



Tribunale Ordinario di Vicenza
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice delle Esecuzioni - Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Esecuzione immobiliare - R.G.E. 247/2020

Promossa da

(*** omissis ***)

Contro

(*** omissis ***)

E

(*** omissis ***)

RELAZIONE di analisi e stima immobiliare

Ausiliario Tecnico del Giudice – Ing. Marco Primo Bressan

Bassano del Grappa, 01/04/2021



SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura Esecutiva Immobiliare n.247 / 2020 R.G. **Giudice** DOTT.SSA MARIA ANTONIETTA ROSATO
Udienza ex art. 569 c.p.c. del **17/05/2021 ORE 9.00** **Esperto** DOTT. ING. MARCO PRIMO BRESSAN
Custode I.V.G. VICENZA

BENE IMMOBILE

Diritto pignorato (cfr QUESITO 1 pag.5-6): piena proprietà all'intero

Tipologia bene (cfr QUESITO 2 pag.6-37): abitazione terra-cielo sviluppata su 3 piani (terra, primo, sottotetto) con ampio giardino esclusivo, portico e terrazza coperta – condizioni igienico-sanitarie allo stato non soddisfatte.

Ubicazione (cfr QUESITO 2 pag.6-37): Comune di VICENZA (VI) STRADA DELLA CAVEGGIANA 54

Dati Catastali attuali (cfr "QUESITO 3" pag.37-43): Comune di VICENZA (VI):

CATASTO FABBRICATI – foglio 11 - m.n.138 - A/2

Metri quadri (cfr QUESITO 2 pag.6-37): 254 m² commerciali circa complessivi

Stato (cfr QUESITO 2 pag.6-32): l'abitazione è stata oggetto di un intervento di restauro non completamente terminato e necessita di una serie di interventi per soddisfare i criteri di agibilità.

Situazione urbanistico/edilizia (cfr QUESITO 6 pag.51-69): sono presenti alcune modeste non conformità sanabili

Date/valori comparabili reperiti: si è applicato il **metodo S.D.A.**

Valore di mercato, OMV (cfr QUESITO 12 pag.79-86): 189'809.47 € lordi, ovvero 184'000.00 € netti da oneri di regolarizzazione urbanistica, edilizia, catastale.

Valore di mercato con assunzioni, JMV: 154'207.33 €

Valore base d'asta proposto (cfr QUESITO 12 pag.79-86): 154'000.00 €;

Valore mutuo: -

Vendibilità/appetibilità (cfr QUESITO 12 pag.79-86): discreta

Possibili interessati: nessuno di noto al sottoscritto

Iniziative di vendita: v. ordinanza di vendita

Occupazione (cfr QUESITO 7 pag.69-75): l'abitazione presenta tutte le utenze scollegate. L'esecutato dichiara di utilizzarla personalmente, ma solo quando la stagione lo permette.

Titolo di occupazione (cfr QUESITO 7 pag.69-85): piena proprietà

Problemi particolari - informazioni utili – criticità: l'abitazione allo stato non è agibile, pur essendo in linea teorica dotata di attestazione di abitabilità derivante dalla decorrenza dei termini.

SOMMARIO

PREMESSA E QUESITO	3
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	4
QUESITO 0: CONTROLLO PRELIMINARE	4
QUESITO 1: IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI PIGNORATI	4
QUESITO 2: INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DELL'ABITAZIONE	6
QUESITO 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE	34
QUESITO 5: PASSAGGI DI PROPRIETA' E VARIANTI CATASTALI STORICHE	37
QUESITO 6: REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA	39
QUESITO 7: STATO DI POSSESSO	49
QUESITO 8: VINCOLI E ONERI GIURIDICI	50
QUESITO 9: SUOLO DEMANIALE	52
QUESITO 10: PESI E/O ONERI DI ALTRO TIPO	52
QUESITO 11: SPESE DI GESTIONE E PROCEDIMENTI IN CORSO	52
QUESITO 12: VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI DEL LOTTO	53
Più probabile valore di mercato netto dell'immobile	57
QUESITO 13: VALUTAZIONE DELLA QUOTA	58
QUESITO 14: CERTIFICAZIONI DELL'UFFICIO ANAGRAFE E STATO CIVILE	58

PREMESSA E QUESITO

Il sottoscritto Ing. Marco Primo Bressan (BRSMCP60T07G224Z), nato a Padova il 07/12/1960 ed ivi laureato, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Vicenza al n.1475 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Vicenza, è stato nominato dal Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa **MARIA ANTONIETTA ROSATO** suo ausiliario tecnico per la valutazione e stima dei beni pignorati con procedura d'espropriazione immobiliare **R.G.E. 247/2020** promossa da (** omissis **) contro (** omissis **) e (** omissis **). Quesito:

"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 (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 gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti".

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Data di nomina	= 17/12/2020
Data della prossima udienza	= 17/05/2021 ORE 9.00
Tempo limite per il deposito della relazione	= 17/04/2021
Inviata mail agenzia delle entrate per possesso	= 01/02/2021
Inviata mail al Comune di VICENZA per residenza, stato civile, matrimonio	= 01/02/2021
Inviata richiesta studio notaio dott. Paolo Dianese per copia atto	= 01/02/2021
Inviata ad Aste Legale richiesta informazioni	= 02/02/2021
Accesso all'ufficio del territorio di Vicenza	= 13/01/2021
Accesso alla conservatoria di VICENZA	= 13/01/2021
Richiesta copia atti notaio PAOLO DAINESI	= 01/02/2021
Data 1° accesso all'Ufficio edilizia privata a VICENZA	= 30/03/2021
Data 1° sopralluogo a VICENZA	= 11/02/2021

QUESITO 0: CONTROLLO PRELIMINARE

Come da incarico ricevuto, il **13/02/2021** dopo aver verificato la situazione della documentazione depositata ex art.567 c.p.c. ho inviato telematicamente in Cancelleria la specifica check list precisando l'esito dei controlli effettuati.

QUESITO 1: IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI PIGNORATI

Diritti reali / beni pignorati. Quota di proprietà / Comune di VICENZA (VI) - **CATASTO FABBRICATI**:

IMMOBILE 1 - foglio 11 - m.n.138 A/2

QUOTA ½ (omissis **) in comunione con (** omissis **)**

QUOTA ½ (omissis **) in comunione con (** omissis **)**

PRECISAZIONI

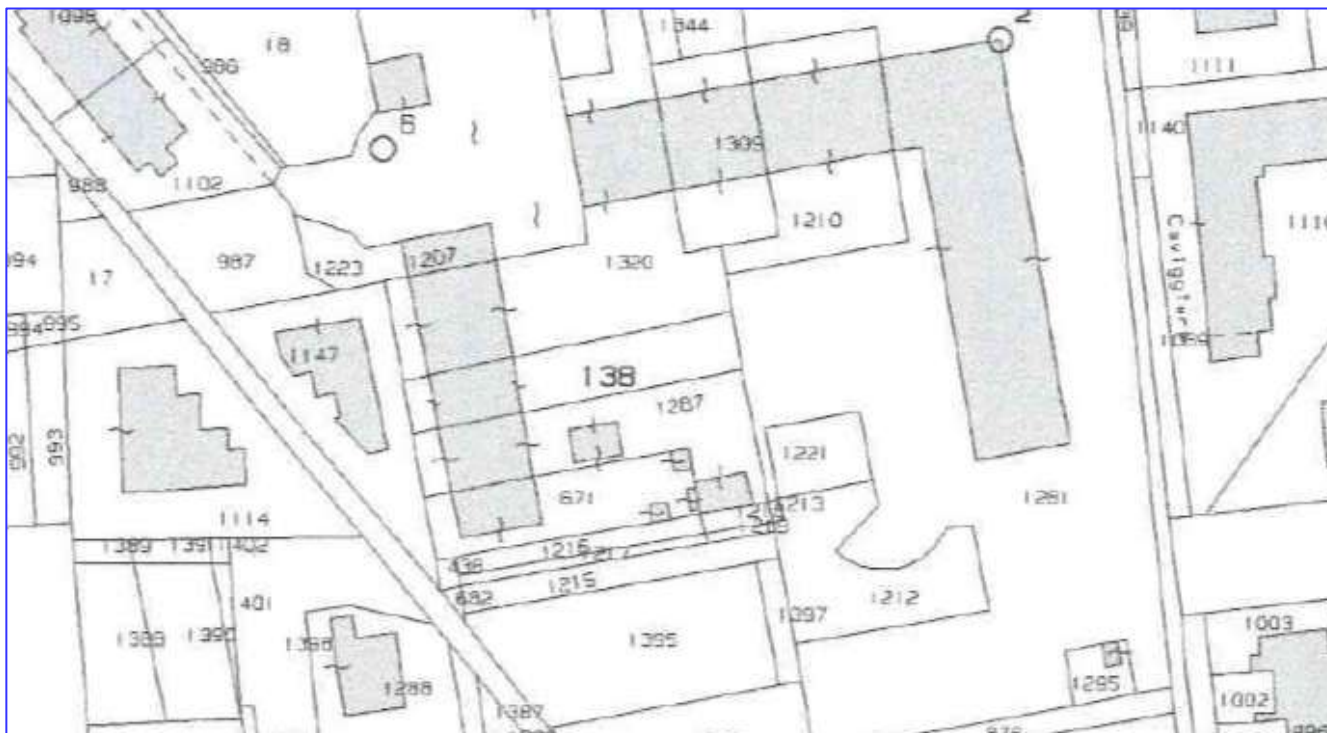
IDENTIFICATIVI CATASTALI: non c'è incertezza nell'identificazione del bene. Gli identificativi dell'atto di pignoramento e della nota di trascrizione corrispondono tra loro e con quelli utilizzati presso il catasto a quella stessa data. **DIRITTI PIGNORATI:** effettuati gli accertamenti in Conservatoria e presso il Catasto si conferma che il diritto pignorato (piena proprietà in comunione dei beni) è in titolarità agli esecutati. Rilevo inoltre che con provvedimento del Tribunale di Padova in data 28/06/2012 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi e che con accordo concluso dinanzi all'ufficiale di Stato Civile del Comune di Vicenza il 13/06/2019 e confermato con dichiarazione del 08/08/2019 è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio. Separazione e scioglimento non risultanti da trascrizioni in conservatoria di Vicenza.

OPPORTUNITA' DI DIVISIONE IN LOTTI

Si considera la vendita di un **UNICO LOTTO** per l'appunto costituito dalla piena ed esclusiva proprietà degli immobili come sopra censiti nel Comune di VICENZA (VI).

Confini:

- **il mappale m.n.138 C.T.** oggi confina N.E.S.O. con: m.n.1320-1281-1287-1147



QUESITO 2: INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DELL'ABITAZIONE

L'immobile d'interesse è un'abitazione terra-cielo su tre livelli (piano terra, piano primo e sottotetto) con ampio portico e giardino esclusivo sita a Vicenza, Strada della Caveggiara n. 54 (strada realizzata su proprietà privata, non segnalata nell'estratto di mappa, ma prevista a livello di pianificazione urbanistica PRG e iscritta nell'elenco delle strade comunali): l'immobile è parte di un complesso rurale realizzato prima del 1967 e parzialmente ristrutturato.





Per quanto attiene alla disposizione interna si vedano le figure riportata nel seguito (stato di fatto come rilevato nel corso del sopralluogo). La superficie netta interna è sintetizzata come segue:

Piano Terra:

- Entrata-angolo cottura 30.40 m²

- Soggiorno 17.87 m²
- Bagno / lavanderia 5.74 m²
- Ripostiglio 5.27 m²
- Veranda 9.85 m²
- Centrale Termica 3.43 m²

Piano Primo:

- Camera 13.24 m²
- Bagno 4.32 m²
- Camera 14.88 m²
- Ripostiglio 10.91 m²
- Disimpegno 13.65 m²

Piano sottotetto:

- Bagno 11.27 m²
- Soffitta 46.00 m²

Quota di comproprietà. All'appartamento d'interesse corrispondono PROPORZIONALI QUOTE MILLESIMALI DI COMPROPRIETA' sulle parti comuni del complesso residenziale, quali indicate dall'art.1117 c.c. e ciò per gli effetti attivi e passivi dell'art.1118 e seguenti del c.c..

Descrizione sintetica delle caratteristiche principali:

- Esposizione su 2 lati: Est e ovest;
- Contatore dell'acqua posto entro pozzetto interrato lato ovest (pozzetto non ispezionato nel corso del sopralluogo non essendo stato possibile aprire il chiusino);
- Contatore del gas metano posto in cassetta dedicata lato ovest (cassetta non ispezionata nel corso del sopralluogo in quanto inaccessibile);
- Contatore dell'energia elettrica posto in nicchia nella muratura lato ovest : si segnala la presenza di n.2 contatori che l'esecutato ha giustificato affermando che uno è dedicato agli interni mentre l'altro sarebbe dedicato agli esterni;
- Strutture verticali in muratura intonacate a civile;
- Serramenti esterni di relativamente recente produzione, con buona finitura interna in legno, vetrocamera, inferriate balconi oscuranti alla vicentina colore rosso;
- Finestre e lucernari da tetto all'ultimo piano: i lucernari necessitano di una significativa manutenzione;
- Porte interne perlopiù in legno; sono presenti anche alcune porte in vetro;
- Battiscopa in legno chiaro;

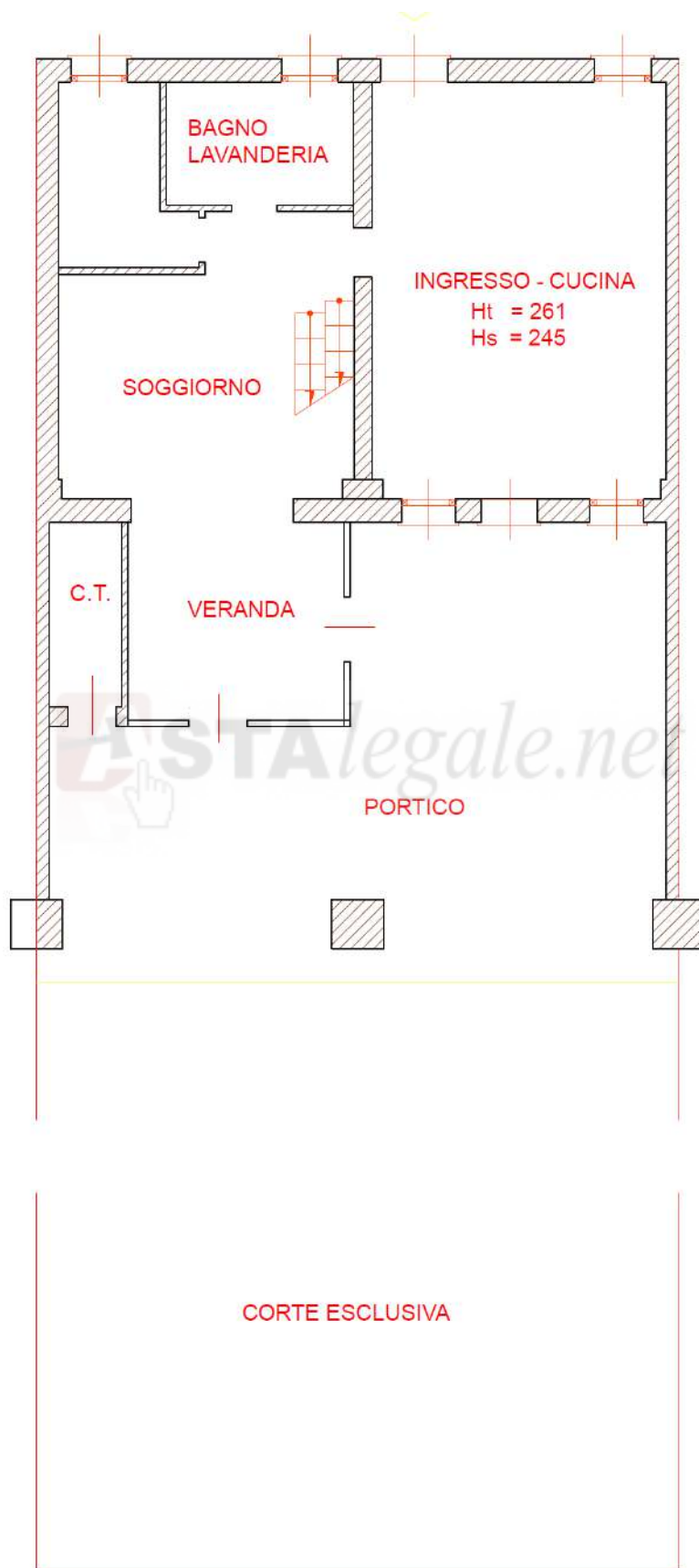
- Pavimenti interni ceramici al piano terra, in legno da rifinire al piano primo e sottotetto;
- Rivestimenti interni: muratura intonacata a civile; nel bagno il rivestimento è di tipo ceramico;
- Impianto di riscaldamento realizzato mediante una caldaia a gas metano (posta in un locale al quale non è stato possibile accedere per la mancanza delle chiavi): linee di distribuzione sottotraccia. Si segnala che l'impianto è certamente incompleto e l'abitazione è -allo stato- non riscaldata: non si rileva la presenza dei radiatori.
- Si segnala che l'impianto elettrico è dotato di quadro di distribuzione con salvavita differenziale e diversi magnetotermici a protezione di linee prese e linee illuminazione suddivise per piani: l'impianto è incompleto e non funzionante in quanto mancano -allo stato- i frutti e le placche.
- L'abitazione è priva di impianto di aspirazione centralizzata e di impianto antintrusione;

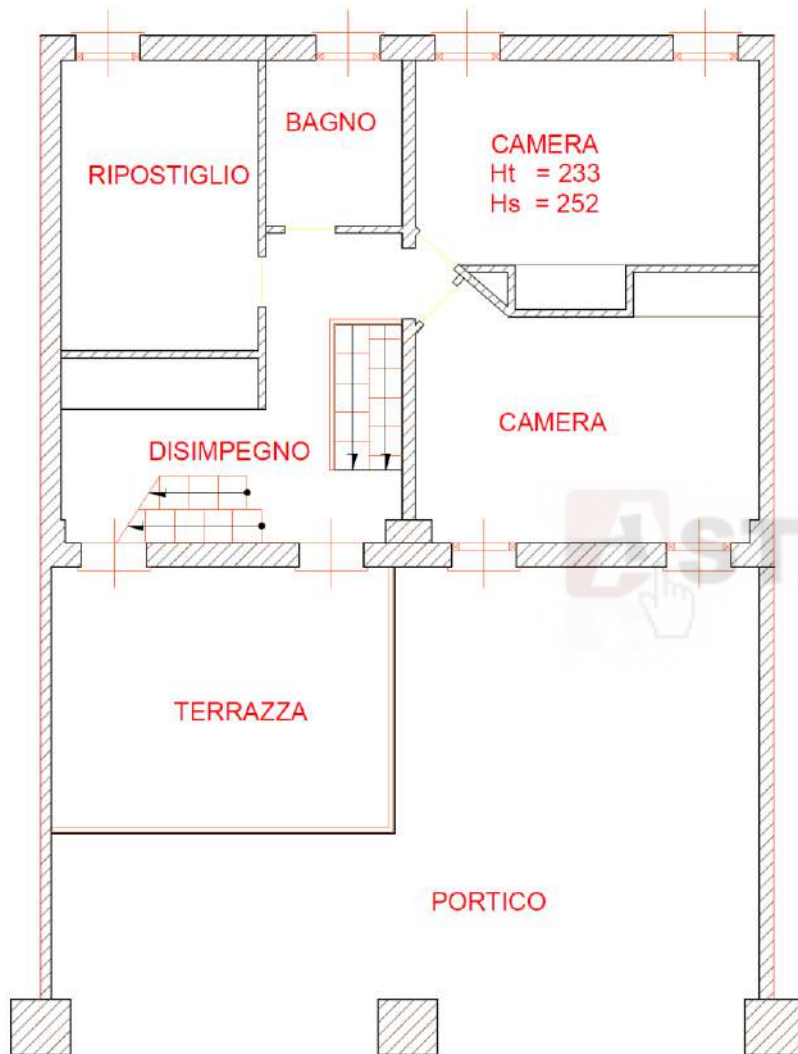
Giudizio sintetico sui beni costituenti il lotto di vendita. L'unità, dotata di un ampio giardino, portico e terrazza coperta, è stata oggetto di un recente intervento di manutenzione straordinaria, presenta alcune caratteristiche singolari e ricercate con l'uso della pietra, del legno, del vetro, della muratura (scale di accesso ai piani superiori, per la realizzazione di un divano, della cucina, del bagno del sottotetto ...) talvolta non rispondenti alla normativa: segnalo che l'intervento di manutenzione straordinaria parrebbe essere stato abbandonato prima dell'ultimazione; in particolare risultano incompleti gli impianti e parziali le finiture. Le condizioni di conservazione sono discrete.

Superficie commerciale. Considerati i coefficienti di ragguaglio la superficie commerciale è calcolata nella tabella seguente:

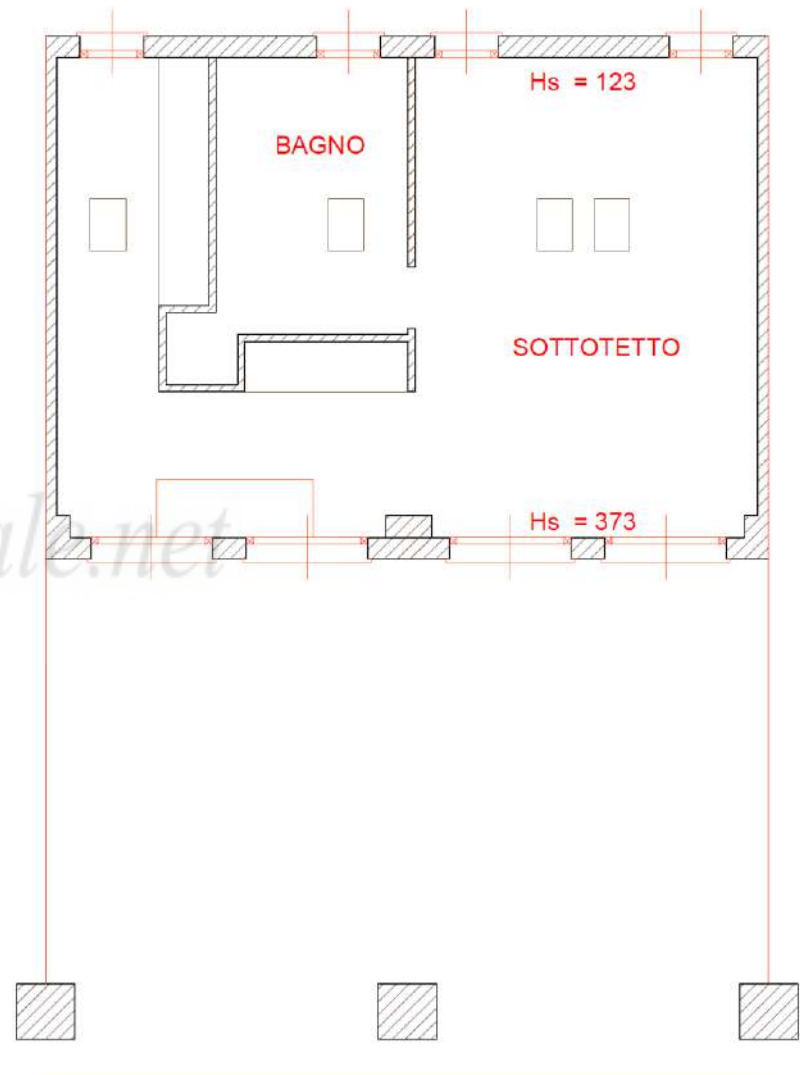
Destinazione della superficie	m ² effettivi lordi	Peso	m ² commerciali
Piano terra	73.83	1.00	74.00
Piano Primo	73.83	1.00	74.00
Piano sottotetto	73.83	0.60	44.30
Veranda	11.2	0.75	8.40
Portico	54.66	0.30	16.39
Centrale termica	4.62	0.60	2.77
Terrazza	17.33	0.35	6.06
Giardino	226	0.10	22.60
Giardino	=530-226	0.02	5.28
Totale arrotondato			254.00

Necessità d'interventi manutentivi urgenti. Nel corso del sopralluogo non sono emerse situazioni degne di nota.





PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SOTTOTETTO

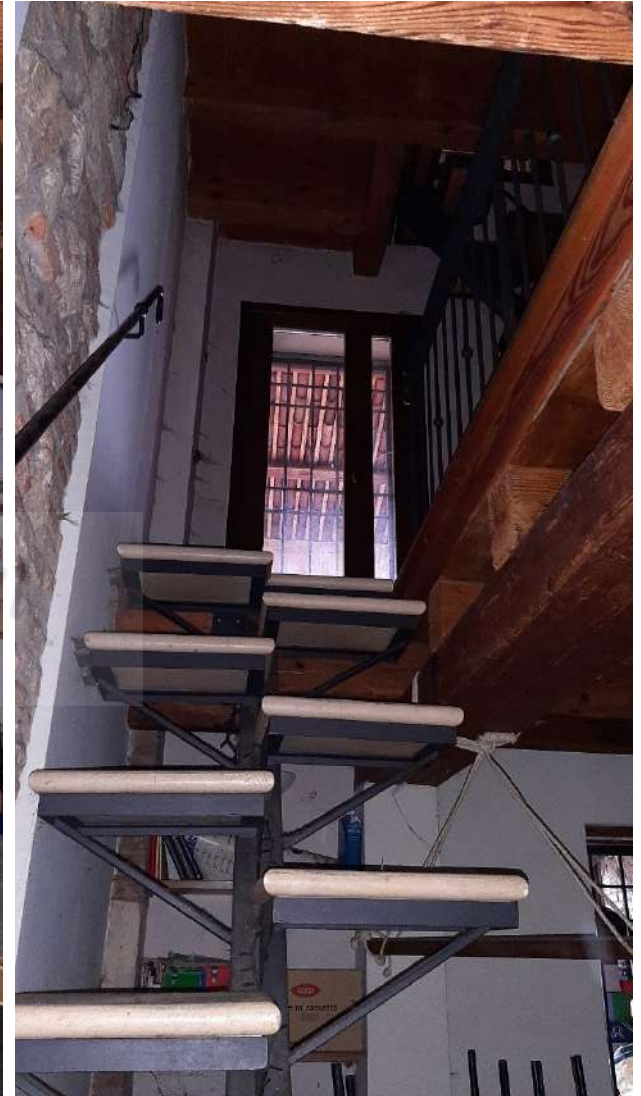


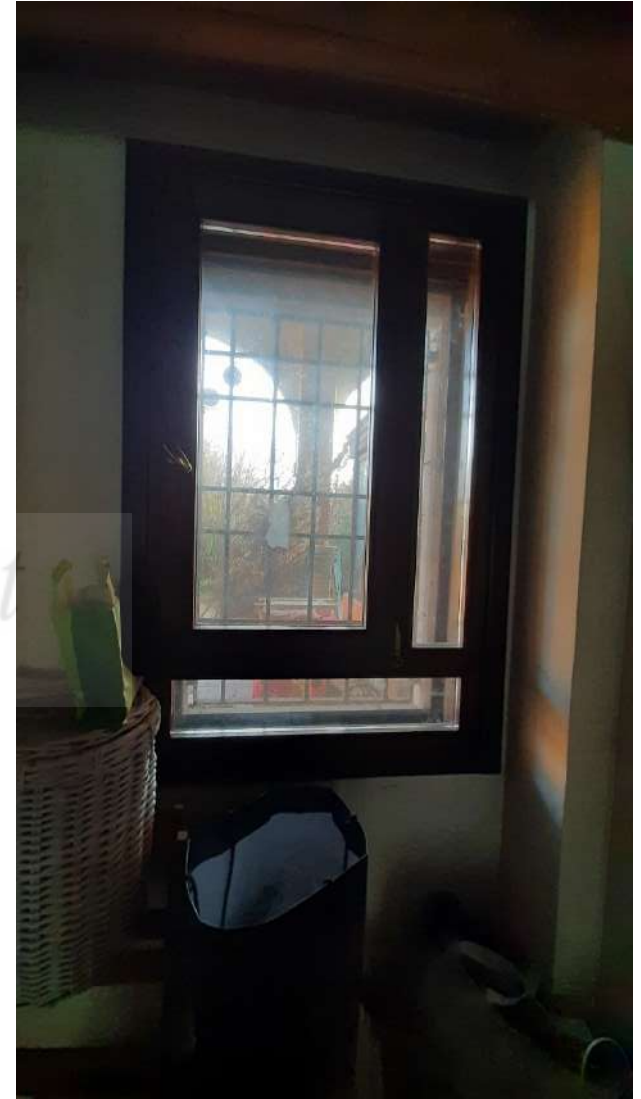


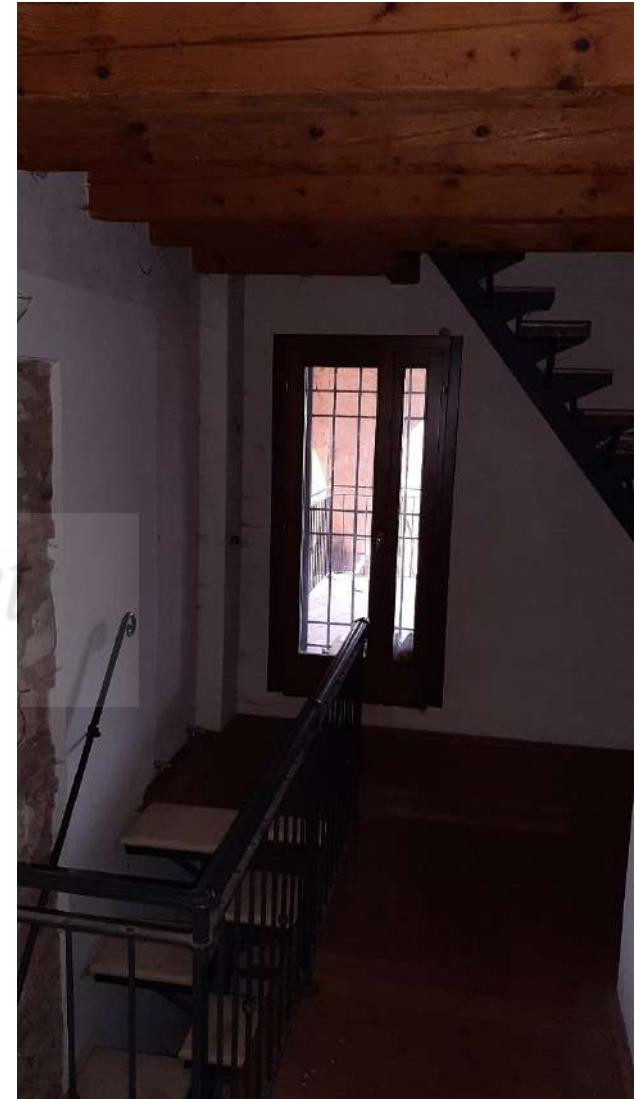
ASTAlegale.net















ASTAlegale.net









ASTAlegale.net





ASTAlegale.net





ASTAlegale.net







ASTAlegale.net





ASTAlegale.net





ASTAlegale.net







ASTAlegale.net





 **ASTA**legale.net





Certificazione energetica: l'abitazione non è dotata di impianto di riscaldamento funzionante e non è dotata del libretto impianto, del codice di registrazione del catasto regionale ("CIRCE" istituito dal 02/01/2015 con DGRV 2569/2014) e del codice chiave, né dell'AQE (Attestato di Qualificazione Energetica). Ricordo inoltre che non è stato possibile prendere visione della caldaia.

Premesso quindi che la Delibera della G.R.V. 1258 del 28/09/2015 (pubblicata nel BUR n.94 del 02/10/2015) ha stabilito che *"per gli impianti termici, come definiti dal D.Lgs 192/2005 e s.m.i. dichiarati presenti nell'APE nella sezione "dati di dettaglio degli impianti" deve essere indicato il codice di registrazione del catasto degli impianti termici CIRCE istituito ed attivato dal 02/01/2015 con DGRV 2569/2014"*, preciso che allo stato non è possibile emettere un Attestato di Prestazione Energetica.

Per procedere in tale senso, ovvero per redigere l'APE e inviarlo in Regione dovrà essere prima assegnato il codice catastale degli impianti. Solo successivamente l'APE potrà essere emesso, depositato PCT, consegnato ai potenziali acquirenti.

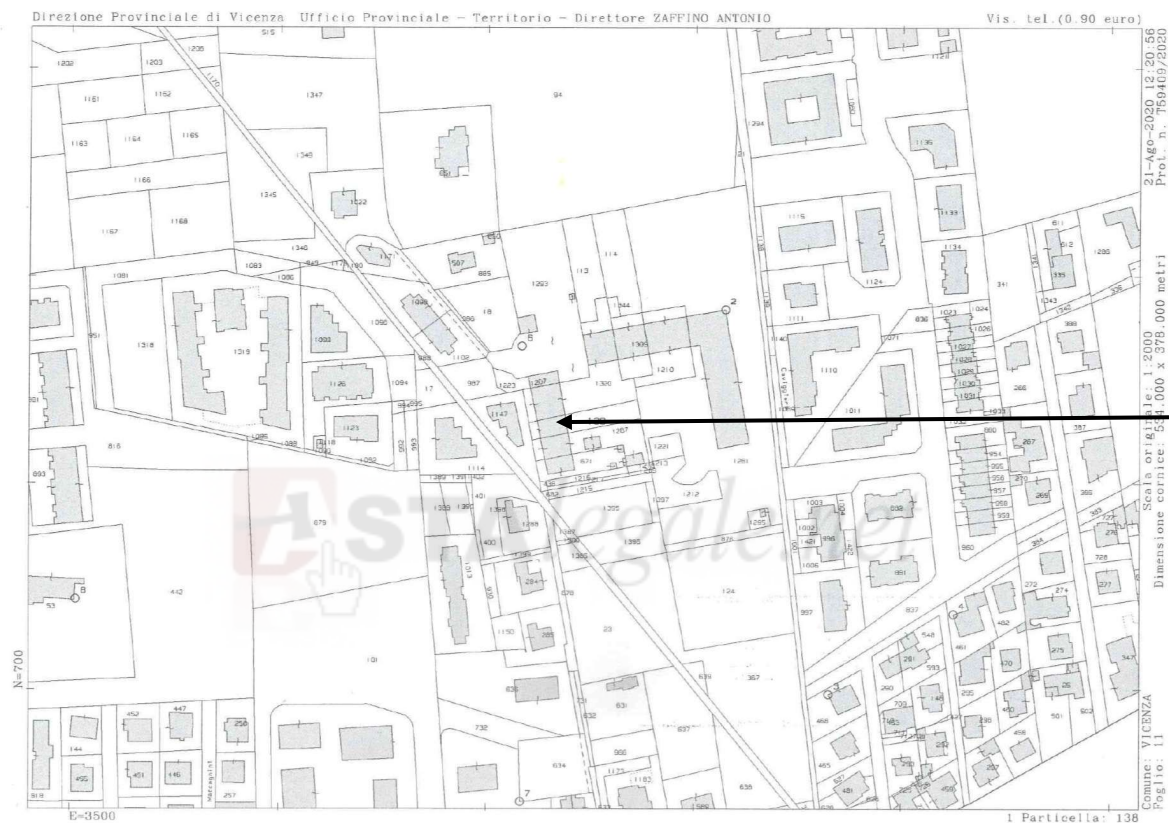
Assenti tali elementi, per non gravare sui costi di procedura ometto la redazione dell'attestato.



QUESITO 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Premesso che la ricostruzione storica catastale del bene è riportata in corrispondenza alla risposta al quesito n.5 per quanto attiene allo stato catastale attuale preciso quanto segue.

SEDIME E CORTE COMUNE



Estratto di mappa del foglio 11 di VICENZA (VI)

L'immobile ha sedime sul **m.n.138 (superficie catastale 530 m²)** censito al **foglio 11** del Catasto Terreni del Comune di **VICENZA (VI)** quale **ENTE URBANO** in partita 1. L'ultima registrazione catastale è relativa alla presentazione del TIPO MAPPALE del 07/06/1993 protocollo N.16691 (in atti dal 16/01/2001 SPC N.689/2001 DI AP. (n.58117.1/1993)

Area di enti urbani e promiscui dal 16/01/2001

N	DATI IDENTIFICATIVI			Porz	Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub			Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale		Agrario
1	11	138		-	ENTE URBANO	05 30				
Notifica						Partita	1		TIPO MAPPALE del 07/06/1993 protocollo n. 16691 in atti dal 16/01/2001 SPC N.689/2001 DIAP. (n. 55117/1/1993)	

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune L840 - Sezione - SezUrb - Foglio 11 - Particella 138



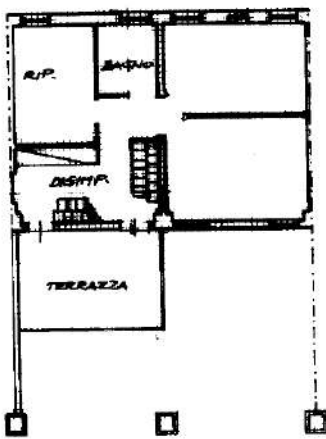
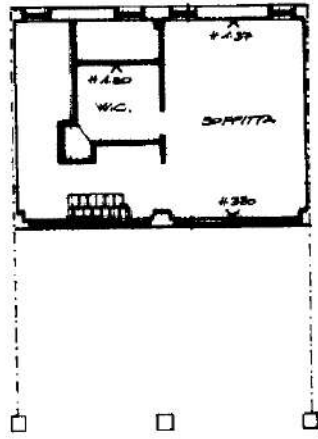
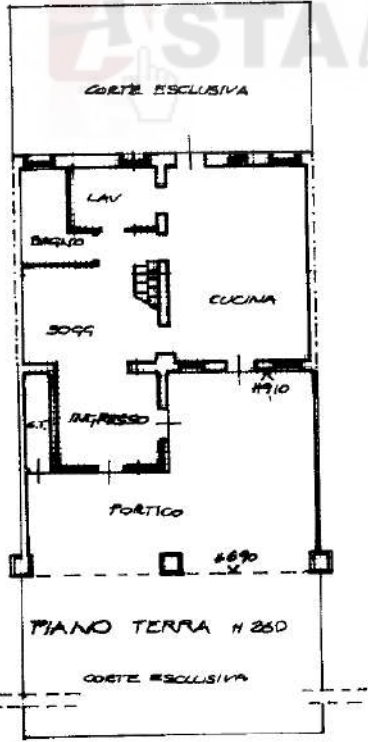
se **3**, consistenza **7 vani catastali**, superficie catastale **151 m**
19 €, sita in STRADA DELLA CAVEGGIARA N.54, piano T,

DATI IDENTIFICATIVI													DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita								
1		11	138				A/2	3	7 vani	Totale: 151 m ² Totale escluse aree scoperte**:	146 m ²	Euro 759,19	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in viaura dei dati di superficie.						
Indirizzo				STRADA DELLA CAVEGGIARA n. 54 piano T-1-2.															
Annotazioni				cassamento rinomato con decorati i termini di cui all'art. 1 comma 3 (D.M. 701/04)															

- **dal 13/01/1997** – La piena proprietà all’intero dell’abitazione è intestata a **(** omissis **)** e **(** omissis **)**. Quanto sopra a seguito dell’atto pubblico rep. 73807 datato 13/01/1997 del notaio Paolo Dianese registrato a Vicenza volume pubblici n.530 del 24/01/1997 (n.2844.1/1997). Voltura in atti dal 01/10/1999.

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
			(1) Proprieta' in regime di comunione dei beni
			(1) Proprieta' in regime di comunione dei beni
DATI DERIVANTI DA	(STRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/01/1997 Volura in atti dal 01/10/1999 Repertorio n.: 73807 Rogante: DIANESE P. Registrazione: UR Sede: VICENZA Volume: PUBBLICAZIONE DEL 24/01/1997 (n. 2844/1997)		

Data presentazione: 18/10/1999 - Data: 13/01/2021 - n. T45464 - Richiedente: BRSMCP60T07G224Z

MODULARIO a.r.n. 497	 MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. BN (CEU) I RE 200	
Planimetria di u.f.u. in Comune di <u>VICENZA</u> via <u>CAVESSARA</u> civ. <u>54</u>			
 PIANO PRIMO + 860			 PIANO SECONDO
 PIANO TERRA H 260			
			
Dichiarazione di N.C. ☐ Ultima planimetria in atti ☒ Data presentazione: 18/10/1999 Data: 13/01/2021 n. T45464 - Richiedente: BRSMCP60T07G224Z Totale schede: 11 Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato di stampa richiesto: A4 (210x297) n. 138 sub. data 6/9/99 Firma 		RISERVATO ALL'UFFICIO L. 6. 99	

Nota: Istituto Poligrafico e Edizioni dello Stato - P.V.

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/01/2021 - Comune di VICENZA (L.840) - Foglio: 1 - Particella: 138 - Subalterno: 0 -
STRADA DELLA CAVESSARA n. 54 piano: T-1-2;

REGOLARITA' CATASTALE

Per quanto attiene al profilo formale. Preciso che: (a) gli identificativi catastali attuali corrispondono con quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione; (b) gli intestatari catastali attuali CORRISPONDONO con i titolari dei diritti reali risultanti dai registri depositati in Conservatoria dei beni immobiliari. Segnalo però che i beni presso il catasto risultano in comunione dei beni ma con provvedimento del Tribunale di Padova in data 28/06/2012 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi e che con accordo concluso dinanzi all'ufficiale di Stato Civile del Comune di Vicenza il 13/06/2019 e confermato con dichiarazione del 08/08/2019 è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio. Separazione e scioglimento non risultanti né presso il catasto né presso la conservatoria di Vicenza.

Per quanto attiene alla planimetria. Si rilevano alcune difformità tra l'ultima planimetria catastale depositata (il 18/10/1999 prot. dall'Arch. Ennio Tosetto) e lo stato di fatto dell'immobile (vedi immagini grafiche seguenti): la regolarizzazione rimane a cura e spesa dell'acquirente.

QUESITO 5: PASSAGGI DI PROPRIETA' E VARIANTI CATASTALI STORICHE

Dopo aver analizzato i documenti pubblici archiviati presso l'Agenzia delle Entrate di VICENZA – Uffici di pubblicità immobiliare e di pubblicità del territorio di VICENZA – nonché quelli depositati presso il Comune di VICENZA - Ufficio Edilizia Privata - ad integrazione di quanto indicato nella documentazione depositata in atti, preciso quanto segue:

Alla data dell'impianto meccanografico (31/12/1975) il bene d'interesse era censito sul m.n.138 del foglio 11 del Catasto Terreni di Vicenza quale terreno da 530 m² con Fabbricato Rurale ed era catastalmente intestato a (***)

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Forz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito Dommucale Agrario	
1	11	138		-	FABB RURALE	05 30			Impianto meccanografico del 31/12/1975
Notifica				Farrita		9596			

Il 06/12/1993 veniva quindi depositata la variazione catastale in atti dal 28/09/1999 CLS, PF 98/99 (n.8277/1993) che portava alla costituzione al Catasto Fabbricati di VICENZA (m.n.138 del foglio 11) dell'edificio a quel punto censito in categoria **A/4**, classe **4**, consistenza **5.5 vani**, rendita **396'000 lire**.

L'immobile era intestato a (omissis **)**

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/12/1993

Situazione dell'unità immobiliare del 06/12/1993												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		11	138				A/4	4	5,5 vani		L. 396.000	COSTITUZIONE del 06/12/1993 in atti dal 28/09/1999 CLS. PF 98/99 (n. 8277/1993)
Indirizzo STRADA DELLA CAVEGGIARA n. 54 piano: T-1-S1:												
Notifica - Partita 123218 Mod.58 -												

Il primo atto inter vivos ultraventennale rispetto alla data del pignoramento è l'atto di compravendita datato 13/01/1997 rep. 73807 RACC.15452 del notaio PAOLO DIANESE trascritto il 10/02/1997 ai numeri RG/RP = 2598/1929 con cui la sig.ra (** omissis **) vendeva, al prezzo di 100'000'000 lire, ai coniugi (** omissis **) e (** omissis **) che acquistavano, il bene immobile censito al catasto di VICENZA con i seguenti identificativi:

- Foglio 11 - m.n.138 – via Caveggiare 54 – p.T. -1° - 2° come da dichiarazione di nuova costruzione (già fabbricato rurale) presentata all'UTE di Vicenza il 06/12/1993 prot.8277.

L'atto precisa che "detti titoli immobiliari, pervenuti alla venditrice in dipendenza di titolo anteriore al 1963, vengono compravenduti, a corpo e non a misura, con ogni inerente diritto, azione, ragione, servitù attiva e passiva, accessione e pertinenza, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano. La venditrice ha nell'occasione dichiarato che l'immobile era stato realizzato ante 01/09/1967 e che successivamente non erano intervenute modificazioni che richiedessero provvedimenti autorizzativi né provvedimenti sanzionatori in merito. Il 01/10/1999 veniva registrata in atti la voltura a favore degli attuali esecutati.

Il 18/10/1999 veniva presentata una VARIAZIONE CATASTALE in atti dallo stesso giorno per AMPLIAMENTO (L06561.1/1999). L'unità veniva censita quale m.n.138 del foglio 11 di VICENZA in categoria A/2, classe 3, consistenza di vani 7, rendita di 1'470'000 lire.

Situazione dell'unità immobiliare dal 18/10/1999

situazione dell'unità immobiliare dal 18/10/1999													
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		11	138				A/2	3	7 vani		L. 1.470.000	AMPLIAMENTO del 18/10/1999 in atti dal 18/10/1999 (n. L06561.1/1999)	
Indirizzo				STRADA DELLA CAVEGGIARA n. 54 piano: T-1-2:									
Notifica				-				Partita		1037463		Mod.58 -	
Annotazioni				classamento proposto (D.M. 701/94)									

Il 19/09/2001 veniva presentata una VARIAZIONE catastale in atti dallo stesso giorno per VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (8145.1/2001). L'unità veniva censita quale m.n.138 del foglio 11 di VICENZA in categoria A/2, classe 3, consistenza di vani 7, rendita di 759,19 €.

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/09/2001

Situazione dell'unità immobiliare del 19/09/2001												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		11	138				A/2	3	7 vani		Euro 759,19 L. 1.470.000	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/09/2001 protocollo n. 412683 in atti dal 19/09/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8145.1/2001)
Indirizzo				STRADA DELLA CAVEGGIARA n. 54 piano: T-1-2:								
Annotazioni				classamento proposto con decorso i termini di cui all'art.1 comma3 (D.M. 701/94)								

Il 09/11/2015 veniva presentata una VARIAZIONE CATASTALE per INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI

SUPERFICIE. L'unità veniva censita quale m.n.138 del foglio 11 di VICENZA in categoria A/2 classe 3, consistenza vani 7, superficie catastale di 151 m² (146 m² escluse aree scoperte), 759.19 € di rendita.

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	11	138				A/2	3	7 vani	Totale: 151 m ² Totale escluse aree scoperte** 146 m ²	Euro 759,19	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		STRADA DELLA CAVEGGIARA n. 54 piano T-1-2.										
Annotazioni		classamento proposto con decorso i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)										

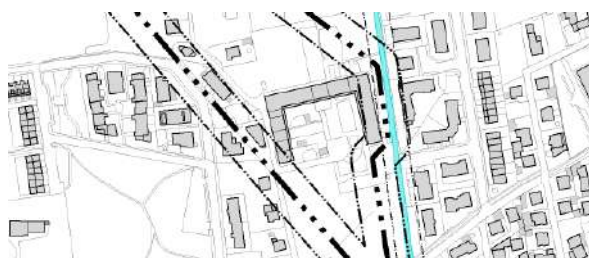
Mappali Terreni Correlati
Codice Comune L840 - Sezione - Foglio 11 - Particella 138

Rilevo infine che l'abitazione era stata acquistata in comunione legale ma con provvedimento del Tribunale di Padova in data 28/06/2012 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi; con accordo concluso dinanzi all'ufficiale di Stato Civile del Comune di Vicenza il 13/06/2019 e confermato con dichiarazione del 08/08/2019 è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio. Separazione e scioglimento non risultano da trascrizioni in conservatoria di Vicenza.

QUESITO 6: REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

PREMESSA

Il bene d'interesse si trova in prossimità del confine EST del Comune di VICENZA, in **zona classificata B/11** interessato dalla **"fascia di rispetto per acquedotto"** in un edificio di valore ambientale per il quale sono ammessi interventi di ristrutturazione con tutela dei prospetti.



FASCE DI RISPETTO

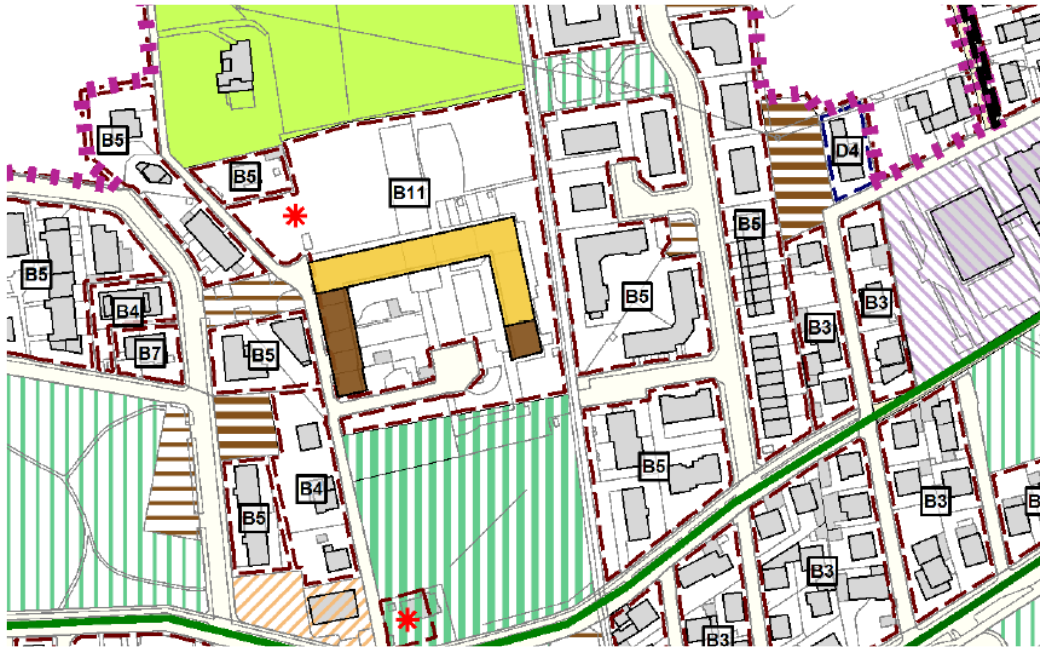


art. 15 Acquedotti e fascia di rispetto

RICOGNIZIONI PUNTUALI DI CARATTERE AMBIENTALE



art. 16 Siti sottoposti a procedura ambientale



art. 14 Edificio di valore architettonico - Intervento di restauro conservativo (rs1)



art. 14 Edificio di valore architettonico - intervento di restauro e risanamento (rs2)



art. 14 Edificio di valore ambientale - intervento di ristrutturazione (r)



art. 14 Edificio di valore ambientale - Intervento di ristrutturazione con tutela dei prospetti (r*)

ZTO B - ZONA RESIDENZIALE E MISTA ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO



art. 37 Residenziale e mista esistente e di completamento

ZTO F - ZONA DESTINATA AD ATTREZZATURE E IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE



art. 44 Istruzione esistente/progetto (Fa)



art. 44 Attrezzature, infrastrutture e impianti di interesse comune esistente/progetto (Fb)



art. 44 Spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport esistente/progetto (Fc)



art. 44 Servizi a supporto della viabilità esistente/progetto (Fd)



art. 44 Riqualificazione e miglioramento ambientale (Fm)



art. 44 Ambito Parco

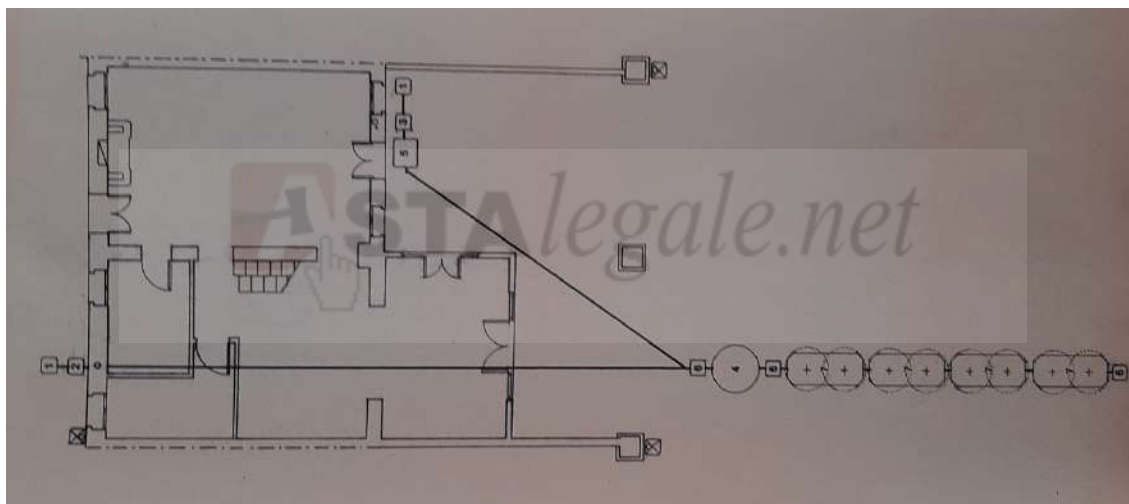


art. 61 Esigenze abitative di tipo familiare (art. 57 di PAT)

In risposta alla richiesta d'accesso agli atti il Comune di VICENZA ha individuato e posto all'attenzione del

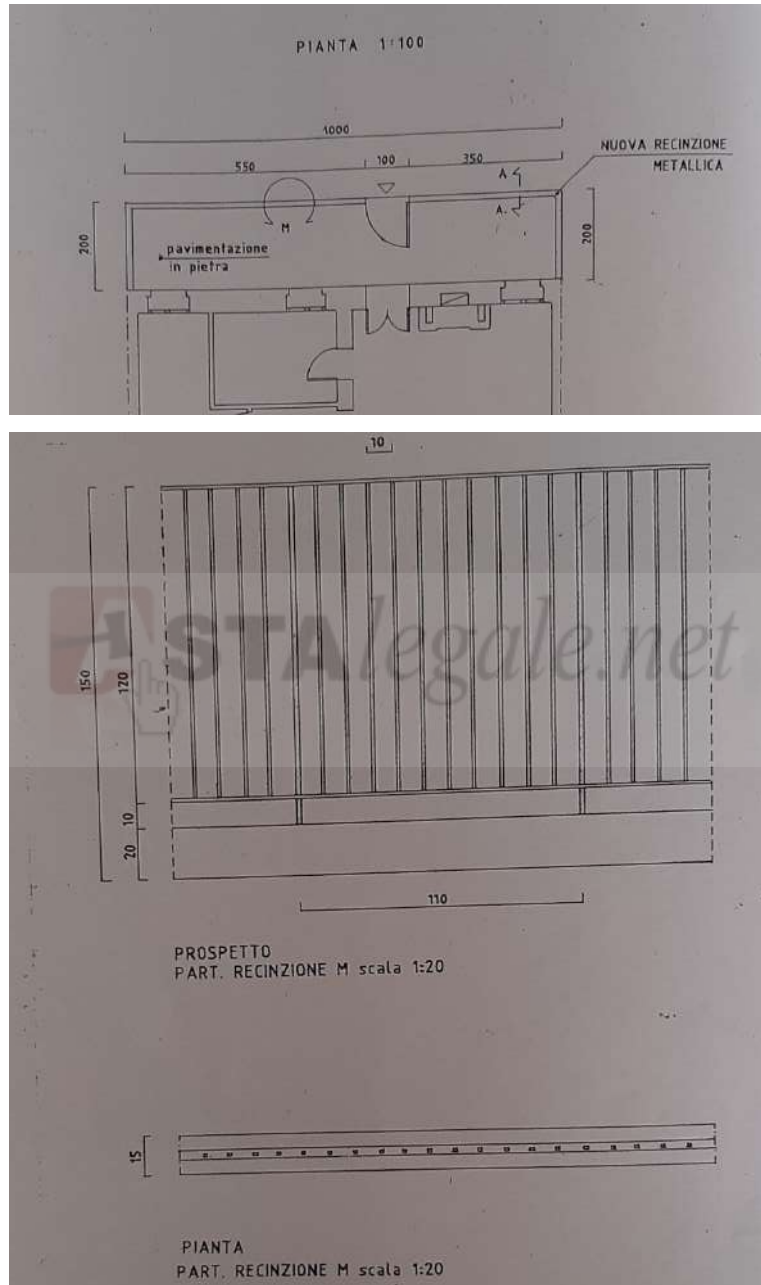
sottoscritto le pratiche edilizie seguenti:

- **COMUNICAZIONE DI INIZIO ATTIVITA' PER INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA N.4887 DEL 10/06/1997** a firma dell'Arch. Ennio Tosetto con un intervento teso al "recupero strutturale ed igienico-sanitario" dell'intero edificio con:
 - rifacimento del vano scala
 - consolidamento strutturale dei solai e della copertura al fine di garantire la necessaria solidità degli impalcati (mantenuti alla stessa altezza)
 - adeguamento igienico sanitario con la dotazione dei servizi minimi oggi mancanti
 - l'isolamento del piano terra dall'umidità di risalita
 - realizzazione di un impianto a vasoio assorbente per lo smaltimento delle acque domestiche a causa dell'assenza della rete di fognatura comunale e della contestuale presenza di terreno di natura argilloso.

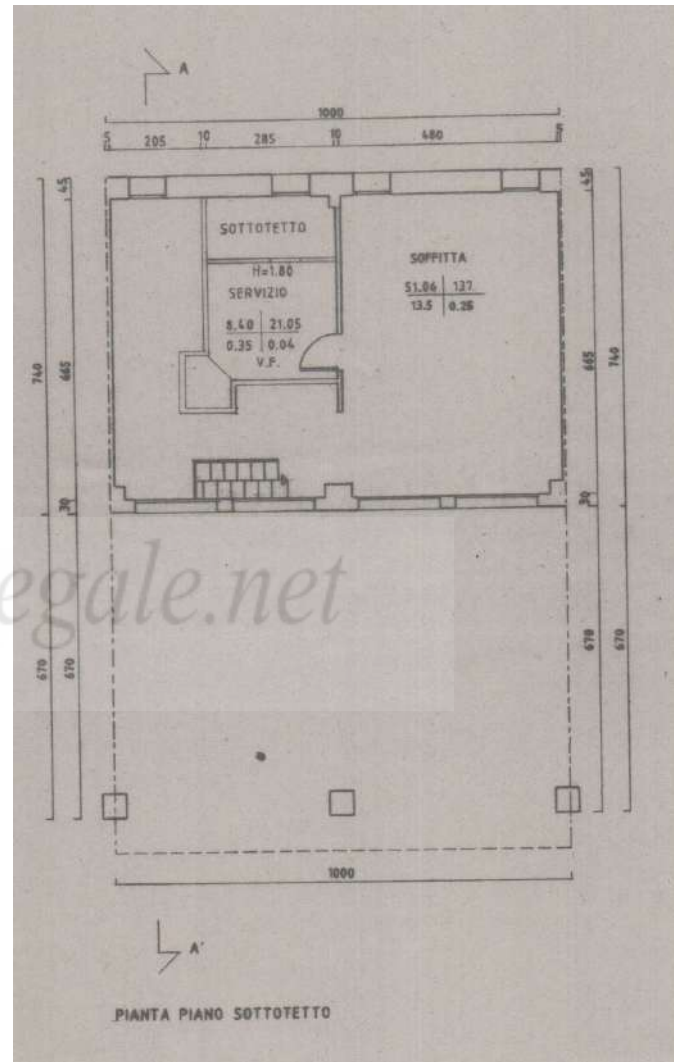
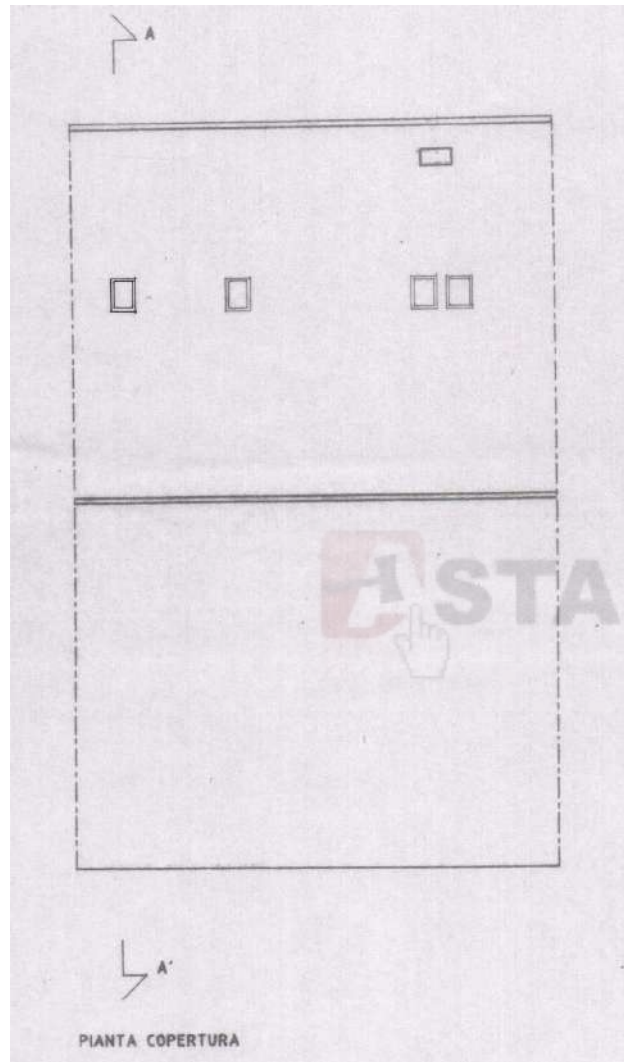


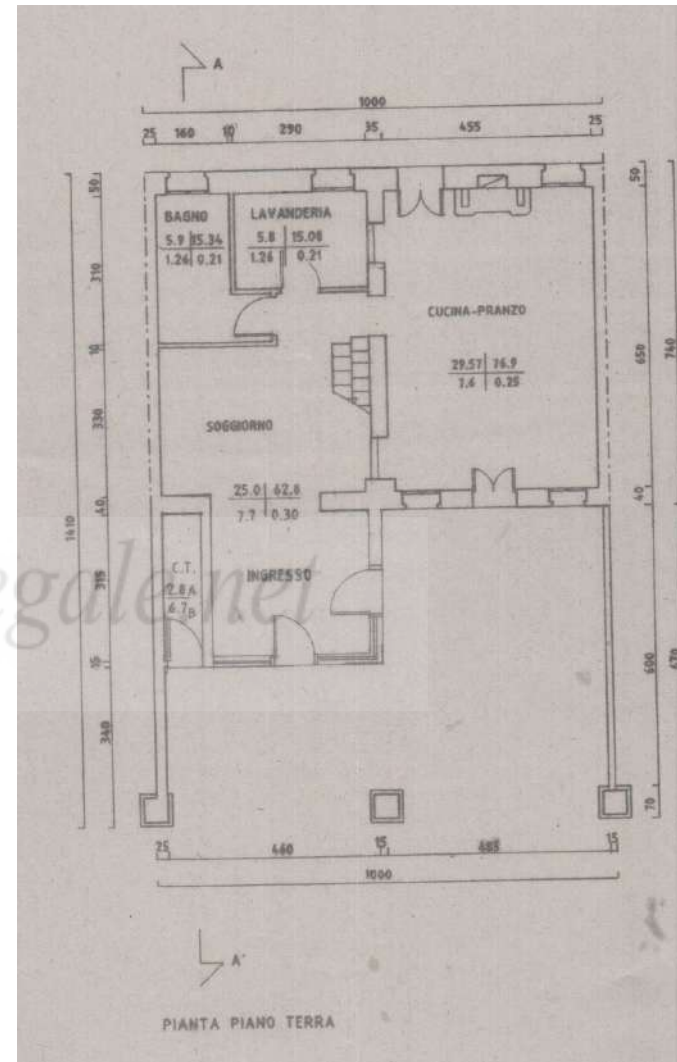
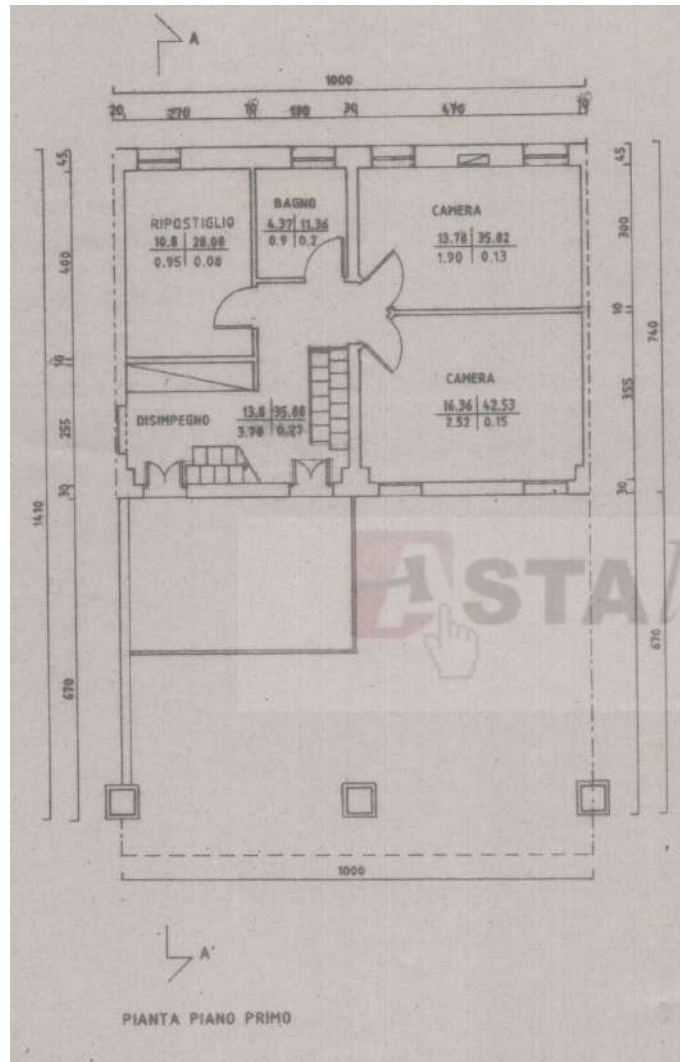
- **COMUNICAZIONE N.5047/06 P.G. DEL 28/07/2006** – per la realizzazione di una recinzione in via Caveggiara n.54 . Progettista Arch. Tosetto Ennio.
- **AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA a firma del dirigente N.P.G.3841/99 e NUT30301/0 del 29/09/1999:**
l'istanza precisava i seguenti interventi:
 - Apertura di n.4 lucernari di piccole dimensioni (50x70) nel sottotetto;
 - Creazione di un vano servizio al sottotetto con spostamento di una parete divisoria;
 - Chiusura di 2 porte al piano terra e creazione di due nicchie nel vano cucina;
 - Apertura di una porta per accedere al locale lavanderia
 - Chiusura parziale di alcune porta finestra e creazione di nuove finestre nel vano ingresso.

- **DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N.2542/06 - PROT.38911/2006 DEL 11/07/2006** – per il completamento della recinzione (v. DIA 5047 del 28/07/1997) in via Caveggiara n.54 . Progettista Geom. Valente Dario di Caldogno. **Segnalo** a questo proposito che lo stato attuale della recinzione non corrisponde a quanto indicato nelle tavole di progetto dal Geom. Valente.



- **PRATICA N.3201/AB – 08. AVVIO di procedimento del 10/03/2008** con riferimento ad una recinzione ritenuta irregolarmente eseguita con invasione della Strada Comunale della Caveggiara. Pratica che parrebbe non aver avuto seguito.






COMUNE DI VICENZA
Ripartizione VI - Edilizia Privata

Nr. 3841/99 N.P.G. Vicenza, li 29/06/99
Nr. 30301/0 N.U.T.

IL DIRIGENTE

VISTA la domanda presentata in data 11/02/99
del Sig. [REDACTED]

Viste le osservazioni degli uffici comunali interessati;
Visto il parere della Commissione Edilizia Comunale del 30/04/99
Visto il riferimento del Responsabile del Procedimento del 03/05/99

A U T O R I Z Z A I N S A N A T O R I A

al Sig. [REDACTED]

INTERVENTO: MANUTENZIONE STRAORDINARIA
in STRADA DELLA CAVEGGIARA n. 54
Dati Catastali (Sez./Foglio/Mapp./Subalt.): 11/138/ - Zona PRG: RSA4
Progettista: STUDIO ASSOCIATO ARCKE' (C.F.: 01973510249) Ordine: ARCHITETTI DI
VICENZ

L'intervento richiesto ricade nella tipologia di cui all'Art.31 lett. B
della L.5 457/1978,
come da allegati elaborati grafici, previa osservanza delle norme retroindicate
e delle seguenti condizioni speciali:

I lavori dovranno essere iniziati entro un anno dalla data di notifica dello
avviso di avvenuto rilascio del presente atto e dovranno essere ultimati entro
3 anni dalla data di inizio lavori.

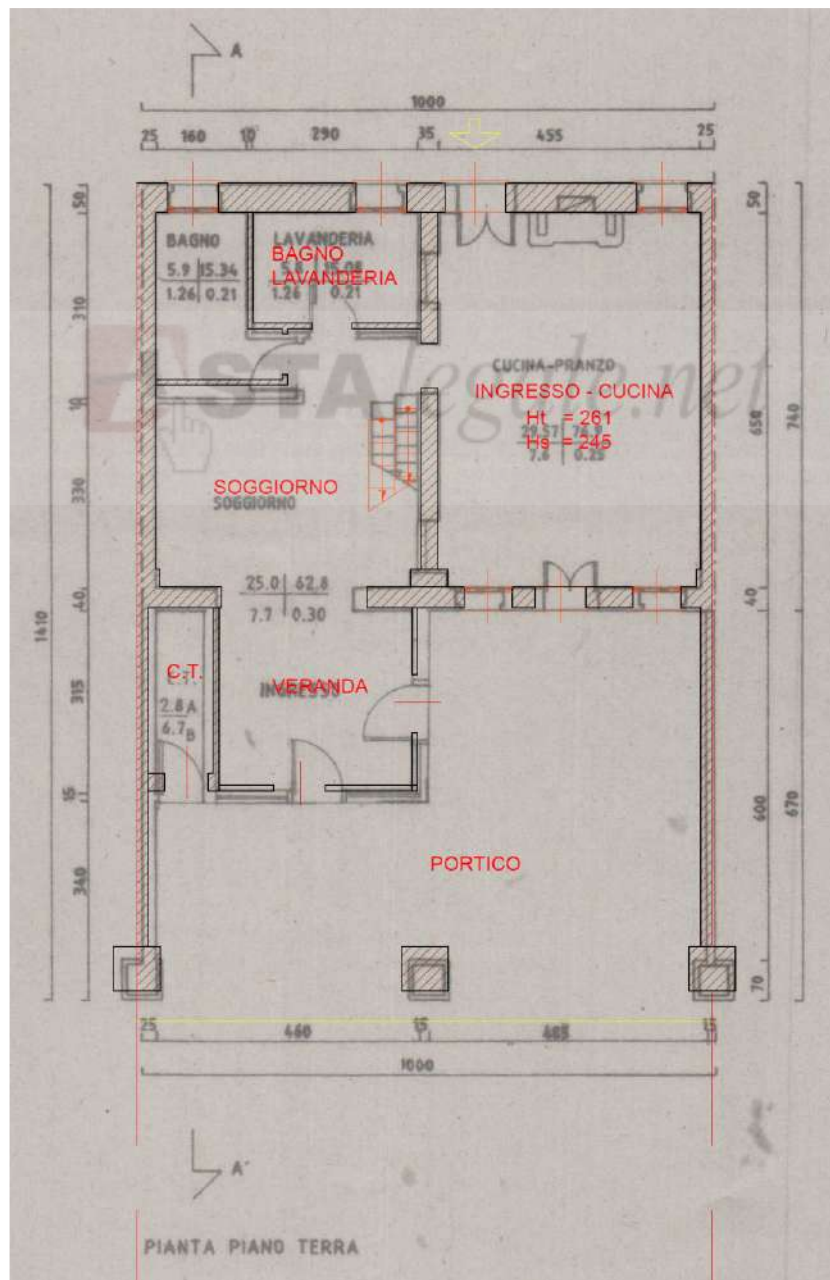
Il presente atto viene accordato senza alcun pregiudizio dei diritti
dei terzi, sotto l'osservanza delle disposizioni, delle leggi e dei regolamenti
vigenti.

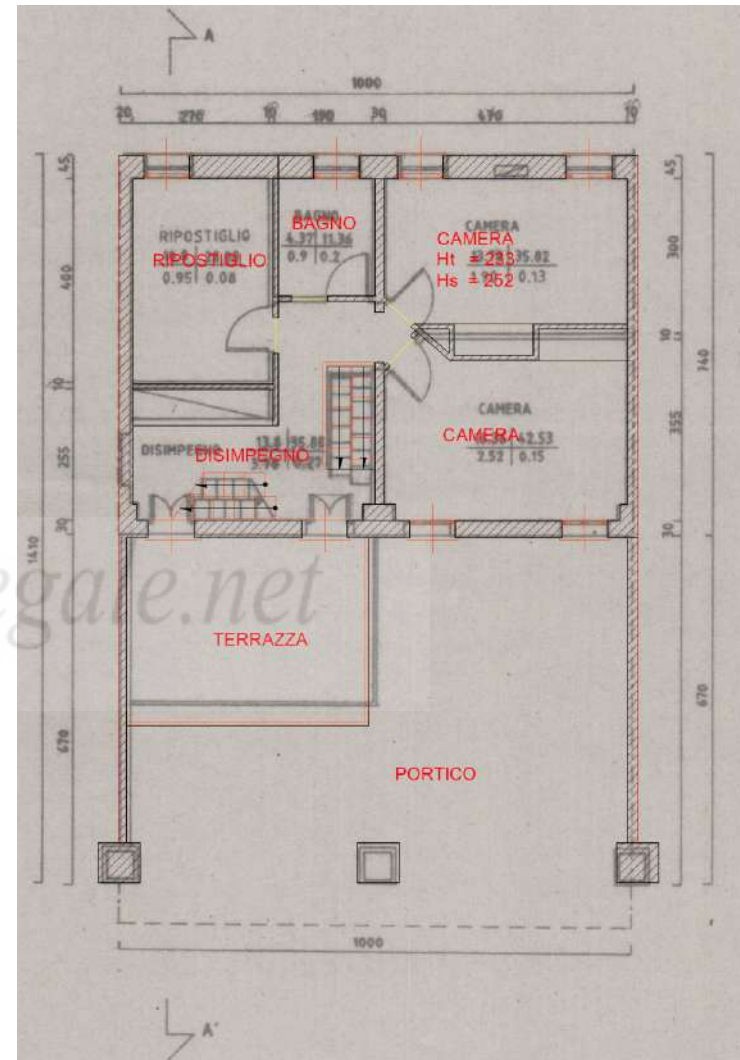
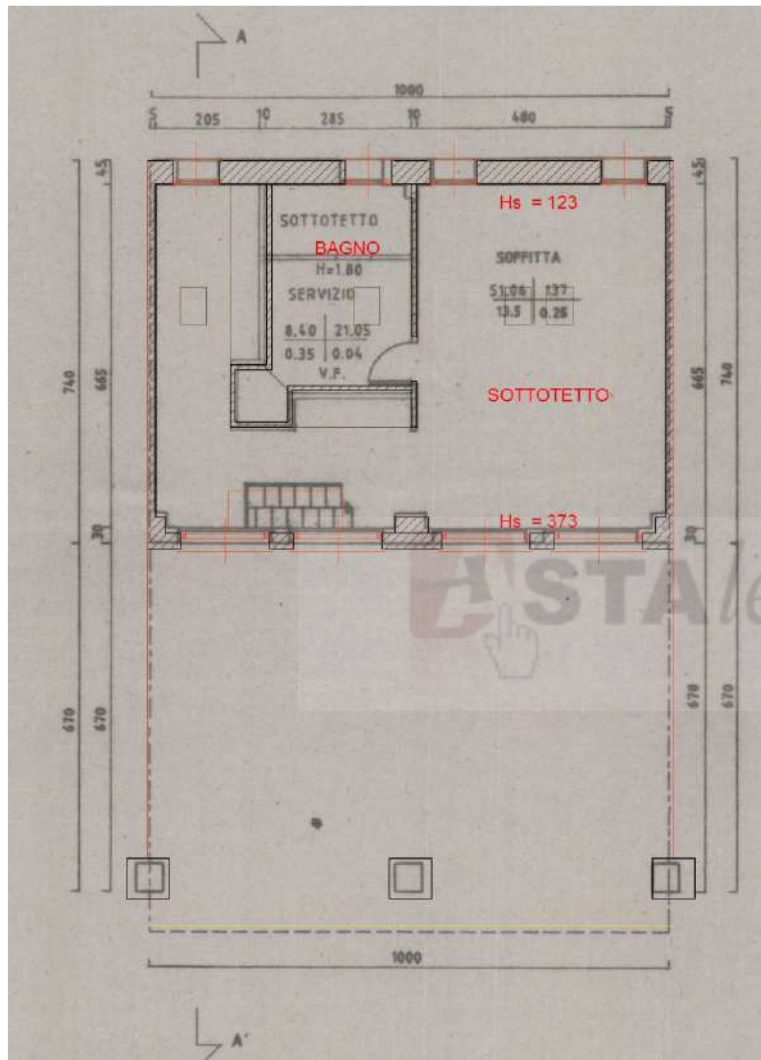
IL DIRIGENTE



REGOLARITA' URBANISTICA - SANABILITA' - COSTI

Senza entrare nel merito della conformità urbanistica/edilizia dell'intero complesso e limitando quindi l'attenzione alla sola unità d'interesse, preciso che sovrapponendo la rappresentazione dell'ultimo stato autorizzato con lo stato di fatto rilevato al momento del sopralluogo si rilevano per lo più modeste difformità, scarsamente rilevanti sul piano urbanistico, sanabili mediante specifica pratica: stimo a questo proposito onere economico per 5'000.00 € che pongo in detrazione rispetto al più probabile valore di mercato in quanto riferiti ad attività che sarà effettuata a cura e spesa dell'acquirente.







REGOLARITA' EDILIZIA E AGIBILITA'

Rilevo, dalla lettura dei documenti conservati in Comune che il 12/07/2000 è stata presentata istanza di rilascio del CERTIFICATO DI AGIBILITA' P.G. 3841/99 U.T. 30301 da parte del Direttore dei Lavori Arch. Tosetto con riferimenti ai lavori di RESTAURO DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE UNIFAMILIARE CONSISTENTE IN UNA MANUTENZIONE STRAORDINARIA di cui alla C.E. in sanatoria rilasciata il 29/06/1999 e alla DIA 4887 del 10/06/1997 con allegati:

- La dichiarazione di ultimazione lavori al 20/04/00 con riferimento alla DIA 4887 del 10/06/1997;
- la dichiarazione di conformità della ditta PROGETTO CLIMA per impianto gas a due attacchi (caldaia e piano cottura) e installazione di caldaia a gas entro specifico locale datata 29/03/1999;
- la dichiarazione di conformità della ditta WHITE SOUND impianti elettrici datata 22/04/1999;
- il certificato di idoneità statica rilasciato dal Direttore dei lavori (** omissis **);
- dichiarazione congiunta relativa agli adempimenti di cui alla L 10/91;
- Planimetrie catastali depositata dall'Arch. Tosetto il 06/09/1999;
- La dichiarazione di conformità ai sensi della L 13/89.

Segnalo che - allo stato - gli impianti non risultano completi; nulla risulta - sul piano documentale - con riferimento agli interventi strutturali effettuati, salvo per l'appunto una certificazione di idoneità statica rilasciata dal Direttore dei lavori; nulla risulta - sul piano documentale - con riferimento alle verifiche effettuate rispetto ai contenuti della L 10/91 e DPR 412/93, salvo per l'appunto una dichiarazione a firma congiunta; segnalo inoltre che le scale non risultano soddisfare i classici criteri di sicurezza in relazione ad alzata/pedata e corrimani; i bagni non risultano completi; le finestre a parete del sottotetto risultano prive di protezioni contro la caduta; le altezze sono insufficienti rispetto ai criteri minimi igienico-sanitari oltre che inferiori ai valori di progetto ai piani primo e sottotetto (pur risultando, da relazione tecnica depositata, che sarebbero stati mantenuti nello stato di fatto preesistente. Segnalo altresì che il

CERTIFICATO DI ABITABILITA' NON RISULTA ESSERE STATO ESPLICITAMENTE RILASCIATO e non avendo rinvenuto comunicazioni di richieste integrazioni dal Comune alla proprietà ritengo che l'agibilità sia da considerarsi per attestata per decorrenze dei termini ai sensi dell'art.4 del DPR 425/1997 ma segnalo altresì che - ALLO STATO – NON SAREBBE RILASCIABILE se non previo uno specifico intervento di adeguamento normativo e di completamento impianti.

QUESITO 7: STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo effettuato unitamente al custode, era presente il (***) che ha dichiarato di essere ivi residente ma solo quando la stagione lo permette: quando, come al momento del sopralluogo, la stagione non lo permette viene ospitato da conoscenti. L'Agenzia delle Entrate ha confermato che non risultano registrazioni di contratti di locazione / comodato con riferimento ai beni d'interesse.



Alla cortese attenzione dell'ingegnere
Marco Primo Bressan

**Oggetto: verifica esistenza contratti di locazione/comodati
Esecuzione Immobiliare n. 247/2020**

Buongiorno,
in relazione alla richiesta di verifica sull'esistenza di contratti di locazione e/o
comodati registrati a nome dei soggetti indicati e riguardanti gli immobili
oggetto dell'esecuzione immobiliare, si comunica esito negativo.

Cordiali saluti

Responsabile del procedimento: Ignazio Maniscalco
Funzionario referente a cui rivolgersi per chiarimenti: Amelia Sansano
amelia.sansano@agenziaentrate.it
tel. 0444/046510

QUESITO 8: VINCOLI E ONERI GIURIDICI

ELENCO DELLE FORMALITA' CHE SARANNO CANCELLATE O COMUNQUE REGOLARIZZATE NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA.

Dalla documentazione in atti rilevo l'indicazione delle seguenti iscrizioni formalità:

- **ISCRIZIONE RG/RP = 25488/6212 DEL 14/09/2006** per Concessione garanzia per apertura credito. Atto del 01/09/2006 rep. 106502 del notaio Dianese Paolo – Vicenza
 - Somma capitale 320'000.00 € somma totale 576'000.00 €.
 - A favore: **(*** omissis ***)**
 - Contro:
 - **(*** omissis ***)** - ½ P.P.
 - **(*** omissis ***)** - ½ P.P.
 - Debitore non datore: **(*** omissis ***)**
- **ISCRIZIONE RG/RP = 23219/5213 DEL 10/11/2009** per ipoteca legale. Atto del 26/10/2009 rep. 123501/77 - **(*** omissis ***)**
 - Somma capitale 19'284.39 € somma totale 38'568.78 €.
 - A favore: **(*** omissis ***)**
 - Contro:
 - **(*** omissis ***)** - ½ P.P.
 - **(*** omissis ***)** - ½ P.P.
- **ISCRIZIONE RG/RP = 6064/1121 DEL 17/03/2010** per Concessione garanzia MUTUO. Atto del 18/02/2010 rep. 47050/16211 del notaio Di Marco Gianfranco – Vicenza
 - Somma capitale 120'000.00 € somma totale 240'000.00 €.
 - A favore:
 - **(*** omissis ***)**
 - Contro:
 - **(*** omissis ***)** - ½ P.P.
 - **(*** omissis ***)** - ½ P.P.

- **ISCRIZIONE RG/RP = 3456/437 DEL 20/02/2012** per Decreto Ingiuntivo. Atto del 10/02/2012 rep. 399/2012 del TRIBUNALE DI VICENZA
 - Somma capitale 42'430.74 € somma totale 80'000.00 €.
 - A favore:
 - **(*** omissis ***)**
 - Contro:
 - **(*** omissis ***)**
 - **(*** omissis ***)**
 - **(*** omissis ***)**
- **PIGNORAMENTO TRASCRITTO 03/09/2020** ai numeri RG/RP = 16302/11208 DEL 03/09/2020 contro gli esecutati PER LA QUOTA ($1/2 + 1/2 = 1/1$) DELLA PIENA PROPRIETÀ

Effettuate le visure di controllo e aggiornamento presso la conservatoria, preciso che alla data del **13/01/2020** non risultavano formalità successive a carico degli esecutati con riferimento ai beni in oggetto.

ELENCO DELLE FORMALITA' CHE RIMARRANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Pendenza di eventuali ulteriori procedure esecutive sugli stessi beni: -

Pendenza di procedimenti giudiziali civili sugli stessi beni: -

Provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale: -

Convenzioni edilizie: -

Vincoli storico-artistici: -

Regolamento condominiale: -

Atti impositivi di Servitù a carico dell'unità pignorata:

Sequestri penali successivi al pignoramento: -

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: -

Prelazione agraria: -

Altri vincoli o oneri: -

Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.): -

Pertinenze: -

Regolarizzazione delle difformità urbanistiche-edilizie: -

Regolarizzazione delle difformità catastali: -

QUESITO 9: SUOLO DEMANIALE

Nulla da rilevare, il bene oggetto di pignoramento non interessa suoli demaniali.

QUESITO 10: PESI E/O ONERI DI ALTRO TIPO

Nulla da rilevare: dalla lettura dei registri degli atti di conservatoria non risulta nulla di significativo a questo proposito.

QUESITO 11: SPESE DI GESTIONE E PROCEDIMENTI IN CORSO

Amministratore: -

Regolamento condominiale: nulla è emerso

Spese straordinarie deliberate ma non ancora scadute: nulla è emerso

Eventuali provvedimenti giudiziari in corso: nulla è emerso

Spese condominiali scadute ma non pagate dall'esecutato al momento della perizia: nulla è emerso

Importo annuo delle spese condominiali annue ordinarie di gestione o manutenzione: nulla è emerso

QUESITO 12: VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI DEL LOTTO

Premesso che un bene immobiliare può essere valutato con riferimento a criteri estimativi diversi, si precisa innanzitutto che lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato del cespite d'interesse. Valore definito dalla "International Valuation Standards" quale più probabile *"prezzo al quale la proprietà può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore operino in modo indipendente, non condizionato e nel loro interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza costrizione"*. Per la stima di tale valore sia l'International Valuation Standard (I.V.S.) sia l'estimo tradizionale propongono i seguenti procedimenti:

- DEL CONFRONTO, a livello internazionale detto anche "market approach".
- FINANZIARIO, a livello internazionale detto anche "income approach".
- DEL COSTO DEPREZZATO, a livello internazionale detto anche "cost approach".

In particolare:

- Al procedimento per confronto di mercato fanno riferimento metodi estimativi quali: i metodi della stima a vista; i metodi mono-parametrici; i pluri-parametrici quali il metodo dei punti di merito, il metodo di stima per valore medio, il metodo M.C.A., il metodo MCA e sistema di stima, il metodo M.R.A., il metodo S.D.A., ed altri ancora. Per quanto attiene all'utilizzabilità, già gli standard internazionali, le linee guida dall'ABI e la letteratura tecnica di settore, indicano che il procedimento del confronto è da preferirsi tra tutti a condizione che esista un mercato immobiliare delle compravendite attivo per quel settore immobiliare al quale riferirsi. La sua applicazione necessita infatti della conoscenza dei prezzi di vendita e delle caratteristiche degli immobili appartenenti allo stesso settore di mercato, oggetto di recente compravendita nella zona, da porre a confronto con il bene oggetto di stima.
- Al procedimento finanziario fanno riferimento metodi estimativi quali: metodo di capitalizzazione diretta; metodo della capitalizzazione del reddito; metodo del flusso di cassa scontato. Tutti metodi che determinano il più probabile valore di mercato un immobile a partire dal reddito netto ritraibile dallo

stesso. Per quanto attiene all'utilizzabilità, già gli standard internazionali, le linee guida dall'ABI e la letteratura tecnica di settore, indicano che il procedimento finanziario è da utilizzarsi solo se il mercato immobiliare delle compravendite è in stagnazione, ma esiste un mercato immobiliare delle locazioni attivo nello stesso settore di mercato.

- Al procedimento del costo fanno riferimento i metodi estimativi che determinano il valore di un immobile quale somma di tutti i costi necessari alla sua realizzazione (dall'acquisto del terreno, alla progettazione, direzione lavori, consulenze, oneri di varia natura, prezzo di costruzione comprensivo dell'utile dell'imprenditore, nonché oneri finanziari) infine adeguati, per deprezzamento, in funzione della vetustà dei beni. Per quanto attiene all'utilizzabilità, già gli standard internazionali, le linee guida dall'ABI e la letteratura tecnica di settore, indicano che il procedimento del costo deprezzato può essere utilizzato laddove siano inattivi sia il mercato immobiliare delle compravendite sia quello delle locazioni.

Nel caso in esame ho adottato quindi il **PROCEDIMENTO DEL CONFRONTO DI MERCATO** e il **METODO DELLA STIMA PER APPREZZAMENTI E DETRAZIONI** (S.A.D.) che si basa sulla comparazione tra le caratteristiche del bene di riferimento oggetto di stima e quelle dell'immobile ordinario di confronto, il cui prezzo più probabile è stato statisticamente individuato rispetto ad una vasta popolazione di beni recentemente compravenduti nello stesso settore di mercato e nella stessa zona. Quale fonte diretta strumentale utile alla determinazione del più probabile valore ordinario di confronto ho utilizzato il sito internet dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che raccoglie, analizza, pubblica di semestre in semestre i dati delle transazioni immobiliari. Da tale sito ho rilevato che nella zona d'interesse il prezzo di compravendita dei **ABITAZIONI CIVILI** in condizioni ottime, ovvero nuovi o pari al nuovo, nel secondo semestre 2020 era compreso tra **1'500-1'900 €/m²**. Assumo quindi quale prezzo unitario più probabile, di riferimento generale, l'importo di **1'750 €/m²** corrispondente al valore medio risultante dall'analisi statistica del monte complessivo delle compravendite in zona effettuata dall'Agenzia delle Entrate, così evitando d'incorrere negli errori che conseguirebbero se si elaborassero pochi dati di dubbia origine.

Moltiplico questo valore per la **superficie commerciale** ottenendo la stima del più probabile valore di mercato di un'ABITAZIONE ordinaria, nuova o in condizioni pari al nuovo, di analoga consistenza, nella stessa zona dell'immobile in esame.

Destinazione della superficie	m ² effettivi lordi	Peso	m ² commerciali
Piano terra	73.83	1.00	74.00
Piano Primo	73.83	1.00	74.00
Piano sottotetto	73.83	0.60	44.30

Veranda	11.2	0.75	8.40
Portico	54.66	0.30	16.39
Centrale termica	4.62	0.60	2.77
Terrazza	17.33	0.35	6.06
Giardino	226	0.10	22.60
Giardino	=530-226	0.02	5.28
Totale arrotondato			254.00

Quindi considero gli adeguamenti, ovvero gli **apprezamenti e le detrazioni** per le caratteristiche specifiche del bene in esame, (v. tabella seguente) stimati rapportando le caratteristiche dell'immobile in esame a quelle dell'immobile ordinario assunto a riferimento e applicando criticamente gli standard di letteratura riferibili al metodo.

Sup. commerciale mq	Prezzo unitario medio di un'abitazione nuova o pari al nuovo		Stima di valore ordinario
254	1'750.00 €/m²		444'500.00 €
Caratteristiche rispetto alla zona	Caratteristiche posizionali rispetto alla zona	100.00 %	
	Rapporto T1 = 100.00 %		
	Caratteristiche di livello dell'urbanizzazione primaria (+) in zona	87.20 %	
	Caratteristiche di livello dell'urbanizzazione secondaria (+) in zona	100.00 %	
	Caratteristiche di livello dell'urbanizzazione terziaria (+) in zona	100.00 %	
			Rapporto T2 = 87.20 %
	Caratteristiche di livello dell'urbanizzazione primaria (-) in zona	100.00 %	
	Caratteristiche di livello dell'urbanizzazione secondaria (-) in zona	100.00 %	
	Caratteristiche di livello dell'urbanizzazione terziaria (-) in zona	100.00 %	
			Rapporto T3 = 100.00 %
	Caratteristiche estetiche / fruibili di zona	100.00 %	
			Rapporto T4 = 100.00 %
COEFFICIENTI DI ZONA = T1*T2*T3*T4			87.20 %
Caratteristiche dell'edificio	Variazioni per caratteristiche particolari dell'edificio	108.08 %	
	Rapporto D1 = 108.08 %		
	Variazione per caratteristiche estetiche dell'edificio	96.44 %	

	Rapporto D2 = 96.44 %		
	Variazione per caratteristiche relative alla sicurezza dell'edificio	100.00 %	
	Rapporto D3 = 100.00 %		
	Variazione per lo stato di conservazione dell'edificio	95.30 %	
	Rapporto D4 = 95.30 %		
COEFFICIENTI DI EDIFICIO = D1*D2*D3*D4			91.90 %
Caratteristiche dell'unità d'interesse	Variazione per tipologia, vetustà e manutenzione dell'unità immobiliare	70.11 %	
	Rapporto O0 = 70.11 %		
	Variazione per le caratteristiche funzionali dell'unità immobiliare (luminosità, altezza interna, insolazione, dimensioni, presenza di zone morte)	83.78 %	
	Rapporto O1 = 83,78 %		
	Variazione per le caratteristiche qualitative ed estetiche dell'unità immobiliare (pavimenti, rivestimenti, serramenti interni, serramenti esterni, sanitari, oscuranti)	97.72 %	
	Rapporto O2 = 97.72 %		
	Variazione per caratteristiche posizionali (livello di piano, affacci)	99.10 %	
	Rapporto O3 = 99.10 %		
	Variazione per altre caratteristiche (impianto elettrico, idraulico, gas, riscaldamento, raffrescamento, telefonico, citofonico) taglio dimensionale dell'unità	86.67 %	
COEFFICIENTI DELL'UNITA' IMMOBILIARE = O0*O1*O2*O3*O4			49.30 %
Più probabile valore di mercato lordo dell'unità immobiliare			189'809.47 €

In conclusione stimo il più probabile valore di mercato lordo arrotondato dell'immobile in **189'809.47 €** ovvero **747.28 €/m²**. Al più probabile valore di mercato lordo sopra determinato applico infine le correzioni stimate opportune in considerazione della regolarità urbanistica, edilizia, catastale dell'unità immobiliare, eventuali sanzioni e spese condominiali insolute nonché gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento.

Immobile	
Più probabile valore di mercato lordo	189'809.47 €
Riduzione per le spese professionali di <u>regolarizzazione urbanistica, edilizia, sanzioni</u>	- 5'000 €
Riduzione per le spese professionali di <u>regolarizzazione catastale</u>	- 0.00 €

Riduzione per spese condominiali insolute negli ultimi due anni	0.00 €
Arrotondamento	- 809.47 €
Più probabile valore di mercato netto dell'immobile	184'000.00 €

In conclusione, il **PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO NETTO -OMV-** del bene oggetto d'interesse" è stimato in **184'000.00 € = 724,41 €/m²**.

L'immobile sarà però proposto nel mercato delle aste giudiziarie, regolato da specifiche procedure di legge, non nel libero mercato. In tale prospettiva ha interesse conoscere anche il **VALORE DI MERCATO CON ASSUNZIONI -JMV-** così come definito dall'A.B.I. nelle proprie Linee Guida del 2018 punto 3.1. Al fine di giungere ad una stima di tale valore osservo innanzitutto che:

1) La vendita è a corpo, non a misura, e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, per cui la presenza di difformità nelle misure, così come la presenza di vizi, mancanza di qualità o della cosa venduta e/o oneri (quali ad esempio quelli urbanistici, o quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per spese condominiali non pagate dal debitore, o legate alla presenza di sostanze chimiche nel suolo o sottosuolo) per qualsiasi motivo non dettagliatamente indicati in perizia, non potranno dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. Nella tabella che segue si assume che il rischio residuo per quanto sopra sia valutabile nel 15 % del valore dell'immobile stesso;

e che:

- 2) la stima del valore di mercato è riferita alla data odierna, ma la vendita si realizzerà in futuro. E' opportuno considerare che al trascorrere del tempo tra la data della stima e la data di aggiudicazione, il bene d'interesse subisce sia un deprezzamento prodotto dal suo deperimento fisico e funzionale, sia un'ulteriore variazione di valore (che può essere positiva o negativa o nulla) in funzione della fase in cui si trova l'andamento del mercato immobiliare locale (espansione, contrazione, recessione, recupero). La tabella che segue è costruita nell'ipotesi che la vendita si realizzi entro i primi **6 mesi** dopo l'udienza fissata tra **1 mesi** e che nel frattempo il mercato si mantenga al livello attuale, senza subire ulteriori variazioni di prezzo unitario, mentre l'immobile subisce un deprezzamento del 1.1% annuo per deperimento fisico e funzionale;
- 3) i tempi del trasferimento e di entrata in possesso dell'immobile non sono tempi certi. La tabella che segue è costruita nell'ipotesi che il possesso si realizzi a **6 mesi** dall'assegnazione e che nel frattempo il mercato si mantenga al livello attuale, senza subire ulteriori variazioni di prezzo unitario, mentre l'immobile subisce un deprezzamento del 1.1% annuo per deperimento fisico e funzionale;
- 4) il venditore non opera in modo indipendente: è il G.E. ad autorizzare la vendita, applicando le procedure

di legge e fissandone il prezzo base d'asta e minimo.

Ciò noto, stimo il **VALORE DI MERCATO CON ASSUNZIONI** come segue:

Valutazione del valore di mercato con assunzioni	mesi	variazione % in 6 mesi	Importi
Più probabile valore netto di mercato			184.000,00 €
Stima del rischio per mancanza di garanzia		-15%	27.600,00 €
Stima del tempo per udienza di vendita (mesi)	1	0,00%	- €
Stima del tempo di assegnazione (mesi)	6	0,00%	- €
Stima del tempo di possesso (mesi)	6	0,00%	- €
stima del deperimento fisico e funzionale (mesi)	13	-1,1%	2.192,67 €
Valore di mercato con assunzioni			154.207,33 €

Anche al fine di contenere i tempi di vendita e favorire fin da subito la massima partecipazione possibile alla procedura e la conseguente rapida, libera e trasparente formazione del prezzo per rilancio secondo il meccanismo dell'asta, **propongo** quindi di assumere un **VALORE BASE D'ASTA** pari a **154'000.00 €** ovvero **607.11 €/m²**.

Nel chiarire che quanto sopra indicato è il VALORE proposto, mentre il **PREZZO BASE D'ASTA** e la conseguente **OFFERTA MINIMA** (=PREZZO BASE D'ASTA x 0.75) saranno fissati dal G.E. in udienza, si precisa che il **PREZZO DI VENDITA** si formerà solo nell'ambito della procedura, anche in funzione del comportamento tenuto dalle parti e verrà fissato solo al termine di questa.

Giudizio di vendibilità: si ritiene che il bene sia discretamente appetibile nel mercato.

QUESITO 13: VALUTAZIONE DELLA QUOTA

Gli immobili di cui al presente lotto di vendita sono stati pignorati con riferimento alle piena proprietà all'intero. Non si pone alcun problema di valutazione di quota indivisa e/o di divisibilità del bene.

QUESITO 14: CERTIFICAZIONI DELL'UFFICIO ANAGRAFE E STATO CIVILE

Si allegano i certificati.