



TRIBUNALE di VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
Esecuzione immobiliare R.G. n. 30/2022

Giudice: **Dott. Luca Prendini**

Creditore procedente: **BANCA DI VERONA E VICENZA CRED. SOC. COOP.**

Debitori: *****

Custode: **IVG di VICENZA**

Data conferimento incarico: **05/04/2022**

Data giuramento: **08/04/2022**

Data udienza: **06/09/2022**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Ai sensi dell'art. 173 bis disp. Att. c.p.c. e s.m.i.

L'immobile pignorato per la piena proprietà risulta essere un appartamento che si sviluppa al piano primo con locale cantina e garage al piano interrato. Il tutto sito in Via Rigallo n. 27/B del Comune di Castelgomberto.



Esperto Estimatore:

Falulera geom. Giampietro

iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al n. 1502

iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Vicenza al n. 466

con studio in Cornedo Vicentino (VI), Via Monte Pasubio n.52

telefono e fax 0445 407932

e-mail: falulera@studio3tecniciassociati.it

PEC: giampietro.falulera@geopec.it

SCHEMA SINTETICA E INDICE

Procedura es. imm. n. 30/2022 R.G., Giudice dott. Luca Prendini promossa da:

BANCA DI VERONA E VICENZA CRED. SOC. COOP.

contro

Diritto (cfr pag. 3): Proprietà per la quota di 1/1.

Beni (cfr pag. 4): Abitazione al piano primo con garage e cantina al piano interrato

Ubicazione (cfr pag. 3): Comune di Castelvomberto, Via Rigallo n. 27/B

Stato (cfr pag. 11): Normale

Dati catastali attuali (cfr pag. 9): Comune di Castelvomberto - Catasto dei fabbricati

- F.g. 3 m.n. 1132, sub. 30 - A/2 - cl. 3 - 5,5 vani - Rendita € 468,68;
- F.g. 3 m.n. 1132, sub. 45 - C/2 - cl. U - 9 m² - Rendita € 9,76;
- F.g. 3 m.n. 1132, sub. 47 - C/6 - cl. U - 39 m² - Rendita € 64,45;

Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag. 11): Nessuna differenza riscontrata

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 14): Ci sono difformità urbanistiche

Valore di stima (cfr pag. 21): € 137.446,17

Valore a base d'asta (cfr pag. 21): € 114.400,00

Valore mutuo (cfr pag. 17): Concessione a garanzia di un mutuo per un importo di € 250.000,00 e totale di € 500.000,00

Vendibilità (cfr pag. 21): Normale

Pubblicità: Siti internet specializzati, quotidiani d'informazione locale di maggiore diffusione, forme di pubblicità commerciale

Occupazione (cfr pag. 16): L'immobile risulta occupato dall'esecutato assieme alla propria madre.

Titolo di occupazione (cfr pag. 16): Proprietà.

Oneri (cfr pag. 17): No

APE (All. 2): Classe energetica **F** - 123,50 kWh/m² anno

Problemi: No

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

- Giuramento telematico inerente il conferimento dell'incarico
- Studio documenti di causa scaricati da PCT
- Sopralluogo presso il bene oggetto di esecuzione, eseguito rilievo fotografico e rilievo planimetrico
- Acquisizione documenti per verifiche preliminari
- Redazione della Checklist
- Acquisizione e verifica documenti per successiva redazione delle Perizie di Stima
- Ricerca immobili comparabili per la redazione della perizia con metodo MCA
- Deposito della Checklist tramite PCT
- Ultimazione Relazione di Stima, invio della stessa alle parti
- Deposito della Relazione tramite PCT

1) IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Diritto reale pignorato:

Quota dell'intero di un'abitazione posta al piano primo del fabbricato sito in Via Rigallo n. 27/B del Comune di Castelgomberto (Vicenza) con garage e cantina al piano interrato.

Le unità immobiliari risultano così identificate presso l'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio di Vicenza - Comune di CASTELGOMBERTO - Catasto dei Fabbricati:

- F.g. 3 m.n. 1132, sub. 30 - A/2 - cl. 3 - 5,5 vani - Rendita € 468,68;
- F.g. 3 m.n. 1132, sub. 45 - C/2 - cl. U - 9 m² - Rendita € 9,76;
- F.g. 3 m.n. 1132, sub. 47 - C/6 - cl. U - 39 m² - Rendita € 64,45;

Intestatario: ***** nato a ***** il ***** , cf: ***** , per la quota di 1/1.

Beni pignorati:

Comune di Castelgomberto, Via Rigallo n. 27/B - Catasto dei fabbricati:

- F.g. 3 m.n. 1132, sub. 30 - A/2 - cl. 3 - 5,5 vani - Rendita € 468,68;
- F.g. 3 m.n. 1132, sub. 45 - C/2 - cl. U - 9 m² - Rendita € 9,76;
- F.g. 3 m.n. 1132, sub. 47 - C/6 - cl. U - 39 m² - Rendita € 64,45;

Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale (vedi all. 1):



Il mappale 1132 sul quale insiste il fabbricato, dove risultano ubicate le unità immobiliari oggetto della presente stima, confina in senso orario con i mm.nn. 1124, 1125, 1277, 1229, 1119, 1134, 1122 e 1117.

Il m.n. 1132 sub. 30 confina con i subb. 29, 34, 20, 25 e 26;

Il m.n. 1132 sub. 47 confina con i subb. 48, 18 e 20;

Il m.n. 1132 sub 45 confina con i subb. 44, 46, 20 e 42.

2) INDIVIDUAZIONE DEI BENI E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE

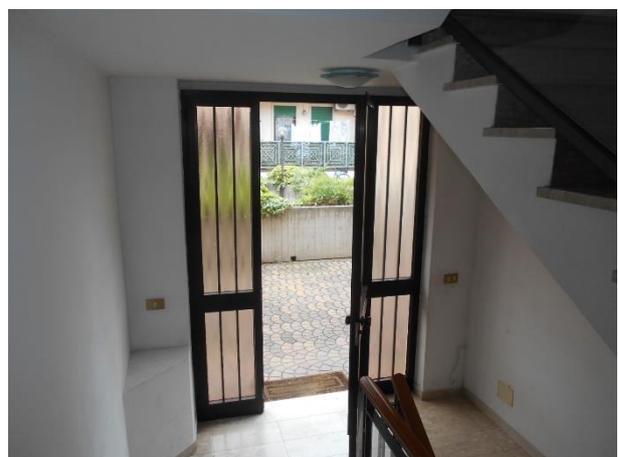
Tipologia e Ubicazione:

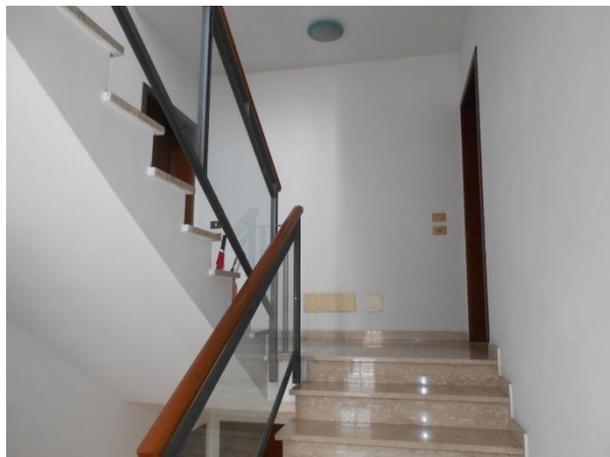
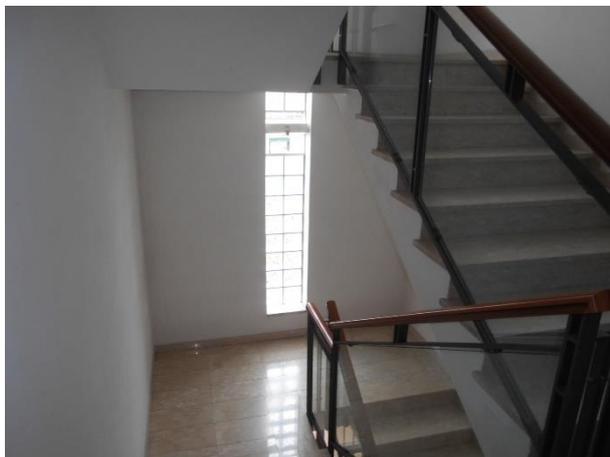
Gli immobili pignorati risultano essere un'abitazione posta al piano primo del fabbricato sito in Via Rigallo n. 27/B del Comune di Castelgomberto (Vicenza) con garage e cantina al piano interrato.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA RELATIVA ALL'ESTERNO DEL FABBRICATO (vedi all. 3):

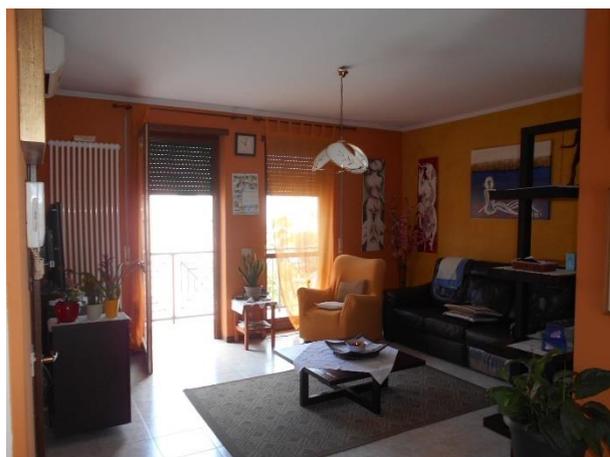
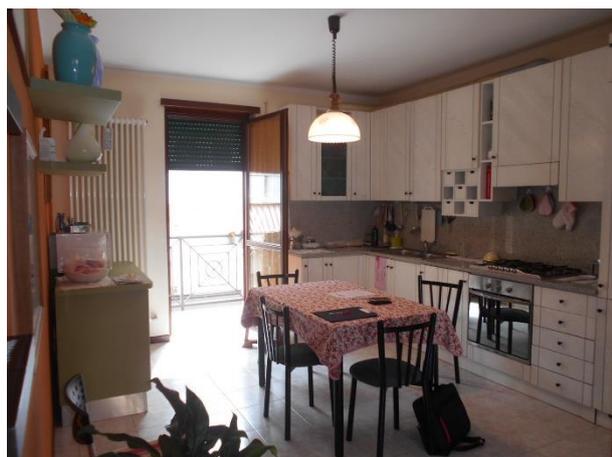
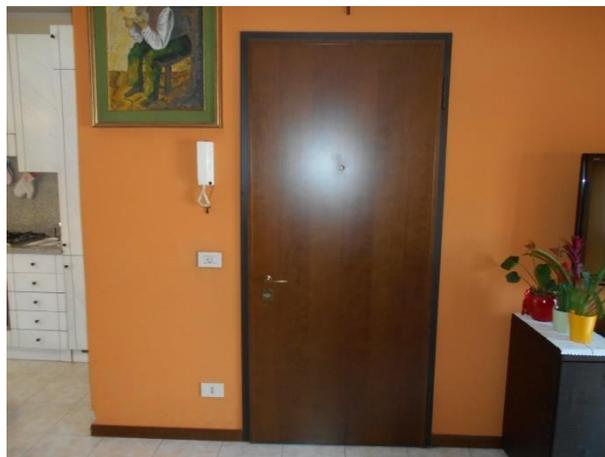


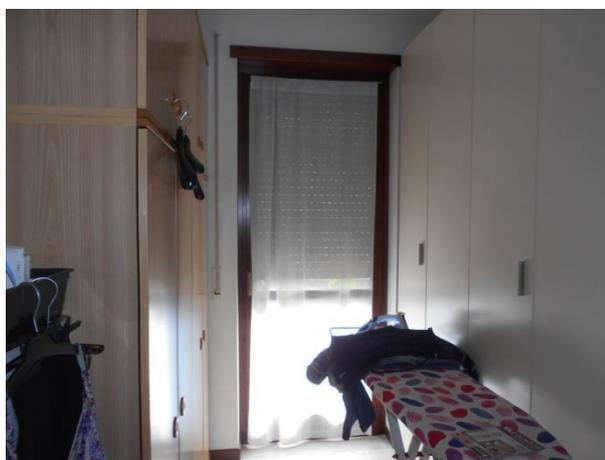
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA RELATIVA ALL'INGRESSO E AL VANO SCALE COMUNE:





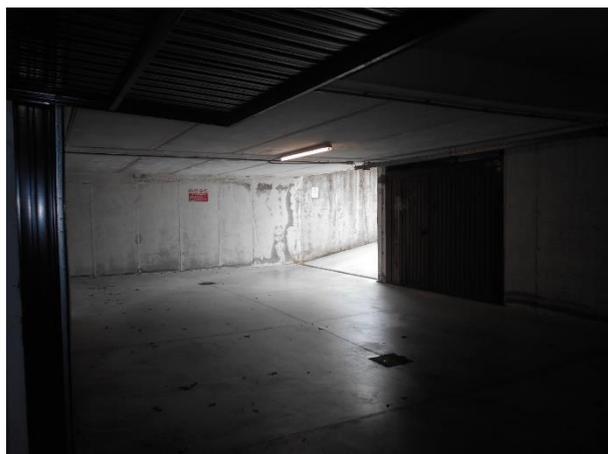
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA RELATIVA ALL'ABITAZIONE:







DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA RELATIVA ALL'AUTORIMESSA ED ALLA CANTINA:



Descrizione del bene:

Trattasi di un appartamento ubicato al piano primo di un complesso condominiale sito in Comune di Castelvignone, Via Rigallo n. 27/B, zona a carattere prevalentemente residenziale del Comune stesso con locale cantina e garage al piano interrato.

L'abitazione è composta da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, piccolo locale ad uso rispostiglio, due bagni, due soggioli e tre camere da letto. L'abitazione dispone di un'autorimessa e di una cantina ubicate al piano interrato del fabbricato stesso.

Per quanto riguarda le finiture dell'abitazione si evidenziano: pavimentazione in piastrelle di ceramica nella zona giorno ed in legno nella zona notte. Le pareti risultano essere intonacate in tutti i vani ad eccezione delle pareti del bagno le quali risultano essere rivestite da piastrelle di ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato ad eccezione della porta d'ingresso la quale risulta essere blindata. I serramenti risultano essere in legno con vetrocamera e tapparelle in pvc. Sono presenti i seguenti impianti: riscaldamento autonomo con caldaia a parete e trasmissione del calore a mezzo di radiatori tubolari in ferro, elettrico, idrico sanitario e fognario. E' altresì presente l'impianto di condizionamento con uno split posizionato nella zona giorno. Per quanto riguarda invece l'autorimessa e la cantina si evidenziano: pavimentazione in cemento liscio, serramenti in alluminio, portone dell'autorimessa in metallo e porta della cantina tagliafuoco.

3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

Identificazione catastale:

Le unità immobiliari oggetto della presente procedura risultano censite presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio di Vicenza - Comune di CASTELGOMBERTO – Catasto dei Fabbricati

- F.g. 3 m.n. 1132, sub. 30 - A/2 – cl. 3 – 5,5 vani – Rendita € 468,68;
- F.g. 3 m.n. 1132, sub. 45 – C/2 – cl. U – 9 m² - Rendita € 9,76;
- F.g. 3 m.n. 1132, sub. 47 - C/6 – cl. U – 39 m² - Rendita € 64,45;

Intestatario: ***** nato a ***** il ***** , cf: ***** ,
per la quota di 1/1.

Estratto catastale storico:

Sono stati acquisiti gli atti in questione (vedi All. 5)

Storia catastale del bene:

Relativamente all' unità immobiliari identificate catastalmente al Comune di Castelvignone
- Catasto fabbricati - Foglio 3 **m.n. 1132 Subb. 30, 45 e 47**

Dal 22/10/1993 al 10/01/1995

***** (CF *****)

Diritto di: proprietà per 1000 / 1000 in forza di COSTITUZIONE del 22/10/1993 in atti dal 22/10/1993 (n. A01210.2/1993)

Dal 18/04/1997

***** CF: G***** nato a ***** (**) il *****

Diritto di proprietà per la quota di 1/1 in forza di atto di compravendita del 18.04.1997, rep. n. 148909, notaio Lupi, trascritto il 08.05.1997 ai nn. 7312/5344.

Catasto Terreni:

La 1132 sulla quale risultano edificate le unità immobiliari oggetto di stima, alla data del meccanografico 31/03/1974 era catastalmente censita al Foglio 3 m.n. 319 con qualità "SEMINATIVO ARBOR" e con una superficie di mq 5.584.

Con frazionamento n. 4482 del 21/01/1986 rimase di qualità "SEMINATIVO ARBOR" ma con una superficie di mq. 4.531.

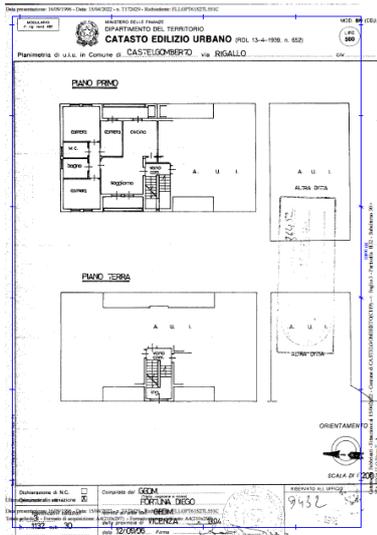
Con frazionamento n. 187 del 24/01/1991 rimase di qualità "SEMINATIVO ARBOR" ma con una superficie di mq. 2.353.

Con frazionamento n. 2278/1993 del 21/07/1993 venne catastalmente censita al Foglio 3 mappale n. 1116, rimase di qualità "SEMINATIVO ARBOR", ma con una superficie di mq. 1.979.

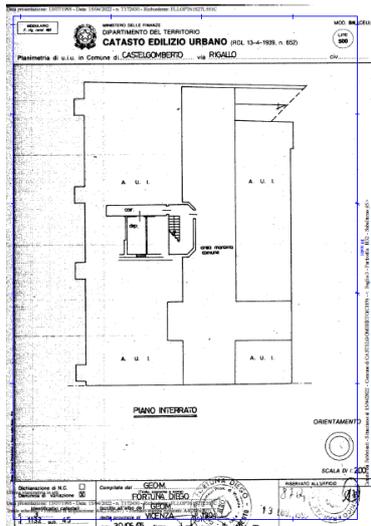
Con tipo mappale n. 80477.1/1993 del 30/08/2004 diventò un ENTE RBANO catastalmente censito al Foglio 3 mappale n. 1132 con una superficie di mq. 1.979.

Con variazione identificativi per allineamento mappe n. 5945.1/2011 del 12/12/2011 rimase un ENTE RBANO catastalmente censito al Foglio 3 mappale n. 1132, ma con una superficie di mq. 2308.

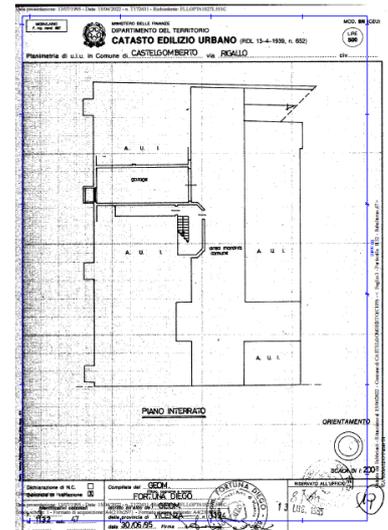
Planimetrie catastali (vedi All. 6):



F.g. 3 m.n. 1132 Sub. 30



F.g. 3 m.n. 1132 Sub. 45



F.g. 3 m.n. 1132 Sub. 47

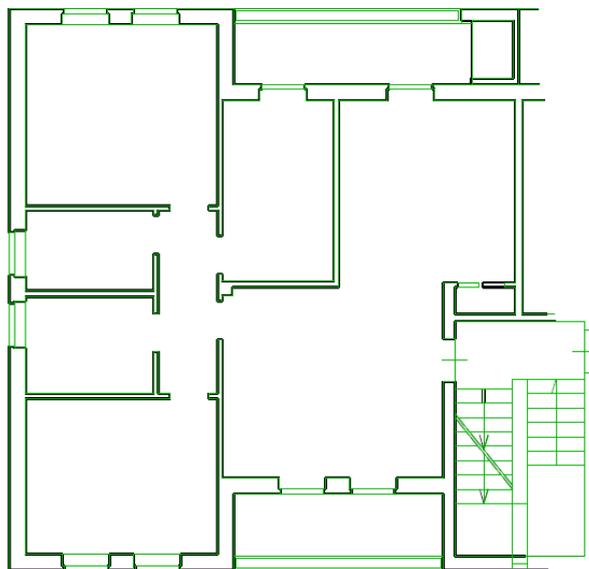
Rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto:

I dati così indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione di acquisto risultano avere rispondenza formale.

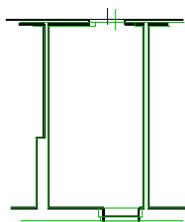
Variazioni eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte d'ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento:

Eseguite le opportune verifiche non sono state riscontrate variazioni.

Difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale (Vedi All. 14):



PIANTA PIANO PRIMO
appartamento sub 20



PIANTA PIANO INTERRATO
cantina sub 45



PIANTA PIANO INTERRATO
garage sub 47

Difformità riscontrate:

Le difformità riscontrate quali: diverso posizionamento di una porta interna dell'abitazione e diversa dimensione della finestra del garage al piano interrato e posizionamento porta della cantina sono tali da non influire sulla determinazione della rendita catastale e pertanto non si ritiene necessario l'aggiornamento delle planimetrie.

Costi per regolarizzazione difformità riscontrate: /

4) PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA

Vedasi pagina 2 del presente Rapporto di Valutazione.

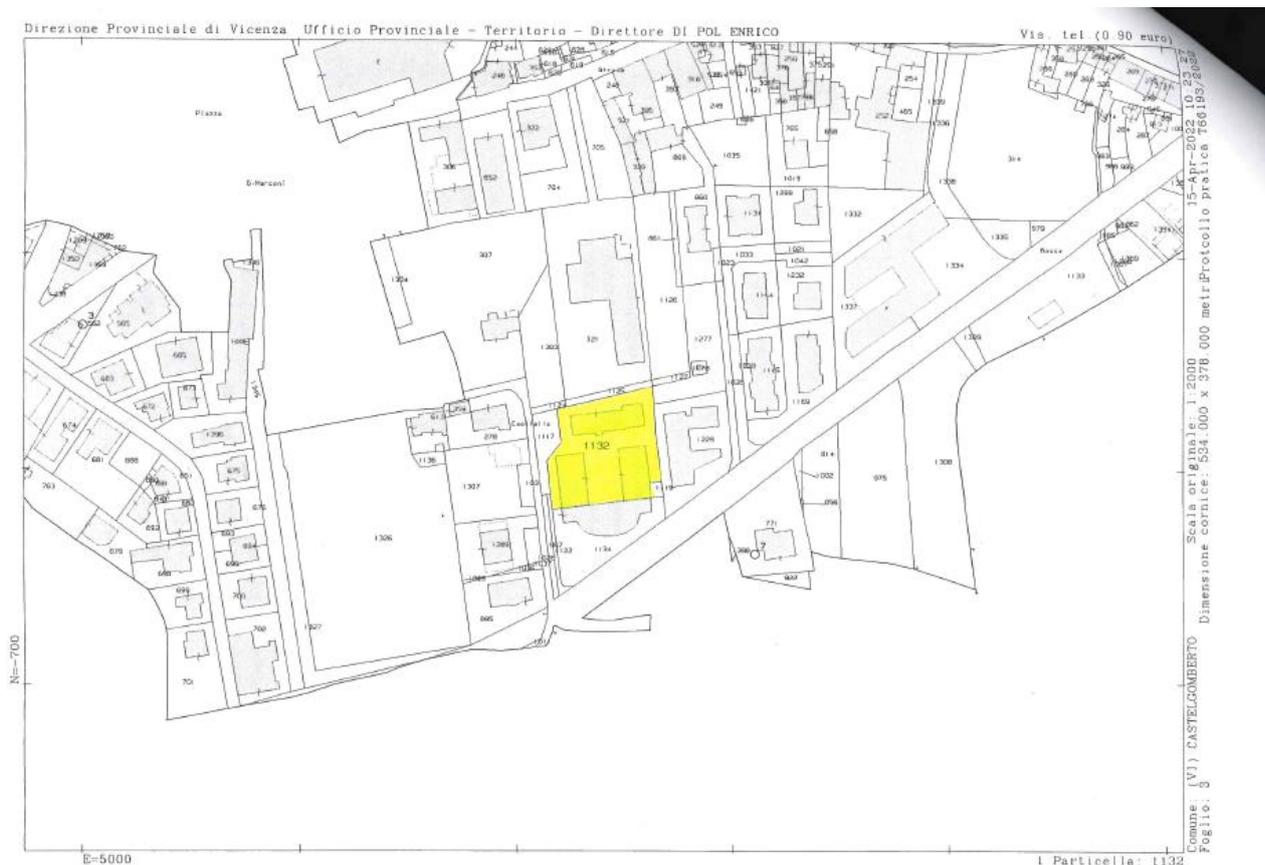
5) RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Titolo di acquisto dei beni in capo all'Esecutato (Vedi All. 7):

Relativamente all' unità immobiliari identificate catastalmente al Comune di Castelgomberto - Catasto fabbricati - Foglio 3 **m.n. 1132 Subb. 30, 45 e 47**

Con atto di compravendita del 18.04.1997, rep. n. 148909 del Notaio Lupi, trascritto il 08.05.1997 ai nn. 7312/5344 l'esecutato ***** CF: ***** nato a ***** (***) il ***** acquista, per la piena proprietà, le unità immobiliari oggetto della presente perizia.

Estratto di mappa (vedi All. 8):



6) REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA (Vedi all. 12)

Titoli autorizzativi (Vedi All. 12):

Il complesso immobiliare è stato costruito in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Castelvetro:

- C.E. N. 1717 del 02/12/1993
- C.E. in variante N. 1842 del 13/03/1995
- C.E. in variante N. 1986/96 del 23/12/1996
- Certificato di abitabilità N. 1717-1842-1986 rilasciato in data 03/02/1997

Rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo:

Si rilevano delle difformità planimetriche.

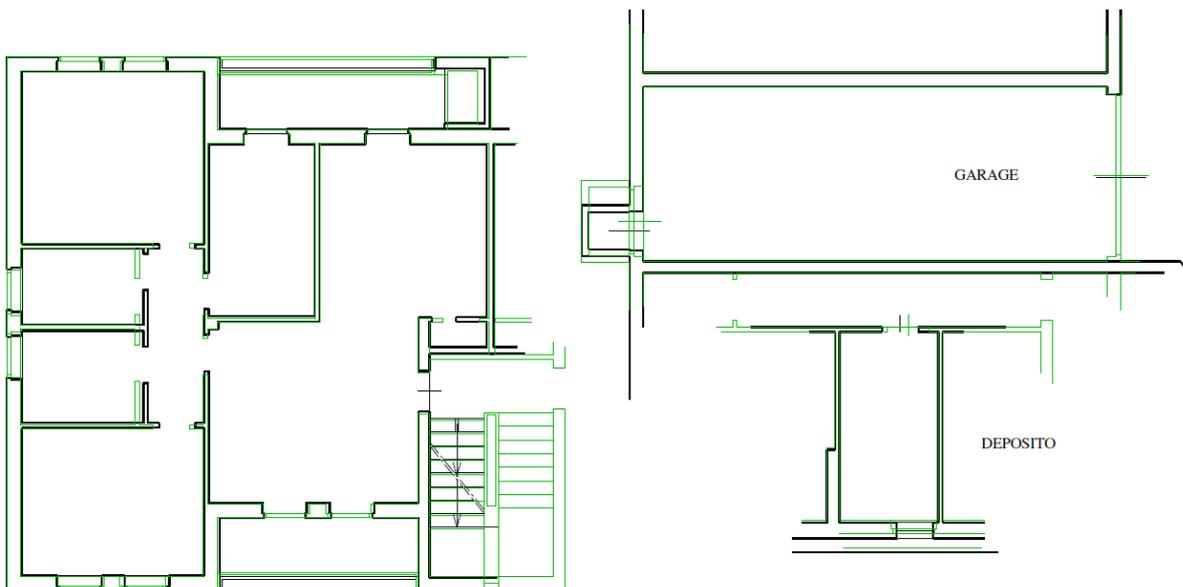
Sanabilità delle difformità:

Dal confronto con il Tecnico Comunale, le difformità riscontrate possono essere sanate mediante la presentazione di pratica in sanatoria con pagamento, oltre ai diritti, della sanzione attualmente quantificabile nella misura minima.

Costi per regolarizzazione difformità riscontrate:

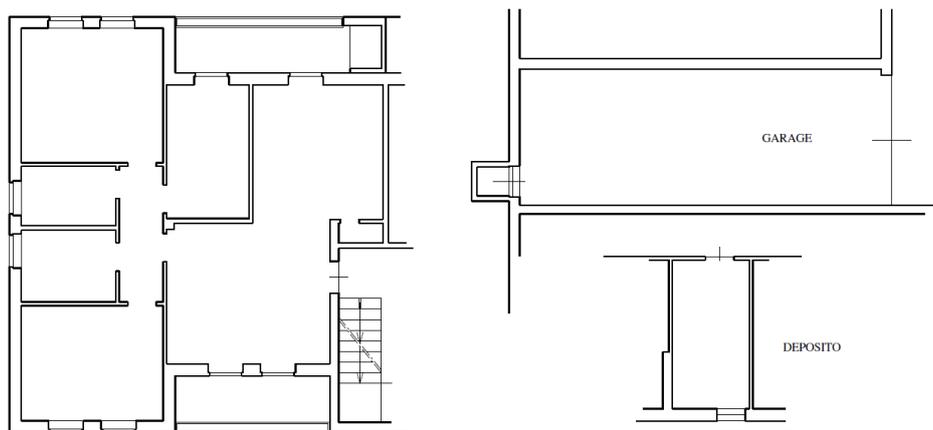
Il costo per la regolarizzazione delle difformità riscontrate, comprensivo della redazione della pratica, invio della stessa agli Enti preposti per il rilascio dell'autorizzazione, sanzione e diritti ammonta a € 2.600,00 (duemilaseicento/00) da detrarre dal più probabile valore di mercato.

Sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria di progetto (Vedi All. 13):



PIANTA PIANO PRIMO

Stato reale dei luoghi (vedi All. 4):
(rilievo indicativo e non esaustivo)



PIANTA PIANO PRIMO

Certificato di destinazione urbanistica (Vedi All. 11):

E' stato acquisito il certificato presso il Comune di Castelgomberto in data 18/05/2022 Prot. n. 6055/2022 il quale certifica il m.n. 1132, ove risultano ubicate le U.I. oggetto di esecuzione, è:

- incluso per intero nella Z.T.O. C2 interessato dal vincolo OBBLIGO P.U.A. "LOTTIZZAZIONE CHIUSE" approvato con deliberazione di Consiglio Comunale nr. 203 del 29/11/1988;
- interessato dall'ambito di interesse naturalistico e paesaggistico da tutelare e valorizzare (art. 59 NT del PTCP).

Per tali Zone Territoriali Omogenee valgono e sono vigenti le seguenti prescrizioni urbanistiche:

Articolo 16 Norme Tecniche di Attuazione
ZONE C

Valgono i seguenti indici massimi:

Dt mc/mq 1,60

Rc % 35

H ml 10,50

P.A. n° 3

Per la zona C2/160 - frazione Valle - valgono i seguenti indici massimi

Dt mc/mq 1,10

Rc % 35

H ml 9,50

P.A. n° 3 (T+1+2 con secondo piano obbligatoriamente mansardato).

7) STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

Possesso:

Il proprietario delle U.I. oggetto della presente è il Sig. ***** CF: ***** nato a ***** (**) il *****

Occupazione:

Le unità immobiliari risultano occupate dall'esecutato unitamente alla madre:

- ***** a nata a ***** il ***** , cf: *****

Titolo di occupazione:

L'immobile risulta occupato dall'esecutato sig. ***** unitamente alla madre sig.ra *****.

8) VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

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

- 1) **Domande giudiziali:** No
- 2) **Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:** No
- 3) **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale al coniuge:**
No
- 4) **Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale:** No
- 5) **Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo:** No
- 6) **Esistenza di regolamento condominiale:** Si **Trascritto:** Si (Vedi All. 15)
- 7) **Sequestri penali:** No

Si fa presente che con atto in data 4 aprile 1997 Rep. n. 41.764 del Notaio Giovanni, in termini utili di registrazione e trascrizione, sono state costituite le seguenti servitù:

- Servitù di passaggio pedonale a carico del marciapiede comune m.n. 1132 sub. 1 ed a favore delle unità m.n. 1134 sub. 11 e 12;
- Servitù di passaggio pedonale e carraio dell'area interna di manovra m.n. 1132 sub. 18 ed a favore dell'intero fabbricato insistente sull'area m.n. 1134 (con assunzione a carico della proprietà del fondo dominante delle spese di manutenzione ed utilizzo per la quota di 280/1000);
- Servitù di passaggio personale a favore dell'intero fabbricato insistente sul m.n. 1132 (comprese le unità in oggetto) ed a carico dell'area m.n. 1134 sub. 6.

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

1) Iscrizioni ipotecarie ed altre trascrizioni pregiudizievoli

Ipoteca volontaria in data 15/02/2007 R.G. 4377 R.P. 1129 a favore di BANCA SAN GIORGIO E VALLE AGNO – CREDITO COOPERATIVO DI FARA VIC. – SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Fara Vicentino (VI), cf: 00232120246, contro ***** nato a ***** cf: ***** , per la quota di 1/1, che grava sulle unità immobiliari identificate al Foglio 3 m.n. 1132 subb. 30, 45 e 47.

Ipoteca sorta in forza di concessione a garanzia di mutuo fondiario Rep. n. 96997 del Notaio Loretto Cornelio di Thiene (VI) in data 29/01/2007 per un importo capitale di € 250.000,00 e totale di € 500.000,00.

Ipoteca volontaria in data 01/03/2018 R.G. 4545 R.P. 593 a favore di BANCA SAN GIORGIO E VALLE AGNO – CREDITO COOPERATIVO DI FARA VIC. – SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Fara Vicentino (VI), cf: 00232120246, contro ***** nato a ***** cf: ***** , per la quota di 1/1, che grava sulle unità immobiliari identificate al Foglio 3 m.n. 1132 subb. 30, 45 e 47.

Ipoteca sorta in forza di concessione a garanzia di mutuo fondiario Rep. n. 27902 del Notaio Bonato Alberto di Schio (VI) in data 23/02/2018 per un importo capitale di € 64.000,00 e totale di € 96.000,00

2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 18/02/2022 R.G. 3316 R.P. 2405 a favore di BANCA DI VERONA E VICENZA CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA COOPERATIVA con sede in Fara Vicentino (VI), cf: 00232120246, contro ***** nato a ***** cf: ***** , per la quota di 1/1, che grava sulle unità immobiliari identificate al Foglio 3 m.n. 1132 subb. 30, 45 e 47.

9) VERIFICARE SE I BENI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

I beni in oggetto non ricadono su suolo demaniale.

10) ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

Non sono noti pesi ed oneri.

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

- 1) **Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, definibili come spese condominiali ordinarie risulta essere pari a c.ca: € 450,00 annui;**
- 2) **Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute:** lavori di sistemazione pareti esterne e avvolgibili, ancora da eseguire, ma pagati da assicurazione.
- 3) **Spese condominiale scadute non pagate nell'ultimo anno anteriore alla data della perizia:** € 262,00 (da detrarre dal più probabile valore di mercato)
- 4) **Procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato:** No

12) VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

Metodo di valutazione:

Il valore di mercato dell'immobile verrà determinato basandosi su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possano condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo IVS (International Valuation Standard) ed EVS (European Valuation Standard). Si potranno utilizzare, in base alle condizioni di mercato ed alla tipologia di bene da stimare, il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), il metodo del costo (CA Cost Approach) ed il metodo di capitalizzazione dei redditi (IA Income Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati. Nel seguente caso si procederà con il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), che consiste nella comparazione del bene oggetto di stima (subject) con altri immobili (comparabili) dalle caratteristiche simili, riconducibili nello stesso segmento di mercato del subject. Il valore di stima deriva dal prezzo degli immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo dell'immobile e confronto con la documentazione catastale. Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio SEL (superficie esterna lorda), il quale include: lo spessore dei muri perimetrali, un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, i muri interni, i tramezzi, le colonne, i pilastri, i vani scala e gli ascensori, mentre esclude: i balconi esterni con lati aperti, le rampe di accesso esterne non coperte, passaggi coperti, sporgenze ornamentali, intercapedini.

Comparabile A (vedi All. 9)

Comune di Castelgomberto, immobile ubicato in Via Rigallo, appartamento ubicato al piano terra, superficie commerciale di mq. 81 - 1 bagno, stato di manutenzione ottimo. Atto di compravendita stipulato in data 22 luglio 2021, Rep. n. 26.465, Racc. n. 14.987, del Notaio Renato Facchin di Trissino. Prezzo di vendita € 82.500,00.

Comparabile B (vedi All. 9)

Comune di Castelgomberto, immobile ubicato in Via Rigallo, appartamento ubicato al piano secondo, superficie commerciale di mq. 115 - 2 bagni, stato di manutenzione buono. Atto di compravendita stipulato in data 08 giugno 2022, Rep. n. 5005, Racc. n. 3903, del Notaio Fabrizio Noto di Cornedo Vicentino. Prezzo di vendita € 138.000,00.

Comparabile C (vedi All. 9)

Comune di Castelgomberto, immobile ubicato in Via Capovilla, appartamento ubicato al piano primo, superficie commerciale di mq. 140 - 2 bagni, stato di manutenzione ottimo. Atto di compravendita stipulato in data 22 novembre 2022, Rep. n. 26.790, Racc. n. 15.278, del Notaio Renato Facchin di Trissino. Prezzo di vendita € 147.000,00.

Tabelle esplicative della Valutazione con Metodo MCA:

Tabella dei dati

	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	SUBJECT
Ubicazione	Via Rigallo	Via Rigallo	Via Capovilla	Via Rigallo
Sup. Principale/ragguagliata(*)	58,00	101,00	95,00	116,00
Sup. poggiolo	18,00	13,00	16,00	16,00
Sup. cantina		14,00		11,00
Sup. garage	20,00	52,00	40,00	45,00
Sup. soffitta				
Sup. posto auto				
Sup. giardino			40,00	
Sup. area esterna				
Manutenzione	5	4	5	3
Piano (**)	0	1	1	1
Ascensore	-1	-1	-1	-1
Bagni	1	2	3	2
Zona	0	0	0	0
Qualità immobile	0	0	0	0
Tipologia rilevamento	Atto Notarile	Atto Notarile	Atto Notarile	
Prezzo rilevato	€ 82.500,00	€ 140.000,00	€ 147.000,00	
Data	22/07/21	15/07/21	22/11/20	22/07/22
Differenza mesi	12	12	20	

Per quanto riguarda il Subject, il calcolo della superficie reale è stato fatto sulle planimetrie catastali con verifica sul posto di alcune misure a campione.

Gradi di manutenzione: 1=scadente; 2=trascurato; 3=normale; 4= buono; 5= ottimo

(*) indicare solo la superficie ragguagliata, secondo i coefficienti sotto indicati, oppure la superficie principale e tutte le altre superfici che ricorrono.

(**) Per il piano terra va indicato 0

Tabella dei saggi e dei rapporti

Andamento annuo prezzi	1,28%	rapporto mercantile	sup. principale/ragg.ta	1,00
Rapporto mercantile zona	2,00%	rapporto mercantile	poggiolo	0,30
Rapporto mercantile qualità	2,00%	rapporto mercantile	cantina	0,50
Rapporto mercantile del livello di piano	2,00%	rapporto mercantile	garage	0,50
Se con ascensore: 1, se senza ascensore -1:	1	rapporto mercantile	soffitta	0,50
Costo marginale manutenzione	€ 14.900,00	rapporto mercantile	posto auto	0,30
Costo realizzazione di un bagno	€ 7.000,00	rapporto mercantile	giardino	0,10
		rapporto mercantile	area esterna	0,05
Comparabile "A"	Sup. commerciale: 73,40	Prezzo marginale:	€ 1.123,98	
Comparabile "B"	Sup. commerciale: 137,90	Prezzo marginale:	€ 1.015,23	
Comparabile "C"	Sup. commerciale: 131,80	Prezzo marginale:	€ 1.187,40	
Soggetto di stima	Sup. commerciale: 148,80			
	Prezzo marginale assunto:	€ 1.015,23		

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo data A	€ 88,14	€/mese	
Prezzo data B	€ 149,57	€/mese	
Prezzo data C	€ 157,05	€/mese	
Prezzo superficie principale A	€ 1.123,98	€/mq.	
Prezzo superficie principale B	€ 1.015,23	€/mq.	PREZZO MARGINALE
Prezzo superficie principale C	€ 1.115,33	€/mq.	€ 1.015,23
Prezzo livello di piano A	€ 1.650,00	€/mq.	
Prezzo livello di piano B	€ 2.800,00	€/mq.	
Prezzo livello di piano C	€ 2.940,00	€/mq.	
Prezzo balconi	€ 304,57	€/mq.	
Prezzo cantina	€ 507,61	€/mq.	
Prezzo soffitta	€ 507,61	€/mq.	
Prezzo garage	€ 507,61	€/mq.	
Locali comuni	€ 304,57	€/mq.	
Prezzo giardino 10%	€ 101,52	€/mq.	
Prezzo giardino 2%	€ 50,76	€/mq.	
Stato di manutenzione	€ 14.900,00		
Bagno	€ 7.000,00		

TABELLA DI VALUTAZIONE

Elemento di confronto	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
PREZZO	€ 82.500,00	€ 140.000,00	€ 147.000,00
ZONA	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
QUALITA'	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
DATA	€ 1.057,69	€ 1.794,87	€ 3.141,03
PREZZO PIANO	-€ 1.650,00	€ 0,00	€ 0,00
SUP. principale/ragguagliata	€ 58.883,25	€ 15.228,43	€ 21.319,80
SUP. poggiolo	-€ 609,14	€ 913,71	€ 0,00
SUP. cantina	€ 5.583,76	-€ 1.522,84	€ 5.583,76
SUP. garage	€ 12.690,36	-€ 3.553,30	€ 2.538,07
SUP. soffitta	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
SUP. posto auto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
SUP. giardino	€ 0,00	€ 0,00	-€ 4.060,91
SUP. area esterna	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
BAGNO	€ 7.000,00	€ 0,00	-€ 7.000,00
MANUTENZIONE	-€ 29.800,00	-€ 14.900,00	-€ 29.800,00
PREZZO CORRETTO	€ 135.655,92	€ 137.960,86	€ 138.721,74
PREZZO CORRETTO UNITARIO	€ 1.848,17	€ 1.000,44	€ 1.052,52
PREZZO CORRETTO MEDIO UNITARIO	€ 923,70 /mq		
PREZZO CORRETTO MEDIO	€ 137.446,17		DIVERGENZA: 2,26%
			VERO <5%
VALORE STIMATO	€ 137.446,17		

Valore di mercato attribuito:

La definizione di valore di mercato secondo le Linee Guida ABI è la seguente: "Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione". Il valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione (subject) deriva dalla comparazione dello stesso ad immobili con caratteristiche simili, ubicati nei pressi del subject e che siano stati di recente oggetto di compravendita. Tale comparazione prevede, attraverso operazioni aritmetiche, degli aggiustamenti alle singole caratteristiche dei comparabili in modo che questi siano più simili possibile al subject. Tali aggiustamenti implicheranno dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili, questi "nuovi" valori verranno definiti valori corretti. A questo punto è possibile dare un valore di mercato al bene oggetto di stima mediante una media aritmetica dei valori corretti dei comparabili utilizzati. Si precisa che i valori corretti per poter determinare il valore di mercato del subject devono rientrare nel 5% di divergenza, ovvero il rapporto tra il valore massimo meno valore minimo e il valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al 5% ($\frac{\text{max valore} - \text{min valore}}{\text{min valore}} < 5\%$).

Detto ciò, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, il più probabile valore di mercato alla data del 04/08/2022 sia di € 137.446,17 pari a 923,70 €/mq.

Considerato poi che:

- il più probabile valore di mercato risulta essere pari ad € 137.446,17;
 - che gli insoluti riguardanti le spese condominiali sono pari ad € 262,00;
 - che il costo da sostenere per la regolarizzazione urbanistica è pari ad € 2.600,00;
- eseguite le opportune detrazioni, il **più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare è pari ad € 134.584,17** (€ 137.446,17 - € 2.600,00 - € 262,00)

Prezzo base d'asta

Considerato che:

- il più probabile valore di mercato del bene pignorato, determinato con il metodo MCA, detratti i costi per la regolarizzazione della U.I. oggetto della presente dal punto di vista urbanistico e detratti gli insoluti riguardanti le spese condominiali risulta essere pari ad **€ 134.584,17**;
 - la riduzione proposta per le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata è pari al 15%, corrispondente ad **€ 20.187,62** (€ 101.667,64 x 0,15)
- ciò considerato

il **valore base d'asta dei beni pignorati** è pari ad **€ 134.584,17 - € 20.187,62 = € 114.396,55** arrotondato ad **€ 114.400,00 (euro centoquattordicimilaquattrocento/00)**.

Giudizio di vendibilità

L'immobile ha una discreta possibilità di vendita.

13) VALUTAZIONE DELLA QUOTA

Le unità immobiliari oggetto della presente esecuzione sono intestate, per la quota di 1/1, all'Esecutato Sig. ***** nato a ***** (**) il *****, CF: *****.

14) ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO (vedi all. 10)

In base alle risultanze dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Castelvetro risulta che:

***** nato a ***** (**) il *****, CF: *****,
sia alla data del pignoramento, che alla data attuale, risulta risiedere in Via Rigallo n. 27/B int. 4.
L'esecutato, risulta essere di stato civile celibe e quindi libero da ogni vincolo matrimoniale.

VALORI MEDI AGGIUDICAZIONI PRECEDENTI

Sono stati confrontati i valori degli immobili aggiudicati negli ultimi anni con le relative superfici commerciali, da tale confronto è emerso che gli immobili residenziali nella zona sono stati aggiudicati senza particolari difficoltà e mediamente a circa 367,17 €/mq, come di seguito riportato.

Tipo procedura	Esecuzione	Superficie (mq)	Valore perizia	Data aggiudicazione	Prezzo aggiudicazione	Numero Esperimento
R.G.E.	52/2015	98	24.000	27/01/2020	11.750	3
R.G.E.	515/2014	121	133.000	25/01/2018	84.000	1
R.G.E.	574/2010	151,66	67.846,99	01/10/2018	25.000	6
R.G.E.	30/2008	131	149.600	12/01/2017	70.000	5
R.G.E.	800/2012	105	75.000	10/01/2018	32.000	3

Calcolo del prezzo medio di aggiudicazione determinato dividendo la somma dei prezzi di aggiudicazione per la somma delle superfici commerciali:

$$(11.750 + 84.000 + 25.000 + 70.000 + 32.000) / (98 + 121 + 151,66 + 131 + 105) = 222.750 / 606,66 = 367,17 \text{ €/mq}$$

ALLEGATI:

1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale
2. Attestato di prestazione energetica
3. Fotografie
4. Planimetria dello stato reale dei luoghi
5. Visure storiche
6. Planimetrie catastali
7. Atto di acquisto in favore dell'esecutato
8. Estratto di mappa con particella evidenziata
9. Comparabili
10. Certificati anagrafe dell'esecutato
11. Certificato di Destinazione Urbanistica
12. Titoli autorizzativi
13. Sovrapposizione pln stato reale dei luoghi con progetto Comune
14. Sovrapposizione pln stato reale dei luoghi con planimetrie catastali
15. Regolamento condominiale

Cornedo Vicentino, li 04/08/2022

L'Esperto incaricato dal G.E.

geom. Giampietro Falulera

Documento sottoscritto in forma digitale ai sensi
e per gli effetti del D.Lgs 82/2005 e ss. mm. ed ii.