

Esecuzione immobiliare n.



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

381/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
PRISMA SPV S.R.L.

DEBITORI:

GIUDICE:
Dott. Sonia Pantano

CUSTODE:
I.V.G. - Vicenza

ELABORATO PERITALE

LOTTO 1 (UNICO)

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:
Domenico Gasparotto

*C.F. GSPDNC60D11F306H
Studio in MAROSTICA (VI) Via Panica, 79
P.E.C. domenico.gasparotto@archiworldpec.it*

Arch. **Gasparotto Domenico**, Via Panica, 79 - 36063 Marostica (VI).
Tel. 0424470313, Cell. 3472788258, PEC: domenico.gasparotto@archiworldpec.it

Pag.1/18

LOTTO 1 - SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 381/2022 promossa da

PRISMA SPV S.R.L.

Diritto (cfr pag. 4):	*****, proprietario per la quota di 1/1 della piena proprietà e così complessivamente per l'intero;
Immobile (cfr pag. 3):	Lotto 1: appartamento al primo piano;
Ubicazione (pag. 3):	Via Teonghio n. 49 (ex 20), Orgiano (VI)
Stato (cfr pag. 10):	in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione
Dati catastali (cfr pag. 3):	Comune di Orgiano - Foglio 6, mapp. 62 sub. 3;
Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag. 9):	nessuna;
Irregolarità/abusi (cfr pag. 7-8):	mediamente rilevanti;
Valore di stima (cfr pag. 16-18):	35.051,00 (prezzo d'asta € 20.500,00);
Vendibilità (cfr pag. 18):	scarsa, per le caratteristiche e le dimensioni dell'immobile, la situazione del mercato locale ed il contesto nel quale è inserito;
Occupazione (cfr pag. 4):	non occupato – esecutato all'estero;
Titolo di occupazione (cfr pag. 4):	non occupato;
Oneri (cfr pag. 5):	nessuno;
APE (cfr pag. 10):	No, non c'è impianto di riscaldamento;
Note particolari (cfr pag. /):	nessuna.

ALLEGATI:

- 1) Mappa catastale e aerofotogrammetrica
- 2) Planimetria catastale immobile
- 3) Pianta appartamento rilevato e calcolo superficie commerciale
- 4) Copia Atto di compravendita
- 5) Iscrizioni, Trascrizioni, Visure catastali
- 6) Verifica esistenza contratti di locazione-comodati
- 7) Zonizzazione urbanistica P.I. e normativa
- 8) Autorizzazioni edilizie ed elaborati di progetto autorizzati
- 9) Estratto stato civile esecutato
- 10) Schede comparabili acquisiti per stima MCA
- 11) Stima mediante il Market Comparison Approach (MCA)

LOTTO 1 beni a Orgiano

1. DESCRIZIONE SINTETICA E IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

L'appartamento in oggetto si trova al primo piano di un fabbricato indipendente, senza garage, che fa parte di una vecchia costruzione composta da due piani fuori terra. La data di costruzione originale del fabbricato è imprecisata ma sicuramente precedente al 1900; ha una struttura a blocco lineare e nel corso del tempo è stata oggetto di modifiche e ampliamenti successivi. L'appartamento in questione si trova nella sezione nord-ovest del fabbricato, dove sono stati creati due appartamenti indipendenti, uno al piano terra e uno al primo piano. Collegata al fabbricato c'è un'area esterna comune, utilizzata come accesso carraio e pedonale e come parcheggio per i veicoli. L'appartamento esecutato si trova al primo piano ed è accessibile tramite una scala esterna. Si trova sotto il tetto dell'edificio, che è visibile all'interno dell'appartamento, ed è composto da quattro locali abitabili e altri vani accessori. La sua configurazione attuale è il risultato di una ristrutturazione eseguita in modo approssimativo nell'anno 2000.

Il fabbricato si trova in Via Teonghio n. 49, in una zona periferica del centro abitato, caratterizzata da una combinazione di edifici residenziali e produttivi. Nell'ambito del Piano Interventi, l'area è classificata come Zona "C1 speciale", destinata a completamento residenziale. I muri esterni dell'immobile confinano a nord-ovest e a nord-est con la proprietà di terzi, a sud-est l'appartamento confina con altre unità dello stesso fabbricato, mentre il lato sud-ovest si apre sulla corte comune con l'appartamento sottostante ed è collegata alla strada comunale.

Il paese di Orgiano è un piccolo insediamento con una disposizione urbanistica piuttosto dispersa. L'immobile in questione si trova lungo una strada comunale secondaria, a sud-ovest del nucleo storico del paese, distante circa 2,2 km. Si trova in una zona adiacente a un'area industriale. L'area è periferica e non dispone di molti servizi pubblici, per i quali è necessario fare riferimento a quelli presenti nel paese. Seguendo la strada comunale in direzione sud-est per circa 9 km, si può raggiungere Noventa Vicentina, che è il centro più grande della zona. In direzione est, invece, si può raggiungere il casello di Agugliaro dell'autostrada A31 (Valdastico), distante circa 10,5 km, che rappresenta l'arteria stradale principale della zona.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DIRITTI DELL'IMMOBILE

- **Comune di Orgiano (VI)**, Catasto Fabbricati, Foglio 6, Particella 62, Sub 3, Categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 118 mq., indirizzo: Via Teonghio n. 49 (ex 20), Piano 1 – appartamento.

Diritti: il bene è nella piena proprietà di ***** , titolare per la quota di 1/1 e complessivamente dell'intero; pervenuto al suddetto in data anteriore al ventennio per atto di compravendita del 06/07/2000. Il proprietario esecutato risulta essere coniugato (all'estero, nel 1997) in regime di separazione dei beni (come dichiarato nell'atto di compravendita), mentre

nessuna annotazione emerge dal registro degli atti di matrimonio (vedi Allegato 9). L'esecutato con famiglia risulta attualmente residente all'estero (Belgio).

Confini: l'appartamento pignorato è delimitato per due lati (facciate nord-ovest e nord est) dai muri perimetrali esterni, che affacciano direttamente su uno spazio privato di terzi; confina sul lato sud est e al piano inferiore, con unità di proprietà di terzi; al piano superiore il confine è con il tetto; mentre verso sud est il confine è con un'area esterna comune con l'appartamento inferiore.

Superfici: area lorda 150,09 mq (compresi i muri ed escluse le scale comuni) e 4,68 mq di terrazze, (vedi calcolo MCA per determinazione della superficie commerciale convenzionale - Allegato 11).



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

2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

La proprietà e il possesso dell'immobile risultano in capo al soggetto esecutato; dagli accertamenti del custode, però, l'appartamento risultava disabitato da lungo tempo ed è stato necessario sostituire le serrature per accedervi; situazione confermata anche nel corso del sopralluogo. L'esecutato, in effetti, risulta da diversi anni domiciliato all'estero (in Belgio) con l'intera famiglia, composta dalla moglie e due figli (vedi stato civile - Allegato 9).

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

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

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale: **nessuna**;
l'esecutato risulta in regime di separazione dei beni (come dichiarato nell'atto di compravendita).

Atti di asservimento urbanistico: **nessuno**

Altre limitazioni d'uso: **nessuna**

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

ISCRIZIONI

- **Ipoteca volontaria** (Iscrizione nn. U157/1819 del 01/07/2020 Ipoteca in rinnovazione dell'iscrizione nn. 16737/3139 del 20/07/2000) per concessione a garanzia di mutuo fondiario del 06/07/2000 numero di repertorio 10048 Notaio Misomalo Mario sede Vicenza a favore di Cassa Di Risparmio Di Verona, Vicenza, Belluno ed Ancona Banca SPA Sede Verona Codice fiscale 02338580232 (Richiedente: DOBANK s.p.a. Piazzetta Monte, 1 Verona), contro ***** [REDACTED] ***** , capitale € 56.810,25 totale € 113.620,51, gravante sui beni siti a Orgiano foglio 6 particella 62 sub. 3 (Iscrizione nn. U157/1819 del 01/07/2020 Ipoteca in rinnovazione dell'iscrizione nn. 16737/3139 del 20/07/2000).

PIGNORAMENTI E SENTENZE DI FALLIMENTO

- **Verbale di Pignoramento immobili** del 16/08/2022 numero di repertorio 4517 (Trascrizione nn. 20599/14536 del 12/09/2022) emesso da Ufficiale giudiziario c/o il Tribunale di Vicenza sede Vicenza. A favore di PRISMA SPV srl sede Roma Codice fiscale 05028250263 (richiedente: Avv. Decchino Laura codice fiscale DCCLRA60A571531R Schio (VI) Piazza A. Da Schio n. 22), contro ***** [REDACTED] Codice fiscale ***** grava su Orgiano Foglio 6 Particella 62 Sub. 3.

ALTRE TRASCRIZIONI:

nessuna.

ALTRE LIMITAZIONI D'USO:

nessuna.

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

4) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione condominio: **nessuna**, in quanto non c'è un amministratore e il condominio riguarda solo la corte comune.

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **nessuna.**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **nessuna**.

5) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

ATTUALI PROPRIETARI:

- A ***** [REDACTED] c.f. *****), per 1/1 della piena proprietà in regime di separazione dei beni, l'immobile di cui alla procedura è pervenuto per atto di compravendita del 06/07/2000.

PRECEDENTI PROPRIETARI NELL'ULTIMO VENTENNIO:

- All'esecutato ***** , l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è pervenuto in data anteriore al ventennio; in particolare: la quota dell'intero in piena proprietà, in regime di separazione dei beni, dell'immobile sito in Orgiano Foglio 6 Particella 62 Sub, 3, è pervenuta per atto di compravendita del 06/07/2000, numero di repertorio 10047 Notaio Misomalo Mario, Sede Vicenza trascritto il 20/07/2000 nn. 16735/11802, da potere di ** [REDACTED] ***** , ***** [REDACTED]

6) PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

PRATICHE EDILIZIE:

Relativamente alla legittimità dell'unità immobiliare pignorata, il fabbricato che la contiene è stato costruito, in assenza di un progetto depositato, in anni imprecisati, precedenti al 1967; probabilmente in epoca anteriore al 1900.

Si specifica di avere riscontrato negli archivi del Comune di Lonigo la presenza di una "Denuncia di Inizio Attività" presentata dall'esecutato il 04/11/2000 (Pratica n. 074/2000). Il progetto riguarda la realizzazione di modifiche interne al fabbricato e alla scala esterna; sia al piano primo che al piano terra (proprietà di un parente). L'intervento edilizio, che doveva soprattutto regolarizzare dal punto di vista igienico sanitario l'appartamento, è stato realizzato solo in maniera parziale e difformemente dal progetto presentato. Non sono stati realizzati infatti i lucernari previsti sul tetto, che dovevano dare luce ed aria ai locali sottostanti; sono stati eseguiti invece lavori interni diversi da quelli contenuti nel progetto presentato, come lo spostamento di aperture, la diversa destinazione dei locali e la realizzazione di un bagno (con relative murature) in posizione diversa da quella prevista. L'intervento non è stato evidentemente concluso, mancando il certificato di agibilità, e dopo i tre anni canonici per l'attuazione, risulta scaduto.

SITUAZIONE URBANISTICA:

L'area comprensiva del complesso edilizio al quale appartiene l'unità immobiliare pignorata è classificato nello strumento urbanistico vigente (P.I. Variante n. 4/2014 - Adottata con Delibera del Consiglio di Unione n°25 del 16/05/2014 - Aggiornato al febbraio 2021) in Zona "C1 speciale" Residenziale di completamento, normata dall'art. 40 delle Norme Tecniche Operative vigenti.

L'art. 40 stabilisce che: *“Le ZTO C1 speciale rappresentano zone isolate con prevalente destinazione residenziale, urbanizzate, con indice territoriale attuale compreso tra 0.17 e 1.23*

mc/mq e superficie coperta non inferiore a 1/15 dell'area di pertinenza". Tra gli interventi ammessi, normati dall'art. 40.1, sono previsti (sommariamente):

- a) l'aumento volumetrico del 20% con un massimo di 150 mc per ogni unità abitativa;
- b) il riutilizzo delle preesistenze con possibilità di aprire abbaini per il recupero dei sottotetti;
- c) il riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni;
- d) il recupero del volume esistente tramite demolizione e ricostruzione anche con modifica del sedime applicando un aumento volumetrico massimo del 20%;
- e) nuove edificazioni secondo le quantità predeterminate e indicate nelle tavole di PI.

Altri interventi sono possibili attraverso la formazione di P.U.A.

Per ulteriori informazioni, vedasi la documentazione urbanistica allegata (vedi Allegato 7).

7) GIUDIZI DI CONFORMITÀ

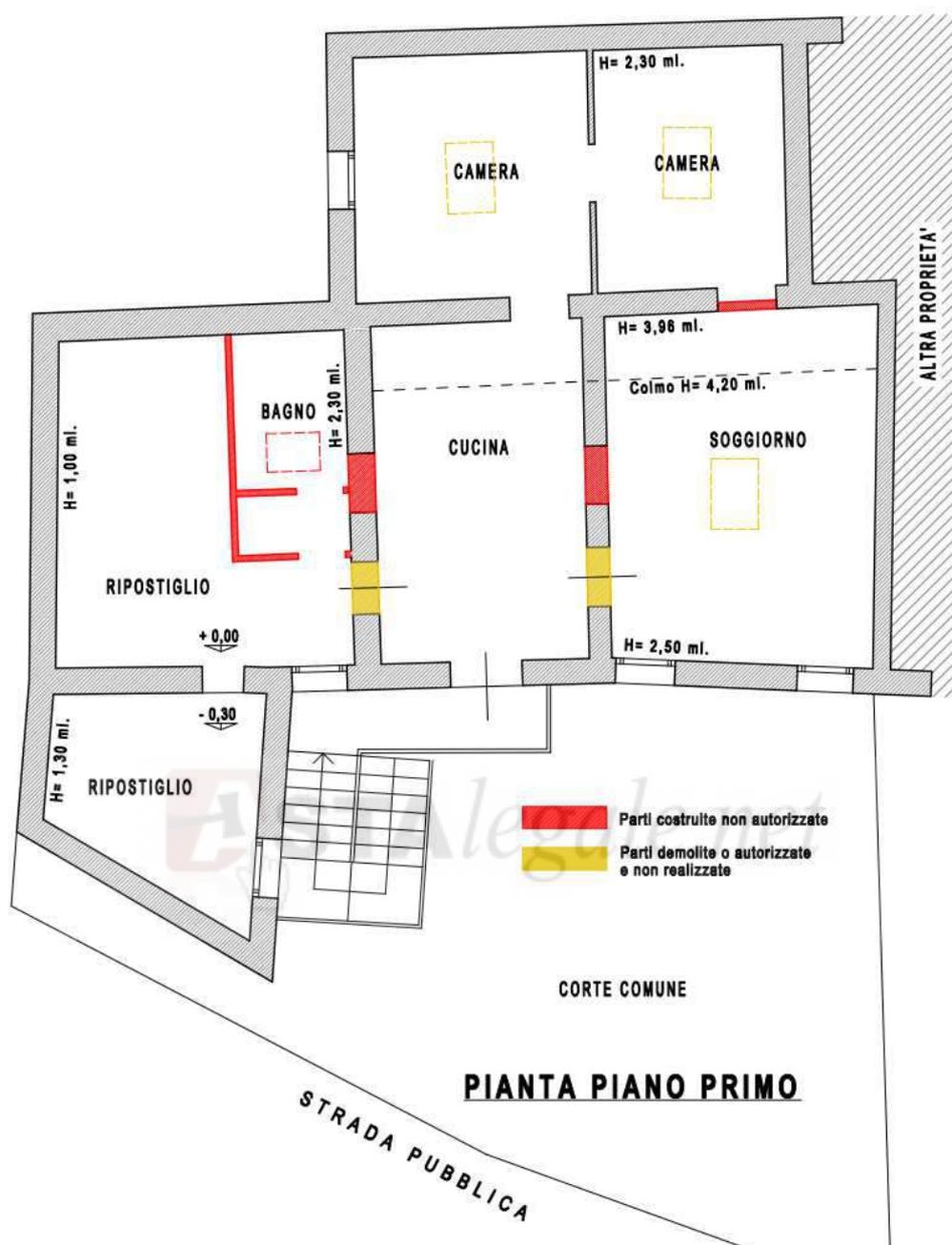
CONFORMITÀ EDILIZIA

Criticità: media, legata al fatto che sono state constatate alcune modifiche alla distribuzione interna dei locali, alla posizione di pareti divisorie interne, alla mancata realizzazione di lucernari per l'adeguamento agli standard igienico-sanitari, ecc. Si tratta di difformità, rispetto al progetto presentato nell'anno 2000, che devono essere in parte sanate e in parte oggetto di opere di completamento. In particolare:

- 1. per regolarizzare l'immobile, bisognerà presentare una pratica di Sanatoria Edilizia e completamento dei lavori, con rilievo dello stato di fatto reale e l'asseverazione/certificazione di un tecnico qualificato; per una spesa complessiva quantificabile (tra spese tecniche e sanzione) in € 1.500,00.*
- 2. per la realizzazione dei lucernari mancanti sul tetto, necessari per ottenere l'agibilità dell'immobile (norme igienico-sanitarie), si ipotizza un costo di € 7.000,00.*

I tempi richiesti per la redazione e presentazione della variante edilizia e per la realizzazione delle opere vengono stimati all'incirca in 90 giorni.

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



Nella soprastante tavola comparativa sono evidenziati: lo stato di fatto complessivo e le difformità edilizie riscontrate nell'appartamento (in **ROSSO** le nuove strutture murarie rilevate e non autorizzate, in **GIALLO** le strutture demolite o non realizzate rispetto al progetto depositato):

CONFORMITÀ CATASTALE

Criticità: bassa, legata ad alcune difformità interne, originate dal mancato aggiornamento della planimetria catastale; con differenze nella posizione delle tramezzature che non modificano la superficie complessiva ma il numero dei vani (vedi Allegato 2).

Per correggere queste difformità si dovrà attuare una variazione e un aggiornamento della scheda

relativa al sub 3 del Catasto Fabbricati, mediante una pratica DOCFA. L'importo complessivo per questa operazione si quantifica in € 800,00.

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

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

CONFORMITÀ URBANISTICA

Criticità: **nessuna.**

CORRISPONDENZA TRA I DATI CATASTALI E QUELLI DEL PIGNORAMENTO

Si precisa che esiste piena rispondenza tra i dati riportati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento e quelli inseriti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Vicenza, Territorio e Servizi Catastali (vedi visura catastale).



CONFORMITÀ ENERGETICA

Classe energetica: non rilevabile.

Immagine a sinistra: predisposizione attacco boiler o caldaia (per riscaldamento e ACS).

A seguito del sopralluogo non si rileva la presenza di caldaia per il riscaldamento e non è stato rilevato nemmeno un boiler elettrico. Dell'impianto di riscaldamento è stata verificata la presenza di un solo radiatore, evidentemente non collegato e non funzionante. **Non essendoci quindi un impianto di riscaldamento funzionante, non è possibile redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE).**

8) DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Il fabbricato residenziale che ospita l'unità immobiliare oggetto di valutazione è una vecchia costruzione residenziale, risalente a un periodo precedente al 900. Si presenta con una forma allungata di tipo quadrangolare ed è suddiviso in diverse unità, tra cui l'appartamento esecutato, ed è situato in prossimità di una strada pubblica, precisamente in Via Teonghio n. 49 (ex 20).

Al piano terra dell'appartamento esecutato, c'è una piccola corte comune con un'altra unità residenziale di proprietà diversa. Qui si trovano anche l'accesso carroia e pedonale e una scala esterna che conduce all'ingresso dell'appartamento al primo piano. Al primo piano, all'estremità della scala di accesso, c'è un piccolo terrazzino che porta all'ingresso dell'appartamento. L'ingresso

è costituito da due portoncini, uno esterno e uno interno, realizzati utilizzando componenti di recupero.

L'unità immobiliare è composta da un ingresso/cucina e un soggiorno situato sulla destra. Dall'ingresso, si accede a una camera da letto di passaggio che conduce a un'altra stanza senza finestre, anch'essa utilizzata come camera. Inoltre, sono presenti un bagno e due locali adibiti a ripostiglio, ma con un'altezza inferiore alla norma. La planimetria dell'appartamento presenta una disposizione poco razionale dei locali, connessioni non ottimali, mancanza di aperture e uno spreco di spazio evidente. Inoltre, le altezze dei locali variano in quanto il soffitto corrisponde al sottotetto di copertura. I locali situati sul lato nord-ovest presentano un'altezza media inferiore ai due metri a causa della conformazione delle superfetazioni preesistenti e non possono essere utilizzati a fini residenziali. Tali locali si trovano ancora in uno stato "al grezzo" in quanto i lavori di recupero non sono stati completati. Una delle stanze principali non dispone di aperture esterne e le altre stanze presentano finestre sottodimensionate. I lucernari previsti nel progetto edilizio del 2000 non sono mai stati realizzati. Ad eccezione di una finestra sul lato nord-ovest, tutte le altre aperture si affacciano sulla corte comune sul lato sud-ovest. Pertanto, sarà necessario completare le opere mancanti al fine di rendere l'appartamento abitabile.

Le condizioni strutturali dell'edificio possono essere considerate sufficienti, poiché è stato sottoposto a lavori di ristrutturazione nei primi anni 2000. Tuttavia, le condizioni di manutenzione sono giudicate scarse. Le finiture non sono state completate e le condizioni igieniche riscontrate risultano essere pessime. I serramenti sono stati sostituiti (negli anni 2000) con modelli in legno dotati di vetrocamera, ma la mancanza di manutenzione ha causato un'evidente usura, soprattutto nelle parti esterne.

Per quanto riguarda gli impianti tecnologici principali, essi risultano essere incompleti e obsoleti. L'impianto elettrico è stato realizzato sottotraccia ed è presente anche l'impianto idrico sanitario. Tuttavia, l'impianto di riscaldamento autonomo e l'acqua calda sanitaria non sono funzionanti poiché mancano la caldaia a gas e i corpi scaldanti. Complessivamente, gli impianti dell'edificio appaiono datati, incompleti e presentano diverse problematiche che li rendono non conformi alle normative attuali.

Le componenti edilizie presentano le seguenti caratteristiche:

<i>fondazioni:</i>	presumibilmente continue in pietra e malta;
<i>strutture verticali:</i>	muratura portante in mattoni pieni di laterizio e malta, rivestita nella faccia interna ed esterna da intonaco al civile;
<i>strutture orizzontali:</i>	miste in calcestruzzo armato e laterizio forato (con nervature parallele), intonacate al civile nella parte inferiore;
<i>architravi e piattabande:</i>	in calcestruzzo armato;
<i>strutture di copertura:</i>	in legno con tetto a falde e copertura in cotti di laterizio;
<i>infissi esterni:</i>	in legno ad anta battente e vetrocamera, chiusi con scuri in PVC;
<i>infissi interni:</i>	(in parte assenti) porte a soffietto di plastica e porte di "recupero" a battente in legno tamburato;

<i>portoncino d'ingresso:</i>	porta doppia con componenti di recupero in legno;
<i>pavimentazione interna:</i>	in piastrelle di gres ceramico (zona giorno e zona notte), in piastrelle di ceramica nel bagno;
<i>rivestimento esterno:</i>	in intonaco civile e rivestimento a "opera incerta" con cocci di pietra; davanzali in pietra;
<i>rivestimento interno:</i>	idropittura murale a base di calce e rivestimento in piastrelle di ceramica nel bagno;
<i>impianto elettrico:</i>	cassette di derivazione, punti luce, punti presa e comandi in scatola sotto traccia (ora scollegato dalla rete elettrica);
<i>impianto del gas:</i>	con tubazioni in metallo e alimentazione originariamente con metano di rete, ma ora scollegato;
<i>impianto idrosanitario:</i>	impianto sottotraccia, rubinetterie in acciaio inox e apparecchi sanitari in ceramica (fornitura idrica interrotta);
<i>impianto termico:</i>	autonomo, a gas metano non funzionante (manca caldaia), con diffusione a radiatori tubolari in acciaio (solo uno);
<i>impianto ACS:</i>	teoricamente integrato con la caldaia a gas (mancante) dell'impianto di riscaldamento (ora non funzionante); di fatto assente;
<i>impianto fognario:</i>	non rilevato per mancanza di informazioni.



Facciata principale con corte comune e accessi sulla strada pubblica



Vista facciata posteriore, nord-ovest, su terreno proprietà di terzi



Vista posteriore



Scala di accesso all'appartamento



Terrazzino con porta d'ingresso posticcia



Ingresso-cucina



Altra vista cucina



Vista soggiorno



Altra vista soggiorno



Camera principale



Camera senza finestre



Bagno



Ripostiglio a fianco del bagno



Altro vano ripostiglio

9) CONSISTENZA E VALUTAZIONE COMMERCIALE

CRITERI E METODI DI VALUTAZIONE

- Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL);
- Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23/03/1998, n. 138;

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

Si premette che:

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

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

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

Il metodo M.C.A. utilizzato:

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

Valore di mercato attribuito:

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

Sempre ai fini propriamente estimativi si specifica che:

- con "**prezzo marginale**" viene indicato il "prezzo che varia al variare della caratteristica e si determina a seconda del caso proposto con una formula matematica appropriata";

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

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

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

Destinazione	Sup. lorda mq.	Coeff. di destinazione	Superficie convenzionale mq.
Sup. lorda principale (SU)	110,63	100,00%	110,63
Sup. balconi/terrazze scoperte	4,68	30,00%	1,40
Sup. accessori/soffitte (h.< 2,00 m.)	39,46	15,00%	5,92
Totale superficie commerciale convenzionale			117,95

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

Tenuto conto di quanto sopra indicato, attraverso l'utilizzo del metodo del Market Comparison Approach (M.C.A.) e sulla base delle caratteristiche qualitative/quantitative stimabili, si è definito il più probabile valore di mercato del bene da stimare nel modo seguente (riepilogato anche nella tabella valutativa - Allegato 11):

Tabella di valutazione dei prezzi corretti				
caratteristica	u.m.	UNITA' A	UNITA' B	UNITA' C
Prezzo di mercato	€	56.160,00	50.000,00	84.000,00
Mesi	€	-1.111,71	-1.271,45	-1.205,28
Sup. lorda principale (SU)	€	-1.676,35	-330,46	-33.743,30
Sup. accessoria non abitabile/usabile	€	0,00	0,00	0,00
Sup. logge/verande coperte	€	0,00	0,00	0,00
Sup. balconi/terrazze scoperte	€	-2.427,10	421,79	421,79
Sup. area pavimentata esterna (esclusiva)	€	0,00	0,00	0,00
Sup. cantine/accessori/soffitte H > 200cm	€	-1.492,34	0,00	-7.853,76
Sup. cantine/accessori/soffitte H < 200cm	€	1.778,19	1.778,19	1.778,19
Corti e cortili	€	0,00	0,00	0,00
Giardini e aree pert. d'appartamento	€	-4.416,19	-8.156,43	0,00
Giardini e aree pert. di ville/villini	€	0,00	0,00	0,00
Sup. box (in autorimessa collettiva)	€	0,00	0,00	0,00
Sup. posto auto scoperto	€	0,00	0,00	0,00
Sup. box (collegato ai vani princip.)	€	-4.722,62	0,00	-9.167,35
Livello di piano	€	-280,80	250,00	420,00
Servizi igienici	€	0,00	0,00	0,00
Stato di manutenzione	€	9.000,00	-4.500,00	4.500,00
Spazi verdi esclusivi	€	-1.000,00	-3.000,00	-4.000,00
Classe di prestazione energetica	€	-15.000,00	0,00	0,00
Prezzi aggiustati	€	34.811,08	35.191,64	35.150,30
Tabella di Verifica				
Divergenza	-	1,09%	verificato: < 5%	
Valore reconciliation	€	35.051,01		
valore stimato (arrotondato)	€	35.051,00		

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

Utilizzando il metodo Market Comparison Approach (M.C.A.) e sulla base delle caratteristiche quantitative stimabili si è ottenuto come risultato delle tabelle il valore di mercato dei beni

pignorati; i quali, avendo una superficie commerciale ragguagliata di circa mq. 118, **determinano un valore commerciale pari a:**

€ 35.051,00 (diconsi Euro Trentacinquemilacinquantuno/00)

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

Tenendo conto che:

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

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

Riduzione proposta (€ 35.051,00 x 15%) =	€ 5.257,65
Rimborso spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla data della perizia	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	€ 0,00
Spese di realizzazione opere mancanti ai fini dell'agibilità	€ 7000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ 2.300,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<u>€ 20.493,35</u>

GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ:

L'immobile non è divisibile.

GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ:

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

FONTI DI INFORMAZIONE

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

FORME DI PUBBLICITÀ:

Agenzie immobiliari di del territorio limitrofo; siti internet specializzati.

10) CONCLUSIONE VALUTATIVE

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

€ 20.500,00 (diconsi euro Ventimilacinquecento/00)

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

Con osservanza.

Marostica, li 24/05/2023

Il Tecnico incaricato
Arch. Gasparotto Domenico

