



TRIBUNALE di VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare R.G. n. 3/2022

Giudice dell'Esecuzione: **Dr. Maria Antonietta Rosato**

Creditore procedente: **Prelios Credit Solutions S.p.A.**

Debitori: _____

Custode: **IVG Vicenza**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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

LOTTO 1

Appartamento in edificio bifamiliare sovrapposto con quota proporzionale corte comune
Via Chiavica n. 84 – Lonigo (Vi)

Esperto incaricato: **arch. Emanuela Sbrissa**

Iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Padova al n° 1780

Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Padova al n° 2479

con studio a Bassano del Grappa (VI) Largo Parolini n. 79 – tel. 0424.524593 fax 0424.231631

email: emanuela@giupi.it - pec: emanuela.sbrissa@archiworldpec.it



1. SCHEDA SINTETICA E INDICEProcedura **E.I. n. 3/2022 R.G.**

Giudice dr. M.A. Rosato

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 15.03.2022

Esperto Arch. Emanuela Sbrissa

Diritto pignorato (cfr pag. 3): quota 1/1 proprietà**Tipologia bene** (cfr pag. 3): appartamento con quota proporzionale corte comune**Ubicazione** (cfr pag. 3): Comune di Lonigo, Via Chiavica n. 34**Dati Catastali attuali** (cfr pag. 12): Comune di Lonigo, Catasto Fabbricati, foglio 31

P.lla 440 sub 2 – cat. A/3, cl. 3, cons. 6,5 vani, sup. cat. 176 mq – rend. € 469,98 – Via Chiavica n. 84, p. T-1

P.lla 440 sub 5 – cat. Bene comune non censibile, Via Chiavica n. 84, p. T

Stato (cfr pag. 12): buono**Situazione urbanistico/edilizia** (pag. 37): difformità sanabili, costo € 2.000,00**Valore di mercato, OMV** (cfr pag.27): €. 143.000,00**Valore mutuo:** capitale € 225.000,00 – tot. € 450.000,00**Date/Valori comparabili reperiti** (cfr pag. 27): 2019 (€. 50.000,00), 2021 (€ 64.000,00), 2021 (€ 85.000,00)**Valore di vendita forzata proposto** (cfr pag.36): €. **121.000,00****Vendibilità/appetibilità** (pag.37): Discreta**Iniziative di vendita** (cfr pag. 37): siti internet specializzati, quotidiani d'informazione locali/nazionali, forme di pubblicità commerciale, cartello informativo al di fuori della proprietà**Occupazione** (cfr pag. 15): Occupato da figlio esecutato**Titolo di occupazione** (cfr pag.15): Sine titolo**Classe Energetica: F** – 219,13 kWh/mq anno**Problemi particolari – informazioni utili - criticità** (cfr pag. 37): i passaggi di proprietà indicati nell'attuale visura catastale del bene oggetto di perizia non sono corretti, la situazione degli intestati ante 19.07.2002, data di acquisto da parte dell'esecutato non è aggiornata e mancano dei passaggi intermedi. Si consiglia per una migliore realizzazione della vendita all'asta di mettere in vendita il bene in oggetto (identificato come LOTTO 1) assieme alle u.i.u. identificate nei LOTTI 2 e 3 della stessa Procedura e oggetto di separate relazioni di stima. Le u.i.u. sopra citate formano un unico complesso edilizio con pertinenze ad uso comune.



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI₁

Data nomina: 15.03.2022

Data udienza: 25.11.2022

Operazioni svolte dall’C.T.U.

1. studio documenti di causa;
2. acquisizione documentali (anagrafiche, ipotecarie, catastali e notarili, ecc.) per verifiche preliminari;
3. verifiche anagrafiche, ipotecarie, catastali, urbanistiche, condominiali, geo-riferimenti su immobili per acquisizione documenti necessari alla relazione di stima con I.V.S. e alla verifica della conformità edilizia e catastale dell’immobile;
4. Richiesta C.D.U. e documentazione urbanistica c/o Comune di Lonigo;
5. Acquisizione di Atti notarili e documenti tramite canali informatici e postali;
6. 06.05.2022 – accesso con Custode Giudiziario alla presenza degli esecutati sig. _____ Esecuzione rilievo fotografico e rilievo planimetrico;
7. Ricerca immobili comparabili a quelli oggetti di stima con verifiche ipotecarie, catastali, documentali, notarili, geolocalizzazione e foto di immobili simili; relazione di stima con riferimento agli I.V.S. (International Valuation Standards);
8. Richiesta ad Astalegale Spa dati aggiudicazioni aste nel Comune di Lonigo;
9. Invio della relazione di stima alle parti;
10. Deposito della relazione finale con eventuali osservazioni e risposte.

3. IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI BENI E DESCRIZIONE IMMOBILI

3.1 Diritto

_____ -
proprietà per 1/1 bene personale.

3.2 Descrizione sintetica

Trattasi di appartamento su edificio bifamiliare sovrapposto sito in Via Chiavica n. 84 nel Comune di Lonigo.

L'u.i.u. ha una superficie lorda (SEL) di circa mq. 170 e si sviluppa al piano terra e piano 1°.

Quota proporzionale della corte comune.

Lo stato di manutenzione e conservazione generale dell’u.i.u. è buono. Sono state rilevate alcune tracce di muffa nelle pareti della veranda e del bagno.



Le finiture sono di media qualità e risalgono all'epoca della costruzione.

Si riporta nel seguito ortofoto.





Figura 1. Foto esterne



3.3 Descrizione generale

Trattasi di appartamento sito al piano primo di un edificio bifamiliare sovrapposto a Lonigo, Via Chiavica n. 84, in zona periferica ad Ovest del centro cittadino.

La zona risulta a destinazione prettamente residenziale/rurale. I principali servizi sono a breve distanza.

La costruzione dell'edificio risale al periodo ante '67 (originariamente era un fabbricato rurale ampliato successivamente come da sanatoria presentata nella metà degli anni '80).

L'u.i.u. residenziale si sviluppa su due piani così distribuiti:

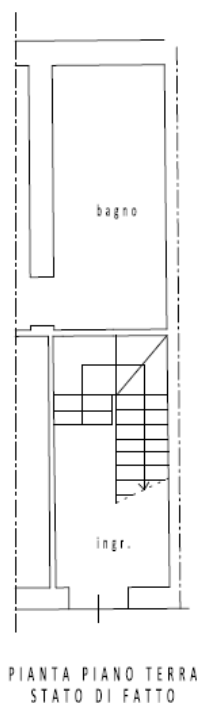
- Piano terra: ingresso e vano scale, cantina (in realtà bagno a servizio di altra u.i.u.);
- Piano primo: disimpegno, cucina abitabile, soggiorno, camera matrimoniale, bagno, ripostiglio, camera singola, veranda con bagno, terrazza.

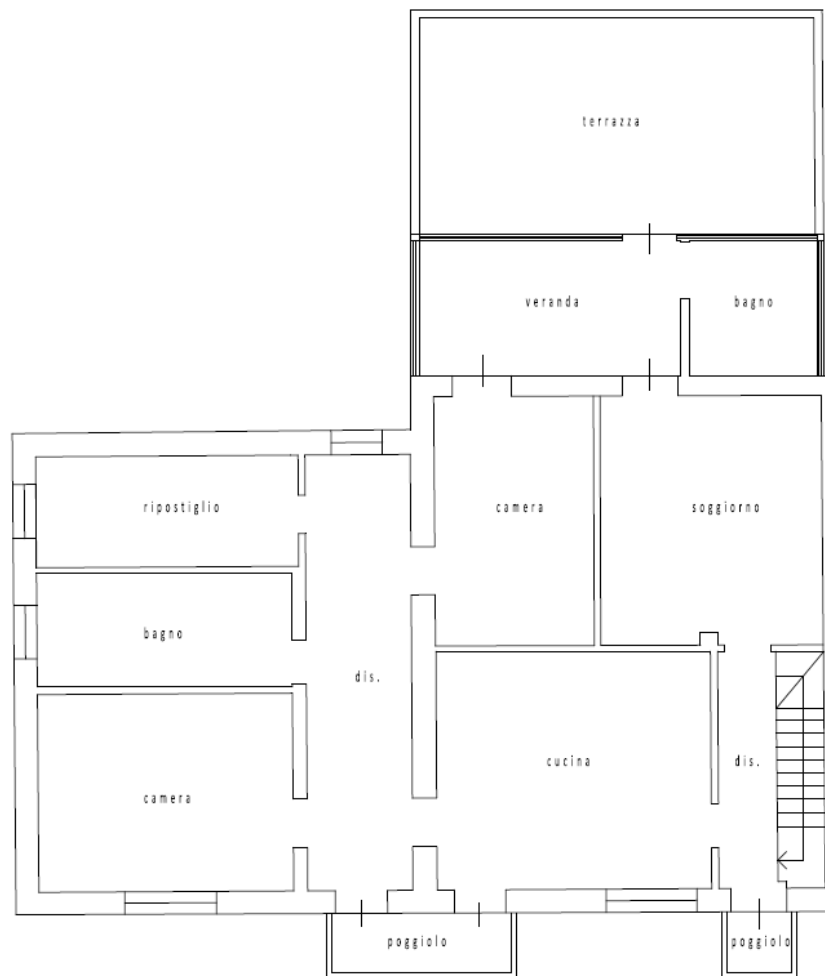
L'u.i.u. ha tutti e quattro gli affacci liberi.

L'accesso pedonale è esclusivo mentre l'accesso carraio è comune ad altre u.i.u. e avviene da Via Chiavica n. 84.

Un'ampia corte comune circonda l'u.i.u. (p.lla 440 sub 5).

Di seguito si riporta la planimetria dello stato rilevato.





Non in scala

Figura 2. Schema planimetrico u.i.u. pignorata

Dal punto di vista costruttivo le u.i.u. presentano le seguenti caratteristiche:

- strutture portanti verticali fuori terra in muratura e sasso;
- murature divisorie interne in mattoni forati intonacate sui due lati;
- solai in laterocemento;
- pareti tinteggiate;
- tetto in laterocemento con manto di copertura in coppi di laterizio;
- pavimentazione in piastrelle di marmo nel soggiorno ed ingresso;
- pavimento in piastrelle di ceramica zona giorno e notte;
- pavimento bagno in piastrelle di ceramica;
- bagno completo di sanitari con attacco lavatrice e predisposizione doccia;
- bagno veranda con lavabo e w.c.;



- finestre e porta-finestra in legno con vetro semplice;
- tapparelle in Pvc;
- porta accesso in legno con inserti in vetro con serratura semplice;
- porte interne in legno;
- scale interne in graniglia di marmo;
- veranda con infissi in alluminio e vetro semplice;
- copertura veranda con struttura in alluminio+vetro;
- impianto di riscaldamento con caldaia autonoma e termosifoni;
- impianto idraulico ed elettrico sottotraccia;
- impianto condizionamento con una macchina posta nel corridoio tra zona notte e giorno;
- citofono.

Si ritiene che gli impianti esistenti debbano essere oggetto di una puntuale verifica tecnica da parte di un professionista impiantistico specializzato perché, da quanto si è potuto rilevare in loco, non è possibile garantire il funzionamento corretto e la conformità degli stessi alle attuali normative tecniche vigenti.

Si riportano nel seguito alcune foto interne dell'immobile.



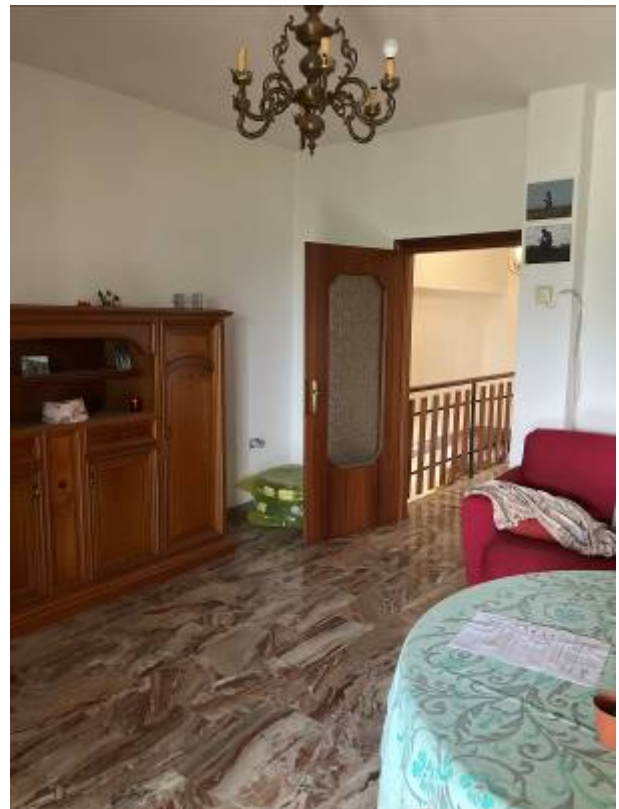


Foto interni p. 1: ingresso, soggiorno e cucina

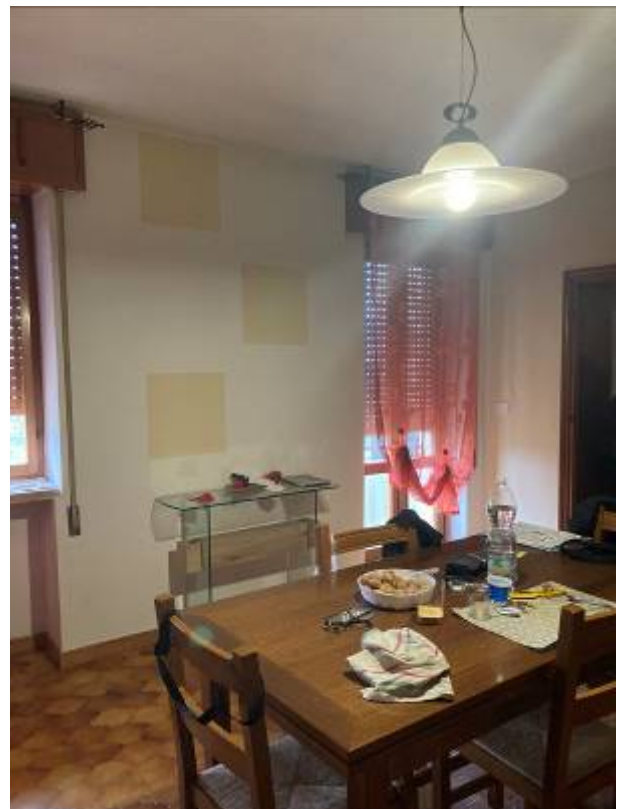




Foto interni p. 1: camera matrimoniale, bagno, ripostiglio e camera singola

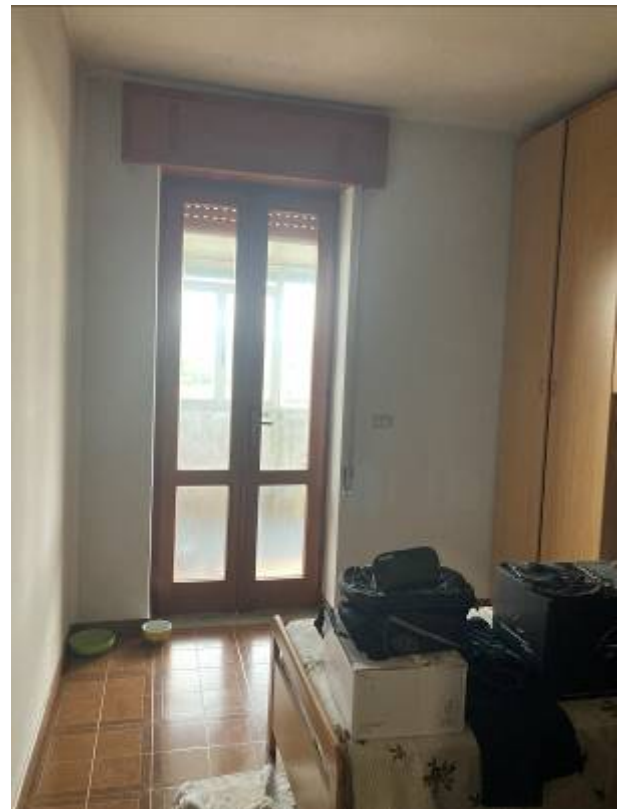




Foto interni p.1: particolari veranda, bagno, scale accesso al p.1



Figura 3. Foto interne



3.4 Necessità di interventi manutentivi urgenti

Nessuno.

3.5 Certificazione energetica

È stato elaborato, ma non registrato, in data 31.08.2022 l'Attestato energetico da cui risulta la classe energetica F pari a 219,13 kWh/mq anno.

N.B.: L'impianto termico dell'edificio non risulta iscritto al Catasto degli impianti termici della Regione Veneto "CIRCE", istituito ed attivato dal 2 gennaio 2015 con D.G.R.V. 2569/2014. Pertanto non si è potuto trasmettere e registrare l'Attestato di Prestazione Energetica nel registro Regionale degli APE, istituito con D.G.R.V. 08/02/2011 n.121, in quanto per la trasmissione e registrazione dell'APE è obbligatorio indicare il codice di registrazione dell'impianto termico, per gli immobili in cui è presente un impianto termico.

3.6 Tabella superfici con rapporti mercantili e calcolo superficie commerciale

Si riporta nel seguito una tabella con il calcolo della superficie commerciale degli immobili, con l'indicazione delle superfici lorde e dei rapporti mercantili assunti per il caso in esame e rilevate dalle Planimetrie catastali.

	sup. m ²	rapp. Mercantile	S.L.C. (mq)
superficie principale	145,00	1,00	145,00
balconi\terrazzi	46,00	0,30	13,80
porticato\loggia\veranda	20,00	0,50	10,00
cantina	11,00	0,50	5,50
soffitta/legnaia/deposito	0,00	0,00	-
superficie totale alloggio		mq	174,30
area scoperta	0,00	0,00	-
autorimessa	0,00	0,00	-
totale complessivo		mq	174,30

Tabella 1. Calcolo superficie commerciale.

4. DESCRIZIONE CATASTALE

4.1 Dati catastali attuali

Comune di Lonigo, Catasto Fabbricati, fg. 31

p.lla 440 sub 2 - cat. A/3, cl. 3, vani 6,5 sup. cat. 176 mq, r. € 469,98 – Via Chiavica n. 84 p. T-1

p.lla 440 sub 5 - cat. Bene comune non censibile – Via Chiavica n. 84 p. T

Proprietà 1/1 bene personale



4.2 Confini

p.lla 440 sub 2

N.E.S.O.: muri perimetrali sui quattro lati

4.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

I dati catastali e i dati del pignoramento corrispondono.

4.4 Estratto di mappa catastale



Comune di Lonigo

C.T. fg. 31 p.lla 440

Figura 4. Estratto mappa catastale.

4.5 Planimetrie catastali

Data presentazione: 18/02/1988 - Data: 25/07/2022 - n. T29012 - Richiedente: FRNVTR66T37E472Z

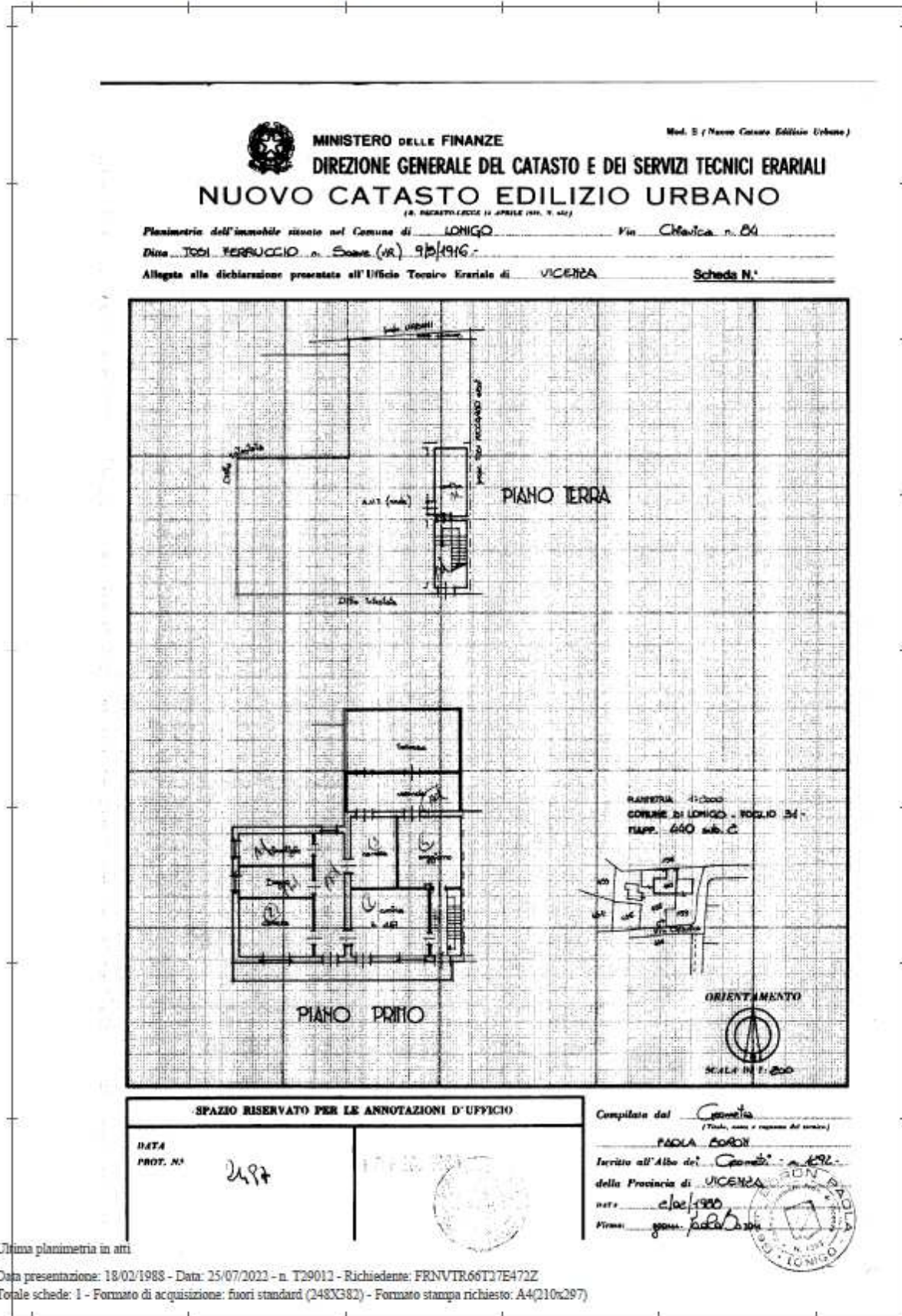


Figura 5. Estratti planimetria catastali

5. STATO DI POSSESSO

Immobile occupato da: L'immobile pignorato al momento del sopralluogo risultava occupato dal figlio dell'esecutato, sig. _____.

Titolo di occupazione

(sine titolo – senza titolo opponibile alla procedura - ovvero indicare il titolo – es. comodato o locazione o assegnazione coniuge -, affitto d'azienda, ecc., data certa documentata, ammontare eventuale canone, congruità ex art. 2923 co. III c.c. del canone stesso)

Sine titolo.

Verifica congruità canone di locazione.

Verifica se il Canone di locazione sia inferiore di 1/3 del 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, 3° comma C.C.

Nessun contratto da verificare

6. VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE

6.1 Vincoli e oneri giuridici

Usufrutto, uso, abitazione: no

Servitù: no.

Vincoli storico-artistici: no

Contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria: no

Prelazione agraria: no

Altri vincoli o oneri: no

6.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli

ISCRIZIONI

1. Nota di Iscrizione R.G. 19361 e R.P. 4151 del 08/08/20002

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo del Notaio F. Golin rep. 15.939 del 19.07.2002 a favore di Banco Popolare di Verona e Novara Scrl Soc. Coop. e contro:

Proprietà per 1/1

Comune di Lonigo – Catasto fabbricati – foglio 31

p.lla 440 sub 2 – cat. A/3, Via Chiavica, p.T-1

p.lla 440 sub 5 – E- ente comune



Debitori non datori d'ipoteca:

_____ – MLL DMM 78M15 E682 Z

2. Nota di Iscrizione R.G. 10558 e R.P. 1774 del 11/05/2022

Ipoteca in rinnovazione derivante da Concessione a garanzia di mutuo del Notaio F. Golin rep. 15.939 del 19.07.2002 a favore di Banco Popolare di Verona e Novara Scrl Soc. Coop. e contro:

Proprietà per 1/1

Comune di Lonigo – Catasto fabbricati – foglio 31

p.lla 440 sub 2 – cat. A/3, Via Chiavica, p.T-1

p.lla 440 sub 5 – E- ente comune

Debitori non datori d'ipoteca:

7. PIGNORAMENTI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Data trascrizione del pignoramento della presente procedura: 18.01.2022

1. Nota di Trascrizione R.G. 871 e R.P. 690 del 18.01.2022

Atto esecutivo-verbale pignoramento immobili dell'Uff. Giud. Tribunale di Vicenza del 02.12.2021 rep. 5584 a favore di Red Sea SPV S.r.l. e contro:

_____ -

Proprietà per 1/1

Comune di Lonigo – Catasto fabbricati – foglio 31

p.lla 440 sub 2 – cat. A/3, Via Chiavica n. 84

p.lla 440 sub 5 – E- ente comune, Via Chiavica n. 84

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

Nessuno

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

Saranno cancellate nel contesto della procedura le trascrizioni e le iscrizioni pregiudizievoli elencate al precedente paragrafo 6.2.



7.3 Oneri condominiali²

Regolamento condominiale e tabelle millesimali: trattasi di u.i.u. non facente parte di un Condominio.

Servitù o altri particolari vincoli condominiali: no

Impianti condominiali ad uso comune: no.

Spese annue di gestione e manutenzione ordinarie: nessuna

Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: nessuna

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni: no

Eventuali procedimenti giudiziari in corso: Nessuno

7.4 Vincoli e oneri giuridici che rimarranno a carico dell'acquirente

Nessuno, tranne gli eventuali oneri per la regolarizzazione catastale ed edilizio-urbanistica dell'immobile.

7.5 Suolo demaniale

L'immobile non ricade su suolo demaniale.

8. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA E STORIA CATASTALE

8.1 Atto di provenienza

Trascrizione a favore R.G.19359 R.P. 13032 del 08.08.2002

Atto tra vivi – Compravendita del Notaio F. Golin del 19.07.2022 rep. 15.938 contro _____ e a favore di _____ + altri:

quota 1/1 proprietà

Comune di Lonigo – Catasto Fabbricati – foglio 31

p.lla 440 sub 2, Via Chiavica p. T-1, cat A/3, cl. 3, vani 6,5

p.lla 440 sub 5 – parti comune, quota di comproprietà

8.2 Elenco precedenti proprietari nel ventennio

Dal 08.08.2022 ad oggi – proprietà esecutato

Precedentemente:

1. _____ (quota 1/1 usufrutto) fino al 19.07.2002 in forza di verbale di deposito e pubblicazione di testamento olografo del 24.01.1992 rep. 94.709 del Notaio O. Andriolo, registrato a Vicenza il 03.02.1992 n. 420 – trascritto a Vicenza il 05.11.1992 ai nn. 15064/10800;



2. _____ (quota di ½ nuda proprietà) fino al 19.07.2002 in forza di Atto per causa di morte – certificato successione sig. _____ del 21.12.1994 n. 59/1033 – trascritto a Vicenza il 10.02.1999 ai nn. 3172/2237 (accettazione tacita eredità trascritta a Vicenza il 07.02.2022 ai nn. 2265/1622);
3. _____ (quota di ½ nuda proprietà) fino al 19.07.2002 in forza di Atto per causa di morte – certificato successione sig. _____ del 21.12.1994 n. 59/1033 – trascritto a Vicenza il 10.02.1999 ai nn. 3172/2237 (accettazione tacita eredità trascritta a Vicenza il 07.02.2022 ai nn. 2265/1622);
4. _____ (quota 1/1 nuda proprietà) fino al 03.07.1994 in forza di verbale di deposito e pubblicazione di testamento olografo del 24.01.1992 rep. 94.709 del Notaio O. Andriolo, registrato a Vicenza il 03.02.1992 n. 420 – trascritto a Vicenza il 05.11.1992 ai nn. 15064/10800;
5. _____, nato a Soave il 09.05.1916 – quota 1/1 proprietà fino al 23.11.1991.

N.b.: Risulta una trascrizione del 26.09.1998 ai nn. 17330/12446 di Atto per causa di morte – certificato di denunciata successione del sig. _____ (mancato in data 23.11.1991) nella quale i beni di proprietà del de cuius sono devoluti per legge 3/9 al coniuge _____ (moglie) e 2/9 ciascuno ai figli _____ (deceduto in data 03.07.1994), - _____.

Tale trascrizione, successiva alla trascrizione del verbale di pubblicazione del testamento del 05.11.1992 nn. 15064/10800, riporta quote di proprietà diverse dei beni caduti in successione.

8.3 Storia catastale

Dati catastali attuali

Comune di Lonigo, Catasto Fabbricati, fg. 31

p.lla 440 sub 2 - cat. A/3, cl. 3, vani 6,5, sup. cat. 176 mq, r. € 469,98 – Via Chiavica n. 84 p. T-1

Proprietà per 1/1

p.lla 440 sub 5 – bene comune non censibile – Via Chiavica n. 84 p. T

Variazioni storiche

Si allegano visure storiche catastali dei beni oggetto di stima



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/05/2022

Dati della richiesta	Comune di LONIGO (Codice:E682) Provincia di VICENZA
Catasto Fabbricati	Foglio: 31 Particella: 440 Sub.: 2

INTESTATO

1	(1) Proprieta' 1/1 bene personale
---	-----------------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		31	440	2			A/3	3	6,5 vani	Totale: 176 m ² escluse aree scoperte***: 166 m ²	Euro 469,98	Variatione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo VIA CHIAVICA n. 84 Piano T-1												
Notifica Notifica effettuata con protocollo n. VI0304660 del 24/11/2004												
Riserve 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti												

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune E682 - Foglio 31 - Particella 440

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/01/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		31	440	2			A/3	3	6,5 vani		Euro 469,98	VOLTURA D'UFFICIO del 19/07/2002 Pratica n. VI0005759 in atti dal 12/01/2009 RISOL.DV.AUT.TR.17738/2004 INS.RIS. (n. 248.1/2009)
Indirizzo VIA CHIAVICA n. 84 Piano T-1												
Notifica Notifica effettuata con protocollo n. VI0304660 del 24/11/2004												

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/05/2022

Riserve	1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti
---------	---

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune E682 - Foglio 31 - Particella 440

Situazione dell'unità immobiliare dal 18/09/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		31	440	2			A/3	3	6,5 vani		Euro 469,98	COSTITUZIONE del 03/02/1988 Pratica n. 271393 in atti dal 18/09/2002 COSTITUZIONE (n. 2497.1/1988)
Indirizzo VIA CHIAVICA n. 84 Piano T-1												
Notifica Notifica effettuata con protocollo n. VI0304660 del 24/11/2004												

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 19/07/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 bene personale
DATI DERIVANTI DA	VOLTURA D'UFFICIO del 19/07/2002 Pubblico ufficiale GOLIN COMPRAV. Sede LONIGO (VI) Repertorio n. 15938 registrato in data - RISOL.DV.AUT.TR.17738/2004 INS.RIS. Voltura n. 248.1/2009 - Pratica n. VI0005759 in atti dal 12/01/2009		

Situazione degli intestati dal 03/02/1988

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 fino al 19/07/2002
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 03/02/1988 Pratica n. 271393 in atti dal 18/09/2002 COSTITUZIONE (n. 2497.1/1988)		

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/05/2022

Dati della richiesta	Comune di LONIGO (Codice:E682)
Catasto Fabbricati	Provincia di VICENZA Foglio: 31 Particella: 440 Sub.: 5

Bene comune non censibile dal 13/01/2000

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		31	440	5								COSTITUZIONE del 13/01/2000 in atti dal 13/01/2000 (n. F00174.2/2000)
Indirizzo		VIA CHEAVICA n. 84 Piano T										
Notifica							Partita	A	Mod.58		-	

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune E682 - Foglio 31 - Particella 440

Visura telematica
Tributi speciali: Euro 0,90

Variazioni storiche Catasto Terreni

L'attuale p.lla 440 di mq 1064 deriva da tipo mappale prot. VI0115818 in atti dal 31.05.2012 (n. 38516.1/1999), pratica nella quale sono state soppresse le u.i.u. p.lla 440 sub 3-4-5 fabbricati rurali.

All'impianto meccanografico del 30.06.1974 la p.lla 440 era classificata come Fabbricato rurale di mq 214.

Di seguito visure catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/05/2022

Dati della richiesta	Comune di LONIGO (Codice:E682)
Catasto Terreni	Provincia di VICENZA Foglio: 31 Particella: 440

Area di enti urbani e promiscui dal 31/05/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	31	440		-	ENTE URBANO	10 64				TIPO MAPPALE del 01/12/1999 Pratica n. VI0115818 in atti dal 31/05/2012 (n. 38516.1/1999)
Notifica							Partita	1		
Annotazioni		di immobile: A CONVALIDA.								

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:31 Particella:440 Subaltemo:3 ; Foglio:31 Particella:440 Subaltemo:4 ; Foglio:31 Particella:440 Subaltemo:5 ;

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune E682 - Foglio 31 - Particella 440/

Area di enti urbani e promiscui dal 27/09/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	31	440		-	FABB PROMIS	10 64				TABELLA DI VARIAZIONE del 05/03/1992 Pratica n. VI0239832 in atti dal 27/09/2004 (n. 22.1/1992)
Notifica							Partita	1		
Annotazioni		di immobile: A CONVALIDA.								

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:31 Particella:440 Subaltemo:1 ; Foglio:31 Particella:440 Subaltemo:2 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/05/2022

Foglio:31 Particella:440 Subalterno:3 ; Foglio:31 Particella:440 Subalterno:4 ; Foglio:31 Particella:440 Subalterno:5 ;

Area di enti urbani e promiscui dal 27/09/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				Porz	Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO		Reddito		DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Superficie(m ²) ha are ca			Deduz	Domnicale	Agrario		
1	31	440		-	FABB PROMIS	10	64				TABELLA DI VARIAZIONE del 13/01/1988 Pratica n. VI0239826 in atti dal 27/09/2004 (n. 29.1/1988)
Notifica Annotazioni di immobile: A CONVALIDA.											

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:31 Particella:440 Subalterno:1 ; Foglio:31 Particella:440 Subalterno:2 ;

Area di enti urbani e promiscui dal 24/09/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				Porz	Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO		Reddito		DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Superficie(m ²) ha are ca			Deduz	Domnicale	Agrario		
1	31	440		-	FABB PROMIS	10	64				TABELLA DI VARIAZIONE del 12/03/1986 Pratica n. VI0238965 in atti dal 24/09/2004 A CONVALIDA (n. 999491.1/1986)
Notifica Annotazioni di immobile: A CONVALIDA.											

Area di enti urbani e promiscui dal 24/09/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				Porz	Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO		Reddito		DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Superficie(m ²) ha are ca			Deduz	Domnicale	Agrario		
1	31	440		-	FABB PROMIS	10	64				TABELLA DI VARIAZIONE del 12/03/1986 Pratica n. VI0238959 in atti dal 24/09/2004 A CONVALIDA (n. 491.1/1986)
Notifica Annotazioni di immobile: A CONVALIDA.											

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/05/2022

Notifica											Partita	1
Annotazioni											di immobile: A CONVALIDA.	

Area di enti urbani e promiscui dal 24/05/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI				Porz	Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO		Reddito		DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Superficie(m ²) ha are ca			Deduz	Domnicale	Agrario		
1	31	440		-	FABB PROMIS	10	64				VARIAZIONE D'UFFICIO del 24/05/1995 in atti dal 14/06/1995 INC. 833/92 (n. 5.2/1995)
Notifica Annotazioni di studio: COMPRENDE IL MAPP 435											

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:31 Particella:435 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:31 Particella:440 Subalterno:1 ;

Area di enti urbani e promiscui dal 24/05/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI				Porz	Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO		Reddito		DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Superficie(m ²) ha are ca			Deduz	Domnicale	Agrario		
1	31	440		-	FABB PROMIS	1	76				VARIAZIONE D'UFFICIO del 24/05/1995 in atti dal 14/06/1995 INC. 833/92 (n. 5.2/1995)
Notifica Annotazioni di studio: COMP. MQ 51 DEL MAPP. 437 E VARIA DI QUALITA' DA FR. A FP. CEDE MQ 89 AL MAPP. 435											

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:31 Particella:437 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:31 Particella:435 ;

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/05/2022

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale		Agrario
1	31	440		-	FABB RURALE	2 14				Impianto meccanografico del 30/06/1974
Notifica						Partita	5658			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 03/07/1994

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(8) Usufrutto fino al 24/05/1995
2			(1) Proprieta' 1/2 fino al 24/05/1995
3			(1) Proprieta' 1/2 fino al 24/05/1995
DATI DERIVANTI DA: MENZIONE INEL EDICAZIONE PER CAUSA DI MORTE DEL 03/07/1994 - UFFICIO VICENZA (VU) REGISTRAZIONE volume 1033 n. 59 registrato in data 21/12/1994 - Voltura n. 897.1/1995 in atti dal 14/06/1995			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(99) fino al 03/07/1994
DATI DERIVANTI DA: Impianto meccanografico del 30/06/1974			

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

9. REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

9.1 Inquadramento urbanistico intero

È stato acquisito dall'Ufficio Tecnico del Comune di Lonigo il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) per l'immobile in esame.

L'area censita catastalmente al Catasto terreni, foglio 31 p.lla 440 è classificata secondo il vigente strumento urbanistico:

- Art. 26.5 P.I. – ZTO B3 residenziali di completamento (if=1,50 mc/mq);
- Art. 41.3 P.I. – vincolo paesaggistico – corsi d'acqua (parte).

Si rimanda agli allegati per la normativa urbanistica.

9.2 Titoli abilitativi edilizi

Dalle ricerche effettuate c/o l'ufficio tecnico del Comune di Lonigo è stata reperita la seguente pratica edilizia dell'immobile oggetto di perizia:

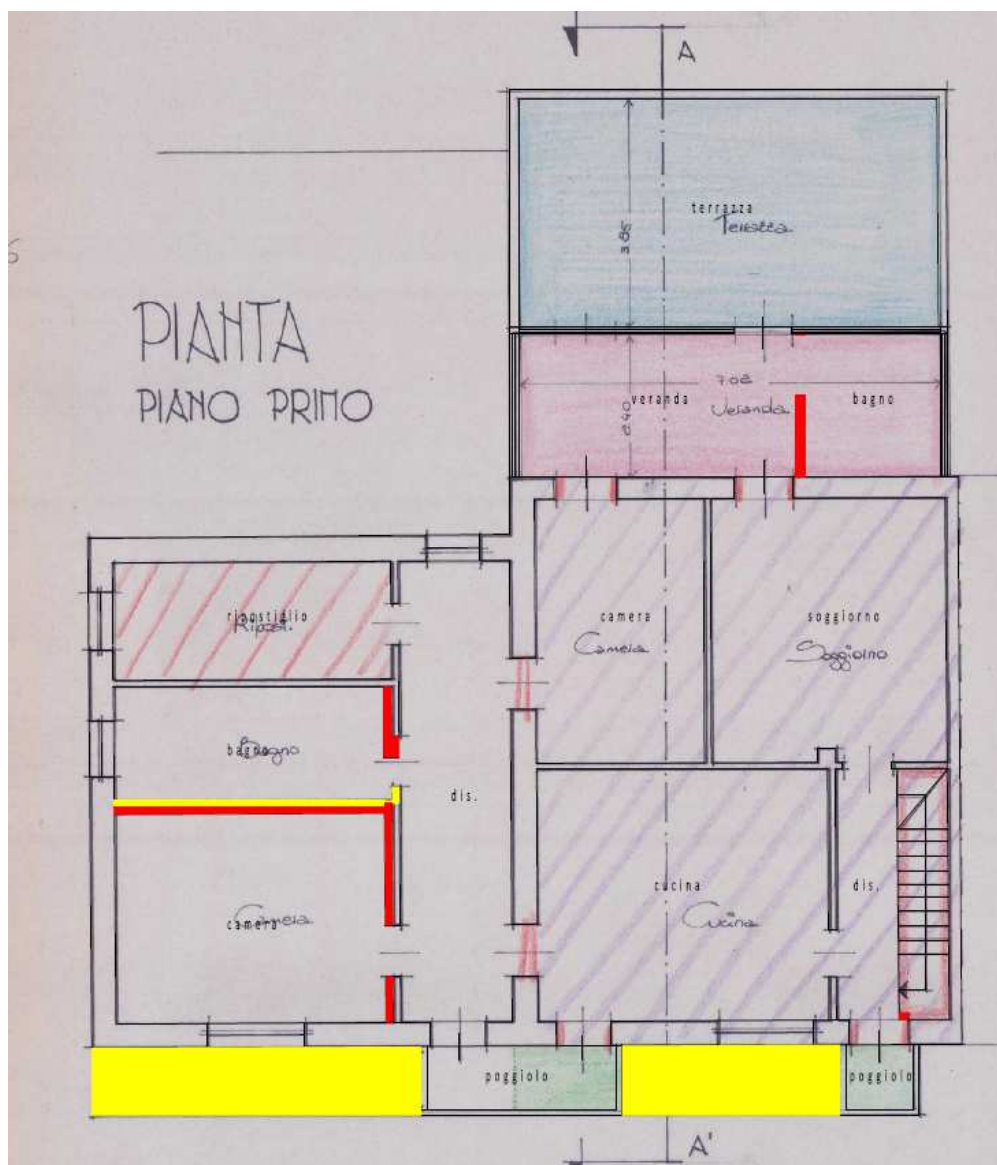
1. Concessione edilizia in sanatoria prot. n. 4191 del 19.05.1986 a nome _____ per "ampliamento del fabbricato ad uso abitazione, con sopraelevazione di porzione di piano primo, costruzione veranda, poggiolo e terrazza e modifiche prospettiche ed interne non computabili in termini di superficie e volume".
2. Autorizzazione di abitabilità n. 8329/89 del 20.11.1992 intestata a _____ relativa alla concessione in sanatoria del 19.05.1986 prot. n. 4191.

9.3 Difformità edilizio-urbanistiche

Sono state riscontrate delle difformità tra lo stato di fatto e il progetto approvato, nello specifico:

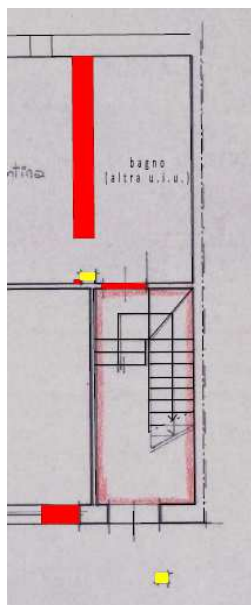
1. Chiusura porta vano scale al piano terra;
2. Realizzazione bagno al piano terra (in utilizzo ad altra u.i.u. individuata nella p.lla 440 sub 3 - LOTTO 2);
3. Realizzazione bagno su veranda;
4. Modifiche spessori muri;
5. Ridimensionamento poggioni.

Si allega planimetria comparativa.

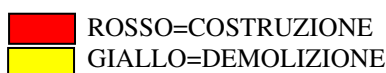


PIANO PRIMO





PIANO TERRA



Non in scala

Figura 6. Schema planimetrico stato rilevato

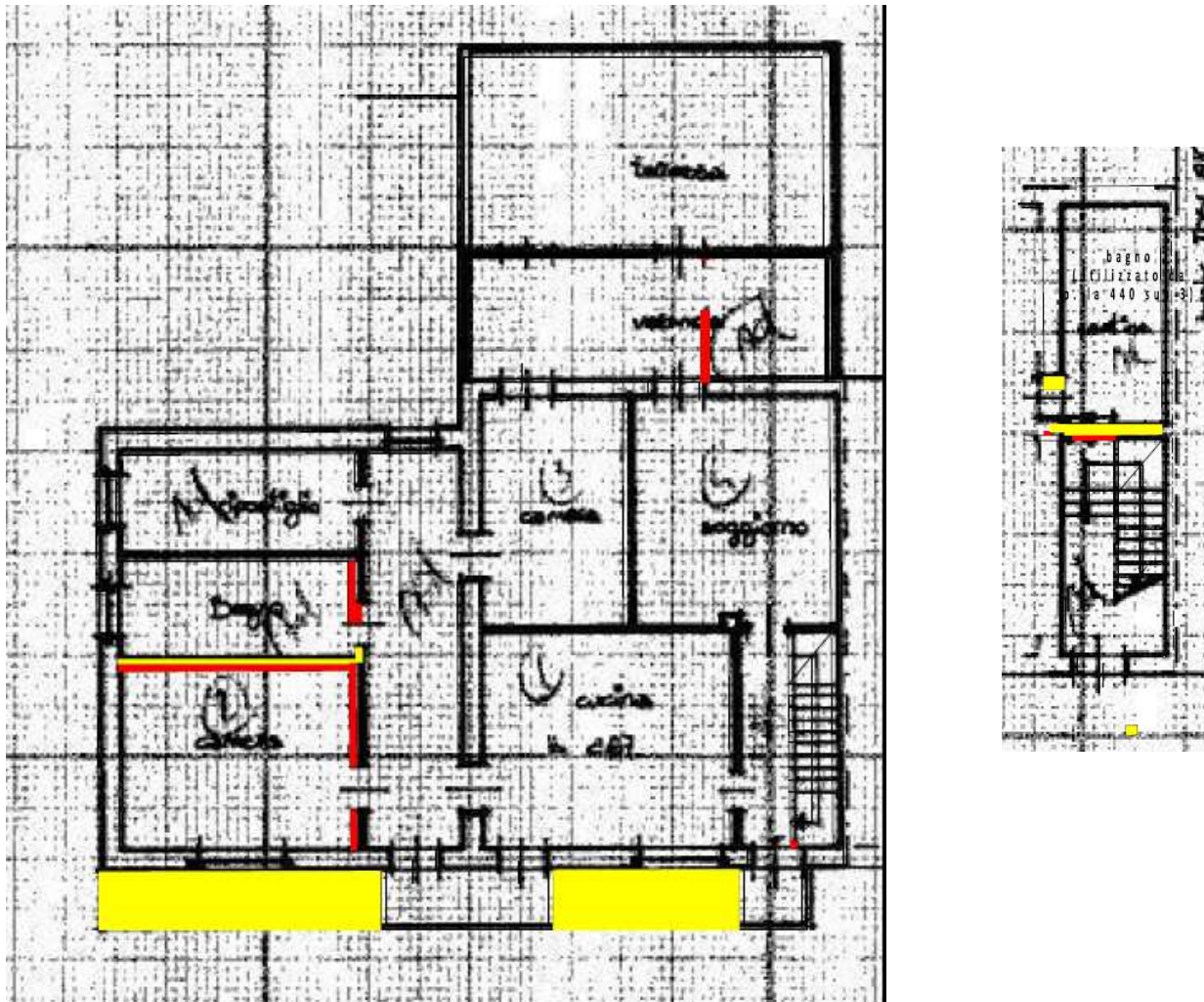
9.4 Difformità catastali

Sono state riscontrate delle difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale depositata, nello specifico:

1. Chiusura porta vano scale al piano terra;
2. Bagno al posto della cantina al p.terra (in utilizzo a p.lla 440 sub 3 – LOTTO 2);
3. Realizzazione bagno su veranda;
4. Modifiche spessori muri;
5. Ridimensionamento poggioni.

Si allega planimetria comparativa.





ROSSO=COSTRUZIONE
 GIALLO=DEMOLIZIONE

Non in scala

Figura 7. Comparazione planimetrie catastali-stato rilevato

9.5 Regolarizzazione edilizio-urbanistica e relativi costi

Le difformità urbanistiche riscontrate al p. 1° possono essere sanate presentando una richiesta di Sanatoria la cui spesa, al solo fine della presente relazione di stima, può essere quantificata in € 2.000,00 comprensivo di spese.

Per quanto riguarda il piano terra, le difformità possono essere sanate ripristinando la porta nel vano scala e facendo rientrare nella succitata richiesta di Sanatoria la realizzazione del bagno.



9.6 Regolarizzazione catastale e relativi costi

Le difformità catastali riscontrate necessitano per essere sanate della presentazione di una pratica di variazione catastale la cui spesa, al solo fine della presente relazione di stima, può essere quantificata in € 1.000,00 comprensivo di spese.

10. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

10.1 Metodo di valutazione

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

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

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

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

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

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

La SEL include:

- Lo spessore dei muri perimetrali liberi, ed un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;



- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegno ecc.);
- eventuali cabine, centrali termiche, le sale impianti interni e contigui all'edificio.

La SEL non include:

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

10.2 Stima del valore di mercato con il metodo IVS-MCA

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


Le unità immobiliari di comparazione sono localizzate nella zona dove si trovano gli immobili o nelle vicinanze e sono da considerare appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Di seguito si riportano le schede di valutazione




STIMA DEL VALORE DI MERCATO CON IL "METODO MARKET COMPARISON APPROACH"**FASE 1: INDIVIDUAZIONE DEL CAMPIONE DI DATI IMMOBILIARI**


Il campione di dati immobiliare è costituito da tre immobili simili a quella da stimare, siti in zone limitrofe, compavenduti di recente, appartenenti allo stesso segmento di mercato

Comparabile A			
Descrizione dato	compravendita immobile tra privati		
Tipologia	abitazione		
Epoca costruzione/agibilità	ante '67		
Comune	Lonigo		
Indirizzo	Via Madonna		
Dati catastali	f. 31 p.lla 386 sub 1-2		
Superfici (m ²)	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	189,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB	5,30
	superficie portico/veranda/loggia	SUO	0,00
	superficie soffitta	SUS	0,00
	superficie cantina/C.T.	SUC	0,00
	superficie autorimessa	SUA	0,00
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	SUE	40,00
Servizi igienici	numero	SER	2
Box auto	numero	BOX	0
Posti auto scoperti	numero	PAS	0
Posti auto coperti	numero	PAC	0
Stato di manutenzione vani principali	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNP	1
Stato di manutenzione vani accessori	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNA	1
Stato di manutenzione impianti	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNI	1
Livello di piano	0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; ...	LIV	0
Impianto condizionamento	1=presente; 0=assente	CON	0
Data compravendita	data o mese dell'atto notarile	DAT	29/11/2019
Prezzo pattuito	valore in atto o riferito dalla fonte	PRZ	€ 51.000,00
Fonte del dato	Atto Notaio B. Itri rep. 144.383		
Foto immobile			



Comparabile B			
Descrizione dato	compravendita immobile tra soggetti privati		
Tipologia	appartamento con autorimessa		
Epoca costruzione/agibilità	cost. 1983		
Comune	Lonigo		
Indirizzo	Via Madonna 131/b		
Dati catastali	f. 31 p.lla 420 sub 6-12		
Superfici (m ²)	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	108,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB	12,50
	superficie portico/veranda/loggia	SUO	0,00
	superficie soffitta	SUS	0,00
	superficie cantina-C.T.	SUC	0,00
	superficie autorimessa	SUA	13,00
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	SUE	0,00
Servizi igienici	numero	SER	1
Box auto	numero	BOX	0
Posti auto scoperti	numero	PAS	0
Posti auto coperti	numero	PAC	0
Stato di manutenzione vani principali	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNP	1
Stato di manutenzione vani accessori	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNA	1
Stato di manutenzione impianti	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNI	1
Livello di piano	0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; ...	LIV	0
Impianto condizionamento	1=presente; 0=assente	CON	0
Data compravendita	data o mese dell'atto notarile	DAT	30/08/2021
Prezzo pattuito	valore in atto o riferito dalla fonte	PRZ	€ 64.000,00
Fonte del dato	atto Notaio B. Itri rep. 148.890		
Foto immobile			



Comparabile C			
Descrizione dato	compravendita immobile tra società e soggetti privati		
Tipologia	appartamento con autorimessa		
Epoca costruzione/agibilità	cost. ante '67-sanataori 1990-agibilità 1991		
Comune	Lonigo		
Indirizzo	Via Madonna n. 80		
Dati catastali	f. 31 p.lla 49 sub 1 graffata p.lla 388-390		
Superfici (m²)	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	150,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB	0,00
	superficie portico/veranda/loggia	SUO	35,00
	superficie soffitta	SUS	0,00
	superficie cantina/C.T.	SUC	0,00
	superficie autorimessa	SUA	43,00
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	SUE	0,00
Servizi igienici	numero	SER	1
Box auto	numero	BOX	0
Posti auto scoperti	numero	PAS	0
Posti auto coperti	numero	PAC	0
Stato di manutenzione vani principali	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNP	2
Stato di manutenzione vani accessori	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNA	1
Stato di manutenzione impianti	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNI	1
Livello di piano	0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; ...	LIV	1
Impianto condizionamento	1=presente; 0=assente	CON	0
Data compravendita	data o mese dell'atto notarile	DAT	05/10/2021
Prezzo pattuito	valore in atto o riferito dalla fonte	PRZ	€ 85.000,00
Fonte del dato	atto Notaio F. Cecchinello rep. 521		
Foto immobile			



Subject			
Descrizione dato	immobile oggetto di stima		
Tipologia	appartamento con deposito e ripostigli		
Epoca costruzione/agibilità	ante '67		
Comune	Lonigo		
Indirizzo	Via Chiavica n. 84		
Dati catastali	f. 31 p.lla 440 sub 2		
Superfici (m ²)	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	145,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB	46,00
	superficie portico/veranda/loggia	SUO	20,00
	superficie soffitta	SUS	0,00
	superficie cantina e C.T.	SUC	11,00
	superficie autorimessa	SUA	0,00
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	SUE	0,00
Servizi igienici	numero	SER	2
Box auto	numero	BOX	0
Posti auto scoperti	numero	PAS	0
Posti auto coperti	numero	PAC	0
Stato di manutenzione vani principali	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNP	3
Stato di manutenzione vani accessori	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNA	2
Stato di manutenzione impianti	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNI	2
Livello di piano	0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; ...	LIV	1
Impianto condizionamento	1 = presente; 0 = assente	CON	1
Data stima	data della stima	DAT	21/09/2022
Prezzo pattuito	€ in atto	PRZ	
Fonte del dato	caratteristiche rilevate con sopralluogo presso l'immobile		
Foto immobile			



FASE 2: ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO E DEI RAPPORTI MERCANTILI

Fase 2.a: analisi del segmento di mercato	
Indicatore economico estimativo	Analisi dell'indicatore Economico estimativo
Localizzazione	Zona Residenziale di periferia
Tipo di Contratto	Compravendite immobiliari
Destinazione	Residenziale
Tipologia immobiliare	edifici unifamiliari, bifamiliari, piccoli condomini
Tipologia edilizia	Unità su edifici multipiano
Dimensione	Unità residenziali piccole/medie dimensioni
Caratteri domanda e offerta	La domanda è costituita da un ceto sociale medio, l'offerta da singoli privati che disinvestono per mobilità
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato"
Livello di prezzo	Prezzi stazionari
Filtering	zona centrale - Livello di filtering nullo

Fase 2.c: rapporti mercantili, altri indici e dati		
Descrizione indice/dato	Simbolo	Valore
Saggio annuo di svalutazione del prezzo	i_{DAT}	1,5%
Rapporto mercantile balconi/terrazzi	$r_{SUB} = p(SUB)/p(SUP)$	0,30
Rapporto mercantile porticato/loggia	$r_{SUO} = p(SUO)/p(SUP)$	0,50
Rapporto mercantile soffitta	$r_{SUS} = p(SUS)/p(SUP)$	0,25
Rapporto mercantile cantina-C.T.	$r_{SUC} = p(SUC)/p(SUP)$	0,50
Rapporto mercantile autorimessa	$r_{SUA} = p(SUA)/p(SUP)$	0,75
Rapporto completare area edificata	$r_{SUE} = p(SUOLO)/p(imm.le)$	0,18
Saggio del livello di piano	i_{UV}	1,50%
Costi unitari intervento manutenz. vani princ. 1->2, 2->3 (€/m ²)	C_{MNP1}	€/m ² 200
Costi unitari intervento manutenzione vani princ. 1->3 (€/m ²)	C_{MNP2}	€/m ² 400
Costi unitari intervento manut. vani access. 1->2, 2->3 (€/m ²)	C_{MNA1}	€/m ² 100
Costi unitari intervento manutenzione vani access. 1->3 (€/m ²)	C_{MNA2}	€/m ² 100
Costo di realizzazione di un bagno da 6 m ² standard	C_{SER}	€ 12.000
- vetustà media bagno (anni)	t_{SER}	20
- vita media bagno (anni)	v_{SER}	30
Costo impianto di condizionamento	C_{CON}	€ 1.500
Deprezzamento per manutenzione impianti 1->2, 2->3 (€)	D_{MNI1}	€/m ² 125
Deprezzamento per manutenzione impianti 1->3 (€)	D_{MNI2}	€/m ² 250
Prezzo medio posto auto scoperto (€)	P_{PAS}	€ 5.000
Prezzo medio posto auto coperto (€)	P_{PAC}	€ 10.000
Prezzo medio di un box auto (€)	P_{BOX}	€ 12.000

Fase 2.b: tabella caratteristiche comparabili e subject				
Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo totale PRZ (€)	€ 51.000,00	€ 64.000,00	€ 85.000,00	€ -
Data DAT (gg/mm/aa)	29/11/2019	30/08/2021	05/10/2021	21/09/2022
Superficie principale SUP (m ²)	189,00	108,00	150,00	145,00
Superficie balconi/terrazzi SUB (m ²)	5,30	12,50	0,00	46,00
Superficie porticato SUO (m ²)	0,00	0,00	35,00	20,00
Superficie cantina SUC (m ²)	0,00	0,00	0,00	11,00
Superficie soffitta SUS (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie autorimessa SUA (m ²)	0,00	13,00	43,00	0,00
Superfici commerciali locali accessori (m ²) totale	1,59	13,50	49,75	29,30
Superf. comm. SCOM (m ²) complessiva (princ.+acc.+sup.est.)	197,79	121,50	199,75	174,30
Superficie esterna esclusiva SUE (m ²)	40,00	0,00	0,00	0,00
Livello di piano LIV (num)	0	0	1	1
Numero di servizi igienici SER (num)	2	1	1	2
Numero posti auto scoperti PAS (num)	0	0	0	0
Numero posti auto coperti PAC (num)	0	0	0	0
Numero box auto BOX (num)	0	0	0	0
Stato di manutenzione vani princ. MNP (1, 2, 3)	1	1	2	3
Stato di manutenzione vani access. MNA (1, 2, 3)	1	1	1	2
Stato di manutenzione impianti MNI (1, 2, 3)	1	1	1	2
Impianto di condizionamento CON (0=assente 1=presente)	0	0	0	1

Riepilogo valori degli immobili comparabili reperiti	data atto	prezzo	sup. comm.	€/m ²
Comparabile A	29/11/2019	€ 51.000,00	197,79	€ 257,85
Comparabile B	30/08/2021	€ 64.000,00	121,50	€ 526,75
Comparabile C	05/10/2021	€ 85.000,00	199,75	€ 425,53

FASE 3: ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Descrizione prezzo marginale	Simbolo e formulazione	Valore
Prezzo marginale data A (€/mese)	$p_A(\text{DAT}) = -\text{PRZ}_A \times i_{\text{DAT}} / 12$	-€ 63,75
Prezzo marginale data B (€/mese)	$p_B(\text{DAT}) = -\text{PRZ}_B \times i_{\text{DAT}} / 12$	-€ 80,00
Prezzo marginale data C (€/mese)	$p_C(\text{DAT}) = -\text{PRZ}_C \times i_{\text{DAT}} / 12$	-€ 106,25
Prezzo medio comparabile A (€/m ²)	$p_{\text{MED}_A} = \text{PRZ}_A / \text{SCOM}_A$	€ 257,85
Prezzo medio comparabile B (€/m ²)	$p_{\text{MED}_B} = \text{PRZ}_B / \text{SCOM}_B$	€ 526,75
Prezzo medio comparabile C (€/m ²)	$p_{\text{MED}_C} = \text{PRZ}_C / \text{SCOM}_C$	€ 425,53
Prezzo marginale sup. princ. (€/m ²)	$p(\text{SUP}) = \min(p_{\text{MED}_A}; p_{\text{MED}_B}; p_{\text{MED}_C})$	€ 257,85
Prezzo marginale sup. balconi	$p(\text{SUB}) = p(\text{SUP}) \times r_{\text{SUB}}$	€ 77,35
Prezzo marginale sup. porticato	$p(\text{SUO}) = p(\text{SUP}) \times r_{\text{SUO}}$	€ 128,92
Prezzo marginale sup. soffitta	$p(\text{SUS}) = p(\text{SUP}) \times r_{\text{SUS}}$	€ 64,46
Prezzo marginale sup. cantina	$p(\text{SUC}) = p(\text{SUP}) \times r_{\text{SUC}}$	€ 128,92
Prezzo marginale sup. autorimessa	$p(\text{SUA}) = p(\text{SUP}) \times r_{\text{SUA}}$	€ 193,39
Prezzo marginale sup. area esterna	$p(\text{SUE}) = p(\text{SUP}) \times r_{\text{SUE}}$	€ 46,41
Prezzo marginale sup. area esterna	$p_A(\text{SUE}) = \text{PREZ}_A \times r_{\text{SUE}} / \text{SUE}_A$	€ 229,50
Prezzo marginale sup. area esterna	$p_B(\text{SUE}) = \text{PREZ}_B \times r_{\text{SUE}} / \text{SUE}_B$	€ -
Prezzo marginale sup. area esterna	$p_C(\text{SUE}) = \text{PREZ}_C \times r_{\text{SUE}} / \text{SUE}_C$	€ -
Prezzo marginale livello piano A	$p_A(\text{LIV}) = \text{PRZ}_A \times i_{\text{LIV}}$	€ 765,00
Prezzo marginale livello piano B	$p_B(\text{LIV}) = \text{PRZ}_B \times i_{\text{LIV}}$	€ 960,00
Prezzo marginale livello piano C	$p_C(\text{LIV}) = \text{PRZ}_C \times i_{\text{LIV}}$	€ 1.275,00
Prezzo marginale bagno	$p(\text{SER}) = C_{\text{SER}} \times (1 - t_{\text{SER}} / v_{\text{SER}})$	€ 4.000,00
Prezzo marginale posto auto scoperto	$p(\text{PAS}) = P_{\text{PAS}}$	€ 5.000,00
Prezzo marginale posto auto coperto	$p(\text{PAC}) = P_{\text{PAC}}$	€ 10.000,00
Prezzo marginale box auto	$p(\text{BOX}) = P_{\text{BOX}}$	€ 12.000,00
Prezzo marg. stato manut. vani princ. 1->2, 2->3	$p(\text{MNP1}) = C_{\text{MNP1}}$	€/m ² 200,00
Prezzo marg. stato manut. vani princ. 1->3	$p(\text{MNP2}) = C_{\text{MNP2}}$	€/m ² 400,00
Prezzo marg. stato manut. vani access. 1->2, 2->3	$p(\text{MNA1}) = C_{\text{MNA1}}$	€/m ² 100,00
Prezzo marg. stato manut. vani access. 1->3	$p(\text{MNA2}) = C_{\text{MNA2}}$	€/m ² 100,00
Prezzo marginale manut. imp. 1->2, 2->3	$p(\text{MNI1}) = C_{\text{MNI1}}$	€/m ² 125,00
Prezzo marginale manut. imp. 1->3	$p(\text{MNI2}) = C_{\text{MNI2}}$	€/m ² 250,00
Prezzo marginale impianto condizionamento	$p(\text{CON}) = C_{\text{CON}}$	€ 1.500,00



FASE 4: TABELLA DI VALUTAZIONE ED AGGIUSTAMENTI

Definizioni
Delta = valore (subject) - valore (comparabile)
Adjust = delta x prezzo marginale

Fase 4.a: tabella di valutazione ed aggiustamenti dei valori						
Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	
	Delta	Adjust	Delta	Adjust	Delta	Adjust
Prezzo totale PRZ		€ 51.000,00		€ 64.000,00		€ 85.000,00
Data compravendita DAT (mesi)	34,23	-€ 2.182,38	12,90	-€ 1.032,00	11,70	-€ 1.243,13
Superficie principale SUP	-44,00	-€ 11.345,37	37,00	€ 9.540,42	-5,00	-€ 1.289,25
Superficie balconi SUB	40,70	€ 3.148,34	33,50	€ 2.591,38	46,00	€ 3.558,32
Superficie porticato SUO	20,00	€ 2.578,49	20,00	€ 2.578,49	-15,00	-€ 1.933,87
Superficie soffitta SUS	0,00	€ -	0,00	€ -	0,00	€ -
Superficie cantina SUC	11,00	€ 1.418,17	11,00	€ 1.418,17	11,00	€ 1.418,17
Superficie autorimessa SUA	0,00	€ -	-13,00	-€ 2.514,03	-43,00	-€ 8.315,64
Superficie area esterna SUE	-40,00	-€ 9.180,00	0,00	€ -	0,00	€ -
Livello di piano LIV	1	€ 765,00	1	€ 960,00	0	€ -
Numero di bagni SER	0	€ -	1	€ 4.000,00	1	€ 4.000,00
Numero posti auto scoperti PAS	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Numero posti auto coperti PAC	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Numero box o garage BOX	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Stato di manutenz. vani princ. MNP	2	€ 75.600,00	2	€ 43.200,00	1	€ 30.000,00
Stato di manutenz. vani access. MNA	1	€ 159,00	1	€ 1.350,00	1	€ 4.975,00
Stato di manutenz. impianti MNI	1	€ 24.723,75	1	€ 15.187,50	1	€ 24.968,75
Impianto di condizionamento CON	1	€ 1.500,00	1	€ 1.500,00	1	€ 1.500,00
Prezzo corretto		€ 138.185,01		€ 142.779,94		€ 142.638,36

Fase 4.b: verifica attendibilità del valore di stima		
Calcolo divergenza percentuale assoluta dei prezzi corretti d%		
Divergenza assoluta con tre unità:	$d\% = (P_{max} - P_{min}) / P_{min} \times 100$	3,3% minore 10%
Divergenza assoluta con due unità:	$d\% = (P_{max} - P_{min}) / P_{min} \times 100$	0,1% minore 10%

Fase 4.c: stima del valore di mercato del subject	
Il valore di mercato dell'immobile da valutare è calcolato come la media dei prezzi corretti con d_{min} e $< 10\%$	
Valore di stima del subject:	$V_{subject} = \sum P_i / n$ € 142.709,15
Dove P_i sono i prezzi corretti dei comparabili con divergenza minore del 10% ed n è il loro numero (2 o 3)	
Valore di stima del subject arrotondato	€ 143.000,00

Valore di mercato ordinario

Sulla base degli atti di compravendita e caratteristiche di immobili comparabili riportati negli allegati, si riporta di seguito la tabella riassuntiva da cui si rileva il valore di stima ordinario in libero mercato, con indicazione delle superfici, superfici commerciali, valore al metro quadrato e il valore totale di stima.



Fase 4.d: calcolo superficie commerciale e valori singole unità imm.ri del subject					
Descrizione	Sup. (m ²)	rapporto mercantile	S.L.C. (m ²)	Valore unit. (€/m ²)	Valore arrotondato
Abitazione	145,00	1,00	145,00	€ 820,42	€ 119.000,00
Balconi/terrazzi	46,00	0,30	13,80	€ 820,42	€ 11.300,00
Porticato/logge	20,00	0,50	10,00	€ 820,42	€ 8.200,00
Cantina	11,00	0,50	5,50	€ 820,42	€ 4.500,00
Soffitta	0,00	0,00	0,00	€ -	€ -
Totale alloggio			174,30		€ 143.000,00
Area scoperta	0,00	0,00	0,00	€ -	€ -
Autorimessa	0,00	0,00	0,00	€ -	€ -
Totale complessivo			174,30	Totale Valore	€ 143.000,00

Riepilogo dati di stima in libero mercato in condizioni ordinarie (art. 568 c.p.c.)

Valore di libero mercato ordinario - OMV (Open Market Value): € 143.000,00

Superficie Lorda Commerciale: 174,30 mq

Valore unitario €/m² (arrotondato): € 820,42

10.3 Adeguamenti e correzioni della stima³

Il valore di cui sopra deve essere ridotto al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo M.C.A. cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:

1. costi per la regolarizzazione catastale: € 1.000,00 da detrarre da prezzo base asta
2. costi per la regolarizzazione edilizia: € 2.000,00 da detrarre da prezzo base asta

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

Inoltre, considerato:

- a. che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati;
- b. che al termine "vendita forzata" viene dato il seguente significato "termine usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato;
- c. le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare (elenco non esaustivo): le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata; nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle



caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione; nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara; etc.

Il sottoscritto esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di considerare quanto sopra, le problematiche descritte nella relazione e definire il prezzo a base d'asta, la riduzione del 15 % sul valore di mercato ed un'aggiunta del 2% in considerazione dell'ampio scoperto comune di pertinenza (p.lla 440 sub 5).

10.4 Calcolo del valore a base d'asta

Sulla base di quanto sopra evidenziato, il valore di stima risulta pari a:

Descrizione	Valore
Valore Complessivo di mercato	€ 143.000,00
oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica	-€ 2.000,00
oneri di regolarizzazione catastale	-€ 1.000,00
stato manutenzione ed uso (già considerati nella stima)	€ -
stato di possesso (nessuna situazione opponibile)	€ -
vincoli ed oneri giuridici non eliminabili con procedura	€ -
spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio (indicative)	€ -
Altre aggiunte/detrazioni (ampio scoperto comune)	2% + € 2.860,00
Totale Valore	€ 142.860,00
manca di garanzia per vizi (min 15% a 30% max)	-15% -€ 21.429,00
Totale Valore a base d'asta	€ 121.431,00
Totale Valore a base d'asta (arrotondato)	€ 121.000,00

Valore di vendita forzata proposto: € 121.000,00

Superficie Lorda Commerciale S.L.C.: 174,30 mq

Valore unitario €/m² vendita forzata proposto (arrotondato): €/m² 694,00

10.5 Confronto con trasferimenti pregressi

Nell'Atto di Compravendita del 19.07.2002 all'u.i.u. oggetto di stima è stato dato un valore di € 49.500,00.

10.6 Dati delle aggiudicazioni Aste ultimi anni

Relativamente alla richiesta del quesito attinente alla ricerca dei dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni nella zona ove sono ubicati i beni da stimare, sulla base dei dati resi disponibili da Astalegale Spa, depurati degli immobili non aggiudicati o non pertinenti, si deduce quanto segue: con riferimento alle aggiudicazioni di immobili simili a quello stimato si sono riscontrate n. 11 vendite all'asta effettuate nell'arco degli anni dal 2016 al 2021, con dati esaustivi e relative a Procedure dall'anno 2007 all'anno 2016, aggiudicate mediamente tra il 1° e 4° esperimento



d'asta ad un prezzo medio di aggiudicazione di € 465,02 €/mq (a fronte di un valore medio di perizia di € 706,31 €/mq).

Si rimanda agli allegati per maggiori dettagli.

11. DIVISIBILITA', LOTTI, VENDIBILITA'

11.1 Giudizio di comoda divisibilità

Immobili non sono comodamente divisibili.

11.2 Lotti

Lotto unico.

11.3 Giudizio di vendibilità

L'immobile, considerato il contesto urbano, le dimensioni e lo stato di manutenzione, ha una discreta possibilità di vendita se venduto assieme ai Lotti 2 e 3 della medesima Procedura.

11.4 Forme di pubblicità

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

12. RESIDENZA, STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

Dai certificati rilasciati ed allegati alla presente risulta quanto segue:

12.1 Residenza esecutato

L'esecutato sig. _____ risulta residente dal 07.02.1979 in Via Chiavica n. 84 a Lonigo (VI).

12.2 Stato civile e regime patrimoniale alla data del pignoramento

Alla data dell'Atto di provenienza, 19.07.2002, l'esecutato è coniugato con la sig. ra _____ con la quale ha contratto matrimonio in data 27.11.1979 nel Comune di Lonigo. Non risultano annotazioni nell'atto di matrimonio.

Nell'atto di compravendita dichiarano che l'acquisto compiuto dal rispettivo coniuge è a titolo personale e pertanto escluso dalla comunione legale.

13. OSSERVAZIONI FINALI

Si consiglia la vendita del presente Lotto 1 assieme al Lotto 2 e Lotto 3 della stessa Procedura in quanto costituiscono un unico complesso immobiliare con pertinenze ad uso comune.

Bassano del Grappa, 05.10.2022

L'esperto stimatore



Arch. Emanuela Sbrissa

Precisazioni sull'incarico dell'Esperto Stimatore: l'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo e/o altri accertamenti, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei fabbricati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale. Gli importi per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunti, in base al minor costo medio, considerando ripristini e/o sanatorie ammesse e considerando, anche, che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, calcolate dal Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati.

Per i terreni e le aree scoperte i perimetri e consistenze derivano dai documenti catastali ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene. L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti.

Nelle Procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e fotografate in sede di sopralluogo.

14. ELENCO ALLEGATI

1. Sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
2. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
3. Documentazione fotografica
4. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con lo stato approvato
5. Visure catastali storiche al C.F. e al C.T., planimetrie catastali, estratto mappa Catasto Terreni
6. Atto di acquisto a favore dei soggetti eseguiti
7. Note di trascrizione ed iscrizione relative a oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
8. Provvedimenti edilizi autorizzativi elaborati grafici e Certificato di Destinazione Urbanistica
9. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e Tabelle Astalegale Spa aste aggiudicate
10. Certificato di residenza storico e di stato civile eseguito
11. Ricevuta invio perizia all'esecutato ed ai creditori intervenuti



15. SOMMARIO

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	3
3.	IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI BENI E DESCRIZIONE IMMOBILI.....	3
3.1	Diritto	3
3.2	Descrizione sintetica.....	3
3.3	Descrizione generale.....	6
3.4	Necessità di interventi manutentivi urgenti	12
3.5	Certificazione energetica	12
3.6	Tabella superfici con rapporti mercantili e calcolo superficie commerciale	12
4.	DESCRIZIONE CATASTALE	12
4.1	Dati catastali attuali	12
4.2	Confini.....	13
4.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	13
4.4	Estratto di mappa catastale	13
4.5	Planimetrie catastali.....	14
5.	STATO DI POSSESSO	15
6.	VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE.....	15
6.1	Vincoli e oneri giuridici.....	15
6.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli.....	15
7.	PIGNORAMENTI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	16
7.1	Vincoli e oneri di altro tipo (usi civici, livelli, ecc.).....	16
7.2	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	16
7.3	Oneri condominiali	17
7.4	Vincoli e oneri giuridici che rimarranno a carico dell'acquirente	17
7.5	Suolo demaniale	17
8.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA E STORIA CATASTALE.....	17
8.1	Atto di provenienza	17
8.2	Elenco precedenti proprietari nel ventennio	17
8.3	Storia catastale.....	18



9.	REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE	22
9.1	Inquadramento urbanistico intero	22
9.2	Titoli abilitativi edilizi	22
9.3	Difformità edilizio-urbanistiche	23
9.4	Difformità catastali	24
9.5	Regolarizzazione edilizio-urbanistica e relativi costi	25
9.6	Regolarizzazione catastale e relativi costi	26
10.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	26
10.1	Metodo di valutazione	26
10.2	Stima del valore di mercato con il metodo IVS-MCA.....	27
10.3	Adeguamenti e correzioni della stima	35
10.4	Calcolo del valore a base d'asta	36
10.5	Confronto con trasferimenti pregressi	36
10.6	Dati delle aggiudicazioni Aste ultimi anni.....	36
11.	DIVISIBILITA', LOTTI, VENDIBILITA'	37
11.1	Giudizio di comoda divisibilità	37
11.2	Lotti	37
11.3	Giudizio di vendibilità.....	37
11.4	Forme di pubblicità.....	37
12.	RESIDENZA, STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO.....	37
12.1	Residenza esecutato.....	37
12.2	Stato civile e regime patrimoniale alla data del pignoramento	37
13.	OSSERVAZIONI FINALI	37
14.	ELENCO ALLEGATI.....	38
15.	SOMMARIO	39

