

TRIBUNALE DI VICENZA
PRIMA SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

**BANCA DELLE TERRE VENETE CREDITO COOP.
SOC. COOPERATIVA**

Contro

XXXXX Xxxxx

N. Gen. Rep. **284/2022**

Giudice dr. Marialuisa Nitti

Custode Giudiziario: IVG VICENZA

RELAZIONE DI STIMA

Beni in Comune di Monteviale

Lotto Unico

Tecnico incaricato Ing. Carlo Casonato
Iscritto all'Albo della Provincia di Vicenza N. 2788
Iscritto all'Albo CTU del Tribunale di VICENZA al N. 1834
C.F. CSNCRL79R14L840N - P.Iva 04020580249

con studio presso QB Vicenza Est – Business Center
Strada Pelosa, 183 - 36100 Vicenza (VI)
telefono: +39 347 9327986
e-mail: carlo.casonato@gmail.com
PEC: carlo.casonato@ingpec.eu

Giudice: Dr. Marialuisa Nitti
Esperto: Ing. Carlo Casonato
Custode: IVG
1 di 27

SCHEDA SINTETICA E INDICE LOTTO N 1 (DI UNO)

Procedura Es. Imm. n. **284/2022 R.G.**

Giudice dott.ssa Marialuisa Nitti

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 14.02.2022

Esperto ing. Carlo Casonato

Diritto pignorato (cfr pag. 6): piena proprietà per l'intero;

Tipologia bene (cfr pag. 8): Appartamento al piano secondo e terzo con garage al piano interrato all'interno di un fabbricato condominiale in Comune di Monteviale (VI);

Ubicazione (cfr pag. 8): Monteviale (VI), via Don Girolamo Fortuna n. 17 int. 6;

Dati Catastali attuali (cfr pag. 13): in Monteviale, C.F. fg. 1:

- m.n. 1049 sub 23, cat. A/3, cl. 3, cons. 3,5 vani, sup. cat. tot. 78 mq, rend. € 262,10, via Don Girolamo Fortuna n. 17, piano 2-3;
- m.n. 1049 sub 9, cat. C/6, cl. 4, cons. mq 13, sup. cat. tot. 13 mq, rend. € 22,16, via Don Girolamo Fortuna, piano S1.

Metri quadri (cfr pag. 25): commerciali circa 56 mq;

Stato (cfr pag. 13): sufficiente;

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 16): difformità fra lo stato assentito e lo stato dei luoghi descritte in cap. 6;

Valore di mercato, OMV (cfr pag. 26): € 68.176,10

Date/valori comparabili reperiti (cfr all 12): € 73.000,00 del 25.02.2021, € 119.000,00 del 25.11.2021, € 88.000,00 del 28.07.2022;

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr all 12): in base ai dati forniti da Astalegale non è stato possibile trovare immobili simili al subject venduti recentemente all'asta nel medesimo comune;

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag. 27): € 49.500,00

Valore credito (cfr all creditore procedente.): € 55.390,55 (atto di precetto);

Vendibilità/appetibilità (cfr pag. 27): sufficiente;

Possibili interessati (cfr pag. 27): non noti;

Iniziative di vendita (cfr pag. 27): pubblicità sul sito del Tribunale, a mezzo canale di Astalegale;

Occupazione (cfr pag. 19): sig. Xxxxx Xxxxx, proprietario esecutato.

Titolo di occupazione (cfr pag. 19): /

Problemi particolari - informazioni utili – criticità: /

ALLEGATI LOTTO

- All 1 Atto di compravendita notaio Mario Misomalo rep. 23.374 racc. 11.290 del 23.03.2007;
- All 2 Mappa wegis;
- All 3 Planimetrie catastali ed elaborato planimetrico;
- All 4 Visure catastali;
- All 5 Sovrapposizione ortofoto - mappa catastale;
- All 6 Documentazione fotografica;
- All 7 Schema planimetrico dello stato dei luoghi;
- All 8 APE (in corso di redazione);
- All 9 Sovrapposizione tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale;
- All 9.1 Sovrapposizione tra lo stato dei luoghi e lo stato assentito;
- All 10 Documentazione edilizio urbanistica;
- All 10.1 atto di vincolo e convenzione edilizia;
- All 11 CDU;
- All 12 MCA;
- All 13 Certificati anagrafici esecutato;
- All 14 Ispezione ipotecaria per soggetto Xxxxx X.

QUESITO e GIURAMENTO

"Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto il disciplinare-vademecum dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), visto il disciplinare deontologico (Allegato D), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'esperto le due diligences gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti".

Per mezzo di giuramento telematico in data 13.10.2022, a seguito di nomina del Giudice Dott.ssa Marialuisa Nitti, il sottoscritto esperto, ing. Carlo Casonato, ha accettato l'incarico.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

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

- verifica telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Catastali), al fine di ottenere copia di visure, di mappe, di planimetrie;
- verifica telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Ipotecari), con lo scopo di aggiornare all'attualità quanto riportato nella Certificazione Notarile Sostitutiva, presente all'interno del fascicolo della procedura;
- ricerca telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Ipotecari), con lo scopo di verificare e ottenere copia dei titoli (atti di compravendita) dei comparabili necessari per la valutazione degli immobili;
- Reperito mediante il portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate l'atto di provenienza del bene;
- richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Monteviale e richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica: le richieste sono state inoltrate a mezzo pec in data 18.10.2022. La documentazione edilizio-urbanistica relativa al bene pignorato è stata visionata durante l'accesso agli atti avvenuto in data 26.10.2022 e in data 27.12.2022. Il CDU è stato consegnato a mezzo pec in data 12.12.2022;
- richiesta all'Agenzia delle Entrate di verificare l'esistenza di contratti di locazione a nome degli esecutati inerenti l'immobile: la ricerca da parte dell'Agenzia delle Entrate ha dato esito negativo.

Il sottoscritto ha provveduto ad acquisire da Asta legale spa i dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni nella zona ove sono ubicati i beni da stimare. Le risultanze sono riportate in [all 12](#).

Il sottoscritto Esperto, mediante comunicazione alle parti, ha fissato per il giorno 24.11.2022 il sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento. L'esecutato ha informato il Custode che il giorno stabilito non poteva essere presente presso i beni pignorati, si è pertanto effettuato il sopralluogo di 1° accesso in data 07.12.2022, dando così inizio alle operazioni peritali.

Nel giorno stabilito il sottoscritto Esperto ha trovato presso i luoghi oggetto di pignoramento il custode giudiziario IVG. Era presente l'esecutato sig. Xxxxx Xxxxx che consentito l'accesso ai beni.

È stato quindi verificato lo stato dei luoghi, eseguito un rilievo visivo dei beni ed il necessario rilievo fotografico.

A completare, stesura e consegna stima finale.

Note inerenti gli accertamenti eseguiti e alla redazione della presente stima:

- 1) Tutti gli allegati costituiscono parte integrante della presente relazione;
- 2) Sulle aree, alla data della presente stima non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo né indagini di tipo ambientale;
- 3) Non è stato eseguito un rilievo topografico delle aree ma si è provveduto a rilevare sommariamente la consistenza fisica degli immobili oggetto di esecuzione;
- 4) La vendita è forzata (art 2919 e ss del Codice civile) per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità;
- 5) La vendita è a corpo, per cui qualsiasi differenza di consistenza non darà luogo a variazioni di prezzo.
- 6) Non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale ed impiantistica degli edifici limitandosi a raccogliere la documentazione tecnica, se presente, reperibile presso gli uffici comunali inerente tali aspetti;
- 7) Non è stato possibile valutare la presenza o meno di elementi contenenti amianto (esempio eternit).
- 8) Essendo l'immobile vetusto, a prescindere dall'eventuale attestato di agibilità, è improbabile che l'immobile rispetti le attuali normative in materia di tecniche costruttive, di normativa antisismica, di insonorizzazione delle pareti, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti.
- 9) le considerazioni presenti nel cap 6 sono utilizzate al fine di determinare il prezzo a base d'asta e non a fornire una certificazione comprovante gli abusi sull'immobile;
- 10) le considerazioni all'interno del cap 3 sono utilizzate al fine di determinare il prezzo a base d'asta e non a fornire una consulenza sulla consistenza catastale dell'immobile;

Si richiamano qui i contenuti dell'estratto delle linee guida del CSM (delibera 11 ottobre 2017) per gli immobili destinati all'asta giudiziaria (pag. 18 – Allegato 4). Tra il resto, è citato quanto segue:

- [...] precisato che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 47/1985, come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- [...] precisato che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al Testo Unico di cui al DPR 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- [...] che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- [...] indicato che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni [...]

Controllo preliminare della completezza della documentazione: è stata depositata in data 02.11.2022 la check list, redatta in concerto con il consulente legale del custode Avv. Elisa Tagliaro Fortuna, con deposito in PCT presso la cancelleria.

La documentazione è risultata completa con note, in particolare:

“con riguardo alla data di nascita dell’esecutato, la stessa viene riportata come “14.11.1972” nell’atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione. Nella sezione D della nota di trascrizione, viene riportato quanto segue: “si precisa che l’anno di nascita del signor Xxxxx Xxxxx, come indicato nel titolo per mero refuso di digitazione, non è esatto e che l’anno corretto è il 1970 (come da corrispondente codice fiscale BRB MRZ 70 S14 L840G). Si esonera il Conservatore dei Registri Immobiliari da qualsiasi responsabilità al riguardo”;

Seguendo la traccia dettata dal disciplinare-vademecum dell’esperto, richiamato nel quesito, si procede con la risposta ad ogni singolo Quesito posto.

PREMESSA:

Il lotto è composto dalla piena proprietà per l’intero di un appartamento al piano secondo e piano terzo con garage al piano interrato all’interno di un fabbricato condominiale in Comune di Monteviale (VI). Il lotto è unico.

La presente relazione riguarda ed è circoscritta esclusivamente alle unità immobiliari identificate in premessa con i relativi dati catastali; non riguarda eventuali altre porzioni o parti comuni ad essa correlate.

1. IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

Si precisa che il diritto reale indicato nell’atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza degli atti di acquisto trascritti a loro favore, risultato questo ottenuto dal confronto tra quanto riportato nei seguenti documenti:

Diritto:

- In forza di atto di compravendita notaio Mario Misomalo rep. 23.374 racc. 11.290 del 23.03.2007, trascritto il 19.04.2007 ai nn. 10807/6504, i seguenti beni passano per la piena proprietà per l’intero a Xxxxx Xxxxx ([all 1](#)):

Comune di Monteviale, C.F. Foglio 1,

- m.n. 1049 sub 23, via Don Girolamo Fortuna, 17 - piano 2-3, cat. A/3, cl. 3, vani 3,5, rend. € 262,10;
- m.n. 1049 sub 9, via Don Girolamo Fortuna, 17 - piano S1, cat. C/6, cl. 4, mq 13, rend. € 22,16.

Nell’atto è riportato che *“Alle unità immobiliari urbane oggetto di vendita compete la quota di comproprietà [...] sulle parti comuni dell’intero edificio di cui esse fanno parte, quali previste dall’art. 1117 C.C. ivi compreso il m.n. 1049 sub 1, bene comune non censibile (corte) comune a tutti i subalterni [...], m.n. 1049 sub 3 bene comune non censibile (vano scala) comune ai sub 11,*

12, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 22, 23 [...], m.n. 1049 sub 2 bene comune non censibile (corsia garage e scivolo) comune ai sub dal 5 al 10”

Pignoramento: Atto di pignoramento trascritto il 30.06.2022

Contro il sig. Xxxxx Xxxxx per il diritto di proprietà per la quota di 1/1:

Comune di Monteviale, C.F. Foglio 1,

- m.n. 1049 sub 23, cat. A/3, cl. 3, cons. 3,5 vani, sup. cat. tot. 78 mq, rend. € 262,10, via Don Girolamo Fortuna, 17 piano 2-3;
- m.n. 1049 sub 9, cat. C/6, cl. 4, cons. mq 13, sup. cat. tot. 13 mq, rend. € 22,16, via Don Girolamo Fortuna, 17 piano S1.

Identificato al catasto alla data della trascrizione del pignoramento (30.06.2022):

Intestato al sig. Xxxxx Xxxxx per il diritto di proprietà per la quota di 1/1:

Comune di Monteviale, C.F. Foglio 1,

- m.n. 1049 sub 23, cat. A/3, cl. 3, cons. 3,5 vani, sup. cat. tot. 78 mq, rend. € 262,10, via Don Girolamo Fortuna n. 17, piano 2-3;
- m.n. 1049 sub 9, cat. C/6, cl. 4, cons. mq 13, sup. cat. tot. 13 mq, rend. € 22,16, via Don Girolamo Fortuna, piano S1.

Difformità nei dati di identificazione catastali rilevate:

Difformità fra il diritto e l'atto di pignoramento: sia nell'atto di pignoramento che nella nota di trascrizione è riportato che il sig. Xxxxx Xxxxx è nato il 14.11.1972, in luogo della corretta data 14.11.1970. In entrambi i documenti (atto di pignoramento e nota di trascrizione) è indicato il codice fiscale corretto, ovvero **BRB MRZ 70S14 L840G**. La questione dell'anno di nascita errato (1972) è riportata nella sezione D della nota di trascrizione che definisce come “mero refuso di digitazione”.

Tale circostanza è stata segnalata anche in check list.

L'atto notarile di compravendita riporta l'anno di nascita e codice fiscale corretti.

Difformità fra l'atto di pignoramento e i dati di identificazione catastale alla data del pignoramento: sia nell'atto di pignoramento che nella nota di trascrizione è riportato che il sig. Xxxxx Xxxxx è nato il 14.11.1972, in luogo della corretta data 14.11.1970. In entrambi i documenti (atto di pignoramento e nota di trascrizione) è indicato il codice fiscale corretto, ovvero **BRB MRZ 70S14 L840G**. La questione dell'anno di nascita errato (1972) è riportata nella sezione D della nota di trascrizione che definisce come “mero refuso di digitazione”.

Tale circostanza è stata segnalata anche in check list.

Le visure catastali riportano l'anno di nascita e codice fiscale corretti.

Coerenze (mappa wegis [all 2](#))

Nel Fg. 1 del Comune di Monteviale:

Relativamente alla mappa Wegis, in senso orario, secondo NESO,

il **m.n. 1049** confina con: Strada (Via D. G. Fortuna - già SP36), m.n. 1177, mn. 1178, m.n. 1203 (fg. 5), mn. 1471 (fg. 5), m.n. 1470 (fg. 5), m.n. 1048 (salvo più precisi).

Nel Fg. 1 del Comune di Monteviale:

Relativamente all'elaborato planimetrico ([all 3](#)), in senso orario, secondo NESO,

il **m.n. 1049 sub 9 al piano interrato** confina con: sub 2 (bene comune non censibile corsia e scivolo garage comune ai sub. 5-6-7-8-9-10), sub 10, terrapieno, sub 8 (salvo più precisi);

il **m.n. 1049 sub 23 al piano secondo** confina con: sub 22, pareti perimetrali, sub 3 (bene comune non censibile vano scale comune ai subalterni 12-13-14-15-17-18-19-22-23-24-25) (salvo più precisi);

il **m.n. 1049 sub 23 al piano terzo** confina con: sub 22, pareti perimetrali/copertura (salvo più precisi);



All. 5: ortofoto con sovrapposizione catastale.

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

Il compendio oggetto di pignoramento è costituito dalla piena proprietà per l'intero di un appartamento al piano secondo e piano terzo con garage al piano interrato all'interno di un fabbricato condominiale in Comune di Monteviale (VI).

Il fabbricato si sviluppa su 5 piani di cui uno interrato e uno sottotetto.

Ubicazione:

L'immobile è situato in Comune di Monteviale, in zona residenziale all'interno del centro storico del paese. L'edificio di cui fanno parte gli immobili oggetto di perizia è accessibile da via Don Girolamo Fortuna incrocio via Giovanni XXIII ove sono posti sia l'accesso pedonale che quello carroia.

L'area circostante è fornita dei principali servizi essenziali quali ad esempio bar e ristoranti, negozi di vario genere, scuola materna e asilo, sede Comunale, chiesa, cimitero, etc.

Descrizione

Da via Don Girolamo Fortuna, incrocio via Giovanni XXIII, si accede alla corte comune a tutti i subalterni sub 1, la quale permette l'accesso al vano scale comune sub 3 e alla corsia e scivolo garage comune sub 2. Scale interne comuni collegano i vari piani dell'edificio, ad eccezione del piano interrato accessibile mediante una scala esterna. L'ingresso dell'appartamento è posto al piano secondo. Tale appartamento si sviluppa su due piani: piano secondo e piano terzo/sottotetto. Al piano secondo si trovano un locale soggiorno con angolo cottura, un bagno e una camera. I tre locali sono collegati da un piccolo disimpegno. Al piano terzo sottotetto si trova la soffitta/ripostiglio. Parte del piano terzo risulta avere altezza interna netta inferiore a 150 cm. Una rampa di scale interna, con inclinazione rilevante, collega i locali sui due piani.

Le altezze dei locali, misurate a campione, sono le seguenti:

- appartamento piano secondo: 271 cm;
- appartamento piano terzo/sottotetto: max. 205 cm;
- garage: 230 cm.



Foto 1: Vista dall'esterno dell'edificio
In rosso l'appartamento oggetto di stima al P2

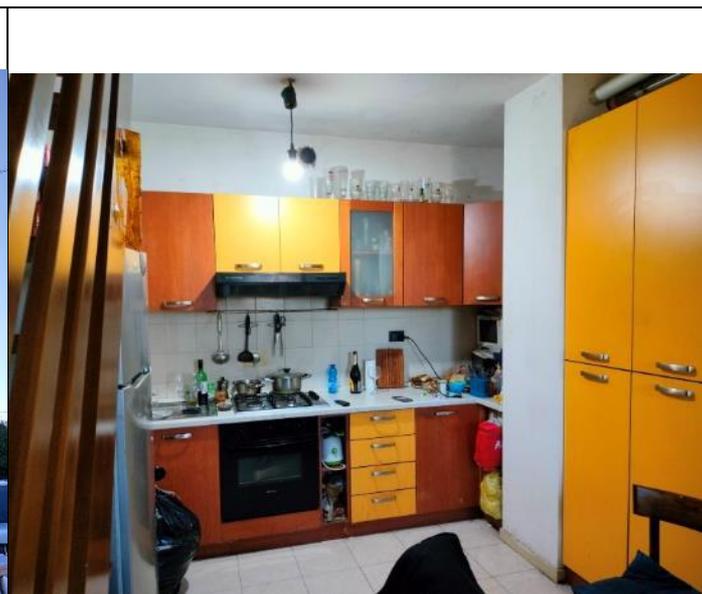


Foto 2: P2
Soggiorno con angolo cottura



Foto 3: P2
Bagno

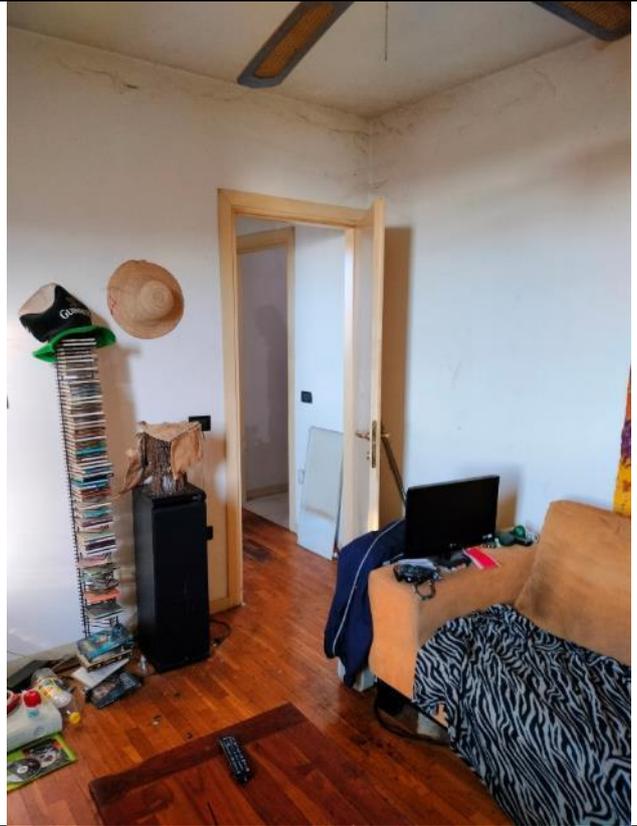


Foto 4: P2
Camera



Foto 5: P2
Camera

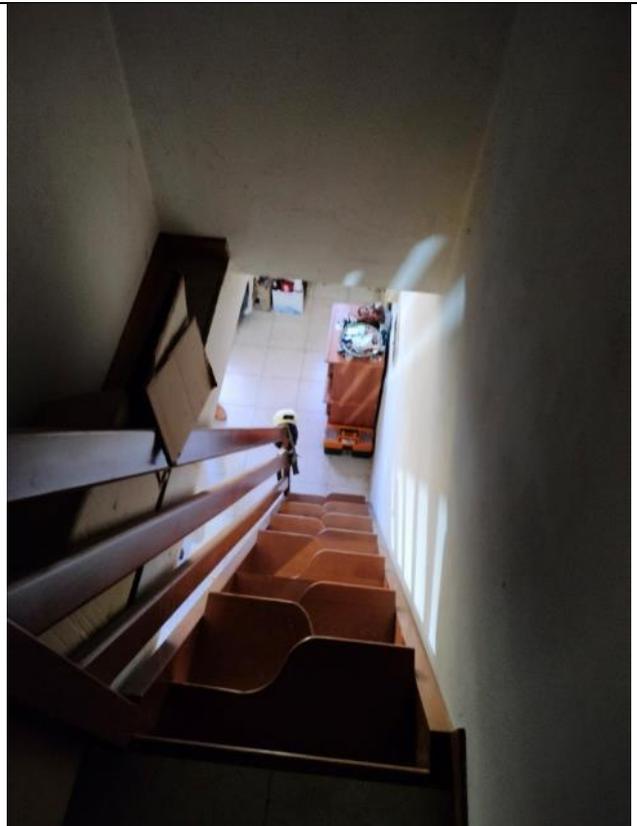


Foto 6: P3
Scale interne di collegamento tra P2 e P3 (sottotetto)



Foto 7: P3
Sottotetto



Foto 8: P3
Sottotetto

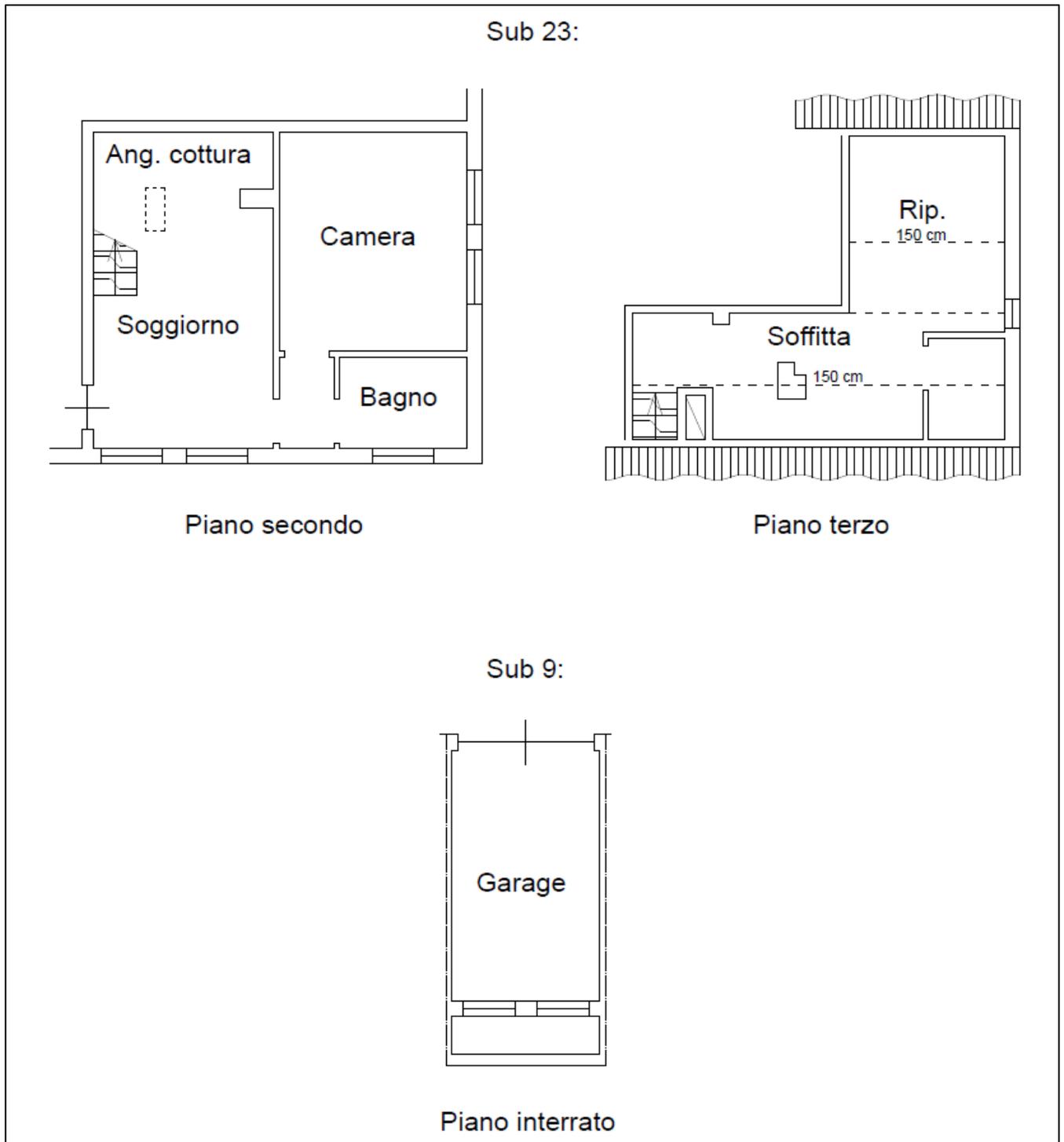


Foto 9: P3
Sottotetto



Foto 10: P-1
Garage

Documentazione fotografica [all 6](#)



Schema dello stato dei luoghi [all 7](#)

La rappresentazione dello stato dei luoghi è puramente indicativa e di massima - il mobilio e gli oggetti presenti durante il sopralluogo non hanno consentito la completa misurazione dei luoghi.

Materiali e finiture

Come da documentazione fotografica allegata.

Impiantistica e rispondenza degli impianti alla vigente normativa

L'impianto di riscaldamento è autonomo e il riscaldamento avviene attraverso la caldaia situata nel locale cucina-soggiorno. La distribuzione del calore avviene mediante termosifoni.

La caldaia è datata e, allo stato del sopralluogo, non funzionante.

L'immobile, come da documentazione depositata negli Uffici Comunali, risulta collegato alla pubblica fognatura e all'acquedotto comunale.

Non è nota la corrispondenza alla normativa vigente di canne fumarie e dei vari impianti, il loro funzionamento e la conformità degli stessi.

Stato di conservazione

Le condizioni manutentive dell'immobile risultano sufficienti; durante il sopralluogo si è rilevata la presenza di accumuli di immondizia all'interno dei beni.

Necessità di interventi manutentivi urgenti

Dal sopralluogo a vista non risultano necessari interventi manutentivi urgenti, fermo restando il mancato funzionamento della caldaia.

Si segnala la presenza di umidità e infiltrazioni diffuse su più locali, sia al piano secondo che al piano terzo-sottotetto: la mancanza di interventi e l'incuria riscontrata durante il sopralluogo potrebbero portare a possibili evoluzioni della situazione e far affiorare ulteriori problematiche.

Certificazione energetica

È in corso di redazione l'APE, oggetto di deposito successivo.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO:

Identificato al catasto alla data del 18.10.2022 ([all 4](#))

Intestato a Xxxxx Xxxxx per il diritto di proprietà per la quota di 1/1:

Comune di Monteviale, C.F. fg. 1:

- m.n. 1049 sub 23, cat. A/3, cl. 3, cons. 3,5 vani, sup. cat. tot. 78 mq, rend. € 262,10, via Don Girolamo Fortuna n. 17, piano 2-3;
- m.n. 1049 sub 9, cat. C/6, cl. 4, cons. mq 13, sup. cat. tot. 13 mq, rend. € 22,16, via Don Girolamo Fortuna, piano S1.

Si esplica di seguito la storia catastale nel ventennio dei mappali oggetto di pignoramento, rimandando a quanto riportato nell'[all 4](#):

Catasto Terreni:

Nel Comune di Monteviale, al **Catasto Terreni, Foglio 1,**

- il **mappale 1049** deriva dal mappale 587, ENTE URBANO di 609 mq identificato da Impianto meccanografico del 31/12/1974, che viene successivamente identificato con:
 - TIPO MAPPALE del 27/12/1990 in atti dal 04/08/1998 TIPO MAP.102059/90 (n. 102059.1/1990);

- TIPO MAPPALE del 01/08/1998 in atti dal 01/08/1998 ATTO IN DEROGA (n. 5414.1/1998);
Con FRAZIONAMENTO del 04/08/1998 in atti dal 04/08/1998 (n. 5418.1/1998) viene generato il mappale 1049, ENTE URBANO di 548 mq, il quale è successivamente identificato con:
- TIPO MAPPALE del 04/08/1998 in atti dal 04/08/1998 (n. 5418.1/1998).

Catasto Fabbricati:

Nel Comune di Monteviale, al **Catasto Fabbricati, Foglio 1,**

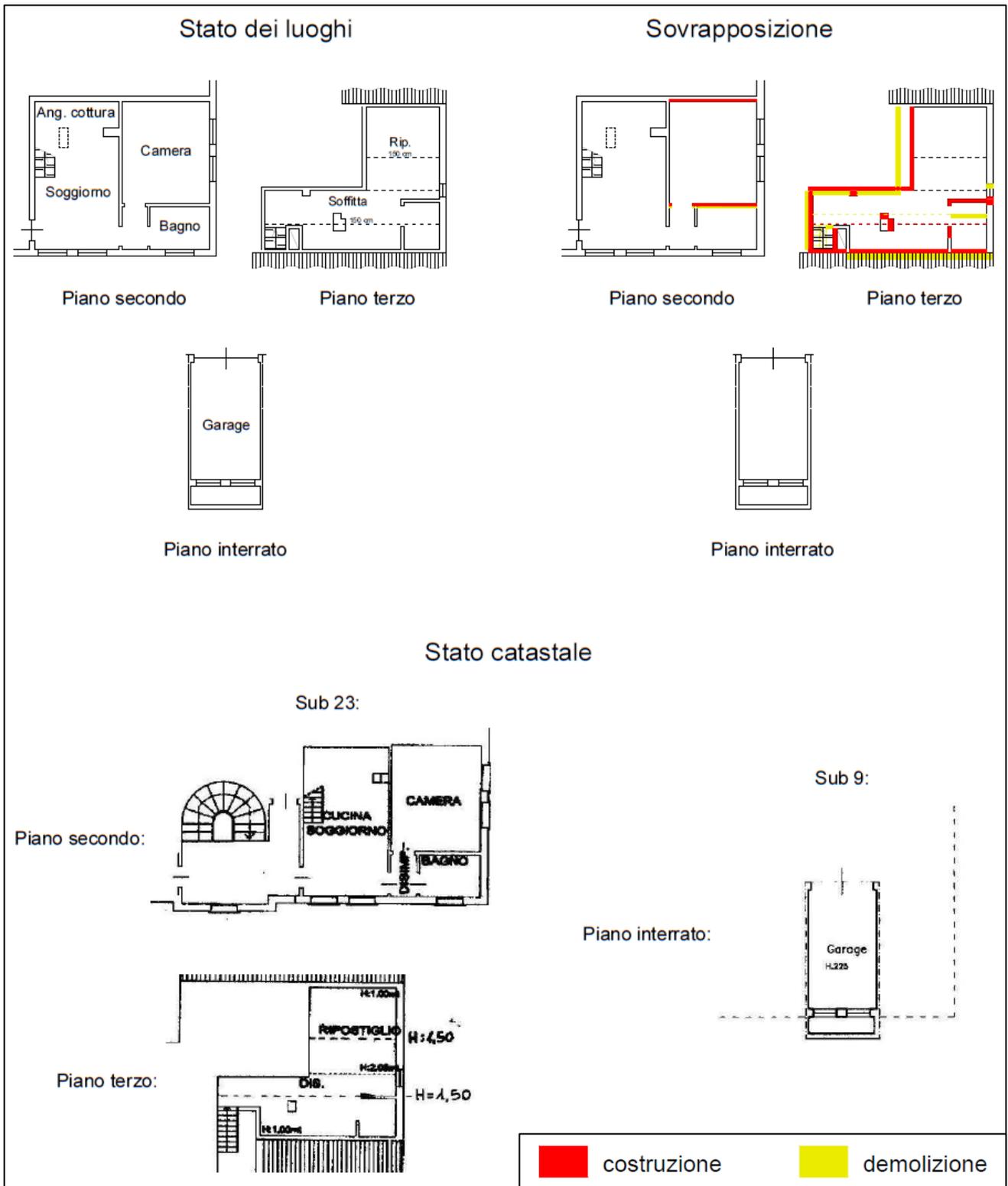
- il **mappale 1049 sub 9** è identificato da VARIAZIONE del 10/06/1999 in atti dal 10/06/1999 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE (n. F02439.1/1999) e viene successivamente identificato con:
 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/11/2001 Pratica n. 536154 in atti dal 27/11/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10613.1/2001);
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- il **mappale 1049 sub 23** è identificato da AMPLIAMENTO del 20/12/2005 Pratica n. VI0267065 in atti dal 20/12/2005 AMPLIAMENTO (n. 37395.1/2005) e viene successivamente identificato con:
 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/12/2006 Pratica n. VI0303481 in atti dal 20/12/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 71832.1/2006);
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Rispondenza Formale/differmità fra atto di pignoramento/negozio di acquisto con le risultanze catastali alla data del pignoramento:

si veda risposta al quesito n.1

Variazioni catastali avvenute successivamente alla trascrizione dei dati riportati nel pignoramento (30.06.2022):

nessuna



In all 9 è rappresentata la sovrapposizione - puramente indicativa - tra lo stato dei luoghi visionato durante il sopralluogo e lo stato catastale.

Fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali si sono rilevate le difformità indicate nelle allegate sovrapposizioni.

Si segnala che non si è riscontrata la corrispondenza sull'indicazione dell'altezza relativa a 1,50 m, e, su una falda, è segnata (presumibilmente per errore materiale) l'altezza di 4,50 m, sia nella tavola di progetto che nella planimetria catastale.

È necessario aggiornare la planimetria catastale, tenuto conto anche di quanto riportato nel cap. 6, ed attribuendo eventuale nuova rendita catastale, con specifica pratica predisposta da tecnico competente in materia e da rivolgere all'Agenzia del Territorio.

I costi presunti per l'aggiornamento della planimetria catastale ammontano a indicativi

€ 1.500,00

Si precisa che i costi espressi sono stati valutati in questa sede esclusivamente ai fini della determinazione del prezzo a base d'asta, essi rappresentano una indicazione orientativa di massima. Eventuali maggiori costi sono ricompresi nel ribasso percentuale applicato.

4. PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA

Si veda indice del lotto.

5. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Come indicato nel Certificato ipotecario, cui si rimanda per quanto non riportato nel presente elenco, da oltre il ventennio, sui beni pignorati:

- Per **atto di compravendita del 18.12.1992** rep. 54.749 racc. 9716 notaio Paolo Dianese trascritto il 15.01.1993 ai nn. 680/579 i beni pignorati (nella loro precedente identificazione Fg. 1 m.n. 587 subb. 3, 4, 5, 6), passavano per l'intero alla società XxxxxXxxxxXxxxx da potere Xxxxx Xxxxx;
- Per **atto di compravendita del 06.07.1994** rep. 108475 notaio Giarolo Ottaviano trascritto il 02.08.1994 ai nn. 11053/7891 i beni pignorati (nella loro precedente identificazione Fg. 1 m.n. 587 subb. 3, 4, 5, 6), passavano per l'intero alla società XxxxxXxxxxXxxxx, da potere XxxxxXxxxxXxxxx;
- Per **atto di compravendita del 23.03.2007** rep. 23375/11290 notaio Misomalo Mario trascritto il 19.04.2007 ai nn. 10807/6504 i beni pignorati (Fg. 1 m.n. 1049 subb. 23, 9), passavano per l'intero all'esecutato Xxxxx Xxxxx da potere XxxxxXxxxxXxxxx.

6. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

A seguito della richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Monteviale è stata messa a disposizione e consultata, in sede di accesso agli atti, la seguente documentazione **all.10**:

- **Abitabilità prot. 1867 del 14.10.1976** dei locali dell'ex latteria sociale S. Bovo;

- **Concessione edilizia prot n. 1508 del 20.06.1984 pratica UT 1021/1984** per “ricavare un servizio ad uso abitazione” Fg. 1 mapp. 587, a seguito di domanda presentata il 23.05.1984 prot. 1508 da Latteria Sociale di Monteviale;

- **Presentazione progetto** per “Demolizione e ricostruzione di un edificio ad uso commerciale e residenziale” Fg. 1 mapp. 587, a seguito di domanda presentata il 26.10.1992 prot. 4578 dal sig. Xxxxx Xxxxx;

- parere **sospensivo** commissione edilizia del 18.11.1992;

- **Presentazione progetto UT C 9300039** per “Ristrutturazione di un edificio ad uso commerciale e residenziale” Fg. 1 mapp. 587, a seguito di domanda presentata il 12.05.1993 prot. 2383 dal sig. Xxxxx Xxxxx;

- parere **sospensivo** commissione edilizia del 29.07.1993

- **Presentazione progetto in data 07.06.1993** per “Allargamento sede stradale Via Giovanni XXIII previa demolizione di parte del manufatto ed esecuzione di muro di contenimento” da XxxxxXxxxxXxxxx;

- **Presentazione progetto in data 07.02.1994 prot. 747** per “Ristrutturazione di un edificio ad uso commerciale e residenziale” da XxxxxXxxxxXxxxx poi intestata a XxxxxXxxxxXxxxx a seguito di cambio concessionario in data 26.09.1994;

- **Approvata Convenzione** tra Comune di Monteviale e Triad Costruzioni Srl per l'**allargamento della sede stradale** di Via Giovanni XXIII con **Deliberazione del Consiglio Comunale n. 45 prot. 3726 del 19.07.1994**, redatta dal notaio O. Giarolo trascritta il 10.05.1995 ai nn. 6876/5003;

- **Concessione edilizia C9500032 del 31.05.1995 prot. 1845** per “Allargamento sede stradale Via Giovanni XXIII previa demolizione di parte del manufatto ed esecuzione di muro di contenimento” a seguito di domanda presentata il 07.06.1993 da XxxxxXxxxxXxxxx;

- **Autorizzazione edilizia in sanatoria pratica edilizia A9500059 prot. 5330/95 in data 22.12.1995** per “Demolizione in sanatoria del fabbricato oggetto di ristrutturazione” a seguito di domanda presentata il 02.11.1995 prot. 5330/95 da XxxxxXxxxxXxxxx.

- **Rilascio Concessione edilizia C9400011 in data 16.01.1996 prot. 747/94 – 302/96** per “Ristrutturazione di un edificio ad uso commerciale e residenziale” a seguito di domanda presentata il 07.02.1994 prot. 747 da XxxxxXxxxxXxxxx poi intestata a XxxxxXxxxxXxxxx a seguito di cambio concessionario;

- **Presentazione progetto prot. C9700034/1997** per “Variante in corso d’opera alla C9400011” a seguito di domanda presentata il 29.04.1997 prot. 2142 da XxxxxXxxxxXxxxx;

- parere **sospensivo** commissione edilizia del 09.07.1997;

- **Domanda di Abitabilità prot n. 2976 del 02.06.1998 pratica edilizia C9400011/1996** presentata da XxxxxXxxxxXxxxx;

- Provvedimento sospensivo dei termini di abitabilità con raccomandata 09.07.1998 prot. 2976/1998 in attesa dell'emissione e rilascio della concessione edilizia in sanatoria C9800017;
- **Concessione edilizia in sanatoria C9800017 del 22.12.1998 prot. 302/96** a seguito di domanda presentata il 16.03.1998 da XxxxxXxxxxXxxxx;
- 21.01.1999 Il Comune di Monteviale dichiara decaduta la sospensiva, considerato che è stata rilasciata la concessione n sanatoria n. C9800017, riaperti i termini per maturare l'abitabilità;
- **Condono edilizio n. 12** recupero sottotetto e realizzazione di locale ripostiglio sub. **21 prot. 7481 del 02.11.2006** a seguito domanda presentata da XxxxxXxxxxXxxxx in data 10.12.2004;

il tutto è riportato in [all 10](#)

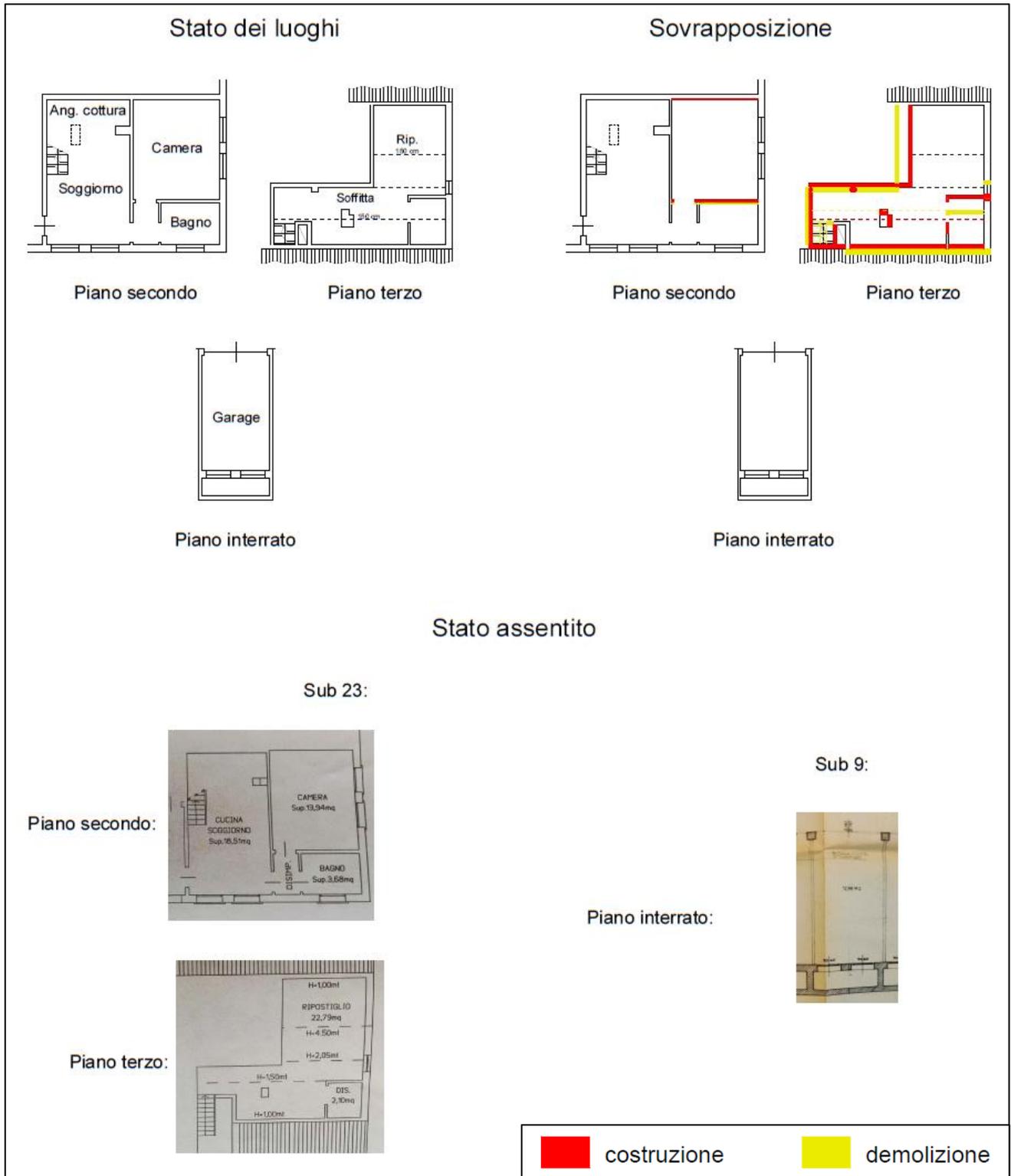
È allegato alla presente stima il CDU, indicante le destinazioni urbanistiche ricadenti sui mappali oggetto di pignoramento e vincoli. ([all 11](#)).

ABUSI e COSTI DELLE SANATORIE

Anzitutto si deve premettere che l'analisi del presente capitolo è riferita solamente ai beni pignorati e non al complesso immobiliare di cui fa parte.

Dalle indagini effettuate non è possibile indicare la corrispondenza del posizionamento del bene all'interno del mappale di proprietà né la sua conformità sul regime delle distanze in edilizia.

Si precisa che la rilevazione dello stato dei luoghi è indicativa e di massima in quanto gli oggetti presenti durante il sopralluogo non hanno consentito la completa misurazione dei luoghi stessi.



In [all 9.1](#) è rappresentata la sovrapposizione puramente indicativa fra lo stato dei luoghi rilevato durante i sopralluoghi e lo stato assentito derivante dall'accesso agli atti - condono edilizio n. 12 prot. 7481 del 02.11.2006 e concessione edilizia in sanatoria C9800017 del 22.12.1998.

Le altezze dei locali sono riportate sia nelle planimetrie catastali che negli elaborati grafici assentiti. Nell'appartamento al piano terzo (sottotetto) è risultata un'altezza massima in corrispondenza del

colmo pari a 2,05 m, come indicato nelle tavole grafiche assentite e nelle planimetrie catastali. Non si è riscontrata la corrispondenza sull'indicazione dell'altezza relativa a 1,50 m, e, su una falda, è segnata (presumibilmente per errore materiale) l'altezza di 4,50 m, sia nella tavola di progetto che nella planimetria catastale.

Fra lo stato dei luoghi e le tavole grafiche assentite si sono rilevate le difformità indicate nelle allegate sovrapposizioni, alcune contenute entro il 2%.

Dal rilievo effettuato risulta che l'unica camera da letto presente ha estensione inferiore a 14 mq (come anche indicato nelle tavole progettuali): l'alloggio risulta idoneo per una sola persona. Il bagno ha estensione inferiore a 4 mq (come anche indicato nelle tavole progettuali).

Le difformità al piano secondo riguardano la diversa posizione del tramezzo divisorio tra bagno e camera da letto con variazione delle dimensioni dei due locali.

Tale difformità interna può essere indicativamente sanata, se rispetta le norme tecniche comunali, con il pagamento di una sanzione e la presentazione di apposita pratica da parte di un tecnico abilitato.

Le difformità al piano terzo riguardano principalmente una differente configurazione dei locali rispetto alla tavola di progetto allegata al condono n. 12 del 02.11.2006 con variazioni prospettiche dovute alla posizione della finestra/oblò. Tali difformità coinvolgono sia l'unità immobiliare adiacente, sia parti comuni di natura condominiale.

Nel locale del piano sottotetto indicato "dis." è stata rilevata la presenza di rivestimento in piastrelle sulle pareti e sanitari.

Si segnala al condono n. 12 del 02.11.2006 per "Recupero sottotetto e realizzazione di locale ripostiglio" non è seguita la richiesta di agibilità per tali locali.

La possibilità di sanare le difformità riscontrate, in concerto con proprietari terzi dell'unità immobiliare adiacente e l'assenso dell'assemblea condominiale e i costi esatti necessari per l'eventuale regolarizzazione, potranno essere determinate dall'Ufficio Tecnico competente solo al momento dell'effettiva presentazione della pratica.

In caso di impossibilità di sanatoria sarà necessaria la messa in pristino dei luoghi come previsti dai progetti approvati.

Non potendo conoscere a priori le risultanze dell'assemblea condominiale e le volontà di terzi proprietari, tali difformità vengono considerate a scopo cautelativo non sanabili ed è quindi prevista la rimessa in pristino secondo l'ultimo progetto approvato.

Ai fini della valutazione del prezzo a base d'asta, le difformità sopra indicate saranno valutate e ricomprese nel ribasso percentuale, come consentito da vademecum, in modo puramente indicativo.

7. STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo i beni risultavano occupati dell'esecutato sig. Xxxxx Xxxxx, il quale ha aperto e consentito l'accesso ai beni.

8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

- A) **Presenza di altre procedure espropriative relative ai beni pignorati:** non noti;
- B) **Esistenza di procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati:** non noti;
- C) **Provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge:** non noto;
- D) **Vincoli storico artistici:** Non risultano. Si rimanda a quanto indicato in CDU.
- E) **Regolamento condominiale:** come comunicato dall'Amministratore Condominiale: *“non esiste regolamento di condominio in quanto non è mai stato redatto visto che i condomini non sono più di 10”*;
- F) **Atti impositivi di servitù:** vincolo notaio Ottaviano Giarolo rep. 113694 del 06.04.1995 trascritto il 10.05.1995 ai nn. 6876/5003 tra il Comune di Monteviale e la ditta XxxxxXxxxxXxxxx ([all 10.1](#))
- G) **Altro:** Convenzione Edilizia tra il Comune di Monteviale e la ditta XxxxxXxxxxXxxxx, approvata con Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale n. 45 del 19.07.1994; non è noto se siano stati ottemperati tutti gli articoli di convenzione e se vi siano ulteriori adempimenti pendenti ([all 10.1](#)).

SEZIONE A) ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Domande giudiziali: non risultano;

Atti di asservimento e cessioni di cubatura: non risultano;

Convenzioni matrimoniali: vedi quanto indicato in 8C;

Altri pesi e/o Limitazioni d'uso: non risultano;

Provvedimenti d'imposizione di vincoli storico artistici e di altro tipo: si vedano i vincoli indicati in CDU e le relative norme NTA indicate ([all 11](#)).

SEZIONE B) ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

Aggiornamento alla data del 08.11.2022 delle iscrizioni e trascrizioni ipotecarie della certificazione ipocatastale: SUGLI IMMOBILI PIGNORATI

Si segnala che effettuando le ispezioni ipotecarie sono emersi in banca dati i seguenti soggetti omonimi:

Xxxxx Xxxxx nato a Vicenza il 14/11/1970 C.F. BRBMRZ70S14L840G

Xxxxx Xxxxx nato a Vicenza il 14/11/1970 C.F. BRBMRZ70S14L840G

Xxxxx Xxxxx nato a Vicenza il 14/11/1972 C.F. BRBMRZ70S14L840G

	14/11/1970	M	VICENZA (VI)	BRBMRZ70S14L840G
	14/11/1970	M	VICENZA (VI)	BRBMRZ70S14L840G
	14/11/1972	M	VICENZA (VI)	BRBMRZ70S14L840G

Il sig. Xxxxx Xxxxx, nato a Vicenza il 14/11/1970 CF BRBMRZ70S14L840G, è riportato in alcune note di trascrizione con variazioni nel nome e nella data di nascita ma con il codice fiscale corretto. ([all 14](#))

ISCRIZIONE CONTRO del 19/04/2007 - Registro Particolare 2749 Registro Generale 10808

Pubblico ufficiale MISOMALO MARIO Repertorio 23375/11291 del 23/03/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

A favore di: Banca di Credito Cooperativo di Campiglia dei Berici-Società Cooperativa

Contro: Xxxxx Xxxxx nato il 14/11/1972, CF BRBMRZ70S14L840G

Capitale € 90.000,00 Totale: 180.000,00 €

Durata: 25 anni

Grava su: Comune di Monteviale - fg. 1, part. 1049, sub 23 e 9

TRASCRIZIONE CONTRO del 30/06/2022 - Registro Particolare 10784 Registro Generale 15077

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 3443 del 10/06/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore di: Banca delle terre Venete Credito Cooperativo-Società Cooperativa

Contro: Xxxxx Xxxxx nato il 14/11/1972, CF BRBMRZ70S14L840G

Grava su: Comune di Monteviale - fg. 1, part. 1049, sub 23 e 9

9. VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE

Non risulta.

10. ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

Non risultano.

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

L'immobile fa parte di un condominio denominato "Condominio La Casara". Contattato l'amministratore di condominio, Cecchetto Pierantonio (Cecchetto Pierantonio & C. s.a.s. di Cecchetto Pierantonio e Stefano), sono state fornite le seguenti informazioni in data 12.12.2022:

Importo annuo spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali fisse): euro 400,00 circa (media);

Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: con assemblea del 22.11.2022 è stata discussa la prosecuzione dei lavori relativi al superbonus 110% consistenti nella preventiva verifica del posizionamento del fabbricato rispetto al lotto e nella verifica della presenza o meno di abusi urbanistico-edilizi; inoltre nella stessa assemblea vengono elencati degli interventi di tinteggiatura del cornicione, tinteggiatura del vano scala condominiale esterno e dei parapetti dei poggiali subordinati all'esito positivo della sanatoria. L'assemblea ha votato in modo contrario definendo la delibera non approvata.

Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni alla data della perizia: *"ad oggi il totale delle spese condominiali da versare ammonta ad euro 1.444,17 di cui 820,44 riferite all'anno 2021 e 2022. Al totale delle spese ordinarie di euro 1444,17 va sommata la cifra di euro 444,08, per un totale di 1888,25 euro"*;

Eventuali dotazioni condominiali: /

Eventuali cause in corso: *"è stato depositato dall'avv. Rancan il decreto ingiuntivo che a oggi non è stato emesso"*.

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

Metodo di valutazione:

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

Ricordando che:

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

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

- ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne meglio il significato, ed in particolare:

"l'ammontare stimato..." si riferisce a un prezzo espresso in denaro pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione. È il miglior prezzo ragionevolmente ottenibile dal venditore e quello più vantaggioso ragionevolmente ottenibile dall'acquirente;

“...per il quale un determinato immobile può essere compravenduto...” si riferisce al fatto che il valore di un immobile è una somma stimata, più che un importo predeterminato o l’effettivo prezzo di vendita;

“...alla data della valutazione...” richiede che il valore di mercato stimato si riferisca a una data precisa, poiché i mercati e le loro condizioni possono variare ed il valore può risultare scorretto o inappropriato in un altro momento. La definizione suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di vendita avvenga simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

“...tra un acquirente...” si riferisce al soggetto motivato all’acquisto ma non costretto, che non brama né è intenzionato a comprare a qualsiasi prezzo. L’acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato;

“...un venditore...” non brama e non è forzato alla vendita, non è disposto a vendere a qualsiasi prezzo né a battersi per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato attuale. Il venditore è motivato a vendere l’immobile alle condizioni di mercato, al miglior prezzo ottenibile dopo un’adeguata attività di marketing;

“...essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi contrapposti...” fa riferimento a quel tipo di transazione che avviene tra parti senza particolare o speciale relazione tra loro, che può rendere il prezzo non tipico del mercato o influenzato a causa di un elemento sostituito un valore speciale;

“...dopo un’adeguata attività di marketing...” significa che l’immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata, affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata della sua permanenza sul mercato può variare secondo le condizioni di mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all’immobile di essere posto all’attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti;

“...durante la quale entrambi le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza...” presuppone che sia l’acquirente sia il venditore siano ragionevolmente informati della natura e delle caratteristiche dell’immobile, del suo uso corrente, dei potenziali usi e dello stato del mercato al momento della valutazione. In questi casi, come avviene per altre situazioni di compravendita di mercati variabili, l’acquirente prudente e il venditore prudente, agiscono secondo le migliori informazioni di mercato disponibili in quel momento;

“...e senza alcuna costrizione.” stabilisce che ciascuna parte sia motivata a partecipare all’operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento;

ed inoltre:

- il valore di mercato è il valore di un bene stimato senza considerare le spese di transazione (Notaio, imposte, etc.) e le spese di trascrizione;
- valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio il finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione;

il metodo M.C.A.:

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

Valore di mercato attribuito:

La premessa iniziale, a seguito delle indagini di mercato, è che l'esperto ritiene per i beni pignorati la destinazione attuale quella più redditizia, in quanto economicamente più interessante rispetto ad una qualsiasi altra alternativa.

Ai fini dell'applicazione del metodo M.C.A. sono stati trovati opportuni beni simili (comparabili), identificati per tipologia edilizia e costruttiva e di cui è noto il prezzo di mercato, da confrontare con il bene oggetto di stima che, opportunamente verificati/valutati, sono stati ritenuti affidabili.

Premesso che:

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

il termine "superficie esterna lorda (SEL)" indica *"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"*;

il termine "rapporto mercantile" indica *"il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale"*;

con il termine "segmento di mercato" viene definita, a seguito di una attenta analisi economica-estimativa, una puntuale elementare parte dell'intero mercato immobiliare non ulteriormente scindibile;

il "segmento di mercato" in termini concreti viene definito sulla base dei seguenti parametri:

- localizzazione (dov'è);
- tipo di contratto (compravendita, affitti, etc.);
- destinazione (abitazione, ufficio, etc.);
- tipologia immobiliare (terreni o fabbricati, nuovo o usato);
- tipologia edilizia (edificio multipiano, 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;

eseguite le opportune verifiche, fatte le opportune considerazioni e conteggi, il sottoscritto esperto ha:

- definito il "segmento di mercato";
- definito, sia qualitativamente, si quantitativamente le caratteristiche dei beni "Comparabili";
- indicati i rapporti mercantili;
- calcolato le superfici commerciali;
- definito i "prezzi marginali".

Per utilizzare il metodo Market Comparison Approach (M.C.A.) sono stati reperite le compravendite degli immobili individuati nell'**all 12** con le relative schede di calcolo.

La superficie commerciale convenzionale del subject (desunta dalle planimetrie catastali e dal rilievo sommario effettuato in loco) viene riportata nella seguente tabella:

Superficie commerciale Subject	Destinazione e Acronimo		Mq. lordi	Indice-Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. Principale Appart. P2	PRI1	44	100%	44	Quantitativa
	Sup. accessori Appart. P3	PRI2	16	50%	8	Quantitativa
	Garage non comunicante	GAR	15	25%	3,75	Quantitativa
		<i>tot</i>	75		55,75	
	Totale Superficie Commerciale					56

Il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta pari a

€ 68.176,10

Inoltre considerato:

- che la presente stima ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati;
- che al termine "vendita forzata" viene dato il seguente significato "termine usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato";
- le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare (elenco non esaustivo):
 - le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
 - nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
 - nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia alle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
 - nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara;
 - le considerazioni effettuate nel paragrafo 6 Regolarità edilizia e urbanistica - ABUSI e COSTI DELLE SANATORIE, che vi potrebbero essere ulteriori difformità nell'immobile e/o nelle parti comuni riconducibili a abusi edilizi, non indicati nel cap. 6;
 - etc.

Il sottoscritto Esperto propone al Giudice dell'Esecuzione, al fine di definire il prezzo a base d'asta e al fine di considerare le problematiche urbanistico-edilizie sopra descritte, una percentuale di deprezzamento del 25%, come consentita dal vademecum, ed in via puramente indicativa.

Quindi:

- più probabile valore di mercato dei beni pari a € 68.176,10
- riduzione, proposta, 25% pari a - € 17.044,03

Il valore di cui sopra deve tenere conto di quanto segue:

- Costi relativi alle difformità catastali - € 1.500,00

- Costi relativi alle difformità urbanistiche
Compresi nel ribasso percentuale

Pertanto il più probabile valore di mercato stimato del bene,
dedotti i costi sopra esposti corrisponde a € 49.632,07

Valore di vendita forzata proposto e arrotondato in € 49.500,00

Giudizio di vendibilità:

Gli immobili oggetto di pignoramento ricadono in una fascia di vendibilità sufficiente. Non noti possibili acquirenti.

Forme di pubblicità:

la Pubblicità degli avvisi potrà essere effettuata attraverso siti internet specializzati, quotidiani di informazione locali di maggiore diffusione, riviste di settore.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA

Non c'è quota

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

Si allegano i certificati anagrafici dell'esecutato ([all.13](#)):

Vicenza, 12 gennaio 2023

L'Esperto stimatore

Ing. Carlo Casonato