



TRIBUNALE di VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare R.G. n. 303/2022

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

Custode: **IVG Vicenza**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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



LOTTO UNICO

Trattasi di unità immobiliare bicamera al piano quarto,
situato in Via Zaccaria Ferreri, 9 nel Comune di Vicenza

*Esperto incaricato: **Ing. Pietro Paolo Lucente**
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Vicenza al n. 1516
Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Vicenza al n° 851
Con studio in Caldogno (VI) Piazzetta della Peschiera, 2 - 36030 Tel/fax: 0444/905877
Email: studiolucente@gmail.com - PEC: pietropaolo.lucente@ingpec.eu*

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura esecuzione immobiliare n. 303/2022 R.G., promossa da:

contro

Diritto (cfr pag. 4): per la
quota 50% ciascuno.

Bene (cfr pag. 5): trattasi di unità immobiliare al piano quarto di un condominio di cinque livelli fuori terra con proprietà di locali comuni al piano terra; composto da soggiorno, pranzo, cucina separata, un bagno e due camere con terrazze ad Nord ed a Ovest. L'accesso all'unità immobiliare avviene dal vano scala condominiale su cui è stato installato, in epoca successiva alla realizzazione del condominio, l'ascensore.

Ubicazione (cfr pag. 5): Comune di **Vicenza**, Via Zaccaria Ferreri, 9.

Stato (cfr pag. 7): sufficiente

Dati Catastali attuali (cfr pag.12): Comune di **Vicenza**, Catasto dei Fabbricati:

Appartamento Fg. 9 mapp. 98 sub. 13 cat - A/2, cl. 6, vani 6,5, sup. 127 mq rendita 604,25 €

Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag. 12): no

Irregolarità/abusi (cfr pag.22): non verificabile

Valore di mercato più probabile (cfr pag. 26): € 100.460,31.

Valore di mercato più probabile in condizioni di vendita forzata (cfr pag. 28): **€ 84.700,00**

Vendibilità (cfr pag. 28): sufficiente

Pubblicità (cfr pag. 28): siti internet specializzati, quotidiani d'informazione locali/nazionali, forme di pubblicità commerciale

Occupazione (cfr pag.14): occupato da

Titolo di occupazione (cfr pag. 17): contratto di locazione.

Oneri (cfr pag. 26): € 600,00

APE (cfr pag.11): sì, classe energetica **F**



QUESITO

Il giorno 14 ottobre 2022 il sottoscritto ing. Pietro Paolo Lucente ha prestato il giuramento in forma telematica ricevendo il seguente 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

In assolvimento all'incarico ricevuto, dopo aver effettuato la verifica della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., il giorno 24 novembre 2022, a seguito di comunicazione inoltrata alla esecutata e ai legali dal Custode Giudiziario, è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

Durante il sopralluogo sono stati effettuati i rilievi ed il controllo della conformità catastale degli immobili, nonché tutti i rilievi per la stesura dell'APE e del libretto di centrale. Nella circostanza sono stati effettuati i rilievi fotografici dell'interno dell'immobile.

Dopo aver eseguito i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza, lo scrivente espone i risultati delle indagini svolte e dei rilievi effettuati.

CAPITOLO 1 - DESCRIZIONE IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

Diritto

Intera proprietà per la quota di 50% ciascuno intestato

Bene e ubicazione

Unità immobiliare al piano quarto di un edificio condominiale, sito in Comune di Vicenza in Via Zaccaria Ferreri, 9

Si riportano nel seguito alcune immagini da satellite (generale e particolare) della zona in esame con l'indicazione dei beni in esame (fonte www.google.it/maps/)

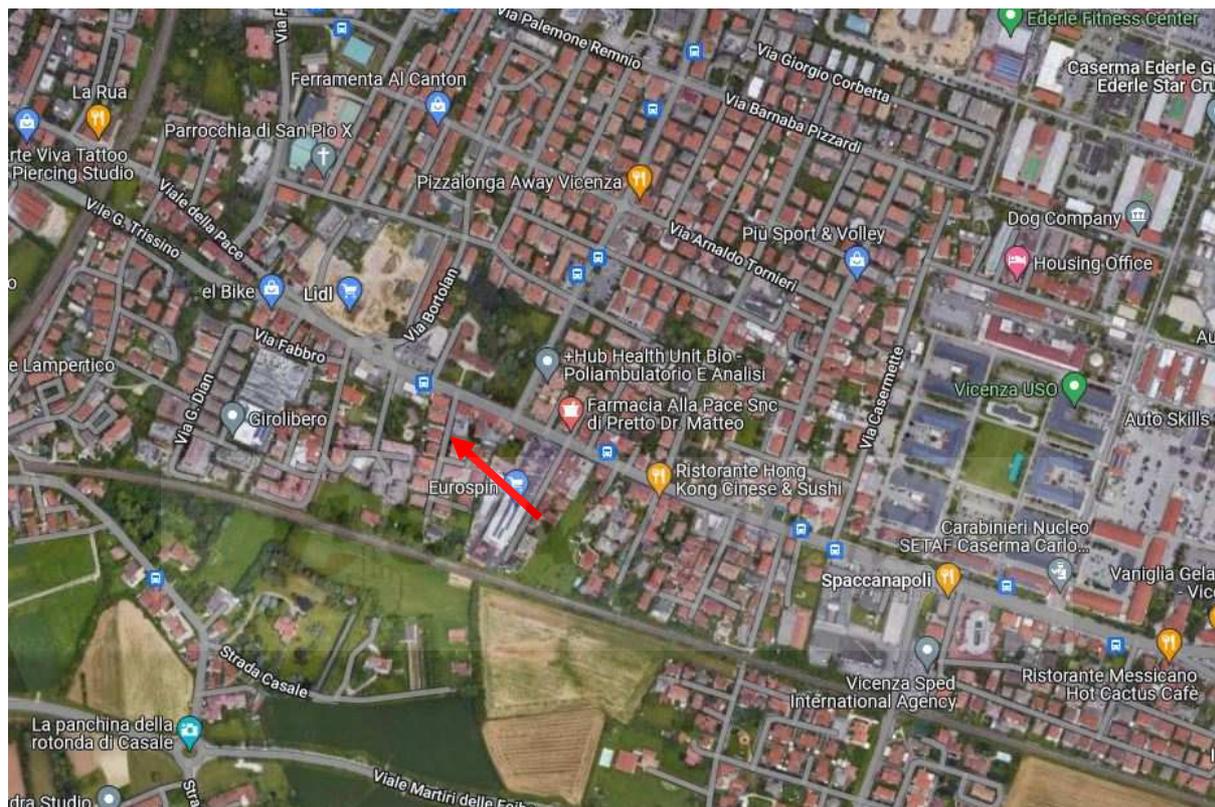


Figura 1. Foto aerea immobile.

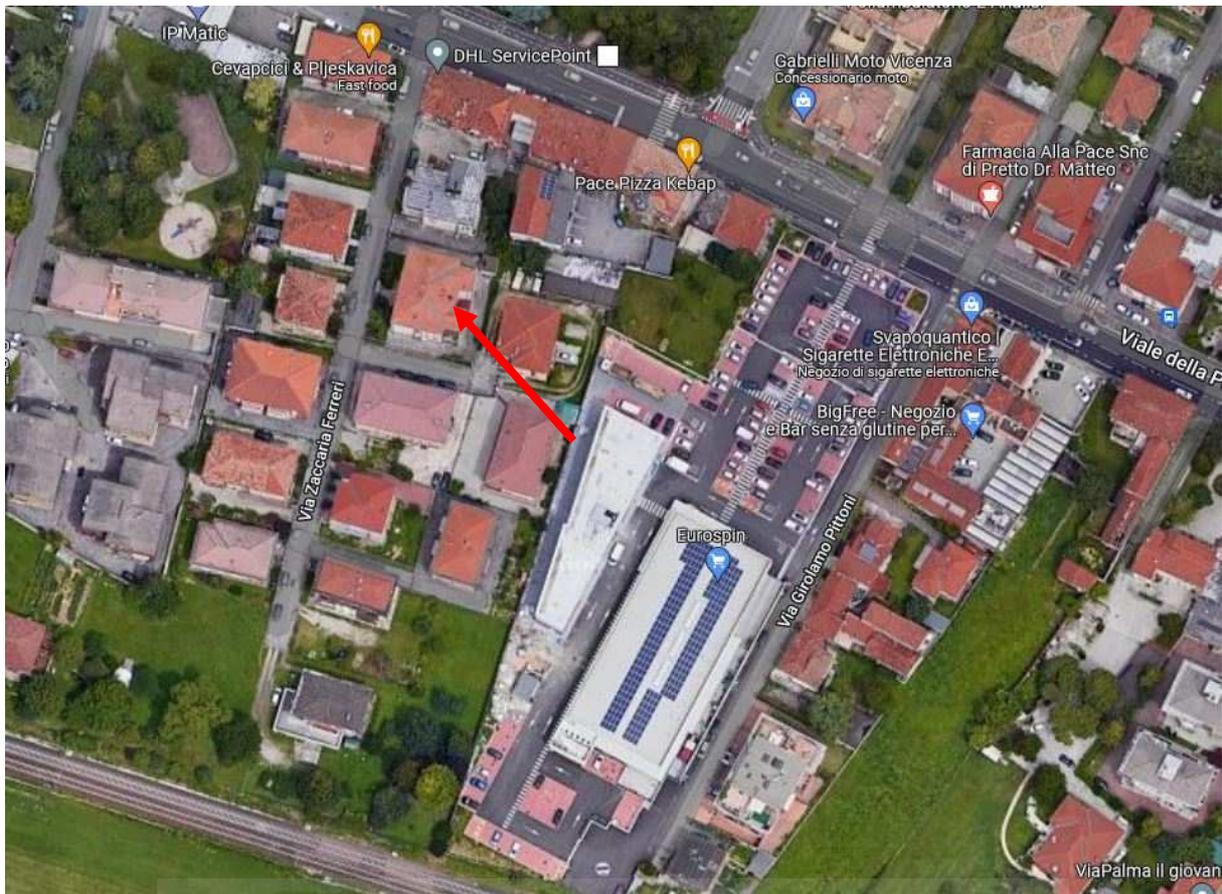


Figura 2. Foto aerea immobile (ingrandimento).

Descrizione generale sintetica

Appartamento al piano quarto di un complesso condominiale di cinque piani fuori terra, con autorimesse indipendenti e locali accessori al piano terra, sito nella prima periferia del Comune di Vicenza. Di proprietà anche quota parte degli spazi comuni al piano terra.

Il complesso immobiliare è situato in via Zaccaria Ferreri, una laterale chiusa di Viale della Pace, posizione semiperiferica del Comune di Vicenza. La superficie lorda (SEL) complessiva dell'unità misura circa mq. 115,00, ed è composta da ingresso distributivo alla zona giorno composta da cucina, sala pranzo e soggiorno, corridoio zona notte composta, due camere di buone dimensioni, sufficienti ad ospitare un letto doppio e un bagno. In comproprietà anche locali accessori al piano terra.

Lo stato di manutenzione e conservazione è sufficiente.

Si riportano di seguito alcune foto esterne dell'immobile



Figura 3. Foto esterne immobile.

L'unità oggetto di esecuzione è composta da un subalterno:

Appartamento Fg. 9 mapp. 98 sub. 13

Descrizione generale Unità ad uso abitazione SUB. 13

L'unità oggetto della presente perizia è facente parte di un complesso condominiale realizzato alla fine degli anni sessanta.

Direttamente dalla pubblica via Zaccaria Ferreri, dal cancello pedonale al civico 9, percorrendo il vialetto che attraversa lo scoperto condominiale coltivato a prato, si giunge alla zona ingresso porticata ove si trova il portoncino di accesso al vano scala condominiale con ascensore che conduce ai vari piani residenziali; al quarto ed ultimo piano si trova l'ingresso all'unità immobiliare e da questi alla zona ingresso dell'appartamento.

La zona giorno si compone di tre vani, la cucina con piccola terrazza esposta a Nord, la sala pranzo e il soggiorno con terrazza ad Ovest, tutti i locali hanno buone dimensioni per la destinazione d'uso prevista e sono di forma regolare e di facile arredabilità; alla destra dell'ingresso si trova il corridoio distributivo della zona notte, composta di due camere di dimensioni sufficienti per ospitare un letto doppio e dal bagno dell'appartamento dotato di tutti i sanitari e di vasca.

Delle due camere, quella più ad Est è dotata di terrazza con affaccio a Nord, in epoca successiva alla data di edificazione dell'edificio la stessa è stata chiusa con pareti vetrate parzialmente apribili trasformandola in veranda; non è stato possibile verificare se tale intervento si stato assentito o successivamente condonato dai competenti uffici in materia di edilizia privata.

L'appartamento si sviluppa su un unico livello ed ha triplo affaccio ad Nord, Est e-Ovest con terrazze sui fronti Nord e Ovest.

Il subject ha le seguenti le caratteristiche dimensionali:

- altezza media interna h 3,00 ml;
- superficie netta di calpestio 97,00 mq;

Si riporta di seguito lo schema planimetrico dell'appartamento.

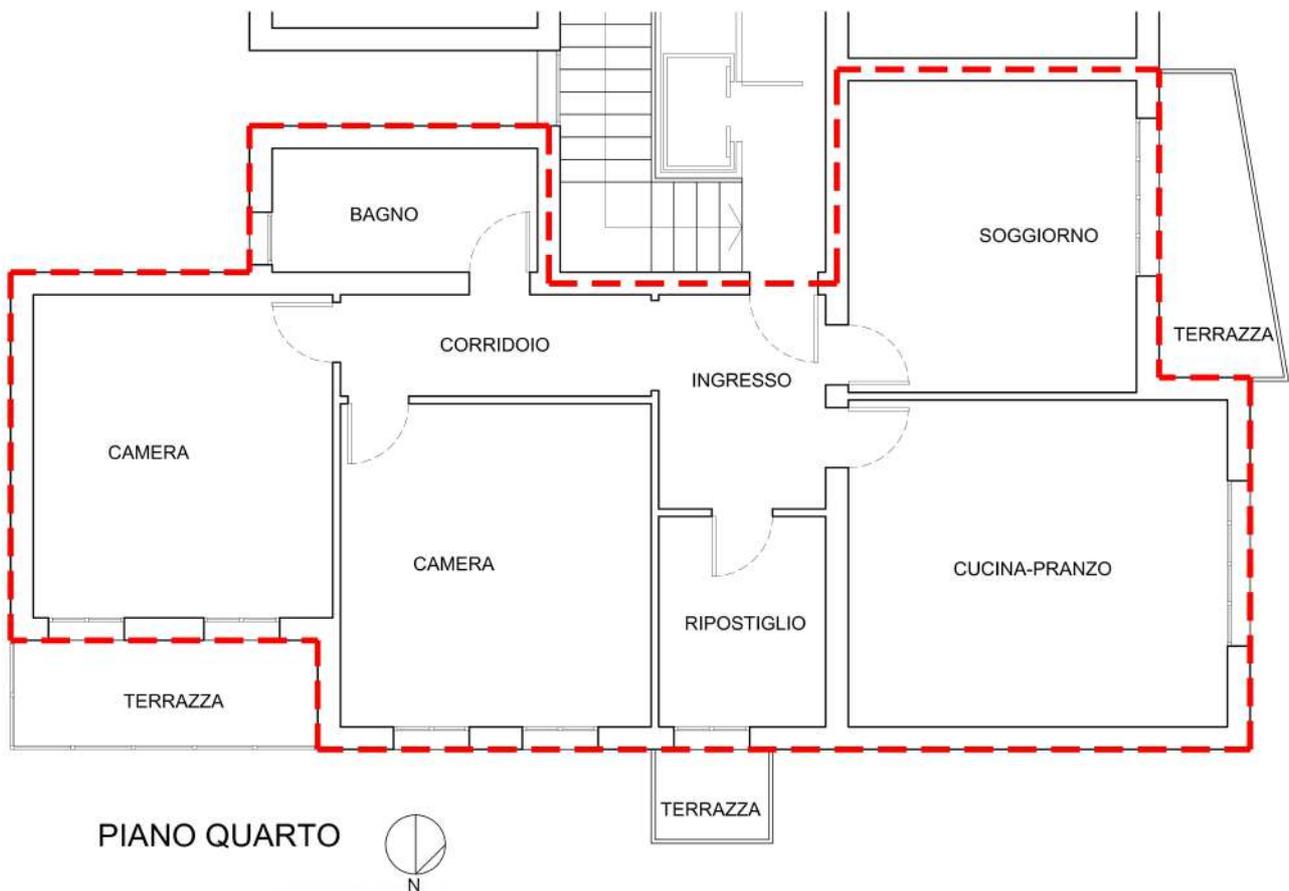


Figura 4. Schema planimetrico appartamento

L'appartamento è posto al piano quarto, con triplo affaccio a Nord, Est e Ovest. Il portoncino di accesso ed il vano scala si trovano al centro dell'immobile.

I serramenti esterni sono in legno tenero e vetro camera con chiusure oscuranti tapparelle in plastica, alcune dotate di controvetro esterno con telaio metallico, le porte interne sono in legno tamburato.

La pavimentazione dell'unità immobiliare è di due tipologie, piastrelle in ceramica di tonalità chiara nel bagno, in cucina e nella zona notte, in lastre di marmo di forma irregolare (alla palladiana) nella zona giorno, le terrazze sono pavimentate con marmette di granagliato liscio a tinta chiara. Lo stato di conservazione è sufficiente. Il bagno è dotato di tutti i sanitari e vasca, rivestito sino ad un'altezza di 2,70 ml, in piastrelle di ceramica a tinta chiara;

Le pareti interne sono in laterizio intonacato a fino e tinteggiato con colori all'acqua in tinte tenui.

Il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas metano installata all'interno dell'unità immobiliare, con elementi scaldanti a radiatori posti sulle pareti esterne (nicchia sottofinestra).

Tutti gli impianti (elettrico, acqua e gas) sono sottotraccia, non è quindi possibile definire il loro stato di manutenzione.

Si riportano nel seguito alcune foto interne dell'immobile.



Figura 5. Foto interne appartamento.
(vedasi in allegato relazione fotografica dettagliata)

Impianti

Impianto termico del tipo idronico con tubazioni sottotraccia, corpi scaldanti a radiatori su parete esterna e caldaia, alimentata a gas metano. La conformità dell'impianto alla regola dell'arte non è accertabile, non essendo stata reperita in sede di sopralluogo la dichiarazione rilasciata dall'installatore.

L'impianto elettrico sottotraccia con dotazione normale per le unità residenziali. La conformità dell'impianto alla regola dell'arte non è accertabile, non essendo stata reperita in sede di sopralluogo la dichiarazione rilasciata dall'installatore.

Necessità di interventi manutentivi urgenti

In sede di sopralluogo non si è riscontrata la necessità di eseguire interventi di manutenzione.

Certificazione energetica

E' stato redatto, in data 02/12 /2022, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dal quale si evince la classe energetica **F** dell'immobile.

CAPITOLO 2 – IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI BENI E DESCRIZIONE CATASTALE

Diritto

Intera proprietà per la quota di 50% ciascuno intestato

Descrizione e storia catastale

Dati catastali attuali: Comune di **Vicenza**, Catasto dei Fabbricati:

Appartamento Fg. 9 mapp. 98 sub. 13 cat - A/2, cl. 6, vani 6,5, sup. 127 mq rendita 604,25 €

il tutto intestato a:

proprietari per la quota di 50% ciascuno.

Confini



Per l'appartamento, N.E.S.O. muro perimetrale esterno, a.u.i e vano scala condominiale.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

I dati del pignoramento sono stati indicati in modo corretto.

Planimetrie catastali

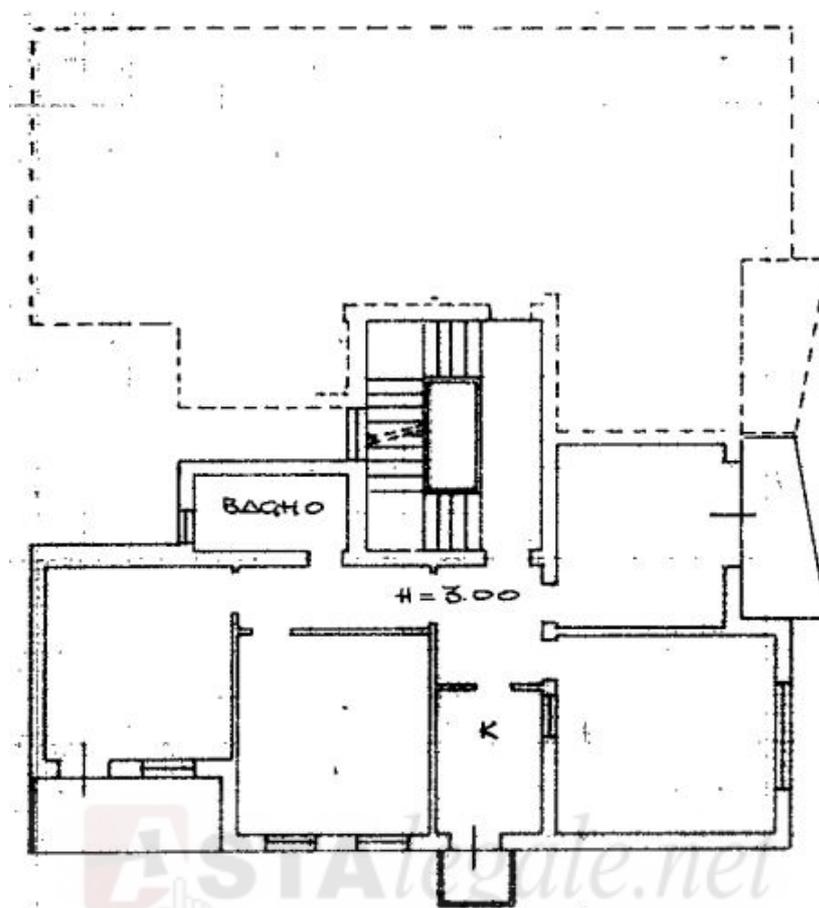


Figura 6. Estratto planimetria catastale appartamento.

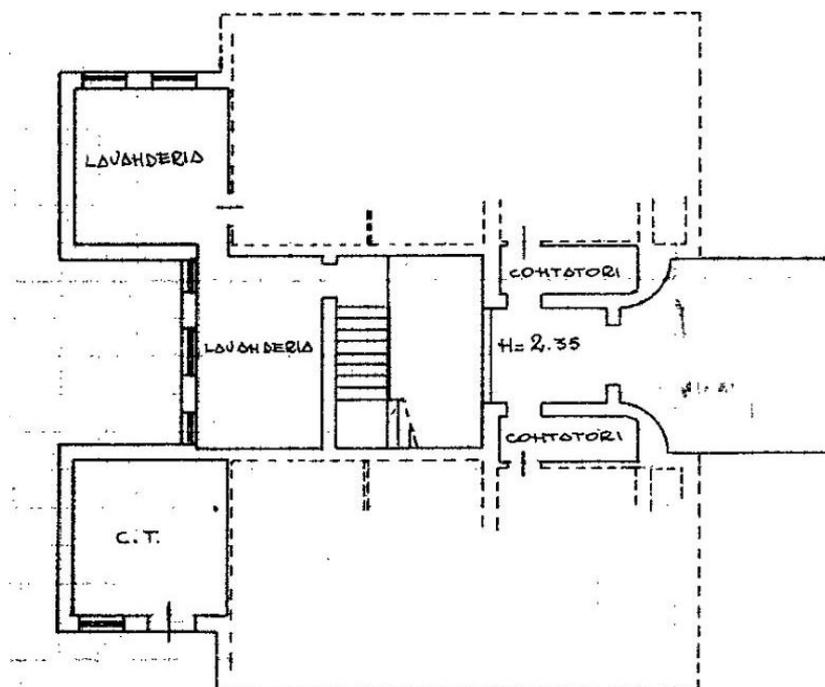


Figura 7. Estratto planimetria catastale parti comuni piano terra.

Estratto di mappa catastale



Figura 8. Estratto mappa catastale.

Stato di possesso

Gli immobili sono attualmente occupati dai sig.ri

in forza di un contratto di locazione stipulato in data 01/04/2022 e registrato presso il competente Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza in data 15/04/2022 al n. 3724 SERIE 3T. Il contratto ha durata 18 mesi sino a data 30/09/2023; il canone annuo pattuito dalle parti è pari a 6.600,00 €.

Da fonte del borsino immobiliare, per abitazioni in stabili di seconda fascia, il canone medio esigibile per la locazione è pari a 4,73 €/m²; pertanto il canone annuo medio del subject si attesta in:

$$4,73 \text{ €/m}^2 \times 115,00 \times 12 = 6.527,40 \text{ €}$$

Tabella superfici con rapporti mercantili e calcolo superficie commerciale

Destinazione	sup. Lorda mq	rapporto mercantile %	Sup. Commerciale mq
Appartamento piano quarto	115,00	100%	115,00
terrazze	13,50	30%	4,05

CAPITOLO 3 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**Vincoli e oneri giuridici**

Usufrutto, uso, abitazione: no, si tratta bene in piena proprietà

Servitù: nessuna

Convenzioni edilizio-urbanistico: no

Vincoli storico-artistici: no

Contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria: no

Prelazione agraria: no

Altri vincoli o oneri: nessuno.

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli

- **Iscrizione** contro
Registro Particolare 8672 Registro Generale 33606 del 27/12/2007, concessione a garanzia di mutuo fondiario a firma del notaio Gallo Giorgio, del 10/12/2007 a favore
La banca concedeva un mutuo sugli immobili colpiti da ipoteca individuati nel comune di **Vicenza Fg. 9 mapp. 98 sub. 13.**
- **trascrizione** contro, Tribunale Civile e Penale, Atto Esecutivo o Cautelare, Verbale di pignoramento immobili, Registro Particolare 11793 Registro Generale 16504 del 15/07/2022, nascente da Atto Giudiziario n. 3233 del 17/06/2022 a firma Tribunale di Vicenza (VI) a favore

sequestro individuati nel comune di **Vicenza Fg. 9 mapp. 98 sub. 13.**

Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Saranno a carico della procedura la cancellazione dei seguenti vincoli ed oneri giuridici:

- **Iscrizione** contro

Registro Particolare 8672 Registro Generale 33606 del 27/12/2007, concessione a garanzia di mutuo fondiario a firma del notaio Gallo Giorgio, del 10/12/2007 a favore

La banca concedeva un mutuo sugli immobili colpiti da ipoteca individuati nel comune di **Vicenza Fg. 9 mapp. 98 sub. 13.**

- **trascrizione** contro, Tribunale Civile e Penale, Atto Esecutivo o Cautelare, Verbale di pignoramento immobili, Registro Particolare 11793 Registro Generale 16504 del 15/07/2022, nascente da Atto Giudiziario n. 3233 del 17/06/2022 a firma Tribunale di Vicenza (VI) a favore

immobili colpiti da sequestro individuati nel comune di **Vicenza Fg. 9 mapp. 98 sub. 13.**

Vincoli e oneri giuridici che rimarranno a carico dell'acquirente

- nessuno

Oneri Condominiali

L'unità immobiliare fa parte di un edificio costituito a condominio denominato "Condominio FERRERI", da quanto comunicato dell'amministratore la le spese insolute ammontano a € 349,17 ed i costi di gestione annui dell'unità immobiliare constano in circa € 500,00.

Non sono state deliberate spese straordinarie

Suolo demaniale

L'immobile non ricade su suolo demaniale.

Vincoli e oneri di altro tipo (usi civici, livelli, ecc.)

Nessuno.

CAPITOLO 4 – RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA E STORIA CATASTALE

Atti di provenienza

Titolo di acquisto del debitore: Compravendita

- Agli esegutati

il bene è pervenuto con atto di compravendita a firma del notaio dott. Gallo Giorgio in data 10/12/2007 trascritto in data 27/12/2007 n. 19928 di formalità da

-

il bene è pervenuto in data 13/03/2002 in forza di atto di compravendita a firma notaio dott. Dianese Paolo n. 93296 rep. trascritto in data 05/04/2002 n. 5130 di formalità.

Storia catastale

Dati catastali attuali



Dati Catastali attuali: Comune di **Vicenza**, Catasto dei Fabbricati:

Appartamento Fg. 9 mapp. 98 sub. 13 cat - A/2, cl. 6, vani 6,5, sup. 127 mq rendita 604,25 €

il tutto intestato a:

quota del 50% ciascuno.

Variazioni storiche

Successivamente alla data della costruzione, l'immobile non ha subito variazioni catastali.

CAPITOLO 5 – REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

Inquadramento urbanistico

Dal punto di vista urbanistico, come si evince dall'estratto del Piano Regolatore Generale, la particella n.ro 98 risulta sita in ZTO B – Residenziale e mista esistente e di completamento. Per

maggior dettaglio si allega nel seguito un estratto PI vigente del Comune di Vicenza, con l'indicazione del fabbricato in esame.

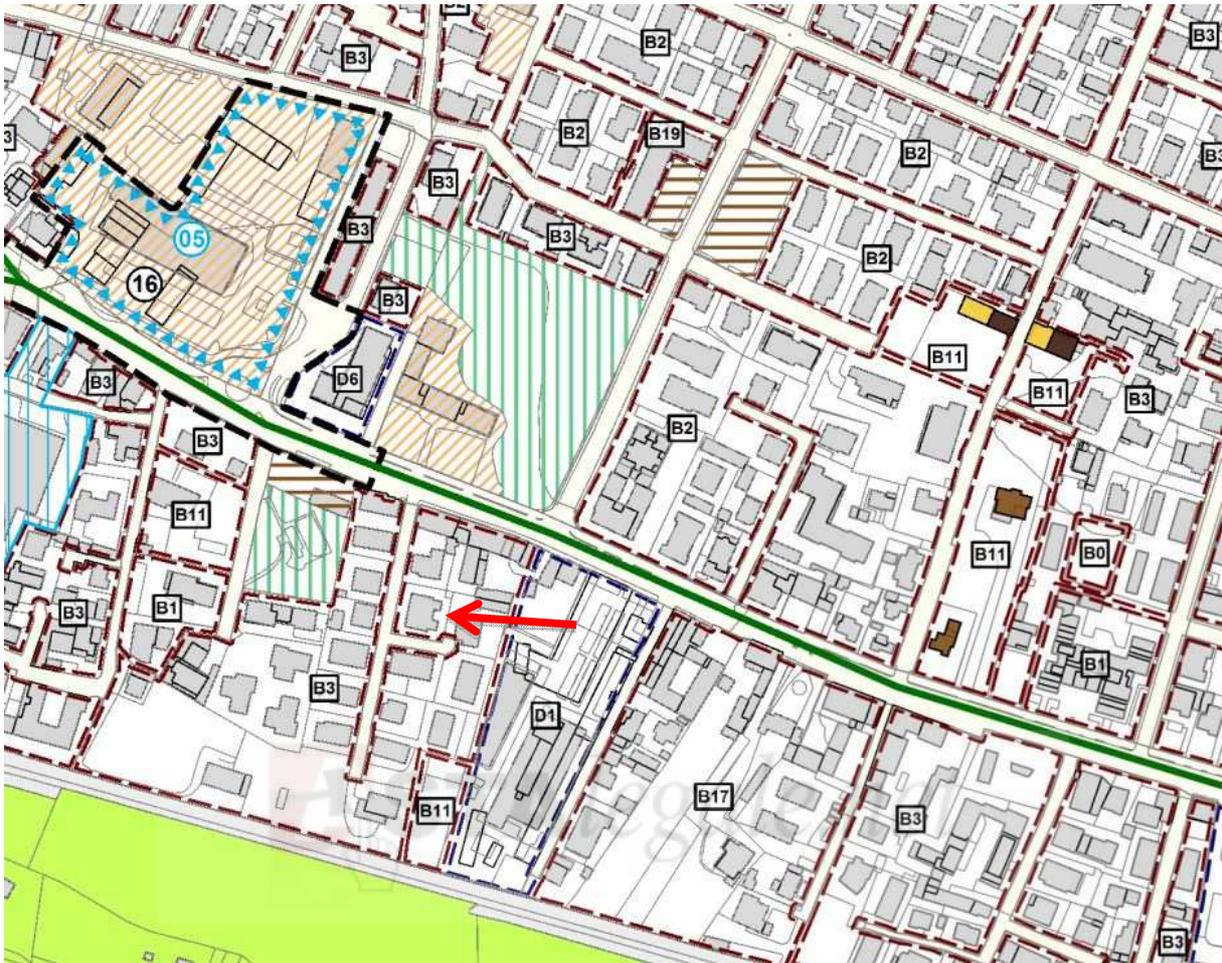


Figura 9. Estratto Zonizzazione PI del comune di Vicenza.



Figura 10. Estratto Legenda Zonizzazione PI del comune di Vicenza.

Art. 37 ZTO B – Zona residenziale e mista esistente e di completamento

1. Trattasi di tessuti esistenti o in via di completamento destinati principalmente alla residenza e integrata con usi terziari e commerciali, nonché a suolo libero non impermeabilizzato nei limiti ed alle condizioni di cui ai successivi commi.
2. Nelle zone B16, B17, B20, B21 e B22 sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) del comma 1 dell'art. 3 del DPR 380/2001, interventi diversi si attuano con PUA.

- 3 Nel caso di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona è consentito il mantenimento del volume esistente.
4. Il PI si attua secondo i seguenti indici:

ZTO	Uf (mq/mq)	Su (mq)	H max (m)
B0	0	0	0
B1	1	-	18
B2	1	-	15
B3	1	-	12
B4	0,5	-	12
B5	0,5	-	9
B6	0,5	-	7,5
B7	0,35	-	9
B8	0,35	-	9
B9	0,35	-	7,5
B10	0,35	-	7,5
B11	-	-	9
B12	0,35	-	9
B13	-	750	9
B14	-	-	7,5
B15	-	1000	11
B16	1	-	15
B17	1	-	12
B18	1	-	18
B19	1	-	15
B20	1	-	15
B21	1	-	12
B22	0,7	-	12
B23	-	690	9
B24	0,35	-	9
B25	0,25	-	7,5
B26	-	-	9,5

- a. Nella zona B0 non è ammessa alcuna costruzione salvo le recinzioni perimetrali all'intero ambito; non deve essere diminuita la permeabilità del suolo. Dette aree non possono generare Credito Edilizio di cui all'art. 12 delle presenti NTO. Non si applicano i commi sotto riportati.
- b. Nelle zone B8 e B10 sono ammessi gli interventi edilizi previsti dal PAI per le aree classificate a pericolosità idraulica di tipo 4.
- c. Nella zona B14 sono consentiti i seguenti interventi:
- recupero degli edifici esistenti a fini residenziali;
 - nuova costruzione residenziale derivante da Credito Edilizio, previa ristrutturazione dell'edificio esistente;

nuova costruzione ai sensi del successivo art. 61.

Per i fabbricati esistenti è confermata la destinazione d'uso attuale, purché compatibile con la residenza.

Gli interventi di cui sopra, a esclusione della volumetria realizzabile ai sensi dell'art. 61, dovranno rispettare i seguenti parametri:

- area di pertinenza massima pari a 6 volte la superficie coperta;
- altezza massima pari a 7,50 m;
- distanza minima tra i fabbricati pari a 10 m o in aderenza;
- distanza minima dai confini pari a 5 m o distanza inferiore previo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto o in aderenza.

In caso di ristrutturazione con recupero delle volumetrie esistenti, potranno essere realizzate anche quote di Credito Edilizio volumetrico, nella misura massima del 30% del volume oggetto di ristrutturazione, generato per interventi di eliminazione di situazioni di degrado.

Gli edifici di nuova costruzione e gli ampliamenti dovranno rispettare caratteri tipologici e costruttivi propri del patrimonio edilizio rurale esistente con le caratteristiche prescrittive del Prontuario.

Nell'Elaborato 3 – Zonizzazione, la superficie fondiaria, classificata B14, relativa alle “Esigenze abitative di tipo familiare” di cui all'art. 61, è delimitata da perimetro; l'asterisco indica il posizionamento indicativo di un unico edificio.

d. Nella zona B15 sono consentiti gli interventi di nuova costruzione con i seguenti parametri:

- altezza massima pari a 11 m;
- distanza minima dai confini pari a 5 m;
- distanza dalla strada di Viale Grappa: in allineamento all'edificio a nord ricadente nella ZTO B3.

In deroga all'art. 25, comma 3, delle vigenti NTO, le costruzioni interrato potranno avanzare fino al limite dell'allineamento ammesso.

L'accessibilità carraia dovrà avvenire esclusivamente dal fronte sud del lotto.

L'eventuale recinzione del lotto e la sua tipologia, nonché l'accessibilità pedonale e ciclabile dovranno essere coordinate con l'assetto delle aree pubbliche circostanti.

e. Nella zona B26 si applicano i parametri, le deroghe alle distanze e gli allineamenti definiti nel piano di lottizzazione n.214 in località Bertesina.

5. In tali aree, al fine dell'integrazione della residenza con altre funzioni urbane a essa collegate, sono ammesse attività complementari nel limite massimo del 10% della Superficie utile per le zone da B1 a B14, B16, B17 e B23 e nel limite massimo del 40% per le zone da B18 a B22; per la B24 attività complementari nel limite del 10% eccetto quelle della lett. a del successivo comma che potranno arrivare al 100%, da verificare in riferimento al singolo titolo abilitante.

Per la B15, sono ammesse le attività complementari di cui alla lett. a, b, c, f del successivo comma, che potranno arrivare al 100% della Superficie utile.

6. Le attività complementari ammesse sono:

- a. uffici pubblici e privati, studi professionali, istituti di credito;
- b. esercizi commerciali per la vendita al dettaglio;
- c. pubblici esercizi;
- d. locali di spettacolo e divertimento purchè non arrecanti disturbo al vicinato e non compatibili con altre disposizioni di PI e/o di settore;
- e. laboratori artigianali, nel limite di 300 mq di Superficie utile per ciascuna attività, a condizione che risultino non inquinanti e rumorose, nonché insalubri di prima classe ai sensi del RD 1265/1934;
- f. attività artigianali di servizio, di riparazione e/o produzione di beni o servizi direttamente collegati alla residenza;

- g. depositi e magazzini di attività artigianali in esercizio e regolari alla data di entrata in vigore del PI (23/03/2013);
 - h. autorimesse private o pubbliche;
 - i. servizi sociali e ricreativi, istituzioni pubbliche e rappresentative, associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose;
 - j. attività per ricettività turistica.
7. Non sono consentite attività incompatibili con la residenza, quale industrie, depositi nocivi o maleodoranti, allevamenti di animali, depositi e magazzini di merci all'ingrosso, ospedali e case di cura ed ogni altra attività che, a giudizio degli organi competenti, risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.
8. Per gli edifici di valore ambientale e valore testimoniale ricadenti in ZTO B, si applica la disciplina di cui all'art.14 delle presenti NTO.
9. Nella ZTO B è ammesso un ampliamento della Su pari a 30 mq per alloggio, nonchè un incremento della Su con destinazione residenziale fino al 20% aggiuntivo rispetto alla potenzialità derivante dalla tabella di cui al comma 5. da realizzare, nel rispetto degli altri parametri di zona, mediante l'utilizzo di Credito Edilizio a condizione che l'intervento edilizio determini la conseguente classificazione energetica A dell'intero edificio.
10. Sugli annessi rustici riconosciuti non più funzionali al fondo sono ammessi gli interventi fino alla demolizione e ricostruzione, nel rispetto dei limiti di cui all'art. 15, e con le destinazioni ammesse nella zona in cui ricadono, senza incremento della Superficie utile.

Titoli abilitativi edilizi

Non è stato possibile reperire presso l'UTC competente alcuna pratica edilizia relativa all'immobile oggetto di pignoramento.

Difformità edilizio-urbanistiche

Non è possibile effettuare un confronto tra l'ultimo elaborato grafico approvato ed i rilievi eseguiti in sede di sopralluogo.

Difformità catastali

Dal confronto tra quanto indicato nelle planimetrie catastali dell'unità immobiliare pignorata e quanto rilevato si riscontra la presenza di una veranda mediante chiusura con pannelli vetriati apribili della terrazza con affaccio a Nord.

Regolarizzazione edilizio-urbanistica e relativi costi

Non è possibile stabilire se vi siano difformità da regolarizzare.



CAPITOLO 6 – VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

Lotti

Non si ritiene utile la divisione in lotti del bene oggetto di stima.

Metodo di valutazione

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

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

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

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

La “superficie commerciale” degli immobili viene valutata come somma dei prodotti tra le superfici principali dei locali ed i rispettivi rapporti complementari, in ragione delle loro destinazioni d’uso e caratteristiche intrinseche.

Il criterio scelto per la misurazione della superficie principale è la superficie esterna lorda (SEL), definita dal “Codice delle valutazioni immobiliari”, III Edizione di Tecnoborsa: “l’area di un edificio delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento”.

La SEL include:

- Lo spessore dei muri perimetrali liberi, ed un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni ecc.);
- eventuali cabine, centrali termiche, le sale impianti interni e contigue all'edificio.

La SEL non include:

- Le rampe di accesso esterne non coperte;
- I balconi, terrazzi e simili;
- Il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- Gli aggetti a solo scopo di arredamento architettonico;
- Le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Stima del valore di mercato con il metodo IVS-MCA

La ricerca immobiliare dei c.d. "comparabili" ai fini della stima dei beni in esame, ha prodotto tre unità immobiliari oggetto di compravendita.

Le unità immobiliari di comparazione sono localizzate nella zona in cui si trovano gli immobili (Comune di Vicenza) o nelle vicinanze e sono da considerare appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Comparabile 1

Comune di Vicenza, Foglio n. 9 m.n. 2056 sub. 47 (abitazione) sub. 35 (autorimessa), immobile ubicato in via delle Casermette 109/g, abitazione al piano primo, con superficie principale (SEL) di mq 80,70, stato di manutenzione si presume normale. Atto di compravendita in data 28/07/2022 Rep 16.119 Racc. 13.080 notaio Tommaso De Negri di Vicenza. Prezzo di vendita €. 100.000,00.

Comparabile 2

Comune di Vicenza, Foglio n. 9 m.n. 215 sub. 51 (abitazione) sub. 21 (autorimessa), immobile ubicato in via Francesco Molon 8, abitazione al piano quarto, con superficie principale (SEL) di mq 102,70, stato di manutenzione si presume ottimo. Atto di compravendita in data 04/05/2022 Rep 13.755 Racc. 8.767 notaio Gaia Boschetti di Vicenza. Prezzo di vendita €. 145.000,00.

Comparabile 3

Comune di Vicenza, Foglio n. 9 m.n. 613 sub. 15 (abitazione) sub. 8 (autorimessa) sub. 21 (cantina), immobile ubicato in via Nicolò Boldrini, abitazione al piano secondo, con superficie principale (SEL) di mq 127,05, stato di manutenzione si presume sufficiente. Atto di compravendita in data 22/02/2022 Rep 15.187 Racc. 12.331 notaio Tommaso De Negri di Vicenza. Prezzo di vendita €. 128.000,00.

Valore di mercato

A seguito dell'analisi dei prezzi e l'applicazione del metodo di mercato IVS (vedi allegati) il più probabile valore di mercato si attesta a € **100.460,31**

Adeguamenti e correzioni della stima

Il valore 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 caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:

- | | | |
|------|---|----------|
| i. | costi per la regolarizzazione catastale: | € 600,00 |
| ii. | costi per la regolarizzazione edilizia: | € 0,00 |
| iii. | sanzione amministrativa per opere in difformità | € 0,00 |

(le correzioni della stima per lo stato d'uso e di manutenzione sono desumibili negli allegati analitici del metodo MCA).

Inoltre, considerato:

- a. che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati;
- b. 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;
- c. le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare (elenco non esaustivo): le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia 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;nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara; etc,

il sottoscritto esperto propone al Giudice dell’Esecuzioni, al fine di considerare quanto sopra e definire il prezzo a base d’asta, la riduzione del 15% sul valore di mercato.

Calcolo del valore a base d'asta

Sulla base di quanto sopra evidenziato, il valore a base d'asta risulta pari a:

€ 84 700,00

(ottantaquattromilasettecento,00)

Confronto con trasferimenti pregressi

L'intero immobile, è stato acquistato il 10/12/2007 a 130.000,00 €

Giudizio di vendibilità

Considerata l'attuale distribuzione dei locali e lo stato di manutenzione, l'immobile ha sufficienti possibilità di vendita.

Forme di pubblicità

La pubblicità dell'avviso di vendita potrà essere effettuata attraverso siti internet specializzati, quotidiani d'informazione locali/nazionali di maggiore diffusione, e con altre forme di pubblicità commerciale.

Giudizio di comoda divisibilità

L'immobile non è comodamente divisibile in quanto trattasi di appartamento in condominio.

Fonti di informazione

Agenzie immobiliari, studi notarili, annunci immobiliari.

CAPITOLO 7 – RESIDENZA, STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

Dati debitori esegutati

Residenza debitori

Stato civile e regime patrimoniale

ELENCO ALLEGATI

1. Visure catastali ed estratto di mappa
2. Planimetrie dell'immobile
3. Sovrapposizione foto satellitare con mappa catastale SOGEI
4. Certificazione Energetica Immobile
5. Atto di provenienza
6. Spese condominiale
7. Documentazione fotografica
8. Stato di famiglia e stato civile degli esegutati
9. Stima economica

Vicenza, 22 dicembre 2022

L'esperto

Ing. Lucente Pietro Paolo

