



TRIBUNALE di VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare R.G. n. 611/2021

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Maria Antonietta Rosato**

Custode: **I.V.G. Vicenza**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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



Appartamento al piano primo, con autorimessa e cantina al piano terra, sito in Comune di Sossano Fg. 5 particella 1084 subb. 4-5.

Esperto incaricato: Geometra Anna Parise

Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al n° 2473

Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Vicenza al n° 1789

Qualifica REV certificato n° REV-IT/CNGeGL/2023/13

con studio in Montecchio Precalcino (VI) Via A. Maganza n. 62/A

telefono: 338 6531684

email: geomannaparise@gmail.com – PEC: anna.parise@geopec.it

SCHEDA SINTETICA**E INDICE**

Procedura es. imm. N. 611/2021 R.G. Giudice Dott.ssa Maria Antonietta Rosato promossa da:

Diritto pignorato (pag. 6): nuda proprietà per la quota di 1/1

Tipologia Bene (pag. 7): Unità a destinazione abitativa posta al piano primo, con cantina e autorimessa al piano terra, in contesto condominiale.

Ubicazione (pag. 7): Immobile sito in Comune di Sossano, Via G. Fanin n. 1/A

Stato (pag. 11): condizioni sufficienti

Dati Catastali attuali (pag. 12): NCEU Comune di Sossano, foglio 5, particella 1084

- sub. 4 – cat. C/6 cl. 1, mq. 16, s.c. 26 mq. – r.c. 17,35 euro
- sub. 5 – cat. A/3 cl. 3, vani 5,5, s.c. 103 mq. – r.c. 335,06 euro

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 15): Nessuna

Situazione urbanistico/edilizia (pag. 18): non conforme

Metri quadrati (pag. 7): superficie commerciale mq. 118,20 circa

Valore di mercato (pag. 27): valore dell'intero € 76.000,00 arrotondato; per la quota di 1/1 della nuda proprietà € 50.400,00 arrotondato

Valore di vendita forzata proposto (pag. 30): € 42.840,00 per la quota di 1/1 della nuda proprietà

Valore mutuo (pag. --): -----

Vendibilità/appetibilità: sufficiente

Possibili interessati: privati

Pubblicità: siti internet specializzati quali “Astegiudiziarie.it” – “real estate discount aste immobiliari online” – “asteimmobili.it” – “Immobiliare.it” – “asteannunci.it” – “trova casa.net”, etc. quotidiani d'informazione locali di maggiore diffusione, quotidiani d'informazione nazionali (se ritenuto opportuno), forme di pubblicità commerciale

Occupazione (pag. 23): Al momento del sopralluogo – occupato dal debitore

Titolo di occupazione (pag. 17): -----

APE (pag. 12): sì – classe F

Problemi particolari – informazioni utili – criticità (pag. 30): Difformità che necessitano di sanatoria, necessità di fiscalizzazione per maggior volume al piano terra.

QUESITO FORMULATO

“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 dell’esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza, vista la check list, vista la scheda sintetica, visto il disciplinare deontologico, che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l’esperto gli accertamenti e le valutazioni contemplate nelle citate norme e dai richiamati documenti.”

In particolare gli accertamenti e le valutazioni richieste corrispondono ai seguenti quesiti:

1) IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO	6
<i>1.1 Diritto reale pignorato:.....</i>	<i>6</i>
<i>1.2 Beni Pignorati sulla sola base della identificazione catastale indicata nell’atto di pignoramento:</i>	<i>6</i>
2) INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE	6
<i>2.1 Bene e ubicazione:.....</i>	<i>7</i>
<i>2.2 Descrizione dell’immobile:.....</i>	<i>9</i>
3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	12
<i>3.1 Identificazione catastale:.....</i>	<i>12</i>
<i>3.2 Acquisizione estratto catastale storico aggiornato all’attualità:.....</i>	<i>14</i>
<i>3.3 Acquisizione planimetria catastale:</i>	<i>14</i>
<i>3.4 Produzione estratto catastale storico per il periodo precedente alla meccanizzazione del catasto: ...</i>	<i>14</i>
<i>3.5 Storia catastale:</i>	<i>15</i>
<i>3.6 Rispondenza formale dei dati indicati nell’atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto:</i>	<i>15</i>
<i>3.7 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:.....</i>	<i>15</i>
<i>3.8 Difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale:..</i>	<i>16</i>
4) PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA.....	17
5) RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	17
<i>5.1 Titolo di acquisto del bene in favore del soggetto Esecutato:</i>	<i>17</i>
<i>5.2 Elenco atti di acquisto ante ventennio:</i>	<i>17</i>
<i>5.3 In caso di pignoramento di fabbricati, specificare particella di terreno su cui insiste il fabbricato:</i>	<i>18</i>
6) REGOLARITA’ EDILIZIA E URBANISTICA	18
<i>6.1 Epoca di realizzazione dell’immobile:</i>	<i>18</i>
<i>6.2 Estremi dei provvedimenti autorizzativi:.....</i>	<i>18</i>
<i>6.3 Rispondenza della costruzione alle previsioni dei provvedimenti autorizzativi:</i>	<i>18</i>
<i>6.4 Abitabilità e agibilità:</i>	<i>22</i>
<i>6.5 Certificato di Destinazione Urbanistica:.....</i>	<i>22</i>
7) STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	23

7.1 Debitore:	23
7.2 Residenza del Debitore:	23
7.3 Possesso:	23
7.4 Quantificazione del canone di locazione di mercato:	23
8) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	23
8.1 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:	23
8.3 Elenco degli oneri e vincoli che restano a carico dell'acquirente:	24
8.4 Elenco degli oneri e dei vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:	24
9) VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE	24
10) ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO	24
11) SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	24
12) VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	24
12.1 Metodo di valutazione:	25
12.2 Valore di mercato attribuito:	25
13) VALUTAZIONE DELLA QUOTA	27
14) ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO.	30
15) PROBLEMI	30



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

A seguito nomina dell'Illustrissimo Sig.ra Giudice dott.ssa Maria Antonietta Rosato del Tribunale di Vicenza, il sottoscritto esperto Geometra Anna Parise ha accettato l'incarico, di cui al Decreto del giorno 08/03/2022, prestando giuramento in data 20/03/2022.

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

- in data 24/03/2022 verifica, telematica, presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio - (servizi Catastali), al fine di ottenere copia di visure, di mappe, di planimetrie, dell'elaborato planimetrico;
- in data 24/03/2022 effettuata la richiesta dei certificati anagrafici-residenza-stato civile della parte debitrice;
- in data 11/04/2022 verifica della completezza della documentazione depositata, ex art. 567 c.p.c., depositando, in PCT, la relativa check list in data 22/07/2022;
- richiesto e ottenuto copia degli atti attraverso il quale la parte Debitrice ha acquisito la proprietà del bene oggetto di Esecuzione;
- richiesto accesso atti attraverso puntuale richiesta all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Sossano; in data 28/04/2022 è stata inviata dall'UTC la documentazione da loro reperita presso gli archivi;
- in data 31/05-06/07/2022 eseguito sopralluoghi presso gli immobili oggetto di pignoramento; Nell'occasione del sopralluogo, è stato verificato lo stato dei luoghi, è stato eseguito un rilievo planimetrico così come un rilievo fotografico;
- In data 08/08/2022/2022 ricerca atti di compravendita di beni immobili comparabili ai fini della valutazione del bene oggetto di esecuzione;
- In data 14/08/2022 controllo telematico, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza - Territorio - (servizi Ipotecari), con lo scopo di verificare la correttezza ed attualità di quanto riportato nella Certificazione Notarile Sostitutiva, presente all'interno del fascicolo della procedura;
- in data 19/08/2022 effettuato colloquio presso UTC Sossano al fine di discutere delle difformità rilevate;

A completare stesura del rapporto di valutazione finale.

1) IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**1.1 Diritto reale pignorato:**

- A) C.F. SOSSANO, FOGLIO 5, PARTICELLA 1084 SUB. 4
- B) C.F. SOSSANO, FOGLIO 5, PARTICELLA 1084 SUB. 5

nuda proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità.

1.2 Beni Pignorati sulla sola base della identificazione catastale indicata nell'atto di pignoramento:

I beni pignorati per quanto indicato nell'Atto di Pignoramento, risultano identificati con:

N.C.E.U.**Comune di Sossano, Foglio 5**

- particella 1084 sub. 5, Abitazione – cat. A/3 cl. 3, vani 5,5, via G. Fanin – piano 1
 - particella 1084 sub. 4, autorimessa, cat. C/6 cl. 1, mq. 16, via G. Fanin – piano T
- Nuda proprietà per la quota pari a 1/1 in regime di separazione dei beni intestata a

Fatte le opportune considerazioni e valutazioni:

- viste le caratteristiche dei beni interessati dalla presente procedura;
- visto il contesto in cui quanto oggetto della presente procedura risulta collocato;
- viste le caratteristiche del mercato locale;

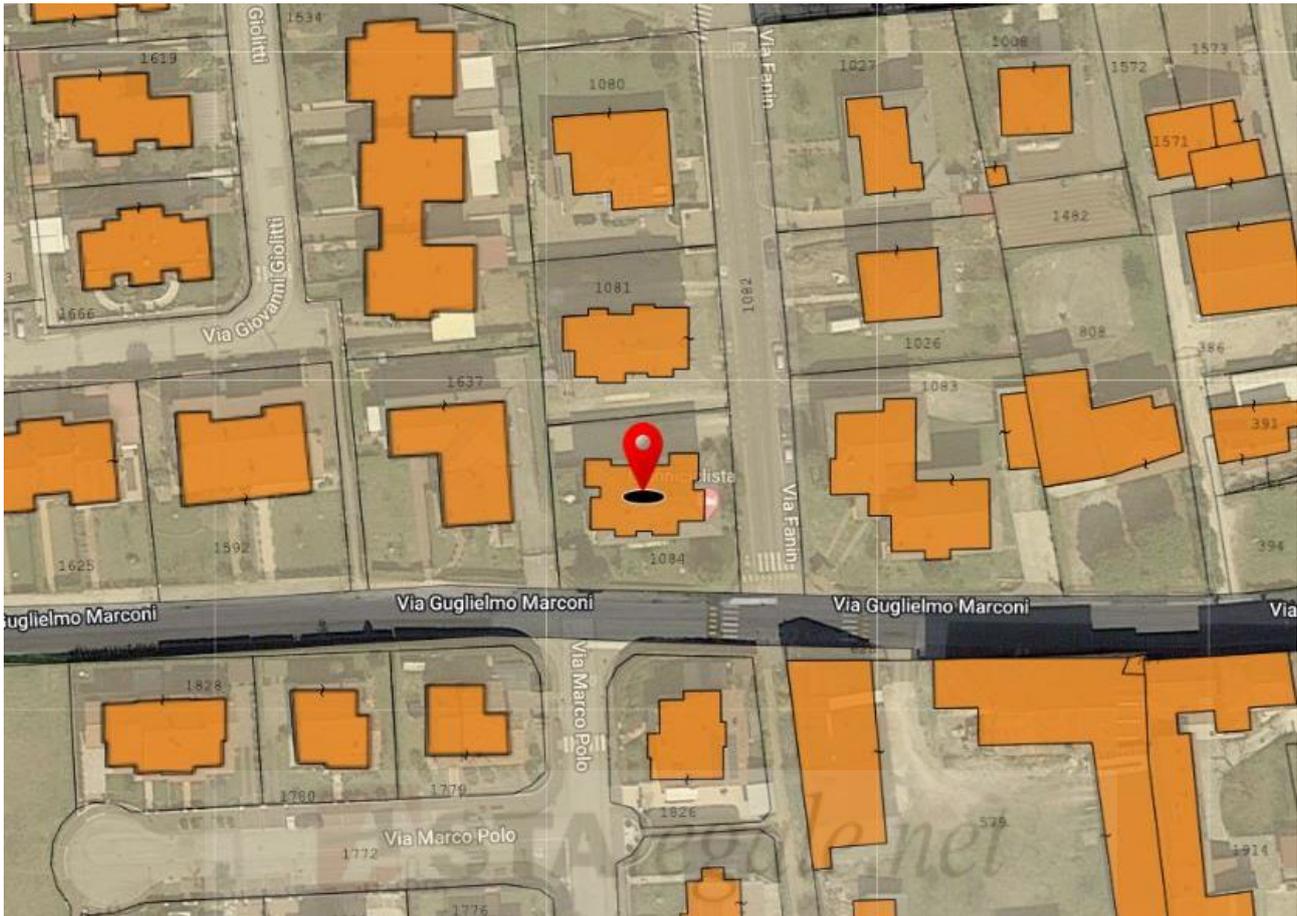
il sottoscritto esperto ritiene che:

- i beni pignorati, per una maggiore possibilità di vendita, debbano essere venduti in un **UNICO LOTTO**.

Ai fini della presente relazione di seguito si relazionerà in modo puntuale solo ed esclusivamente per le U.I. per le quali è stata pignorata la quota di proprietà, descrivendo invece sommariamente i Beni Comuni.

2) INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE

**Per l'esatta individuazione del fabbricato e del terreno interessato dal pignoramento
SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE CON ORTOFOTO**

COMUNE DI SOSSANO**2.1 Bene e ubicazione:**

L'unità è a destinazione residenziale è sviluppata al piano terra-primo all'interno di un complesso di più unità.

L'accesso all'immobile avviene dalla pubblica via G. Fanin, al civico 1/A, attraverso:

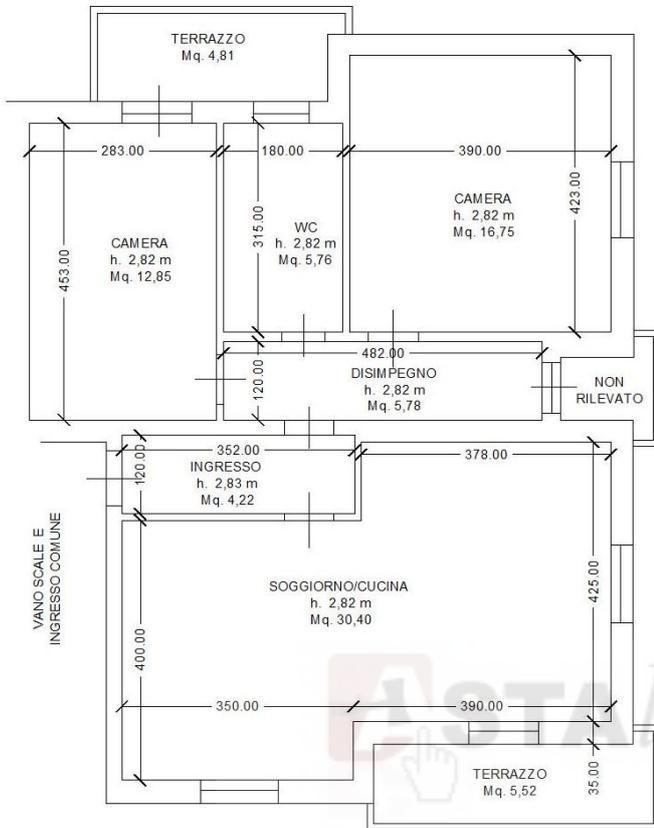
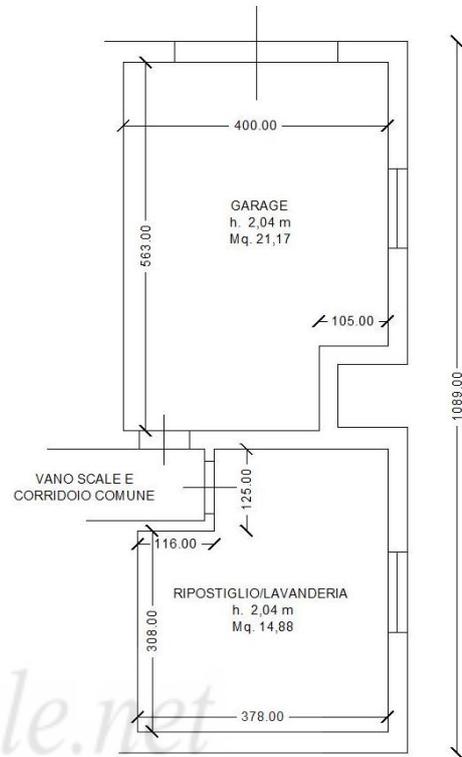
- n. 1 accesso pedonale
- n. 1 accesso carraio

Gli immobili sono situati a circa 600 mt. da tutti i principali servizi quali Municipio, ufficio postale, supermercati, scuole, bar, negozi, ecc. Per quanto riguarda le caratteristiche specifiche delle unità immobiliari in oggetto:

- L'unità pignorata è sviluppata al piano terra/primo ed è composta da: ingresso da area esterna e vano scale comuni; al piano terra: autorimessa e cantina; al piano primo: ingresso, cucina-soggiorno, due camere, un bagno, tre terrazzi.

Confini: N mappale 1081, E via Fanin, S via Marconi, O mappale 1637.

- superficie netta dell'abitazione, circa mq. 67,56;
- superficie netta dell'autorimessa, circa mq. 21,17;
- superficie netta del ripostiglio/lavanderia, circa mq. 14,88;
- superficie netta terrazzi, circa mq. 10,33 – escluso terrazzo non rilevato;
- superficie commerciale di circa mq. 118,20;

STATO RILEVATO**PIANO PRIMO****PIANO TERRA**

In relazione alla descrizione degli immobili oggetto della presente perizia, per quanto riguarda il solo fabbricato, si precisa in premessa quanto segue:

1. STRUTTURE PORTANTI

In Perizia sono richiamati solo quegli aspetti visibili durante il sopralluogo, quali ad esempio la tipologia strutturale, o particolari segni di degrado o cedimento.

In caso di assenza di documenti tecnici che indichino con esattezza quali materiali siano stati utilizzati per la realizzazione delle strutture portanti, sia verticali che orizzontali, non sarà possibile determinare le resistenze delle strutture alle sollecitazioni meccaniche previste dalla normativa. Non sarà inoltre possibile determinare il dimensionamento e la tipologia di fondazioni utilizzate, per verificare la loro compatibilità con i carichi trasmessi al terreno, non sarà possibile garantire eventuali problematiche relative a fessurazioni non rilevabili al momento del sopralluogo e che dovessero presentarsi successivamente.

Non è inoltre possibile determinare particolari interferenze tra gli impianti tecnologici e le strutture portanti (ad esempio, passaggio di canalette elettriche all'interno di un architrave in calcestruzzo armato).

2. COIBENTAZIONE TERMICA E IMPERMEABILIZZAZIONI

L'entità e le modalità esecutive di realizzazione delle coibentazioni/impermeabilizzazioni sono solamente quelle rilevabili dalla documentazione fornita dagli Enti o dall'attuale proprietario dell'immobile.

Fatto salvo quanto rilevabile visivamente in fase di sopralluogo, in mancanza di documentazione non è possibile determinare con esattezza le stratigrafie, quindi non sarà possibile garantire eventuali problematiche relative a ponti termici o infiltrazioni meteoriche non rilevabili al momento del sopralluogo e che dovessero presentarsi successivamente.

3. ACUSTICA

Nella Perizia sono indicate solo le eventuali fonti di rumorose rilevabili al momento il sopralluogo.

I fabbricati realizzati precedentemente il 30/04/1966 non erano soggetti ad alcuna normativa relativa i requisiti acustici delle strutture.

Per i fabbricati edificati successivamente, in mancanza di documentazione originaria, non è possibile determinare la rispondenza alla normativa (vigente al momento dell'edificazione) senza l'utilizzo di appositi strumenti.

4. IMPIANTI

In sede di sopralluogo è possibile verificare alcuni aspetti relativi la conformità degli impianti (ad esempio presenza di salvavita, prese d'aria su locali, quadri elettrici, ecc.), ma non sarà possibile stimare con precisione lo stato di usura generale per quelle porzioni di impianto non a vista (tubazioni e quant'altro) né altri aspetti che richiedano la dichiarazione di conformità da parte di tecnico abilitato, se non presente.

5. URBANISTICA

La conformità urbanistica viene controllata confrontando lo stato rilevato in sede di sopralluogo con la documentazione fornita dagli Enti o dall'attuale proprietario dell'immobile. La conformità urbanistica considerata è solo quella specifica dell'immobile oggetto di Perizia.

6. PRECISAZIONI PER IMMOBILI ADIACENTI AD ALTRE PROPRIETA'

Nel caso di immobile adiacente ad altre unità immobiliari (ad esempio un condominio), oltre a quanto suindicato, si specifica che:

- Relativamente le opere strutturali e le coibentazioni/impermeabilizzazioni, non è possibile rilevare eventuali danneggiamenti causati dagli occupanti delle unità abitative confinanti (passaggio impianti, carichi sulle strutture superiori a quelli previsti dalla normativa, danneggiamento impermeabilizzazioni, ecc), se non quelli direttamente osservabili in fase di sopralluogo.
- Relativamente l'urbanistica, vengono analizzate eventuali difformità rispetto ai progetti approvati, con riferimento all'unità immobiliare oggetto della presente perizia. Ulteriori difformità del condominio nel suo complesso (difformità di sagoma, altezze, distanze dai confini, ecc), pur se segnalate, non vengono trattate nell'ambito della stima dell'immobile oggetto di perizia, trattandosi nel caso di sanatorie od opere di ripristino a carico del Condominio.

2.2 Descrizione dell'immobile:

L'unità in oggetto è inserita in contesto condominiale edificato nel 1974, accede da scoperto e vano scale condominiali. Originariamente, risultava dotato di centrale termica comune ma, come confermato dal debitore, attualmente ciascuna unità è dotata di centrale termica autonoma. L'esperto ha verificato in fase di sopralluogo che l'unità immobiliare pignorata è dotata di centrale termica autonoma situata nel bagno, mentre per il vano che ospitava la centrale condominiale è presente ancora oggi un accesso che risulta chiuso a chiave, per cui non è stato possibile accedere né verificarne l'eventuale contenuto, vista anche l'assenza di amministratore di condominio o altro riferimento che potesse essere in possesso delle chiavi. Il debitore ha dichiarato di non essere in possesso delle suddette chiavi.

Le strutture portanti generalmente non risultano lesionate, tuttavia si rileva che dall'osservazione esterna del fabbricato è stata riscontrata sulle pareti NORTH ed EAST, in corrispondenza dell'unità pignorata, una fessurazione piuttosto evidente.

Le pareti interne, intonacate e tinteggiate, si presentano leggermente annerite, soprattutto nella zona cucina/soggiorno. La

pavimentazione dell'intero appartamento è in piastrelle di ceramica; il bagno risulta dotato dei normali accessori quali water, lavabo, vasca e bidet.

Le finestre hanno serramenti interni in legno con vetro singolo, con chiusura a tapparella in plastica; non sono in buono stato di manutenzione. La porta-finestra situata nel corridoio/disimpegno risulta bloccata, per cui l'esperto non ha potuto rilevare il terrazzino posto ad est. Le porte interne sono in legno.

Al piano terra è presente una lavanderia/ripostiglio e una autorimessa; l'autorimessa non è dotata di porta REI.

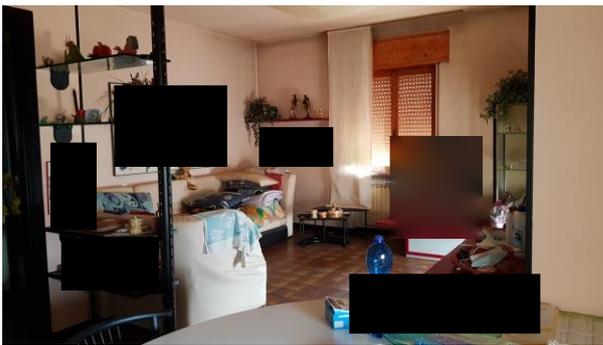
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



INGRESSO



CUCINA



SOGGIORNO



CENTRALE TERMICA



BAGNO



CAMERA



ACCESSO CANTINA/AUTORIMESSA



CANTINA



AUTORIMESSA



FESSURAZIONI

Le condizioni manutentive dell'intero immobile, considerata anche l'epoca di edificazione, risultano complessivamente sufficienti.

A completamento delle caratteristiche l'appartamento risulta dotato di impianto elettrico, idrico, fognario (stando a quanto riportato nei progetti, è presente il collegamento alla fognatura pubblica), TV, caldaia per la produzione dell'acqua calda sanitaria, riscaldamento funzionante con termosifoni. Sulla base del sopralluogo eseguito e dalle informazioni ottenute durante il sopralluogo, dato che non sono state fornite né dall'UTC né dal debitore le dichiarazioni di conformità degli impianti, l'esperto ritiene che gli stessi debbano essere oggetto di puntuale verifica tecnica, attività questa per la quale

risulta indispensabile l'intervento di un professionista impiantistico specializzato. A tal proposito si precisa che, al momento del sopralluogo, gli impianti erano attivi e funzionanti.

Dai controlli eseguiti e dalle informazioni ottenute durante il sopralluogo è stato verificato che quanto oggetto di procedura risultava dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) in corso di validità pertanto non si è provveduto alla redazione dello stesso; dal documento in questione risulta che l'appartamento oggetto della procedura, per le sue caratteristiche, è in **Classe Energetica F**.

3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

3.1 Identificazione catastale:

Quanto oggetto di procedura e pignorato, risulta identificato catastalmente con:

COMUNE DI SOSSANO:

Catasto Fabbricati

Foglio 5, particella 1084 sub. 4, Autorimessa – cat. C/6 di cl. 1 – mq. 16 – s.c. 26 mq. – r.c. 17,35 euro – via G. Fanin piano T.

Foglio 5, particella 1084 sub. 5, Abitazione – cat. A/3 di cl. 3 – vani 5,5 – s.c. 103 mq. – r.c. 355,06 euro – via G. Fanin n. 14 piano 1.

il tutto intestato a:

– Usufruttuario per 1/1 in regime di

separazione dei beni

– Nudo proprietario per 1/1 in regime di

separazione dei beni

ESTRATTO DI MAPPA ATTUALE WEGIS

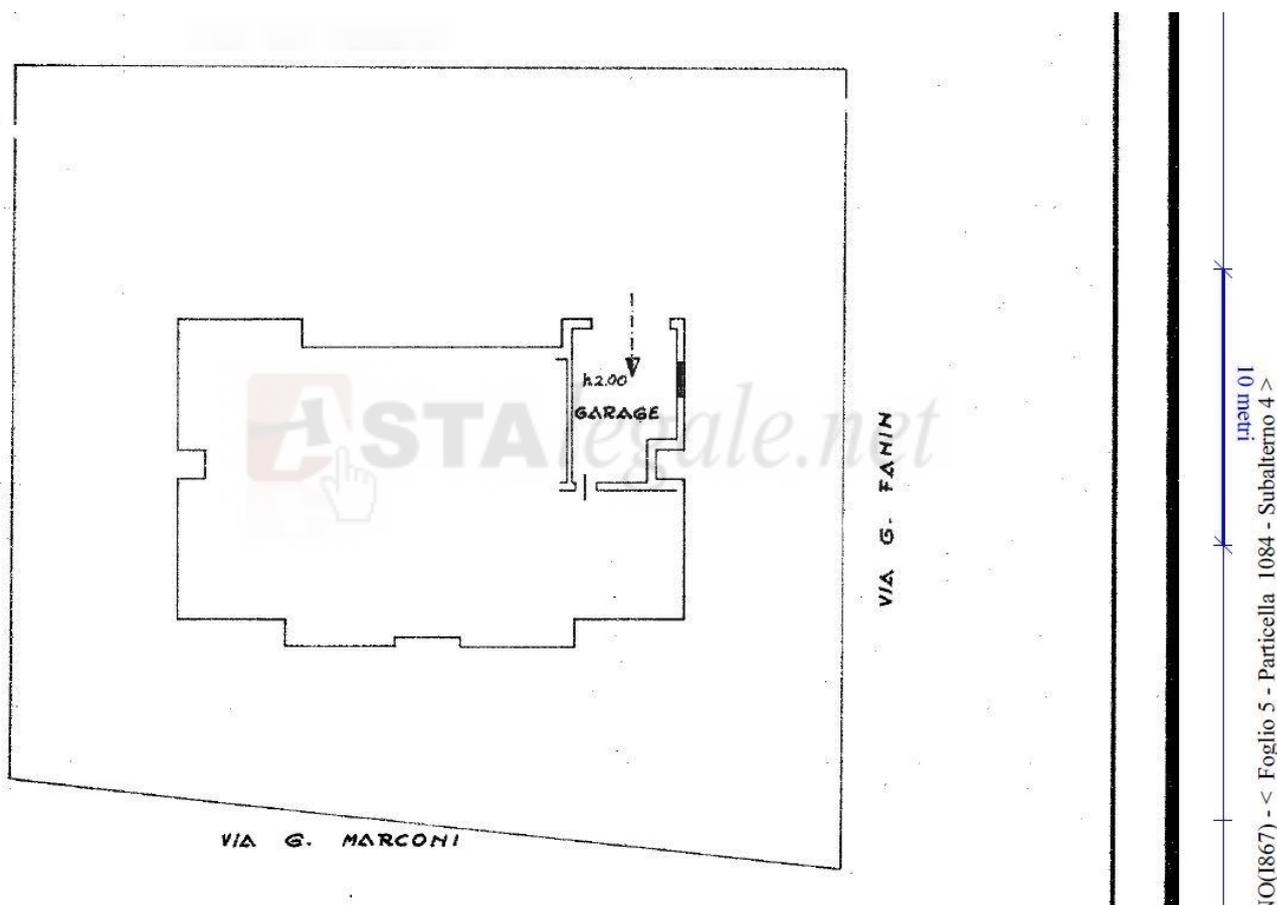


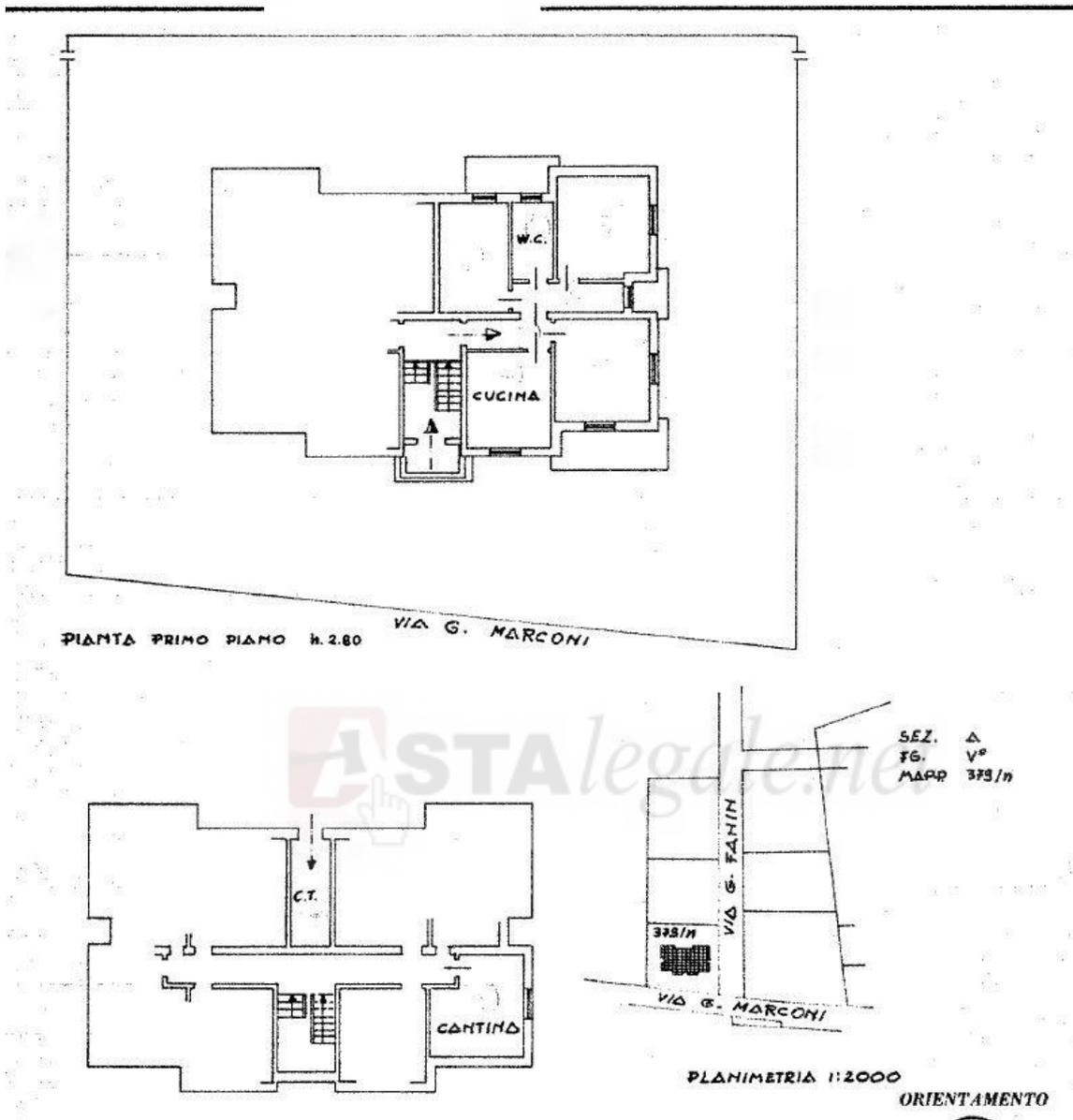
Inoltre, così come riportato nell'atto di acquisto in capo al debitore, "La proprietà dell'alloggio e accessori in contratto, con tutti i diritti, azioni e ragioni, si trasferisce alla parte acquirente con le congiunte ragioni condominiali ai sensi degli artt. 1117 del Codice Civile".

Si precisa altresì che per la particella 1084 non è presente agli atti, presso l'agenzia delle Entrate – territorio di Vicenza, l'elaborato planimetrico e quindi non sono identificati catastalmente i beni comuni.

SCHEDA CATASTALE

AUTORIMESSA



ABITAZIONE**3.2 Acquisizione estratto catastale storico aggiornato all'attualità:**

E' stato acquisito l'estratto in questione.

3.3 Acquisizione planimetria catastale:

Al fine di acquisire il documento richiesto è stata eseguita opportuna verifica telematica presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza Ufficio Provinciale – Territorio – ottenendo le planimetrie allegata alla presente perizia.

3.4 Produzione estratto catastale storico per il periodo precedente alla meccanizzazione del catasto:

Premesso che:

- L'atto di pignoramento è stato trascritto in data 21/01/2022;
- il termine del periodo anteriore di 20 anni dalla data di trascrizione è il 21/01/2002;

- il primo atto a titolo originario/derivativo è anteriore al ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento per l'U.I. oggetto di valutazione ha data 10/01/2002;
- la meccanizzazione del catasto ha data 31/03/1974

il sottoscritto di seguito non produce comunque per i beni pignorati l'estratto catastale storico per il periodo precedente alla meccanizzazione, ritenendolo non indispensabile considerato che la visura storica riporta la ditta intestataria corretta relativa all'atto che l'ha generata (copia visura storica allegata)

Si evidenzia la piena disponibilità della sottoscritta ad eseguire comunque, se verrà ritenuto opportuno, ogni ulteriore eventuale ricerca.

3.5 Storia catastale:

il sottoscritto esperto, di seguito, ricostruisce la **storia catastale** indicando, per i beni pignorati, le variazioni intervenute nel ventennio e, in particolare, in ordine temporale dalla meno recente alla più recente:

Particella 1084

- **presso la Sezione CATASTO TERRENI:**

- A) con riferimento alla particella identificata all'attualità in Comune di Sossano al foglio 5 particella 1084, su cui insiste il fabbricato oggetto della presente perizia, risulta dal 31/03/1974 – Impianto meccanografico - come particella 1084 – Seminativo di classe 1 di mq. 845 –
- B) successivamente, in seguito a Variazione d'Ufficio del 05/04/1982 (n. 50482), la stessa risulta censita come particella 1084 – ente Urbano di mq. 845 –

- **presso la Sezione CATASTO FABBRICATI**

Per l'unità sita in Sossano foglio 5 particella 1084 sub. 4

- A) U.I. iniziale identificata in Comune di Sossano scheda prot. n. 112/1979 – costituzione del 30/06/1987 (impianto meccanografico);
- B) A seguito di variazione per attribuzione subalterni del 21/03/2001 n. 105866 la stessa risulta essere censita al fg. 5 particella 1084 sub. 4 – cat. C/6 Cl. 1, mq. 16, R.c. 17,35 euro;
- C) Infine a seguito di inserimento dei dati di superficie del 09/11/2015 la stessa risulta censita al fg. 5 particella 1084 sub. 4 – cat. C/6 Cl. 1, mq. 16, s.c. mq. 26, R.c. 17,35 euro.

Per l'unità sita in Sossano foglio 5 particella 1084 sub. 5

- D) U.I. iniziale identificata in Comune di Sossano scheda prot. n. 113/1979 – costituzione del 30/06/1987 (impianto meccanografico);
- E) A seguito di variazione per attribuzione subalterni del 21/03/2001 n. 105866 la stessa risulta essere censita al fg. 5 particella 1084 sub. 5 – cat. A/3 Cl. 3, vani 5,5, R.c. 355,06 euro;
- F) Infine a seguito di inserimento dei dati di superficie del 09/11/2015 la stessa risulta censita al fg. 5 particella 1084 sub. 5 – cat. A/3 Cl. 3, vani 5,5, s.c. mq. 103, R.c. 355,06 euro.

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

I dati così come indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nell'atto di acquisto risultano formalmente rispondenti.

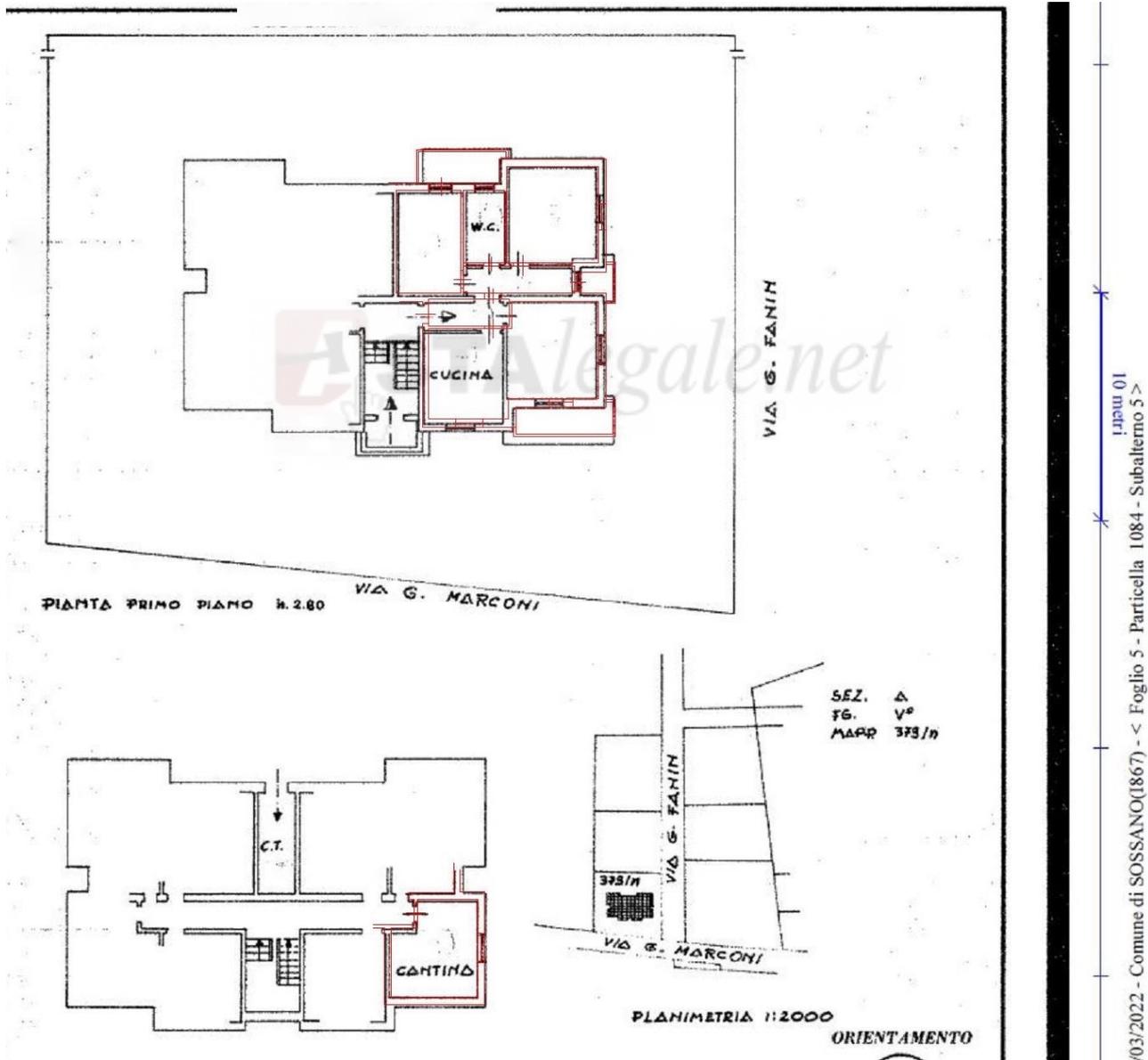
3.7 Variazioni eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte d'ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento:

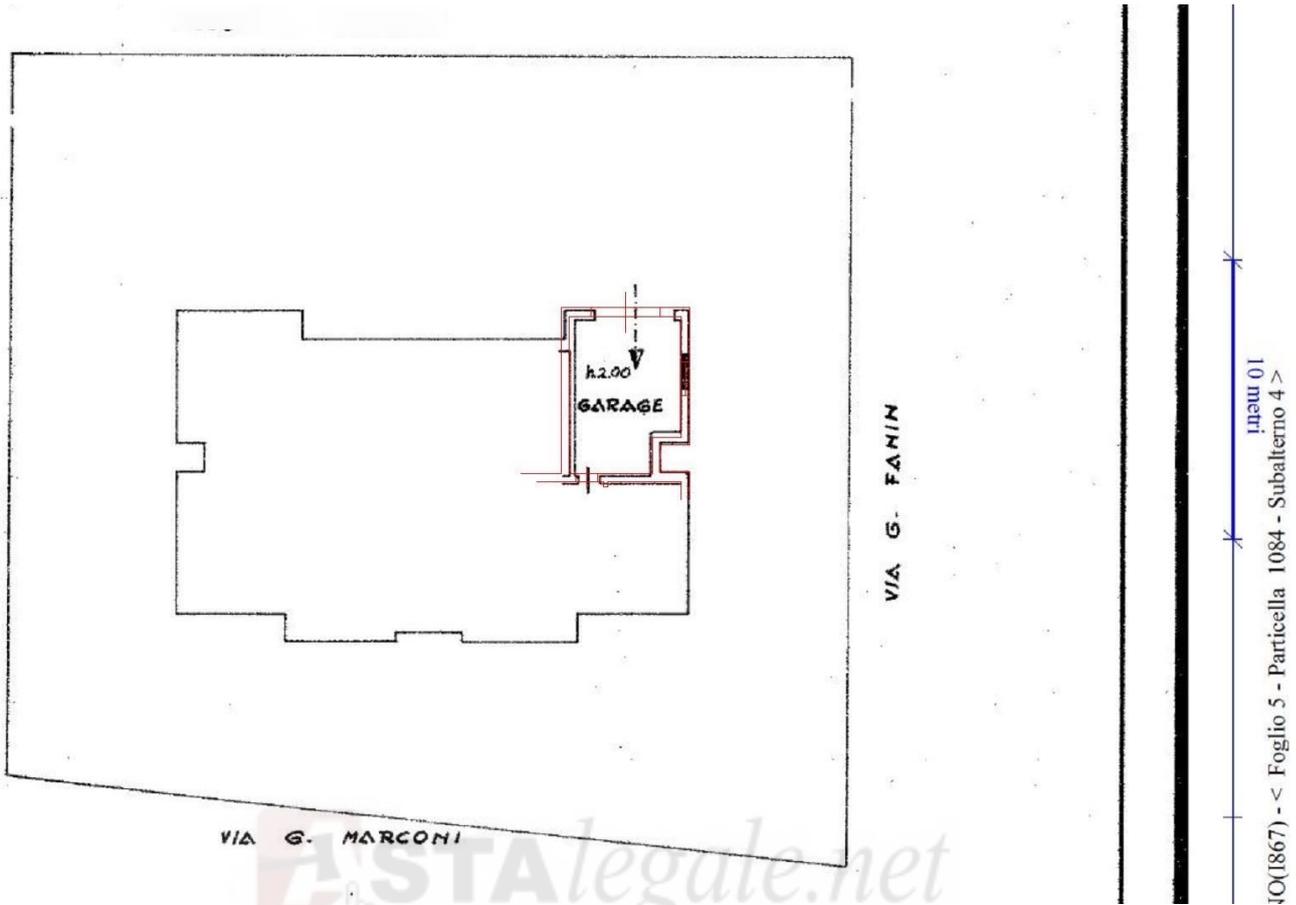
Eseguite le opportune verifiche non sono state riscontrate variazioni successive alla trascrizione del pignoramento.

3.8 Difficoltà tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale:

Dal confronto tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale sono state riscontrate difformità che incidono, così come indicato nelle Circolari 2 e 3 del 2010, Agenzia delle Entrate – Territorio -, sullo stato, sulla consistenza, sulla attribuzione di categoria e di classe, e quindi sulla rendita catastale delle originarie Unità Immobiliari.

Si ritiene necessario prevedere il rifacimento della scheda in virtù delle difformità presenti tra stato rilevato e stato catastale, con una previsione di spesa pari a **euro 1.000,00** che verranno detratti dal valore ordinario dell'immobile.

SOVRAPPOSIZIONE CATASTALE/RILEVATO**ABITAZIONE SUB. 5**

AUTORIMESSA SUB. 4**4) PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA**

Si veda pag. 2 della presente relazione.

5) RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA**5.1 Titolo di acquisto del bene in favore del soggetto Esecutato:**

A) Soggetto: _____ per la quota di 1/1 della nuda proprietà - _____ per la quota di 1/1 dell'usufrutto

Titolo: CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO (CONTRATTO VITALIZIO) del 21/07/2016 N. 3152/2140 di rep/racc Notaio Dal Maso Michele, registrata a Bassano del Grappa il 02/08/2016 al n. 7825 serie 1T – trascritta a Vicenza il 03/08/2016 ai nn. 14994/10774 RG/RP.

Oggetto: NUDA PROPRIETA' delle Unità Immobiliari identificate presso il Comune di Sossano – C.F. al foglio 5, part. 1084 sub. 4-5.

5.2 Elenco atti di acquisto ante ventennio:**Primo atto a titolo originario/derivativo ante ventennio**

A) Soggetto: _____ per la quota di 1/1 della piena proprietà

Titolo: COMPRAVENDITA in data 10/01/2002 n. 126428 di Rep. Notaio Andriolo Oscher trascritto a Vicenza il 17/01/2002 ai n.ri 1194/853 R.G./R.P.;

Oggetto: PROPRIETA' delle Unità Immobiliari identificate presso il Comune di Sossano – C.F. al foglio 5, part. 1084 sub. 4-5.

B) Soggetto:

Titolo: COMPRAVENDITA in data 10/07/2009 n. 50365/11700 di Rep. Notaio Golin Franco trascritto a Vicenza il 24/07/2009 ai n.ri 16130/10004 R.G./R.P.;

Oggetto: PROPRIETA' delle Unità Immobiliari identificate presso il Comune di Sossano – C.F. al foglio 5, part. 1084 sub. 4-5.

C) Soggetto:

Titolo: vedi punto 5.1

Oggetto: vedi punto 5.1

5.3 In caso di pignoramento di fabbricati, specificare particella di terreno su cui insiste il fabbricato:

L'edificio di cui fa parte l'U.I. oggetto di perizia, risulta insistere sulla particella identificata presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio – Catasto Terreni Comune di Sossano foglio 5 particella 1084.

Si allega estratto di mappa Wegis, attuale.

6) REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA**6.1 Epoca di realizzazione dell'immobile:**

A seguito delle ricerche eseguite, vista la documentazione a disposizione dell'esperto e alla documentazione fornita dall'UTC di Sossano si ritiene che l'immobile pignorato appartenga ad un fabbricato edificato nel 1974.

6.2 Estremi dei provvedimenti autorizzativi:

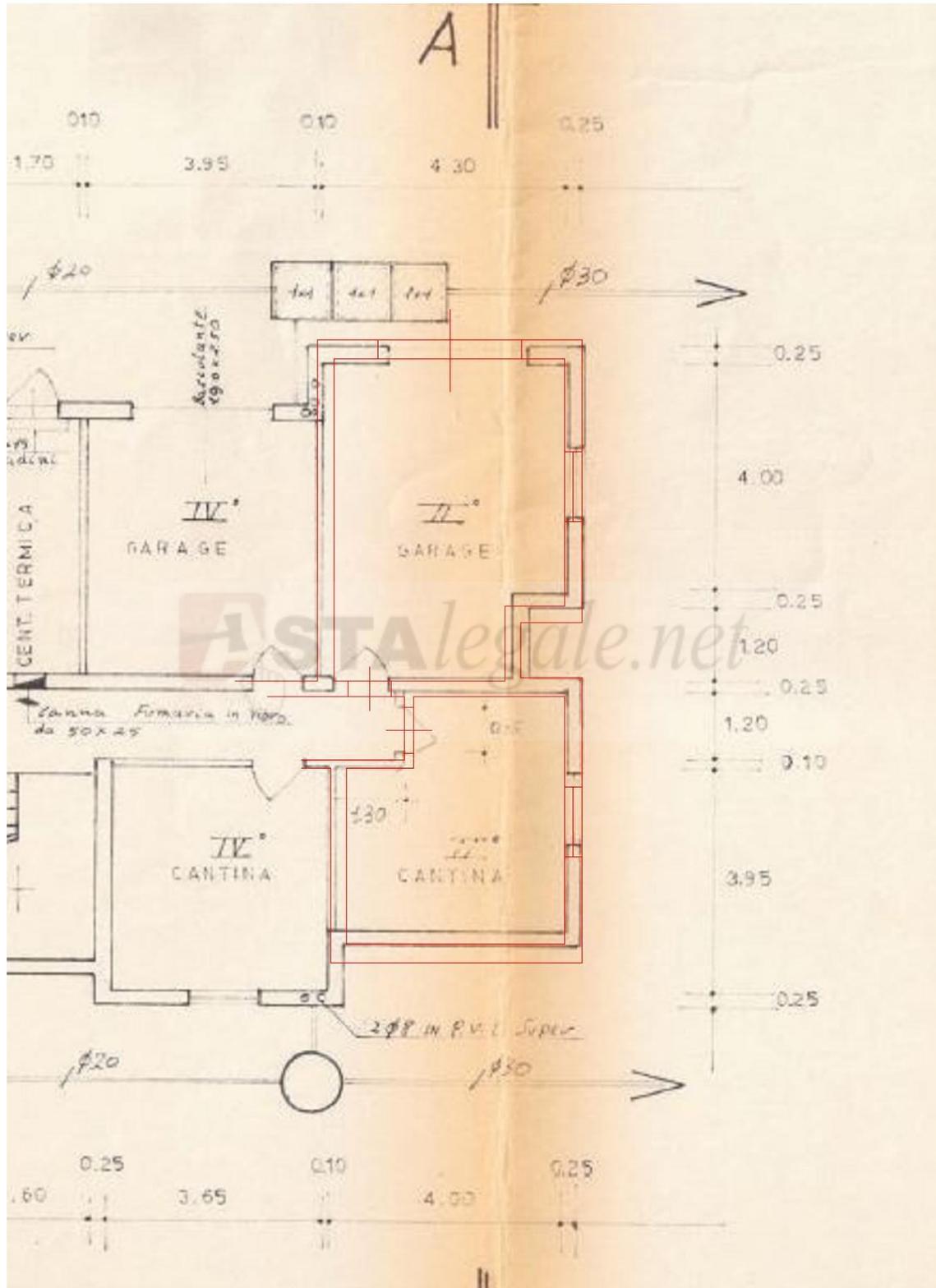
A seguito di puntuale richiesta al Comune di Sossano (Ufficio Tecnico) quest'ultimo, ha fornito al presente esperto le seguenti autorizzazioni:

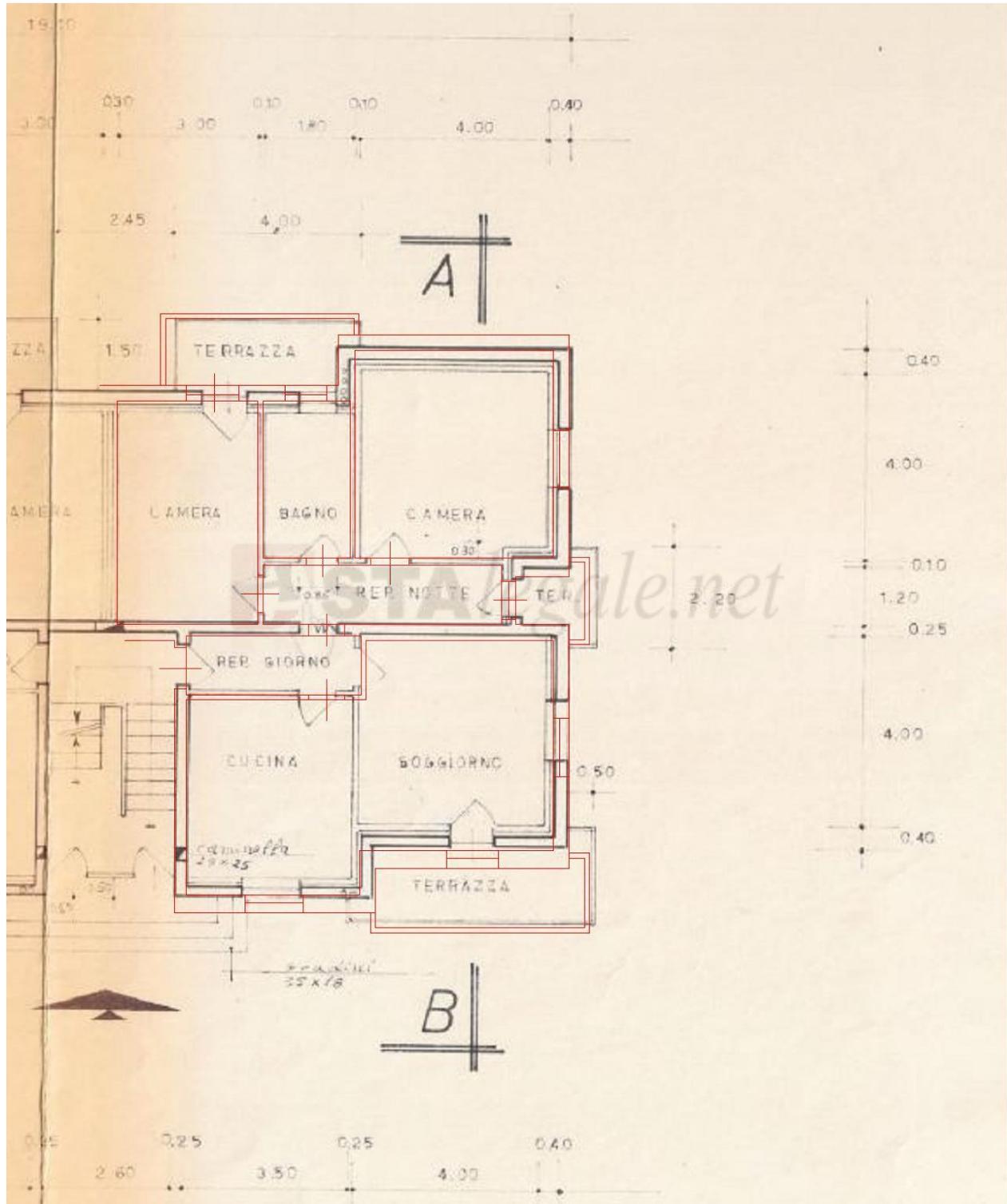
- Richiesta di Licenza Edilizia per nuova costruzione di un fabbricato ad uso condominio – pratica n. 82 – Licenza n. 82/74 del 10/10/1974.
- Progetto di recinzione (allegato 2, pratica n. 82/74).
- Schema tombinamento fossato (allegato 3, pratica n. 82/74).
- Schema di Variante al progetto di edificazione di un Condominio – licenza edilizia n. 82/74 del 14/10/1974 (solo pianta piano secondo).
- Licenza di abitabilità del 18/12/1975.

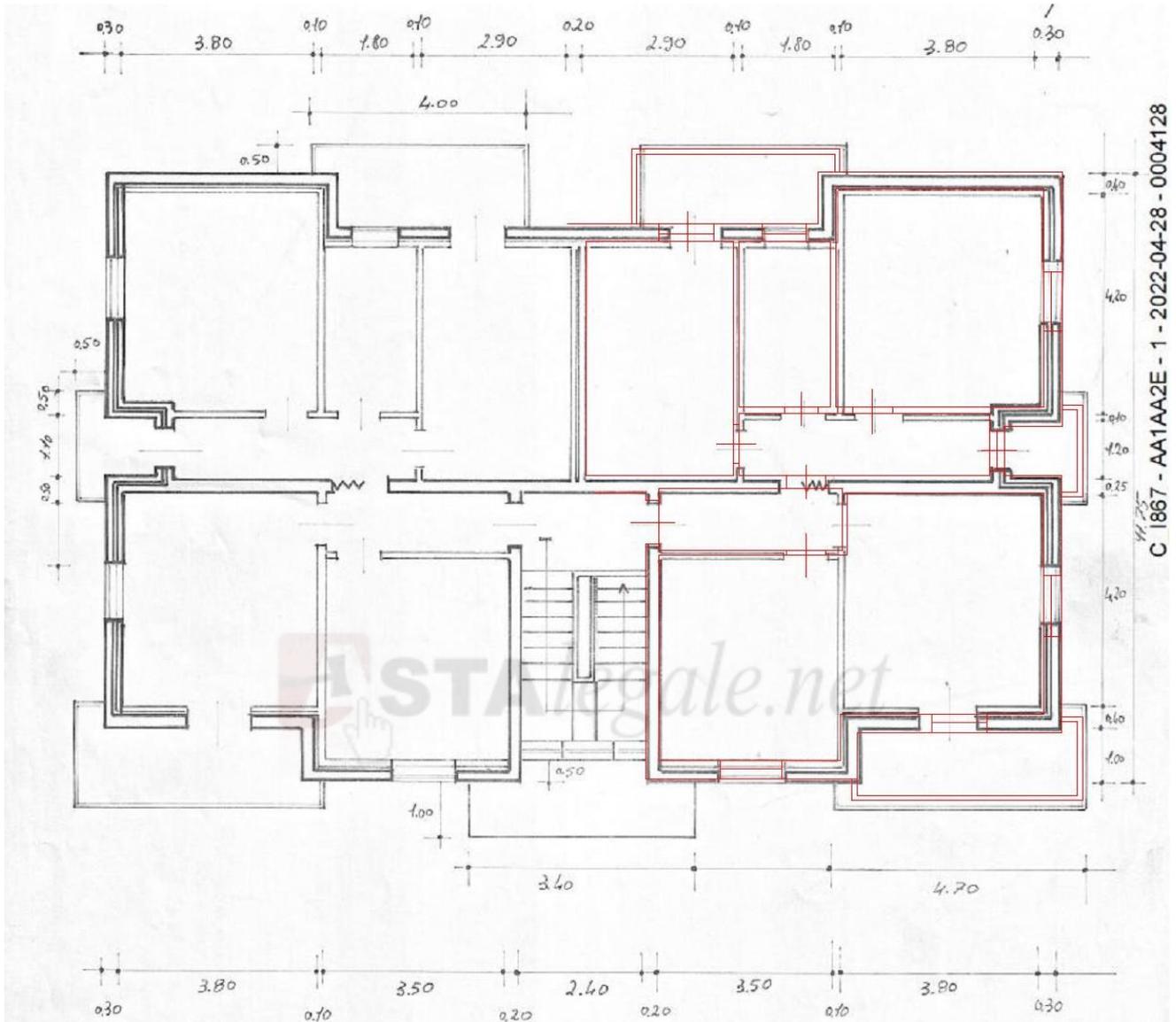
6.3 Rispondenza della costruzione alle previsioni dei provvedimenti autorizzativi:

Considerato quanto riportato in risposta ai precedenti quesiti 6.1 e 6.2 si è proceduto alla sovrapposizione tra stato rilevato e stato autorizzato, per la verifica di eventuali difformità.

SOVRAPPOSIZIONE AUTORIZZATO/RILEVATO

C.E. ORIGINARIA N. 82/74**PIANO SEMINTERRATO**

C.E. ORIGINARIA N. 82/74**PIANO PRIMO**

C.E. DI VARIANTE N. 82/74**PIANO SECONDO**

Premesso che:

- Come previsto dal quesito, l'esperto non ha proceduto alla verifica dell'intero condominio ma solo dell'unità oggetto di pignoramento.

- l'immobile è soggetto a "Vincolo paesaggistico corsi d'acqua"; tuttavia, come riferito e confermato dall'UTC di Sossano, l'area in oggetto era già presente in zona B nel Piano di fabbricazione adottato il 30/03/1983 e per tale motivo, in merito ad eventuali difformità, non sarà necessaria la valutazione di compatibilità paesaggistica.

- per quanto riguarda l'unità pignorata, la sagoma in pianta è sostanzialmente difforme rispetto alla CE originaria 82/74; tuttavia, successivamente è stato depositato uno schema di variante a cui appare sostanzialmente corrispondente. Sentito l'UTC, tale schema può considerarsi utile al fine di verificare la conformità di sagoma dell'edificio, valevole per tutti i piani. Le piccole variazioni, oltre alle piccole difformità delle altezze, rientrano per le loro caratteristiche nell'ambito

dell'art. 34 bis del DPR 380/2001. Con riguardo alle modifiche interne, si rileva in particolare la mancanza del divisorio tra cucina e soggiorno.

- in merito alle forometrie esterne e ai terrazzini, si rilevano delle difformità in merito sia al posizionamento che alla superficie. Alcuni locali non soddisfano attualmente i requisiti richiesti dalla vigente normativa igienico-sanitaria sul rapporto superficie finestrata/area calpestabile $>1/8$. In merito a tale aspetto, l'esperto ritiene che potrebbe essere necessario conferire con l'ufficio igiene ULSS per il parere, fermo restando che l'immobile è stato autorizzato e, presumibilmente, edificato in data anteriore al Decreto Ministeriale Sanità del 05/07/1975.

- con riferimento agli impianti, non sono state fornite all'esperto, né dal Comune né dalla proprietà, le relative dichiarazioni di conformità. Per tale motivo, potrebbe rendersi necessaria una verifica degli impianti (elettrico, idraulico, riscaldamento), realizzati all'epoca di costruzione e quindi vetusti, fermo restando che i progetti allegati all'autorizzazione edilizia originaria prevedevano un riscaldamento centralizzato mentre attualmente ogni unità è munita di riscaldamento autonomo.

- nella concessione originaria, nella sezione allegata si evidenzia che i primi 50 cm. del piano terra (autorimesse, cantine) sono da considerarsi interrati. Nella realtà il piano terra è interamente fuori terra e ciò implica un aumento di volume. Non vi è, per quanto possibile verificare, ulteriore volume a disposizione del lotto. Per tali motivi, come riferito dall'UTC del Comune di Sossano, si potrà ricorrere all'art. 34, comma 2, del DPR 380/2001, la così detta "fiscalizzazione" che, si ricorda, non sana l'abuso ma ne evita la demolizione.

L'importo di fiscalizzazione verrà comunicato dall'UTC di Sossano al momento della presentazione della pratica in Comune; per tale motivo, i relativi costi e rischi sono da intendersi ricompresi nell'abbattimento del valore di mercato ai fini delle determinazioni del valore base d'asta.

TUTTO CIO' PREMESSO

In conseguenza a quanto sopra, si stimano:

- pratica edilizia per sanatoria (per le opere sanabili: varianti prospettiche, modifiche interne)

si stimano i costi, ai soli fini della detraibilità finale, in:

TOTALE 5.000,00 euro (oltre accessori e spese)

I costi, stimati ai soli fini della detraibilità finale e da verificare al momento dell'esecuzione delle attività previste, verranno detratti dal valore medio ordinario stimato dell'immobile.

I costi di fiscalizzazione per il volume difforme non sanabile, non essendo possibile prevedere oggi i relativi importi, si considerano ricompresi nell'abbattimento applicato al valore di mercato ai fini della definizione del valore base d'asta, che si propone pari al 15%.

6.4 Abitabilità e agibilità:

Il bene considerato nella presente procedura, visti i risultati delle ricerche eseguite presso il Comune di Sossano, formalmente risulta dotato di agibilità (vedi punto 6.2).

6.5 Certificato di Destinazione Urbanistica:

E' stato acquisito il documento in questione tramite richiesta al Comune di Sossano, il quale ha fornito il Certificato di Destinazione Urbanistica contenente le seguenti specifiche:

- per l'area censita al F. 5 particella 1084

Secondo il vigente P.I. ricade in Z.T.O. "ZONA B/20 – Residenziale di completamento" (articoli nr. 18 e 21).

Inoltre:

- **parte del mappale**

ricade all'interno del **Vincolo paesaggistico Corsi d'Acqua – D.Lgs. 42/2004 art. 142, lett. C** (art. 33.2.5).

- **tutta l'area**

è ricompresa all'interno della **zona sismica 3** (art. 33.2.8)

- **tutta l'area**

Ricade all'interno del **Piano di Area Vigente – PAMOB** (art. 33.2.10)

- **tutta l'area**

è ricompresa all'interno della **fascia di rispetto degli allevamenti** (art. 34.2.4)

Tutti i precitati articoli fanno riferimento alle specifiche Norme Tecniche. Si rimanda alla lettura del CDU allegato alla perizia.

7) STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

7.1 Debitore:

7.2 Residenza del Debitore:

7.3 Possesso:

L'immobile oggetto della presente perizia risulta essere nella disponibilità della parte debitrice e da essa occupato, unitamente alla madre, così come dichiarato dal debitore e risultante dai certificati anagrafici rilasciati dal Comune di Sossano. L'usufruttuario risulta residente a _____ ma, secondo quanto riferito dal debitore, è in realtà da tempo residente in _____

Si segnala che il debitore ha riferito all'esperto di essere sottoposto ad amministrazione di sostegno.

7.4 Quantificazione del canone di locazione di mercato:

Considerato che l'immobile oggetto di perizia non risulta occupato da un Soggetto Terzo (vedi quanto riportato in risposta al precedente punto 7.3) il sottoscritto esperto ritiene di non dover procedere con la verifica della congruità del canone o del calcolo dell'indennità di occupazione.

8) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

TRASCRIZIONI

A) **Verbale di pignoramento immobili**, trascritto a Vicenza in data 21/01/2022 ai n.ri 1146/886 di RG/RP, a favore di “

_____ nudo proprietario per la quota di 1/1 dell'immobile oggetto di pignoramento, a seguito di Atto Giudiziario in data 26/11/2021, n. Rep. 5298 del Tribunale di Vicenza, colpevole per la:

- quota complessiva di 1/1 di nuda proprietà sulle unità oggetto della presente perizia.

ISCRIZIONI

A) **Ipoteca giudiziale** iscritta in data 17/01/2019 ai n.ri 1279/178 di RG/RP, a favore di _____ a seguito di DECRETO INGIUNTIVO in data 27/03/2018, n. 422 di repertorio Giudice di Pace di Vicenza; **capitale euro 2.500,00 – interessi euro 400,00 – spese euro 1.005,53 – iscrizione ipotecaria per euro 3.905,53**, colpevole per la:

- quota complessiva di 1/1 della nuda proprietà sulle unità oggetto della presente perizia.

B) Ipoteca giudiziale iscritta in data 25/06/2021 ai n.ri 14516/2220 di RG/RP, a favore di

a seguito di DECRETO INGIUNTIVO in data 19/02/2021, n. 2051 di repertorio Tribunale di Vicenza;

capitale euro 6.058,59 – iscrizione ipotecaria per euro 15.000,00, colpente per la:

- quota complessiva di 1/1 della nuda proprietà sulle unità oggetto della presente perizia.

N.B. la stessa iscrizione ipotecaria colpisce altri beni non oggetto di procedura intestati a terze persone.

C) Ipoteca giudiziale iscritta in data 25/06/2021 ai n.ri 14530/2221 di RG/RP, a favore di “

a seguito di DECRETO INGIUNTIVO in data 19/02/2021, n. 2051 di repertorio Tribunale di Vicenza;

capitale euro 20.672,95 – iscrizione ipotecaria per euro 25.000,00, colpente per la:

- quota complessiva di 1/1 della nuda proprietà sulle unità oggetto della presente perizia.

N.B. la stessa iscrizione ipotecaria colpisce altri beni non oggetto di procedura intestati a terze persone.

8.3 Elenco degli oneri e vincoli che restano a carico dell'acquirente:

Rimangono a carico dell'acquirente gli eventuali vincoli derivanti dai regolamenti urbanistico-edilizi vigenti nel Comune di Sossano oltre agli eventuali vincoli e servitù notarili.

8.4 Elenco degli oneri e dei vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

Sulla base dell'elenco di cui al punto precedente 8.1: iscrizioni ipotecarie, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

9) VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE

I beni oggetto di procedura 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

Il complesso immobiliare di cui fa parte il bene oggetto di procedura e di tipo condominiale ma, come riferito dalla parte debitrice, non è presente l'amministratore e non vi è costituzione di condominio. Non risultano spese di gestione pendenti né procedimenti in corso.

12) VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

Ricordando che il valore di mercato:

- secondo gli standard di valutazione (EVS-IVS) 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”;

- è il valore di un bene stimato senza considerare le spese di transazione (Notaio, imposte, etc.) e le spese di trascrizione;

- 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.

12.1 Metodo di valutazione:

Nel caso in specie è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach).

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 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.

12.2 Valore di mercato attribuito:

La premessa iniziale, a seguito delle indagini di mercato, è che il sottoscritto esperto ritiene per i beni pignorati la destinazione attuale quella più redditizia, ("RESIDENZIALE") 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.

Nel caso specifico, nel Comune di Sossano nella zona dell'immobile oggetto di stima sono stati reperiti cinque atti di compravendita relativamente altrettanti immobili di cui tre ritenuti comparabili e quindi utili ai fini della valutazione.

Per svolgere il confronto diretto tra l'immobile oggetto di valutazione e un immobile comparabile, il perito deve determinare gli aggiustamenti basati sulle differenze tra le caratteristiche immobiliari (ammontari).

Gli aggiustamenti sono determinati per ogni singola caratteristica immobiliare, presa in esame mediante la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto, moltiplicata per il **prezzo marginale** della caratteristica preso con il proprio segno. Il valore di stima deriva dal prezzo dell'immobile di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

Le principali fasi di cui si compone il metodo del confronto sono le seguenti:

- 1) analisi di mercato per la rilevazione dei comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
- 2) raccolta dati (fonte Conservatoria = Prezzi veri) il più possibile aggiornati al momento della valutazione;
- 3) scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento estimativo;
- 4) calcolo e compilazione della tabella dei dati;
- 5) calcolo e compilazione della tabella dei prezzi marginali;
- 6) costruzione della tabella di stima e verifica tramite calcolo della divergenza;
- 7) sintesi di stima e determinazione analitica ponderata del valore **ordinario** del bene.

8) conclusioni e determinazione del **valore di mercato** con aggiunte e detrazioni.

Eseguite le operazioni sopra descritte, si ottiene come risultato finale (Vedi tabella riepilogativa, valutativa, utilizzando il metodo **Market Comparison Approach (M.C.A.)**)

TABELLA DEI DATI						
LOCALIZZAZIONE	COMUNE	SOSSANO			via G. Fanin	1/A
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D	Subject	
	via Pigafetta snc	via Michelangelo snc	via Rio snc	via San Sepolcro snc	via G. Fanin 1/A	
Prezzo totale (euro)	€ 57.000,00	€ 69.000,00	€ 66.000,00	€ 35.000,00		
Data (mesi)	09/09/2021	12/11/2021	20/06/2022	31/03/2022	08/08/2022	
Superficie principale (m ²) SEL	65,09	73,11	56,28	106,16	92,08	
Balconi Portico (m ²)	4,00	3,41	4,39	14,19	10,33	
Taverna/Lavanderia (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Ripostiglio (m ²)	10,99	0,00	0,00	0,00	0,00	
Mansarda (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Autorimessa (m ²)	32,26	29,92	20,07	25,86	27,20	
Lavanderia-stireria (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00	18,85	
giardino (m ²) 10%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
giardino (m ²) 2%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bagni	1	2	1	1	1	
Livello di piano (n)	S1 - T	S1 - 1	T - 1	T - 2	S1-T	
Stato di manutenzione (n)*	3	4	5	3	3	
Att. di Prest. Energ.	F	D	F	C	F	
Qualitativa 2 N. AFFACCI	2	2	1	3	3	
Superficie commerciale	87,92	89,09	67,63	123,35	118,20	

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

** 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 Rivalutazione del prezzo ***	0,70%
Rapporto mercantile dei balconi/portici	30,00%
Rapporto mercantile della taverna-lavanderia	50,00%
Rapporto mercantile del ripostiglio	50,00%
Rapporto mercantile della mansarda	80,00%
Rapporto mercantile della autorimessa	50,00%
Rapporto mercantile della lavanderia-stireria	50,00%
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
Prezzo medio di un posto auto	€ 3.500,00

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI									
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto								Subject
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		Comparabile D		
Prezzo totale (euro)		€ 57.000,00		€ 69.000,00		€ 66.000,00		€ 35.000,00	-
Data (mesi)	11,10	€ 369,08	8,97	€ 360,91	1,63	€ 62,88	4,33	€ 88,47	
Superficie principale (m ²)	65,09	€ 17.499,06	73,11	€ 12.299,27	56,28	€ 23.211,06	106,16	-€ 9.128,82	92,08
Balconi/portico (m ²)	4,00	€ 1.231,22	3,41	€ 1.345,98	4,39	€ 1.155,37	14,19	-€ 750,79	10,33
Taverna/lavanderia (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Ripostiglio (m ²)	10,99	-€ 3.562,70	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Mansarda (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Autorimessa (m ²)	32,26	-€ 1.640,33	29,92	-€ 881,76	20,07	€ 2.311,38	25,86	€ 434,40	27,20
Lavanderia-stireria (m ²)	0,00	€ 6.110,73	0,00	€ 6.110,73	0,00	€ 6.110,73	0,00	€ 6.110,73	18,85
Giardino (m ²) 10%	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Giardino (m ²) 2%	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Bagni *	1	€ 0,00	2	-€ 2.285,71	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1
Stato di manutenzione (n)	3	€ 0,00	4	-€ 10.000,00	5	-€ 20.000,00	3	€ 0,00	3
Livello di piano	1	-€ 1.140,00	1	-€ 1.380,00	1	-€ 1.320,00	2	-€ 350,00	3
Att. di Prest. Energ.	F		D		F		C		F
N. AFFACCI	2		2		1		3		3
		€ 75.867,05		€ 74.569,41		€ 77.531,42		€ 31.403,99	
VALORE MEDIO con MCA fra i comparabili A - B - C - D				non compar.		DIVERGENZA	146,9%		
Valore unitario €/m ²						FALSO	< 5 %		
VALORE MEDIO con MCA fra i comparabili A - B - C				€ 75.989,30		DIVERGENZA	4,0%		
Valore unitario €/m ²				€ 642,87		VERO	< 5 %		
* si è considerato una durata	35	e vetustà anni	25						
** G = 1 F = 2 E = 3 D = 4 C = 5 B = 6 A1 = 7 A2 = 8 A3 = 9 A4 = 10									

che il più probabile **valore di mercato medio ordinario del bene pignorato**

risulta essere pari a

€ 76.000,00 (diconsi euro settantaseimila/00) arrotondati

pari a un valore unitario a metro quadrato di superficie commerciale **di mq. 118,20** di circa:

€ 642,98 €/mq (diconsi euro seicentoquarantadue/98 euro/metro quadrato).

Si ribadisce che i valori di cui sopra comprendono la quota proporzionale di proprietà sull'area e parti comuni condominiali.

Quindi considerato

- che il valore di mercato medio ordinario di cui sopra deve essere ridotto al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo M.C.A. cioè di alcune specifiche che esulano dal valore medio ordinario, quali in particolare (esclusi accessori e spese):

- pratica edilizia in sanatoria € 5.000,00

- pratica catastale € 1.000,00

il valore di mercato dei beni pignorati, al netto delle deduzioni, risulta essere pari a **€ 70.000,00 (diconsi euro settantamila/00).**

13) VALUTAZIONE DELLA QUOTA

I conteggi eseguiti hanno considerato sulla U.I. oggetto di procedura identificate con Comune di Sossano Fg. 5 particella 1084 sub. 4-5 la quota di piena proprietà pari ad 1/1, comprensiva della quota di comproprietà sulle parti comuni.

Si procede con la valutazione della quota pignorata pari a 1/1 della nuda proprietà a carico del debitore esecutato.

Per la stima del valore della nuda proprietà l'estimatore si avvale della matematica finanziaria, con riferimento alle annualità anticipate, secondo la formula:

$$Np = V/(1+t)^n$$

dove:

Np = nuda proprietà

V = valore stimato netto dell'immobile

t = tasso di capitalizzazione netto

n = aspettativa di vita residua (in anni)

$V \rightarrow$ Il valore dell'immobile è dato dal valore stimato sopra (al netto delle deduzioni).

$t \rightarrow$ Per il tasso di capitalizzazione l'estimatore fa riferimento alle quotazioni del "Borsino immobiliare" dove vengono desunti il canone medio unitario e il valore medio di vendita, da cui si è ricavato il tasso lordo pari a **4,274%**. Per il calcolo del tasso netto, si applica un coefficiente di riduzione del 35% pari all'incidenza delle spese che, a norma di legge, gravano sull'usufruttuario, ottenendo un tasso netto pari a **2,778%**.

$n \rightarrow$ Per l'aspettativa di vita, l'estimatore si rifà alle stime prodotte dai dati ISTAT, come da rapporto "DEMO ISTAT.it" di recente pubblicazione, con riferimento all'anno 2021, dove si evince che nella Regione Veneto per gli uomini di età dell'usufruttuario l'aspettativa di vita è pari a circa **12 anni**.

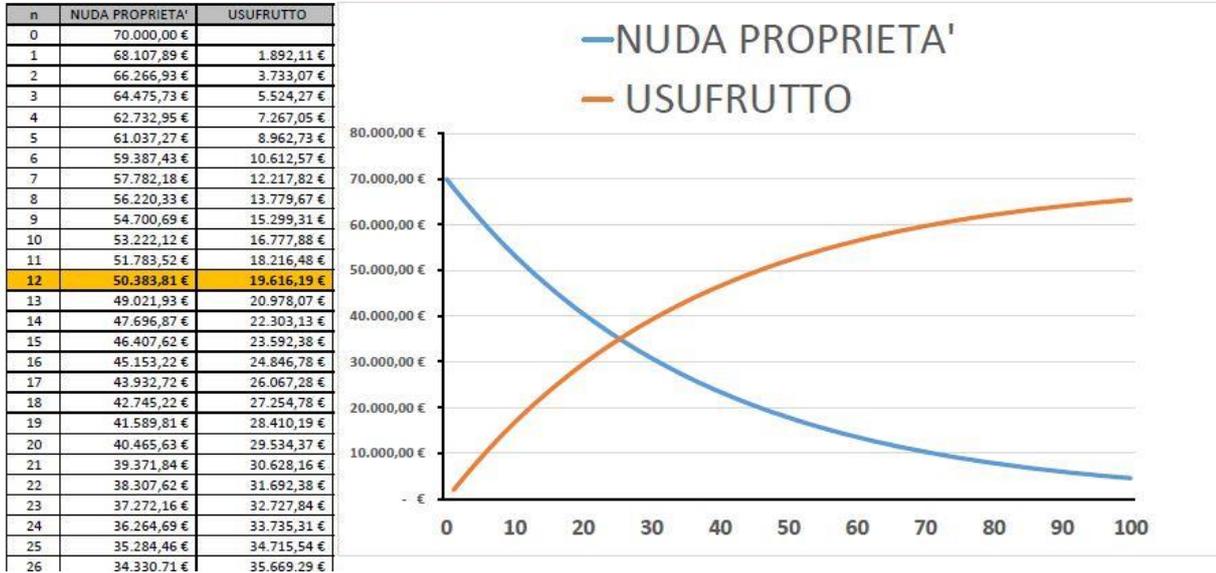
Tavole di mortalità della popolazione residente								
Provincia: Vicenza - Maschi - Anno: 2021								
Età x	Sopravvivenuti l_x	Decessi d_x	Probabilità di morte (per mille) q_x	Anni vissuti L_x	Probabilità prospettive di sopravvivenza P_x	Speranza di vita e_x	Note	
0-4	100000	335	3,35124	498593	0,9993251	81,249	s	
5-9	99665	36	0,36329	498256	0,9993861	76,518	s	
10-14	99629	84	0,84628	497950	0,9990044	71,545	s	
15-19	99544	111	1,11592	497454	0,9987748	66,603	s	
20-24	99433	133	1,34109	496845	0,9984385	61,674	s	
25-29	99300	177	1,78217	496069	0,9982365	56,754	s	
30-34	99123	178	1,79214	495194	0,9973778	51,851	s	
35-39	98945	359	3,62427	493896	0,9958557	46,939	s	
40-44	98587	461	4,67780	491849	0,9939476	42,100	s	
45-49	98126	764	7,78684	488872	0,9897044	37,285	s	
50-54	97361	1287	13,21400	483839	0,9830728	32,557	s	
55-59	96075	2040	21,23084	475649	0,9728189	27,957	s	
60-64	94035	3252	34,58291	462720	0,9523459	23,505	s	
65-69	90783	5736	63,18899	440670	0,9190285	19,250	s	
70-74	85047	8653	101,74652	404988	0,8686896	15,367	s	
75-79	76393	12766	167,11343	351809	0,7891444	11,806	s	
80-84	63627	17098	268,72117	277628	0,6356891	8,646	s	
85-89	46529	22368	480,72252	176485	0,4307143	5,856	s	
90-94	24162	16418	679,52638	76015	0,2393954	3,972	s	
95-99	7743	6713	866,99458	18198	0,0945310	2,578	s	
100-104	1030	991	962,59148	1720	0,0261584	1,714	s	
105-109	39	38	994,17086	45	0,0043048	1,173	s	
110-114	0	0	999,44224	0	0,0004483	0,863	s	
115-119	0	0	999,96243	0	0,0000328	0,693	s	

Note: s = Dati stimati

Si procede quindi con il calcolo (si vedano le tabelle di calcolo dell'usufrutto allegate alle tabelle di valutazione):

VALORE DI USUFRUTTO E NUDA PROPRIETA'

R.L.	2.991,80 €	tasso Lordo	4,274%	spese usufruttuario
R.N.	1.944,67 €	tasso netto	2,778%	35,0%
Vm	70.000,00 €	speranza di vita	12	



Soggetto	Età media (compiuta)	Aspettativa di vita residua media	Valore netto (€) arrotondato	Usufrutto (€) arrotondato	Nuda proprietà (€) arrotondato
Usufruttuario	77 anni	12 anni	70.000,00	19.600,00	50.400,00

Quindi, **la quota pignorata pari ad 1/1 della nuda proprietà** relativamente l'immobile sito in Sossano, foglio 5, particella 1084 subb. 4-5, comprensiva della quota di comproprietà millesimale delle parti comuni, intestata alla parte debitrice,

risulta avere un valore stimato pari a **€ 50.400,00 arrotondato**

Considerato:

- che la presente perizia 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):
 - nelle 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 possano intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;

il sottoscritto esperto, così da rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, **propone al Giudice dell'Esecuzioni**, al fine di considerare quanto sopra e quanto riportato al punto 6.3) della presente relazione e definire il **valore a base d'asta, la riduzione del 15% sul valore di mercato.**

Quindi considerato

- la riduzione, proposta, del 15% sul valore che corrisponde a € 7.560,00

Il valore a base d'asta del bene pignorato corrisponde a € 42.840,00 (diconsi euro quarantaduemilaottocentoquaranta/00) arrotondati.

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

Sono stati richiesti i certificati di residenza e matrimonio della parte debitrice al Comune di Sossano, ottenendo le seguenti informazioni:

- il debitore risulta coniugato in regime di separazione dei beni.
- dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, rilasciato dal Comune di Orgiano, risultano stipulate e successivamente modificate convenzioni matrimoniali. Dagli accertamenti effettuati, tali convenzioni non riguardano i beni oggetto di Procedura.

15) PROBLEMI

Differmità che necessitano di sanatoria, necessità di fiscalizzazione per maggior volume al piano terra.

Nel presente rapporto di valutazione, il Valore a base d'asta indicato pari a € 42.840,00 deriva:

- dalla puntuale applicazione del Metodo MCA (metodo basato, come noto, sull'utilizzo di "Comparabili" realmente oggetto di recenti compravendite);
- dalla puntuale analisi/valutazione delle sopra citate informazioni.

ALLEGATI ALLA PRESENTE PERIZIA:

- 1 - Atto di acquisto in capo all'esecutato e precedenti
- 2 - Documentazione catastale
- 3 - Planimetria stato rilevato e sovrapposizioni
- 4 - Pratiche edilizie
- 5 - Sovrapposizione mappa catastale/ortofoto
- 6 - Documentazione fotografica dettagliata
- 7 - Certificati Anagrafici
- 8 - Tabelle MCA e tabella di calcolo nuda proprietà/usufrutto
- 9 - Attestato di Prestazione Energetica (APE) (allegato all'atto di acquisto in capo all'esecutato)
- 10 - Verifiche ipotecarie
- 11 - Certificato di Destinazione Urbanistica con estratto del PI
- 12 - Verifica locazioni
- 13 - Trasmissione della perizia all'esecutato, al creditore procedente e al custode

Montecchio Precalcino, lì 24/08/2022

L'esperto incaricato



(geometra Anna Parise)