

Esecuzione immobiliare n.



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

355/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
IMMOBILLION S.R.L.

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

CUSTODE:

I.V.G. - Vicenza

ELABORATO PERITALE

LOTTO 1 (UNICO)

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:

Domenico Gasparotto

C.F. GSPDNC60D11F306H

Studio in MAROSTICA (VI) Via Panica, 79

P.E.C. domenico.gasparotto@archiworldpec.it

LOTTO 1 - SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 355/2022 promossa da

IMMOBILLION S.R.L.

Diritto (cfr pag. 4):	*****, proprietario per la quota di 1/1 della piena proprietà e così complessivamente per l'intero;
Immobile (cfr pag. 3):	Lotto 1: appartamento al secondo piano con terrazzo sul tetto e cantina e garage al piano seminterrato;
Ubicazione (pag. 3):	Via Generale Rossi 9 - Bolzano Vicentino (VI);
Stato (cfr pag. 11):	in normali condizioni di conservazione e manutenzione;
Dati catastali (cfr pag. 3):	Comune di Bolzano Vicentino - Foglio 11, mapp. 266 sub. 23 (A3) e sub 2 (C6);
Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag. 10):	nessuna;
Irregolarità/abusi (cfr pag. 8):	poco rilevanti;
Valore di stima (cfr pag. 19-21):	€ 137.736,00 (prezzo d'asta € 115.000,00);
Vendibilità (cfr pag. 20):	sufficiente, per le caratteristiche e le dimensioni dell'immobile, la situazione del mercato locale ed il contesto nel quale è inserito;
Occupazione (cfr pag. 4):	non occupato;
Titolo di occupazione (cfr pag. 4):	non occupato, nelle disponibilità dell'esecutato;
Oneri (cfr pag. 5):	nessuno;
APE (cfr pag. 11):	si (classe E);
Note particolari (cfr pag. /):	nessuna.

ALLEGATI:

- 1) Mappa catastale e aerofotogrammetrica
- 2) Planimetrie catastali
- 3) Pianta immobile rilevato e calcolo superficie commerciale
- 4) Copia Atto di provenienza
- 5) Iscrizioni, Trascrizioni, Visure catastali_compressed (1)
- 6) Autorizzazioni edilizie ed elaborati di progetto autorizzati
- 7) Zonizzazione e normativa urbanistica
- 8) Richiesta estratto stato civile esecutati
- 9) Attestato di Prestazione Energetica (APE)
- 10) Verifica esistenza contratti di locazione-comodato
- 11) Schede comparabili acquisiti per stima MCA
- 12) Stima mediante il Market Comparison Approach (MCA)

LOTTO 1 **beni a Bolzano Vicentino**

1. DESCRIZIONE SINTETICA E IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

Appartamento al secondo piano, con cantina e garage; facente parte di un complesso immobiliare che si sviluppa su 3 piani fuori terra, terminato nel 1990. Lo stabile è composto da 7 appartamenti di varia metratura, con garage e cantine al piano seminterrato. Le unità sono collegate da un'unica scala condominiale, con accesso dall'area comune che circonda il fabbricato; fabbricato che si affaccia su Via Generale Rossi sul lato ovest, mentre per gli altri tre lati il condominio confina con un'altri lotti residenziali edificati. L'area scoperta antistante il condominio è destinata a giardino comune, mentre le aree laterali e posteriore sono interamente pavimentate ed è destinate a scivoli e aree di manovra per l'accesso ai garage siti al piano seminterrato.

Il fabbricato si trova in un'area urbanizzata centrale del comune di Bolzano Vicentino, a poca distanza dalle scuole, dalla chiesa e dal municipio. L'area è definita nel Piano degli Interventi come Zona "B" – "Zone residenziali di completamento", composta da tessuti edilizi esistenti o in via di completamento, destinati sostanzialmente alla residenza.

L'edificio si trova in un'area interna del nucleo abitato, ma a poca distanza dalla SP 51 che si collega, a sud, alla SS53 (a 2,2 Km.), direttrice di uscita est della città di Vicenza. Da qui si raggiunge velocemente il casello di Vicenza Nord dell'autostrada A31 (Valdastico), distante circa 5,0 km. A Vicenza, che dista 10,0 Km. si possono poi trovare le altre principali infrastrutture di comunicazione, come l'autostrada A4 (Torino-Trieste) o la stazione della linea ferroviaria Milano-Venezia.

Il bene pignorato è costituito da un appartamento con vari terrazzi, al secondo piano, orientato ad ovest e raggiungibile tramite scala condominiale; scala che collega anche l'ampio terrazzo esclusivo sul tetto e la cantina e il garage, posti al piano seminterrato.

Essendo l'edificio posizionato in un'area centrale, i servizi pubblici e gli standard urbanistici sono presenti e comodi, sia quelli primari e sia quelli secondari; naturalmente parametrizzati alle dimensioni del centro abitato di Bolzano Vicentino.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DIRITTI DELL'IMMOBILE

Comune di Bolzano Vicentino (VI), NCEU, foglio 11, mapp. 266:

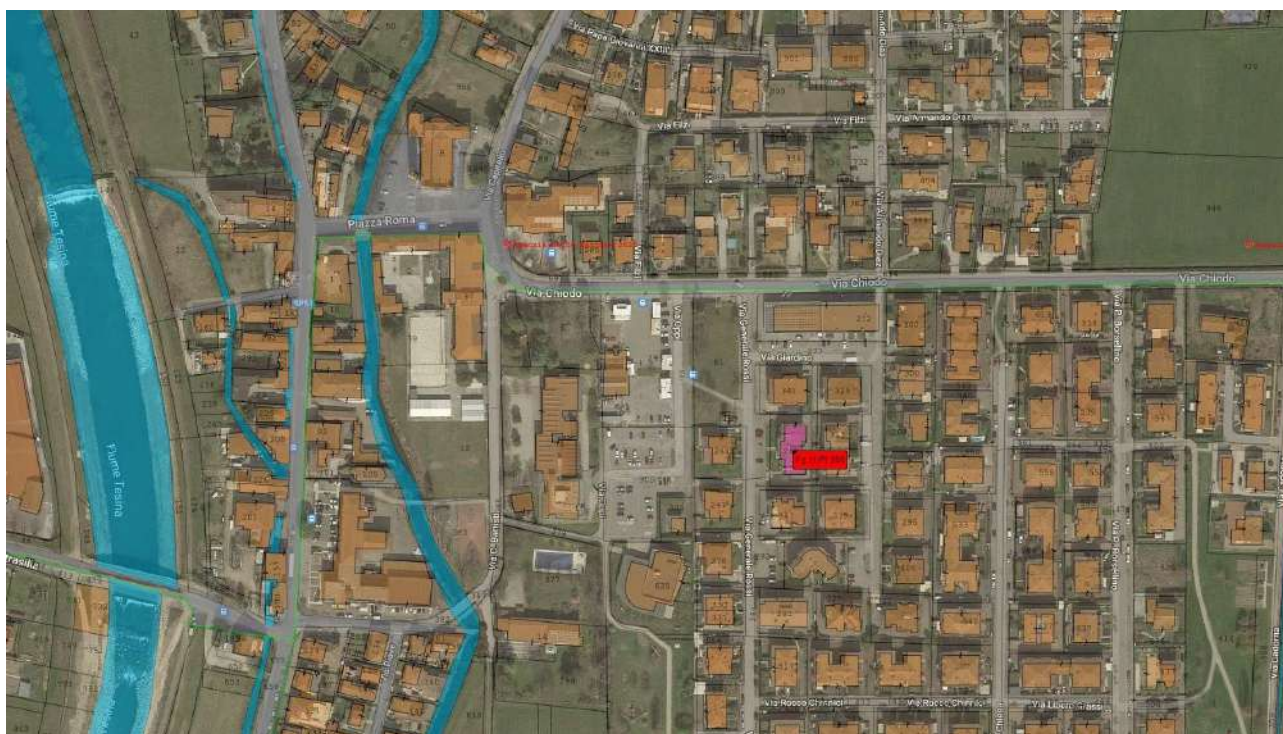
- Sub. 23, Cat. A/3, consistenza vani 5, R.C. Euro 309,87, Via Generale Rossi 9; piano 2 (appartamento);
- Sub. 2, Cat. C/6, consistenza. mq. 17, R.C. Euro 31,61; piano ST (autorimessa);
- Sub. 16, 17 e 25, Cat. U (parti comuni con il condominio - proprietà in quota parte).

Diritti: il bene è nella piena proprietà di ******, titolare della quota di 1/1 e

complessivamente dell'intero, che dall'atto di compravendita risulta essere di stato civile libero; mentre nessuna informazione risulta dai registri dell'anagrafe civile del Comune di Bolzano Vicentino, in quanto trattasi di cittadino straniero (statunitense), che non ha mai registrato la sua residenza presso un comune italiano (Allegato 8).

Confini: l'appartamento pignorato confina, sul lato sud, sul lato est e sul lato nord con due appartamenti di altra proprietà; sul lato est confina anche con le scale condominiali, mentre sul lato ovest vi è l'affaccio verso l'esterno condominiale; al piano inferiore confina con altri appartamenti di proprietà di terzi; al piano superiore, infine, confina con il tetto piano del condominio, suddiviso in proprietà esclusive tra i vari condomini.

Superfici: area lorda 98,85 mq (compresi i muri ed escluse le scale comuni), 78,18 mq di terrazze, 15,00 mq di cantina e 19,79 mq di garage, (vedi calcolo MCA per determinazione della superficie commerciale convenzionale - Allegato 12).



Per una migliore individuazione dei beni immobili pignorati viene allegata una sovrapposizione tra l'ORTOFOTO e la MAPPA CATASTALE dalla quale si evince la corretta posizione del fabbricato nell'area circostante.

2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

La proprietà e il possesso dell'immobile risultano in capo al soggetto executato, dal sopralluogo effettuato, però, l'appartamento risulta libero e disabitato, essendo stato necessario, in una precedente procedura esecutiva, l'intervento di un fabbro per accedere all'appartamento.

L'esecutato è un cittadino statunitense, ex militare della base americana a Vicenza, che risulta ritornato in patria da diversi anni.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

3.1) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna**.

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale: **nessuna**; il soggetto esecutato era in stato civile libero al momento dell'acquisto.

Atti di asservimento urbanistico: **nessuno**.

Altre limitazioni d'uso: **nessuna** (non è stato individuato alcun contratto di locazione/comodato in essere - vedi Allegato 10).

3.2) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

ISCRIZIONI

- **Iscrizione ipoteca volontaria** (Attiva), a garanzia di mutuo fondiario della durata di anni 20 a favore di UNICREDIT BANCA S.p.a. con sede a Bologna (C.F.: 12931320159), con atto in data 03/05/2007 ai nn. 40.208/10.986 di rep./racc. del notaio Gianfranco DI MARCO di Valdagno (VI), registrato all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Valdagno (VI) il 25/05/2007 al n. 779 atti pubblici ed iscritto alla Conservatoria dei RR. II. di Vicenza in data 28/05/2007 ai nn. 14.342 R.G. e 3.716 R.P. - Importo ipoteca € 300.000,00 - Importo capitale € 200.000,00. L'iscrizione è a carico del Sig. ******, nato a Bismark (Stati Uniti d'America) il 25/01/1974 (C.F.: *****), per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dei beni siti nel comune di Bolzano Vicentino(VI), riportati in NCEU al foglio 11, mappali nn. 266 sub 2 e 266 sub 23, nonché la proporzionale quota dell'area e delle parti comuni, oggetto della procedura.
- **Annotazione** presentata il 21/03/2022 al Servizio di P.I. di VICENZA, Registro particolare n. 703 Registro generale n. 6008, atto di Cessione dell'Ipoteca; derivato da scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 09/03/2022, Numero di rep. 13082/6293 del Notaio Chiofalo Domenico con sede in Malnate (VA); attraverso la quale UNICREDIT BANCA S.P.A. cede l'ipoteca a IMMOBILLION SRL c.f. 10576980964, contro ***** (C.F.: *****). L'accordo ha per oggetto la cessione, da parte del cedente e in favore del cessionario, del credito (ipoteca volontaria iscritta presso l'agenzia del territorio di Vicenza in data 28/05/2007 ai nn. 14342/3716), con tutti i suoi accessori ivi comprese le ipoteche, con surroga del cessionario in tutti i diritti della cedente in relazione sia al credito sia alle garanzie, a decorrere dalla data di perfezionamento del contratto.

PIGNORAMENTI E SENTENZE DI FALLIMENTO

- **Pignoramento** (estinto) derivante da verbale di pignoramento immobiliare notificato in data 17/05/2017 al n. 4534/2017 di rep. dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza a favore

di UNICREDIT S.p.a., con atto trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Vicenza in data 21/06/2017 ai nn. 12285 R.G. e 8609 R.P. La trascrizione è a carico del Sig. *****, (C.F.: *****).

- **Pignoramento** derivante da verbale di pignoramento immobiliare notificato in data 02/07/2022 al n. 3472/2022 di rep. dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza a favore di IMMOBILLION S.R.L., con atto trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Vicenza in data 03/08/2022 ai nn. 18373 R.G. e 13069 R.P. La trascrizione è a carico del Sig. *****, nato a Bismark (Stati Uniti d'America) il 25/01/1974 (C.F.: *****). Beni immobili colpiti: intera quota di proprietà di quelli catastalmente individuati all'U.T.E. di Vicenza al C. F. in Comune di Comune di Bolzano Vicentino (VI) – foglio 11 mappali nn. 266 sub 2 (autorimessa) e 266 sub 23 (alloggio), nonché delle parti comuni identificate ai mappali nn. 266 sub 16 – 266 sub 17 – 266 sub 25.

ALTRE TRASCRIZIONI:

nessuna.

ALTRE LIMITAZIONI D'USO:

nessuna.

I dati indicati nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione e nell'atto di acquisto risultano formalmente rispondenti tra loro.

4) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- Spese ordinarie annue di gestione condominio: il condominio non ha amministratore e le spese sono quantificabili in € 15,00 a bimestre per l'illuminazione delle scale comuni.
- Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **nessuna.**
- Spese condominiali scadute ed insolute a favore del Condominio: **nessuna** (non essendoci amministratore non sono state tenute conto le spese arretrate).
- Verifica esistenza contratti di locazione/comodati: **nessuno** - a seguito dell'attività di ricerca nelle banche dati dell'Agenzia delle Entrate (vedi Allegato 8).

5) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

ATTUALI PROPRIETARI:

- Gli immobili di cui sopra sono pervenuti al signor *****, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Di Marco Gianfranco ai n. 40207/10985 di rep., debitamente registrato, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 28 maggio 2007 ai nn. 14341/8510 di formalità; i signori *****, nata a Bolzano Vicentino (VI) il giorno 30/06/1957, *****, nato a Bolzano Vicentino (VI) il giorno 30/01/1951, e *****, nata a Sandrigo (VI) il giorno 27/02/1953, vendevano al signor *****, nato negli Stati Uniti d'America (EE) il giorno 25/01/1974, l'intera e piena proprietà dei beni eseguiti sopra descritti (vedi Allegato 4).

PRECEDENTI PROPRIETARI NELL'ULTIMO VENTENNIO:

- Al ventennio gli immobili oggetto della procedura, in forza di atto di compravendita autenticato nella firma dal Notaio Boschetti Giuseppe in data 20 settembre 1989 n. 78650 di rep., debitamente registrato, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 4 ottobre 1989 ai nn. 11314/8515 di formalità, la signora ***** nata a Vicenza (VI) il giorno 3 agosto 1919 vendeva ai signori ***** , nata a Bolzano Vicentino (VI) il giorno 30/06/1957, per la quota di 1/2 (un mezzo), ed ai signori ***** , nato a Bolzano Vicentino (VI) il giorno 30/01/1951, e ***** , nata a Sandrigo (VI) il giorno 27/02/1953, la restante quota di 1/2 (un mezzo), dei terreni al foglio 11, mappali 266 di mq. 912 e 288 di mq.138.
- Successivamente, sui terreni compravenduti, veniva costruito un fabbricato condominiale. Le Unità Immobiliari Urbane risultano dichiarate all'Ufficio del Territorio in seguito a denuncia per "costituzione" del 13/11/1990, in atti dal 30/09/1997 al n. 9012/1990 (venivano costituite le unità immobiliari n. 266 dal sub 1 al sub 15). Successivamente a seguito di presentazione di pratica per "frazionamento e fusione" del 19/04/2007 al n. VI0190736 di prot. in atti dal 19/04/2007 al n. 14751.1/2007; venivano generate, tra le altre, le attuali unità individuate, mappali nn. 266 sub 23 (alloggio) e sub 2 (garage), nonché le parti comuni individuate ai mappali nn. 266 sub 16 – 266 sub 17 – 266 sub 25. Oggetto questi di successiva vendita all'attuale esecutato.

6) PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

PRATICHE EDILIZIE:

Relativamente alla legittimità dell'unità immobiliare pignorata e del complesso immobiliare che la contiene, si specifica di avere riscontrato negli archivi del Comune di Bolzano Vicentino la presenza dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia presentata in data 13/07/1989 al n. 4161 di prot., rilasciata dal Sindaco del Comune di Bolzano Vicentino (VI) in data 11/09/1989 al n. 141 e relativa alla "Costruzione di un edificio poli abitativo".
- Concessione Edilizia presentata in data 08/11/1990 al n. 6156 di prot., rilasciata dal Sindaco del Comune di Bolzano Vicentino (VI) in data 06/12/1990 al n. 143 e relativa alla "Variante alla C. E. n. 141/89".
- Il certificato di abitabilità è stato rilasciato il 21/12/1990 e riguarda tutto il condominio.

Il fabbricato condominiale dopo il 1990 non ha avuto altri provvedimenti autorizzativi e così pure l'appartamento oggetto di esecuzione (vedi Allegato 6).

SITUAZIONE URBANISTICA:

L'area comprensiva del complesso edilizio al quale appartiene l'unità immobiliare pignorata è classificato nello strumento urbanistico vigente (Piano degli interventi n. 1, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 54 del 30/12/2014) in Zona "B": "Zone residenziali di completamento"; normata dall'art. 28 delle Norme Tecniche Operative vigenti che così definisce la zona: *"Sono le parti del territorio comunale a prevalente destinazione residenziale, totalmente o parzialmente"*

edificate. Le Z.T.O. "B" sono articolate in due distinte sottozone "Sottozona B" e "Sottozona BA". Nel caso specifico, ci troviamo in "Sottozona B" - (Zona residenziale di completamento), nella quale il P.I. si attua attraverso intervento edilizio diretto sulla base dei parametri urbanistici propri di ogni singola unità d'intervento.

"Prescrizioni tipologiche e parametri urbanistici:

- *Tipi edilizi consentiti: edifici a blocco, edifici in linea o composti, case a schiera, case a villa o "cottage", case abbinate.*

- *Indice di fabbricabilità fondiaria: secondo quanto prescritto nel presente articolo.*

- *Numero dei piani abitabili: non superiore a due fuori terra.*

- *Altezza dei fabbricati: non superiore a 8,00 ml.*

- *Indice di fabbricabilità fondiaria (If) e superficie coperta (Sc) come di seguito descritti."*

Trovandoci nel "Comparto B27", l'indice di fabbricabilità fondiaria (If) è pari a 1,50 m³/m², mentre la "superficie coperta" può arrivare al massimo al 40%. Per ulteriori informazioni, vedasi la documentazione urbanistica allegata (vedi Allegato 7).

7) GIUDIZI DI CONFORMITÀ

CONFORMITÀ EDILIZIA

Criticità: bassa, legata al fatto che sono state constatate modeste modifiche alle pareti interne, con lievi spostamenti nella posizione dei tramezzi; tali modifiche sono riconducibili sicuramente alla fase di costruzione dello stabile. Si tratta comunque di difformità marginali che non rappresentano un vero abuso edilizio, ma sono comunque soggette a regolarizzazione edilizia al fine dell'aggiornamento allo stato reale dei luoghi (vedi Allegato 3).

Quindi per regolarizzare l'immobile, bisognerà presentare una pratica di Sanatoria Edilizia, con rilievo dello stato di fatto reale e l'asseverazione/certificazione di un tecnico qualificato; per una spesa complessiva quantificabile (tra spese tecniche e sanzione) in € 1.200,00.

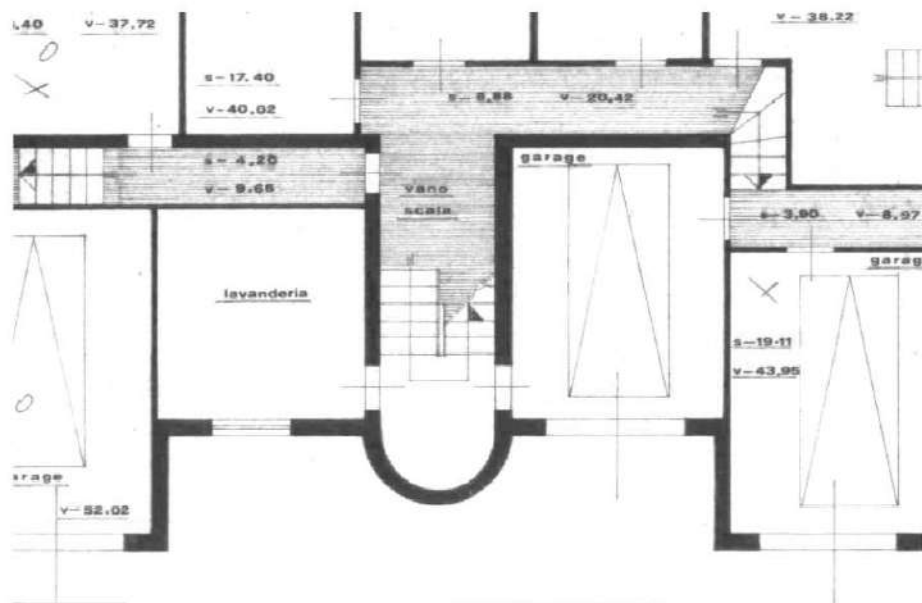
I tempi richiesti per la redazione e presentazione della variante edilizia vengono stimati all'incirca in 30 giorni.

N.B.: *i costi stimati e i tempi sono intesi in via preventiva di massima e possono essere esattamente determinati solamente alla presentazione dell'istanza.*

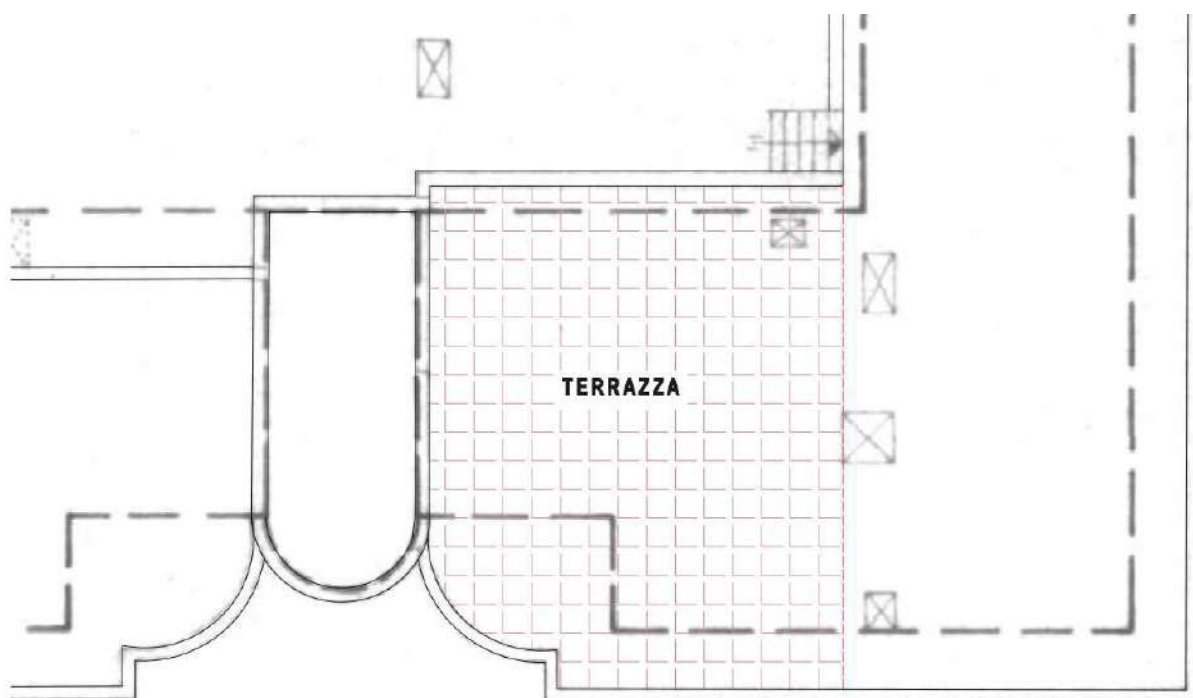
*Nella seguente tavola comparativa sono evidenziati: lo stato di fatto complessivo e le difformità edilizie riscontrate nell'appartamento (in **ROSSO** le strutture murarie rilevate, in **GIALLO** la posizione difforme delle murature del progetto depositato):*



PIANTA PIANO SECONDO



PIANTA PIANO SEMINTERRATO



PIANTA PIANO TETTO

CONFORMITÀ CATASTALE

Criticità: bassa, legata alle modeste difformità interne riscontrate rispetto alla situazione esistente e alle tavole di progetto autorizzate, che non modificano comunque la superficie complessiva.

Per correggere queste difformità si dovrà attuare una variazione e un aggiornamento della scheda relativa al sub 23 del Catasto Fabbricati, mediante una pratica DOCFA. L'importo complessivo per questa operazione si quantifica in € 800,00.

I tempi richiesti per la redazione e presentazione delle variazioni catastali vengono stimati all'incirca in 30 giorni.

N.B.: i costi e i tempi stimati sono sempre intesi in via preventiva di massima.

CONFORMITÀ URBANISTICA

Criticità: **nessuna**.

CORRISPONDENZA TRA I DATI CATASTALI E QUELLI DEL PIGNORAMENTO

Si precisa che esiste piena rispondenza tra i dati riportati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento e quelli inseriti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Vicenza, Territorio e Servizi Catastali, salvo che per il sub 17, il quale per un probabile refuso, nell'atto di pignoramento, è stato attribuito alla particella 166 invece che alla 266 (vedi visure catastali e ipotecarie).



CONFORMITÀ ENERGETICA

Classe energetica: E (vedasi A.P.E. Allegato 9)

Immagine a sinistra: vecchia caldaia (per riscaldamento e ACS) non attivata da diverso tempo.

8) DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

L'edificio residenziale condominiale che ospita l'unità immobiliare oggetto di valutazione presenta all'esterno finiture e soluzioni estetiche di discreta qualità: pareti intonacate a civile e tinteggiate color crema; la copertura è piana, praticabile e con presenza di terrazze ad uso esclusivo degli alloggi. L'edificio non è dotato di ascensore. L'area esterna è pavimentata in parte in piastrelle di ghiaino lavato ed in parte in cemento liscio. Le condizioni strutturali dello stabile possono essere definite più che sufficienti e così pure le condizioni manutentive. Il condominio si trova in zona residenziale a breve distanza dal centro del paese di Bolzano Vicentino e perciò vicino ai servizi principali, il contesto abitativo è dignitoso, anche se di livello non elevato; tali caratteristiche possono rappresentare una fonte attrattiva dal punto di vista immobiliare.

L'appartamento oggetto di perizia è di medie dimensioni e si trova al piano secondo di edificio residenziale composto da complessivi n. 7 alloggi. L'appartamento è raggiungibile da Via Generale Rossi attraverso: un accesso pedonale posto al civico n. 9, un portone condominiale al piano terra, un vano scala comune (mappale n. 266 sub 16) ed un portoncino di pertinenza dell'alloggio (interno 6). Si evidenzia che il fabbricato non è dotato di ascensore. L'appartamento è composto da: ingresso, locale soggiorno con angolo cottura, due camere, un bagno, un w.c. ed uno studio; sul prospetto principale sono presenti quattro terrazzi di varia metratura collegati con altrettante stanze diverse. E' presente al piano terzo (tetto piano) un'ampia terrazza di pertinenza esclusiva dell'alloggio, raggiungibile dal vano scala comune e attraverso una percorrenza comune (mappale n. 266 sub 25). Il bagno principale è finestrato, mentre il secondo servizio w.c. no. Nel complesso l'unità immobiliare presenta una qualità di finiture di livello più che sufficiente e lo stato di

conservazione è discreto. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia murale a gas installata in cucina; i corpi scaldanti sono in acciaio con tipologia lamellare. Sono presenti sistemi di condizionamento con n. 2 split installati rispettivamente nella zona giorno e nella zona notte. L'alloggio presenta un'altezza utile interna di circa ml. 2,70.

La terrazza sul tetto piano, raggiungibile attraverso parti comuni, ha una pavimentazione in ghiaio lavato. Al piano seminterrato è situato un locale cantina esclusivo, in cui è stato rinvenuto un vecchio serbatoio di accumulo per acqua calda e varie tubazioni interrotte sul muro; si tratta probabilmente dei resti di un vecchio impianto di riscaldamento condominiale non più utilizzato, che comunque attualmente non rappresenta fonte di servitù verso altri condomini. Il locale presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica e un'altezza utile interna pari a circa ml. 2,26; il locale risulta finestrato ed è accessibile direttamente dal vano scala comune. Nel piano seminterrato è presente anche il garage, collegato alla scala condominiale, e pavimentato con piastrelle in gres porcellanato.

Le componenti edilizie presentano le seguenti caratteristiche:

<i>fondazioni:</i>	presumibilmente continue in calcestruzzo armato;
<i>strutture verticali:</i>	muratura portante in laterizio forato e pilastri in calcestruzzo armato, rivestita nelle facce interne con intonaco al civile;
<i>strutture orizzontali:</i>	miste in latero-cemento (con nervature parallele), intonacate al civile nella parte inferiore;
<i>architravi e piattabande:</i>	in calcestruzzo armato;
<i>strutture di copertura:</i>	in latero-cemento con tetto piano praticabile;
<i>infissi esterni:</i>	in legno ad anta battente e vetrocamera, oscurati con avvolgibili in PVC;
<i>infissi interni:</i>	porte ad anta singola a battente in legno tamburato;
<i>portoncino d'ingresso:</i>	in metallo blindato, rivestito in legno;
<i>pavimentazione interna:</i>	in piastrelle di gres porcellanato e in piastrelle di ceramica nel bagno;
<i>rivestimento esterno:</i>	in intonaco civile, davanzali in marmo;
<i>rivestimento interno:</i>	idropittura murale a base di calce e rivestimento in piastrelle di ceramica nel bagno;
<i>impianto elettrico:</i>	cassette di derivazione, punti luce, punti presa e comandi in scatola sotto traccia;
<i>impianto del gas:</i>	con tubazioni in metallo e alimentazione con metano di rete;
<i>impianto idrosanitario:</i>	impianto sottotraccia, rubinetterie in acciaio inox e apparecchi sanitari in ceramica;
<i>impianto termico:</i>	autonomo, a gas metano, con diffusione a radiatori in acciaio lamellari;
<i>impianto raffrescamento:</i>	due condizionatori a split con unità esterne;
<i>impianto ACS:</i>	integrato con la caldaia a gas dell'impianto di riscaldamento;
<i>impianto fognario:</i>	allacciato alla rete comunale.



Fabbricato condominiale - vista ovest



Facciata appartamento



Fabbricato condominiale - vista sud-ovest



Ingresso condominiale



Scala condominiale



Ingresso appartamento



Vista soggiorno-cucina



Altra vista soggiorno-cucina



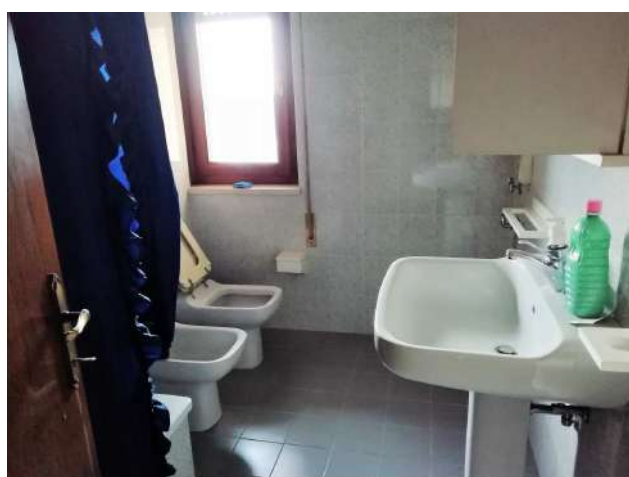
Camera principale



Cameretta



Altra cameretta



Bagno principale



W. c.



Corridoio



Corridoio zona notte



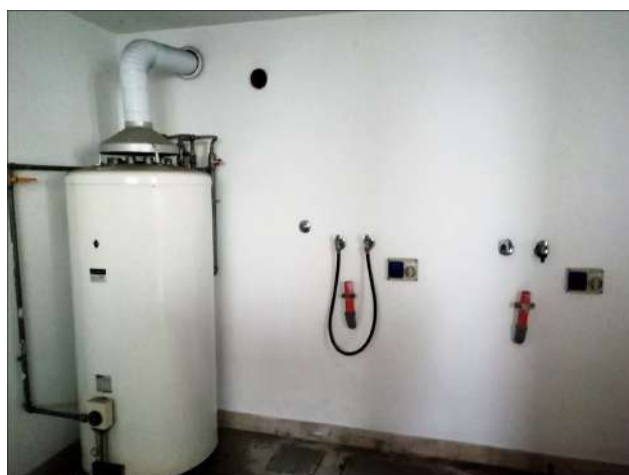
Terrazzino camera



Terrazzo soggiorno



Terrazzo sul tetto



Cantina seminterrata



Interno garage seminterrato



Esterno garage

9) CONSISTENZA E VALUTAZIONE COMMERCIALE

CRITERI DI VALUTAZIONE

- Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL);
- Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23.03.1998, n. 138;

Per la definizione del valore del bene immobile pignorato è stato utilizzato il metodo (tipico delle stime pluri-parametriche) del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach).

METODO DI VALUTAZIONE:

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

Si premette che:

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

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

- il valore di mercato è il valore di un bene stimato al netto delle spese di transazione e di trascrizione;
- il valore di mercato esclude il riferimento a un prezzo derivante da circostanze particolari o speciali, come ad esempio una tipologia di finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione etc...

Il metodo M.C.A. utilizzato:

- consente di trovare il valore che si ricerca mettendo a confronto il bene che è oggetto di stima ed altri beni che verranno chiamati "COMPARABILI", simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e appartenenti allo stesso segmento di mercato, che sono stati oggetto di recenti compravendite di cui è conosciuto il prezzo attraverso l'acquisizione di atto di compravendita con allegate planimetrie;
- è un metodo logico che mette a comparazione le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili che sono presi a confronto. Viene utilizzato come base del confronto tra i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo del valore della caratteristica presa in considerazione;
- si basa sulla tesi per la quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Valore di mercato attribuito:

Ai fini dell'applicazione del metodo M.C.A. sono stati individuati dei beni simili (comparabili) per tipologia edilizia e costruttiva, per i quali è noto il prezzo di mercato, da mettere a confronto con quello oggetto di stima che, opportunamente verificati/valutati, sono stati ritenuti affidabili.

Sempre ai fini propriamente estimativi si specifica che:

- con "**prezzo marginale**" viene indicato il "prezzo che varia al variare della caratteristica e si determina a seconda del caso proposto con una formula matematica appropriata";
- con "**superficie esterna lorda (SEL)**" viene indicata l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,5 dal pavimento"; la "SEL" comprende lo spessore dei muri perimetrali liberi e una metà (1/2) dello spessore delle murature confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi, i pilastri/colonne interne, lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.), i condotti verticali dell'aria o altro tipo, eventuali cabine, centrali termiche, vani per impianti interni o contigui all'edificio; la "SEL" non comprende le rampe di accesso esterne non coperte, i balconi, le terrazze e simili, il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio, gli aggetti di mero ornamento architettonico e le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica, le superfici di queste ultime andranno rapportate al superficie principale per mezzo di un "rapporto mercantile";
- il termine "**rapporto mercantile**" indica "il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale";
- con il termine "**segmento di mercato**" viene definita, dopo un'attenta analisi economico-estimativa, una puntuale ed elementare parte dell'intero mercato immobiliare non ulteriormente scindibile, fondata, in termini concreti, sui seguenti parametri:
 - localizzazione;
 - tipologia di contratto (compravendita, affitto, ecc.);
 - destinazione d'uso (abitazione, ufficio, ecc.);
 - tipologia immobiliare (terreno o fabbricato, nuovo o usato);
 - tipologia edilizia (edificio singolo o multipiano, ecc.);

- dimensioni;
- caratteri della domanda e dell'offerta (privati, intermediari, società);
- forma di mercato (concorrenza monopolistica o oligopolio, ecc.);
- livello del prezzo (riferimento temporale);
- numero degli scambi (individua la fase ciclica del mercato);
- rapporti mercantili.

Una volta eseguite le opportune verifiche, fatte le debite considerazioni e sviluppati tutti i conteggi, il sottoscritto ha:

- definito il "segmento di mercato";
- definito, sia qualitativamente che quantitativamente, le caratteristiche dei tre beni "Comparabili";
- indicato i rapporti mercantili;
- calcolato le superfici commerciali dell'immobile esecutato (utilizzando la metodologia di rilievo SEL) che risultano:

Destinazione	Sup. lorda mq.	Coeff. di destinazione	Superficie convenzionale mq.
Sup. lorda principale (SU)	98,85	100,00%	98,85
Sup. balconi/terrazze scoperte	78,18	30,00-15,00%	13,23
Cantina	15,00	25,00%	15,00
Garage	19,79	50,00%	9,90
Totale superficie commerciale convenzionale			125,72

- comparato i valori con quelli dei beni comparabili;
- definito i "prezzi marginali".

Tenuto conto di quanto sopra indicato, attraverso l'utilizzo del metodo del Market Comparison Approach (M.C.A.) e sulla base delle caratteristiche qualitative/quantitative stimabili, si è definito il più probabile valore di mercato del bene da stimare nel modo seguente (riepilogato anche nella tabella valutativa: Allegato 12):

Tabella di valutazione dei prezzi corretti				
caratteristica	u.m.	UNITA' A	UNITA' B	UNITA' C
Prezzo di mercato	€	115.000,00	165.000,00	110.000,00
Mesi	€	-6.657,12	-28.671,64	-16.551,41
Sup. lorda principale (SU)	€	14.110,46	20.292,19	58.849,58
Sup. accessoria non abitabile/usabile	€	0,00	-54.728,43	-22.260,93
Sup. logge/verande coperte	€	0,00	0,00	-6.777,50
Sup. balconi/terrazze scoperte	€	21.938,41	12.877,48	26.265,61
Sup. area pavimentata esterna (esclusiva)	€	0,00	0,00	-2.079,61
Sup. cantine/accessori/soffitte H > 200cm	€	-408,76	4.199,54	4.199,54
Sup. cantine/accessori/soffitte H < 200cm	€	0,00	0,00	0,00
Corti e cortili	€	0,00	0,00	0,00
Giardini e aree pert. d'appartamento	€	0,00	0,00	0,00
Giardini e aree pert. di ville/villini	€	0,00	0,00	0,00
Sup. box (in autorimessa esterna)	€	-9.277,63	0,00	0,00
Sup. posto auto scoperto	€	0,00	0,00	0,00
Sup. box (collegato ai vani princip.)	€	11.081,19	-408,76	991,09
Livello di piano	€	-1.150,00	825,00	550,00
Servizi igienici	€	8.000,00	0,00	8.000,00
Stato di manutenzione	€	-8.000,00	16.000,00	-8.000,00
Obsolescenza tipologica	€	-5.000,00	5.000,00	-5.000,00
Classe di prestazione energetica	€	0,00	-5.000,00	-10.000,00
Prezzi aggiustati	€	139.636,56	135.385,38	138.186,38
Tabella di Verifica				
Divergenza	-	3,14%	verificato: < 5%	
Valore <u>reconciliation</u>	€	137.736,10		
valore stimato (arrotondato)	€	137.736,00		

A conclusione del conteggio, poiché la divergenza tra il valore max ed il valore min è inferiore al 5% si è potuto calcolare il valore finale tramite la media aritmetica tra i tre prezzi corretti.

Utilizzando il metodo Market Comparison Approach (M.C.A.) e sulla base delle caratteristiche quantitative stimabili si è ottenuto come risultato delle tabelle il valore di mercato dei beni pignorati; i quali, avendo una superficie commerciale ragguagliata di circa mq. 125,72, **determinano un valore commerciale pari a:**

€ 137.736,00 (diconsi euro Centotrentasettemilasettecentotrentasei/00)

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

Tenendo conto che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita forzata del bene pignorato;
- le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e quella forzata, ed in particolare:
 - l'eventuale diversa tassazione tra gli acquisti a libero mercato e quelli in sede di vendita forzata;
 - la mancata operatività della garanzia per vizi e la mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
 - le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione /svalutazione) sia dalle caratteristiche e condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possono intervenire tra la data della stima e quella di aggiudicazione;
 - la possibilità che la vendita venga effettuata mediante rilanci in sede di gara.

Il sottoscritto esperto propone al Giudice delle Esecuzioni, al fine di considerare e definire il prezzo della vendita a base d'asta, la riduzione del 15 % sul valore di mercato.

Riduzione proposta (137.736,00 x 15%) =	€ 20.660,40
Rimborso spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla data della perizia	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ 2.000,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 115.075,60

GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ:

L'immobile non è divisibile.

GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ:

La possibilità di vendita del bene pignorato, per le caratteristiche dell'immobile, l'ubicazione e la situazione del mercato locale, risulta essere nel complesso sufficiente.

FONTI DI INFORMAZIONE

Catasto di Vicenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico del comune, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato (OMI, Immobiliare.it).

FORME DI PUBBLICITÀ:

Agenzie immobiliari di del territorio limitrofo (Bolzano Vicentino); siti internet specializzati.

10) CONCLUSIONI VALUTATIVE

Ritenendo corretti i calcoli ed attendibili le fonti di informazione che hanno permesso di determinare i valori, il sottoscritto valuta che l'immobile, in considerazione degli attuali andamenti del particolare segmento di mercato, dell'ubicazione, delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive che lo compongono, abbia un **valore arrotondato da porre a base d'asta pari a**

€ 115.000,00 (diconsi euro Centoquindicimila/00)

Il valore di stima è da intendersi a corpo e non a misura in quanto determinato sulla base di fattori multipli che prendono in considerazione le caratteristiche sia intrinseche che estrinseche del fabbricato e del suo contesto.

Con osservanza.

Marostica, li 21/02/2023

Il Tecnico incaricato

Arch. Gasparotto Domenico

