

Comune di Thiene (VI)

Via Guardino Colleoni n. 151

03 Gennaio 2023

R.G.E. 207/2022 R.G.

RAPPORTO DI VALUTAZIONE EPURATO DEI DATI SENSIBILI

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

SEZIONE: Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Imm. n. 207/2022 R.G.



G.E. Dott. ssa Rosato Maria Antonietta

contro

CUSTODE GIUDIZIARIO: IVG Vicenza

IL TECNICO: arch. Barbara Timpano P.zza Carli,2 ASIAGO (VI)
CF. TMPBBR56B50L840D – PI 00814090247
Tel. 0424.64118 fax 0424.64024 cell. 348.7304727
e.mail: barbara.timpano.arch@tiscali.it - pec: archbarbaratimpano@legalmail.it

SCHEDA SINTETICA ED INDICE**(avv. Monica Cecchin – Vicenza)****contro****Custode giudiziario: IVG Vicenza**

			Pag.
1	Diritto	Proprietà per la quota di 1/1	19
2	Bene	A. Porzione di fabbricato di vecchio impianto, di tipo bifamiliare, a 3 livelli fuori terra con soffitta ed interrato allineato ad altri di medesima tipologia ed epoca di impianto. Il prospetto e la copertura sono in comune con l'unità confinante a sud/ovest trattandosi di un edificio a 2 unità al momento della costruzione dello stesso con ingressi e corti indipendenti. Nel lato est l'unità principale è collegata ad un fabbricato a 1 piano, in parte adibito a vani accessori accessibili dal corpo principale e in parte a locale deposito prospiciente la corte esclusiva di ca. mq. 60 e con accesso solamente dalla stessa. B. Lotto di terreno, di mq. catastali 412, adiacente alla corte esclusiva e di pertinenza del fabbricato principale e ad essa collegato a formare un unico lotto	19
3	Ubicazione	Via Guardino Colleoni n. 151 – Thiene (VI)	19
4	Stato	Discreto	32
5	Dati catastali attuali	<u>A. Comune di Thiene (VI) N.C.E.U. Fg. 3 m.n. 1319 sub 1 graffato m.n. 1840</u> – Via Guardino Colleoni n. 151 - P.S1-T-1-2-3 - cat. A/3 – cl.1 – vani 11.5 – superficie catastale totale 212 mq. – superficie catastale totale escluse aree scoperte 212 mq.- rendita € 890,89 <u>B. Comune di Thiene (VI) C.T. Fg. 3 m.n. 1421</u> seminativo arborato – cl. 2 – superficie are 04.12 – R.D. € 3,62 – R.A. € 2,13	37
6	Differenze rispetto al pignoramento	Nessuna Beni catastali colpiti: <u>A. Comune di Thiene (VI) N.C.E.U. Fg. 3 m.n. 1319 sub 1 graffato m.n. 1840</u> <u>B. Comune di Thiene (VI) C.T. Fg. 3 m.n. 1421</u>	19
7	Situazione urbanistico/edilizia	Da regolarizzare	40
8	Valore di stima	€ 197.087,46 arrotondato a € 197.100,00	64
9	Valore d'asta	€ 164.687,50 arrotondato a € 164.700,00	64
10	Valore mutuo	Capitale € 129.114,22 – Durata anni 20 – Totale € 258.228,44	43
11	Vendibilità	Buona	65
12	Pubblicità	Portali telematici – aste giudiziali – siti – quotidiani	65
13	Occupazione	Al momento del sopralluogo le unità edilizie risultano essere abitate dagli esecutati	42
14	Titolo di occupazione	Proprietà	42
15	Oneri condominiali	Nessuno	44
16	APE	Classe energetica F - EP gl,nren 175,59 kWh/mq/anno – Codice identificativo 225/2023 – Validità fino al 03.01.2033 – Chiave b29ed95cf8	37
17	Problematiche	Sarà necessaria la presentazione di pratica SCIA in sanatoria per regolarizzare le difformità presenti ed il successivo aggiornamento delle schede catastali. Costo complessivo stimato € 3.250,00 (Pratica edilizia + diritti € 1.550,00 – Sanzioni € 1.000,00 – Aggiornamento n. 2 schede catastali € 700,00) Dallo stato rilevato risulta essere difforme la delimitazione del confine tra la corte del m.n. 1840 di pertinenza del m.n. 1319 sub 1 e la corte m.n. 935 di pertinenza del m.n. 1319 sub 2 da quanto graficamente rappresentato al N.C.E.U. così pure al C.T. (m.n. 1419 – 1418)	32/33

INDICE:

- SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	pg. 17
- PREMESSA	pg. 18
- Cap. 1 - IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	pg. 19
- Cap. 2 – INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE	pg. 20
- Cap. 3 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	pg. 37
- Cap. 4 – PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA	pg. 38
- Cap. 5 – RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA E VARIAZIONI CATASTALI	pg. 39
- Cap. 6 – REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA	pg. 40
- Cap. 7 – STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	pg. 42
- Cap. 8 – VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	pg. 42
- Cap. 9 – VERIFICA SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE	pg. 44
- Cap. 10 – ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO	pg. 44
- Cap. 11 – SPESE DI GESTIONE DELL' IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	pg. 44
- Cap. 12 – VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	pg. 44
- Cap. 13 – VALUTAZIONE DELLA QUOTA	pg. 65
- Cap. 14 – ACQUISIZIONE DI CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E CCIAA - PRECISAZIONE REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO	pg. 65

ALLEGATI

- 1 – Visura storica immobile C.T. Fg. 3 m.n. 1419 e m.n. 1421
 - 2 – Visura storica immobile N.C.E.U. Fg. 3 m.n. 1319 sub 1 graffato m.n. 1840
 - 3 – Estratto di mappa 1:2000 Catasto Terreni
 - 4 – Planimetria catastale Fg. 3 m.n. 1319 sub 1
 - 5 – Planimetria catstale Fg. 3 m.n. 1319 sub 2
 - 6 – Planimetria d’insieme
 - 7 – Planimetria stato di fatto su rilievo
 - 8 – Planimetria stato di fatto su catastale – sovrapposizione corte
 - 9 – Dichiarazione Ufficio Tecnico Comune di Thiene assenza atti autorizzativi
 - 10 – Certificato di destinazione urbanistica
Verbale di riunione del 02.07.2012 - Variante n. 2 P.P. “Via Vittorio Veneto” – Area ex Titanus: Delibere di Giunta Comunale n. 118/2012 del 24.10.2012 e n. 29/2013 del 20.03.2013 – Tabella comparti edilizi di attuazione - Estratto P.I 2022 3^ variante e Tavola 2 variante 3^ anno 2022 approvata con delibera Giunta Comunale n. 65 del 25.05.2022
 - 11– Attestato di Prestazione Energetica
 - 12 – Atto di compravendita del 30.04.1999 Rep. n. 6481 Racc. n. 842 Notaio Giuseppe Muraro – Vicenza
 - 13 – Ispezione ipotecaria sig. [REDACTED] con stampa note
 - 14 – Certificato di residenza storico sig. [REDACTED]
 - 15 – Estratto per riassunto atto di matrimonio
-
- Elaborato fotografico
 - Ricevute spedizione perizia

IL TECNICO: Arch. Barbara Timpano P.zza Carli,2 ASIAGO (VI)
CF. TMPBBR56B50L840D – PI 00814090247
Tel. 0424.64118 fax 0424.64024 cell. 348.7304727
e.mail: barbara.timpano.arch@tiscali.it - pec: archbarbaratimpano@legalmail.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

SEZIONE: Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Rosato Maria Antonietta

OGGETTO: E.I. n. 207/2022 R.G.

[REDACTED]
(avv. Monica Cecchin – Vicenza)

contro

[REDACTED]
Custode giudiziario: IVG Vicenza

RELAZIONE

Nell'udienza del 10.08.2022 l'Ill.ma Dott.ssa Rosato Maria Antonietta, Giudice dell'esecuzione nella procedura di cui all'oggetto, ha nominato quale perito estimatore, la sottoscritta arch. Barbara Timpano con studio ad Asiago (VI) in Piazza Carli n.2, iscritta all'Ordine degli Architetti di Vicenza al n. 387, già iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bassano del Grappa al n. 53, libero professionista

In tale udienza il Giudice conferisce all'esperto il seguente incarico:

VERIFICHI l'esperto, prima di ogni altra attività la completezza della documentazione ex art 567 C.P.C. segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti o inadeguati;

Successivamente:

QUESITO n. 1: IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato, in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello effettivamente in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

Qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; proprietà superficaria rispetto alla piena proprietà; quota di ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento, assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Nell'ipotesi di "**difformità formali**" dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

Nell'ipotesi di "**difformità sostanziali**" dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali**.

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.la, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

QUESITO n. 2: INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE.

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale, sulla base delle planimetrie allegata alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale che non siano stati oggetto di espressa indicazione nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. In particolare, l'esperto deve verificare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** ed IN MANCANZA provvedere alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

QUESITO n. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.

L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

L'esperto deve altresì ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto).

Ancora, deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);

Deve inoltre indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

QUESITO n. 4: PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente **prospetto sintetico, secondo lo schema disponibile sul sito del tribunale**

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.
(cfr. **SCHEMA DESCRIZIONE IMMOBILE da allegare alla ordinanza di vendita**)

QUESITO n. 5: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.**

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;
- può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

In ogni caso, l'esperto **NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore precedente.**

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche **i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato, ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

1) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto mortis causa** (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto *mortis causa* oppure si tratti di atto *inter vivos* ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto *inter vivos* a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

2) Atto anteriore al ventennio avente natura di **atto *inter vivos* a carattere non traslativo**.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto *inter vivos* a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

3) Terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità**.

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

4) Beni già in titolarità di **istituzioni ecclesiastiche**.

Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

5) **Situazioni di comproprietà**.

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale **situazione di comproprietà** dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

6) Esistenza di **diritto di usufrutto** sui beni pignorati.

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.

QUESITO n. 6: REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA.

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, indicando:

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**
- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. _____ ; concessione edilizia n. _____ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____ ; DIA n. _____ ; ecc.);
- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonchè prendere visione dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima (se trattasi di documentazione molto voluminosa, quanto meno gli atti o documenti ritenuti più importanti)

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI **limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).**

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi **l'assenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga

l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi **l'esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

Nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto**.

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;

- nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di **opere abusive** l'esperto procederà come segue:

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;

in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;

• chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

i. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);

iii. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

• verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

• concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi**.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**.

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

QUESITO N. 7: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.

Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; diritto di abitazione del coniuge ex art. 540 c.c., ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi in forza di contratto d'affitto d'azienda**, nella quale sia appunto ricompreso l'immobile pignorato, l'esperto determinerà la quota del canone d'affitto d'azienda da imputare all'immobile e che il conduttore dovrà versare al custode.

QUESITO n. 8: VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**.

In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;

d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;

e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;

f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In particolare, l'esperto indicherà:

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
- 4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

QUESITO n. 9: VERIFICARE SE I BENI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale (in particolare per quelli ubicati nei comuni limitrofi alle zone costiere ad. Comune di Ostia), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

QUESITO n. 10: ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Lazio).

In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

QUESITO n. 11: SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.

L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente**:

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

QUESITO n. 12: VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS**; **European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**.

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (**Market Approach**), di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**) e del costo (**Cost Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati**, depositando in allegato alla perizia copia dei **documenti utilizzati** (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- **precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore** (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima).

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà come segue:

nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;

nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

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 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 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.

QUESITO n. 13: VALUTAZIONE DELLA QUOTA.

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se sia possibile la separazione in natura della quota del debitore esecutato, oppure se l'immobile risulti comodamente divisibile in natura in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di PROGETTO DI DIVISIONE.

QUESITO n. 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO.

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale.

L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio**, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

In data 13.09.2022 è stata comunicata la nomina alla sottoscritta che il 20.09.2022 ha accettato l'incarico e prestato giuramento di rito.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver esaminato la documentazione contenuta nel fascicolo di causa ed aver estrapolato quanto di interesse, veniva effettuata/o:

- Verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. e deposito, in data 18.10.2022 di check list tramite il P.C.T. ;

I giorni 21.09 - 11.10.2022 e 03.01.2023 acquisizione telematica, di idonea documentazione catastale (estratto di mappa, planimetrie catastali e visure storiche) presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Prov.le di Vicenza – Territorio (Servizi Catastali);

Il giorno 29.09.2022 richiesta via e.mail allo Studio Notarile Muraro Cardarelli di copia dell'atto di compravendita Rep. n. 6481 del 30.04.1999 Notaio Giuseppe Muraro – Vicenza , con successiva acquisizione telematica in data 11.10.2022;

I giorni 04 - 11.10.2022 e 03.01.2023 ricerche ed acquisizione telematica di ispezioni ipotecarie – iscrizioni e trascrizioni con stampa note c/o l'Ufficio Prov.le di Vicenza – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare;

Il giorno 05.10.2022 richiesta via e.mail di certificazioni anagrafiche all'Ufficio Anagrafe del Comune di Thiene (VI) e successiva acquisizione in via telematica in data 12 e 13.10.2022;

Il giorno 12.10.2022 invio all'Ufficio Tecnico del Comune di Thiene tramite lo sportello SUAP di richiesta di accesso agli atti con successiva acquisizione telematica e successivo incontro c/o l'Ufficio Tecnico del Comune di Thiene con un responsabile dello stesso in data 02.01.2023;

Il giorno 13.10.2022 invio all'Ufficio Tecnico del Comune di Thiene (VI) tramite lo sportello SUAP di richiesta di CDU con successiva acquisizione telematica;

Il giorno 21.11.2022 alle ore 9.30 effettuato sopralluogo (rilievi, misurazioni, fotografie interne ed esterne, acquisizioni informazioni e verifica dello stato di conservazione degli immobili) c/o l'immobile sito a Thiene (VI) in Via G.Colleoni n. 151 alla presenza della sig.ra [REDACTED] e di un incaricato dell'IVG;

I giorni 26.10 – 28.12 e 29.12.2022 ricerca comparabili;

Il giorno 03.02.2023 redazione da parte di un tecnico incaricato di Attestato di Prestazione Energetica.

Pertanto, la sottoscritta dopo aver eseguito gli opportuni accertamenti, analizzata la documentazione reperita ed allegata ai fascicoli di causa, dopo aver eseguito il sopralluogo ed ogni operazione ritenuta necessaria, ad espletamento del proprio incarico, redige il seguente elaborato peritale, dando risposta ai quesiti contenuti nell'incarico assunto.

La sottoscritta dichiara di non essere legata ad alcun particolare interesse in relazione agli immobili oggetto di valutazione.

PREMESSA

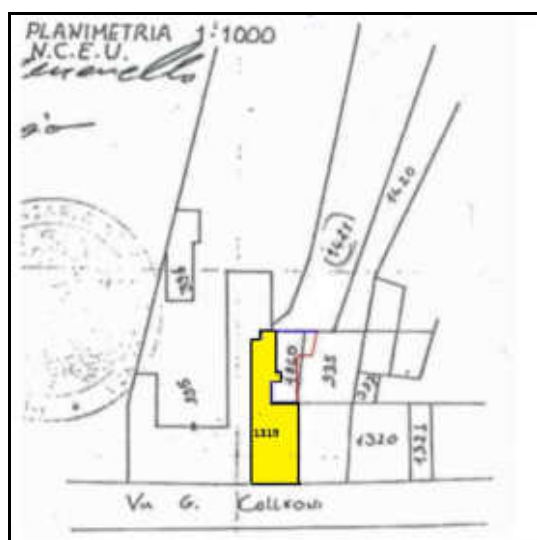
Si evidenzia un disallineamento nell'indicazione dei numeri dei mappali oggetto di perizia tra il C.T. e il N.C.E.U. in quanto non c'è coerenza tra gli stessi.

I mappali C.T. n. 1419 e 1418 a seguito frazionamento dei terreni adibiti a scoperto hanno generato i m.n. 1840 e 935. E' stato definito l'immobile con unico mappale 1319 sub 1e sub 2.

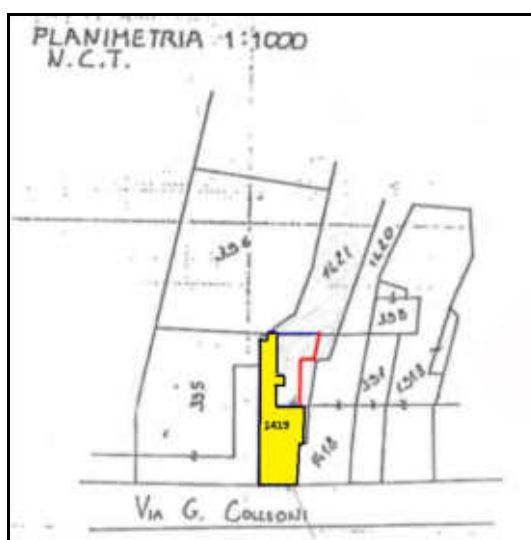
Inoltre, al catasto urbano si è proceduto a definire graficamente con un confine interno di delimitazione tra le corti, diverso da quello che compare al catasto terreni, che è comunque diverso dallo stato rilevato. La superficie corrisponde, ma non la linea di delimitazione definita da muretto e recinzione.

Previo accordo tra le parti dovrebbero essere eseguite delle procedure sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati con spese quantificate nel capitolo 2 a pag. 33.

Nell'atto di compravendita, nel titolo esecutivo e successivi atti tra cui la trascrizione del pignoramento i mappali in oggetto sono sempre indicati N.C.E.U. Fig. 3 mn. 1319 sub 1 graffato m.n. 1840 e C.T. Fig. 3 m.n. 1421



**SOVRAPPOSIZIONE AREA SCOPERTA M.N. 1840
N.C.E.U./STATO DI FATTO**



**SOVRAPPOSIZIONE AREA SCOPERTA M.N. 1419
C.T./STATO DI FATTO**

RELAZIONE TECNICA

BENI IN COMUNE DI THIENE (VI) – Via Guardino Colleoni n. 151

1.IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Diritto: Proprietà per la quota di 1/1

██████████ nato a ██████████ – proprietà ½
██████████ nata a ██████████ – proprietà ½

A. Porzione di fabbricato di vecchio impianto, di tipo bifamiliare, a 3 livelli fuori terra con soffitta ed interrato allineato ad altri di medesima tipologia ed epoca di impianto. Il prospetto e la copertura sono in comune con l'unità confinante a sud/ovest trattandosi di un edificio a 2 unità al momento della costruzione dello stesso con ingressi e corti indipendenti. Nel lato est l'unità principale è collegata ad un fabbricato a 1 piano, in parte adibito a vani accessori accessibili dal corpo principale e in parte a locale deposito prospiciente la corte esclusiva di ca. mq. 60 e con accesso solamente dalla stessa.

Identificazione al N.C.E.U.:

Comune di Thiene (VI) N.C.E.U. Fg. 3 m.n. 1319 sub 1 graffato m.n. 1840 – Via Guardino Colleoni n. 151 - P.S1-T-1-2-3 - cat. A/3 – cl.1 – vani 11.5 – superficie catastale totale 212 mq. – superficie catastale totale escluse aree scoperte 212 mq.- rendita € 890,89

Confini dell'unità immobiliare: (in senso N.E.S.O.) m.n. 395 – m.n. 1421 – m.n. 335 – m.n. 1319 sub 2

B. Lotto di terreno di 412 mq. catastali adiacente alla corte esclusiva e di pertinenza al fabbricato principale e ad essa collegato a formare un unico lotto

Comune di Thiene (VI) C.T. Fg. 3 m.n. 1421 seminativo arborato – cl. 2 – superf. are 04.12 – R.D. € 3,62 – R.A. € 2,13

Confini del lotto: (in senso N.E.S.O.) m.n. 395 – m.n. 2818 – m.n. 3449 – m.n. 1420 – m.n. 1419

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza dell'atto di compravendita trascritto a loro favore.

I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli agli atti del Catasto.

E' stata eseguita la sovrapposizione delle foto satellitari con la mappa catastale al fine di individuare esattamente il fabbricato



SOVRAPPOSIZIONE FOTO SATELLITARE/MAPPE SOGEI

2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE

Le unità immobiliari in oggetto si trovano nel Comune di Thiene (VI), nel centro storico della cittadina, a ca 500 mt. a sud della piazza principale, in una zona prevalentemente residenziale e sono parte di un edificio di vecchio impianto, di tipo bifamiliare edificato ante '67, a 3 livelli fuori terra con soffitta ed interrato allineato ad altri di medesima tipologia ed epoca di impianto. Il prospetto e la copertura sono in comune con l'unità confinante a sud/ovest trattandosi di un unico edificio a 2 unità al momento della costruzione dello stesso con ingressi e corti indipendenti. Nel lato est l'unità principale è collegata ad un fabbricato a 1 piano, in parte adibito a vani accessori accessibili dal corpo principale ed in parte a locale deposito prospiciente la corte esclusiva di ca. mq. 60 e con accesso solamente dalla stessa.

Thiene è una vivace ed operosa cittadina di oltre 24.000 abitanti che ha le sue origini in epoca romana. Dista ca. 20 km da Vicenza ed è situata nel centro dell'ampia pianura nord vicentina, nella cosiddetta zona della Pedemontana, vicino allo sbocco della Val d'Astico. E' circondata a est dalle colline pedemontane e a sud dalla Pianura Padana.

Thiene è un importante centro commerciale della zona che ha visto svilupparsi l'industria e il terziario a partire dagli anni settanta.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Caratteristiche della zona: Zona centrale in un contesto prevalentemente residenziale con presenza di attività commerciali e direzionali;

Servizi della zona ampliata: Negozi di prima necessità (presenti) – centri sportivi (presenti) – centri commerciali (presenti) – farmacia (presente) – posta (presente) - banca (presente) - ospedale (Santorso a km 6) - scuola dell'infanzia (presente) - scuola primaria (presente) scuola secondaria di 1^ grado (presente) - scuola secondaria di 2^ grado (presente)

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria a mt. 500 – Autostazione a Km 1.5 - Casello Autostrada A31 Thiene-Schio a km 3.4

Comuni limitrofi: Zanè a km 2.6 – Marano Vicentino a km 4.1 – Sarcedo a km 4.9 – Zugliano a km 5 – Carrè a km 5.6 – Villaverla a km 6.8 – Piovene Rocchette a km 8.2 – Santorso a km 9.5 – Vicenza a km 20



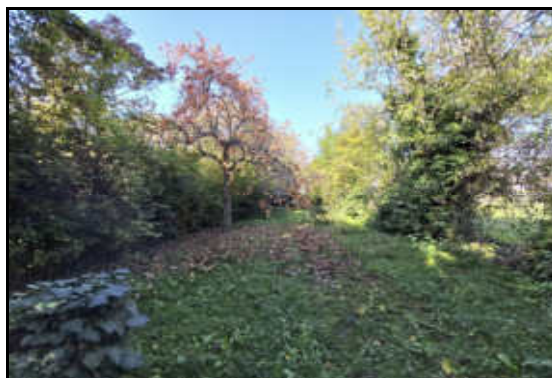
PROSPETTO OVEST



PROSPETTO SUD/EST



MAPP. N. 1840 E LOCALE DEPOSITO/CANTINA

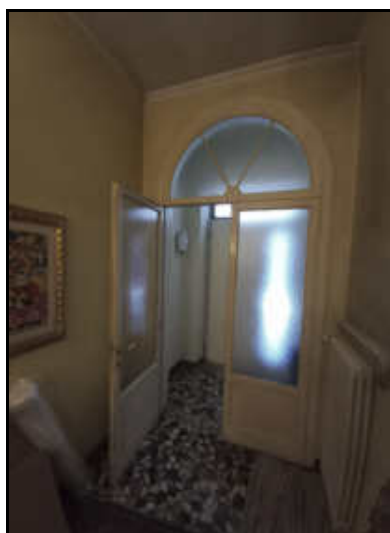


MAPP. N. 1421

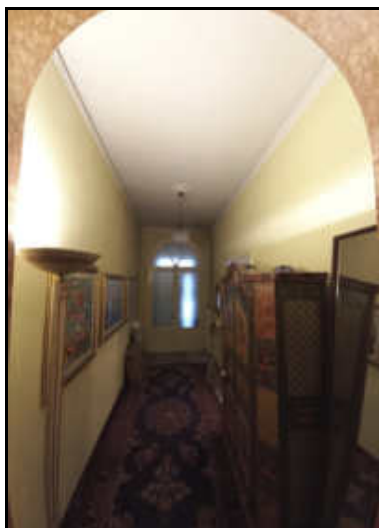


CANTINA PIANO INTERRATO

PIANO TERRA



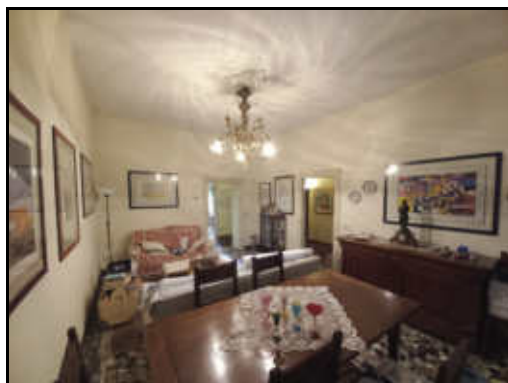
INGRESSO



VANO SCALA



DISIMPEGNO



SOGGIORNO



SOGGIORNO



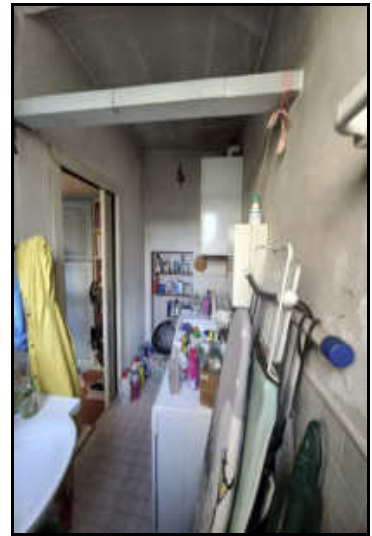
CUCINA/PRANZO



CUCINA/PRANZO

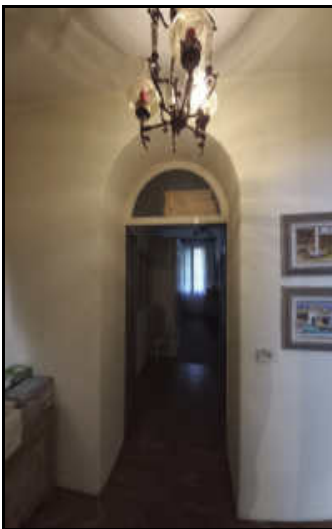


DISPENSA

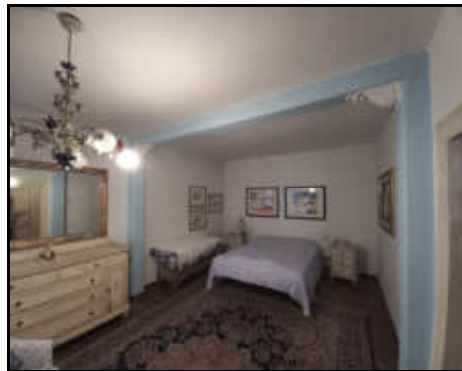


BAGNO

PIANO PRIMO

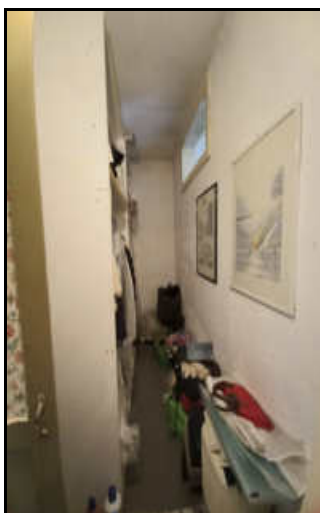


CORRIDOIO



CAMERA NORD/OVEST





RIPOSTIGLIO

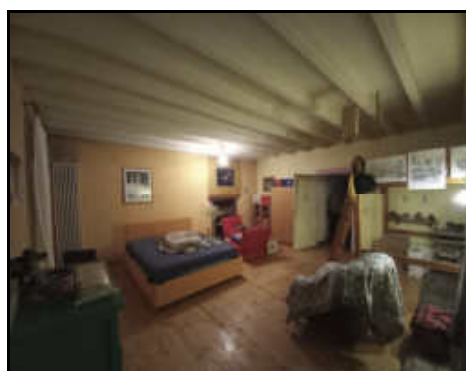


BAGNO

PIANO SECONDO



WC TRA IL PIANO PRIMO E IL SECONDO



CAMERA LATO NORD/OVEST



CAMERA LATO SUD/EST

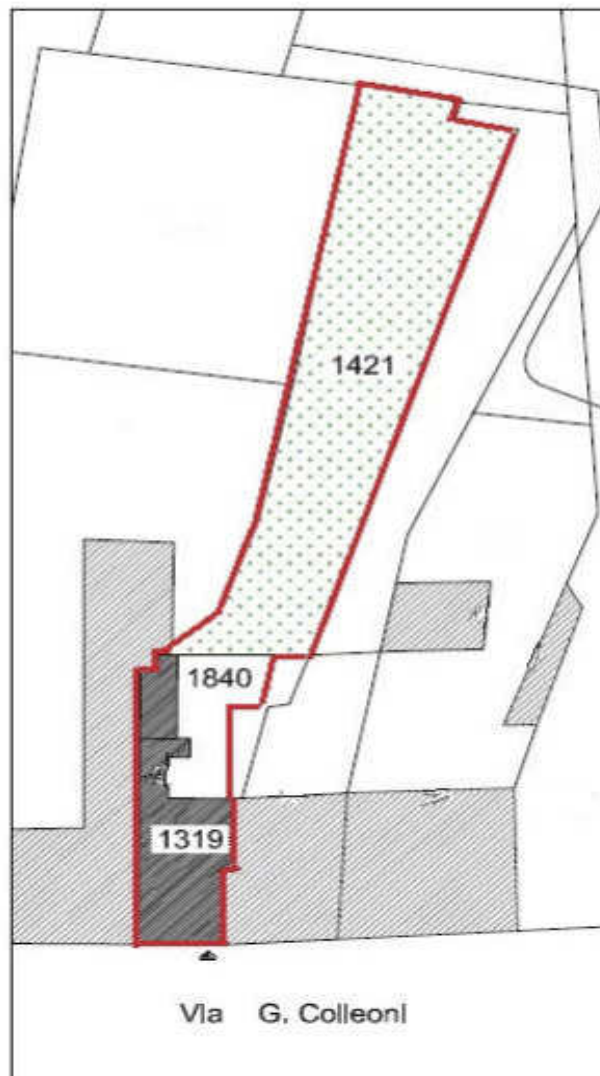


BAGNO



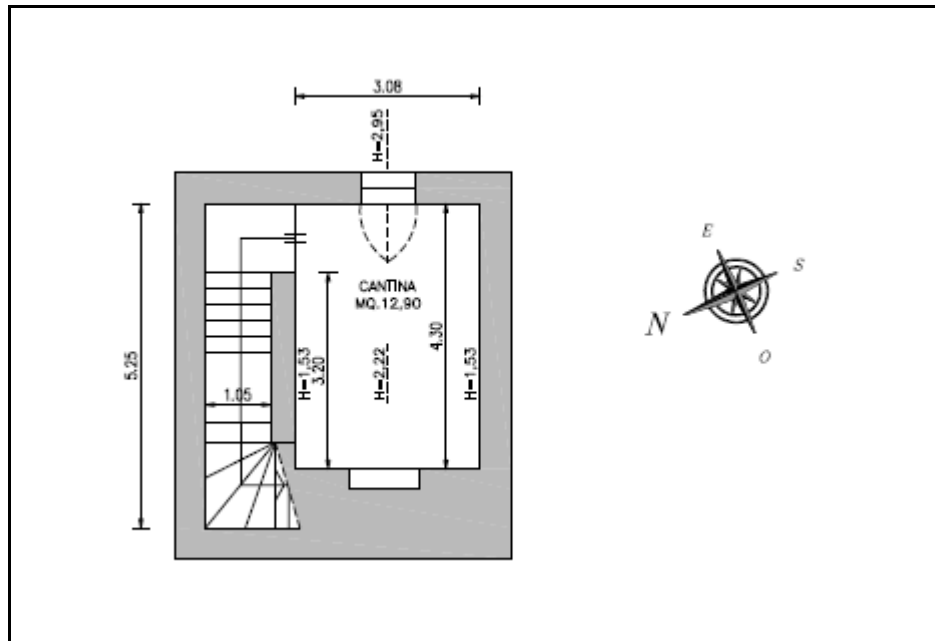
SOFFITTA

PLANIMETRIA D'INSIEME

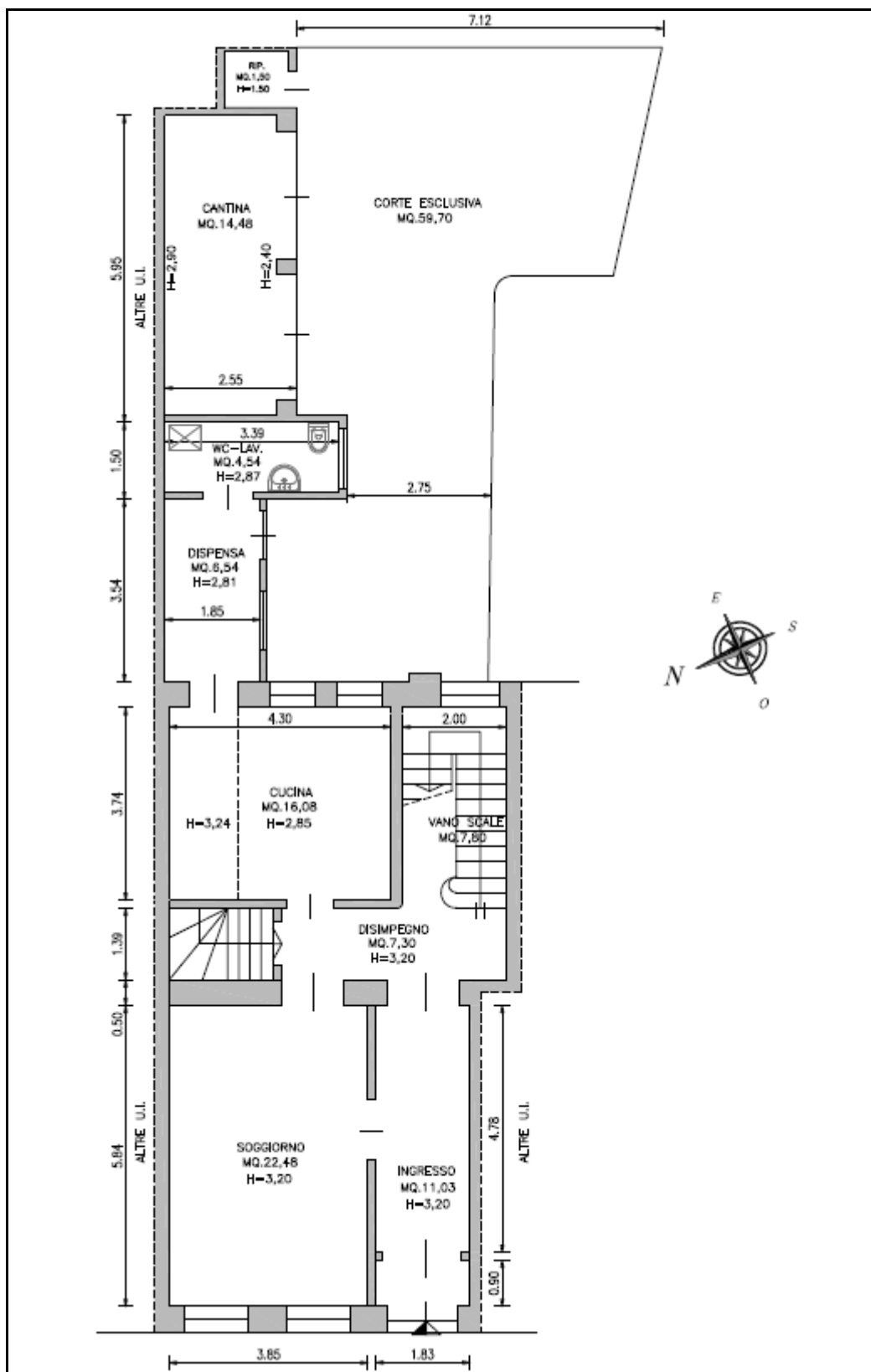


STATO DI FATTO IMMOBILE CON CORTE E AREA ADIACENTE DI PERTINENZA RIPORTATO SU MAPPA C.T. CON L'IDENTIFICAZIONE DEI MAPPALI N.C.E.U. Fig. 3 m.n. 1319 sub 1 graffato m.n. 1840 e C.T. Fig. 3 m.n. 1421

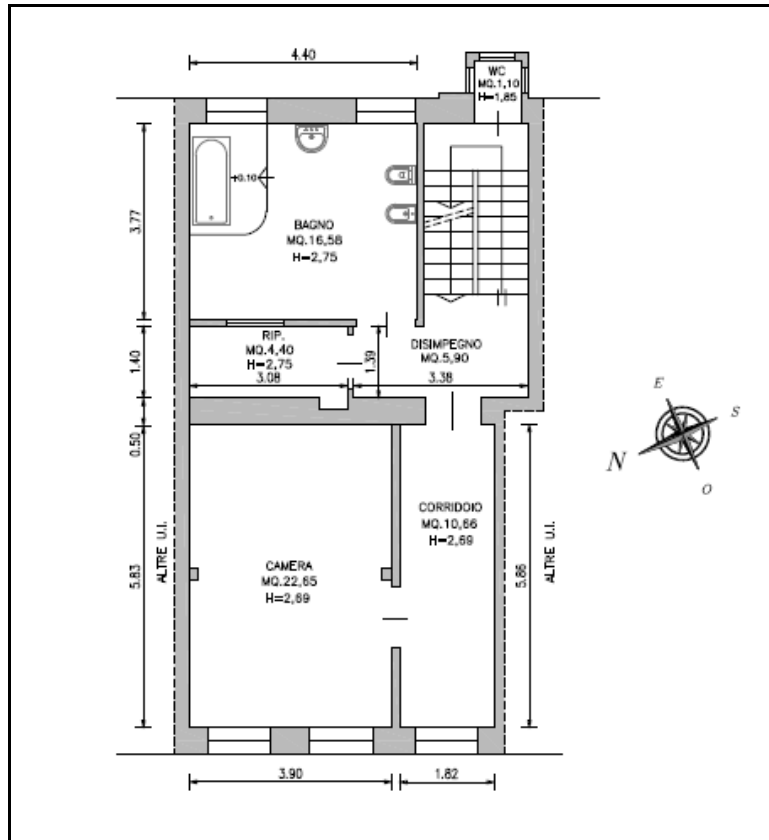
PLANIMETRIA STATO DI FATTO SU RILIEVO – FUORI SCALA



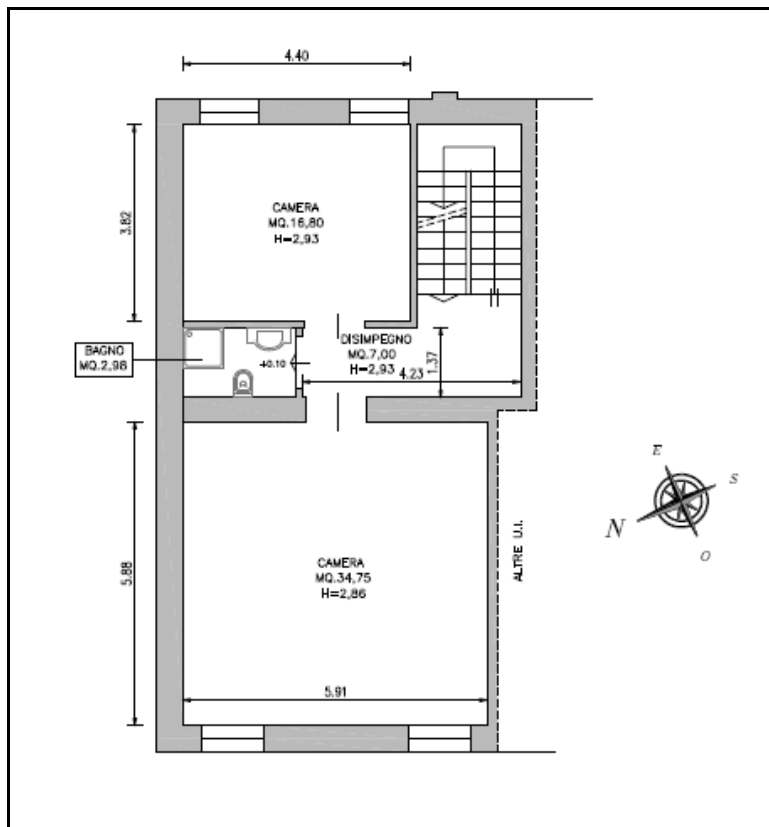
PIANO PIANO INTERRATO



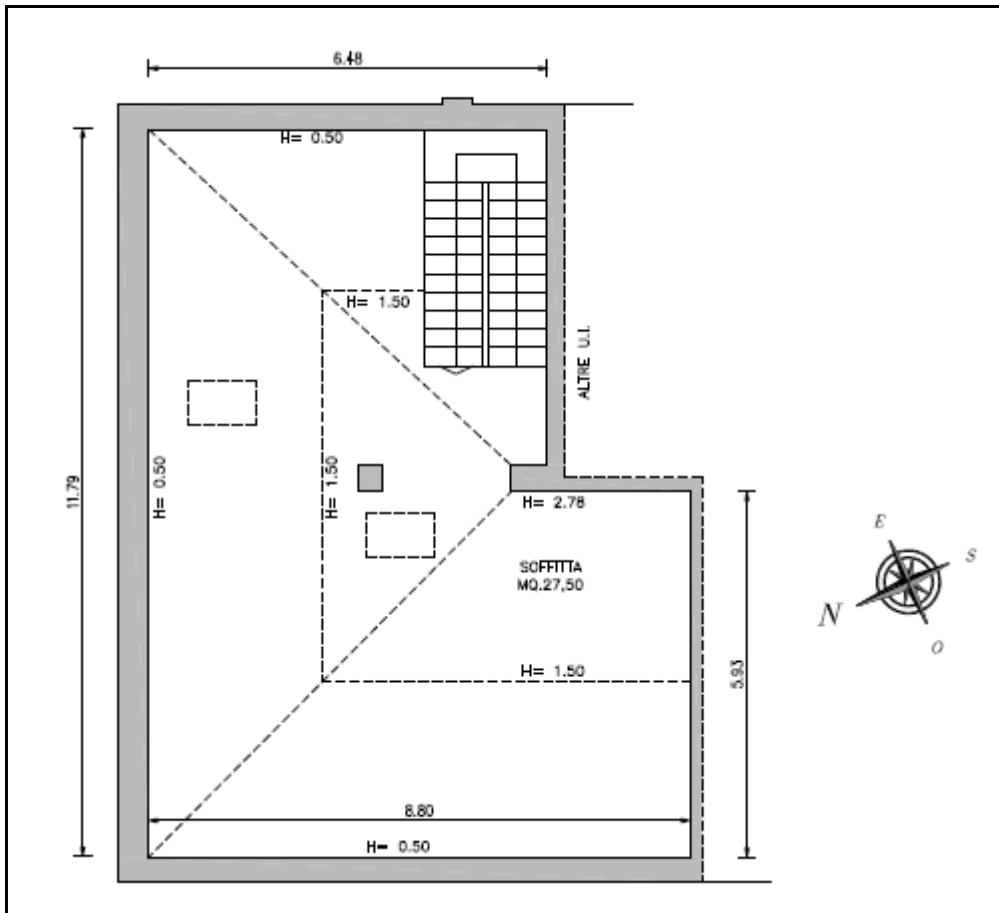
PIANTA PIANO TERRA



PIANO PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO



PIANTA PIANO TERZO

A. Descrizione unità edilizia di cui al punto A e B

A. Trattasi di porzione di fabbricato di vecchio impianto, di tipo bifamiliare a schiera a 3 livelli fuori terra con soffitta ed interrato con ingresso da Via Guardino Colleoni n. 151. Fabbricato adiacente ad 1 livello con corte esclusiva di ca. 60 mq. in parte collegato al corpo principale ed in parte tipo portico utilizzato come deposito h 246/290 cm accessibile dalla corte

L'unità abitativa è composta, al piano interrato da un locale cantina a volta in mattoni con piccola finestra raggiungibile da una scala interna. Al piano terra con altezza cm 320, da ingresso, soggiorno, corridoio, vano scala che conduce ai piani superiori e cucina con zona pranzo, con altezza cm 324 controsoffittata a cm 285, che è collegata ad un locale dispensa con altezza cm 281 nel quale è stato ricavato, tramite una parete in legno con porta, un locale adibito a lavanderia e wc, con altezza cm 287, e nel quale è stata installata la caldaia: il locale dispensa e wc/lavanderia sono inseriti nel fabbricato adiacente.

Al piano primo nel lato nord/ovest si trovano un corridoio e una camera entrambi con altezza cm 269, mentre nel lato sud/est un disimpegno, un locale ripostiglio e un locale adibito a bagno con altezza cm 275.

Tra il piano primo ed il piano secondo, accessibile dal vano scala, c'è un locale wc aggettante sul giardino, ora in disuso, con altezza interna cm 185.

Al piano secondo si trova un disimpegno dal quale si accede anche ad un piccolo bagno, nel lato nord/ovest una camera con altezza cm 286 e nel lato sud/est una camera con altezza cm 293.

Il piano terzo è adibito a soffitta con altezza cm 50/278. Sul tetto vi sono 2 lucernai.

Tutti i locali sono finestrati ad esclusione del bagno al piano secondo.

All'esterno, accessibile solo dalla corte, si trova un locale deposito.

B. Lotto di terreno, di mq. 412 catastali, adiacente alla corte esclusiva, in parte piantumato, di pertinenza dell'unità immobiliare A

Calcolo della superficie commerciale – Consistenza superfici**A.**

Destinazione	Sup. Lorda	R.M.	Sup. Comm.	Esposizione
Alloggio al piano terra/primo/secondo/terzo	269,03	100%	269,03	Nord/ovest – sud/est
Soffitta	32,30	50%	16,15	Nord/ovest – sud/est
Cantina	46,61	50%	23,31	/
Giardino scoperto	62,00	10%	6,20	Sud/est
Giardino scoperto	412,00	2%	8,24	Sud/est
Superficie commerciale unità immobiliare di cui al punto A – B			322,93	

Calcolo delle superfici come da rilievo in loco

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche tecniche del fabbricato di appartenenza		Condizioni
Tipo di costruzione	Porzione di fabbricato di vecchio impianto di tipo bifamiliare a schiera a 3 livelli fuori terra con soffitta ed interrato. Edificio adiacente a 1 livello in parte collegato al principale e in parte, tipo portico, utilizzato come deposito accessibile dalla corte esclusiva	Sufficiente
Fondazioni	Non verificato	Non verificato
Strutture e solai	Struttura in elevazione di tipo tradizionale in muratura - solai in legno - tamponature in laterizio – copertura con travi di legno e tavolato Piano terra e primo: soffitto piano intonaco Piano secondo: travi e perline a vista	Sufficiente
Copertura	Copertura a falde inclinate con sovrastante manto di copertura in tegole in cotto	Sufficiente
Scala interna	<u>Piano interrato</u> : struttura portante con travi di legno - parte in marmo e parte in mattoni <u>Piano terra/primo</u> : struttura portante con travi di legno – gradini in marmo e ringhiera in ferro battuto <u>Piano primo/secondo</u> : struttura portante con travi di legno scala rivestita in cemento – ringhiera in ferro battuto <u>Piano secondo/terzo</u> : scala in legno con ringhiera in parte in ferro battuto	Insufficiente Buono Buono Sufficiente
Prospetti esterni	Intonacati e tinteggiati	Insufficiente
Sistemazioni esterne	Parte a verde piantumato e parte pavimentato con piastrelle in graniglia nella parte adiacente all'unità edilizia	Sufficiente

A. Unità Abitativa – caratteristiche tecniche del cespite		Condizioni
Tavolati interni	Tramezze in cotto	Buono
Infissi	<u>Piano terra</u> : PVC con vetrocamera (solo 1 finestra con serramento in legno e vetro semplice + vecchio telaio in ferro e vetro colorato) <u>Piano primo/secondo</u> : infissi originari in legno e vetro semplice <u>WC in disuso tra piano primo e secondo</u> : PVC con vetrocamera Portone d'ingresso blindato in legno con bussola interna in legno e vetro – Porte interne originali dell'epoca di costruzione in legno laccato con specchiatura riquadrata – parte con inserto di vetro - Balconi in legno in tutti i piani	Buono
Intonaci interni	Intonaco civile tinteggiato Cantina: intonaco grezzo e soffitto a volta in mattoni – soffitta: intonaco grezzo	Buono Insufficiente
Pavimenti	<u>Piano interrato/cantina</u> : battuto di cemento e ghiaio <u>Piano terra</u> : ingresso/soggiorno in palladiana – zona pranzo/cucina – disbrigo - lavanderia e wc in piastrelle <u>Piano primo</u> : corridoio – camera e bagni in parquet di legno a spina di pesce ripostiglio in cemento liscio - wc tra il piano primo e secondo in piastrelle <u>Piano secondo</u> : corridoio e camere in tavolato di legno – bagno in ceramica <u>Piano terzo</u> : tavolato di legno	Buono Insufficiente
Rivestimenti	<u>Piano terra</u> : Verticali della cucina in piastrelle di ceramica - Verticali lavanderia/bagno in piastrelle di ceramica fino ad h 120 cm <u>Piano primo</u> : Verticali del bagno piastrelle di ceramica fino ad h 128 cm su 3 lati <u>Piano secondo</u> : Verticali del bagno piastrelle di ceramica fino ad h 140 cm	Buono

A. Unità Abitativa – impianti		Condizioni
Impianto idrico	Sottotraccia – Alimentazione da rete comunale – Dichiarazione di conformità non reperita	Buono
Impianto elettrico	Sottotraccia ai piani – Esterno nella cantina al piano interrato – Assente nella soffitta - Tensione 220V - Dichiarazione di conformità non reperita	Sufficiente
Impianto riscaldamento	Caldaia murale a metano < 30.000Kcal posta nel locale adibito a lavanderia/wc al piano terra - Elementi radianti tipo tubolare e scaldasalviette nei bagni - Dichiarazione di conformità non reperita	Buono
Impianto fognario	In rete pubblica	Non verificato
Bagni	<u>Piano terra</u> : n. 1 lavanderia/wc dotato dei seguenti sanitari di tipo comune: 1 lavabo, 1 water e 1 lavella – lavatrice e caldaia <u>Piano primo</u> : n. 1 bagno dotato dei seguenti sanitari in stile: 1 lavabo, 1 bidet, 1 water e 1 vasca in appoggio <u>Piano secondo</u> : n. 1 bagno dotato dei seguenti sanitari di tipo comune: 1 lavabo, 1 water e 1 monoblocco doccia <u>Wc tra il piano primo e secondo</u> : predisposizione water	Buono
Altri impianti	Televisivo – telefonico – aria condizionata con split nel locale cucina/pranzo al piano terra, nel bagno al piano primo e nel corridoio al piano secondo - Modulo esterno	Buono

A. Locale esterno uso deposito		Condizioni
Struttura e solai	Pilastrini in mattoni	Sufficiente
Copertura	Travi e tavolato in legno con sovrastante manto in coppi	Sufficiente
Intonaci interni	Pareti in sasso a vista e intonaco	Sufficiente
Pavimenti	Battuto di cemento	Insufficiente
Infissi	Portone a listelli verticali in legno	Insufficiente
Impianto elettrico	Esterno	Insufficiente

Qualità del cespite	Discreto
Necessità di interventi manutentivi urgenti	Nessuno

Lo stato di conservazione degli immobili di cui fa parte l'unità edilizia in oggetto è da considerarsi discreto. Viene praticata una manutenzione sufficiente. I materiali di costruzione sono di qualità buona per quanto riguarda l'epoca di costruzione. Di buona qualità anche le finiture e le opere realizzate successivamente all'acquisto da parte degli attuali proprietari.

Giudizio di regolarità catastale:

Dall'accesso agli atti non è stata reperita alcuna pratica edilizia riferita all'immobile oggetto di esecuzione, pertanto si farà riferimento alla planimetria catastale redatta nell'anno 1999 in occasione dell'atto di compravendita redatto in quell'anno.

Dopo l'acquisto i nuovi proprietari hanno realizzato, IN ASSENZA DI TITOLI ABILITATIVI, delle opere di manutenzione straordinaria all'interno dell'unità edilizia per adeguare la stessa alle proprie esigenze abitative e di comfort con rifacimento degli impianti elettrico - idrico/sanitario e termoidraulico, sostituzione degli infissi e di alcuni pavimenti. Al piano terra è stato realizzato un locale adibito a centrale termica/lavanderia, con lavabo e water, costruendo una parete divisoria in legno con porta di accesso. Questo vano è stato realizzato sfruttando una porzione del locale cucina che è così diventato una zona disbrigo e la cucina è stata collocata nella sala da pranzo.

Al piano primo la camera a sud/est è stata trasformata in bagno ed il bagno in ripostiglio. Al piano secondo è stato ricavato un bagno nel locale ripostiglio.

Sarà necessaria la presentazione di pratica SCIA in sanatoria per regolarizzare le difformità presenti ed il successivo aggiornamento delle schede catastali. Costo complessivo stimato € 3.250,00 (Pratica edilizia + diritti € 1.550,00 – Sanzioni € 1.000,00 – Aggiornamento n. 2 schede catastali € 700,00)

Inoltre, dallo stato rilevato risulta essere difforme la delimitazione del confine tra la corte del m.n. 1840 di pertinenza del m.n. 1319 sub 1 e la corte m.n. 935 di pertinenza del m.n. 1319 sub 2 da quanto graficamente rappresentato al N.C.E.U. così pure al C.T. (m.n. 1419 – 1418)

PREVIO ACCORDO TRA LE PARTI SI POTRA' PROCEDERE NEL SEGUENTE MODO:

1. CATASTO TERRENI

Tipo Frazionamento e Mappale congiunti per stralcio area di sedime fabbricati m.n. 1418 e 1419 dalle aree scoperte ora esclusive (corrispondenti ai mappali 1840 e 935 N.C.E.U.) e frazionamento delle stesse come da confine N.C.E.U.

- Incarico

- Rilievo topografico stato dei luoghi, punti fiduciali, calcolo superfici

- Redazione completa documentazione nel formato PREGEO per invio telematico, presentazione e ritiro

• Per l'intero complesso dei lavori, al netto di diritti catastali di presentazione, Iva e contributi all'ordine di appartenenza se dovuti	Euro	1.400,00
• Diritti catastali di presentazione	Euro	202,00
Totale	Euro	1.602,00

2. CATASTO FABBRICATI (*)

(*) La procedura Docfa di variazione potrebbe essere richiesta se in sede di frazionamento di cui al punto 1 l'Agenzia del Territorio ritenesse di sopprimere i mappali CEU in sede di frazionamento ovvero il non mantenimento degli stessi ma di attribuire nuovi identificativi.

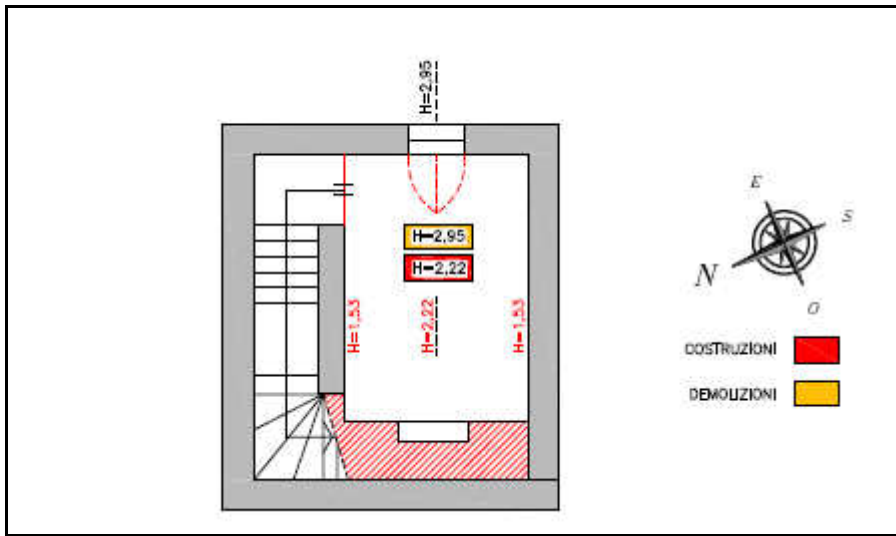
CASO A) Viene confermato il confine catastale come da schede e mappa N.C.E.U.

• Redazione di denunce di variazione Procedura Docfa per cambio di identificativo - n° 3 pratiche (al netto di Iva,....)	cadauna	Euro	180,00
• Diritti catastali		Euro	0,00
Totale		Euro	540,00

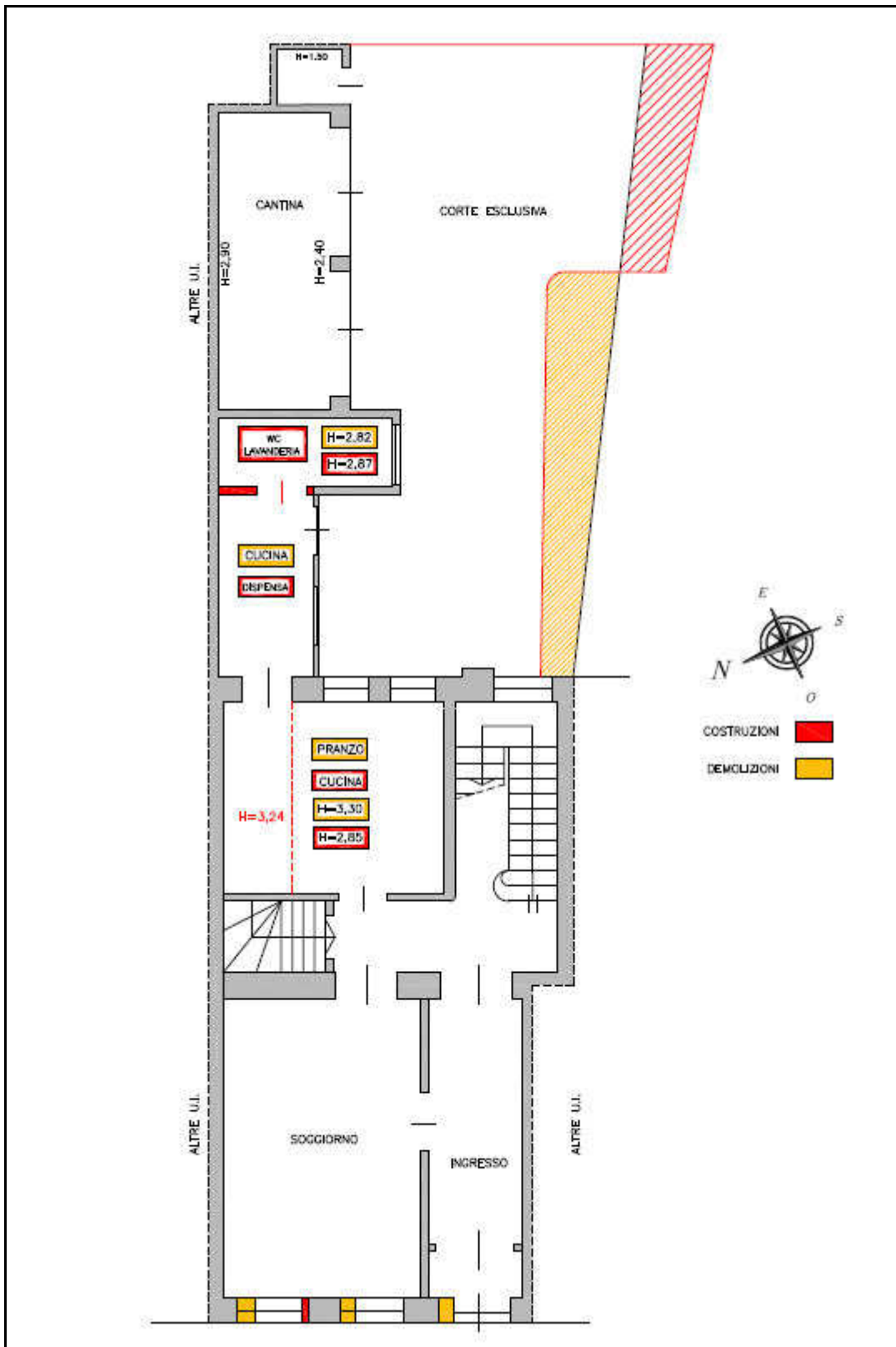
CASO B) Il frazionamento terreni rettifica il confine catastale come definito al CEU con conseguente costituzione di una o più aree urbane oggetto di trasferimento

• Redazione di denunce di variazione Procedura Docfa per cambio di identificativo - n° 1 pratica (al netto di Iva,...)		Euro	180,00
• Redazione di denunce di variazione Procedura Docfa per variazione consistenza aree scoperte planimetrie - n° 2 pratiche (al netto di Iva, ...)	cadauna	Euro	350,00
• Redazione di denunce di variazione Docfa per inserimento in banca dati di aree urbane - n° 2 stimate (al netto di Iva,....)	cadauna	Euro	220,00
• Diritti catastali di presentazione		Euro	200,00
Totale		Euro	1.520,00

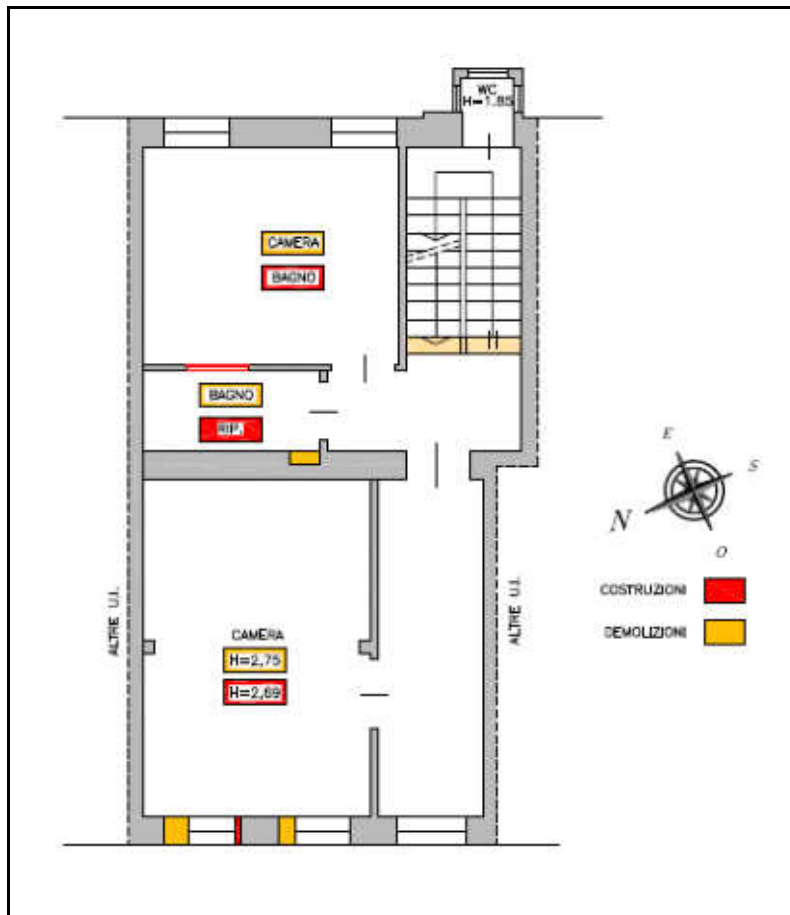
PLANIMETRIA STATO DI FATTO SU CATASTALE – FUORI SCALA



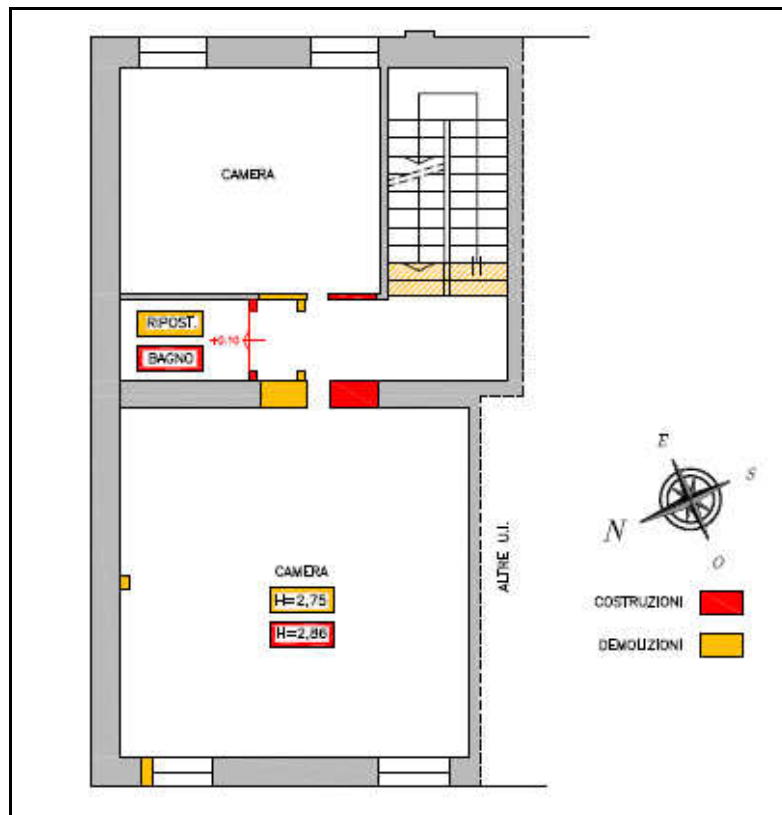
PIANTA PIANO INTERRATO



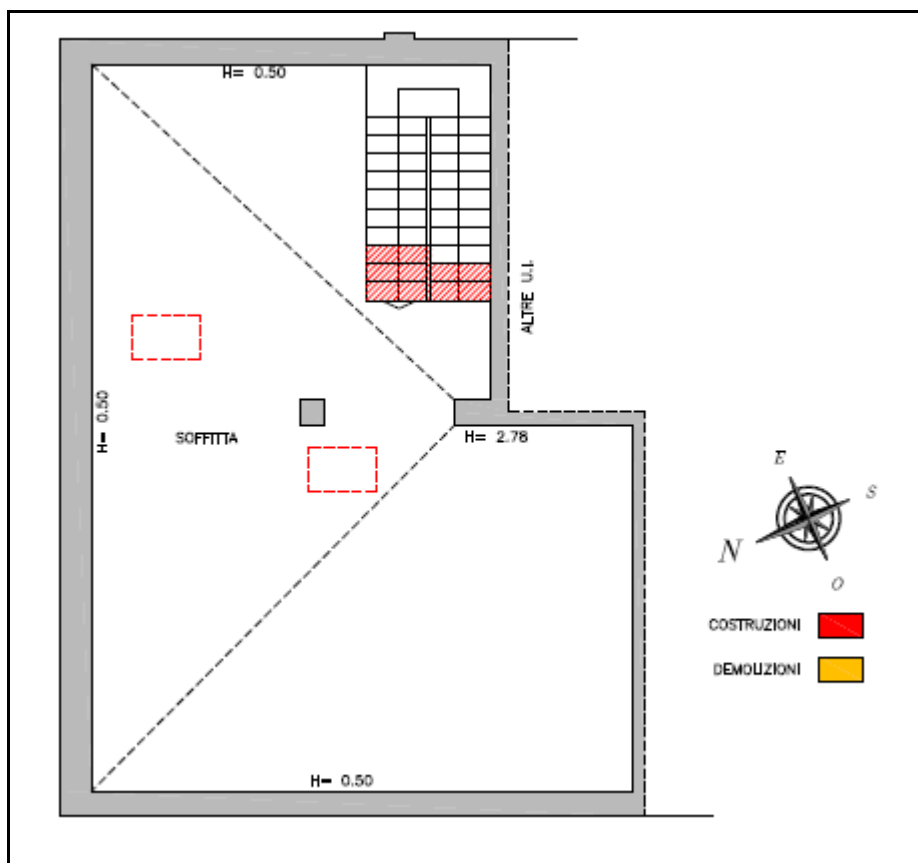
PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO



PIANTA PIANO TERZO

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

In base all'Attestato di Prestazione Energetica redatto da un tecnico il 03.01.2023 risulta :

Classe energetica F - EP gI,nren 175,59 kWh/mq/anno – Codice identificativo 225/2023 – Validità fino al 03.01.2033 – Chiave b29ed95cf8

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

DATI CATASTALI ATTUALI

Da ispezione effettuata in via telematica all'U.T.E. di Vicenza si certifica che:

Identificazione al N.C.E.U.:

A. Comune di Thiene (VI) N.C.E.U. Fg. 3 n.m. 1319 sub 1 graffato n.m. 1840 – Via Guardino Colleoni 151 – P.S1-T-1-2-3 cat. A/3 – cl. 1 – consistenza vani 11.5 – superficie catastale totale mq. 212 – superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 212 – rendita € 890,89

B. Comune di Thiene (VI) C.T. Fg. 3 n.m. 1421 seminativo arborato – cl. 2 – superficie are 04.12 – R.D. € 3,62 – R.A. € 2,13

Intestati a:

██████████ nato a ██████████ – proprietà ½
 ██████████ nata a ██████████ – proprietà ½

Si certifica la corrispondenza formale dei dati catastali in essere con quanto indicato nell'atto di pignoramento

4. PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA

Diritto: Quota 1/1

Ubicazione: Via Guardino Colleoni n. 151 – Thiene (VI)

A. PORZIONE DI FABBRICATO di vecchio impianto, di tipo bifamiliare, a 3 livelli fuori terra con soffitta ed interrato allineato ad altri di medesima tipologia ed epoca di impianto. Il prospetto e la copertura sono in comune con l'unità confinante a sud/ovest trattandosi di un edificio a 2 unità al momento della costruzione dello stesso con ingressi e corti indipendenti. Nel lato est l'unità principale è collegata ad un fabbricato a 1 piano, in parte adibito a vani accessori accessibili dal corpo principale e in parte a locale deposito prospiciente la corte esclusiva di ca. mq. 60 e con accesso solamente dalla stessa

Identificazione al N.C.E.U.:

A. Comune di Thiene (VI) N.C.E.U. Fg. 3 n.m. 1319 sub 1 graffato n.m. 1840 – Via Guardino Colleoni 151 – P.S1-T-1-2-3 cat. A/3 – cl. 1 – consistenza vani 11.5 – superficie catastale totale mq. 212 – superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 212 – rendita € 890,89

Confini dell'unità immobiliare: (in senso N.E.S.O.) n.m. 395 – n.m. 1421 – n.m. 335 e m.n. 1319 sub 2

B. Lotto di terreno adiacente alla corte esclusiva e di pertinenza del fabbricato residenziale principale.

Identificazione al C.T.:

B. Comune di Thiene (VI) C.T. Fg. 3 n.m. 1421 seminativo arborato – cl. 2 – superficie are 04.12 – R.D. € 3,62 – R.A. € 2,13

Confini del lotto: (in senso N.E.S.O.) n.m. 395 – n.m. 2818 – n.m. 3449 – n.m. 1420 – n.m. 1419

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Stato di occupazione: Al momento del sopralluogo le unità immobiliari risultano essere abitate dagli esecutati

Note particolari:

Non è stato possibile verificare la regolarità della situazione urbanistica/edilizia delle unità immobiliari in quanto nella banca dati dell'U.T. del Comune di Thiene (VI) non è stato reperita alcuna pratica edilizia (vedi dichiarazione allegata rilasciata dal Comune).

Sarà necessaria la presentazione di pratica SCIA in sanatoria per regolarizzare le difformità presenti ed il successivo aggiornamento delle schede catastali. Costo complessivo stimato € 3.250,00 (Pratica edilizia + diritti € 1.550,00 – Sanzioni € 1.000,00 – Aggiornamento n. 2 schede catastali € 700,00)

Dallo stato rilevato risulta essere difforme la delimitazione del confine tra la corte del m.n. 1840 di pertinenza del m.n. 1319 sub 1 e la corte m.n. 935 di pertinenza del m.n. 1319 sub 2 da quanto graficamente rappresentato al N.C.E.U. così pure al C.T. (m.n. 1419 – 1418)

PREZZO BASE € 164.687,50 arrotondato a € 164.700,00 (diconsi euro centosessantaquattromilasettecento/00)

5.RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA E VARIAZIONI CATASTALI

Il primo atto di provenienza ante ventennio è stato reperito c/o lo Studio Muraro Cardarelli - Vicenza

Comune di Thiene (VI) N.C.E.U. Fg. 3 n.m. 1319 sub 1 graffato con il n.m. 1840 – C.T. Fg. 3 m.n. 1421

ATTO DI COMPRAVENDITA IN DATA 21.11.1975

Atto di compravendita del 30.04.1999 Rep. n. 6481 Racc. n. 842 Notaio Giuseppe Muraro – Vicenza registrato a Vicenza il 07.05.1999 e trascritto a Schio (VI) il 07.05.1999 ai n.ri 5199 R.G. – 3933 R.P.

a favore di

██████████ nato a ██████████ – proprietà ½ in regime di comunione legale dei beni

██████████ nata a ██████████ – proprietà ½ in regime di comunione legale dei beni

contro

██████████ nata a ██████████ – quota 6/10
██████████ nato a ██████████ – quota 1/10
██████████ nato a ██████████ – quota 1/10
██████████ nato a ██████████ – quota 1/10
██████████ nato a ██████████ – quota 1/10

Beni siti in: Comune di Thiene (VI) N.C.E.U. Fg. 3 m.n. 1319 sub 1 graffato con il n.m. 1840
Comune di Thiene (VI) C.T. Fg. 3 n.m. 1421

VARIAZIONI CATASTALI

Comune di Thiene (VI) N.C.E.U. Fg. 3 n.m. 1319 sub 1 graffato n.m. 1840

30.06.1987 - Impianto meccanografico del 30.06.1987

01.01.1992 – Variazione del quadro tariffario del 01.01.1992

09.12.1996 – Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 09.12.1996 in atti dal 23.04.1999 – Successione (n. 7829/1997)

23.04.1999 – Variazione del 23.04.1999 in atti dal 23.04.1999 – Diversa distribuzione spazi interni (n. L02539.1/1999)

27.11.2001 – Variazione nel classamento del 27.11.2001 Pratica n. 536276 in atti dal 27.11.2001 – Variazione di classamento (n. 10735.1/2001)

01.08.2014 – Variazione toponomastica del 01.08.2014 – Pratica n. VI0138435 in atti dal 01.08.2014 – Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 65076.1/2014)

09.11.2015 – Variazione del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie

02.11.2016 – Variazione toponomastica del 02.11.2016 Pratica n. VI0119905 in atti dal 02.11.2016 – Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 42061.1/2016)

Comune di Thiene (VI) C.T. Fg. 3 n.m. 1421 – seminativo arborato di are 04.12

31.12.1974 – Impianto meccanografico del 31.12.1974

Comune di Thiene (VI) C.T. Fg. 3 n.m. 1419 – ente urbano di are 01.68

31.12.1974 – Impianto meccanografico del 31.12.1974

6. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Non è stato possibile verificare la regolarità della situazione urbanistica/edilizia delle unità immobiliari in quanto nella banca dati dell'U.T. del Comune di Thiene (VI) non è stato reperita alcuna pratica edilizia (vedi dichiarazione allegata rilasciata dal Comune).

Sarà necessaria la presentazione di pratica SCIA in sanatoria per regolarizzare alcune difformità ed il successivo aggiornamento delle schede catastali. Costo complessivo stimato € 3.250,00 (Pratica edilizia + diritti € 1.550,00 – Sanzioni € 1.000,00 – Aggiornamento n. 2 schede catastali € 700,00)

Inoltre dallo stato rilevato risulta essere difforme la delimitazione del confine tra la corte del m.n. 1840 di pertinenza del m.n. 1319 sub 1 e la corte m.n. 935 di pertinenza del m.n. 1319 sub 2 da quanto graficamente rappresentato al N.C.E.U. così pure al C.T. (m.n. 1419 – 1418)

Certificato di destinazione urbanistica

E' stato acquisito il C.D.U. prot. certificato n. 0044471/2022 - prot. part. CDU n. 89/2022 del 16.11.2022 che certifica che i beni immobili siti in Comune di Thiene (VI) identificati al C.T. Fg. 3 m.n. 1419 e 1421 e al N.C.E.U Fg. 3 m.n. 1319 e 1840 sono compresi:

- nel Piano di Assetto del Territorio (**PAT**) vigente (Tav. 04 Carta della Trasformabilità e Tav. 01 Carta dei Vincoli e della Pianificazione territoriale):

- nell'ambito territoriale omogeneo **A.T.O. 1 – centro storico in area di urbanizzazione consolidata**

- nel Piano degli Interventi (**PI**) vigente:

- all'interno della zona **A – centro storico** ed in particolare:
 - una porzione del mappale n. 1421 ricade:
- all'interno del perimetro di ambito soggetto a **Piano urbanistico attuativo A009 *** con indicazione di **percorso ciclo pedonale e area destinata a parcheggio P00206** pari a mq. 2.536;

La Tabella A delle Norme Tecniche di Attuazione del P.I. - aree del centro storico sottoposte a PUA, indica per la zona A009 PP ex Titanus, i seguenti parametri:

o indice territoriale mc/mq 2,30

o H. max ml. 13,00

o Area mq. 11.513

o Volume mc 31.782

* per tale ambito compreso nel perimetro di Piano attuativo:

- il Consiglio comunale il 29.11.2007 con deliberazione **n. 42 ha approvato il Piano** denominato "*Via Vittorio Veneto – aree ex Titanus*"; a tale prima approvazione sono succedute altre 3 varianti al Piano, l'ultima delle quali - **la variante n. 3 al P.P.E. "Via Vittorio Veneto" - è stata approvata** con deliberazione della Giunta Comunale **n. 65 del 25.05.2022**;
- il **Consiglio comunale in data 22/4/2022** con deliberazione **n. 13 ha approvato l'Accordo di pianificazione** ex art. 6 della L.R. 11/2004 da sottoscrivere tra il Comune di Thiene e la Società Munaretto Manlio s.r.l

la restante porzione del mapp. n. 1421 non compresa nell'ambito del sopraddetto PUA A009, il mapp. n. 1419, il mapp. n. 1840 e il mapp. n. 1319

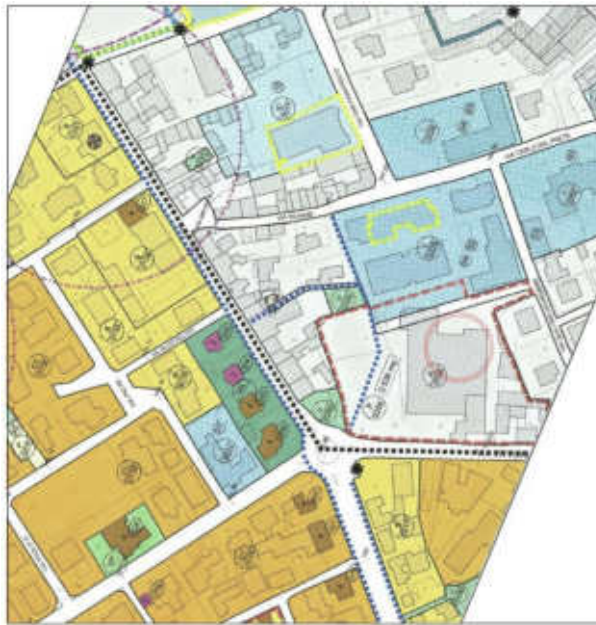
ricadono:

- parte in aree scoperte: **corti e cortili**
- parte sul sedime di **edificio con grado di protezione 5** – ristrutturazione edilizia totale
- parte sul sedime di **edificio con grado di protezione 4** – ristrutturazione edilizia parziale di tipo 2

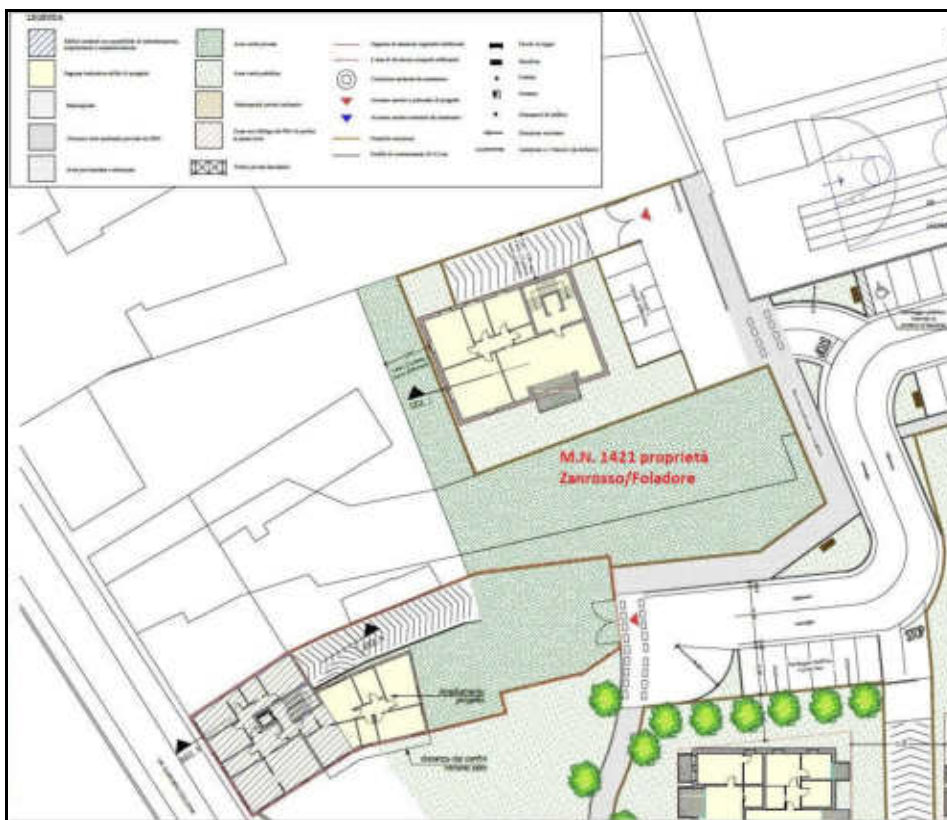
Le suddette aree, ricadono all'interno del centro urbano individuato ai sensi della L.R. 50/2012.

L'insediamento di medie e grandi strutture di vendita è disciplinato dall'art. 64 bis delle Norme Tecniche Operative del P.I. e dalla Tavola C01.

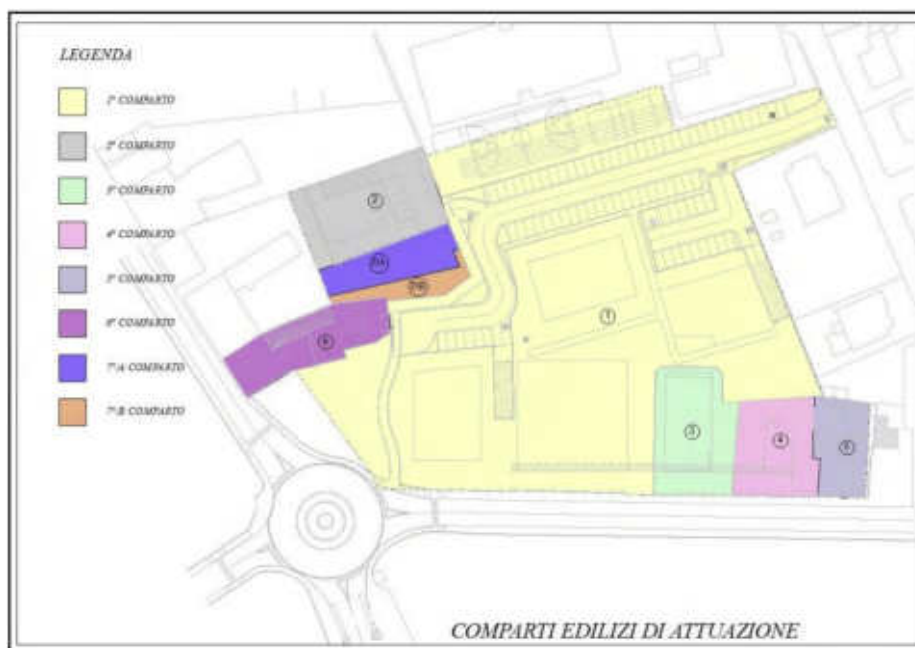
Per le prescrizioni urbanistiche si riporta alle Norme di Attuazione del PAT vigente e alle Norme Tecniche Operative del PI vigente



ESTRATTO DI P.I. COMUNE DI THIENE – scala 1:2000



ESTRATTO TAVOLA 2 - VARIANTE 3 ANNO 2022 AL P.P.E. VIA VITTORIO VENETO – AREA EX TITANUS



ESTRATTO RELAZIONE TECNICA VARIANTE 2 ANNO 2013 - COMPARTI EDILIZI DI ATTUAZIONE

In data 02.07.2012 nell'ambito dell'attuazione del P.P.E. "Via Vittorio Veneto" area ex Titanus, a conclusione degli incontri tra l'amministrazione comunale e i vari proprietari dei terreni interessati dallo stesso, è stato sottoscritto tra le parti ed il Comune di Thiene un verbale di riunione nel quale, al punto 1, "Le proprietà [redacted], [redacted] e [redacted] accettano che i terreni di loro pertinenza per la parte già compresa ne P.P.E in argomento, nella variante n. 2 in corso di approvazione, vengano destinati a verde privato. Di conseguenza la volumetria complessiva prevista dal piano verrà ridotta in proporzione. Verranno mantenuti completamente invariati i confini esistenti sul posto. Inoltre non verrà posta a carico delle stesse proprietà alcuna spesa relativa all'attuazione del piano medesimo".

In data 20.03.2013 con delibera di Giunta Comunale n. 29/2013 viene approvato il Piano richiamando la delibera della Giunta Comunale n. 118/2012 del 24.10.2012, esecutiva ai sensi di legge con la quale è stata adottata la 2^ variante, con le modifiche definite, tra le quali l'esclusione dal Piano delle proprietà [redacted] e [redacted] identificate rispettivamente con i comparti 7B e 7A **che sono destinati a verde privato.**

7. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI E OCCUPAZIONE

Le unità immobiliari in virtù dell'atto di compravendita del 30.04.1999 Rep. n. 6481 Racc. n. 842 Notaio Giuseppe Muraro – Vicenza risultano essere intestate a:

[redacted] nato a [redacted] – proprietà ½ in regime di comunione legale dei beni

[redacted] nata a [redacted] – proprietà ½ in regime di comunione legale dei beni

Stato di occupazione: Al momento del sopralluogo le unità immobiliari risultano essere dagli eseguiti

8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: No

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura No

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione al coniuge della casa coniugale	No
Altre limitazioni d'uso	No
Provvedimenti di imposizioni vicoli storico-artistici	No
Oneri condominiali e arretrati negli ultimi 2 anni	No
Vincoli	No

ONERI E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI NEL CORSO DELLA PROCEDURA:

ISCRIZIONI IPOTECARIE:

Iscrizione ipotecaria in data 30.07.2007 ai n.ri 9606 R.G. – 2029 R.P.

Atto amministrativo in data 10.07.2007 Rep. n. 120207/124 Equitalia Nomos S.p.a. – Torino c.f. 05165540013
Ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.LGS. 46/99 e dal LGS. 193/01 –
Capitale € 40.313,01 – Totale € 80.626,02

a favore di [REDACTED] – domicilio ipotecario Via Medici n. 13 – Vicenza

a carico di [REDACTED] nato a [REDACTED] – quota ½

Beni colpiti, oltre ad altri, per il diritto di proprietà della quota di 1/2:

Comune di Thiene (VI) N.C.E.U. Fg. 3 m.n. 1319 sub 1 graffato con il n.m. 1840

Comune di Thiene (VI) C.T. Fg. 3 n.m. 1421

Iscrizione ipotecaria in data 15.04.2015 ai n.ri 2999 R.G. – 331 R.P.

Altro atto in data 09.02.2015 Rep. n. 585/12415 Equitalia Nord S.p.a. – Milano c.f. 07244730961
Ipoteca legale derivante da ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973)
Capitale € 129.037,79 – Totale € 258.075,58

a favore di [REDACTED] – domicilio ipotecario Via Medici n. 13 – Vicenza

a carico di [REDACTED] nato a [REDACTED] – quota ½

Beni colpiti per il diritto di proprietà della quota di 1/2:

Comune di Thiene (VI) N.C.E.U. Fg. 3 m.n. 1319 sub 1 graffato con il n.m. 1840

Iscrizione ipotecaria in data 02.05.2019 ai n.ri 4698 R.G. – 590 R.P.

Atto in data 30.04.1999 Rep. n. 6482 Racc. n. 843 Notaio Giuseppe Muraro - Vicenza
Ipoteca in rinnovazione nascente da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario –
Capitale € 129.114,22 – Durata anni 20 – Totale € 258.228,44

a favore di [REDACTED]

a carico di

[REDACTED] nato a [REDACTED] – quota ½
[REDACTED] nata a [REDACTED] – quota ½

Beni colpiti per il diritto di proprietà della quota complessiva di 1/1:

Comune di Thiene (VI) N.C.E.U. Fg. 3 m.n. 1319 sub 1 graffato con il n.m. 1840

Comune di Thiene (VI) C.T. Fg. 3 n.m. 1421

TRASCRIZIONI:

Trascrizione di pignoramento in data 27.05.2022 ai n.ri 5872 R.G. – 4407 R.P.

Atto giudiziario in data 21.04.2022 Rep. n. 2161/2022 – Ufficiale Giudiziario di Vicenza – c.f. 80027200247

a favore di [REDACTED] -
quota 1/1

a carico di

[REDACTED] nato a [REDACTED] – quota ½
[REDACTED] nata a [REDACTED] – quota ½

Beni colpiti per il diritto di proprietà della quota complessiva di 1/1:

Comune di Thiene (VI) N.C.E.U. Fg. 3 m.n. 1319 sub 1 graffato con il n.m. 1840

Comune di Thiene (VI) C.T. Fg. 3 n.m. 1421

DIFFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Si

DIFFORMITA' CATASTALI DA REGOLARIZZARE

Si

9. VERIFICA SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati NON ricadono su suolo demaniale.

10. ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

I beni pignorati NON sono gravati da livelli, censo ad uso civico.

11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

L'unità residenziale si gestisce autonomamente.

Spese ordinarie annue di gestione o manutenzione	Nessuna
Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute	Nessuna
Spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla data della perizia	Nessuna
Spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla data della perizia (comprensive dei pregressi)	Nessuna
Eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato	Nessuna
Dotazioni condominiali	Nessuna

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

VALUTAZIONE:

A. Porzione di immobile di vecchio impianto di tipo bifamiliare a 3 piani fuori terra con soffitta e seminterrato sita nel Comune di Thiene (VI) in Via Guardino Colleoni n. 151 censita al N.C.E.U. Fg. 3 n.m. 1319 sub 1 graffato al n.m. 1840. Fabbricato annesso ad 1 livello con corte esclusiva.

B. Lotto di terreno di mq. catastali 412 sito nel Comune di Thiene (VI) identificato al C.T. Fg. 3 n.m. 1421 confinante con la corte esclusiva di ca. 62 mq. di pertinenza del fabbricato residenziale principale, e ad essa collegata a formare un unico lotto.

Metodo di valutazione:

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

Si ritiene che la destinazione attuale dei beni pignorati, considerata la localizzazione e la tipologia degli stessi (appartamento con box auto), sia la più naturale economicamente e la più redditizia.

Per poter utilizzare il metodo M.C.A. sono stati ricercati e reperiti beni simili che chiameremo COMPARABILI, identificati per tipologia edilizia e costruttiva dei quali conosciamo il prezzo di mercato per poter poi metterli a confronto con il bene che è oggetto di stima. Tali comparabili sono stati verificati, valutati e ritenuti affidabili.

Si specificano i termini che verranno utilizzati:

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”;

Inoltre, la “**SEL**” viene calcolata

comprendendo:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri e le colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, etc..) ed orizzontale (corridoi, disimpegno, etc..);
- i condotti verticali dell'aria o altro tipo;
- eventuali cabine, centrali termiche, sale impianti interne o contigue all'edificio;

non comprendendo:

- le rampe di accesso esterne non coperte;
- balconi, terrazze e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica;

con **"segmento di mercato"** viene definita, dopo una mirata analisi economica-estimativa, una precisa distinta parte dell'intero mercato immobiliare non ulteriormente divisibile, definito sulla base dei seguenti parametri:

- localizzazione;
- tipologia di contratto (compravendita, affitti, etc..);
- destinazione (abitazione, ufficio, etc..);
- tipologia immobiliare (terreni o fabbricati, nuovo o usato);
- tipologia edilizia (edificio multipiano, casa singola, etc..);
- dimensioni;
- caratteri della domanda e dell'offerta (privati, intermediari, società);
- forma di mercato (concorrenza monopolistica o oligopolio, etc..);
- livello del prezzo (riferimento temporale);
- numero degli scambi (individua la fase ciclica del mercato);
- rapporti mercantili;

con **"rapporto mercantile"** viene indicato "il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale".

Dopo aver effettuato le opportune verifiche e considerazioni ed aver eseguito i relativi conteggi, il sottoscritto esperto ha:

- analizzato e definito il "segmento di mercato" e i "rapporti mercantili";
- analizzato e definito sia qualitativamente che quantitativamente le caratteristiche dei beni Comparabili;
- calcolato le superfici commerciali (utilizzando la metodologia di rilievo SEL);
- analizzato e definito i "prezzi marginali".

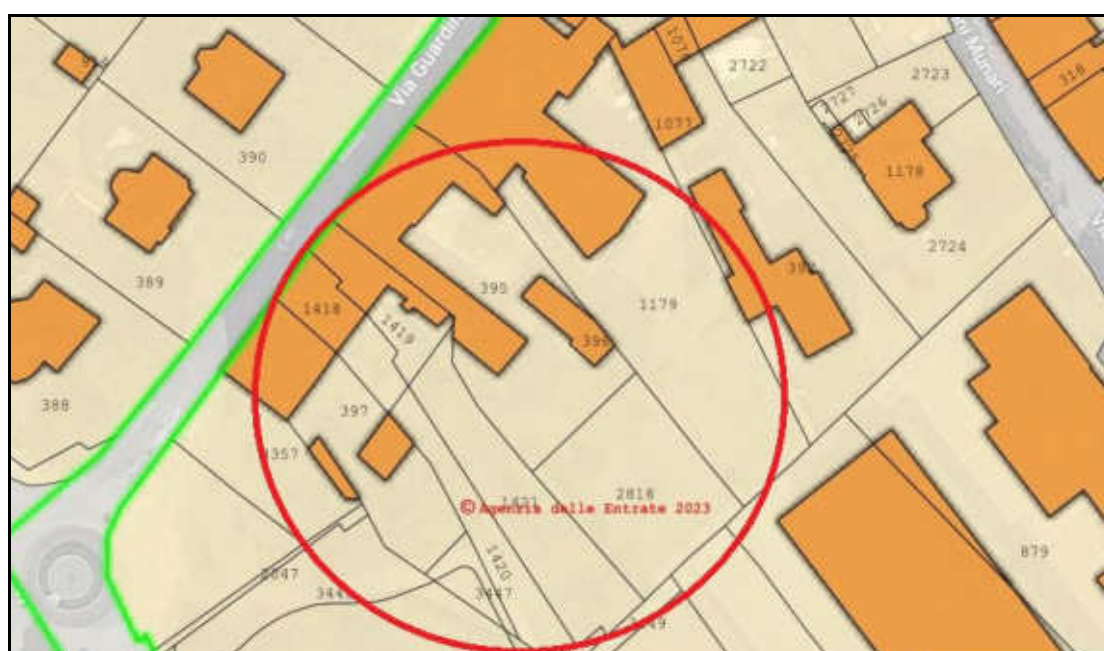
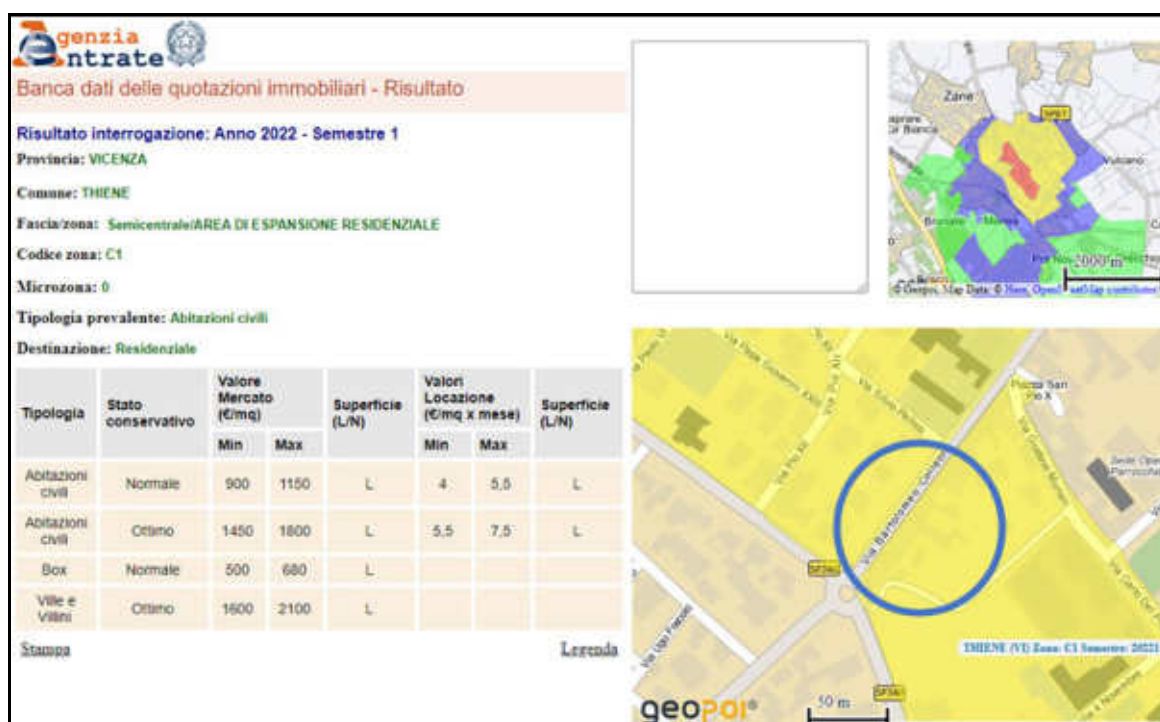
Il segmento di mercato a cui si è fatto riferimento è formato da costruzioni non di lusso a destinazione residenziale privata edificate ante '67 in parte successivamente ristrutturate. Nel comparto gli immobili presentano una discreta uniformità edilizia. Nel segmento di mercato sono stati rilevati 5 immobili simili per tipologia e di cui sono noti i prezzi.

Osservazione del mercato immobiliare

L'immobile in esame (Subject) è localizzato a THIENE in zona OMI C1 Semicentrale AREA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE a destinazione residenziale. I contratti ricercati sono le compravendite immobiliari, riferite a fabbricati di dimensioni medio - piccole ubicati fra il centro e la periferia del comune. Il mercato è quello del nuovo o dell'usato recente, la domanda è costituita da famiglie per cambio di abitazione o per alloggio da destinare a lavoratori e famiglie nuova abitazione.

Descrizione Subject e ricerca Immobili Comparabili

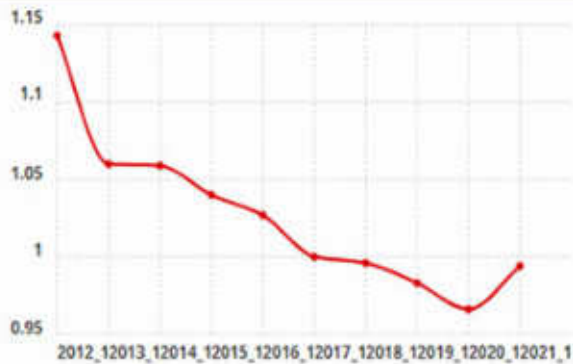
Si sono considerati **n. 5 comparabili** relativi ad atti di compravendita dell'ultimo anno e tutti corrispondenti alla tipologia catastale A/3. Il Subject e tutti i Comparabili sono ubicati nello stesso foglio 3 del Subject e nel limitrofo foglio 2, nel raggio di 500 mt. La divergenza calcolata fra i comparabili A - B - C - D - E è superiore al 5 %, quindi si è fatta la media aritmetica fra i prezzi corretti dei 4 comparabili A - B - C - D, la cui divergenza è inferiore al 5%, in base agli **Standard Internazionale di Valutazione IVS - EVS**.



Andamento Mercato Immobiliare Vicenza

ANDAMENTO QUOTAZIONI

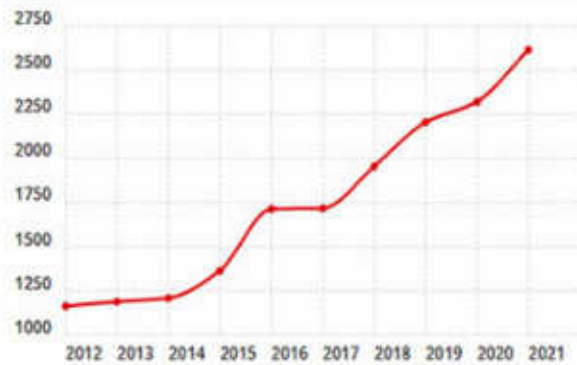
Quotazioni Residenziali Vicenza



Andamento vendite

Vendite Residenziali Vicenza

3° trimestre 2021



Andamento di Mercato dei prezzi degli immobili del **Thiene**, relativamente al segmento di mercato della tipologia appartamento di civile abitazione. Dal grafico si può notare negli ultimi anni un andamento costante dei prezzi. (Fonte Banca Dati Agenzia delle Entrate - Quotazioni OMI)

Storico Quotazioni Immobiliari di Via Guardino Colleoni, 151 - Thiene

Quotazioni Immobiliari medie di tutta la zona.

Quotazioni Immobiliari Thiene

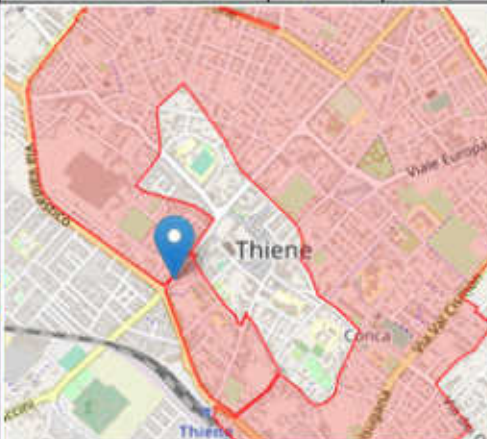


TASSO DI RENDIMENTO LORDO

Per calcolare il **tasso di rendimento lordo (TRL)**, necessario per attualizzare il più probabile valore di mercato, è stato calcolato usando i dati medi del Comune di **Thiene**, ricavati dalle quotazioni del Borsino Immobiliare. Della banca dati si è utilizzato il valore medio unitario di locazione e il valore medio commerciale per il segmento residenziale.

Abitazioni in stabili di 1° fascia <small>Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona</small>						
Valore minimo Euro 4,07	Valore medio Euro 4,72	Valore massimo Euro 5,36				
Abitazioni in stabili di fascia media <small>Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona</small>						
Valore minimo Euro 3,20	Valore medio Euro 3,71	Valore massimo Euro 4,22				
Abitazioni in stabili di 2° fascia <small>Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona</small>						
Valore minimo Euro 2,60	Valore medio Euro 3,20	Valore massimo Euro 3,81				
Ville & Villini <small>Quotazioni di Ville e Porzioni di villa</small>						
Valore minimo Euro 4,57	Valore medio Euro 5,55	Valore massimo Euro 6,52				
Abitazioni in stabili di 1° fascia <small>Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona</small>						
Valore minimo Euro 1.168	Valore medio Euro 1.350	Valore massimo Euro 1.532				
Abitazioni in stabili di fascia media <small>Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona</small>						
Valore minimo Euro 922	Valore medio Euro 1.067	Valore massimo Euro 1.211				
Abitazioni in stabili di 2° fascia <small>Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona</small>						
Valore minimo Euro 831	Valore medio Euro 965	Valore massimo Euro 1.099				
Ville & Villini <small>Quotazioni di Ville e Porzioni di villa</small>						
Valore minimo Euro 1.277	Valore medio Euro 1.556	Valore massimo Euro 1.836				

		Canone a m ² mensile	canone annuo a m ²
Abitazioni 1° fascia	€ 4,72	€ 56,64	
Abitazioni fascia media	€ 3,71	€ 44,52	
Abitazioni 2° fascia	€ 3,20	€ 38,40	
Ville e villini	€ 5,55	€ 66,60	
MEDIA	€ 4,30	€ 51,54	



		Valore a m ² di sup. commerciale SEL
Abitazioni 1° fascia	€ 1.350,00	
Abitazioni fascia media	€ 1.067,00	
Abitazioni 2° fascia	€ 965,00	
Ville e villini	€ 1.556,00	
MEDIA	€ 1.234,50	

Il **tasso di rendimento lordo (TRL)** è pertanto dato dal rapporto fra la media dei canoni annui unitari e la media dei valori di mercato unitari, relativi al segmento di mercato degli immobili RESIDENZIALI.

TASSO DI RENDIMENTO LORDO	=	Media Locazione	=	€ 51,54	4,175%
		Media Valore Mercato		€ 1.234,50	

IMMOBILE DA VALUTARE (SUBJECT)							
Comune di	THIENE		Ubicazione	via G. Colleoni	n. 151		
							
Descrizione	Unità residenziale		piano	S1-T-1-2-3	Edificato ante anno 1967		
Tipologia	Unità residenziale terra/cielo inserita in edificio a 4 piani e piano sottostrada. Unità composta da: ingresso, soggiorno, disimpegno e vano scale, pranzo, cucina, bagno e cantina. Disimpegno, bagno, ripostiglio, corridoio e 2 camere al piano primo. Disimpegno, bagno e 2 camere al piano secondo. Soffitta al piano terzo. Cantina al piano sottostrada. Corte esclusiva.						
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Sub - Autorim.	Altro	
	THIENE	3	1319	cat. A/3 – Sub 1 graffato 1840		mapp. 1421 semin arbor di 412 mq	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					4	
Superficie commerciale subject	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
	Sup. principale		SUP	269,03	100%	269,03	Quantitativa
	Balconi-portico		BAL	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Taverna/lavanderia		TAV	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Soffitta		SOF	32,30	50%	16,15	Quantitativa
	Cantina		CAN	46,61	50%	23,31	Quantitativa
	Autorimessa		AUT	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Posto auto coperto		PAC	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO	62,00	10%	6,20	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO	412,00	2%	8,24	Quantitativa
	Att. di Prest. Energ. APE**		APE				Qualitativa
	Affacci		AFF			2	Qualitativa
Superficie commerciale					322,93	Mq.	
Provenienza dato	Atto di compravendita del 30.04.1999 rep. n. 6.481 e racc. n. 842 Notaio GIUSEPPE MURARO - Vicenza (VI)						
Data formazione prezzo	02/01/2023						
Bagni in dotazione	n. 3						

IMMOBILE COMPARABILE -A-							
Comune di	THIENE		Ubicazione	via S. Maria Dell'Olmo		n. 22	
							
Descrizione	Unità residenziale		piano	S1 - 1	Edificato l.e. anno 10.06.1967 Agibilità in data 01.07.1970		
Tipologia	L'appartamento si trova al piano primo di una palazzina residenziale con cortile e scala esterna esclusiva; è composto da ingresso, cucina, soggiorno, corridoio, 3 camere, bagno e 2 poggiali. Al piano sottostrada, con accesso dalla corte condominiale, cantina e autorimessa esclusiva. (Quote proporzionali delle parti comuni ed indivisibili del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile)						
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Sub - Autorim.	Altro	
	THIENE	2	395	sub 4 cat. A/3	Sub 6 cat. C/6		
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					3	
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
	Sup. principale		SUP	104,00	100%	104,00	Quantitativa
	Balconi-terrazzi		BAL	12,00	30%	3,60	Quantitativa
	Taverna/lavanderia		TAV	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Soffitta		SOF	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Cantina		CAN	20,00	50%	10,00	Quantitativa
	Autorimessa		AUT	15,00	50%	7,50	Quantitativa
	Posto auto coperto		PAC	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Att. di Prest. Energ. APE**		APE			G	Qualitativa
Affacci		AFF			3	Qualitativa	
				Superficie commerciale		125,10	Mq.
Provenienza dato	Atto di compravendita del 25.01.2022 Rep. 501 – racc. 437 Notaio LORENZO PARISI – in Thiene (VI)						
Data formazione prezzo	25/01/2022						
Bagni dotazione	n. 1						
Prezzo di vendita	€ 70.000,00		(euro settantamila/00)				

IMMOBILE COMPARABILE -B-						
Comune di	THIENE		Ubicazione	via Gustavo Munari		n. 39
						
Descrizione	Unità residenziale		piano	T - 2 - 3	Edificato ante 67 c.e. 2002 Agibilità in data 13.12.2006	
Tipologia	Appartamento al piano secondo e terzo di un piccolo condominio con annessa autorimessa al piano terra. Accesso dal vano scala e ascensore comune. E' composto da ingresso, soggiorno-cucina, disimpegno e camera; tramite scala a chiocciola si sale al terzo piano che dispone di bagno, camera e ripostiglio. (Quote proporzionali delle parti comuni ed indivisibili del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile)					
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Autorimessa	Altro
	THIENE	3	316	Sub 17 cat. A/3	Sub 9 cat. C/6	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					5
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	91,56	100%	91,56	Quantitativa
	Balconi-terrazzi	BAL	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Taverna/lavanderia	TAV	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Soffitta	SOF	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Cantina	CAN	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	20,14	50%	10,07	Quantitativa
	Posto auto coperto	PAC	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Att. di Prest. Energ. APE**	APE			F	Qualitativa
Affacci	AFF			1	Qualitativa	
Superficie commerciale					101,63	Mq.
Provenienza dato	Atto di compravendita del 28.03.2022 Rep. 73.443 – racc. 37.264 Notaio GIANFRANCO DI MARCO – in Vicenza (VI)					
Data formazione prezzo	28/03/2022					
Bagni in dotazione	n. 2					
Prezzo di vendita	€ 91.000,00		(euro novantunomila/00)			

IMMOBILE COMPARABILE - C-

Comune di	THIENE		Ubicazione	via Monte Pasubio	n. 16	
						
Descrizione	Unità residenziale		piano	T - 1 - 2	Edificato ante 67 c.e. 1991 Agibilità in data 18.05.1995	
Tipologia	Unità residenziale terra/cielo inserita in edificio su 3 piani con corte esclusiva. Unità composta da: ingresso , soggiorno, disimpegno, vano scale e cucina. Disimpegno, bagno, ripostiglio, corridoio e 2 camere al piano primo. Disimpegno, ripostiglio e 2 camere al piano secondo. (Quote proporzionali delle parti comuni ed indivisibili del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile)					
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Autorimessa Altro	
	THIENE	2	603	cat. A/3		
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo				3	
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	114,95	100%	114,95	Quantitativa
	Balconi-portico	BAL	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Taverna/lavanderia	TAV	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Soffitta	SOF	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Cantina	CAN	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Posto auto coperto	PAC	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	114,95	10%	11,50	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	35,05	2%	0,70	Quantitativa
	Att. di Prest. Energ. APE**	APE			F	Qualitativa
Affacci	AFF			2	Qualitativa	
Superficie commerciale					127,15	Mq.
Provenienza dato	Atto di compravendita del 28.03.2022 Rep. 572 – racc. 497 Notaio LORENZO PARISI – in Thiene (VI)					
Data formazione prezzo	28/03/2022					
Bagni in dotazione	n. 1					
Prezzo di vendita	€ 70.000,00		(euro settantamila/00)			

IMMOBILE COMPARABILE – D -

Comune di	THIENE	Ubicazione	via G. Colleoni	n.139			
							
Descrizione	Unità residenziale	piano	S1 - T	Edificato ante 67 c.e. 1999 Agibilità in data 26.02.2001			
Tipologia	Appartamento al piano terra con annessa autorimessa al piano interrato comunicante con l'atrio comune. Accesso direttamente dalla via pubblica è composta da ingresso, cucina, soggiorno, camera, bagno e ripostiglio. (Quote proporzionali delle parti comuni ed indivisibili del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile)						
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Sub - Autorim.	Altro	
	THIENE	3	1179	Sub 37 cat. A/3	Sub 26 cat. C/6		
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo			4			
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
	Sup. principale		SUP	62,00	100%	62,00	Quantitativa
	Balconi-terrazzi		BAL	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Taverna/lavanderia		TAV	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Soffitta		SOF	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Cantina		CAN	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa		AUT	16,50	50%	8,25	Quantitativa
	Posto auto coperto		PAC	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Att. di Prest. Energ. APE**		APE			F	Qualitativa
	Affacci		AFF			2	Qualitativa
Superficie commerciale					70,25	Mq.	
Provenienza dato	Atto di compravendita del 18.04.2021 Rep. 251 – racc. 220 Notaio LORENZO PARISI – in Thiene (VI)						
Data formazione prezzo	12/04/2021						
Bagni in dotazione	n. 1						
Prezzo di vendita	€ 50.000,00		(euro cinquantamila/00)				

IMMOBILE COMPARABILE – E -

Comune di	THIENE	Ubicazione	via Alessandro Manzoni	n. 15		
						
Descrizione	Unità residenziale	piano	T - 1 - 2	Edificato l.e. 1955 - 1965 Agibilità in data 11.02.1966		
Tipologia	Abitazione singola articolata su tre livelli fuori terra con scoperto di pertinenza esclusiva che circonda il fabbricato. Attualmente è chiusa e in pessimo stato di conservazione.					
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Sub - Autorim.	Altro
	THIENE	2	820	cat. A/3		
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo			1		
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo	SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
	Sup. principale	SUP	178,30	100%	178,30	Quantitativa
	Balconi-terrazzi	BAL	8,00	30%	2,40	Quantitativa
	Taverna/lavanderia	TAV	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Soffitta	SOF	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Cantina	CAN	65,70	50%	32,85	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Posto auto coperto	PAC	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	102,20	10%	10,22	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Att. di Prest. Energ. APE**	APE			G	Qualitativa
	Affacci	AFF			4	Qualitativa
Superficie commerciale				223,77	Mq.	
Provenienza dato	Atto di compravendita del 25.05.2022 Rep. 624 – racc. 542 Notaio LORENZO PARISI – in Thiene (VI)					
Data formazione prezzo	25/05/2022					
Bagni in dotazione	n. 2					
Prezzo di vendita	€ 50.000,00	(euro cinquantamila/00)				

TABELLA DEI DATI

LOCALIZZAZIONE	COMUNE	THIENE			via G. Colleoni		n 151
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D	Comparabile E	Subject	
							
	V. S. Maria Dell'Olmo 22	V. Gustavo Munari 39	V. Monte Pasubio 16	V. G. Colleoni 139	V. Alessandro Manzoni 15	V. G. Colleoni 151	
Prezzo totale (euro)	€ 70.000,00	€ 91.000,00	€ 70.000,00	€ 50.000,00	€ 50.000,00		
Data (mesi)	25/01/2022	28/03/2022	28/03/2022	12/04/2021	25/05/2022	02/01/2023	
Superficie principale (m ²) SEL	104,00	91,56	114,95	62,00	178,30	269,03	
Balconi Portico (m ²)	12,00	0,00	0,00	0,00	8,00	0,00	
Taverna/Lavanderia (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Soffitta (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	32,30	
Cantina (m ²)	20,00	0,00	0,00	0,00	65,70	46,61	
Autorimessa (m ²)	15,00	20,14	0,00	16,50	0,00	0,00	
Posto auto coperto (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
giardino (m ²) 10%	0,00	0,00	114,95	0,00	102,20	62,00	
giardino (m ²) 2%	0,00	0,00	35,05	0,00	0,00	412,00	
Bagni	1	2	1	1	2	3	
Livello di piano (n)	S1 - 1	T - 2 - 3	T - 1 - 2	S1 - T	T - 1 - 2	S1-T-1-2-3	
Stato di manutenzione (n)*	3	5	3	4	1	4	
Att. di Prest. Energ. APE**	G	F	F	F	G	0	
Qualitativa 2 N. AFFACCI	3	1	2	2	4	2	
Superficie commerciale	125,10	101,63	127,15	70,25	223,77	322,93	
* insufficiente=1 sufficiente=2 discreto=3 buono=4 ottimo=5							
** G = 1 F = 2 E = 3 D = 4 C = 5 B = 6 A1 = 7 A2 = 8 A3 = 9 A4 = 10							

ANALISI PREZZI MARGINALI

Prezzo data A	-€ 64,17	euro/mese	
Prezzo data B	-€ 83,42	euro/mese	
Prezzo data C	-€ 64,17	euro/mese	
Prezzo data D	-€ 45,83	euro/mese	
Prezzo data E	-€ 45,83	euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 559,55	euro/m ²	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. B	€ 895,40	euro/m ²	€ 550,55
Prezzo sup. princ. C	€ 550,55	euro/m ²	SEL
Prezzo sup. princ. D	€ 711,74	euro/m ²	
Prezzo sup. princ. E	€ 223,44	euro/m ²	
Prezzo LIV PIANO. A	€ 700,00	euro/piano	
Prezzo LIV PIANO. B	€ 910,00	euro/piano	
Prezzo LIV PIANO. C	€ 700,00	euro/piano	
Prezzo LIV PIANO. D	€ 500,00	euro/piano	
Prezzo LIV PIANO. E	€ 500,00	euro/piano	
Prezzo balconi/portico	€ 165,16	euro/m ²	
Prezzo taverna/lavanderia	€ 275,27	euro/m ²	
Prezzo soffitta	€ 275,27	euro/m ²	
Prezzo cantina	€ 275,27	euro/m ²	
Prezzo autorimessa	€ 275,27	euro/m ²	
Prezzo posto auto coperto	€ 165,16	euro/m ²	
Prezzo Giardino 10%	€ 55,05	euro/m ²	
Prezzo Giardino 2%	€ 11,01	euro/m ²	
Stato di manutenzione	€ 15.000,00		
Bagno	€ 8.000,00		
Condizionatore	€ 3.000,00		

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto										Subject
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		Comparabile D		Comparabile E		
Prezzo totale (euro)		€ 70.000,00		€ 91.000,00		€ 70.000,00		€ 50.000,00		€ 50.000,00	-
Data (mesi)	11,40	-€ 731,50	9,33	-€ 778,56	9,33	-€ 598,89	21,00	-€ 962,50	7,40	-€ 339,17	
Superficie principale (m²)	104,00	€ 90.856,97	91,56	€ 97.705,79	114,95	€ 84.828,46	62,00	€ 113.979,99	178,30	€ 49.951,24	269,0
Balconi/portico (m²)	12,00	-€ 1.981,97	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	8,00	-€ 1.321,32	0,00
Taverna/lavanderia (m²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Soffitta (m²)	0,00	€ 8.891,35	0,00	€ 8.891,35	0,00	€ 8.891,35	0,00	€ 8.891,35	0,00	€ 8.891,35	32,30
Cantina (m²)	20,00	€ 7.325,04	0,00	€ 12.830,53	0,00	€ 12.830,53	0,00	€ 12.830,53	65,70	-€ 5.254,98	46,61
Autorimessa (m²)	15,00	-€ 4.129,11	20,14	-€ 5.544,02	0,00	€ 0,00	16,50	-€ 4.542,02	0,00	€ 0,00	0,00
Posto auto coperto (m²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Giardino (m²) 10%	0,00	€ 3.413,40	0,00	€ 3.413,40	114,95	-€ 2.915,15	0,00	€ 3.413,40	102,20	-€ 2.213,20	62,00
Giardino (m²) 2%	0,00	€ 4.536,52	0,00	€ 4.536,52	35,05	€ 4.150,58	0,0	€ 4.536,52	0,00	€ 4.536,52	412,0
Bagni *	1	€ 6.000,00	2	€ 3.000,00	1	€ 6.000,00	1	€ 6.000,00	2	€ 3.000,00	3
Stato di manutenzione (n)	3	€ 15.000,00	5	-€ 15.000,00	3	€ 15.000,00	4	€ 0,00	1	€ 45.000,00	4
Livello di piano	1	-€ 700,00	2	-€ 1.820,00	1	-€ 700,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Att. di Prest. Energ. APE**	G		F		F		F		G		0
N AFFACCI	3		1		2		2		2		2
		€ 198.480,70		€ 198.235,01		€ 197.486,88		€ 194.147,26		€ 152.250,44	

VALORE MEDIO MCA fra i comparabili A - B - C - D - E	non compar.	DIVERGENZA	30,4%
Valore unitario €/m²		FALSO	<5%

VALORE MEDIO MCA fra i comparabili A - B - C - D	€ 197.087,46	DIVERGENZA	2,2%
Valore unitario €/m²	€ 610,32	VERO	<5%

* si è considerato una durata	40	e vetustà anni	25
** G=1 F=2 E=3 D=4 C=5 B=6 A1=7 A2=8 A3=9 A4=10			

VALORE DI MERCATO

CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO

Premesso che il metodo di stima, è il processo logico con il quale il perito giunge alla formulazione del giudizio del più probabile valore, esso è unico e consiste nel confronto del bene da stimare con altri beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dei quali sia stato possibile accertare i prezzi reali di mercato o i costi di produzione. Il giudizio di stima può essere articolato in quattro fasi: premessa, descrizione, valutazione e conclusioni finali.

La Valutazione può essere fatta con procedimento analitico, tramite la capitalizzazione del reddito, oppure con procedimento pluriparametrica mediante gli IVS. Si è determinato quindi il valore ordinario che rappresenta il valore statistico medio. Successivamente tale valore potrà essere corretto, mediante dei coefficienti di correzione, per la presenza di comodi o scomodi particolari che eccedono l'ordinarietà, arrivando quindi a determinare il valore ordinario corretto. In ultima analisi andranno valutate eventuali aggiunte e/o detrazioni che dipendono dall'esistenza di elementi di straordinarietà, non considerati nelle precedenti fasi della stima, ma suscettibili di essere separatamente valutati. Tra le più probabili cause di aggiunta, particolari dotazioni; mentre tra le più probabili cause di detrazione, spese straordinarie di manutenzione, mancanza di dotazione di impianti ordinari, irregolarità edilizie, servitù, ipoteche, redditi transitori inferiori all'ordinario. Valutati questi ulteriori elementi si determina quindi il valore reale mercantile

$$V_m = V_{\text{ordinario}} + \text{Aggiunte} - \text{Detrazioni}$$

Sup. comm.	Valore Ordinario =	
322,93	Sub 1 cat. A/3 graffato al mapp.1840 mapp. 1421 di 412 mq	€ 197.087,46

AGGIUNTE		
	€	-
	€	-
Totale =	€	-

DETRAZIONI		
	€	-
	€	-
Totale =	€	-

Valore di Mercato =	€	197.087,46
---------------------	---	------------

arrotondato a	€	197.100,00
---------------	---	-------------------

euro centonovantasettemilcento/00

IMMOBILI AGGIUDICATI 2014 - 2022

THIENE ABITATIVO

RGE n°	Tipologia Immobile	Prezzo Perizia	Numero Esperimenti	Data Asta	Prezzo di Aggiudicazione	P/V
52/2014	Abitativo	€ 59.500,00	14	08/02/2018 09:00	€ 39.000,00	65,55%
52/2014	Abitativo	€ 59.500,00	14	08/02/2018 09:30	€ 39.500,00	66,39%
52/2014	Abitativo	€ 97.750,00	14	08/02/2018 10:00	€ 62.700,00	64,14%
52/2014	Abitativo	€ 59.500,00	14	08/02/2018 11:00	€ 42.500,00	71,43%
52/2014	Abitativo	€ 76.500,00	10	14/07/2017 17:30	€ 51.000,00	66,67%
					Media	66,83%
400/2007	Abitativo	€ 190.000,00	8	09/07/2015 10:10	€ 40.000,00	21,05%
400/2007	Abitativo	€ 220.000,00	8	09/07/2015 10:10	€ 45.000,00	20,45%
343/2008	Abitativo	€ 14.233,61	8	16/03/2016 10:30	€ 1.350,00	9,48%
343/2008	Abitativo	€ 120.575,00	8	16/03/2016 10:30	€ 15.500,00	12,86%
475/2007	Abitativo	€ 56.500,00	8	17/01/2017 10:45	€ 10.200,00	18,05%
26/2010	Abitativo	€ 107.800,00	8	28/04/2016 10:55	€ 37.000,00	34,32%
					Media	19,37%
343/2008	Abitativo	€ 46.195,80	7	03/12/2015 11:20	€ 7.500,00	16,24%
283/2011	Abitativo	€ 91.597,85	7	09/11/2017 15:00	€ 40.500,00	44,22%
4/2011	Abitativo	€ 101.414,40	7	19/10/2017 10:25	€ 40.150,00	39,59%
4/2011	Abitativo	€ 53.925,00	7	19/10/2017 10:25	€ 19.750,00	36,62%
601/2011	Abitativo	€ 189.135,00	7	24/01/2018 10:10	€ 68.500,00	36,22%
68/2008	Abitativo	€ 4.313.000,00	7	24/06/2014 11:50	€ 1.600.000,00	37,10%
322/2009	Abitativo	€ 165.165,64	7	27/10/2015 10:15	€ 36.900,00	22,34%
					Media	33,19%
309/2010	Abitativo	€ 69.500,00	6	02/02/2016 10:05	€ 19.500,00	28,06%
52/2014	Abitativo	€ 93.500,00	6	02/03/2017 15:00	€ 73.000,00	78,07%
79/2007	Abitativo	€ 88.060,00	6	04/03/2014 11:57	€ 31.000,00	35,20%
395/2010	Abitativo	€ 138.605,15	6	05/05/2017 10:15	€ 45.000,00	32,47%
318/2011	Abitativo	€ 150.000,00	6	06/07/2017 09:50	€ 46.000,00	30,67%
71/2012	Abitativo	€ 261.546,45	6	07/05/2019 10:00	€ 52.000,00	19,88%
319/2009	Abitativo	€ 108.290,00	6	11/01/2017 15:30	€ 23.703,13	21,89%
601/2011	Abitativo	€ 221.680,00	6	12/10/2017 10:15	€ 121.000,00	54,58%
161/2009	Abitativo	€ 93.489,38	6	21/01/2016 10:45	€ 26.500,00	28,35%
740/2011	Abitativo	€ 77.166,83	6	21/06/2017 10:15	€ 17.000,00	22,03%
632/2010	Abitativo	€ 92.816,40	6	22/03/2017 09:55	€ 29.000,00	31,24%
522/2010	Abitativo	€ 67.150,00	6	23/02/2017 12:30	€ 32.000,00	47,65%
174/2009	Abitativo	€ 144.953,90	6	24/05/2016 11:10	€ 31.875,00	21,99%
437/2008	Abitativo	€ 189.123,85	6	25/01/2017 09:50	€ 41.175,00	21,77%
10/2011	Abitativo	€ 72.760,00	6	25/10/2017 10:50	€ 25.000,00	34,36%
442/2010	Abitativo	€ 213.491,30	6	26/05/2016 10:25	€ 47.000,00	22,01%
272/2010	Abitativo	€ 121.125,48	6	26/05/2016 10:35	€ 25.500,00	21,05%
160/2010	Abitativo	€ 112.300,00	6	27/10/2016 11:00	€ 23.000,00	20,48%
					Media	31,76%
240/2010	Abitativo	€ 76.298,22	5	02/03/2017 10:20	€ 36.675,00	48,07%
450/2011	Abitativo	€ 128.012,20	5	04/05/2018 15:30	€ 45.000,00	35,15%
594/2010	Abitativo	€ 110.090,79	5	04/11/2016 15:00	€ 55.000,00	49,96%

529/2011	Abitativo	€ 112.838,18	5	06/11/2018 11:10	€ 44.500,00	39,44%
61/2009	Abitativo	€ 184.725,00	5	07/07/2015 11:10	€ 80.300,00	43,47%
583/2011	Abitativo	€ 140.000,00	5	15/09/2016 11:35	€ 33.750,00	24,11%
7/2011	Abitativo	€ 132.260,00	5	15/09/2016 11:50	€ 43.500,00	32,89%
263/2011	Abitativo	€ 74.948,14	5	24/01/2017 15:00	€ 22.306,64	29,76%
345/2011	Abitativo	€ 133.179,85	5	24/01/2017 15:30	€ 41.300,00	31,01%
47/2011	Abitativo	€ 62.370,00	5	24/01/2018 10:20	€ 21.000,00	33,67%
633/2011	Abitativo	€ 110.253,75	5	24/02/2017 09:50	€ 36.000,00	32,65%
123/2014	Abitativo	€ 101.600,00	5	25/01/2018 15:30	€ 24.110,25	23,73%
58/2008	Abitativo	€ 91.739,63	5	25/10/2016 09:35	€ 34.600,00	37,72%
641/2011	Abitativo	€ 109.389,00	5	27/07/2017 09:45	€ 23.500,00	21,48%
149/2012	Abitativo	€ 124.120,25	5	28/09/2017 10:10	€ 46.000,00	37,06%
					Media	34,68%
723/2014	Abitativo	€ 100.000,00	4	04/06/2019 14:30	€ 45.000,00	45,00%
124/2006	Abitativo	€ 112.860,00	4	08/02/2018 09:45	€ 58.000,00	51,39%
124/2006	Abitativo	€ 123.187,50	4	08/02/2018 09:45	€ 50.000,00	40,59%
164/2012	Abitativo	€ 62.687,50	4	10/05/2017 10:55	€ 28.000,00	44,67%
204/2011	Abitativo	€ 34.775,00	4	12/04/2017 09:45	€ 20.000,00	57,51%
98/2010	Abitativo	€ 77.091,00	4	16/02/2016 11:00	€ 35.000,00	45,40%
474/2011	Abitativo	€ 110.700,00	4	22/11/2016 10:40	€ 53.300,00	48,15%
639/2011	Abitativo	€ 81.600,00	4	23/02/2018 10:45	€ 49.500,00	60,66%
65/2010	Abitativo	€ 96.000,00	4	25/07/2019 09:50	€ 47.000,00	48,96%
139/1991	Abitativo	€ 336.143,01	4	28/11/2017 09:55	€ 134.000,00	39,86%
500/2019	Abitativo	€ 344.000,00	4	28/12/2021 09:00	€ 157.000,00	45,64%
493/2009	Abitativo	€ 107.865,00	4	29/09/2015 11:35	€ 56.000,00	51,92%
					Media	48,31%
681/2014	Abitativo	€ 512.000,00	3	01/10/2018 09:30	€ 216.000,00	42,19%
681/2012	Abitativo	€ 44.000,00	3	02/03/2017 15:00	€ 19.100,00	43,41%
357/2012	Abitativo	€ 102.510,00	3	03/02/2017 10:45	€ 48.000,00	46,82%
2/2013	Abitativo	€ 75.000,00	3	04/10/2017 10:00	€ 41.000,00	54,67%
632/2014	Abitativo	€ 73.000,00	3	05/07/2018 11:00	€ 35.500,00	48,63%
245/2011	Abitativo	€ 88.000,00	3	05/07/2018 16:00	€ 35.473,50	40,31%
43/2017	Abitativo	€ 48.500,00	3	06/11/2019 15:00	€ 47.000,00	96,91%
43/2017	Abitativo	€ 74.700,00	3	06/11/2019 15:00	€ 68.000,00	91,03%
504/2016	Abitativo	€ 123.000,00	3	08/11/2021 10:00	€ 22.800,00	18,54%
504/2016	Abitativo	€ 55.900,00	3	08/11/2021 11:30	€ 19.100,00	34,17%
504/2016	Abitativo	€ 64.000,00	3	08/11/2021 12:15	€ 23.000,00	35,94%
3/2012	Abitativo	€ 75.735,00	3	10/05/2016 10:35	€ 37.000,00	48,85%
133/2015	Abitativo	€ 128.000,00	3	10/07/2019 11:00	€ 76.500,00	59,77%
652/2013	Abitativo	€ 72.250,00	3	11/05/2017 10:20	€ 30.700,00	42,49%
119/2013	Abitativo	€ 125.000,00	3	11/05/2017 15:30	€ 71.000,00	56,80%
417/2014	Abitativo	€ 78.000,00	3	12/01/2018 10:00	€ 39.200,00	50,26%
719/2013	Abitativo	€ 98.743,00	3	12/01/2018 15:30	€ 37.500,00	37,98%
209/2014	Abitativo	€ 55.000,00	3	14/03/2018 09:45	€ 28.500,00	51,82%
433/2012	Abitativo	€ 143.000,00	3	16/12/2016 09:55	€ 74.000,00	51,75%
604/2011	Abitativo	€ 87.800,00	3	17/03/2016 11:40	€ 51.500,00	58,66%
580/2015	Abitativo	€ 295.000,00	3	17/03/2020 15:00	€ 139.000,00	47,12%
54/2015	Abitativo	€ 72.000,00	3	18/07/2017 14:00	€ 46.000,00	63,89%

54/2015	Abitativo	€ 67.000,00	3	18/07/2017 14:00	€ 50.250,00	75,00%
54/2015	Abitativo	€ 67.000,00	3	18/07/2017 14:00	€ 50.300,00	75,07%
54/2015	Abitativo	€ 68.850,00	3	18/07/2017 14:00	€ 62.000,00	90,05%
590/2014	Abitativo	€ 566.000,00	3	22/07/2020 15:30	€ 199.500,00	35,25%
209/2018	Abitativo	€ 61.100,00	3	22/10/2020 12:20	€ 71.500,00	117,02%
147/2018	Abitativo	€ 298.000,00	3	22/10/2021 10:00	€ 218.000,00	73,15%
72/2014	Abitativo	€ 54.288,18	3	23/07/2018 12:00	€ 47.000,00	86,58%
416/2013	Abitativo	€ 66.600,00	3	23/10/2017 17:00	€ 28.100,00	42,19%
571/2014	Abitativo	€ 79.600,00	3	25/03/2022 13:00	€ 58.000,00	72,86%
161/2010	Abitativo	€ 231.000,00	3	26/09/2017 10:55	€ 109.100,00	47,23%
586/2010	Abitativo	€ 110.000,00	3	27/11/2014 11:40	€ 61.900,00	56,27%
587/2010	Abitativo	€ 252.000,00	3	27/11/2014 12:00	€ 137.200,00	54,44%
256/2015	Abitativo	€ 182.000,00	3	28/02/2020 13:00	€ 178.000,00	97,80%
369/2011	Abitativo	€ 110.000,00	3	30/09/2015 10:20	€ 59.900,00	54,45%
404/2014	Abitativo	€ 60.095,00	3	30/10/2018 09:00	€ 40.000,00	66,56%
					Media	58,54%
52/2014	Abitativo	€ 59.500,00	2	01/03/2019 17:00	€ 58.000,00	97,48%
414/2009	Abitativo	€ 78.400,00	2	03/05/2018 15:00	€ 50.500,00	64,41%
204/2011	Abitativo	€ 163.300,00	2	05/04/2016 11:00	€ 115.000,00	70,42%
711/2013	Abitativo	€ 74.864,10	2	07/02/2018 10:30	€ 36.600,00	48,89%
98/2015	Abitativo	€ 99.000,00	2	08/02/2018 17:00	€ 62.500,00	63,13%
455/2015	Abitativo	€ 71.600,00	2	09/03/2018 12:20	€ 40.000,00	55,87%
291/2016	Abitativo	€ 60.536,00	2	09/10/2020 11:30	€ 34.600,00	57,16%
601/2013	Abitativo	€ 38.000,00	2	12/06/2017 10:00	€ 26.500,00	69,74%
228/2012	Abitativo	€ 52.800,00	2	12/07/2019 10:10	€ 29.700,00	56,25%
56/2013	Abitativo	€ 53.000,00	2	12/10/2017 10:30	€ 30.000,00	56,60%
388/2020	Abitativo	€ 78.000,00	2	14/04/2022 09:00	€ 43.875,00	56,25%
435/2012	Abitativo	€ 83.300,00	2	16/02/2017 11:35	€ 72.000,00	86,43%
242/2015	Abitativo	€ 64.000,00	2	16/02/2018 14:20	€ 48.000,00	75,00%
447/2015	Abitativo	€ 77.000,00	2	16/09/2021 14:30	€ 50.000,00	64,94%
800/2017	Abitativo	€ 107.800,00	2	18/01/2021 10:00	€ 81.500,00	75,60%
573/2014	Abitativo	€ 164.600,00	2	20/10/2017 15:30	€ 140.000,00	85,05%
399/2014	Abitativo	€ 91.000,00	2	21/02/2018 12:00	€ 51.187,50	56,25%
592/2013	Abitativo	€ 40.000,00	2	22/02/2018 17:00	€ 22.500,00	56,25%
700/2011	Abitativo	€ 78.974,00	2	22/04/2016 16:00	€ 53.437,50	67,66%
492/2016	Abitativo	€ 72.300,00	2	22/07/2020 09:30	€ 67.000,00	92,67%
426/2015	Abitativo	€ 186.021,00	2	22/09/2021 15:00	€ 140.000,00	75,26%
445/2014	Abitativo	€ 44.965,00	2	22/10/2018 09:30	€ 26.000,00	57,82%
150/2015	Abitativo	€ 25.000,00	2	22/11/2018 09:25	€ 28.000,00	112,00%
267/2009	Abitativo	€ 112.676,00	2	24/02/2015 10:00	€ 150.000,00	133,13%
789/2012	Abitativo	€ 69.000,00	2	25/01/2017 10:10	€ 39.000,00	56,52%
585/2018	Abitativo	€ 65.400,00	2	25/03/2021 15:30	€ 50.500,00	77,22%
504/2016	Abitativo	€ 116.000,00	2	26/07/2021 10:15	€ 55.700,00	48,02%
170/2020	Abitativo	€ 65.050,00	2	28/10/2021 15:30	€ 51.000,00	78,40%
54/2015	Abitativo	€ 84.000,00	2	31/10/2016 14:00	€ 63.500,00	75,60%
					Media	71,38%
695/2016	Abitativo	€ 55.100,00	1	01/12/2021 15:00	€ 68.000,00	123,41%
570/2017	Abitativo	€ 75.000,00	1	02/10/2020 11:30	€ 57.250,00	76,33%

168/2017	Abitativo	€ 56.280,00	1	04/12/2019 15:00	€ 52.000,00	92,40%
67/2017	Abitativo	€ 28.500,00	1	05/12/2019 16:00	€ 36.000,00	126,32%
369/2013	Abitativo	€ 31.000,00	1	06/04/2017 12:00	€ 25.000,00	80,65%
175/2015	Abitativo	€ 45.050,00	1	09/01/2019 15:00	€ 35.500,00	78,80%
288/2015	Abitativo	€ 50.000,00	1	10/01/2019 09:30	€ 37.500,00	75,00%
323/2018	Abitativo	€ 54.740,00	1	11/01/2021 11:00	€ 41.055,00	75,00%
549/2017	Abitativo	€ 162.500,00	1	11/09/2020 13:00	€ 132.000,00	81,23%
32/2018	Abitativo	€ 171.500,00	1	11/12/2019 11:00	€ 120.000,00	69,97%
173/2013	Abitativo	€ 42.000,00	1	14/02/2017 16:30	€ 31.600,00	75,24%
504/2016	Abitativo	€ 67.000,00	1	14/04/2021 09:15	€ 42.000,00	62,69%
23/2020	Abitativo	€ 175.000,00	1	14/09/2021 15:00	€ 150.000,00	85,71%
769/2012	Abitativo	€ 453.000,00	1	16/09/2016 18:00	€ 323.000,00	71,30%
709/2014	Abitativo	€ 52.000,00	1	16/11/2017 14:30	€ 39.000,00	75,00%
525/2015	Abitativo	€ 66.000,00	1	17/10/2018 10:30	€ 50.001,00	75,76%
517/2014	Abitativo	€ 551.817,00	1	18/10/2017 16:00	€ 351.750,00	63,74%
517/2014	Abitativo	€ 149.656,00	1	18/10/2017 16:00	€ 113.000,00	75,51%
144/2018	Abitativo	€ 95.342,91	1	19/11/2019 09:30	€ 96.000,00	100,69%
144/2018	Abitativo	€ 69.050,54	1	19/11/2019 09:30	€ 83.000,00	120,20%
144/2018	Abitativo	€ 79.020,16	1	19/11/2019 09:30	€ 92.000,00	116,43%
9499/2015	Abitativo	€ 139.750,00	1	19/12/2018 10:15	€ 104.850,00	75,03%
580/2017	Abitativo	€ 110.800,00	1	20/01/2022 12:30	€ 83.100,00	75,00%
580/2017	Abitativo	€ 46.800,00	1	20/01/2022 14:00	€ 45.000,00	96,15%
343/2012	Abitativo	€ 203.000,00	1	20/12/2016 16:30	€ 210.000,00	103,45%
364/2019	Abitativo	€ 77.500,00	1	21/04/2021 15:00	€ 82.000,00	105,81%
458/2012	Abitativo	€ 69.000,00	1	22/12/2016 12:15	€ 51.800,00	75,07%
304/2020	Abitativo	€ 47.000,00	1	23/12/2021 14:30	€ 35.500,00	75,53%
298/2020	Abitativo	€ 79.569,00	1	23/12/2021 15:30	€ 74.000,00	93,00%
235/2017	Abitativo	€ 63.000,00	1	25/02/2021 16:00	€ 47.300,00	75,08%
52/2014	Abitativo	€ 93.500,00	1	25/05/2016 16:00	€ 73.000,00	78,07%
580/2015	Abitativo	€ 55.000,00	1	25/09/2019 15:40	€ 41.250,00	75,00%
580/2015	Abitativo	€ 60.000,00	1	25/09/2019 16:10	€ 46.000,00	76,67%
580/2015	Abitativo	€ 50.000,00	1	25/09/2019 16:40	€ 37.500,00	75,00%
127/2014	Abitativo	€ 80.800,00	1	25/09/2020 10:00	€ 86.000,00	106,44%
46/2018	Abitativo	€ 86.900,00	1	25/10/2019 09:15	€ 70.000,00	80,55%
206/2019	Abitativo	€ 45.600,00	1	26/02/2021 09:30	€ 34.500,00	75,66%
54/2015	Abitativo	€ 200.000,00	1	26/10/2015 09:30	€ 200.000,00	100,00%
249/2016	Abitativo	€ 70.397,00	1	28/06/2018 15:00	€ 53.000,00	75,29%
329/2013	Abitativo	€ 65.250,00	1	28/09/2017 11:15	€ 57.000,00	87,36%
202/2016	Abitativo	€ 4.000.000,00	1	28/11/2017 12:30	€ 4.200.000,00	105,00%
742/2015	Abitativo	€ 60.000,00	1	29/04/2019 15:00	€ 45.000,00	75,00%
358/2016	Abitativo	€ 250.000,00	1	30/10/2019 12:00	€ 135.000,00	54,00%
					Media	84,64%

Numero Esperimenti	MEDIA	P/V
9 e oltre	66,83%	
8	19,37%	
7	33,19%	
6	31,76%	
5	34,68%	
4	48,31%	
3	58,54%	
2	71,38%	
1	84,64%	

Utilizzando il Metodo Market Comparison Approach (MCA) sulla base delle caratteristiche quantitative estimabili e qualitative si è ottenuto come risultato dalle tabelle il **valore di mercato dei beni pignorati**, con una superficie commerciale di circa **mq. 322.93 pari a € 197.087,46 arrotondato a € 197.100,00 (diconsi euro centonovantasettemilacento/00)**

Adeguamenti e correzioni di stima

Viene tenuto conto che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati;
- le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare:
 - 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 possono intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
 - nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara;

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

Valore di mercato stimato dei beni pignorati (Metodo M.C.A.)

- Valore di mercato stimato dei beni pignorati (metodo M.C.A.)	€ 197.100,00
- Spese di regolarizzazione urbanistico/catastale	€ 3.350,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova **€ 193.750,00**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale per assenza di garanzia di vizi (calcolato su € 193.750,00) € 164.687,50

Rimborso spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla data della perizia Nessuna

Rimborso spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla data della perizia (comprehensive dei pregressi) Nessuna

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente Nessuna

Spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente Nessuna

PREZZO D'ASTA DELL'IMMOBILE

Il valore degli immobili al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova viene stimato in € 164.687,50 arrotondato a € 164.700,00 (diconsi euro centosessantaquattromilasettecento/00)

Giudizio di vendibilità

La possibilità di vendita dei beni pignorati per le caratteristiche dell'immobile, l'ubicazione e soprattutto l'immobilità del mercato dovuta alla situazione economica nazionale risulta essere **buona**. Il valore attribuito all'immobile è appetibile.

Forme di pubblicità

La Pubblicità degli avvisi potrà essere effettuata attraverso siti internet specializzati, quotidiani di informazione locali di maggiore diffusione, quotidiani di informazione nazionali e le forme di pubblicità commerciali se ritenuto il caso.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA

14. ACQUISIZIONE DI CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE DELL'UFFICIO ANAGRAFE E CCIAA – PRECISAZIONE REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO

Dalle certificazioni reperite c/o l' Ufficio Anagrafe del Comune interessato risulta che:

██████████ nato a ██████████

Residenza anagrafica: ██████████

Alla data del pignoramento: ██████████

Stato civile: Coniugato in data 25.03.1995 con ██████████ in regime di comunione legale dei beni

██████████ nata a ██████████

Residenza anagrafica: ██████████

Alla data del pignoramento: ██████████

Stato civile: Coniugata in data 25.03.1995 con ██████████ in regime di comunione legale dei beni

03 gennaio 2023

L'Esperto Estimatore
arch. Barbara Timpano
firmato digitalmente