

---

**TRIBUNALE DI VICENZA**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata n°202/2022 RGE**

**Giudice Dr. Luca Prendini**

**PERIZIA DI STIMA**  
**lotto unico**



**MARCO PAGANI**  
GEOMETRA

*iscritto all'Albo della Provincia di Vicenza al N. 2472 iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza al N.1607 con studio  
in Montecchio Maggiore (VI) Corte Capuleti n.11/1 cellulare: 3346883134  
C.F. PGNMPG74A13F464Q - P.Iva 00930510243 - PEC: marco.piergiorgio.pagani@geopec.it*



**SCHEDA SINTETICA  
E INDICE**

**Procedura** es.imm. n.202/2022 R.G.

**Giudice:** dr. Luca Prendini

**Udienza ex art 569 p.c.p.** 15/11/2022

**Esperto:** geom. Marco P. Pagani

**Diritto pignorato:** piena proprietà (pag.3)

**Tipologia Bene:** Appartamento (pag.3)

**Ubicazione:** Comune di Valdagno (VI) Via 7 martiri n.177 (pag.3)

**Dati Catastali attuali:** NCEU sez. Q foglio 4 mapp. 227 sub. 5 (pag.11)

**Superficie:** commerciale 116,30mq (pag.10)

**Stato:** sufficiente (pag.4)

**Situazione urbanistico/edilizia:** difformità sanabili (pag.11)

**Valore di Mercato OMV:** 52.367,02€ (pag.17)

**Date/Valori comparabili:** 78.000€/2021, 52.500€/2021, 115.000€/2022 (pag.16)

**Valori medi Aggiudicazioni Precedenti:** --- (pag.19)

**Valore Vendita Forzata:** 42.000,00€ (pag.19)

**Valore mutuo:** (pag.20)

**Vendibilità/appetibilità:** buona (pag.20)

**Possibili interessati:** coppie, famiglie.

**Iniziative di vendita:** siti internet dedicati, agenzie imm. locali

**siti internet:** www.asteimmobili.it, www.casa.it, www.immobiliare.it, www.subito.it

**Occupazione:** occupato da terzi (pag.13)

**Titolo di occupazione:** contratto di affitto opponibile alla procedura

**Problemi particolari – informazioni utili – criticità:** Nessuna

ALLEGATI: documentazione fotografica, schema sintetico-descrittivo, planimetrie, mappa, visure catastali e ipotecarie, titoli edilizi, APE, certificati residenza e matrimonio, verifica contratti affitto, raccomandate o PEC



## QUESITO

*Vademecum esperto*

### SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Dopo aver prestato giuramento telematico in data 08/07/2022 e successivamente aver preso visione degli atti della procedura, il sottoscritto dava regolare inizio alle operazioni peritali fissando il sopralluogo per la visione degli immobili in oggetto in data 01/08/2022 insieme al Custode. Prima di tale data procedeva ad una verifica catastale per una corretta identificazione dei beni.

## QUESITO N.1

*Identificazione diritti e beni oggetto del pignoramento*

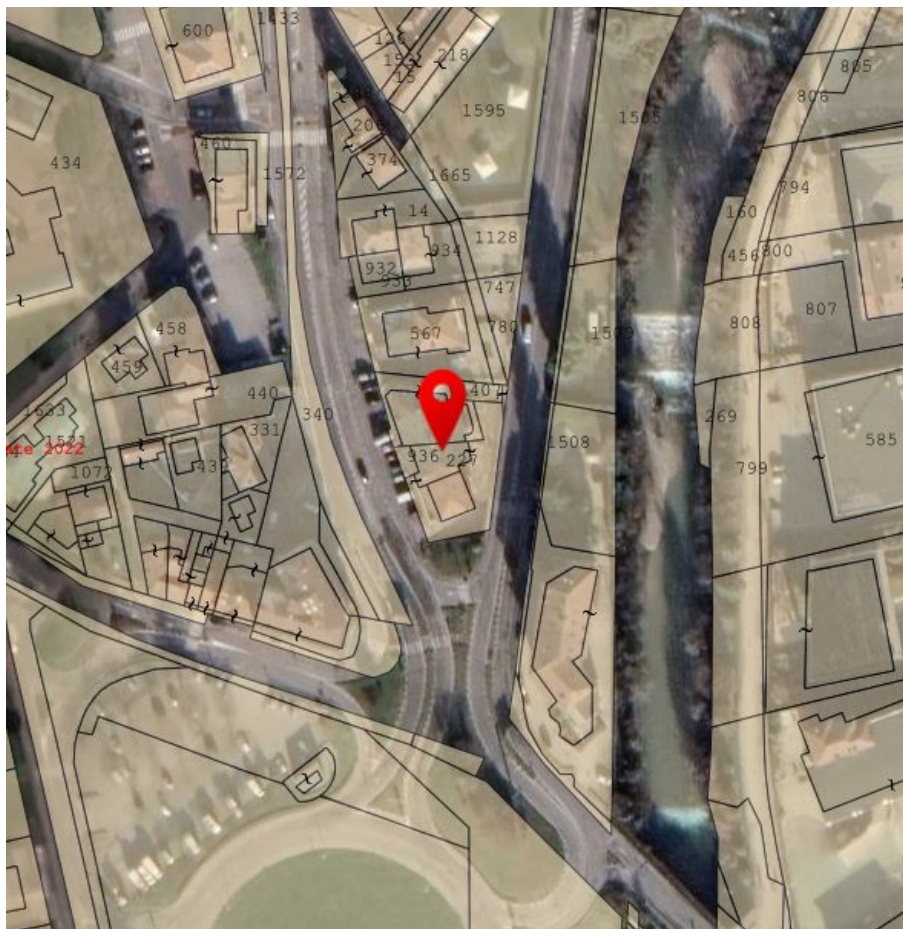
**Diritti reali:** Piena proprietà dei beni oggetto di procedura; il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità del debitore, in forza dell'atto di compravendita trascritto in suo favore.

**Bene ed ubicazione:** Appartamento al terzo piano sito a Valdagno in via 7 Martiri n.177, catastalmente censito in Comune di Valdagno sez. Q foglio 4 mapp. 227 sub. 5.

### Estratto mappa catastale



## Sovrapposizione tra mappa e vista aerea



**Lotti per la vendita:** lotto unico

### **Confini lotto:**

A Nord mapp.436, a Est muri perimetrali con affaccio su corte mapp. 227 e via Enrico Fermi, a Sud scala comune e mapp. 1296, a Ovest muri perimetrali con affaccio su mapp. 936 e via Sette Martiri.

## **QUESITO N.2**

*Individuazione dei beni che compongono ciascun lotto e relativa descrizione materiale*

### **Descrizione:**

Il lotto è costituito dalla piena proprietà di un appartamento al terzo piano in un condominio sito a Valdagno in via Sette Martiri n.177. Il condominio risulta realizzato a partire dal 1963 come ampliamento di un condominio esistente e l'unità immobiliare oggetto di procedura è agibile dal 1981. L'appartamento, al quale si accede dal vano scala comune privo di ascensore, è costituito da un ingresso, una cucina, un soggiorno attualmente utilizzato come camera, due servizi igienici, due camere matrimoniali e due terrazzini. L'appartamento ha una superficie piuttosto ampia ed è in sufficiente stato conservativo compatibilmente con l'epoca costruttiva; viste le finiture si ritiene che non vi siano stati interventi significativi successivi all'agibilità. Si evidenzia che sul soffitto della zona servizi ci sono degli scrostamenti di tinteggiatura, presumibilmente causati da umidità per scarsa ventilazione. Il condominio nel suo complesso risulta degradato e necessita di opere di manutenzione. Si trova in una zona molto trafficata, tra la via principale di Valdagno (via 7 martiri sp 246) e via E. Fermi. L'immobile è di edificazione non recente, e non è presente documentazione riguardante le strutture dell'edificio;

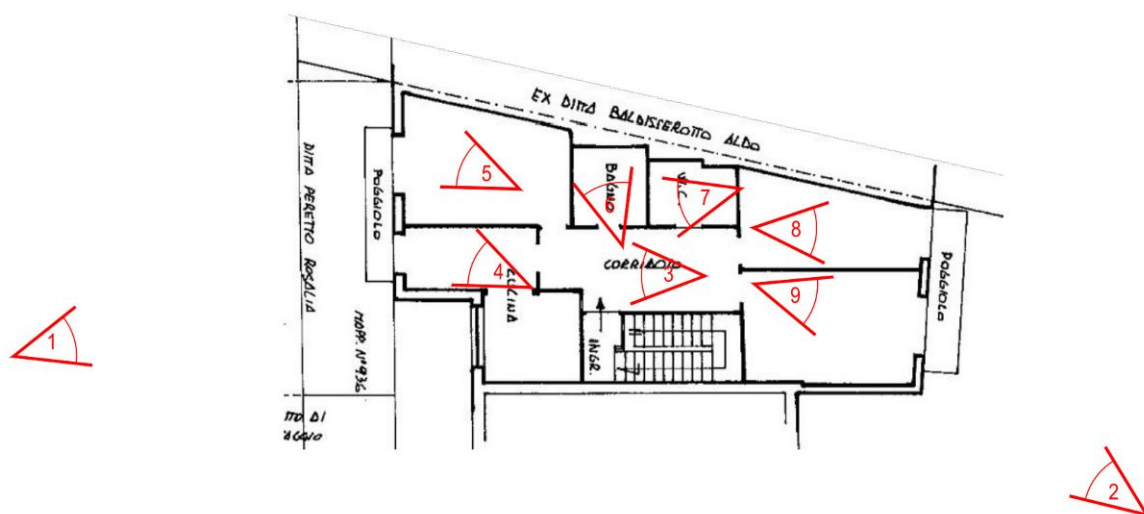


pertanto la descrizione si basa su quanto si è potuto rilevare a vista, tenendo presenti le ordinarie tecnologie costruttive in uso al tempo; questa porzione di condominio ha strutture verticali in muratura e solai in laterocemento. Le finiture e gli impianti risalgono all'epoca originaria. Le murature sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti in ceramica, i serramenti esterni sono in legno a vetro singolo con tapparelle avvolgibili in plastica. L'unità è dotata di impianto termo-idraulico ed elettrico autonomi. L'impianto termico è costituito da caldaia a gas e termosifoni. L'ufficio tecnico non ha fornito le certificazioni di conformità degli impianti. Sono presenti delle difformità edilizie esposte in risposta al quesito 6 della presente relazione.

È stato reperito l'attestato di prestazione energetica.

## Fotografie – con i visuali

### Pianta Piano Terzo



Fotografia 1



Fotografia 2



Fotografia 3



Fotografia 4



Fotografia 5



Fotografia 6



Fotografia 7





Fotografia 8



Fotografia 9



### Superficie commerciale

L'abitazione sviluppa una superficie di circa 113mq al lordo dei muri (SEL), con terrazzi per mq 10. La superficie commerciale del bene è di 116,30mq circa. Di seguito si riportano in formato tabellare i dati relativi al bene oggetto di stima; nella prima colonna si riporta la descrizione, nella seconda la superficie al lordo delle murature (SEL) e nella terza colonna i coefficienti utilizzati per il calcolo della superficie commerciale, secondo i criteri del Borsino Immobiliare della CCIAA di Vicenza. L'ultima colonna riporta la superficie commerciale per ogni singola voce ed il totale complessivo del bene in oggetto.

Descrizione	superfici (mq)	indice	sup. comm. (mq)
vani principali	113	1,00	113,00
accessori diretti	0	0,66	0,00
accessori indiretti	0	0,50	0,00
logge, balconi coperti, portici	0	0,50	0,00
terrazzi	10	0,33	3,30
giardini	0	0,05	0,00
autorimesse	0	0,50	0,00
<b>Superficie comm.le</b>			<b>116,30</b>

### QUESITO N.3

#### Identificazione catastale del bene pignorato

I beni oggetto di esecuzione sono catastalmente individuati in **Comune di Valdagno**

Catasto Fabbricati:

sez. Q foglio 4

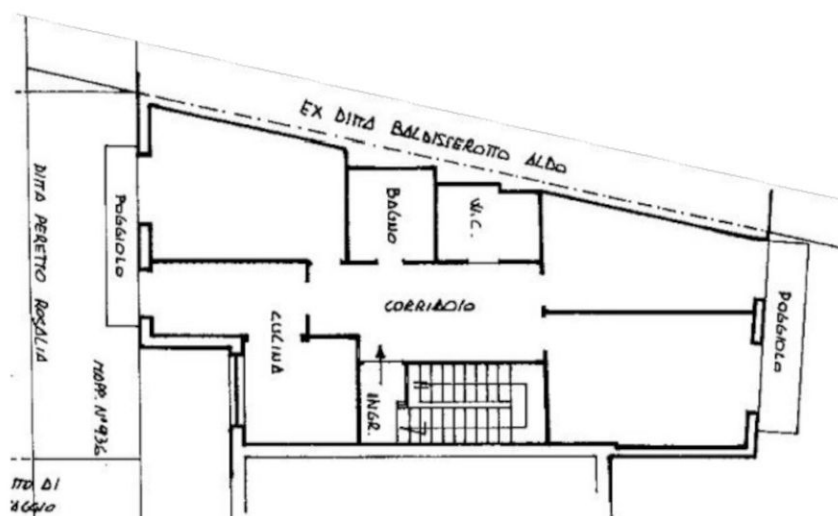
mapp. 227 sub. 5 (abitazione)

NCEU: Gli attuali identificativi catastali risultano presenti dall'impianto meccanografico del 1987. Dalla banca dati catastali si rileva che le planimetrie risultano depositate in data 21/04/1982.

CT: il mappale 227 risulta esistente da prima dell'impianto meccanografico del 1974. Si rileva un frazionamento in atti dal 07/03/1986 (n. 3478) e un frazionamento del 20/09/2001 Pratica n. 371311 in atti dal 20/09/2001 (n. 12648.1/2001) nel quale sono stati inoltre variati/soppressi le particelle 1404, 436 e 1405.

#### Planimetria catastale

La planimetria risulta conforme allo stato dei luoghi.



#### **QUESITO N.4**

##### ***Predisposizione di scheda sintetica***

##### **Lotti per la vendita:** lotto unico

Piena proprietà di un appartamento al terzo piano in un condominio sito in via 7 martiri a Valdagno. Il condominio risulta essere stato realizzato originariamente a partire dal 1963 e l'appartamento risulta completato nel 1981; l'unità si trova allo stato originario ed è in sufficiente stato conservativo, compatibilmente con l'epoca costruttiva. È costituito da un ingresso, una cucina, un soggiorno attualmente utilizzato come camera, due servizi igienici, due camere matrimoniali e due terrazzini.

Il bene oggetto di esecuzione è catastalmente individuato in NCEU di Valdagno alla sezione Q fg 4 mapp. 227 sub. 5. Sviluppa una superficie commerciale di circa 116,30mq. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale e dal punto di vista edilizio-urbanistico si riscontrano delle difformità sanabili per una spesa stimata in 3.100€ per le pratiche necessarie. PREZZO BASE 42.000,00€

#### **QUESITO N.5**

##### ***Ricostruzione atti provenienza***

##### **Titolo di acquisto del debitore:**

Compravendita del 03/09/2013 del notaio Renato Facchin rep. 19640/9313 trascritto il 12/09/2013 ai nn. 15735/111152.

***Dal 03/09/2013 alla data odierna in proprietà al debitore la compravendita sopra descritta.***

**Dal 08/11/1977 al 03/09/2013** in proprietà a xxx e xxx in regime di comunione legale dei beni per compravendita del notaio Eugenio Lupi rep. 57723 trascritto il 23/11/1977 ai nn. 11217/9179.

#### **QUESITO N.6**

##### ***Regolarità edilizia e urbanistica***

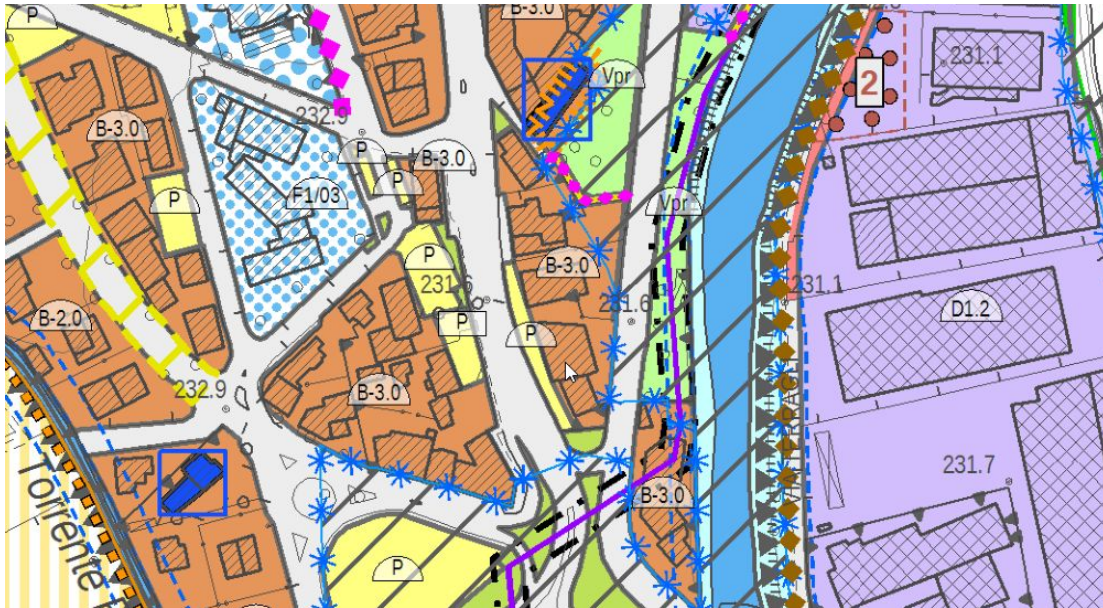
Il Piano interventi Vigente individua la zona di edificazione come ZTO B-3.0 – residenziale di completamento. Dalla cartografia scaricabile dal sito non si rileva la presenza di particolari vincoli.

L'epoca costruttiva originaria della serie di condomini affiancati risale a tempi non recenti; dall'accesso agli atti infatti sono stati ritrovati interventi a partire dal 1954 per arrivare al 2015. I titoli edilizi che vengono sotto elencati riguardano comunque esclusivamente gli immobili che sono oggetto di procedura:

- Autorizzazione prot. 12694 del 15/12/1954
- Autorizzazione in variante prospettica prot. 12413 - 1079 UT del 22/10/59
- Licenza edilizia prot. 6861 del 10/06/1963
- Licenza edilizia prot. 12581/AG/ws del 20/12/1966
- Licenza prot. 2207/4 del 01/02/1972 per sistemazione e parziale demolizione di edificio (intervento imposto dalla Magistratura per diritti di terzi).
- Concessione edilizia prot. 4272/4 del 07/05/1981 per spostamento tramezze interne
- Agibilità prot. 2800 relativa ai piani 1°, 2° e 3°



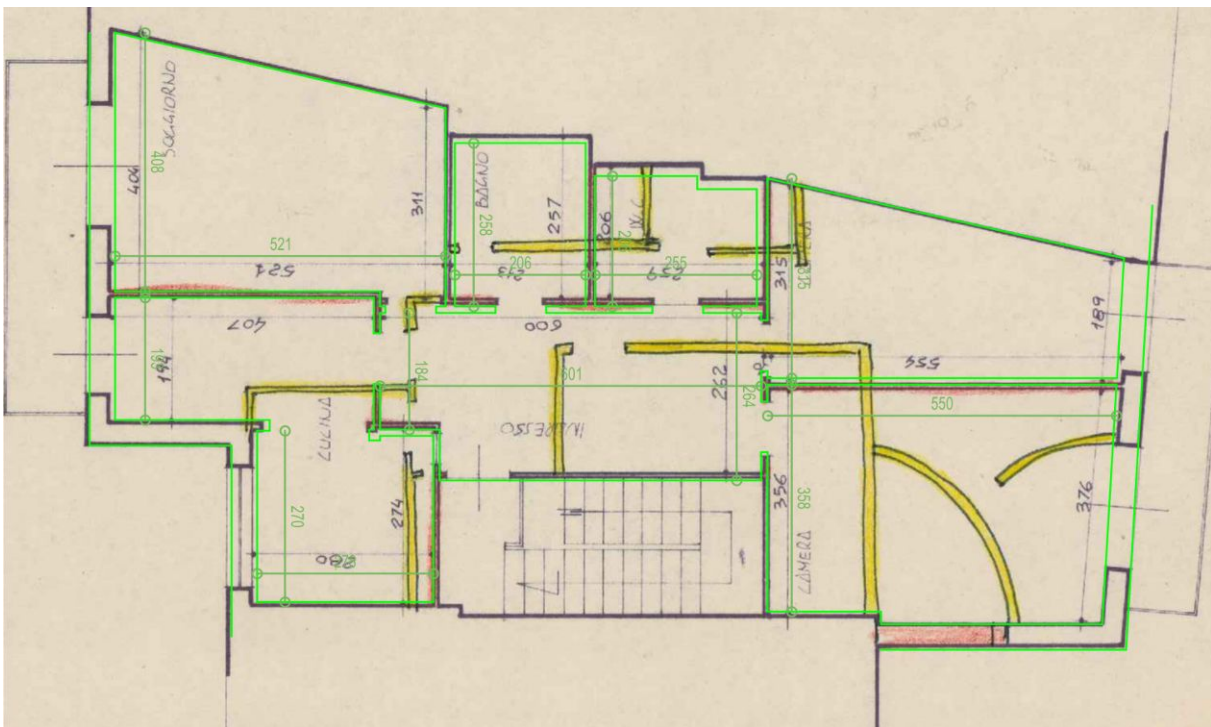
### Estratto PI – Zonizzazione e Vincoli (freccia bianca)



Durante il sopralluogo è stata rilevata manualmente l'unità in oggetto; È stata eseguito un raffronto tra il rilievo e gli elaborati allegati ai titoli edilizi, in particolare l'elaborato del 1972 (sistemazione dell'intera porzione di condominio) e l'elaborato del 1981 (opere interne); Riguardo l'elaborato del 1972 le quote indicate negli elaborati sono insufficienti. Si rileva comunque che vi è una diversità tra le dimensioni delle finestre e porte finestre riportate in progetto e quelle invece rilevate, oltre a qualche altra piccola difformità. Riguardo invece l'assetto interno dell'immobile di cui al titolo del 1981 non vengono rilevate particolari discrepanze che eccedano quanto consentito dall'art. 34bis del DPR 380/2001.

Limitatamente all'unità oggetto di procedura si ritiene che le difformità rilevate siano sanabili con pratica SCIA in sanatoria ed un costo stimato di 3.100€ comprensivo di sanzione (commisurata in 516€).

### Sovrapposizione tra Stato Autorizzato nel 1981 e Rilevato (in verde il rilievo)



## **QUESITO N.7**

### *Stato di possesso e occupazione*

L'immobile alla data del sopralluogo risultava occupato da terzi con contratto d'affitto agevolato registrato il 27/05/2019 di durata dal 01/06/2019 al 31/05/2022. Dall'interrogazione all'Agenzia delle Entrate risulta che il canone è di 5.400€ annui, che corrispondono a 450€ mensili.

Viste alcune offerte commerciali di affitti residenziali a Valdagno si rileva che il valore di mercato del canone di affitto possa essere mediamente ricompreso tra un valore di 3,7€/mq mese e di 3,95€/mq mese, che corrisponde ad un canone mensile che va dai 418€ mensili ai 446€ mensili.

Si ritiene pertanto che il corrispettivo attualmente versato sia congruo.

## **QUESITO N.8**

### *Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene*

#### **Procedure esecutive:**

Esecuzione imm.re 202/2022 (originante la presente procedura espropriativa)

**Procedimenti giudiziari:** ---

**Sequestri penali:** ---

**Pertinenze:** ---

**Usufrutto, uso, abitazione:** ---

**Assegnazione casa coniugale:** ---

**Servitù:** ---

**Convenzioni edilizie:** ---

**Vincoli storico-artistici:** ---

**Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria:** ---

**Prelazione agraria:** ---

**Regolamenti condominiali:** vedi quesito n.11

**Altri vincoli o oneri:** ---

**Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:** ---

- **ISCRIZIONE del 01/09/2017** - Registro Particolare 2890 Registro Generale 17548 Pubblico ufficiale SAPIENZA CARLO Repertorio 40468/12741 del 29/08/2017 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- **ISCRIZIONE del 24/07/2018** - Registro Particolare 2468 Registro Generale 16157 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1006/2017 del 23/02/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA - Annotazione n. 5140 del 24/12/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
- **TRASCRIZIONE del 27/05/2022** - Registro Particolare 8742 Registro Generale 12147 Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 2041 del 12/04/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

#### **Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni:**

Le spese di gestione, spese straordinarie e spese condominiali vengono trattate in risposta al quesito 11.

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

## **SEZIONE A:**

### **Oneri e vincoli a carico dell'acquirente**



- Pratiche di di sanatoria edilizia, spese condominiali

#### **SEZIONE B:**

##### ***Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura***

- **ISCRIZIONE del 01/09/2017** - Registro Particolare 2890 Registro Generale 17548 Pubblico ufficiale SAPIENZA CARLO Repertorio 40468/12741 del 29/08/2017 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- **ISCRIZIONE del 24/07/2018** - Registro Particolare 2468 Registro Generale 16157 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1006/2017 del 23/02/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA - Annotazione n. 5140 del 24/12/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
- **TRASCRIZIONE del 27/05/2022** - Registro Particolare 8742 Registro Generale 12147 Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 2041 del 12/04/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

#### **QUESITO N.9**

*Verificare se i beni ricadano su suolo demaniale*

Non risulta che attualmente i cespiti in oggetto ricadano su suolo demaniale;

#### **QUESITO N.10**

*Esistenza di pesi ed oneri di altro tipo*

Non risulta che i cespiti in oggetto siano gravati da censo, livello o uso civico.

#### **QUESITO N.11**

*Spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso.*

Gli immobili costituiscono condominio ma non vi è un amministratore condominiale.

Un condomino che gestiva le spese delle parti condominiali riferisce che fanno parte del condominio 6 unità residenziali e 2 commerciali e che le spese ordinarie sono riferite al consumo di energia elettrica del vano scala e di una pompa (quest'ultima non riguarda il bene in questione) mentre le pulizie del vano scala sono svolte dai condomini a turno.

1. Spese di gestione relativamente alle parti comuni: energia elettrica circa 60€ annui
2. Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: nessuna
3. Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: 3 bollette energia elettrica del 2021 per un importo di 400,16 unità e 3 bollette energia elettrica fino al 03/06/2022 per un importo di 231,48 da suddividere per le 8 unità per un importo totale (fino al 03/06/22) di 78,95€ per unità.
4. Procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato: nessuno

#### **QUESITO N.12**

*Valutazione e stima dei beni*

##### **Premessa:**

*Il più probabile valore di mercato è stimato tramite l'applicazione dei metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto nel libero mercato. I metodi più comuni comprendono il metodo del confronto di*



mercato (Market Comparison Approach – MCA), il metodo della capitalizzazione finanziaria (Income Approach) ed il metodo dei costi (Cost Approach)

#### Metodo di valutazione:

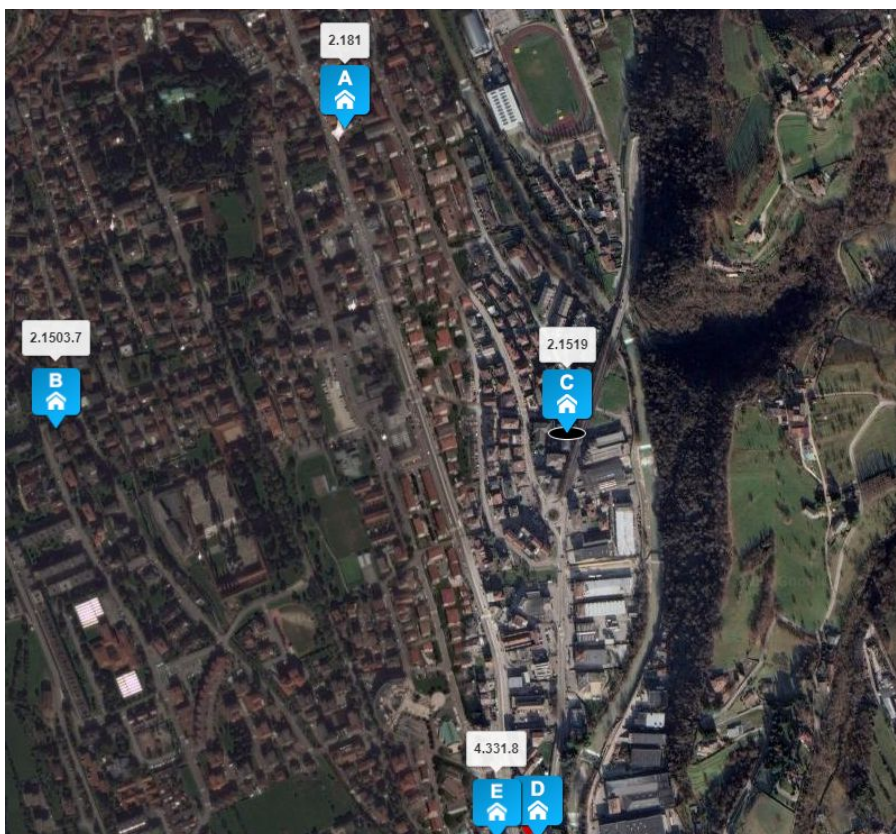
Per la valutazione è stata eseguita un'indagine di mercato condotta tramite consultazione delle banche dati disponibili, ovvero dell'Agenzia delle Entrate, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, del Borsino imm.re della CCIAA di Vicenza, della banca dati "BIW" istituita grazie alla collaborazione tra esperti del Tribunale di Vicenza; ci si può anche avvalere della collaborazione di agenzie immobiliari, di notai e di tecnici liberi professionisti che operano nella zona.

Dalla ricerca nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate, della Conservatoria e della banca dati sono stati reperiti dei comparabili recenti, ovvero delle compravendite di immobili che fanno parte del segmento di mercato al quale appartiene l'immobile oggetto di stima.

Si è ritenuto di dover quindi procedere con il metodo del confronto di mercato accompagnato sistema di stima.

Sono state reperite più compravendite di cui 3 sono state utilizzate per la presente stima, ovvero quelle i cui immobili risultavano più simili a quello oggetto di stima. Una delle tre compravendite riguarda un appartamento all'interno dello stesso condominio del subject, e che ha una conformazione pressoché identica a quest'ultimo. Il reperimento di tale comparabile è determinante nella presente stima.

#### Comparabili



	Soggetto	Compar. C	Compar. D	Compar. E
descrizione	Appartamento	Appartamento	Appartamento	Appartamento
compravendite		05/11/21	17/05/21	07/06/22
	Compravendita del 2013	notaio A. Bonato rep. 31197/19148	notaio M. Quagliarello rep. 28607/6586	notaio F. Noto rep. 5002/3900
destinazione	Residenziale	Residenziale	Residenziale	Residenziale
localizzazione	Via 7 Martiri 177	Via Fermi	Via 7 Martiri 177	Via 7 Martiri 94
tipologia imm.re	Appartamento	Appartamento	Appartamento	Appartamento
tipologia edilizia	Condominio	Condominio	Condominio	Condominio
epoca costruttiva (ristr)	1981	1976	1972	1976
manutenzione	sufficiente	sufficiente	sufficiente	sufficiente
classe energetica	F	F	F	F
superf. comm.le escluso box (mq)	116,30	91,29	118,61	152,09

### Analisi del segmento di mercato (indici e rapporti mercantili)

Calcolo del saggio di variazione annuale dei prezzi:

si è calcolato il saggio di svalutazione (o rivalutazione) sulla base dei dati statistici medi rilevati dalla banca dati del Borsino Imm.re della CCIAA di Vicenza relativi al periodo più recente (pubblicazioni del 2021 e del 2022) per il comune dove sono siti gli immobili per l'aggiornamento dei prezzi alla data della valutazione

nuovo o ristrutturato a nuovo		Appartamenti da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		media	Box singoli (5m X 3m)	
min	max	min	max	media	min	max
<b>Aprile 2021 – anno 2020</b>						
€ 1.250,00	€ 1.700,00	€ 375,00	€ 650,00		€ 8.500,00	€ 14.500,00
media	€ 1.475,00	media	€ 512,50	€ 993,75		
<b>Aprile 2022 – anno 2021</b>						
€ 1.275,00	€ 1.725,00	€ 375,00	€ 650,00		€ 8.500,00	€ 14.500,00
media	€ 1.500,00	media	€ 512,50	€ 1.006,25		€ 11.500,00
svalutazione				€ 12,50		
saggio annuo di svalutazione del prezzo				1,24%		
Prezzo medio di un box auto						€ 11.500,00

Rapporti mercantili ed indici utilizzati nella valutazione:

Le superfici vengono calcolate al lordo dei muri (SEL) per ciascun immobile, tenendo conto dei vani principali (dati rilevati da planimetria e visura catastale), accessori diretti ed indiretti, portici, balconi e terrazzi e corti esclusive (dati rilevati da planimetria catastale). Si sono utilizzati per il calcolo i rapporti mercantili (coefficienti di riduzione) del Borsino Imm.re della CCIAA di Vicenza sotto riportati. La valutazione richiede la verifica dell'esistenza di fattori che possono influire sul valore dell'immobile quali:

- la presenza o meno di servizi igienici aggiuntivi (stimando le spese di realizzo di tali servizi),
- di autorimesse e posti auto (prezzi medi di compravendita tramite Borsino Imm.re ed esperti del settore),
- dello stato di manutenzione/conservazione degli immobili in base alla loro epoca costruttiva rilevata all'interno degli atti notarili (titoli edilizi, agibilità); nel caso specifico si nota che tutti gli immobili hanno epoche di costruzione vicine tra loro, senza che vi siano stati indicati interventi sostanziali, e pertanto lo stato di manutenzione viene considerato non influente .
- la presenza di caratteristiche qualitative che distinguono gli immobili l'uno dall'altro (zona,





contesto ecc.). Nel caso in questione sono stati valutati tramite sistema di stima il condominio (stato dello stabile, esterni, presenza di parcheggi e posti auto) più o meno buono e il contesto (eventuale presenza di elementi esterni di disturbo quali strade trafficate ecc.) più o meno buono. Riguardo la caratteristica del condominio, si consideri che sono più apprezzati nel mercato gli immobili che hanno almeno un'autorimessa, mentre quelli che ne sono privi ordinariamente vengono svalutati più che proporzionalmente rispetto il valore dell'autorimessa stessa. Gli immobili del segmento di mercato che è stato analizzato sono principalmente destinati a coppie e famiglie, che ordinariamente sono in possesso di più di un veicolo.

Rapporti mercantili	valore	fonti/note
saggio annuo di svalutazione del prezzo	1,24%	camera commercio
Rapporti mercantili		camera commercio
1 – Vani abitabili	100,00%	
2 – Verande, accessori interrati e soffitte collegati direttamente all'unità princ. Hmin 2,20 o 1,70 se in andamento	66,00%	
3 – Portici, logge, balconi coperti, accessori interrati e soffitte <b>NON</b> collegati direttamente all'unità princ. Hmin 2,20 o 1,70 se in andamento	50,00%	
4 – Rapporto mercantile balconi e terrazze (fino al 25% sup.)	33,00%	
5 Corte esclusiva	5,00%	Viene tenuto il valore del 5% per tutti per avere un parametro univoco tra gli immobili
Costo realizzazione bagno	€ 10.000,00	Valori medi
Costi di intervento da un livello al successivo	€ 0,00	Dato non rilevante
Costo di un piccolo impianto di condizionamento	€ 0,00	Dato non rinvenuto
Prezzo medio di un box auto	€ 11.500,00	media CCIAA
Prezzo medio di un posto auto scoperto	€ 5.000,00	a corpo
<b>Dati qualitativi (sistema di stima)</b>		
Condominio	è un dato qualitativo e non quantitativo e pertanto da calcolare col sistema di stima. I comparabili pertanto vengono distinti tra unità immobiliari con un condominio in buono stato (1) o meno (0)	
Contesto	è un dato qualitativo e non quantitativo e pertanto da calcolare col sistema di stima. I comparabili pertanto vengono distinti pertanto a seconda del contesto (presenza di elementi di disturbo come strade trafficate) tra unità immobiliari con un buon contesto (1) o meno buono (0)	

### Valore di mercato Attribuito

Nella seguente tabella vengono rappresentati i dati dei comparabili e del bene oggetto di stima.



TABELLA DEI DATI				
Prezzo di mercato e caratteristiche	Contratto			Soggetto
	Compar. C	Compar. D	Compar. E	
Prezzo totale €	€ 78.000,00	€ 52.500,00	€ 115.000,00	
Data (mesi)	05/11/21	17/05/21	07/06/22	20/09/22
1 Superficie principale (mq) SEL	87	113	123	113
2 accessori diretti (mq)	0	0	0	0
3 accessori indiretti (mq)	0	0	43	0
4 Balconi e terrazze	13	17	23	10
5 Corte esclusiva	0	0	0	0
Bagni	1	2	2	2
Condominio	1	0	1	0
Contesto	1	0	0	0
Stato di manut.	0	0	0	0
Box per auto (numero)	1	0	1	0
Posto auto	0	0	0	0
sup. commerciale escluso box	91,29	118,61	152,09	116,30

Elaborando i dati reperiti secondo le procedure MCA si calcola pertanto un **valore di mercato del lotto lotto pari a 52.367,02€.**

#### Valore di mercato con i deprezzamenti della stima

Deprezzamenti di stima		
Valore mercato	senza gravami	€ 52.367,02
cessioni diritti edificatori		€ 0,00
limitazioni d'uso del bene	usufrutto	€ 0,00
	quota frazionaria proprietà	€ 0,00
	abitazione coniuge	€ 0,00
	altro	€ 0,00
Sistemazione irregolarità	catastale	€ 0,00
	urbanistica	-€ 3.100,00
spese condominiali		€ 0,00
		€ 0,00
		€ 0,00
<b>totale</b>		<b>€ 49.267,02</b>

#### Valore in caso di vendita forzata

Estratto dal quesito: *“Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l’esperto proporrà al giudice dell’esecuzione un prezzo base d’asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell’immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l’acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all’acquisto nel libero mercato.*



In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisiti 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 (rialutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze - esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara." Tutto ciò considerato si propone al Giudice un abbattimento forfetario del 15%

	mercato	vendita forzata
<b>valori</b>	€ 49.267,02	€ 49.267,02
abbattimento forfetario 15% per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché su valori catastali, assenza di garanzia per vizi occulti, altri oneri e pesi		-€ 7.390,05
mancati redditi tra data aggiudicazione e disponibilità del bene (voce compresa abbattimento forfetario)		€ 0,00
Svalutazione prezzi tra data stima e disponibilità bene (voce compresa abbattimento forfetario)		€ 0,00
deterioramento per scarsa manutenzione fra data stima e disponibilità (voce compresa nell'abbattimento forfetario)		€ 0,00
Spese pulizia e trasloco locali abbandonati (voce compresa nell'abbattimento forfetario)		€ 0,00
Spese legali di sfratto (voce compresa nell'abbattimento forfetario)		€ 0,00
Differenze calcolo imposta registro (voce compresa nell'abbattimento forfetario)		€ 0,00
<b>totale</b>		<b>€ 41.876,97</b>
<b>ribasso valore</b>		€ 7.390,05
<b>ribasso in %</b>		15,00%

Pertanto il valore del bene in caso di vendita forzata è di 41.876,97€ arrotondato a **42.000,00€**.

#### Confronto con trasferimenti pregressi:

L'immobile risulta compravenduto in data 03/09/2013 al prezzo dichiarato di 80.000€. Si da atto che la compravendita includeva anche altri immobili e pertanto il prezzo indicato è una dichiarazione di parte.

#### Rapporto rispetto i Dati delle Aggiudicazioni

In riferimento ai dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni acquisiti da Astalegale Spa, relativamente ai beni in Vicenza, si nota quanto segue:

- **aggiudicazioni:** Si riscontra un totale di 125 aggiudicazioni su 125 aste, pertanto una media del



100%

- **esperimenti:** I beni vengono aggiudicati dopo una media di 3,92 esperimenti di vendita
- **Valori:** I prezzi di aggiudicazione sono in ribasso del -50,45% rispetto il valore di perizia (pertanto non il valore di stima ma il valore deprezzato del 15%)

Tutto ciò premesso, vista l'eterogeneità dei dati forniti, non si ritiene opportuno e corretto indicare dei valori medi.

#### **Giudizio di vendibilità:**

In zona vi è un buon mercato di beni appartenenti al segmento al quale appartiene il bene, per cui la vendibilità è buona.

#### **Finanziamenti:**

L'aggiudicatario dovrà tenere conto del prezzo di aggiudicazione, sommato alle imposte calcolate dal Delegato alla vendita, agli oneri a carico dell'acquirente, alla metà dell'onorario del Delegato in merito al trasferimento del bene, agli onorari del notaio per la stipula di eventuale mutuo ed iscrizione in conservatoria dei Registri Immobiliari.

#### **QUESITO N.13**

*Valutazione della quota.*

I debitori hanno acquisito l'intera proprietà dei beni oggetto di procedura.

**Giudizio:** il bene non si presta ad essere comodamente diviso.

**Separazione quota:** ---

**Divisione totale:** ---

**Valore quota:** ---

#### **QUESITO N.14**

*Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della CCIAA e precisare il regime patrimoniale di matrimonio.*

XXX:

Risultava residente a Valdagno in via 7 martiri 177 dal 27/06/2014 al 26/02/2019, poi successivamente trasferito in via Generale Giardino n.46 a Novale (fraz. Valdagno)

Risulta coniugato in data 16/09/2000 a Valdagno; con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

#### OSSERVAZIONI FINALI

**Informazioni e note che il professionista ritiene rilevanti: nessuna**

Montecchio Maggiore, lì 03/10/2022

l'esperto geom. Marco Pagani

