



TRIBUNALE di VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare R.G. n. 526/2022

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Luca Prendini**

Creditori procedenti: **IQUERA ITALIA S.P.A.**

Debitori: ***** *****

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

Porzione di casa in linea su tre livelli fuori terra,

situata in via Giò Batta dell'Eva, 19 nel Comune di Thiene

*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. 526/2022 R.G., promossa da: IQUERA ITALIA S.P.A.
con sede in Piazzale Sturzo, 15 a Roma P.I. 07710101002 nella qualità di procuratrice di **AMCO S.P.A – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.** con sede in via Santa Brigida, 39 a Napoli P.I. 05828330638

contro

***** nato a ***** il ***** C.F. ***** residente a ***** in via *****.

Diritto (cfr pag. 4): ***** quota 100%.

Bene (cfr pag. 5) unità residenziale su tre livelli fuori terra inserita in un immobile in linea in un contesto a piccola corte.

Al piano terra, con accesso dal vialetto che conduce alla corte, si trova la zona ingresso, composta da un vano cala per accedere ai piani superiori, al piano primo zona soggiorno-pranzo con angolo cottura, un bagno di piano e camera da letto matrimoniale, al piano secondo un bagno e mansarda.

Ubicazione (cfr pag. 5): Comune di **Thiene**, via Giò Batta dell'Eva, 19.

Stato (cfr pag. 7): sufficiente.

Lotti (cfr pag. 30): no

Dati Catastali attuali (cfr pag.11): Comune di **Thiene**, Catasto dei Fabbricati:

Appartamento Fg. 4 mapp. 5 sub. 4 cat - A/4, cl. 3, vani 3,5, sup. 68 mq rendita 144,61 €

Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag. 11): no

Irregolarità/abusi (cfr pag.17): no

Valore di mercato più probabile (cfr pag. 24): € 77.559,68.

Valore di mercato più probabile in condizioni di vendita forzata (cfr pag. 29): €. **62.800,00**

Vendibilità (cfr pag. 29): sufficiente

Pubblicità (cfr pag. 30): siti internet specializzati, quotidiani d'informazione locali/nazionali, forme di pubblicità commerciale

Occupazione (cfr pag.13): OCCUPATO DA ESECUTATO CON FAMIGLIA.

Titolo di occupazione (cfr pag. 15): piena proprietà.

Oneri (cfr pag. 27): € 3.100,00

APE (cfr pag.10): sì, classe energetica **G**

QUESITO

Il giorno 16 febbraio 2023 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 17 marzo 2023, a seguito di comunicazione inoltrata all'esecutato e ai legali dal Custode, 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 edilizia e 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, l'Ufficio Tecnico del Comune di Thiene, lo scrivente espone i risultati delle indagini svolte e dei rilievi effettuati.

CAPITOLO 1 - DESCRIZIONE IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

Diritto

Intera proprietà di una unità immobiliare a destinazione residenziale su tre livelli fuori terra, per la quota di 100% intestata a ***** nato a ***** il ***** C.F. ***** residente a ***** in via *****.

Bene e ubicazione

Unità immobiliare a destinazione residenziale su tre livelli fuori terra in edificio in linea su corte comune nel Comune di Thiene in via dell'Eva, 19.

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/)

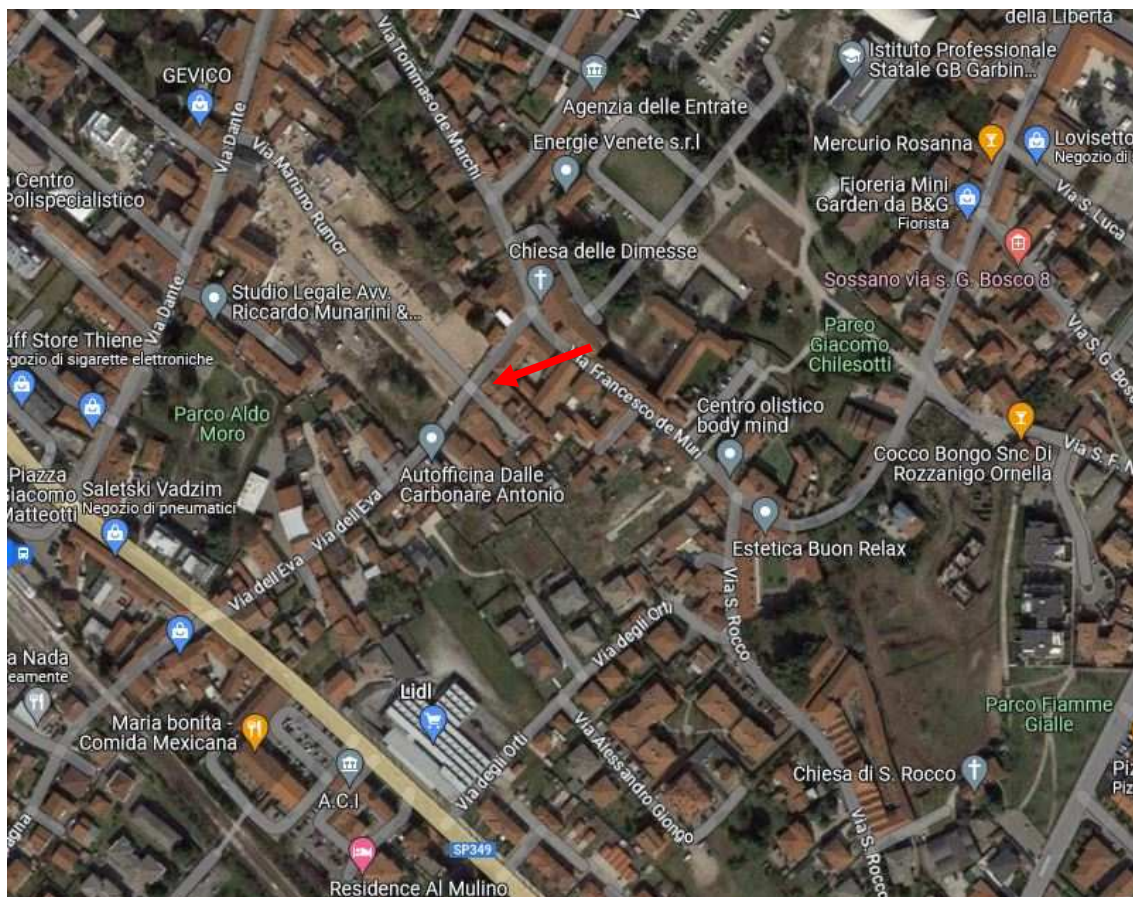


Figura 1. Foto aerea immobile.



Figura 2. Foto aerea immobile (ingrandimento).

Descrizione generale sintetica

Unità immobiliare inserita in un contesto a corte di origine fine ottocento, sviluppata su tre piano fuori terra con ingresso al piano terra, zona giorno con bagno e camera al piano primo e mansarda con bagno al piano secondo.

Il complesso immobiliare è situato in via Giò Batta dell'Eva, 19, posizione centrale del Comune di Thiene. La superficie lorda (SEL) complessiva dell'unità immobiliare misura circa mq. 105,00, la stessa è composta da zona giorno, bagno e camera al piano primo, ingresso al piano terra e soffitta al piano secondo.

Lo stato di manutenzione e conservazione è sufficiente.

Si allegano nel seguito alcune foto esterne dell'immobile



Figura 3. Foto esterne immobile.

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

Appartamento Fig. 4 mapp. 5 sub. 4 cat - A/4, cl. 3, vani 3,5, sup. 68 mq rendita 144,61 €

Descrizione generale Unità ad uso appartamento SUB. 4

Dalla pubblica via Dell'Eva si entra nella strada laterale che conduce alla piccola corte comune, sulla sinistra si trova il portoncino di accesso all'unità immobiliare, attraverso il quale si accede alla zona ingresso composta da un vano finestrato con scala a chiocciola dell'angolo Sud-Ovest; salendo le scale si arriva alla zona giorno dell'unità; distribuita ad open space e composta da soggiorno cucina con angolo cottura, lo spazio riservato alla zona cottura e pranzo è a doppia altezza. Sullo stesso piano, attraverso un piccolo disimpegno distributivo si accede al bagno, dotato di tutti i sanitari con di piatto doccia e privo di finestra, ed alla camera con dimensioni sufficienti ad ospitare un letto doppio e finestra con affaccio a Sud-Ovest.

Salendo le scale, al secondo ed ultimo piano, la zona sottotetto che occupa parte dell'intero piano, con un bagno che riceve luce da un lucernario sulla falda di copertura e dotato di tutti i sanitari e di piatto doccia e il restante spazio a destinazione soffitta con copertura in andamento con le falde del tetto.

Il subject ha le seguenti le caratteristiche dimensionali:

- altezza media interna h 2,30 ml al piano terra, h 2,55 ml al primo e variabile da h 3,40 ml a h 1,45 al piano secondo
- superficie netta di calpestio 94,50 mq;

Si riporta di seguito lo schema planimetrico dell'appartamento.



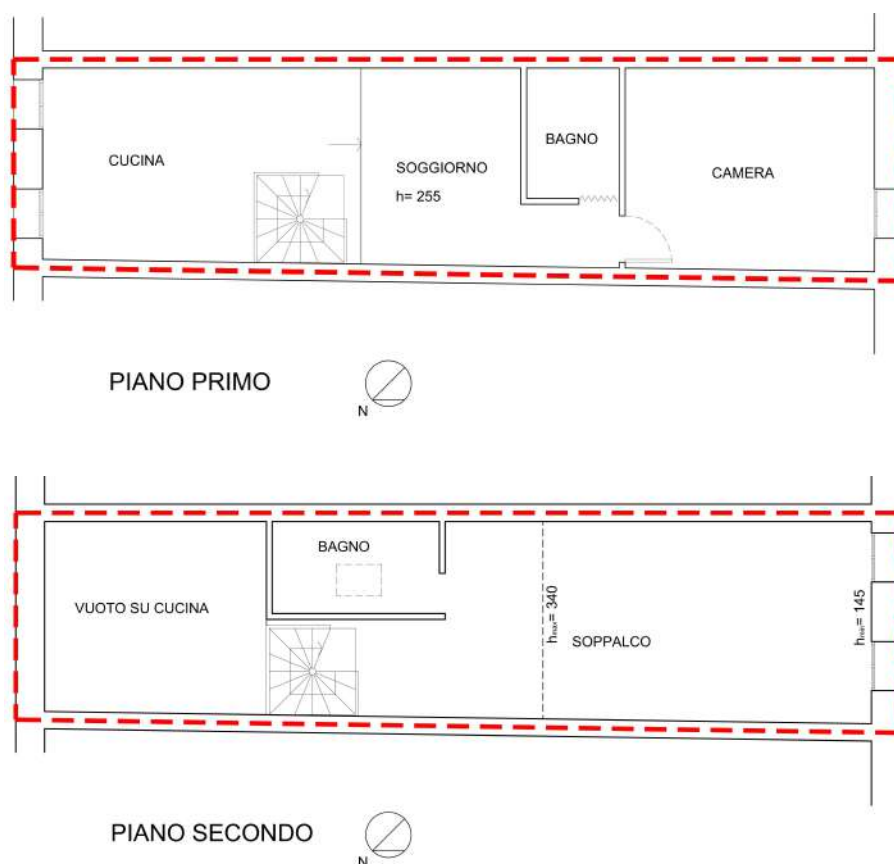


Figura 4. Schema planimetrico appartamento

L'appartamento in oggetto è disposto su tre livelli fuori terra, con affacci a Nord-Est e Sud-Ovest. Sul versante Nord-Est si trova l'ingresso.

I serramenti esterni sono in legno con vetro semplice con chiusure oscuranti balconi in legno, le porte interne sono in legno tamburato. La pavimentazione dell'unità immobiliare è in piastrelle di ceramica di tonalità chiara su tutta la casa; lo stato di conservazione è sufficiente. Tutti i bagni sono dotati di sanitari e piatto doccia, rivestiti in piastrelle di ceramica a diverse altezze. Le pareti interne sono in laterizio intonacato a fino e tinteggiato con colori all'acqua in tinte tenui.

Il riscaldamento è autonomo con caldaia pensile in cucina e corpi scaldanti a radiatori lamellari in acciaio.

Tutti gli impianti sono sottotraccia, non è quindi possibile definire il loro stato di manutenzione; la conformità degli impianti alla regola dell'arte non è accertabile, non essendo state reperite in sede di sopralluogo le dichiarazioni rilasciate dagli installatori e si ritiene debba essere svolta una verifica di rispondenza degli impianti rispetto alla vigente normativa.

Si riportano nel seguito alcune foto interne dell'immobile.



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

Impianti

Impianto di riscaldamento ad elementi lammellari su pareti interna alimentato da caldaia a gas.

L'impianto elettrico sottotraccia alimentato a 220 volt con dotazione normale per le unità residenziali.

Necessità di interventi manutentivi urgenti

Non si rileva alcuna manutenzione straordinaria urgente da effettuare.

Certificazione energetica

E' stato redatto, in data 11/05/2023, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dal quale si evince la classe energetica **G** dell'immobile.

CAPITOLO 2 – IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI BENI E DESCRIZIONE CATASTALE**Diritto**

Intera proprietà di una unità immobiliare a destinazione residenziale in contesto edilizio a corte di tre piani fuori terra.

Quota di 100% intestata a ***** nato a ***** il ***** C.F. ***** residente a ***** in via *****.

Descrizione e storia catastale

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

Appartamento Fg. 4 mapp. 5 sub. 4 cat - A/4, cl. 3, vani 3,5, sup. 68 mq rendita 144,61 €

il tutto intestato a:

***** proprietario per la quota di 100%.

Confini

L'unità immobiliare confina, N.E.S.O. muro perimetrale esterno su corte comune, a.u.i., muro perimetrale esterno su corte privata.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

I dati del pignoramento risultano essere corretti.

Planimetrie catastali

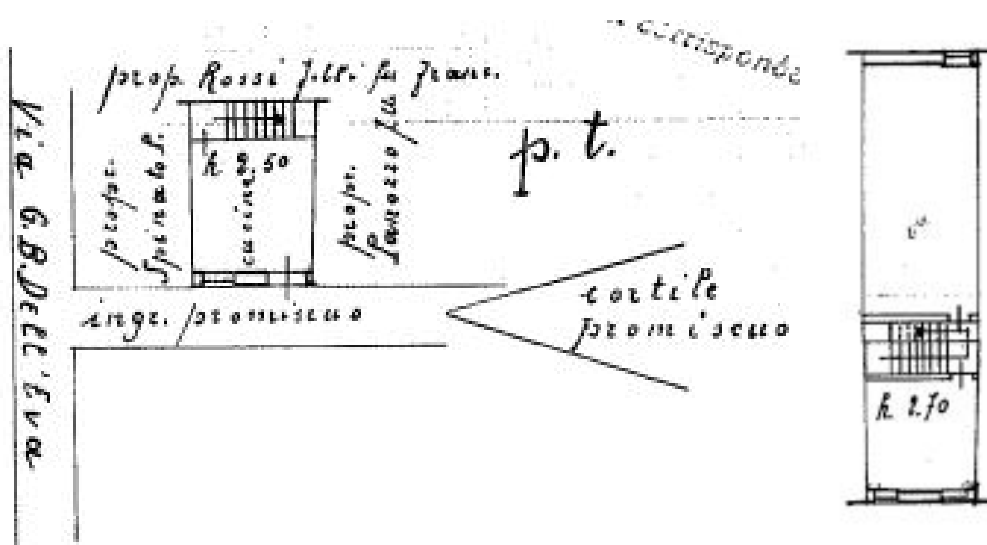


Figura 6. Estratto planimetria catastale appartamento.

Estratto di mappa catastale



Figura 7. Estratto mappa catastale.

Stato di possesso

Gli immobili sono attualmente occupati dall'esecutato con famiglia, nello specifico il Sig.

Tabella superfici con rapporti mercantili e calcolo superficie commerciale

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff	Valore equivalente
appartamento piano terra	Sup. reale lorda	19,00	1,00	19,00
appartamento piano primo	Sup. reale lorda	57,00	1,00	57,00
soffitta piano secondo	Sup. reale lorda	57,00	0,50	28,50
	Sup. reale lorda	133,00		104,50

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: no

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli

- **Iscrizione** contro ***** , Registro Particolare 1630 Registro Generale 7596 del 08/07/2005, concessione a garanzia di mutuo a firma del notaio Fiengo Anna Maria, del 04/07/2005 a favore di **VENETO BANCA S.C.A.R.L.** con sede a Montebelluna (TV). La banca concedeva un mutuo sugli immobili colpiti da ipoteca individuati nel comune di **Thiene, Fg. 4 mapp. 5 sub 4** per la quota di 1/1.

- **Iscrizione** contro ***** *****, Registro Particolare 2611 Registro Generale 11923 del 19/09/2006, concessione a garanzia di mutuo a firma del notaio Fiengo Anna Maria, del 12/09/2006 a favore di **VENETO BANCA S.C.A.R.L.** con sede a Montebelluna (TV). La banca concedeva un mutuo sugli immobili colpiti da ipoteca individuati nel comune di **Thiene, Fg. 4 mapp. 5 sub 4** per la quota di 1/1.
- **trascrizione** contro, Tribunale Civile e Penale, Atto Esecutivo o Cautelare, Verbale di pignoramento immobili, Registro Particolare 424 Registro Generale 560 del 18/01/2023, nascente da Atto Giudiziario n. 6062 del 05/12/2022 a firma Tribunale di Vicenza (VI) a favore di **AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.** contro ***** *****, immobili colpiti da sequestro individuati nel comune di **Thiene, Fg. 4 mapp. 5 sub 4** per la quota di 1/1.

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 1630 Registro Generale 7596 del 08/07/2005, concessione a garanzia di mutuo a firma del notaio Fiengo Anna Maria, del 04/07/2005 a favore di **VENETO BANCA S.C.A.R.L.** con sede a Montebelluna (TV). La banca concedeva un mutuo sugli immobili colpiti da ipoteca individuati nel comune di **Thiene, Fg. 4 mapp. 5 sub 4** per la quota di 1/1.
- **Iscrizione** contro ***** *****, Registro Particolare 2611 Registro Generale 11923 del 19/09/2006, concessione a garanzia di mutuo a firma del notaio Fiengo Anna Maria, del 12/09/2006 a favore di **VENETO BANCA S.C.A.R.L.** con sede a Montebelluna (TV). La banca concedeva un mutuo sugli immobili colpiti da ipoteca individuati nel comune di **Thiene, Fg. 4 mapp. 5 sub 4** per la quota di 1/1.
- **trascrizione** contro, Tribunale Civile e Penale, Atto Esecutivo o Cautelare, Verbale di pignoramento immobili, Registro Particolare 424 Registro Generale 560 del 18/01/2023, nascente da Atto Giudiziario n. 6062 del 05/12/2022 a firma Tribunale di Vicenza (VI) a favore di **AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.** contro ***** *****, immobili colpiti da sequestro individuati nel comune di **Thiene, Fg. 4 mapp. 5 sub 4** per la quota di 1/1.

Vincoli e oneri giuridici che rimarranno a carico dell'acquirente

- nessuno

Oneri Condominiali

Il complesso immobiliare non è costituito a condominio eventuali spese sulle parti comuni sono state stabilite con accordo bonario.

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

- Al sig. ***** ***** il bene è pervenuto in data 04/07/2005 in forza di atto di compravendita a firma notaio Fiengo Anna Maria nn. 58.063 rep./11.333 racc. trascritto a Schio in data 08/07/2005 ai nn. 5398 RP/7955 RG da ***** ***** nato in ***** il ***** C.F. *****;
- Al sig. ***** ***** il bene è pervenuto in data 28/12/1999 in forza di atto di compravendita a firma notaio Rosa Gianluca n. 17667 rep. trascritto a Schio in data 19/01/2000 ai nn. 402 RP/520 RG da ***** ***** nato a Thiene (VI) il ***** C.F. *****..

Storia catastale**Dati catastali attuali**

Comune di **Thiene**, Catasto dei Fabbricati:

Appartamento Fg. 4 mapp. 5 sub. 4 cat - A/4, cl. 3, vani 3,5, sup. 68 mq rendita 144,61 €

il tutto intestato a: ***** ***** proprietario per la quota di 100%.

Variazioni storiche

Dalla data del primo accatastamento, il bene non ha subito variazioni, si precisa, come anche riportato nella scheda catastale della planimetria, l'attuale elaborato grafico depositato presso l'Agenzia del Territorio non corrisponde allo stato dei luoghi.

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 5 risulta sita in ZTO A – CENTRO STORICO. Per maggior dettaglio si allega nel seguito un estratto PI vigente del Comune di Thiene, con l'indicazione del fabbricato in esame.

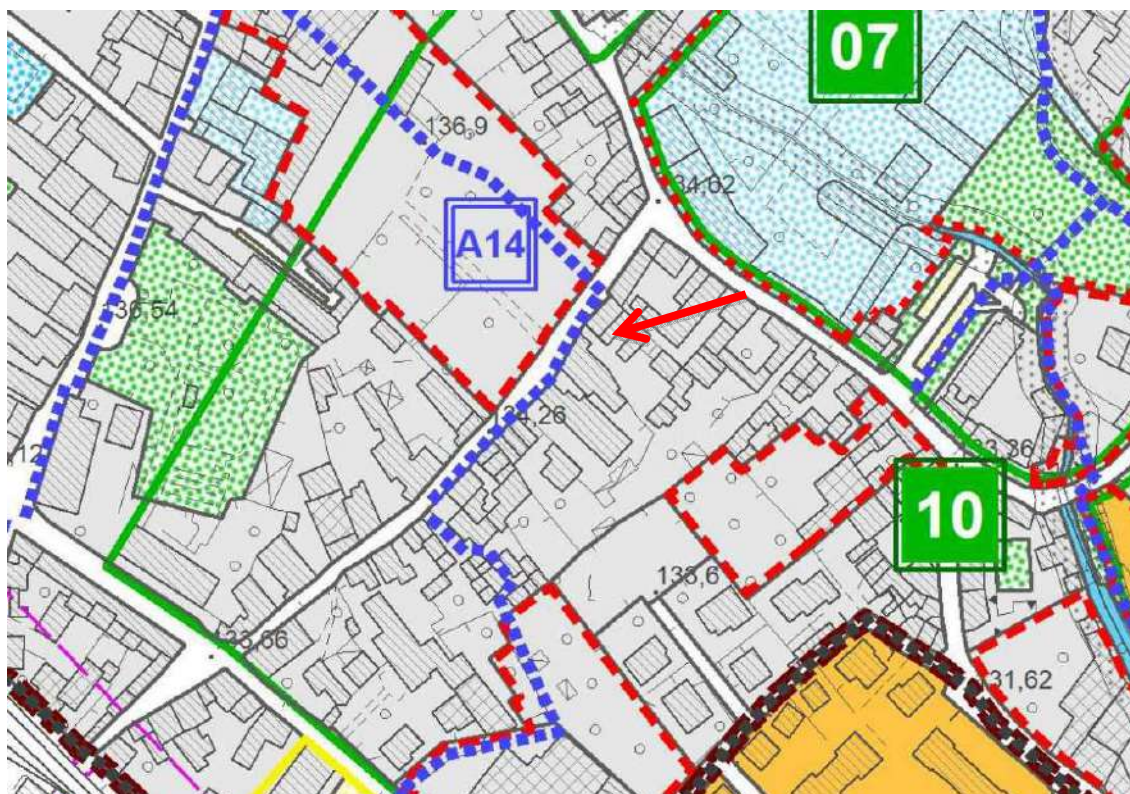


Figura 8. Estratto Zonizzazione PI del comune di Piovene Rocchette.

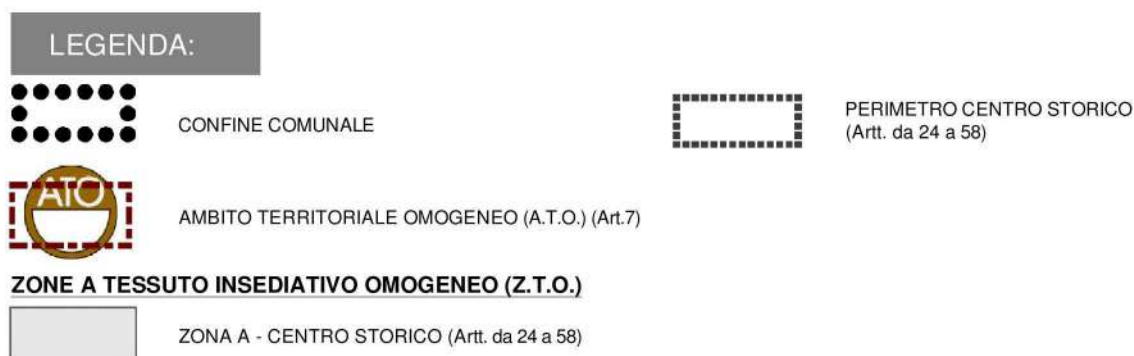


Figura 9. Estratto Legenda Zonizzazione PI del comune di Thiene.

ART. 24 ATO 1 CENTRO STORICO

L'ATO Centro Storico individuato dal PI corrisponde all'agglomerato insediativo urbano che conserva nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico e nelle strutture edilizie i segni della formazione remota e delle proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche e culturali. È riferimento per le attività socio economiche e culturali cittadine.

Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica in tale ATO devono essere coerenti con l'obiettivo della tutela e restauro del contesto figurativo storico, rimuovendo gli elementi in contrasto a favore della ricomposizione dell'assetto originario pur senza escludere, architetture contemporanee di qualità.

Titoli abilitativi edilizi

L'edificio è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizia:

- ✓ D.I.A. in Sanatoria Prot. 20070191 n. 1523 del 21/05/2007 per modifiche interne in fabbricato residenziale eseguite in assenza di D.I.A.;
- ✓ Oltre a questa non sono disponibili altre pratiche presso l'U.T. Comunale.

La pratica edilizia presentata non è stata conclusa in quanto non si è provveduto alla richiesta di agibilità con conseguente aggiornamento catastale e certificati di conformità/rispondenza degli impianti, non vi era la necessità di comunicare la fine dei lavori entro i tre anni dalla data di approvazione in quanto trattasi di pratica in sanatoria per opere già eseguite.

Verifica conformità edilizia

La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica è stata eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'ufficio tecnico dell'Amministrazione Comunale e non comprende.

- la verifica dei confini con relativa posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima;
- il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree, è stato eseguito un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione;
- nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche non sono estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari;
- gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicano solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente;
- non sono state svolte verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né il rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.
- sulle aree non sono state eseguite analisi o verifiche del suolo e/o sottosuolo, né indagini del tipo ambientale.

Difformità edilizio-urbanistiche

Dal confronto tra lo stato autorizzato e quanto rilevato in loco non si sono riscontrate difformità.

Difformità catastali

Come già specificato precedentemente, la planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi in quanto non è stata aggiornata a seguito della pratica edilizia in Sanatoria; si precisa inoltre che l'aggiornamento catastale includerà anche la soffitta del piano secondo sottotetto, con aumento della consistenza e di conseguenza della rendita.

Regolarizzazione edilizio-urbanistica e relativi costi

Non vi sono difformità da regolarizzare, come riportato precedentemente e da comunicazione dell'U.T. del 15/05/2023, dovrà essere chiusa la pratica edilizia in Sanatoria mediante presentazione

di richiesta di agibilità corredata dalla variazione catastale e dei certificati di rispondenza/conformità degli impianti presenti nell'unità immobiliare.

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 oggetti 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 Thiene) o nelle vicinanze e sono da considerare appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Comparabile 1

Indirizzo Immobile	via Giò Batta dell'Eva, 51 - THIENE		
Fonte dati	COMPRAVENDITA notaio Curreri Giuseppe	data	30/12/21
Zona urbanistica	Residenziale	Categoria	a/4
		Tipologia imm	Abitazione Civile
Zona OMI	C1	costr/ristr	2019
		Destinaz. uso	Residenziale
Descrizione sintetica	Abitazione al piano primo e secondo con negozio al piano terra		
	Bagni	1	Giardino privato
	Balconi/Portico	0	Box auto
	Ascensore	0	Piano
	Stato di conservazione	1	Riscaldamento
	Qualità unità edilizia	2	Classe energetica
			0
			0
			1
			auto
			G

Calcolo della superficie commerciale				Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98	
Superfici equivalenti					
vani principali	balconi terrazze	area scoperta	vani a servizio posti auto		
100% 175,50	30% 0,00	10% 0,00			
vani accessori	15% 0,00	2% 0,00			
50% 172,00	10% 0,00	50% 0,00			
25% 115,75	5% 0,00				
Portici- Terrazze COMUNICANTI	0,00 mq				
Portici- Terrazze NON COMUNICANTI	0,00 mq				
Superficie scoperto di pertinenza	0,00 mq				
Superficie commerciale		290,44		mq	

Calcolo del valore di compravendita per MQ dell'immobile

Importo compravendita	Superficie Commerciale	Valore al MQ
75 000,00 €	290,44 MQ	da cui 258,23 €/MQ

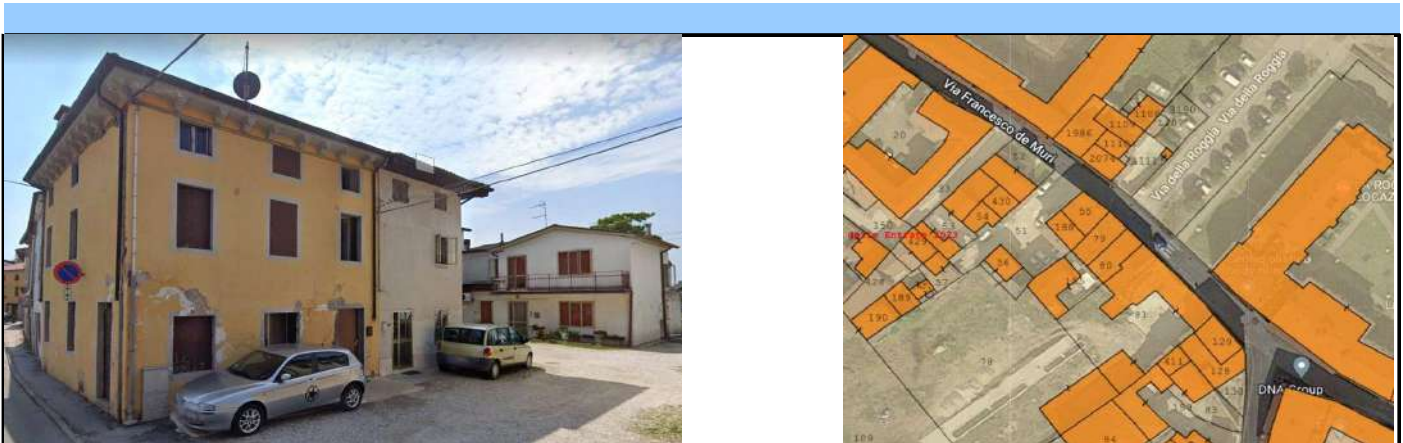
Comparabile 2

Indirizzo Immobile	via Guglielmo Marconi, 59 -THIENE				
Fonte dati	COMPRAVENDITA notaio Bonato Alberto			data	2/3/22
Zona urbanistica	Residenziale	Categoria	A/4	Tipologia imm	Abitazione Civile
Zona OMI	c1	Destinaz. uso	Residenziale		
Descrizione sintetica	Appartamento ai piani terra e primo con autorimessa e area di corte esclusiva.				
Bagni	1	Giardino privato	1		
Balconi/Portico	0	Box auto	1		
Ascensore	0	Piano	0		
Stato di conservazione	3	Riscaldamento	auto		
Qualità unità edilizia	3	Classe energetica	G		

Calcolo della superficie commerciale				Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98	
Superfici equivalenti					
vani principali	balconi terrazze	area scoperta	vani a servizio posti auto		
100% 100,00	30% 0,00	10% 100,00			
vani accessori	15% 0,00	2% 150,50			
50% 0,00	10% 0,00		50%	25,00	
25% 0,00	5% 0,00				
Portici- Terrazze COMUNICANTI	0,00	mq			
Portici- Terrazze NON COMUNICANTI	0,00	mq			
Superficie scoperto di pertinenza	250,50	mq			
Superficie commerciale		125,51	mq		

Calcolo del valore di compravendita per MQ dell'immobile

Importo compravendita	Superficie Commerciale	Valore al MQ	
88 000,00 €	125,51 MQ	da cui	701,14 €/MQ

Comparabile 3

Indirizzo Immobile	via Francesco de Muri , 54 - THIENE			
Fonte dati	COMPRAVENDITA notaio Giuseppe Curreri		data	5/10/21
Zona urbanistica	Residenziale	Categoria A/4	Tipologia imm	Abitazione Civile costr/ristr 1967
Zona OMI	D1		Destinaz. uso	Residenziale
Descrizione sintetica	Abitazione su tre livelli, con zona giorno al piano terra, zona notte al piano primo e locali accesso al piano secondo sottotetto			
Bagni	1	Giardino privato	0	
Balconi/Portico	0	Box auto	0	
Ascensore	0	Piano	1	
Stato di conservazione	1	Riscaldamento	auto	
Qualità unità edilizia	2	Classe energetica	G	

Calcolo della superficie commerciale				Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98	
Superfici equivalenti					
vani principali	balconi terrazze	area scoperta	vani a servizio posti auto		
100% 75,00	30% 0,00	10% 0,00			
vani accessori	15% 0,00	2% 0,00			
50% 37,50	10% 0,00	50% 0,00			
25% 0,00	5% 0,00				
Portici- Terrazze COMUNICANTI	0,00 mq				
Portici- Terrazze NON COMUNICANTI	0,00 mq				
Superficie scoperto di pertinenza	0,00 mq				
Superficie commerciale		93,75	mq		

Calcolo del valore di compravendita per MQ dell'immobile

Importo compravendita	Superficie Commerciale	Valore al MQ	
29 000,00 €	93,75 MQ	da cui	309,33 €/MQ

Valore di mercato

Ai fini estimativi si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in esame, dell'aspetto economico, della sua ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione.

Prendendo atto dell'oggettiva difficoltà a reperire dati certi e, presumibilmente, attendibili, derivati dalla compravendita di immobili simili o, quantomeno, analoghi per tipologia e posizione al bene oggetto di valutazione, si è proceduto incrociando il maggior numero di dati reperibili e disponibili, provenienti anche da fonti diverse, per delineare una matrice che consentisse di individuare il più probabile valore di mercato, implementando il primario criterio della valutazione secondo i criteri dell'IVS.

- Il primo procedimento di stima adotta la metodologia della comparazione dei prezzi di mercato (MCA) utilizzando, come base dati, i prezzi reali di immobili compravenduti in ambiti territoriali analoghi (stessa zona omogenea di riferimento OMI) a quelli del bene oggetto di stima, pur con il beneficio che gli stessi siano viziati da possibili forme di addomesticamento del prezzo. La deviazione standard che se ne ricava dalla tabella di valutazione secondo i principi dell'IVS evidenzia la difficoltà di applicazione di tale metodo di stima in modo univoco, imponendo l'adozione di un secondo metodo di stima, complementare e di verifica.

Le caratteristiche prese in considerazione, in questo caso, sono la dimensione delle superfici equivalenti lorde (SEL) dei comparabili, il loro stato di conservazione, la tipologia distributiva, la classe energetica, in sintesi le caratteristiche intrinseche ed estrinseche reperibili e confrontabili con il bene oggetto di stima (*subject*)

caratteristica		immobile di confronto A	immobile di confronto B	immobile di confronto C	Subject
TABELLA DEI DATI	prezzo PRZ	€ 74 932,88	€ 87 982,51	€ 28 968,75	
	data DAT	16	13	18	
	Sup Principale SUP	463,25	100,00	112,50	92,30
	Sup Balconi e Terr. BAL	0,00	0,00	0,00	6,53
	Area Esterna SUE	0,00	250,50	0,00	0,00
	Autorimessa AUT	0,00	25,00	0,00	0,00
	Servizi SER	1	1	1	2
	Stato Manutentivo STM	1	2	1	2
	Stato Man Edificio STE	2	3	2	3
	Piano P	1	0	1	1
	Ascensore ASC	0	0	0	0
	Classe Energetica CE	G	G	G	G

PREZZI MARGINALI	prezzo	PRZ				
	data	DAT	62,44	73,32	24,14	
	Sup Principale	SUP	258,00	258,00	258,00	
	Sup Balconi e Terr.	BAL	77,40	77,40	77,40	
	Area Esterna	SUE	25,80	25,80	25,80	
	Autorimessa	AUT	129,00	129,00	129,00	
	Servizi	SER	5 000,00	5 000,00	5 000,00	
	Stato Manutentivo	STM	46 325,00	10 000,00	11 250,00	
	Stato Man Edificio	STE	2 247,99	2 639,48	869,06	
	Piano	P	374,66	439,91	144,84	
	Ascensore	ASC	4 000,00	4 000,00	4 000,00	
	Classe Energetica	CE	55,00	55,00	55,00	55,00

TABELLA DI VALUTAZIONE	prezzo	PRZ	74 932,88	87 982,51	28 968,75	
	data	DAT	-999,11	-953,14	-434,53	
	Sup Principale	SUP	-95 705,10	-1 986,60	-5 211,60	
	Sup Balconi e Terr.	BAL	505,42	505,42	505,42	
	Area Esterna	SUE	0,00	-6 462,90	0,00	
	Autorimessa	AUT	0,00	-3 225,00	0,00	
	Servizi	SER	5 000,00	5 000,00	5 000,00	
	Stato Manutentivo	STM	46 325,00	0,00	11 250,00	
	Stato Man Edificio	STE	2 247,99	0,00	869,06	
	Piano	P	0,00	439,91	0,00	
	Ascensore	ASC	0,00	0,00	0,00	
	Classe Energetica	CE	0,00	0,00	0,00	
				32 307,08	81 300,20	40 947,10

da cui dalla media si ricava il Valore medio con metodo MCA V_{mMCA} :

Valore medio stimato MCA	€ 51 518,13		
		V_{mMCA} €/MQ	546,56
divergenza	151,6%	FALSO	

- Il secondo procedimento di stima adotta la metodologia del confronto dei prezzi di mercato, così come rilevati dai 2 Osservatori nazionali: OMI Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate-Territorio; Borsino Immobiliare della CC.I.AA. di Vicenza, entrambi aggiornati al più recente semestre di rilevamento.

Le caratteristiche peculiari dell'immobile che influiscono nella formazione del valore sono:

- le dimensioni (superficie equivalente lorda)
- l'altezza dei locali
- la distribuzione interna
- la posizione

- lo stato di conservazione e qualità della costruzione

Ad ogni caratteristica viene attribuito un coefficiente di adeguamento del prezzo medio determinato su basi statistiche nazionali. Nel caso in oggetto, tenuto conto delle caratteristiche del bene, di seguito vengono riportati i coefficienti adottati per omogeneizzare il *subject* ai prezzi medi.

- la vetustà (eventuale, se riferita alla ristrutturazione più recente)

La tabella seguente riporta i prezzi rilevati dagli Osservatori:

THIENE						
Borsino Immobiliare						
nuovo o ristrutturato a n da ristrutturare (senza il box singoli (5x3))						
	min	max	min	max	min	max
zona C1	1 475	1 825	500	900	10 000	20 000
resto territorio	1050	1250	350	700	10000	12 000
vetustà anni 20	1 276	1 573				
O.M.I. Agenzia Entrate						
	stato cons.vo	valore mercato €/mq		valori locazioni €/mq x mese		
		min	max	min	max	
abitazioni Civili	normale	950	1 200	0	0	
abit. Civili	ottimo	1 200	1 600	0	0	
vetustà anni	normale	751	948	0	0	

Il valore del *subject* viene quindi determinato sulla base del prezzo medio rilevato dagli Osservatori moltiplicato per il coefficiente di adeguamento ed, eventualmente, il coefficiente correttivo che tiene conto della vetustà dell'immobile riferito alla più recente ristrutturazione generale.

Prezzo medio unitario Osservatori	=	€ 1 136,77
caratteristica		coeff. adeg.
dimensioni	il <i>subject</i> ha dimensioni di superficie calpestabile, complessive e dei singoli locali, nella media per un appartamento mono camera	1,00
distribuzione	distribuito ad open space e di facile arredabilità, si sviluppa su tre livelli con scala di ridotte dimensioni non agevole all'accesso ai piani	0,80
posizione	si trova in centrale in zona a bassa densità edilizia	1,00
stato di conservazione	l'edificio risulta in uno stato di insufficiente manutenzione con mediocri finiture	0,50
Coefficiente complessivo		0,83
	<i>coeff</i>	
Valore unitario del <i>subject</i> adeguato x coeff caratter.	1 136,77	0,825
	€/MQ	937,84

Il valore complessivo dell'immobile, determinato con il metodo degli adeguamenti dei prezzi medi, risulta quindi dal valore unitario moltiplicato per la sua superficie commerciale, da cui:

valore /mq MCA	546,56
valore /mq OMI	937,84
valore medio	742,20
valore arrotondato	742,20

A. unità immobiliare

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
appartamento piano terra	19,00	€ 742,20	€ 14 101,76
appartamento piano primo	57,00	€ 742,20	€ 42 305,28
soffitta piano secondo	28,50	€ 742,20	€ 21 152,64
	104,50		€ 77 559,68
- Valore corpo:			€ 77 559,68
- Valore complessivo diritto e quota:		1	€ 77 559,68

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:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	unità immobiliare	104,50	€ 77 559,68	€ 77 559,68
				€ 77 559,68

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: | € 1.000,00 |
| ii. | costi per la regolarizzazione edilizia e certificati: | € 2.100,00 |
| 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 di stima risulta pari a:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 11 633,95
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3 100,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	€ 0,00
dell'acquirente:	€ 0,00
Prezzo base d'asta del lotto	
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 65 925,73
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	€ 62 825,73

VALORE del LOTTO arrotondato € 62 800,00

Sessantaduemilaottocento,00

Confronto con trasferimenti pregressi

L'intero immobile, è stato acquistato il 04/07/2005 a € 50.000,00, il valore commerciale attuale risulta superiore al valore di acquisto on quanto, successivamente alla data della compravendita sono stati eseguiti dei lavori di cui alla pratica in Sanatoria citata, che hanno portato ad un complessivo miglioramento dell'intera unità oltre ad un aumento superficiale della stessa dovuto alla accessibilità mediante scala della soffitta al piano sottotetto in cui è stato ricavato un secondo bagno.

Giudizio di vendibilità

Considerato il contesto urbano 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 unità residenziale su tre livelli.

Fonti di informazione

Agenzie immobiliari, studi notarili, annunci immobiliari.

CAPITOLO 7 – RESIDENZA, STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO**Dati debitore esecutato**

***** nato a ***** il ***** C.F. *****.

Residenza debitore

Il Sig. ***** risulta avere residenza a ***** in via ***** dal ***** proveniente da via ***** dello stesso comune.

Stato civile e regime patrimoniale

Il Sig. ***** risulta essere coniugato con la Sig.ra ***** e di avere contratto il matrimonio a ***** in data *****.

ELENCO ALLEGATI

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

Vicenza, 28 maggio 2023

L'esperto

Ing. Lucente Pietro Paolo