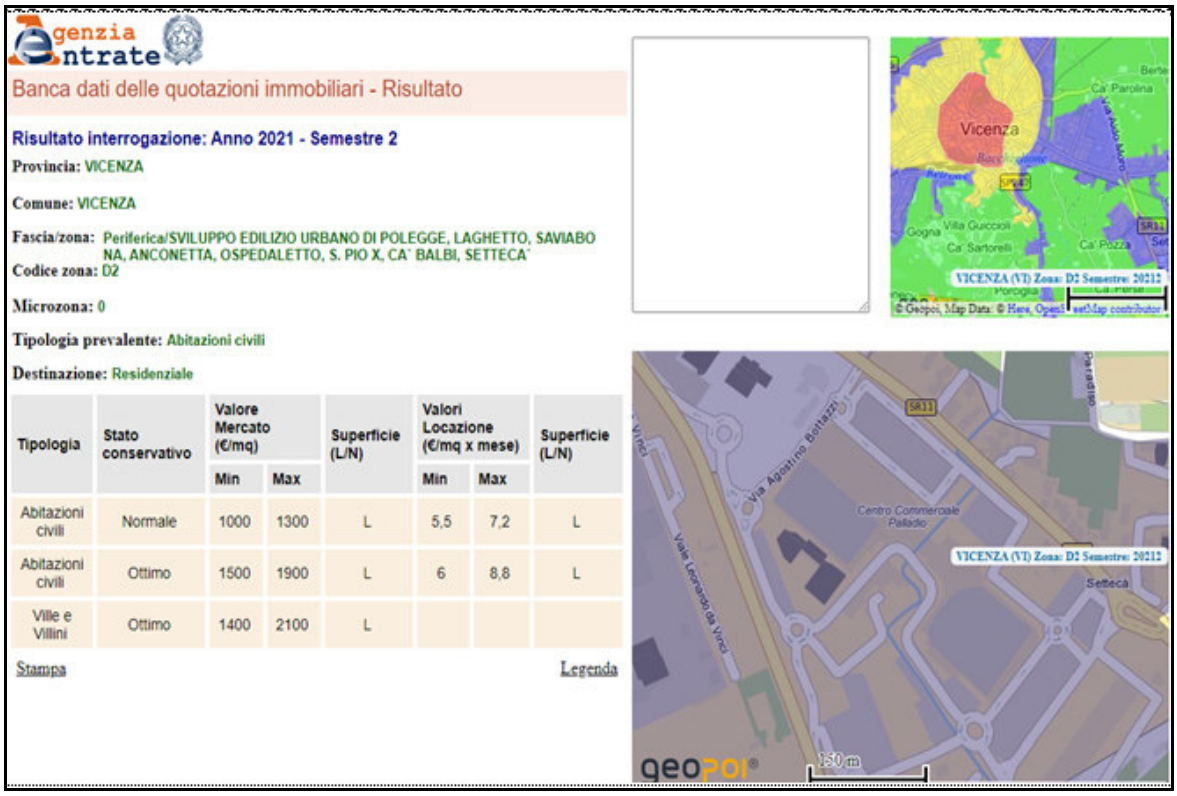
Il segmento di mercato a cui si è fatto riferimento è formato da costruzioni non di lusso a destinazione residenziale privata edificate ante '67 successivamente ristrutturate. Nel comparto gli immobili presentano una discreta uniformità edilizia. Nel segmento di mercato sono stati rilevati 4 immobili simili per tipologia e di cui sono noti i prezzi.

Osservazione del mercato immobiliare

L'immobile in esame (Subject) è localizzato a **VICENZA** in zona D2 Periferica SVILUPPO EDILIZIO URBANO DI OSPEDALETTO, S. PIO X, CA' BALBI, SETTECA'. I contratti ricercati sono le CPV immobiliari, riferite a abitazioni di dimensioni medio-grandi ubicate in zona periferica tranquilla. Il mercato è quello dell'usato recente, la domanda è costituita da famiglie per cambio di abitazione.

Descrizione Subject e ricerca Immobili Comparabili

Si sono considerati **n. 4 comparabili** oggetto di compravendita, relativi solo all'ultimo anno. Tre comparabili sono censiti nello stesso foglio di mappa **n. 18 del Subject e uno nel limitrofo foglio 14** e corrispondenti alla categoria catastale **A/3**. Tutti i comparabili e il subject sono ubicati in un raggio di 1000 m. La divergenza calcolata fra i comparabili **A - B - C - D** è superiore al 5 %, quindi si è fatta la media aritmetica fra i prezzi corretti dei comparabili **A - B - D**, in base agli **Standard Internazionali di Valutazione IVS-EVS**.



Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: VICENZA

Comune: VICENZA

Fascia/zona: Periferica/SVILUPPO EDILIZIO URBANO DI POLEGGE, LAGHETTO, SAVIABONA, ANCONETTA, OSPEDALETTO, S. PIO X, CA' BALBI, SETTECA'

Codice zona: D2

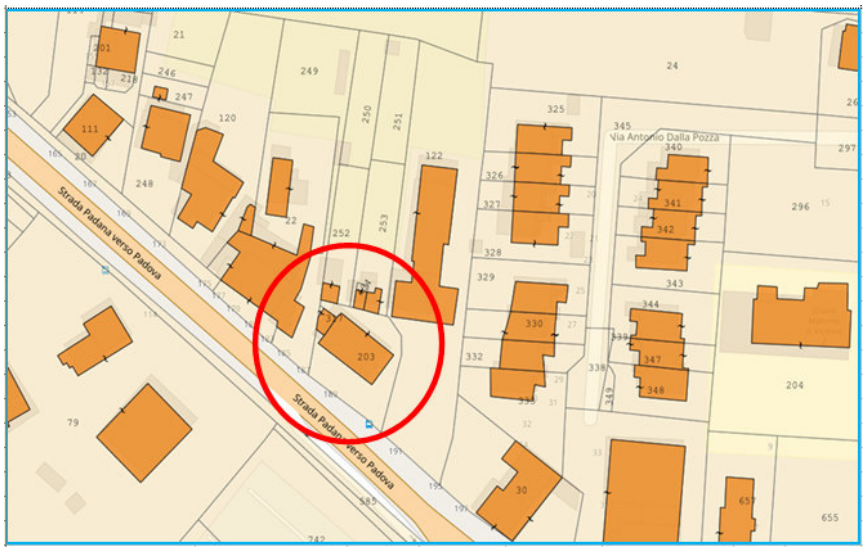
Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

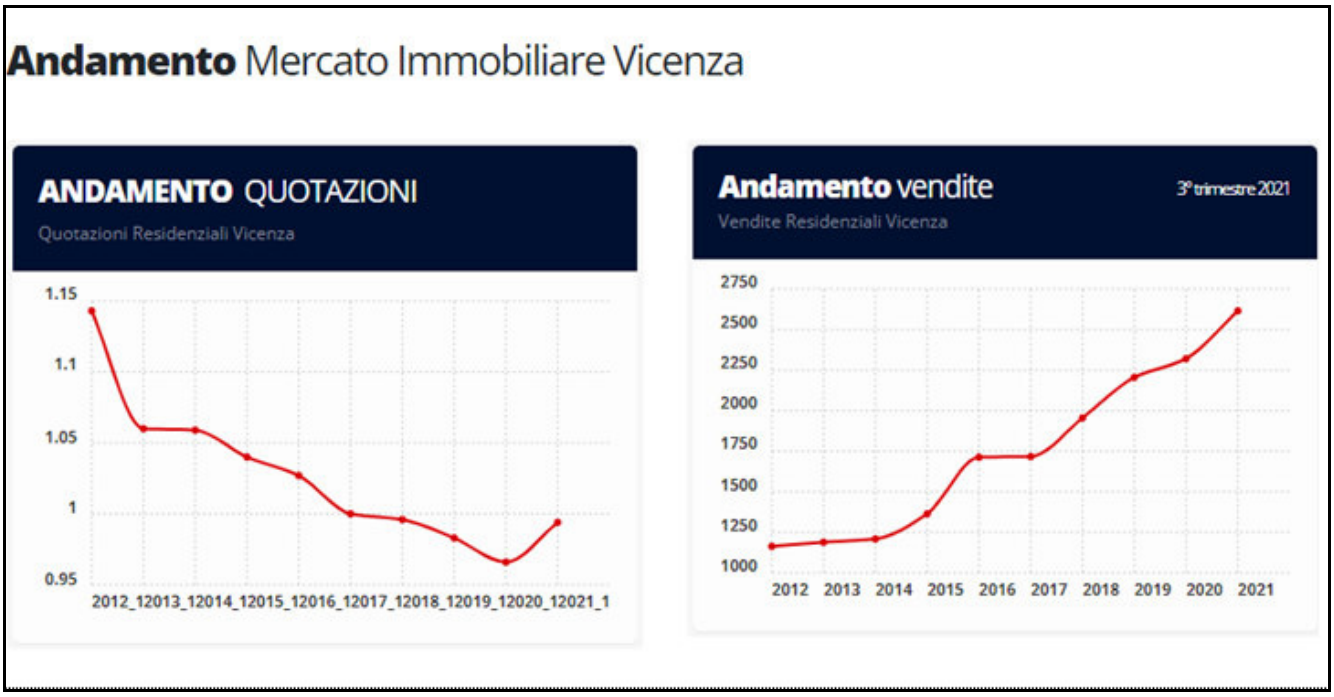
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1000	1300	L	5,5	7,2	L
Abitazioni civili	Ottimo	1500	1900	L	6	8,8	L
Ville e Villini	Ottimo	1400	2100	L			

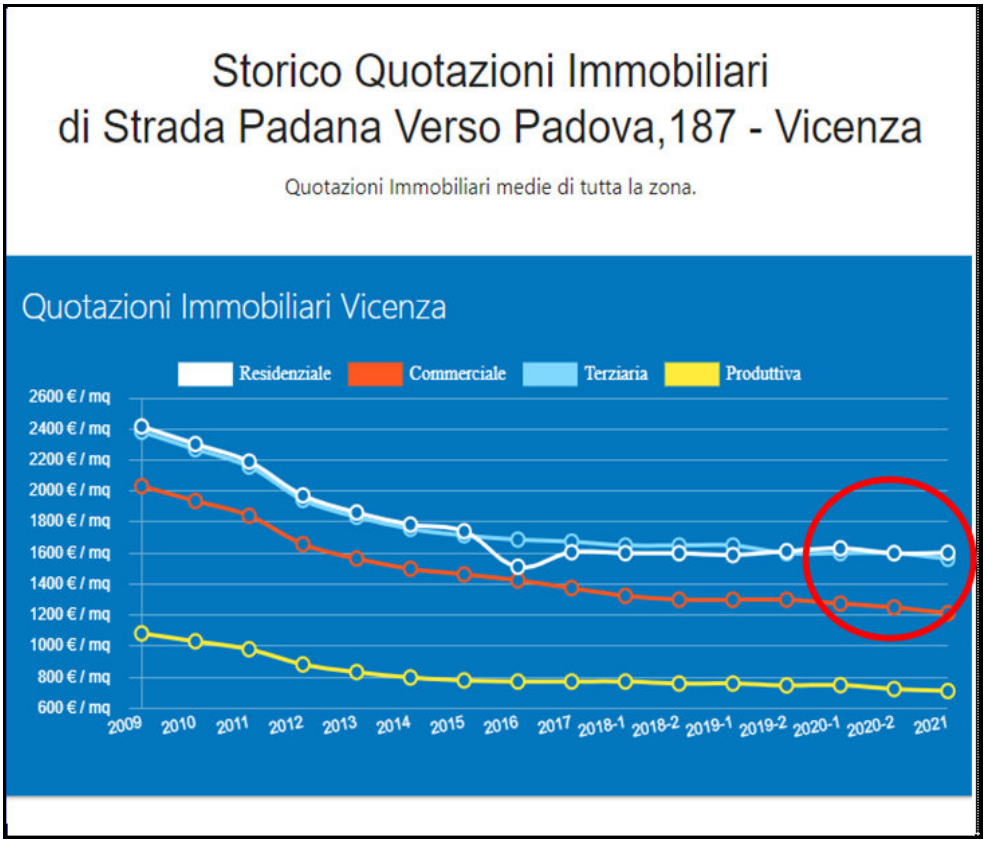
Stampa Legenda



Andamento del mercato immobiliare



Andamento di Mercato dei prezzi degli immobili a Vicenza, relativamente al segmento di mercato della tipologia appartamento di civile abitazione. Dal grafico si può notare negli ultimi anni un andamento costante dei prezzi. (*Fonte Banca Dati Agenzia delle Entrate - Quotazioni OMI)*



TASSO DI RENDIMENTO LORDO

Per calcolare il ***tasso di rendimento lordo (TRL)***, necessario per attualizzare il più probabile valore di mercato, è stato calcolato usando i dati medi del Comune di **Vicenza località Settecà**, ricavati dalle quotazioni del Borsino Immobiliare. Della banca dati si è utilizzato il valore medio unitario di locazione e il valore medio commerciale per il segmento residenziale.

Abitazioni in stabili di 1° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 5,63	Euro 6,96	Euro 8,28

Abitazioni in stabili di fascia media
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 4,97	Euro 6,13	Euro 7,28

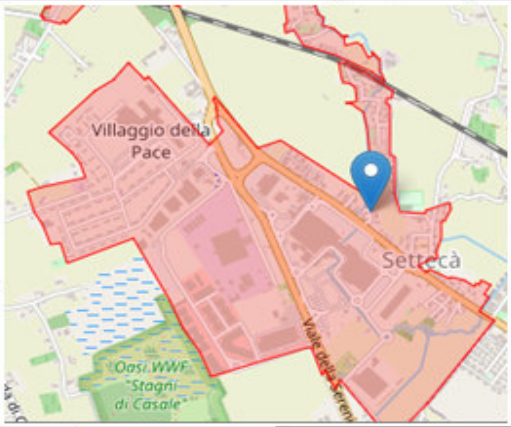
Abitazioni in stabili di 2° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 3,91	Euro 4,78	Euro 5,65

Ville & Villini
Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 5,71	Euro 7,16	Euro 8,61

	Canone a m^2 mensile	canone annuo a m^2
Abitazioni 1° fascia	€ 6,96	€ 83,52
Abitazioni fascia media	€ 6,13	€ 73,56
Abitazioni 2° fascia	€ 4,78	€ 57,36
Ville e villini	€ 7,16	€ 85,92
MEDIA	€ 6,26	**€ 75,09**



Abitazioni in stabili di 1° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 1.193	Euro 1.466	Euro 1.739

Abitazioni in stabili di fascia media
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 1.043	Euro 1.284	Euro 1.524

Abitazioni in stabili di 2° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 890	Euro 1.031	Euro 1.172

Ville & Villini
Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 1.388	Euro 1.743	Euro 2.099

	Valore a m^2 di sup. commerciale SEL
Abitazioni 1° fascia	€ 1.466,00
Abitazioni fascia media	€ 1.284,00
Abitazioni 2° fascia	€ 1.031,00
Ville e villini	€ 1.743,00
MEDIA	**€ 1.381,00**

Il ***tasso di rendimento lordo (TRL)*** è pertanto dato dal rapporto fra la media dei canoni annui unitari e la media dei valori di mercato unitari, relativi al segmento di mercato degli immobili RESIDENZIALI.

TASSO DI RENDIMENTO LORDO	=	Media Locazione	=	€ 75,09	**5,437%**
		Media Valore Mercato		€ 1.381,00	

IMMOBILE DA VALUTARE (SUBJECT)

Comune di	VICENZA	Ubicazione Strada Padana verso Padova n. 187

Descrizione	Unità residenziale	piano	**S1 - T -1**	Edificato anno ante 1967	
Tipologia	Unità residenziale inserita in edificio a 2 piani + sottostrada con 4 unità abitative con accesso da vano scale comune. Unità composta da: ingresso, soggiorno, cucina, 2 camere e bagno al piano primo. Cantina al piano sottostrada. Garage staccato al piano terra con corte annessa (mapp.434) Terreno di pertinenza mapp.251. (Quote comproprietà su parti comuni ai sensi art. 1117 c.c.)				
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Autorimessa	Sub - altro
	VICENZA	18	203	sub 3 cat. A/4	mapp. 434 cat. C/6	mapp. 251 terreno
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					**3**

Superficie commerciale subject	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	77,05	100%	77,05	Quantitativa
	Balconi-terrazze	BAL	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Cantina/ripostiglio	CAN	29,05	50%	14,53	Quantitativa
	Taverna e accessori	TAV	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Soffitta/mansarda	SOF	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	15,45	50%	7,73	Quantitativa
	Posto auto scoperto	PAS	0,00	20%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	7,40	10%	0,74	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	250,00	2%	5,00	Quantitativa
	Attestato Pres. Energetica	APE				Qualitativa
	Affacci	AFF			2	Qualitativa
	Superficie commerciale				**105,04**	Mq.

Provenienza dato	Atto di compravendita del 28.04.2004 rep.n. 200.123 e racc.n. 32.054 Notaio GIAN PAOLO BOSCHETTI – in Vicenza (VI)	
Data formazione prezzo	20/07/2022	
Bagni in dotazione	n. 1	

IMMOBILE COMPARABILE -A-

Comune di	VICENZA	Via Strada Padana verso Padova n. 121

Descrizione	Unità residenziale	piano	**T - 1 - 2**	Edificato ante 67 c.e. 1988 D.I.A. 2003-2004 SCIA 2021	
Tipologia	Unità residenziale inserita in edificio a 3 livelli con 2 unità abitative e con accesso da vano scale esclusivo. Unità composta da: disimpegno, cucina, ripostiglio, bagno e stanza al piano primo; soffitta/soppalco al piano secondo. Posto auto scoperto al piano terra. (Quote comproprietà su parti comuni ai sensi art. 1117 c.c.)				
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Autorimessa	Sub - altro
	VICENZA	18	11	Sub 16 cat. A/3	Sub 8 cat. C/6	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					**3**

Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	52,50	100%	52,50	Quantitativa
	Balconi-terrazze	BAL	8,00	30%	2,40	Quantitativa
	Cantina/ripostiglio	CAN	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Taverna e accessori	TAV	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Soffitta/mansarda	SOF	19,50	50%	9,75	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Posto auto scoperto	PAS	12,00	20%	2,40	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Attestato Pres. Energetica	APE			F	Qualitativa
	Affacci	AFF			3	Qualitativa
	Superficie commerciale				**67,05**	Mq.

Provenienza dato	Atto di compravendita del 27.12.2021 rep.n. 47.610 e racc.n. 18.925 Notaio CURRIERI GIUSEPPE – in Montecchio Maggiore (VI)	
Data formazione prezzo	27/12/2021	
Bagni in dotazione	n. 1	
Prezzo di vendita	€ 52.000,00	(euro cinquantaduemila/00)

IMMOBILE COMPARABILE -B-			
Comune di	VICENZA	Ubicazione	Strada Padana verso Padova n.223

Descrizione	Unità residenziale	piano	**T - 1 - 2**	Edificato ante 67 c.e. 1978 - 1983 - 1989 p.d.c. 2021	
Tipologia	Unità residenziale inserita in edificio a 3 livelli con 2 unità abitative e con accesso da vano scale comune. Unità composta da: disimpegni, cucina, pranzo, soggiorno ripostiglio, bagno, 2 camere e 2 poggioli al piano primo; soffitta al piano secondo. Autorimessa al piano terra. (Quote comproprietà su parti comuni ai sensi art. 1117 c.c.)				
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Autorimessa	Sub - altro
	VICENZA	18	143	Sub 6 cat. A/3	Sub. 3 cat. C/6	Sub. 8 cat. C/2
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					**2**

Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	146,70	100%	146,70	Quantitativa
	Balconi-terrazze	BAL	14,10	30%	4,23	Quantitativa
	Cantina/ripostiglio	CAN	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Taverna e accessori	TAV	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Soffitta/mansarda	SOF	79,20	50%	39,60	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	23,50	50%	11,75	Quantitativa
	Posto auto scoperto	PAS	0,00	20%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Attestato Pres. Energetica	APE			E	Qualitativa
	Affacci	AFF			4	Qualitativa
	Superficie commerciale				**202,28**	Mq.

Provenienza dato	Atto di compravendita del 26.04.2021 rep.n. 65.859 e racc.n. 14.746 Notaio PULEJO DOMENICO – in Creazzo (VI)	
Data formazione prezzo	26/04/2021	
Bagni in dotazione	n. 1	
Prezzo di vendita	€ 122.500,00	(euro centoventiduemilacinquecento/00)

IMMOBILE COMPARABILE -C-

Comune di	VICENZA	Ubicazione Strada Padana verso Padova n. 223

Descrizione	Unità residenziale	piano	**S1 - T**	Edificato ante 67 c.e. 1978 - 1983 - 1989 p.d.c. 2021	
Tipologia	Unità residenziale inserita in edificio a tre livelli con due unità abitative e con accesso da vano scale comune. Unità composta da: ingresso, disimpegno, cucina, pranzo, un bagno, una camera e una cantina al piano terra. Cantina al piano sottostrada. Autorimessa al piano terra. (Quote comproprietà su parti comuni ai sensi art. 1117 c.c.)				
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Autorimessa	Sub - altro
	VICENZA	18	143	Sub 5 cat. A/3	Sub. 2 cat. C/6	Sub. 7 cat. C/2
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					**2**

Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	77,60	100%	77,60	Quantitativa
	Balconi-terrazze	BAL	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Cantina/ripostiglio	CAN	118,10	50%	59,05	Quantitativa
	Taverna e accessori	TAV	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Soffitta/mansarda	SOF	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	21,75	50%	10,88	Quantitativa
	Posto auto scoperto	PAS	0,00	20%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Attestato Pres. Energetica	APE				Qualitativa
	Affacci	AFF				Qualitativa
	Superficie commerciale				**147,53**	Mq.

Provenienza dato	Atto di compravendita del 26.04.2021 rep.n. 65.859 e racc.n. 14.746 Notaio PULEJO DOMENICO – in Creazzo (VI)	
Data formazione prezzo	26/04/2021	
Bagni in dotazione	n. 1	
Prezzo di vendita	€ 62.500,00	(euro sessantaduemilacinquecento/00)

IMMOBILE COMPARABILE – D -			
Comune di	VICENZA	Ubicazione Viale Camisano	N. 4

Descrizione	Unità residenziale	piano	**T - 1**	Edificato l.e. del 15.12.1956 sub n° 28.212 P.G.	
Tipologia	Abitazione singola articolata su 2 livelli. Al piano terra 2 ampie cantine. Tramite una scala esterna si sale al primo piano con ingresso, cucina, soggiorno, 3 camere, bagno, poggiolo e terrazza all'ingresso. L'immobile è dotato di un ampio scoperto di pertinenza.				
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Autorimessa	Sub - altro
	VICENZA	14	193	sub 2 cat. A/3	sub 1 cat. C/6	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					**3**

Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	99,94	100%	99,94	Quantitativa
	Balconi-terrazze	BAL	21,81	30%	6,54	Quantitativa
	Cantina/ripostiglio	CAN	98,34	50%	49,17	Quantitativa
	Taverna e accessori	TAV	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Soffitta/mansarda	SOF	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Posto auto scoperto	PAS	0,00	20%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	99,94	10%	9,99	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	589,06	2%	11,78	Quantitativa
	Attestato Pres. Energetica	APE				Qualitativa
	Affacci	AFF			4	Qualitativa
	Superficie commerciale				**177,43**	Mq.

Provenienza dato	Successione ex legge di Perdoncin Teresa del 07.02.2021, registrata il 24.03.2021 al Vol. 88888 N. 142430 Sede in atti dal 01/04/2021, derivante da Nota di Trascrizione - Reparto PI: VICENZA reg. particolare 5053.1/2021	
Data formazione prezzo	15/07/2021	
Bagni in dotazione	n. 1	
Prezzo di vendita	€ 119.400,00	(euro centodiciannovemilaquattrocento/00)

TABELLA DEI DATI					
LOCALIZZAZIONE	COMUNE	VICENZA		S. Padana vs Padova	***n. 187***
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D	Subject
	St. Padana verso Padova 121	***St. Padana verso Padova 223***	***St. Padana vs Padova 223***	***V. Camisano 4***	***S. Padana vs Padova n. 187***
Prezzo totale (euro)	€ 52.000,00	€ 122.500,00	€ 62.500,00	€ 119.400,00	
Data (mesi)	27/12/2021	26/04/2021	26/04/2021	15/07/2021	20/07/2022
Superficie principale (m^2) SEL	52,50	146,70	77,60	99,94	77,05
Balconi - terrazze (m^2)	8,00	14,10	0,00	21,81	0,00
Cantina/ripostiglio (m^2)	0,00	0,00	118,10	98,34	29,05
Taverna e accessori (m^2)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Soffitta/mansarda (m^2)	19,50	79,20	0,00	0,00	0,00
Autorimessa (m^2)	0,00	23,50	21,75	0,00	15,45
Posto auto scoperto (m^2)	12,00	0,00	0,00	0,00	0,00
giardino (m^2) 10%	0,00	0,00	0,00	99,94	7,40
giardino (m^2) 2%	0,00	0,00	0,00	589,06	250,00
Bagni	1	1	1	1	1
Livello di piano (n)	T - 1 - 2	T - 1 - 2	S1 - T	T - 1	S1 - T -1
Stato di manutenzione (n)*	3	2	2	3	3
Qualitativa 1 APE **	F	E	0	0	0
Qualitativa 2 N. AFFACCI	3	4	0	4	2
Superficie commerciale	**67,05**	**202,28**	**147,53**	**177,43**	**105,04**

*1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo
** G = 1 F = 2 E = 3 D = 4 C = 5 B = 6 A1 = 7 A2 = 8 A3 = 9 A4 = 10

Rapporti mercantili	Importo
Saggio annuo di Svalutazione del prezzo ***	**-2,90%**
Rapporto mercantile dei balconi - terrazze	30,00%
Rapporto mercantile della cantina/ripostiglio	50,00%
Rapporto mercantile della taverna e accessori	50,00%
Rapporto mercantile della soffitta/mansarda	50,00%
Rapporto mercantile della autorimessa	50,00%
Rapporto mercantile del posto auto scoperto	20,00%
Rapporto mercantile del giardino 10 %	10,00%
Rapporto mercantile del Giardino 2 %	2,00%
Saggio del livello di piano	1,00%
Costi di intervento da un livello al successivo	€ 10.000,00
Costo di realizzazione di un bagno	€ 8.000,00
Costo di un piccolo impianto di condizionamento	€ 3.000,00

ANALISI PREZZI MARGINALI			
Prezzo data A	-€ 125,67	euro/mese	
Prezzo data B	-€ 296,04	euro/mese	
Prezzo data C	-€ 151,04	euro/mese	
Prezzo data D	-€ 288,55	euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 775,54	euro/m^2	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. B	€ 605,60	euro/m^2	€ 605,60
Prezzo sup. princ. C	€ 423,66	euro/m^2	SEL
Prezzo sup. princ. D	€ 672,95	euro/m^2	
Prezzo LIV PIANO. A	€ 520,00	euro/piano	
Prezzo LIV PIANO. B	€ 1.225,00	euro/piano	
Prezzo LIV PIANO. C	€ 625,00	euro/piano	
Prezzo LIV PIANO. D	€ 1.194,00	euro/piano	
Prezzo balconi - terrazze	€ 181,68	euro/m^2	
Prezzo cantina/ripostiglio	€ 302,80	euro/m^2	
Prezzo taverna e accessori	€ 302,80	euro/m^2	
Prezzo soffitta/mansarda	€ 302,80	euro/m^2	
Prezzo autorimessa	€ 302,80	euro/m^2	
Prezzo posto auto scoperto	€ 121,12	euro/m^2	
Prezzo Giardino 10%	€ 60,56	euro/m^2	
Prezzo Giardino 2%	€ 12,11	euro/m^2	
Stato di manutenzione	€ 12.000,00		
Bagno	€ 8.000,00		
Condizionatore	€ 3.000,00		

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI									
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto								Subject
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		Comparabile D		
Prezzo totale (euro)		€ 52.000,00		€ 122.500,00		€ 62.500,00		€ 119.400,00	-
Data (mesi)	6,83	-€ 858,72	15,00	-€ 4.440,63	15,00	-€ 2.265,63	12,33	-€ 3.558,78	
Superficie principale (m^2)	52,50	€ 14.867,39	146,7	-€ 42.179,78	77,60	-€ 333,08	99,94	-€ 13.862,10	77,05
Balconi-terrazze(m^2)	8,00	-€ 1.453,43	14,10	-€ 2.561,67	0,00	€ 0,00	21,81	-€ 3.962,42	0,00
Cantina/ripostiglio (m^2)	0,00	€ 8.796,28	0,00	€ 8.796,28	118,10	-€ 26.964,17	98,34	-€ 20.980,88	29,05
Taverna e accessori (m^2)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Soffitta/mansarda (m^2)	19,50	-€ 5.904,56	79,20	-€ 23.981,61	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Autorimessa (m^2)	0,00	€ 4.678,23	23,50	-€ 2.437,52	21,75	-€ 1.907,63	0,00	€ 4.678,23	15,45
Posto auto scoperto (m^2)	12,00	-€ 1.453,43	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Giardino (m^2) 10%	0,00	€ 448,14	0,00	€ 448,14	0,00	€ 448,14	99,94	-€ 5.604,19	7,40
Giardino (m^2) 2%	0,0	€ 3.027,98	0,0	€ 3.027,98	0,0	€ 3.027,98	589,06	-€ 4.106,67	250,0
Bagni *	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1
Stato di manutenzione (n)	3	€ 0,00	2	€ 12.000,00	2	€ 12.000,00	3	€ 0,00	3
Livello di piano	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1
Attestato Pres. Energetica	F		E		0		0		0
N. AFFACCI	3		4		0		4		2
		€ 74.147,9		€ 71.171,2		€ 46.505,6		€ 72.003,2	

VALORE MEDIO con MCA fra i comparabili **A - B - C - D**	**non compar.**		DIVERGENZA	59,4%
Valore unitario €/m^2			**FALSO**	< 5 %

VALORE MEDIO con MCA fra i comparabili **A - B - D**	**€ 72.440,8**		DIVERGENZA	4,2%
Valore unitario €/m^2	€ 689,65		**VERO**	< 5 %

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

** G = 1 F = 2 E = 3 D = 4 C = 5 B = 6 A1 = 7 A2 = 8 A3 = 9 A4 = 10

VALORE DI MERCATO
CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO
Premesso che il metodo di stima, è il processo logico con il quale il perito giunge alla formulazione del giudizio del più probabile valore, esso è unico e consiste nel confronto del bene da stimare con altri beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dei quali sia stato possibile accertare i prezzi reali di mercato o i costi di produzione. Il giudizio di stima può essere articolato in quattro fasi: premessa, descrizione, valutazione e conclusioni finali. La Valutazione può essere fatta con procedimento analitico, tramite la capitalizzazione del reddito, oppure con procedimento pluriparamterica mediante gli IVS. Si è determinato quindi il valore ordinario che rappresenta il valore statistico medio. Successivamente tale valore potrà essere corretto, mediante dei coefficienti di correzione, per la presenza di comodi o scomodi particolari che eccedono l'ordinarietà, arrivando quindi a determinare il valore ordinario corretto. In ultima analisi andranno valutate eventuali aggiunte e/o detrazioni che dipendono dall'esistenza di elementi di straordinarietà, non considerati nelle precedenti fasi della stima, ma suscettibili di essere separatamente valutati. Tra le più probabili cause di aggiunta, particolari dotazioni; mentre tra le più probabili cause di detrazione, spese straordinarie di manutenzione, mancanza di dotazione di impianti ordinari, irregolarità edilizie, servitù, ipoteche, redditi transitori inferiori all'ordinario. Valutati questi ulteriori elementi si determina quindi il valore reale mercantile
Vm = V ordinario + Aggiunte – Detrazioni

Sup. comm.	Valore Ordinario =	
105,04	sub 3 cat. A/4 mapp. 434 cat. C/6	€ 72.440,76
AGGIUNTE		
		€ -
		€ -
	Totale =	€ -

DETRAZIONI	
	€ -
	€ -
Totale =	€ -

Valore di Mercato =	€ 72.440,76

arrotondato a	**€ 72.400,00**

settantaduemilaquattrocento/00

VICENZA categoria ABITATIVO						
RGE n°	Tipologia Immobile	Prezzo Perizia	Numero Esperimenti	Data Asta	Prezzo di Aggiudicazione	**P/V**
70/2004	Abitativo	€ 600.000,00	10	05/11/2015 12:00	€ 185.000,00	30,83%
301/2006	Abitativo	€ 65.510,00	9	07/11/2017 12:30	€ 35.000,00	53,43%
500/2010	Abitativo	€ 193.600,00	8	04/04/2017 10:30	€ 81.000,00	41,84%
586/2011	Abitativo	€ 150.792,00	8	04/12/2018 10:00	€ 36.500,00	24,21%
299/2007	Abitativo	€ 245.725,65	8	19/01/2016 10:50	€ 65.000,00	26,45%
299/2007	Abitativo	€ 188.590,25	8	19/01/2016 10:50	€ 58.500,00	31,02%
268/2006	Abitativo	€ 197.013,34	8	25/10/2016 10:00	€ 48.500,00	24,62%
449/2008	Abitativo	€ 246.507,00	8	26/07/2019 10:00	€ 73.000,00	29,61%
						32,75%
442/2009	Abitativo	€ 110.500,00	7	05/10/2017 10:35	€ 23.625,00	21,38%
373/2008	Abitativo	€ 53.550,00	7	10/01/2017 11:40	€ 20.000,00	37,35%
582/2010	Abitativo	€ 125.372,58	7	14/02/2018 10:00	€ 46.000,00	36,69%
489/2009	Abitativo	€ 610.702,62	7	14/03/2017 11:00	€ 120.000,00	19,65%
30/2010	Abitativo	€ 317.600,00	7	17/01/2018 09:55	€ 52.000,00	16,37%
422/2009	Abitativo	€ 115.230,72	7	17/03/2016 11:20	€ 40.000,00	34,71%
56/2010	Abitativo	€ 314.327,44	7	17/03/2017 10:10	€ 91.000,00	28,95%
127/2010	Abitativo	€ 114.500,00	7	18/10/2017 10:20	€ 25.000,00	21,83%
519/2010	Abitativo	€ 86.139,00	7	23/01/2019 09:50	€ 29.000,00	33,67%
449/2008	Abitativo	€ 246.507,00	7	26/09/2017 10:20	€ 58.000,00	23,53%
172/2007	Abitativo	€ 338.400,00	7	28/03/2018 10:40	€ 128.250,00	37,90%
164/2011	Abitativo	€ 33.350,00	7	30/11/2017 10:50	€ 50.500,00	151,42%
						38,62%
361/2010	Abitativo	€ 109.642,34	6	02/02/2017 17:00	€ 30.500,00	27,82%
49/2009	Abitativo	€ 202.042,88	6	03/02/2015 10:00	€ 70.000,00	34,65%
455/2007	Abitativo	€ 59.018,05	6	03/05/2016 11:00	€ 71.200,00	120,64%
588/2011	Abitativo	€ 114.384,00	6	03/10/2018 10:15	€ 35.000,00	30,60%
519/2010	Abitativo	€ 86.139,00	6	05/10/2017 09:50	€ 30.000,00	34,83%
406/2008	Abitativo	€ 96.427,50	6	06/04/2016 11:20	€ 45.500,00	47,19%
481/2012	Abitativo	€ 78.000,00	6	07/11/2017 16:00	€ 18.500,00	23,72%
199/2009	Abitativo	€ 126.886,20	6	09/01/2014 11:20	€ 55.000,00	43,35%
13/2007	Abitativo	€ 193.335,69	6	13/01/2015 11:55	€ 80.000,00	41,38%
476/2011	Abitativo	€ 80.325,00	6	15/02/2018 09:50	€ 18.725,00	23,31%
373/2009	Abitativo	€ 71.541,95	6	15/03/2017 10:10	€ 22.000,00	30,75%
11/2012	Abitativo	€ 102.800,00	6	16/10/2018 10:00	€ 93.000,00	90,47%
445/2009	Abitativo	€ 248.416,40	6	17/01/2018 10:15	€ 126.000,00	50,72%
421/2009	Abitativo	€ 67.840,00	6	18/04/2017 17:30	€ 28.000,00	41,27%
174/2010	Abitativo	€ 60.112,00	6	20/10/2017 10:50	€ 20.000,00	33,27%
332/2010	Abitativo	€ 157.569,91	6	22/03/2017 09:45	€ 39.370,00	24,99%
91/2011	Abitativo	€ 150.387,20	6	22/06/2017 10:30	€ 59.000,00	39,23%
442/2009	Abitativo	€ 99.250,00	6	22/09/2016 10:20	€ 19.500,00	19,65%
330/2007	Abitativo	€ 71.750,00	6	24/11/2015 11:00	€ 28.000,00	39,02%
524/2010	Abitativo	€ 88.400,00	6	25/01/2017 10:10	€ 27.300,00	30,88%
164/2007	Abitativo	€ 135.407,55	6	25/10/2016 12:00	€ 29.953,20	22,12%
671/2010	Abitativo	€ 59.100,00	6	25/10/2017 09:45	€ 23.000,00	38,92%
69/2012	Abitativo	€ 57.496,60	6	25/10/2017 09:55	€ 13.800,00	24,00%
409/2011	Abitativo	€ 125.386,05	6	27/03/2018 11:00	€ 37.500,00	29,91%
172/2007	Abitativo	€ 171.000,00	6	27/10/2016 09:35	€ 166.000,00	97,08%
640/2010	Abitativo	€ 50.167,50	6	29/10/2015 10:45	€ 22.500,00	44,85%
435/2011	Abitativo	€ 336.666,99	6	29/12/2017 10:50	€ 142.000,00	42,18%
248/2006	Abitativo	€ 177.684,00	6	30/03/2017 09:55	€ 54.750,00	30,81%
						41,34%

255/2010	Abitativo	€	124.570,00	5	01/03/2016 10:55	€	58.000,00	46,56%
454/2009	Abitativo	€	77.500,00	5	01/07/2014 11:35	€	35.000,00	45,16%
438/2011	Abitativo	€	147.100,00	5	02/11/2016 10:25	€	56.700,00	38,55%
488/2011	Abitativo	€	164.000,00	5	02/11/2016 10:35	€	47.000,00	28,66%
265/2009	Abitativo	€	111.600,00	5	03/02/2015 10:30	€	39.200,00	35,13%
75/2010	Abitativo	€	315.000,00	5	05/11/2015 11:20	€	315.000,00	100,00%
276/2009	Abitativo	€	93.623,25	5	06/10/2016 11:40	€	45.000,00	48,06%
736/2011	Abitativo	€	84.000,00	5	07/11/2019 10:25	€	54.000,00	64,29%
390/2008	Abitativo	€	144.000,00	5	08/02/2017 10:45	€	64.000,00	44,44%
617/2010	Abitativo	€	65.725,00	5	08/06/2017 10:45	€	42.000,00	63,90%
353/2009	Abitativo	€	119.000,00	5	08/11/2017 09:45	€	55.000,00	46,22%
166/2010	Abitativo	€	106.270,00	5	09/11/2017 09:50	€	44.000,00	41,40%
39/2010	Abitativo	€	61.152,00	5	10/05/2016 11:50	€	15.000,00	24,53%
302/2012	Abitativo	€	96.286,94	5	11/01/2018 09:45	€	57.000,00	59,20%
352/2011	Abitativo	€	142.000,00	5	11/04/2018 11:35	€	44.500,00	31,34%
352/2011	Abitativo	€	183.000,00	5	11/04/2018 11:35	€	69.000,00	37,70%
352/2011	Abitativo	€	88.000,00	5	11/04/2018 11:35	€	33.500,00	38,07%
236/2010	Abitativo	€	90.000,00	5	12/04/2016 12:00	€	28.800,00	32,00%
78/2012	Abitativo	€	135.000,00	5	12/07/2017 09:50	€	54.000,00	40,00%
519/2012	Abitativo	€	78.701,50	5	14/03/2018 09:00	€	43.500,00	55,27%
406/2009	Abitativo	€	74.700,00	5	14/09/2016 09:40	€	44.000,00	58,90%
406/2009	Abitativo	€	169.100,00	5	14/09/2016 09:40	€	56.000,00	33,12%
57/2010	Abitativo	€	156.807,00	5	17/03/2016 09:50	€	59.000,00	37,63%
373/2010	Abitativo	€	33.323,15	5	18/04/2019 09:45	€	25.050,00	75,17%
373/2010	Abitativo	€	50.917,82	5	18/04/2019 09:45	€	38.250,00	75,12%
387/2010	Abitativo	€	385.000,00	5	19/01/2016 11:00	€	117.000,00	30,39%
23/2012	Abitativo	€	117.375,00	5	20/07/2017 10:05	€	26.600,00	22,66%
110/2012	Abitativo	€	122.941,88	5	20/10/2017 10:15	€	35.500,00	28,88%
627/2012	Abitativo	€	49.682,50	5	22/02/2018 09:00	€	15.000,00	30,19%
152/2014	Abitativo	€	44.486,45	5	22/03/2019 10:00	€	25.000,00	56,20%
143/2010	Abitativo	€	149.587,00	5	22/12/2016 12:00	€	54.000,00	36,10%
346/2011	Abitativo	€	105.257,24	5	23/02/2017 09:50	€	42.000,00	39,90%
595/2010	Abitativo	€	155.849,64	5	23/02/2017 15:00	€	39.600,00	25,41%
509/2008	Abitativo	€	138.050,00	5	25/10/2016 09:45	€	56.700,00	41,07%
170/2012	Abitativo	€	40.950,00	5	26/09/2017 12:00	€	25.500,00	62,27%
518/2012	Abitativo	€	84.133,89	5	26/09/2017 12:05	€	33.000,00	39,22%
244/2012	Abitativo	€	73.350,00	5	26/10/2017 09:50	€	26.000,00	35,45%
297/2007	Abitativo	€	431.070,00	5	27/05/2014 12:10	€	153.000,00	35,49%
541/2011	Abitativo	€	150.000,00	5	27/09/2017 10:45	€	81.000,00	54,00%
70/2012	Abitativo	€	93.534,11	5	27/09/2018 11:05	€	39.000,00	41,70%
361/2011	Abitativo	€	90.000,00	5	27/10/2016 11:25	€	21.750,00	24,17%
345/2016	Abitativo	€	260.270,00	5	27/10/2021 09:30	€	145.000,00	55,71%
220/2010	Abitativo	€	70.000,00	5	28/09/2016 10:40	€	27.500,00	39,29%
450/2012	Abitativo	€	85.113,51	5	29/09/2017 10:10	€	23.250,00	27,32%
11/2012	Abitativo	€	102.800,00	5	29/11/2017 10:30	€	93.000,00	90,47%
107/2012	Abitativo	€	997.133,75	5	29/12/2017 09:55	€	255.000,00	25,57%
384/2013	Abitativo	€	70.000,00	5	30/11/2017 15:00	€	40.000,00	57,14%
225/2012	Abitativo	€	93.000,00	5	31/10/2017 09:50	€	57.500,00	61,83%
								45,02%
425/2009	Abitativo	€	143.659,09	4	01/12/2015 11:00	€	62.000,00	43,16%
419/2009	Abitativo	€	179.974,40	4	01/12/2015 11:00	€	80.000,00	44,45%
389/2011	Abitativo	€	214.087,55	4	02/02/2017 11:15	€	78.000,00	36,43%
520/2011	Abitativo	€	75.017,86	4	02/02/2017 11:55	€	36.000,00	47,99%
528/2010	Abitativo	€	67.150,00	4	02/03/2017 16:00	€	50.000,00	74,46%
69/2013	Abitativo	€	93.000,00	4	02/10/2017 09:40	€	32.000,00	34,41%
236/2013	Abitativo	€	102.443,70	4	03/05/2018 11:00	€	32.825,00	32,04%

77/2011	Abitativo	€	305.000,00	4	03/12/2015 10:45	€	123.400,00	40,46%
406/2009	Abitativo	€	74.700,00	4	04/05/2016 09:25	€	34.000,00	45,52%
406/2009	Abitativo	€	100.800,00	4	04/05/2016 09:25	€	58.000,00	57,54%
406/2009	Abitativo	€	158.175,00	4	04/05/2016 09:25	€	76.000,00	48,05%
745/2012	Abitativo	€	90.000,00	4	05/05/2017 12:00	€	32.500,00	36,11%
495/2011	Abitativo	€	85.000,00	4	06/04/2017 10:00	€	44.000,00	51,76%
473/2010	Abitativo	€	64.900,00	4	06/04/2017 10:00	€	36.500,00	56,24%
156/2010	Abitativo	€	60.600,00	4	07/04/2016 10:40	€	29.300,00	48,35%
140/2011	Abitativo	€	83.320,00	4	08/02/2017 10:15	€	38.250,00	45,91%
222/2009	Abitativo	€	583.724,79	4	08/03/2016 11:00	€	318.000,00	54,48%
222/2009	Abitativo	€	681.502,81	4	08/03/2016 11:00	€	384.000,00	56,35%
852/2012	Abitativo	€	64.000,00	4	08/06/2018 10:00	€	15.663,00	24,47%
478/2011	Abitativo	€	118.660,00	4	09/02/2017 10:25	€	42.750,00	36,03%
143/2009	Abitativo	€	101.081,00	4	10/05/2016 11:00	€	44.800,00	44,32%
483/2013	Abitativo	€	65.532,50	4	11/01/2018 11:40	€	17.630,00	26,90%
226/2014	Abitativo	€	623.368,18	4	11/07/2018 15:00	€	166.000,00	26,63%
130/2011	Abitativo	€	78.327,50	4	12/01/2017 09:55	€	30.750,00	39,26%
703/2012	Abitativo	€	66.211,17	4	12/04/2017 12:00	€	32.000,00	48,33%
731/2011	Abitativo	€	90.800,00	4	13/04/2017 09:55	€	27.900,00	30,73%
260/2012	Abitativo	€	253.183,13	4	13/04/2018 11:15	€	107.480,00	42,45%
75/2014	Abitativo	€	67.214,75	4	13/07/2018 09:00	€	31.500,00	46,86%
97/2014	Abitativo	€	30.600,00	4	14/03/2018 10:00	€	11.250,00	36,76%
841/2012	Abitativo	€	59.500,00	4	14/06/2017 10:00	€	15.100,00	25,38%
475/2011	Abitativo	€	112.000,00	4	14/07/2021 15:00	€	105.030,00	93,78%
88/2011	Abitativo	€	74.475,00	4	15/03/2016 10:05	€	32.000,00	42,97%
351/2010	Abitativo	€	77.125,00	4	15/03/2016 10:55	€	39.000,00	50,57%
722/2012	Abitativo	€	162.161,29	4	15/06/2017 10:00	€	60.000,00	37,00%
722/2012	Abitativo	€	200.310,93	4	15/06/2017 10:00	€	72.600,00	36,24%
570/2010	Abitativo	€	56.843,75	4	15/12/2016 16:00	€	36.000,00	63,33%
110/2011	Abitativo	€	1.415.433,60	4	16/02/2017 10:10	€	509.625,00	36,00%
337/2009	Abitativo	€	155.000,00	4	16/06/2015 11:15	€	80.000,00	51,61%
161/2013	Abitativo	€	44.700,00	4	18/12/2017 10:00	€	14.150,00	31,66%
417/2010	Abitativo	€	130.000,00	4	19/02/2015 10:00	€	57.000,00	43,85%
652/2012	Abitativo	€	48.600,00	4	19/07/2017 12:00	€	38.000,00	78,19%
77/2018	Abitativo	€	77.000,00	4	19/10/2020 18:00	€	32.485,00	42,19%
440/2013	Abitativo	€	55.238,22	4	19/12/2018 10:00	€	51.500,00	93,23%
573/2012	Abitativo	€	44.000,00	4	20/04/2018 16:00	€	33.500,00	76,14%
32/2012	Abitativo	€	59.265,78	4	20/06/2017 10:15	€	21.700,00	36,61%
601/2014	Abitativo	€	38.000,00	4	20/06/2018 16:30	€	27.000,00	71,05%
481/2009	Abitativo	€	124.700,00	4	20/11/2019 09:50	€	104.000,00	83,40%
371/2012	Abitativo	€	110.500,00	4	21/03/2017 10:30	€	52.000,00	47,06%
576/2010	Abitativo	€	65.000,00	4	21/04/2016 10:00	€	20.000,00	30,77%
660/2012	Abitativo	€	380.800,00	4	21/07/2017 16:00	€	120.487,50	31,64%
596/2010	Abitativo	€	82.401,75	4	21/12/2016 10:00	€	33.000,00	40,05%
513/2008	Abitativo	€	49.275,00	4	22/01/2015 11:30	€	42.500,00	86,25%
63/2017	Abitativo	€	654.000,00	4	22/10/2021 17:00	€	290.000,00	44,34%
293/2011	Abitativo	€	131.486,00	4	22/11/2016 10:15	€	85.000,00	64,65%
701/2011	Abitativo	€	171.750,00	4	22/11/2016 12:00	€	74.000,00	43,09%
602/2010	Abitativo	€	50.000,00	4	24/05/2016 11:20	€	23.000,00	46,00%
468/2010	Abitativo	€	86.000,00	4	25/02/2016 10:25	€	31.500,00	36,63%
519/2012	Abitativo	€	78.701,50	4	25/05/2017 16:30	€	43.000,00	54,64%
402/2010	Abitativo	€	305.000,00	4	25/11/2014 09:40	€	178.200,00	58,43%
142/2013	Abitativo	€	52.300,00	4	26/02/2018 11:00	€	35.000,00	66,92%
362/2012	Abitativo	€	73.950,00	4	26/07/2017 09:50	€	29.000,00	39,22%
520/2012	Abitativo	€	76.000,00	4	26/10/2017 09:30	€	42.000,00	55,26%
526/2012	Abitativo	€	93.602,51	4	27/03/2017 10:30	€	29.620,00	31,64%

743/2012	Abitativo	€	101.500,00	4	27/03/2017 12:00	€	49.000,00	48,28%
193/2016	Abitativo	€	178.000,00	4	27/09/2021 16:30	€	161.850,00	90,93%
612/2011	Abitativo	€	38.604,90	4	28/06/2017 10:10	€	17.200,00	44,55%
63/2013	Abitativo	€	84.135,78	4	29/01/2018 18:00	€	65.500,00	77,85%
478/2010	Abitativo	€	51.408,00	4	31/01/2017 10:55	€	22.000,00	42,79%
177/2010	Abitativo	€	72.080,00	4	31/01/2017 11:35	€	83.000,00	115,15%
391/2012	Abitativo	€	150.280,00	4	31/01/2017 11:55	€	52.350,00	34,83%
118/2013	Abitativo	€	59.500,00	4	31/01/2018 09:45	€	40.000,00	67,23%
								49,97%

665/2013	Abitativo	€	71.250,00	3	01/12/2017 16:30	€	36.500,00	51,23%
535/2011	Abitativo	€	51.000,00	3	02/02/2016 10:45	€	34.100,00	66,86%
141/2011	Abitativo	€	76.816,94	3	03/02/2020 09:50	€	70.500,00	91,78%
374/2012	Abitativo	€	51.544,45	3	04/04/2017 10:10	€	24.900,00	48,31%
446/2010	Abitativo	€	42.133,45	3	04/05/2017 15:00	€	23.400,00	55,54%
545/2011	Abitativo	€	60.000,00	3	05/04/2016 10:00	€	38.500,00	64,17%
607/2014	Abitativo	€	52.000,00	3	05/12/2018 16:00	€	21.937,50	42,19%
115/2014	Abitativo	€	155.000,00	3	06/03/2018 10:50	€	100.000,00	64,52%
124/2013	Abitativo	€	74.725,09	3	06/06/2017 10:20	€	32.100,00	42,96%
121/2013	Abitativo	€	31.875,00	3	06/07/2017 09:15	€	26.500,00	83,14%
494/2013	Abitativo	€	74.900,00	3	06/07/2017 09:30	€	31.700,00	42,32%
706/2016	Abitativo	€	66.000,00	3	06/12/2019 11:00	€	68.000,00	103,03%
345/2012	Abitativo	€	69.886,75	3	07/07/2017 15:30	€	37.500,00	53,66%
54/2017	Abitativo	€	120.000,00	3	07/10/2020 11:30	€	97.000,00	80,83%
475/2011	Abitativo	€	137.000,00	3	08/04/2021 15:00	€	77.100,00	56,28%
475/2011	Abitativo	€	129.000,00	3	08/04/2021 15:30	€	105.000,00	81,40%
600/2015	Abitativo	€	95.000,00	3	08/05/2019 11:00	€	66.000,00	69,47%
82/2017	Abitativo	€	57.300,00	3	08/10/2021 09:30	€	43.000,00	75,04%
424/2010	Abitativo	€	123.500,00	3	10/01/2017 10:45	€	110.000,00	89,07%
609/2011	Abitativo	€	78.080,00	3	10/05/2016 10:30	€	32.250,00	41,30%
300/2014	Abitativo	€	57.000,00	3	10/05/2018 09:50	€	25.000,00	43,86%
55/2012	Abitativo	€	167.400,00	3	10/05/2018 10:00	€	72.100,00	43,07%
476/2010	Abitativo	€	90.100,00	3	10/11/2015 11:00	€	65.000,00	72,14%
55/2013	Abitativo	€	40.000,00	3	11/04/2017 16:00	€	19.000,00	47,50%
152/2012	Abitativo	€	110.000,00	3	11/04/2018 11:45	€	49.500,00	45,00%
761/2012	Abitativo	€	55.550,00	3	11/07/2017 16:00	€	23.203,13	41,77%
179/2013	Abitativo	€	144.500,00	3	12/01/2018 16:30	€	80.000,00	55,36%
549/2011	Abitativo	€	94.241,85	3	12/04/2016 11:30	€	68.000,00	72,15%
340/2014	Abitativo	€	94.370,00	3	12/07/2018 15:00	€	52.000,00	55,10%
580/2010	Abitativo	€	78.000,00	3	13/01/2015 11:25	€	42.500,00	54,49%
651/2012	Abitativo	€	47.600,00	3	13/04/2017 14:30	€	35.000,00	73,53%
37/2010	Abitativo	€	175.884,00	3	13/10/2015 11:05	€	96.000,00	54,58%
252/2013	Abitativo	€	67.600,00	3	14/03/2019 14:00	€	38.025,00	56,25%
318/2014	Abitativo	€	37.000,00	3	14/12/2017 12:00	€	15.610,00	42,19%
709/2013	Abitativo	€	72.500,00	3	14/12/2017 13:00	€	30.600,00	42,21%
300/2012	Abitativo	€	64.484,00	3	15/03/2017 09:50	€	31.200,00	48,38%
539/2011	Abitativo	€	83.300,00	3	15/03/2017 10:05	€	42.000,00	50,42%
845/2014	Abitativo	€	64.000,00	3	15/03/2018 15:30	€	37.500,00	58,59%
186/2014	Abitativo	€	161.000,00	3	15/04/2021 16:00	€	250.000,00	155,28%
360/2013	Abitativo	€	76.000,00	3	15/06/2018 11:00	€	32.100,00	42,24%
372/2011	Abitativo	€	291.400,00	3	15/12/2016 11:10	€	183.727,50	63,05%
75/2014	Abitativo	€	55.000,00	3	16/11/2017 12:00	€	35.500,00	64,55%
413/2008	Abitativo	€	43.010,00	3	18/01/2017 10:10	€	53.500,00	124,39%
449/2007	Abitativo	€	230.353,56	3	18/05/2017 14:30	€	98.180,00	42,62%
5/2013	Abitativo	€	106.000,00	3	19/07/2017 09:45	€	54.000,00	50,94%

189/2016	Abitativo	€	52.000,00	3	20/03/2019 15:30	€	41.000,00	78,85%
168/2013	Abitativo	€	60.000,00	3	20/04/2017 15:00	€	31.500,00	52,50%
529/2013	Abitativo	€	81.000,00	3	20/10/2017 09:00	€	34.171,88	42,19%
772/2011	Abitativo	€	493.088,38	3	21/06/2017 10:05	€	251.515,00	51,01%
718/2012	Abitativo	€	43.384,00	3	22/06/2017 17:00	€	23.000,00	53,01%
20/2012	Abitativo	€	80.000,00	3	22/11/2016 12:00	€	33.750,00	42,19%
486/2012	Abitativo	€	71.000,00	3	22/12/2016 09:10	€	30.000,00	42,25%
697/2012	Abitativo	€	200.607,70	3	22/12/2016 15:00	€	75.000,00	37,39%
313/2014	Abitativo	€	73.500,00	3	22/12/2017 15:00	€	26.500,00	36,05%
536/2012	Abitativo	€	98.850,00	3	23/01/2017 10:15	€	42.000,00	42,49%
753/2012	Abitativo	€	38.760,00	3	23/06/2017 09:30	€	26.500,00	68,37%
479/2010	Abitativo	€	65.000,00	3	23/09/2015 11:00	€	38.250,00	58,85%
320/2012	Abitativo	€	149.500,00	3	24/01/2018 10:05	€	68.000,00	45,48%
841/2014	Abitativo	€	42.000,00	3	24/05/2018 15:00	€	30.000,00	71,43%
143/2014	Abitativo	€	40.000,00	3	24/05/2018 17:00	€	30.000,00	75,00%
340/2011	Abitativo	€	273.700,00	3	24/11/2015 10:15	€	175.200,00	64,01%
600/2012	Abitativo	€	60.600,00	3	25/01/2017 10:30	€	42.000,00	69,31%
268/2013	Abitativo	€	83.720,00	3	25/10/2017 10:00	€	37.000,00	44,19%
823/2014	Abitativo	€	73.000,00	3	25/10/2018 16:00	€	30.800,00	42,19%
23/2012	Abitativo	€	117.375,00	3	26/05/2016 09:55	€	81.000,00	69,01%
773/2012	Abitativo	€	57.000,00	3	27/01/2017 12:15	€	36.050,00	63,25%
263/2015	Abitativo	€	46.200,00	3	27/03/2018 09:50	€	28.000,00	60,61%
645/2014	Abitativo	€	110.487,47	3	27/03/2018 15:30	€	60.000,00	54,30%
135/2020	Abitativo	€	143.848,54	3	27/05/2022 10:00	€	51.000,00	35,45%
412/2017	Abitativo	€	92.000,00	3	28/10/2021 10:40	€	88.000,00	95,65%
78/2019	Abitativo	€	58.000,00	3	28/10/2021 15:00	€	55.000,00	94,83%
399/2015	Abitativo	€	81.000,00	3	29/03/2019 09:00	€	50.500,00	62,35%
438/2016	Abitativo	€	48.000,00	3	30/03/2020 11:20	€	32.000,00	66,67%
438/2016	Abitativo	€	58.900,00	3	30/03/2020 11:40	€	24.849,00	42,19%
406/2009	Abitativo	€	104.400,00	3	30/09/2015 10:55	€	69.000,00	66,09%
253/2017	Abitativo	€	60.000,00	3	30/10/2020 09:30	€	38.500,00	64,17%
								60,45%
550/2012	Abitativo	€	46.600,00	2	01/03/2017 15:00	€	31.500,00	67,60%
449/2007	Abitativo	€	243.678,50	2	01/03/2017 16:30	€	137.069,20	56,25%
155/2013	Abitativo	€	38.000,00	2	01/06/2017 10:15	€	23.400,00	61,58%
144/2018	Abitativo	€	216.000,00	2	03/05/2022 15:00	€	132.000,00	61,11%
201/2013	Abitativo	€	42.500,00	2	04/05/2017 14:30	€	34.000,00	80,00%
844/2012	Abitativo	€	55.000,00	2	04/05/2017 16:00	€	34.000,00	61,82%
364/2013	Abitativo	€	88.500,00	2	04/05/2017 17:30	€	49.781,25	56,25%
741/2015	Abitativo	€	71.000,00	2	04/06/2019 09:45	€	40.000,00	56,34%
414/2016	Abitativo	€	60.900,00	2	05/03/2020 15:30	€	41.500,00	68,14%
772/2012	Abitativo	€	42.000,00	2	05/04/2017 10:35	€	23.625,00	56,25%
512/2015	Abitativo	€	125.573,82	2	05/04/2018 11:30	€	74.000,00	58,93%
276/2014	Abitativo	€	329.035,00	2	05/07/2018 10:30	€	328.000,00	99,69%
117/2015	Abitativo	€	49.559,94	2	05/10/2018 09:55	€	28.000,00	56,50%
372/2016	Abitativo	€	154.000,00	2	05/11/2019 15:00	€	87.000,00	56,49%
264/2014	Abitativo	€	64.000,00	2	06/10/2017 09:30	€	41.500,00	64,84%
82/2017	Abitativo	€	57.300,00	2	06/11/2020 09:30	€	61.000,00	106,46%
36/2013	Abitativo	€	45.500,00	2	06/12/2017 09:30	€	32.000,00	70,33%
63/2017	Abitativo	€	505.000,00	2	06/12/2019 12:00	€	284.063,00	56,25%
5/2018	Abitativo	€	52.000,00	2	06/12/2019 15:00	€	35.500,00	68,27%
224/2019	Abitativo	€	77.000,00	2	07/02/2022 18:00	€	74.400,00	96,62%
631/2014	Abitativo	€	50.000,00	2	07/03/2018 10:00	€	42.000,00	84,00%
326/2013	Abitativo	€	69.700,00	2	08/03/2018 10:00	€	40.000,00	57,39%
782/2012	Abitativo	€	43.000,00	2	09/03/2017 14:30	€	24.187,50	56,25%
344/2012	Abitativo	€	66.800,00	2	09/05/2017 11:00	€	56.000,00	83,83%

112/2015	Abitativo	€	98.100,00	2	09/05/2019 15:30	€	81.000,00	82,57%
751/2012	Abitativo	€	49.533,80	2	10/01/2017 15:30	€	28.000,00	56,53%
438/2016	Abitativo	€	79.300,00	2	10/01/2020 14:20	€	55.000,00	69,36%
438/2016	Abitativo	€	60.000,00	2	10/01/2020 15:00	€	33.750,00	56,25%
105/2017	Abitativo	€	85.836,19	2	10/01/2020 15:40	€	48.500,00	56,50%
729/2012	Abitativo	€	31.000,00	2	10/04/2017 09:30	€	17.500,00	56,45%
425/2011	Abitativo	€	47.000,00	2	10/05/2016 09:40	€	35.250,00	75,00%
421/2015	Abitativo	€	77.200,00	2	10/12/2019 11:25	€	43.450,00	56,28%
439/2014	Abitativo	€	75.672,14	2	11/01/2018 10:40	€	39.500,00	52,20%
669/2013	Abitativo	€	34.000,00	2	11/05/2017 17:00	€	30.000,00	88,24%
634/2010	Abitativo	€	46.750,00	2	11/11/2014 10:05	€	36.800,00	78,72%
271/2014	Abitativo	€	106.000,00	2	12/01/2018 16:40	€	60.000,00	56,60%
638/2012	Abitativo	€	102.093,07	2	12/04/2016 10:30	€	95.000,00	93,05%
747/2016	Abitativo	€	141.500,00	2	12/11/2019 16:00	€	107.000,00	75,62%
411/2019	Abitativo	€	23.000,00	2	12/11/2021 16:00	€	65.000,00	282,61%
512/2016	Abitativo	€	55.000,00	2	12/12/2019 15:30	€	37.500,00	68,18%
659/2011	Abitativo	€	41.800,00	2	13/06/2017 14:00	€	31.500,00	75,36%
586/2014	Abitativo	€	41.000,00	2	13/06/2018 09:20	€	36.500,00	89,02%
749/2015	Abitativo	€	132.000,00	2	13/07/2018 10:00	€	100.000,00	75,76%
821/2017	Abitativo	€	88.200,00	2	14/01/2022 10:30	€	62.000,00	70,29%
229/2013	Abitativo	€	84.000,00	2	14/06/2017 10:20	€	47.250,00	56,25%
256/2018	Abitativo	€	68.900,00	2	14/10/2021 11:30	€	60.000,00	87,08%
390/2013	Abitativo	€	170.000,00	2	14/11/2017 11:00	€	95.700,00	56,29%
189/2014	Abitativo	€	52.500,00	2	15/01/2018 10:00	€	29.550,00	56,29%
189/2014	Abitativo	€	19.000,00	2	15/01/2018 10:00	€	16.000,00	84,21%
484/2016	Abitativo	€	43.000,00	2	15/01/2020 09:00	€	34.500,00	80,23%
424/2010	Abitativo	€	110.500,00	2	15/09/2016 11:10	€	66.375,00	60,07%
235/2019	Abitativo	€	58.000,00	2	15/10/2021 11:30	€	32.000,00	55,17%
335/2017	Abitativo	€	234.766,68	2	16/10/2020 16:00	€	214.000,00	91,15%
847/2014	Abitativo	€	230.711,73	2	16/11/2017 12:30	€	225.000,00	97,52%
363/2012	Abitativo	€	68.000,00	2	18/02/2016 11:25	€	51.000,00	75,00%
827/2014	Abitativo	€	98.000,00	2	18/10/2018 12:20	€	55.125,00	56,25%
564/2016	Abitativo	€	49.500,00	2	18/12/2019 09:45	€	46.000,00	92,93%
245/2013	Abitativo	€	50.500,00	2	20/04/2017 12:00	€	28.410,00	56,26%
63/2013	Abitativo	€	112.916,70	2	20/07/2017 15:00	€	88.000,00	77,93%
503/2013	Abitativo	€	89.695,00	2	20/09/2017 11:00	€	50.450,00	56,25%
200/2013	Abitativo	€	161.000,00	2	21/03/2018 10:30	€	97.000,00	60,25%
39/2017	Abitativo	€	87.000,00	2	21/04/2020 14:30	€	48.938,00	56,25%
146/2015	Abitativo	€	100.300,00	2	21/04/2022 10:30	€	56.500,00	56,33%
538/2014	Abitativo	€	56.100,00	2	21/11/2018 11:00	€	42.000,00	74,87%
290/2013	Abitativo	€	56.000,00	2	21/11/2018 13:00	€	40.000,00	71,43%
44/2016	Abitativo	€	199.000,00	2	21/11/2019 12:00	€	224.000,00	112,56%
9/2019	Abitativo	€	102.000,00	2	22/04/2021 15:30	€	57.500,00	56,37%
151/2013	Abitativo	€	65.000,00	2	22/05/2017 09:30	€	66.000,00	101,54%
139/2013	Abitativo	€	48.000,00	2	22/06/2017 11:30	€	21.750,00	45,31%
116/2013	Abitativo	€	58.140,00	2	22/11/2016 12:00	€	42.000,00	72,24%
495/2012	Abitativo	€	61.638,68	2	23/03/2017 16:00	€	34.672,00	56,25%
614/2014	Abitativo	€	60.520,00	2	23/04/2018 12:00	€	34.540,00	57,07%
26/2013	Abitativo	€	76.755,00	2	23/05/2017 14:30	€	43.200,00	56,28%
570/2013	Abitativo	€	53.000,00	2	24/01/2020 15:30	€	42.500,00	80,19%
682/2014	Abitativo	€	54.000,00	2	24/05/2018 09:30	€	38.000,00	70,37%
750/2015	Abitativo	€	62.000,00	2	24/05/2019 15:00	€	46.500,00	75,00%
608/2013	Abitativo	€	52.000,00	2	24/07/2017 10:50	€	29.500,00	56,73%
790/2012	Abitativo	€	85.000,00	2	24/10/2017 17:00	€	46.000,00	54,12%
243/2012	Abitativo	€	33.000,00	2	24/11/2016 10:05	€	20.375,00	61,74%
409/2014	Abitativo	€	63.000,00	2	25/01/2018 10:00	€	55.500,00	88,10%

300/2014	Abitativo	€	500.000,00	2	25/01/2018 10:05	€	281.500,00	56,30%
385/2013	Abitativo	€	64.000,00	2	25/01/2018 10:25	€	39.500,00	61,72%
397/2018	Abitativo	€	65.100,00	2	25/03/2021 11:00	€	55.000,00	84,49%
608/2015	Abitativo	€	80.000,00	2	25/05/2018 10:00	€	49.000,00	61,25%
320/2014	Abitativo	€	60.000,00	2	25/07/2018 11:30	€	46.500,00	77,50%
633/2015	Abitativo	€	130.500,00	2	25/07/2019 12:30	€	93.000,00	71,26%
633/2015	Abitativo	€	130.500,00	2	25/07/2019 12:30	€	62.000,00	47,51%
633/2015	Abitativo	€	130.500,00	2	25/07/2019 12:30	€	65.000,00	49,81%
482/2012	Abitativo	€	42.836,60	2	25/10/2016 12:00	€	33.500,00	78,20%
11/2013	Abitativo	€	43.672,31	2	26/01/2017 16:30	€	24.566,30	56,25%
194/2011 riunita alle proc.487/2012 e 488/2012	Abitativo	€	135.387,00	2	26/01/2018 12:30	€	81.000,00	59,83%
194/2011 riunita alle proc.487/2012 e 488/2012	Abitativo	€	56.200,00	2	26/01/2018 12:30	€	40.000,00	71,17%
194/2011 riunita alle proc.487/2012 e 488/2012	Abitativo	€	136.100,00	2	26/01/2018 12:30	€	77.000,00	56,58%
107/2013	Abitativo	€	68.756,45	2	27/01/2017 12:30	€	45.000,00	65,45%
323/2014	Abitativo	€	79.000,00	2	27/03/2018 09:45	€	44.600,00	56,46%
606/2014	Abitativo	€	48.200,00	2	28/05/2018 09:50	€	23.063,00	47,85%
151/2018	Abitativo	€	41.151,00	2	29/04/2020 09:00	€	37.000,00	89,91%
556/2015	Abitativo	€	65.500,00	2	29/04/2020 12:30	€	51.000,00	77,86%
22/2015	Abitativo	€	54.701,36	2	29/07/2019 09:00	€	30.550,00	55,85%
783/2014	Abitativo	€	45.000,00	2	29/10/2018 15:30	€	32.500,00	72,22%
122/2013	Abitativo	€	43.775,00	2	30/05/2017 14:30	€	24.581,25	56,15%
436/2017	Abitativo	€	25.330,00	2	30/07/2020 15:00	€	35.500,00	140,15%
198/2014	Abitativo	€	158.000,00	2	30/11/2017 11:00	€	90.000,00	56,96%
282/2014	Abitativo	€	56.000,00	2	31/10/2019 10:15	€	32.000,00	57,14%
								70,82%
43/2020	Abitativo	€	70.150,54	1	01/12/2021 15:00	€	60.000,00	85,53%
43/2020	Abitativo	€	28.299,24	1	01/12/2021 15:30	€	56.500,00	199,65%
604/2013	Abitativo	€	68.134,16	1	02/05/2017 15:30	€	51.200,00	75,15%
95/2018	Abitativo	€	67.000,00	1	02/12/2019 12:00	€	40.500,00	60,45%
192/2017	Abitativo	€	156.766,00	1	03/03/2020 15:00	€	184.000,00	117,37%
704/2015	Abitativo	€	61.890,00	1	03/05/2018 10:00	€	56.000,00	90,48%
704/2015	Abitativo	€	61.860,00	1	03/05/2018 10:00	€	49.500,00	80,02%
747/2017	Abitativo	€	78.650,00	1	03/05/2022 16:00	€	52.000,00	66,12%
621/2015	Abitativo	€	47.212,90	1	03/12/2018 10:00	€	30.000,00	63,54%
200/2016	Abitativo	€	570.000,00	1	04/04/2022 11:00	€	560.000,00	98,25%
67/2021	Abitativo	€	22.694,12	1	04/05/2022 11:00	€	36.500,00	160,83%
414/2014	Abitativo	€	18.000,00	1	04/10/2017 09:30	€	18.000,00	100,00%
414/2014	Abitativo	€	20.000,00	1	04/10/2017 09:30	€	20.000,00	100,00%
283/2019	Abitativo	€	171.000,00	1	04/10/2021 10:30	€	128.250,00	75,00%
283/2019	Abitativo	€	445.000,00	1	04/10/2021 11:15	€	505.000,00	113,48%
283/2019	Abitativo	€	298.600,00	1	04/10/2021 12:00	€	427.000,00	143,00%
749/2015	Abitativo	€	211.000,00	1	05/04/2018 12:30	€	159.000,00	75,36%
749/2015	Abitativo	€	130.500,00	1	05/04/2018 12:30	€	121.000,00	92,72%
824/2014	Abitativo	€	74.000,00	1	05/04/2018 13:30	€	63.500,00	85,81%
750/2015	Abitativo	€	108.000,00	1	05/09/2018 15:00	€	46.500,00	43,06%
445/2016	Abitativo	€	58.000,00	1	05/11/2019 12:30	€	43.500,00	75,00%
761/2016	Abitativo	€	42.000,00	1	05/11/2019 17:00	€	35.500,00	84,52%
427/2014	Abitativo	€	69.101,00	1	05/12/2017 15:30	€	43.677,00	63,21%
489/2014	Abitativo	€	84.600,00	1	05/12/2017 16:30	€	53.550,00	63,30%
348/2014	Abitativo	€	62.000,00	1	06/02/2020 11:45	€	57.000,00	91,94%

151/2021	Abitativo	€	66.000,00	1	06/05/2022 15:30	€	49.500,00	75,00%
197/2016	Abitativo	€	41.000,00	1	06/10/2020 16:20	€	30.750,00	75,00%
194/2011 riunita alle proc.487/2012 e 488/2012	Abitativo	€	139.000,00	1	06/11/2017 15:30	€	104.250,00	75,00%
194/2011 riunita alle proc.487/2012 e 488/2012	Abitativo	€	42.950,00	1	06/11/2017 15:30	€	38.000,00	88,47%
194/2011 riunita alle proc.487/2012 e 488/2012	Abitativo	€	29.000,00	1	06/11/2017 15:30	€	35.000,00	120,69%
194/2011 riunita alle proc.487/2012 e 488/2012	Abitativo	€	122.300,00	1	06/11/2017 15:30	€	92.100,00	75,31%
388/2013	Abitativo	€	195.000,00	1	06/12/2016 09:30	€	147.000,00	75,38%
297/2013	Abitativo	€	16.800,00	1	07/03/2017 12:40	€	22.500,00	133,93%
517/2012	Abitativo	€	91.843,53	1	07/03/2017 16:00	€	69.000,00	75,13%
551/2011	Abitativo	€	12.142,86	1	07/10/2014 12:00	€	9.450,00	77,82%
14/2017	Abitativo	€	67.000,00	1	07/11/2019 10:45	€	70.000,00	104,48%
63/2019	Abitativo	€	66.000,00	1	08/03/2021 14:30	€	67.000,00	101,52%
67/2015	Abitativo	€	49.000,00	1	08/05/2019 14:30	€	40.000,00	81,63%
133/2016	Abitativo	€	54.136,50	1	08/10/2019 09:00	€	29.250,00	54,03%
79/2018	Abitativo	€	127.163,73	1	08/11/2019 09:00	€	91.000,00	71,56%
205/2015	Abitativo	€	49.200,00	1	09/01/2019 14:40	€	70.000,00	142,28%
114/2018	Abitativo	€	143.400,00	1	09/02/2022 09:00	€	122.000,00	85,08%
685/2012	Abitativo	€	335.000,00	1	09/03/2018 16:00	€	80.250,00	23,96%
685/2012	Abitativo	€	310.000,00	1	09/03/2018 16:00	€	256.000,00	82,58%
633/2015	Abitativo	€	110.500,00	1	09/05/2019 12:00	€	67.880,00	61,43%
633/2015	Abitativo	€	120.500,00	1	09/05/2019 12:00	€	74.250,00	61,62%
633/2015	Abitativo	€	110.500,00	1	09/05/2019 12:00	€	67.875,00	61,43%
463/2016	Abitativo	€	69.000,00	1	09/12/2019 10:10	€	51.750,00	75,00%
222/2019	Abitativo	€	285.000,00	1	10/02/2022 11:30	€	214.000,00	75,09%
692/2013	Abitativo	€	43.000,00	1	10/05/2017 10:00	€	32.500,00	75,58%
95/2020	Abitativo	€	100.000,00	1	10/06/2021 11:30	€	64.000,00	64,00%
450/2013	Abitativo	€	42.000,00	1	11/01/2018 10:15	€	25.500,00	60,71%
538/2010	Abitativo	€	135.000,00	1	11/02/2014 10:35	€	112.750,00	83,52%
5/2021	Abitativo	€	72.000,00	1	11/04/2022 09:00	€	100.000,00	138,89%
65/2016	Abitativo	€	44.470,00	1	11/11/2019 09:00	€	27.225,00	61,22%
332/2019	Abitativo	€	94.500,00	1	11/11/2021 15:00	€	88.000,00	93,12%
400/2016	Abitativo	€	79.000,00	1	11/12/2019 14:30	€	82.000,00	103,80%
467/2013	Abitativo	€	130.000,00	1	12/01/2018 11:00	€	134.000,00	103,08%
720/2014	Abitativo	€	175.000,00	1	12/03/2018 11:00	€	159.000,00	90,86%
412/2019	Abitativo	€	59.998,57	1	12/03/2021 14:30	€	47.000,00	78,34%
842/2014	Abitativo	€	159.192,09	1	12/04/2018 16:00	€	105.800,00	66,46%
475/2015	Abitativo	€	70.380,00	1	12/04/2021 14:30	€	79.000,00	112,25%
263/2017	Abitativo	€	53.500,00	1	12/12/2019 09:50	€	45.000,00	84,11%
151/2016	Abitativo	€	87.000,00	1	12/12/2019 09:55	€	65.000,00	74,71%
379/2015	Abitativo	€	25.000,00	1	13/10/2020 15:30	€	23.500,00	94,00%
556/2017	Abitativo	€	270.470,00	1	13/11/2020 10:30	€	205.000,00	75,79%
159/2015	Abitativo	€	363.500,00	1	14/03/2019 18:00	€	353.000,00	97,11%
159/2015	Abitativo	€	327.000,00	1	14/03/2019 18:00	€	263.000,00	80,43%
410/2013	Abitativo	€	142.000,00	1	14/06/2017 12:00	€	106.500,00	75,00%
711/2015	Abitativo	€	45.900,00	1	14/06/2019 10:00	€	36.500,00	79,52%
339/2014	Abitativo	€	64.600,00	1	14/07/2017 15:00	€	66.000,00	102,17%
339/2014	Abitativo	€	126.650,00	1	14/07/2017 15:30	€	95.000,00	75,01%

339/2014	Abitativo	€	121.125,00	1	14/07/2017 16:00	€	100.000,00	82,56%
200/2013	Abitativo	€	150.000,00	1	14/12/2017 10:00	€	95.479,10	63,65%
200/2013	Abitativo	€	155.000,00	1	14/12/2017 10:00	€	95.350,00	61,52%
200/2013	Abitativo	€	161.000,00	1	14/12/2017 10:00	€	99.100,00	61,55%
19/2014	Abitativo	€	205.000,00	1	14/12/2017 16:30	€	103.000,00	50,24%
433/2015	Abitativo	€	63.604,19	1	15/04/2019 10:10	€	48.000,00	75,47%
649/2017	Abitativo	€	117.000,00	1	15/10/2021 10:10	€	125.000,00	106,84%
480/2018	Abitativo	€	30.800,00	1	16/03/2021 09:45	€	46.000,00	149,35%
162/2019	Abitativo	€	42.800,00	1	16/04/2021 11:30	€	46.000,00	107,48%
468/2019	Abitativo	€	37.500,00	1	16/04/2021 15:00	€	68.000,00	181,33%
608/2016	Abitativo	€	57.450,00	1	16/09/2019 11:00	€	43.100,00	75,02%
474/2015	Abitativo	€	61.747,15	1	16/10/2018 09:00	€	46.400,00	75,15%
779/2014	Abitativo	€	82.173,12	1	16/11/2017 14:30	€	51.500,00	62,67%
414/2015	Abitativo	€	90.063,69	1	17/02/2022 15:30	€	77.000,00	85,50%
240/2014	Abitativo	€	214.000,00	1	17/03/2022 14:30	€	199.700,00	93,32%
631/2015	Abitativo	€	81.227,84	1	17/09/2019 09:00	€	46.000,00	56,63%
528/2015	Abitativo	€	63.500,00	1	17/10/2018 11:00	€	47.625,00	75,00%
270/2018	Abitativo	€	219.000,00	1	17/12/2021 09:30	€	200.000,00	91,32%
270/2018	Abitativo	€	289.500,00	1	17/12/2021 09:30	€	299.000,00	103,28%
783/2017	Abitativo	€	48.000,00	1	17/12/2021 10:15	€	41.000,00	85,42%
30/2013	Abitativo	€	86.635,91	1	18/01/2017 09:35	€	65.025,00	75,06%
6/2017	Abitativo	€	120.095,00	1	18/10/2019 12:00	€	116.700,00	97,17%
656/2017	Abitativo	€	55.200,00	1	18/11/2021 16:00	€	63.500,00	115,04%
495/2017	Abitativo	€	30.000,00	1	19/02/2021 10:30	€	43.500,00	145,00%
741/2015	Abitativo	€	75.000,00	1	19/03/2019 09:45	€	56.250,00	75,00%
376/2016	Abitativo	€	110.900,00	1	19/07/2019 15:00	€	83.180,00	75,00%
87/2016	Abitativo	€	48.400,00	1	19/10/2018 09:00	€	45.000,00	92,98%
94/2015	Abitativo	€	41.000,00	1	19/10/2018 16:00	€	37.000,00	90,24%
37/2017	Abitativo	€	39.000,00	1	20/01/2020 10:00	€	98.000,00	251,28%
435/2015	Abitativo	€	49.800,00	1	20/02/2019 09:45	€	37.350,00	75,00%
794/2017	Abitativo	€	20.000,00	1	20/07/2020 18:00	€	22.000,00	110,00%
352/2016	Abitativo	€	104.000,00	1	20/09/2019 15:00	€	66.400,00	63,85%
50/2013	Abitativo	€	536.000,00	1	20/10/2017 11:20	€	527.000,00	98,32%
718/2012	Abitativo	€	38.923,63	1	20/12/2016 17:30	€	29.192,72	75,00%
482/2013	Abitativo	€	96.200,00	1	20/12/2019 11:30	€	80.200,00	83,37%
98/2019	Abitativo	€	72.600,00	1	21/01/2022 10:30	€	65.000,00	89,53%
128/2015	Abitativo	€	52.200,00	1	21/11/2018 09:55	€	52.000,00	99,62%
169/2015	Abitativo	€	54.000,00	1	22/07/2019 10:30	€	62.000,00	114,81%
538/2015	Abitativo	€	55.000,00	1	22/07/2019 11:30	€	41.250,00	75,00%
15/2017	Abitativo	€	112.000,00	1	22/10/2019 16:00	€	84.000,00	75,00%
531/2013	Abitativo	€	49.000,00	1	23/03/2017 12:15	€	54.500,00	111,22%
165/2015	Abitativo	€	70.116,83	1	23/07/2018 16:00	€	103.000,00	146,90%
293/2014	Abitativo	€	42.500,00	1	23/07/2018 16:30	€	42.000,00	98,82%
586/2017	Abitativo	€	47.500,00	1	23/07/2020 15:00	€	56.500,00	118,95%
449/2016	Abitativo	€	38.400,00	1	23/09/2019 09:30	€	28.800,00	75,00%
503/2015	Abitativo	€	52.000,00	1	23/10/2017 11:30	€	49.000,00	94,23%
599/2017	Abitativo	€	111.300,00	1	24/01/2020 11:00	€	125.000,00	112,31%
551/2015	Abitativo	€	50.547,80	1	24/04/2018 15:00	€	50.000,00	98,92%
803/2012	Abitativo	€	34.000,00	1	24/05/2016 15:30	€	32.500,00	95,59%
592/2015	Abitativo	€	74.966,35	1	24/09/2019 15:00	€	40.200,00	53,62%
481/2015	Abitativo	€	63.400,00	1	24/09/2019 17:00	€	47.600,00	75,08%
196/2016	Abitativo	€	70.000,00	1	24/10/2019 14:00	€	64.000,00	91,43%
648/2015	Abitativo	€	46.000,00	1	25/01/2019 16:00	€	43.500,00	94,57%
660/2015	Abitativo	€	68.000,00	1	25/01/2019 17:00	€	64.000,00	94,12%
473/2020	Abitativo	€	59.000,00	1	25/01/2022 15:30	€	38.000,00	64,41%
746/2016	Abitativo	€	93.600,00	1	25/10/2019 10:30	€	108.000,00	115,38%

406/2009	Abitativo	€	100.800,00	1	25/11/2014 09:30	€	101.800,00	100,99%
190/2017	Abitativo	€	16.400,00	1	26/03/2021 09:45	€	34.000,00	207,32%
193/2021	Abitativo	€	71.000,00	1	26/05/2022 09:30	€	56.300,00	79,30%
740/2012	Abitativo	€	59.400,00	1	26/08/2016 18:00	€	37.875,00	63,76%
589/2015	Abitativo	€	73.000,00	1	26/09/2019 09:45	€	85.000,00	116,44%
27/2016	Abitativo	€	51.000,00	1	26/10/2018 10:30	€	46.000,00	90,20%
444/2018	Abitativo	€	74.000,00	1	27/01/2021 15:30	€	84.000,00	113,51%
404/2018	Abitativo	€	29.100,00	1	27/01/2022 10:00	€	58.500,00	201,03%
185/2014	Abitativo	€	55.000,00	1	27/03/2018 15:30	€	27.750,00	50,45%
439/2013	Abitativo	€	300.000,00	1	28/02/2017 15:00	€	308.000,00	102,67%
117/2013	Abitativo	€	77.000,00	1	28/04/2017 17:00	€	71.000,00	92,21%
453/2014	Abitativo	€	51.325,79	1	28/06/2017 16:30	€	32.500,00	63,32%
164/2020	Abitativo	€	66.000,00	1	28/12/2021 09:30	€	49.500,00	75,00%
297/2019	Abitativo	€	2.030.000,00	1	29/07/2021 10:30	€	1.522.500,00	75,00%
23/2017	Abitativo	€	31.000,00	1	29/10/2019 15:00	€	23.250,00	75,00%
224/2014	Abitativo	€	36.600,00	1	30/01/2018 10:25	€	23.400,00	63,93%
242/2013	Abitativo	€	129.000,00	1	30/10/2018 15:20	€	120.000,00	93,02%
270/2019	Abitativo	€	41.588,00	1	31/03/2021 09:30	€	49.000,00	117,82%
254/2016	Abitativo	€	40.500,00	1	31/07/2019 10:25	€	48.500,00	119,75%
62/2018	Abitativo	€	40.930,00	1	31/10/2019 13:00	€	55.000,00	134,38%
								91,37%
			MEDIA	**2,88**		**€**	**72.107,26**	**66,6%**

8° e più esperimenti d'asta	32,75%
7° esperimento d'asta	38,62%
6° esperimento d'asta	41,34%
5° esperimento d'asta	45,02%
4° esperimento d'asta	49,97%
3° esperimento d'asta	60,45%
2° esperimento d'asta	70,82%
1° esperimento d'asta	91,37%

Utilizzando il Metodo Market Comparison Approach (MCA) sulla base delle caratteristiche quantitative estimabili e qualitative si è ottenuto come risultato dalle tabelle **il valore di mercato dei beni pignorati**, con una superficie commerciale di circa **mq. 105,04 a € 72.440,76 arrotondato a € 72.400,00 (diconsi euro settantaduemilaquattrocento/00)**

Adeguamenti e correzioni di stima

Viene tenuto conto che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati;

- le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare:

▪ le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;

▪ nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;

▪ nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possono intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;

▪ nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara;

Il sottoscritto esperto propone al Giudice dell'esecuzione, al fine di considerare quanto sopra e definire il prezzo a base d'asta, la riduzione del 15% sul valore di mercato.

Valore di mercato stimato dei beni pignorati (Metodo M.C.A.)

- Valore di mercato stimato dei beni pignorati (metodo M.C.A.)	€	72.400,00
- Spese di regolarizzazione catastale e urbanistica	€	1.050,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	**€**	**71.350,00**
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale per assenza di garanzia di vizi (calcolato su € 71.350,00)	€	60.647,50
Rimborso spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla data della perizia		Nessuna
Rimborso spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla data della perizia (comprensive dei pregressi)		Nessuna
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente		Nessuna
Spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente		Nessuna

PREZZO D'ASTA DELL'IMMOBILE

Il valore degli immobili al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova viene stimato in € 60.647,50 arrotondato a € 60.600,00 (diconsi euro sessantamilaseicento /00)

Giudizio di vendibilità

La possibilità di vendita dei beni pignorati per le caratteristiche dell'immobile, l'ubicazione e soprattutto l'immobilità del mercato dovuta alla situazione economica nazionale risulta essere **sufficiente.** Il valore attribuito all'immobile è appetibile.

Forme di pubblicità

La Pubblicità degli avvisi potrà essere effettuata attraverso siti internet specializzati, quotidiani di informazione locali di maggiore diffusione, quotidiani di informazione nazionali e le forme di pubblicità commerciali se ritenuto il caso.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA

14. ACQUISIZIONE DI CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE DELL'UFFICIO ANAGRAFE E CCIAA – PRECISAZIONE REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO

Dalle certificazioni reperite c/o l' Ufficio Anagrafe del Comune interessato risulta che:

[redacted]

Residenza anagrafica: [redacted]
Iscritto AIRE dal 03/03/2015

Alla data del pignoramento: [redacted]
Iscritto AIRE dal 03/03/2015

Stato civile: Coniugato con [redacted] in data 24.08.2011

21 Luglio 2022

L'Esperto Estimatore
arch. Barbara Timpano
firmato digitalmente