



TRIBUNALE di VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare R.G. n. 190/2022

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

Custode: **I.V.G. Vicenza**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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



Appartamento al piano secondo con soffitta al piano terzo e cantina al piano interrato, il tutto censito in Comune di Arzignano, Fg. 2 particella 536 sub. 16.

Esperto incaricato: Geometra Anna Parise

Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al n° 2473

Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Vicenza al n°1789

Qualifica REV certificato n° REV-IT/CNGeGL/2023/13

con studio in Montecchio Precalcino (VI) Via A. Maganza n. 62/A

telefono: 338 6531684

email: geomannaparise@gmail.com – PEC: anna.parise@geopec.it

SCHEMA SINTETICA

E INDICE

Procedura es. imm. N. 190/2022 R.G. Giudice Dott. Luca Prendini promossa da:

Diritto pignorato (pag. 6): proprietà per la quota di 1/1

Tipologia Bene (pag. 7): Unità a destinazione abitativa posta al piano secondo con soffitta al piano terzo e cantina al piano interrato. Area scoperta al piano terra non identificabile.

Ubicazione (pag. 7): Immobile sito in Comune di Arzignano, Via Isonzo n. 10 int. 6

Stato (pag. 11): scarso stato di manutenzione

Dati Catastali attuali (pag. 12): C.F. Comune di Arzignano, foglio 2, particella 536 sub. 16 – cat. A/4 cl. 5, vani 3 – s.c. mq. 78 – r.c. 170,43 euro

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 14): Nessuna

Situazione urbanistico/edilizia (pag. 16): non sono stati reperiti i progetti presso il comune di Arzignano.

Metri quadrati (pag. 7): superficie commerciale mq. 80,45 circa

Valore di mercato (pag. 24): € 44.700,00 arrotondato

Valore di vendita forzata proposto (pag. 25): € 27.300,00 arrotondato

Valore mutuo (pag. 20): € 85.000,00

Vendibilità/appetibilità: scarsa

Possibili interessati: privati

Pubblicità: siti internet specializzati quali “Astegiudiziarie.it” – “real estate discount aste immobiliari online” – “asteimmobili.it” – “Immobiliare.it” – “asteannunci.it” – “trova casa.net”, etc. quotidiani d’informazione locali di maggiore diffusione, quotidiani d’informazione nazionali (se ritenuto opportuno), forme di pubblicità commerciale

Occupazione (pag. 22): Al momento del sopralluogo – occupato da terzi

Titolo di occupazione (pag. 20): occupato senza titolo

APE (pag. 12): sì – classe F

Problemi particolari – informazioni utili – criticità (pag. 25): Difficoltà che necessitano di sanatoria; necessità di verifica degli impianti e verifica statica per ottenimento agibilità.

QUESITO FORMULATO

“Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l’art. 568 c.p.c., visto l’art. 173 bis d.a. . c.p.c., visto il disciplinare dell’esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza, vista la check list, vista la scheda sintetica, visto il disciplinare deontologico, che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l’esperto gli accertamenti e le valutazioni contemplate nelle citate norme e dai richiamati documenti.”

In particolare gli accertamenti e le valutazioni richieste corrispondono ai seguenti quesiti:

1) IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO	6
<i>1.1 Diritto reale pignorato:.....</i>	<i>6</i>
<i>1.2 Beni Pignorati sulla sola base della identificazione catastale indicata nell’atto di pignoramento:</i>	<i>6</i>
2) INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE	6
<i>2.1 Bene e ubicazione:.....</i>	<i>7</i>
<i>2.2 Descrizione dell’immobile:.....</i>	<i>10</i>
3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	12
<i>3.1 Identificazione catastale:.....</i>	<i>12</i>
<i>3.2 Acquisizione estratto catastale storico aggiornato all’attualità:.....</i>	<i>13</i>
<i>3.3 Acquisizione planimetria catastale:</i>	<i>14</i>
<i>3.4 Produzione estratto catastale storico per il periodo precedente alla meccanizzazione del catasto: ...</i>	<i>14</i>
<i>3.5 Storia catastale:</i>	<i>14</i>
<i>3.6 Rispondenza formale dei dati indicati nell’atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto:</i>	<i>14</i>
<i>3.7 Variazioni eventualmente richieste dall’esecutato o da terzi o disposte d’ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento:.....</i>	<i>14</i>
<i>3.8 Difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale:..</i>	<i>15</i>
4) PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA.....	16
5) RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	16
<i>5.1 Titolo di acquisto del bene in favore del soggetto Esecutato:</i>	<i>16</i>
<i>5.2 Elenco atti di acquisto ante ventennio:</i>	<i>16</i>
<i>5.3 In caso di pignoramento di fabbricati, specificare particella di terreno su cui insiste il fabbricato:</i>	<i>16</i>
6) REGOLARITA’ EDILIZIA E URBANISTICA	16
<i>6.1 Epoca di realizzazione dell’immobile:</i>	<i>16</i>
<i>6.2 Estremi dei provvedimenti autorizzativi:.....</i>	<i>17</i>
<i>6.3 Rispondenza della costruzione alle previsioni dei provvedimenti autorizzativi:</i>	<i>17</i>
<i>6.4 Abitabilità e agibilità:</i>	<i>19</i>
<i>6.5 Certificato di Destinazione Urbanistica:.....</i>	<i>19</i>
7) STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	20

7.1 Debitore:	20
7.2 Residenza del Debitore:	20
7.3 Possesso:	20
7.4 Quantificazione del canone di locazione di mercato:	20
8) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	20
8.1 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:	20
8.3 Elenco degli oneri e vincoli che restano a carico dell'acquirente:	21
8.4 Elenco degli oneri e dei vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:	21
9) VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE	21
10) ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO	21
11) SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	21
12) VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	21
12.1 Metodo di valutazione:	21
12.2 Valore di mercato attribuito:	22
13) VALUTAZIONE DELLA QUOTA	25
14) ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO.	25
15) PROBLEMI	25



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

A seguito nomina dell'Illustrissimo Sig. Giudice dott. Luca Prendini del Tribunale di Vicenza, il sottoscritto esperto Geometra Anna Parise ha accettato l'incarico, di cui al Decreto del giorno 17/07/2022, prestando giuramento in data 21/07/2022.

Per la redazione della presente perizia sono stati/te eseguiti/te i/le seguenti, indispensabili, accertamenti peritali/attività:

- in data 22/07/2022 verifica, telematica, presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio - (servizi Catastali), al fine di ottenere copia di visure, di mappe, di planimetrie, dell'elaborato planimetrico;
- in data 22/07/2022 effettuata la richiesta dei certificati anagrafici-residenza-stato civile della parte debitrice;
- in data 22/07/2022 verifica della completezza della documentazione depositata, ex art. 567 c.p.c., depositando, in PCT, la relativa check list in data 14/09/2022;
- richiesto e ottenuto copia degli atti attraverso il quale la parte Debitrice ha acquisito la proprietà del bene oggetto di Esecuzione;
- richiesto accesso atti attraverso puntuale richiesta all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Arzignano effettuato in data 30/08/2022; in data 01/09/2022 è stata inviata dall'UTC la documentazione da loro reperita presso gli archivi;
- in data 15/09/2022 l'esperto ha richiesto all'UTC del Comune di Arzignano una dichiarazione di assenza documentazione in relazione all'immobile oggetto di pignoramento, rilasciata in data 21/12/2022;
- in data 30/08-21/09/2022 eseguito sopralluoghi presso gli immobili oggetto di pignoramento; Nell'occasione del primo sopralluogo, non è stato possibile accedere; al secondo sopralluogo, è stato verificato lo stato dei luoghi, è stato eseguito un rilievo planimetrico così come un rilievo fotografico;
- In data 12-13/11/2022 ricerca atti di compravendita di beni immobili comparabili ai fini della valutazione del bene oggetto di esecuzione;
- In data 12-16/08/2022 e 20/12/2022 controllo telematico, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza - Territorio - (servizi Ipotecari), con lo scopo di verificare la correttezza ed attualità di quanto riportato nella Certificazione Notarile Sostitutiva, presente all'interno del fascicolo della procedura.

A completare stesura del rapporto di valutazione finale.

1) IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

1.1 Diritto reale pignorato:

A) **C.F. ARZIGNANO, FOGLIO 2, PARTICELLA 536 SUB. 16**

piena proprietà per la quota di 1/1.

Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità.

1.2 Beni Pignorati sulla sola base della identificazione catastale indicata nell'atto di pignoramento:

I beni pignorati per quanto indicato nell'Atto di Pignoramento, risultano identificati con:

C.F.

Comune di Arzignano, Foglio 2

- particella 536 sub. 16 – cat. A/4, vani 3

Piena proprietà per la quota pari a 1/1 intestata a

Fatte le opportune considerazioni e valutazioni:

- viste le caratteristiche dei beni interessati dalla presente procedura;
- visto il contesto in cui quanto oggetto della presente procedura risulta collocato;
- viste le caratteristiche del mercato locale;

il sottoscritto esperto ritiene che:

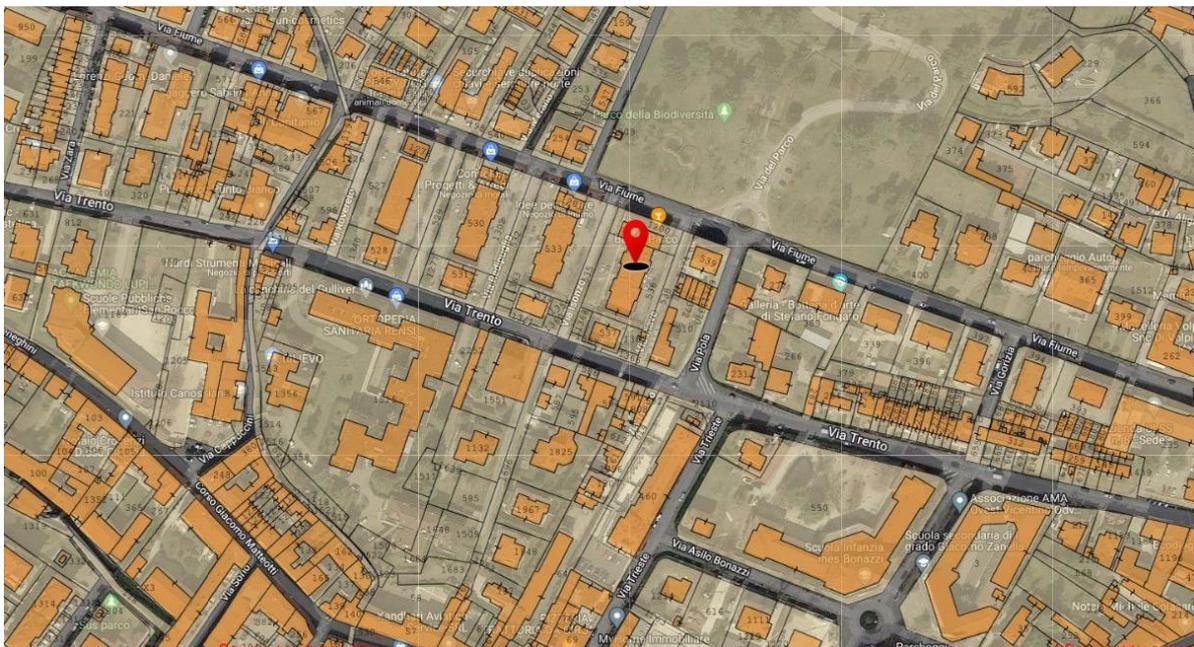
- i beni pignorati, per una maggiore possibilità di vendita, debbano essere venduti in un **UNICO LOTTO.**

Ai fini della presente relazione di seguito si relazionerà in modo puntuale solo ed esclusivamente per le U.I. per le quali è stata pignorata la quota di proprietà, descrivendo invece sommariamente i Beni Comuni.

2) INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE

Per l'esatta individuazione del fabbricato e del terreno interessato dal pignoramento

SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE CON ORTOFOTO



2.1 Bene e ubicazione:

trattasi di appartamento di piccole dimensioni al piano secondo, con soffitta al piano terzo e cantina al piano interrato, all'interno di un complesso di più unità di tipo condominiale denominato "Condominio Isonzo 10".

L'accesso all'immobile avviene dalla pubblica via Isonzo, attraverso:

- n. 1 accesso pedonale comune

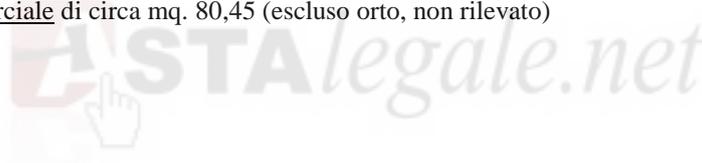
Gli immobili sono situati a circa 300 mt. dal centro di Arzignano e a breve distanza da tutti i principali servizi quali ufficio postale, supermercati, scuole, bar, negozi, ecc.

Per quanto riguarda le caratteristiche specifiche delle unità immobiliari in oggetto:

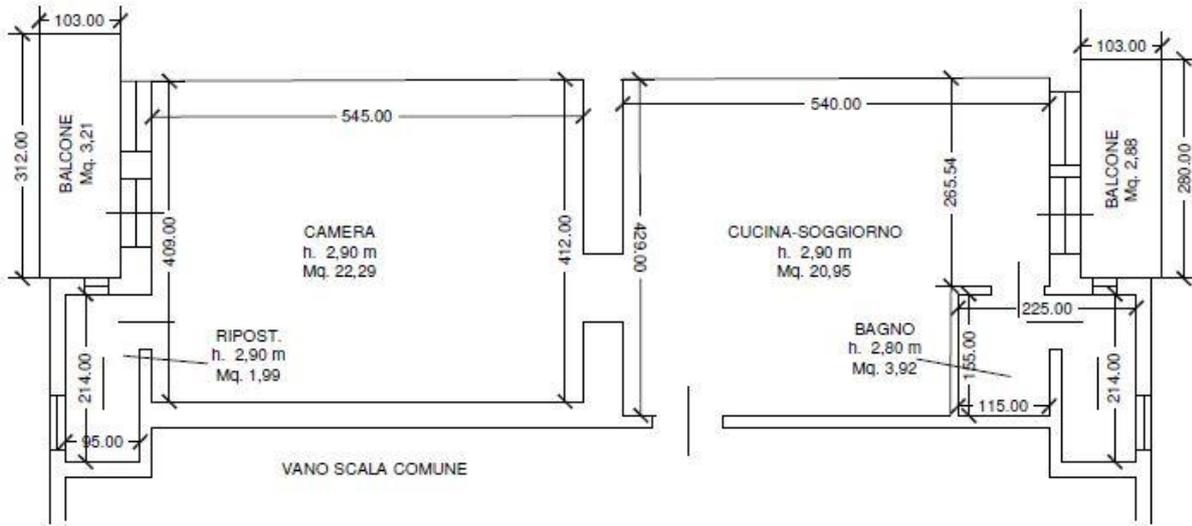
- L'unità pignorata è sviluppata al piano interrato/secondo/terzo ed è composta da: ingresso da vano scale comune; al piano interrato: cantina; al piano secondo: ingresso/cucina, camera, un bagno, un ripostiglio, due terrazzi; al piano terzo: soffitta. Al piano terra risulta inserito nella planimetria catastale anche un orto che tuttavia non è stato possibile identificare; il debitore ha dichiarato in fase di sopralluogo di non aver in uso alcun orto.

Confini della particella 536: N mappale 1200, E via Piave, S mappali 1365-537-1368, O via Isonzo.

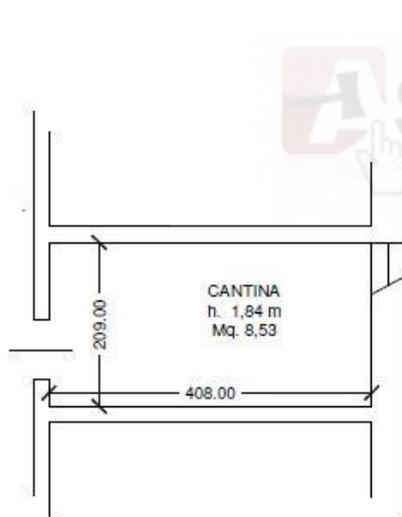
- superficie netta dell'abitazione, circa mq. 49,15
- superficie netta della cantina e soffitta, circa mq. 30,46
- superficie netta terrazzi, circa mq. 6,09
- superficie commerciale di circa mq. 80,45 (escluso orto, non rilevato)



STATO RILEVATO



PIANO SECONDO



PIANO INTERRATO



PIANO TERZO

In relazione alla descrizione degli immobili oggetto della presente perizia, per quanto riguarda il solo fabbricato, si precisa in premessa quanto segue:

1. STRUTTURE PORTANTI

In Perizia sono richiamati solo quegli aspetti visibili durante il sopralluogo, quali ad esempio la tipologia strutturale, o particolari segni di degrado o cedimento.

In caso di assenza di documenti tecnici che indichino con esattezza quali materiali siano stati utilizzati per la realizzazione delle strutture portanti, sia verticali che orizzontali, non sarà possibile determinare le resistenze delle strutture alle

sollecitazioni meccaniche previste dalla normativa. Non sarà inoltre possibile determinare il dimensionamento e la tipologia di fondazioni utilizzate, per verificare la loro compatibilità con i carichi trasmessi al terreno, non sarà possibile garantire eventuali problematiche relative a fessurazioni non rilevabili al momento del sopralluogo e che dovessero presentarsi successivamente

Non è inoltre possibile determinare particolari interferenze tra gli impianti tecnologici e le strutture portanti (ad esempio, passaggio di canalette elettriche all'interno di un architrave in calcestruzzo armato).

2. COIBENTAZIONE TERMICA E IMPERMEABILIZZAZIONI

L'entità e le modalità esecutive di realizzazione delle coibentazioni/impermeabilizzazioni sono solamente quelle rilevabile dalla documentazione fornita dagli Enti o dall'attuale proprietario dell'immobile.

Fatto salvo quanto rilevabile visivamente in fase di sopralluogo, in mancanza di documentazione non è possibile determinare con esattezza le stratigrafie, quindi non sarà possibile garantire eventuali problematiche relative a ponti termici o infiltrazioni meteoriche non rilevabili al momento del sopralluogo e che dovessero presentarsi successivamente.

3. ACUSTICA

Nella Perizia sono indicate solo le eventuali fonti di rumorose rilevabili al momento il sopralluogo.

I fabbricati realizzati antecedentemente il 30/04/1966 non erano soggetti ad alcuna normativa relativa i requisiti acustici delle strutture.

Per i fabbricati edificati successivamente, in mancanza di documentazione originaria, non è possibile determinare la rispondenza alla normativa (vigente al momento dell'edificazione) senza l'utilizzo di appositi strumenti.

4. IMPIANTI

In sede di sopralluogo è possibile verificare alcuni aspetti relativi la conformità degli impianti (ad esempio presenza di salvavita, prese d'aria su locali, quadri elettrici, ecc.), ma non sarà possibile stimare con precisione lo stato di usura generale per quelle porzioni di impianto non a vista (tubazioni e quant'altro) né altri aspetti che richiedano la dichiarazione di conformità da parte di tecnico abilitato, se non presente.

5. URBANISTICA

La conformità urbanistica viene controllata confrontando lo stato rilevato in sede di sopralluogo con la documentazione fornita dagli Enti o dall'attuale proprietario dell'immobile. La conformità urbanistica considerata è solo quella specifica dell'immobile oggetto di Perizia.

6. PRECISAZIONI PER IMMOBILI ADIACENTI AD ALTRE PROPRIETA'

Nel caso di immobile adiacente ad altre unità immobiliari (ad esempio un condominio), oltre a quanto suindicato, si specifica che:

- Relativamente le opere strutturali e le coibentazioni/impermeabilizzazioni, non è possibile rilevare eventuali danneggiamenti causati dagli occupanti delle unità abitative confinanti (passaggio impianti, carichi sulle strutture superiori a quelli previsti dalla normativa, danneggiamento impermeabilizzazioni, ecc), se non quelli direttamente osservabili in fase di sopralluogo.
- Relativamente l'urbanistica, vengono analizzate eventuali difformità rispetto ai progetti approvati, con riferimento all'unità immobiliare oggetto della presente perizia. Ulteriori difformità del condominio nel suo complesso (difformità di sagoma, altezze, distanze dai confini, ecc), pur se segnalate, non vengono trattate nell'ambito della stima dell'immobile oggetto di perizia, trattandosi nel caso di sanatorie od opere di ripristino a carico del Condominio.

2.2 Descrizione dell'immobile:

L'unità in oggetto è inserita in contesto condominiale edificato in epoca antecedente il maggio del 1940, data riportata nella scheda catastale, e che accede da scoperto e vano scale condominiali. Il fabbricato in generale è vetusto e si presenta in scarso stato di manutenzione.

Le strutture portanti risultano lesionate in alcuni punti, con crepi soprattutto nella camera, mentre le pareti, intonacate e tinteggiate, all'interno dell'appartamento si presentano scrostate e annerite da muffa in alcune zone. La pavimentazione dell'intero appartamento è in piastrelle di ceramica; il bagno risulta dotato dei normali accessori quali lavabo, doccia, water e bidet.

Le finestre hanno serramenti in legno con vetro singolo, con chiusura a balcone sempre in legno e secondo serramento esterno in alluminio e vetro; non sono in buono stato di manutenzione. Le porte interne sono in legno. I solai sono in legno e non rigidi.

Al piano interrato è presente una cantina allo stato grezzo mentre al piano terzo è presente una soffitta con copertura in andamento, ove è presente un piccolo lucernario.

Nell'area esterna sono situati dei parcheggi, ma non vi è un'assegnazione dei posti specifica.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



INGRESSO-CUCINA-SOGGIORNO



VENTILCONVETTORE (UNICO PER L'UNITA')



TERRAZZO



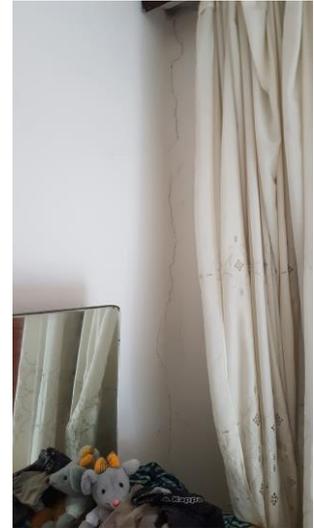
BAGNO



BOILER



CAMERA



FESSURAZIONI



SOLAIO CAMERA



TERRAZZO



RIPOSTIGLIO



SOFFITTA



CANTINA

Le condizioni manutentive dell'intero immobile, considerata anche l'epoca di edificazione, risultano complessivamente scarse.

A completamento delle caratteristiche l'appartamento risulta dotato di impianto elettrico, idrico, fognario (non è stato possibile verificare se allacciato alla pubblica fognatura), TV; è assente la caldaia per la produzione dell'acqua calda

sanitaria, che invece è prodotta tramite boiler elettrico. Per il riscaldamento è presente un unico ventilconvettore (l'occupante dichiara che è elettrico) situato nella zona giorno. Sulla base del sopralluogo eseguito e dalle informazioni ottenute durante il sopralluogo, dato che non sono state fornite né dall'UTC né dal debitore o dall'occupante le dichiarazioni di conformità degli impianti, l'esperto ritiene che gli stessi debbano essere oggetto di puntuale verifica tecnica, attività questa per la quale risulta indispensabile l'intervento di un professionista impiantistico specializzato. A tal proposito si precisa che, al momento del sopralluogo, l'impianto elettrico era attivo ma non era in funzione il ventilconvettore, per cui non si garantisce sulla sua funzionalità.

Dai controlli eseguiti e dalle informazioni ottenute durante il sopralluogo è stato verificato che quanto oggetto di procedura non risulta dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) pertanto si è provveduto alla redazione dello stesso tramite tecnico abilitato. Mancando la caldaia e quindi il generatore di calore, l'APE è stato stilato simulando l'impianto; dal documento in questione risulta che l'appartamento oggetto della procedura, per le sue caratteristiche, è in **Classe Energetica F**.

3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

3.1 Identificazione catastale:

Quanto oggetto di procedura e pignorato, risulta identificato catastalmente con:

COMUNE DI ARZIGNANO:

Catasto Fabbricati, FOGLIO 2, PARTICELLA 536

sub. 16, Abitazione – cat. A/4 di cl. 5 – vani 3 – s.c. mq. 78 – r.c. 170,43 euro – via Trento n. 70 piano T-1.

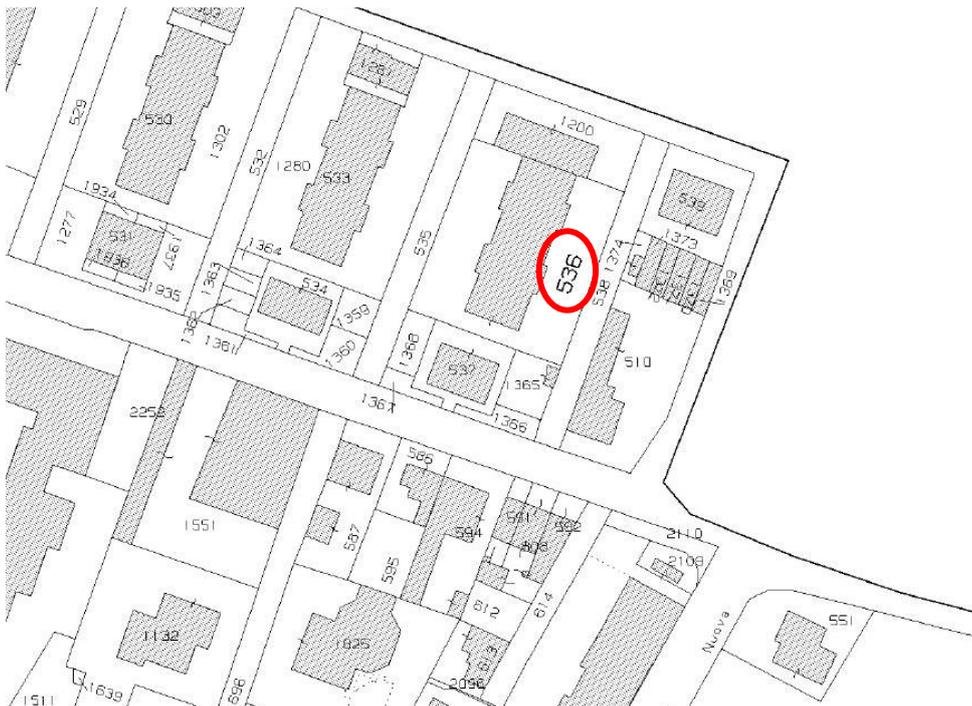
il tutto intestato a:



– Piena proprietà per 1/1 bene

personale

ESTRATTO DI MAPPA ATTUALE WEGIS



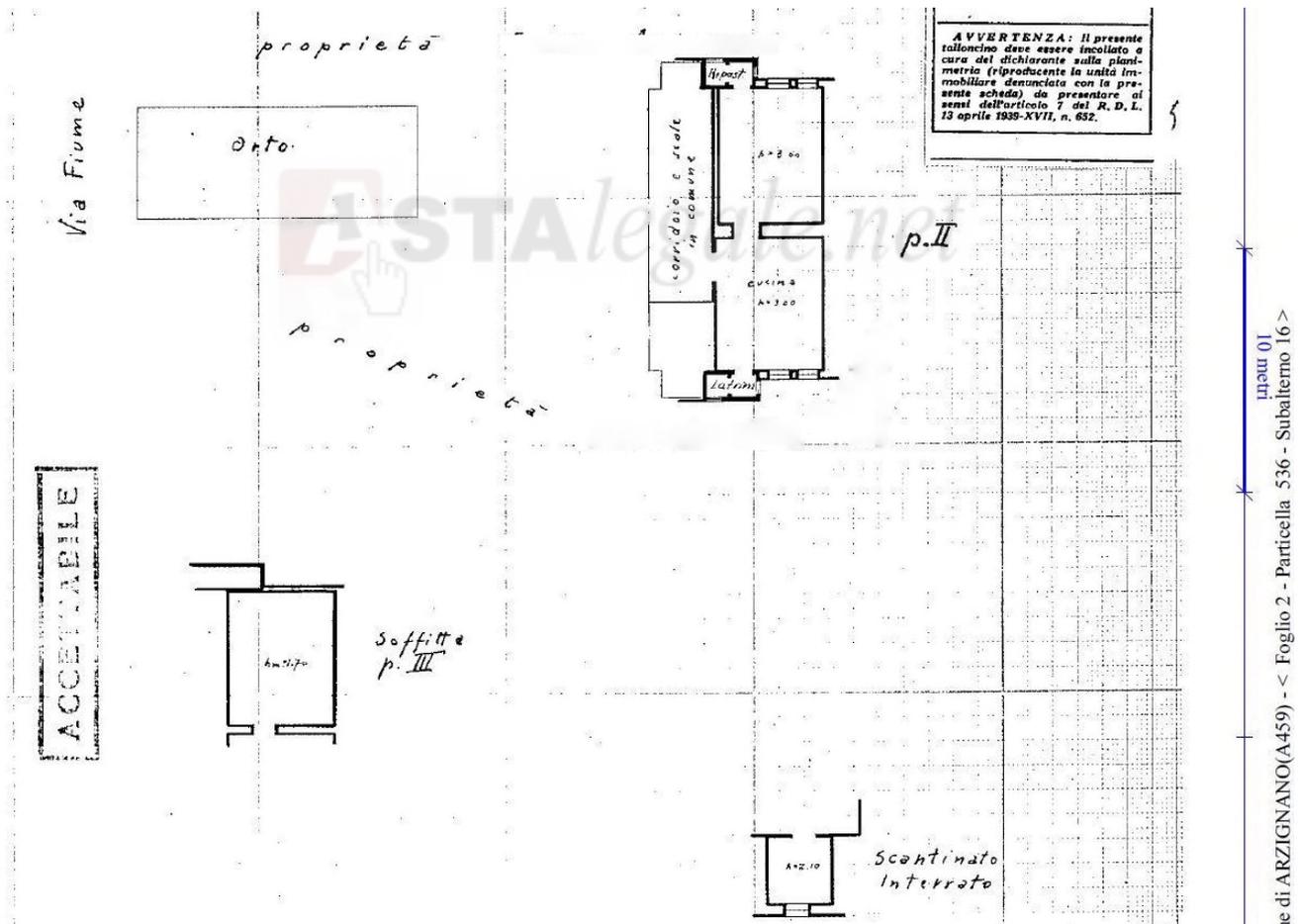
Inoltre, così come riportato nell'atto di acquisto in capo al debitore, acquista "la proporzionale quota di comproprietà pari a 45/1000 delle parti comuni ed indivisibili del fabbricato quali risultano individuate dall'art. 1117 c.c."

L'esperto precisa fin d'ora che la scheda catastale riporta un'area ad orto che non è stato possibile identificare sul posto; apparentemente sembrerebbe situata sull'area attualmente occupata dalla particella 1200, ma la scheda catastale non dà riferimenti certi di identificazione dato che non è accompagnata da un elaborato planimetrico, che risulta infatti assente in banca dati catastale. Lo stesso occupante dell'immobile ha riferito di non aver nessun orto in uso.

Per tali motivi, ai fini estimativi non si terrà conto dell'area identificata come "orto" nella scheda catastale.

SCHEDA CATASTALE

ABITAZIONE



3.2 Acquisizione estratto catastale storico aggiornato all'attualità:

E' stato acquisito l'estratto in questione.

3.3 Acquisizione planimetria catastale:

Al fine di acquisire il documento richiesto è stata eseguita opportuna verifica telematica presso l’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza Ufficio Provinciale – Territorio – ottenendo le planimetrie allegate alla presente perizia.

3.4 Produzione estratto catastale storico per il periodo precedente alla meccanizzazione del catasto:

Premesso che:

- L’atto di pignoramento è stato trascritto in data 11/05/2022;
- il termine del periodo anteriore di 20 anni dalla data di trascrizione è il 11/05/2002;
- il primo atto a titolo originario/derivativo è anteriore al ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento per l’U.I. oggetto di valutazione ha data 20/02/1970;
- la meccanizzazione del catasto ha data 30/06/1973

il sottoscritto di seguito non produce comunque per i beni pignorati l’estratto catastale storico per il periodo precedente alla meccanizzazione, ritenendolo non indispensabile considerato che è stato reperito l’atto di acquisto ante ventennio.

Si evidenzia la piena disponibilità della sottoscritta ad eseguire comunque, se verrà ritenuto opportuno, ogni ulteriore eventuale ricerca.

3.5 Storia catastale:

il sottoscritto esperto, di seguito, ricostruisce la **storia catastale** indicando, per i beni pignorati, le variazioni intervenute nel ventennio e, in particolare, in ordine temporale dalla meno recente alla più recente:

Particella 536

- **presso la Sezione CATASTO TERRENI:**

A) con riferimento alla particella identificata all’attualità in Comune di Arzignano al foglio 2 particella 536, su cui insiste il fabbricato oggetto della presente perizia, risulta dal 30/06/1973 – Impianto meccanografico – come particella 536 – Ente Urbano di mq. 1.469.

- **presso la Sezione CATASTO FABBRICATI**

Per l’unità sita in Arzignano foglio 2 particella 536 sub. 16

- A) U.I. identificata in Comune di Arzignano sez. A foglio 2 particella 536 sub. 16 – cat. A/4 di cl. 5, vani 3 – rendita L. 360 – Impianto meccanografica del 30/06/1987
- B) a seguito di variazione quadro tariffario del 01/01/1992, modifica di identificativo del 10/10/2006 (VI0211236), e variazione del 09/11/2015 per inserimento dati di superficie, la stessa risulta censita al fg. 2 particella 536 sub. 16 – cat. A/4 di cl. 5, vani 3 – s.c. 78 mq. – rendita euro 170,43.

3.6 Rispondenza formale dei dati indicati nell’atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto:

I dati così come indicati nell’atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nell’atto di acquisto risultano formalmente rispondenti.

3.7 Variazioni eventualmente richieste dall’esecutato o da terzi o disposte d’ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento:

Eseguite le opportune verifiche non sono state riscontrate variazioni successive alla trascrizione del pignoramento.

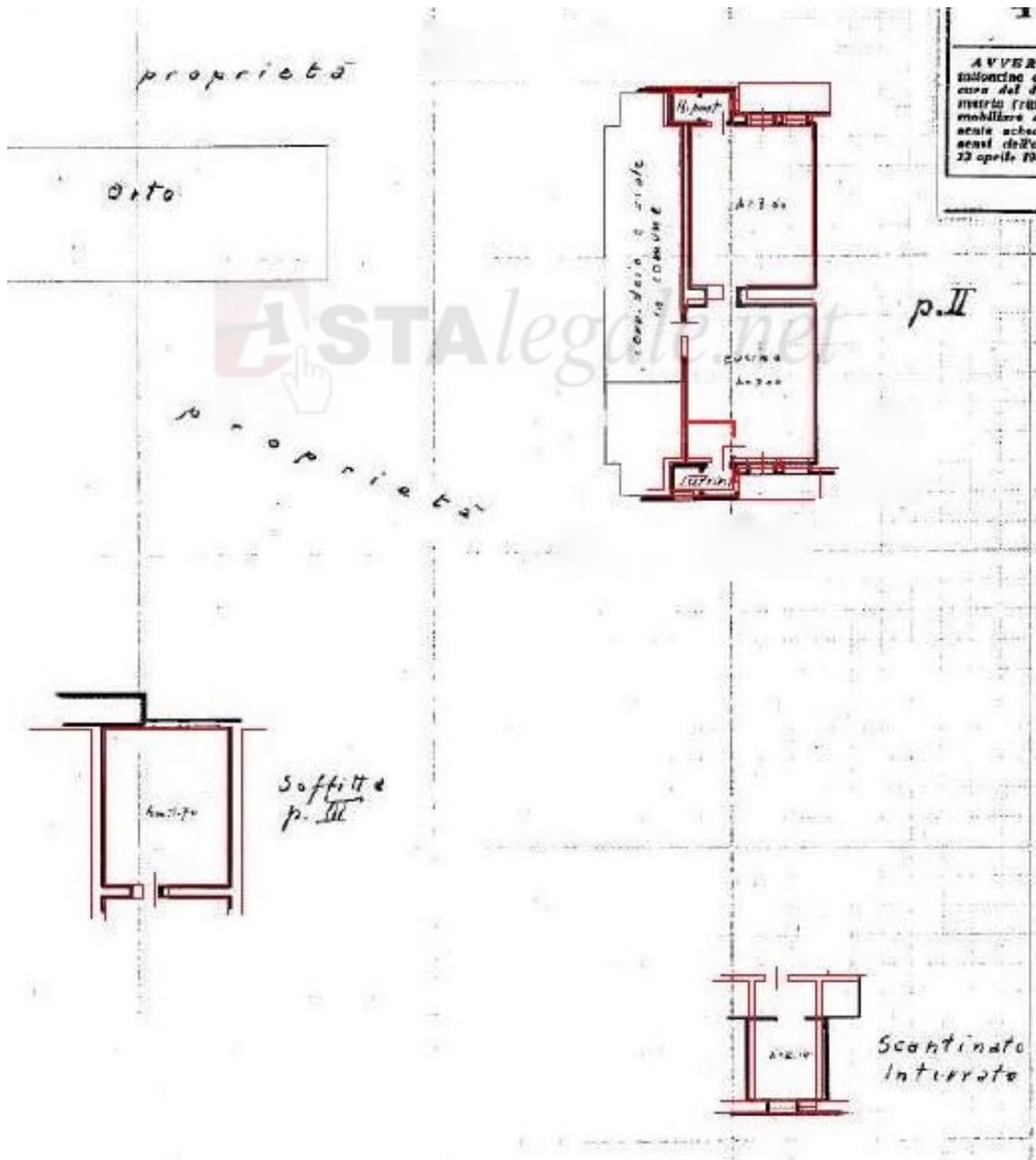
3.8 Difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale:

Dal confronto tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale sono state riscontrate difformità (con particolare riferimento al bagno, alla mancanza dei terrazzi, alla difformità della cantina ed alla indisponibilità dell'orto) che incidono, così come indicato nelle Circolari 2 e 3 del 2010, Agenzia delle Entrate – Territorio -, sullo stato, sulla consistenza, sulla attribuzione di categoria e di classe, e quindi sulla rendita catastale delle originarie Unità Immobiliari.

Si ritiene necessario prevedere il rifacimento della scheda in virtù delle difformità presenti tra stato rilevato e stato catastale, con una previsione di spesa pari a **euro 700,00** che verranno detratti dal valore ordinario dell'immobile.

SOVRAPPOSIZIONE CATASTALE/RILEVATO

ABITAZIONE



4) PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA

Si veda pag. 2 della presente relazione.

5) RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

5.1 Titolo di acquisto del bene in favore del soggetto Esecutato:

A) Soggetto: per la quota di 1/1 della piena proprietà

Titolo: COMPRAVENDITA del 21/11/2003 N. 35931/8809 di rep./racc. Notaio Vito Guglielmi, trascritta a Vicenza il 05/12/2003 ai nn. 29175/19245-29176/19246 RG/RP.

Oggetto: PROPRIETA' dell'Unità Immobiliare identificata presso il Comune di Arzignano – C.F. sez. A foglio 2, part. 536 sub. 16, ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà pari a 45/1000 delle parti comuni ed indivisibili del fabbricato quali risultano individuate dall'art. 1117 C.C.

5.2 Elenco atti di acquisto ante ventennio:

A) Soggetto:

Titolo: COMPRAVENDITA in data 20/02/1970 n. 22347/3337 di Rep./Racc. Notaio Bruno Zambon trascritto a Vicenza il 23/03/1970 ai n.ri 2603/2201 R.G./R.P.;

Oggetto: PIENA PROPRIETA' dell'Unità Immobiliare identificata presso il Comune di Arzignano – C.F. sez. A al foglio 2, part. 536 sub. 16 per la quota di 1/1 e proporzionale quota di comproprietà di 45 millesimi degli enti comuni condominiali.

PRECISAZIONE: *L'esperto rileva che il condominio all'interno del quale è situato l'immobile oggetto di pignoramento è stato edificato con molta probabilità dall'Istituto Autonomo Case Popolari ed Economiche di Arzignano, venditore del bene alla signora el caso in specie, l'acquisto non si è definito con pagamento a rate e con riscatto finale, bensì il saldo del prezzo è stato effettuato al momento dell'acquisto, con quietanza da parte del venditore che rinuncia all'ipoteca legale.*

B) Soggetto:

Titolo: SUCCESSIONE in morte della signora in data 15/05/2003 – dichiarazione registrata ad Arzignano il 19/09/2003 al n. 27 vol. 165 trascritta a Vicenza il 04/12/2003 ai n.ri 29002/19139 R.G./R.P.;

Oggetto: PIENA PROPRIETA' dell'Unità Immobiliare identificata presso il Comune di Arzignano – C.F. alla se. A foglio 2, part. 536 sub. 16.

N.B. risulta trascritta a Vicenza accettazione tacita di eredità in data 05/12/2003 ai nn. 29175/19245 R.G./R.P.

C) Soggetto:

Titolo: vedi punto 5.1

Oggetto: vedi punto 5.1

5.3 In caso di pignoramento di fabbricati, specificare particella di terreno su cui insiste il fabbricato:

L'edificio di cui fa parte l'U.I. oggetto di perizia, risulta insistere sulla particella identificata presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio – Catasto Terreni Comune di Arzignano foglio 2 particella 536.

6) REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

6.1 Epoca di realizzazione dell'immobile:

A seguito delle ricerche eseguite, vista la documentazione a disposizione dell'esperto e alla documentazione fornita dall'UTC di Arzignano, non essendo in possesso del titolo edilizio originario in capo a Istituto Autonomo Case

Popolari ed Economiche di Arzignano, con riferimento alla data di redazione delle planimetrie catastali si ritiene che l'immobile pignorato appartenga ad un fabbricato edificato in data antecedente al 20/05/1940 (anno di redazione delle planimetrie catastali).

6.2 Estremi dei provvedimenti autorizzativi:

A seguito di puntuale richiesta al Comune di Arzignano (Ufficio Tecnico) quest'ultimo, ha fornito al presente esperto le seguenti autorizzazioni:

- Licenza n. 9757/81185/81/LF/af del 14/10/1981 per costruzione di n. 2 poggioli – rilasciata in seguito a domanda del 14/07/1981 – parere favorevole del 02/09/1981.

Fornita tavola contenente solo i prospetti e apertura fori di accesso (porte di accesso ai terrazzi). Non sono presenti tavole contenenti le piante autorizzate. A tal proposito il comune di Arzignano ha rilasciato in data 21/12/2022 una dichiarazione di irreperibilità della documentazione richiesta.

6.3 Rispondenza della costruzione alle previsioni dei provvedimenti autorizzativi:

Considerato quanto riportato in risposta ai precedenti quesiti 6.1 e 6.2 non si è potuto procedere alla sovrapposizione tra stato rilevato e stato autorizzato, per la verifica di eventuali difformità.

Premesso che:

- Come previsto dal quesito, l'esperto non ha proceduto alla verifica dell'intero condominio ma solo dell'unità oggetto di pignoramento.

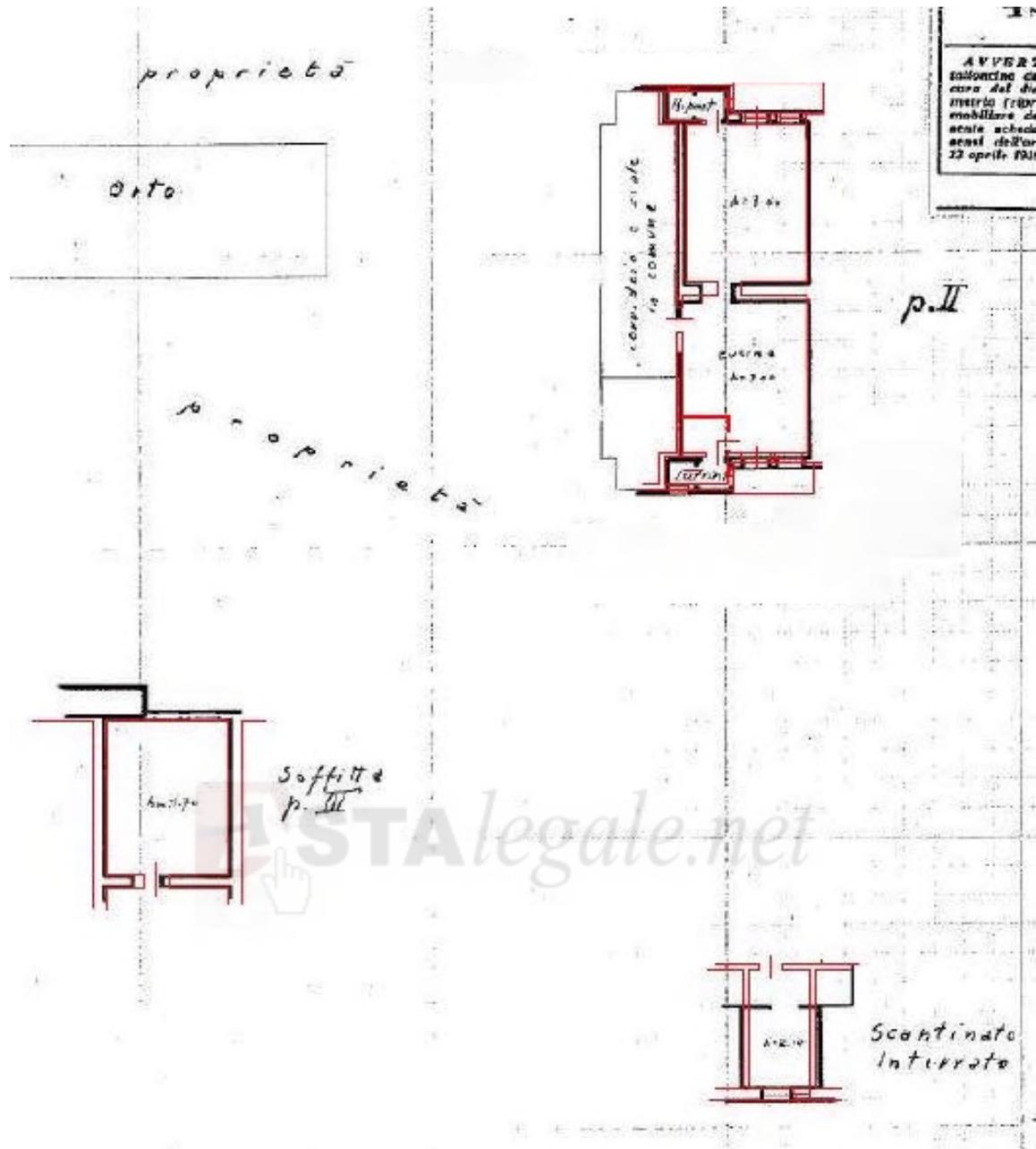
- La verifica della conformità dell'immobile risulta difficoltosa, dato che non sono stati prodotti dal Comune di Arzignano documenti utili per poter procedere con l'analisi; a tal proposito, l'esperto ricorda che lo stesso Comune ha inviato una dichiarazione di mancato reperimento della documentazione richiesta. Sono stati visionati solo gli elaborati relativi ad alcune modifiche prospettiche dovute alla realizzazione dei terrazzini.

- A seguito del punto precedente, l'UTC indica all'esperto, quale possibilità di raffronto per le verifiche di conformità, l'applicazione dell'art. 9 bis D.P.R. 380/2001 che recita:

“1. Ai fini della presentazione, del rilascio o della formazione dei titoli abilitativi previsti dal presente testo unico, le amministrazioni sono tenute ad acquisire d'ufficio i documenti, le informazioni e i dati, compresi quelli catastali, che siano in possesso delle pubbliche amministrazioni e non possono richiedere attestazioni, comunque denominate, o perizie sulla veridicità e sull'autenticità di tali documenti, informazioni e dati.

1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia”.

A tal proposito, quindi, sarà possibile l'utilizzo della planimetria catastale (riportante la data del 20/05/1940) ai fini della conformità edilizia.



- per quanto riguarda l'unità pignorata, la sagoma e le forometrie appaiono sostanzialmente corrispondenti all'elaborato catastale; si evidenzia che nella planimetria catastale non sono presenti i terrazzini ma questi sono stati autorizzati con la Licenza n. 9757/81185/81/LF/af del 14/10/1981 per costruzione di n. 2 poggioli – rilasciata in seguito a domanda del 14/07/1981 – parere favorevole del 02/09/1981 – come citato al punto precedente, per cui l'esperto non la considera una difformità.

- è invece rilevante la difformità di sagoma rilevata della cantina rispetto a quanto riportato nell'elaborato catastale; pur sottolineando che si tratta di volume interrato, è evidente che tale incongruenza dovrà essere verificata, con molta probabilità anche a livello condominiale, e per tale motivo verranno previsti i costi di sanatoria.

- la sanatoria di cui sopra si rende necessaria anche per l'ampliamento del bagno, che si sottolinea essere privo di antibagno, in seguito al quale sarà richiesta una nuova agibilità che, in ogni caso, se mai rilasciata, non è stata reperita negli archivi comunali. Per il rilascio dell'agibilità sarà necessario adempiere a tutti gli obblighi attualmente previsti, compresa la verifica degli impianti e la verifica statica dell'edificio.

- con riguardo alle altezze, non vi sono misure indicate né nella planimetria catastale né negli elaborati grafici reperiti dall'UTC, per cui si prende atto delle altezze rilevate riportate a pag. 8 della presente perizia;

- infine, si ribadisce che l'occupante ha confermato di non avere in uso alcun orto e l'esperto ritiene che non ve ne siano effettivamente in uso agli esecutati. Vi è il dubbio che l'area sia quella attualmente occupata dall'edificio censito alla particella 1200 (vedasi mappa wegis pagina 12) ma rimane una circostanza non sostenuta da validi elementi, dato che la planimetria non fornisce chiari riferimenti per la collocazione né è supportata da elaborato planimetrico.

TUTTO CIO' PREMESSO

In conseguenza a quanto sopra, si stimano:

- pratica edilizia per sanatoria
- richiesta agibilità
- verifica degli impianti esistenti e strutture (esclusi eventuali costi di adeguamento)

si stimano le spese relative, ai soli fini della detraibilità finale, in:

TOTALE 10.000,00 euro (oltre accessori e spese)

I costi, stimati ai soli fini della detraibilità finale e da verificare al momento dell'esecuzione delle attività previste, verranno detratti dal valore medio ordinario stimato dell'immobile.

Gli eventuali costi di adeguamento degli impianti, non essendo possibile prevedere oggi i relativi importi, si considerano ricompresi nell'abbattimento applicato al valore di mercato ai fini della definizione del valore base d'asta, che si propone pari al 15%.

6.4 Abitabilità e agibilità:

Per il bene considerato nella presente procedura, visti i risultati delle ricerche eseguite presso il Comune di Arzignano, non è stato reperito il certificato di agibilità (vedi punto 6.2).

6.5 Certificato di Destinazione Urbanistica:

E' stato acquisito il documento in questione tramite richiesta al Comune di Arzignano, il quale ha fornito il Certificato di Destinazione Urbanistica contenente le seguenti specifiche:

Foglio	Mappale	P.A.T.	P.I. ZTO e Vincoli
2	536	1. Carta dei Vincoli Vincolo idrogeologico - forestale parte - R.D.L. 30.12.1923, n. 3267 - art. 8 Viabilità: Comunale (via Piave e via Isonzo) parte - art. 10	Porzione in B2 residenziale di completamento (art. 24) scheda B2-2052 (allegata) Porzione in VIABILITÀ: Strade esistenti (art. 35, 38) Edificio Scheda B1-022
		2. Carta delle Invarianti (art. 22) /	
		3. Carta delle Fragilità (art. 24) Compatibilità geologica: aree idonee parte e aree idonee a condizione parte	
		4. Carta delle Trasformabilità ATO n. 1 - Arzignano centro - art. 25 Aree di urbanizzazione consolidata - art. 29 Edifici e complessi di valore monumentale testimoniale - art. 14	

Il certificato allegato alla perizia è rilasciato estraendo lo stesso dalla documentazione di PAT e PI, la presenza di eventuali sottoservizi con relativi vincoli non è evidenziata poiché esulante dalla previsione urbanistica ed esenta l'Amministrazione dichiarante da eventuali responsabilità.

L'intero territorio comunale ricade in vincolo sismico – zona 2. Tutti i precitati articoli fanno riferimento alle specifiche Norme Tecniche del PAT e Norme Tecniche Attuative del PI.

Si precisa infine che il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento è oggetto di “*Schedatura Edifici di Interesse Storico, Architettonico e Ambiente*”.

L'esperto rimanda alla lettura del CDU allegato alla perizia.

7) STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

7.1 Debitore:

7.2 Residenza del Debitore:

Il debitore risulta iscritto in A.I.R.E. il 07/08/2018 – residente in

7.3 Possesso:

L'immobile oggetto della presente perizia risulta, al momento del sopralluogo, essere occupato da soggetti terzi senza titolo. Infatti, il terzo soggetto – – ha esibito un contratto di comodato d'uso registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Verona – Soave il 26/07/2016 al n. 136 vol. 5, contratto avente durata dal 01/08/2016 al 31/07/2020. Sono in corso ulteriori verifiche presso l'agenzia di Soave, l'esperto è ancora in attesa di risposta.

7.4 Quantificazione del canone di locazione di mercato:

Considerato che l'immobile oggetto di perizia risulta occupato da un Soggetto Terzo senza titolo (vedi quanto riportato in risposta al precedente punto 7.3) il sottoscritto esperto ritiene di dover procedere con il calcolo dell'indennità di occupazione.

Per il calcolo dell'indennità di occupazione, l'esperto si rifà alla tabella di calcolo MCA allegata alla perizia, dove sono indicati il tasso di rendimento lordo 3,986% e il valore stimato € 44.700,00, da cui si ricava un'indennità di occupazione pari a € 150,00/mese arrotondati.

8) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

TRASCRIZIONI

A) **Verbale di pignoramento immobili**, trascritto a Vicenza in data 11/05/2022 ai n.ri 10559/7591 di RG/RP, a favore di “ ” proprietario per la quota di 1/1 dell'immobile oggetto di pignoramento, a seguito di Atto Giudiziario in data 16/03/2022, n. Rep. 966/2022 del Tribunale di Vicenza, colpevole per la:

- quota complessiva di 1/1 di proprietà sull'unità oggetto della presente perizia.

ISCRIZIONI

A) **Ipoteca volontaria** iscritta in data 06/12/2003 ai n.ri 29316/6489 di RG/RP, a favore di “ ” contro “ ”, a seguito di CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO in data 21/11/2003, n. 35932/8810 di repertorio Notaio Vito Guglielmi; **capitale euro 85.000,00 – iscrizione ipotecaria per euro 170.000,00 – durata 20 anni**, colpevole per la:

- quota complessiva di 1/1 della piena proprietà sull'unità oggetto della presente perizia.

8.3 Elenco degli oneri e vincoli che restano a carico dell'acquirente:

Rimangono a carico dell'acquirente gli eventuali vincoli derivanti dai regolamenti urbanistico-edilizi vigenti nel Comune di Arzignano oltre ai vincoli e servitù notarili.

8.4 Elenco degli oneri e dei vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

Sulla base dell'elenco di cui al punto precedente 8.1: iscrizioni ipotecarie, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

9) VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE

I beni oggetto di procedura non ricadono su suolo demaniale.

10) ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

Non sono noti pesi ed oneri.

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

Il complesso immobiliare di cui fa parte il bene oggetto di procedura è di tipo condominiale; è presente l'amministratore che tuttavia, nonostante ripetuti tentavi da parte dell'esperto e del custode di contattarlo, non risulta reperibile. Secondo quanto dichiarato dall'occupante, non risultano spese di gestione pendenti né procedimenti in corso. La pulizia delle scale condominiali viene fatta a turno dai condomini.

12) VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

Ricordando che il valore di mercato:

- secondo gli standard di valutazione (EVS-IVS) 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”;

- è il valore di un bene stimato senza considerare le spese di transazione (Notaio, imposte, etc.) e le spese di trascrizione;

- esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio il finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

12.1 Metodo di valutazione:

Nel caso in specie è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach).

Il metodo M.C.A.:

- permette di trovare 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 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.

12.2 Valore di mercato attribuito:

La premessa iniziale, a seguito delle indagini di mercato, è che il sottoscritto esperto ritiene per i beni pignorati la destinazione attuale quella più redditizia, (“RESIDENZIALE”) in quanto economicamente più interessante rispetto ad una qualsiasi, altra, alternativa.

Ai fini dell’applicazione del metodo M.C.A. sono stati trovati opportuni beni simili (comparabili), identificati per tipologia edilizia e costruttiva e di cui è noto il prezzo di mercato, da confrontare con il bene oggetto di stima che, opportunamente verificati/valutati, sono stati ritenuti affidabili.

Nel caso specifico, nel Comune di Arzignano nella zona dell’immobile oggetto di stima sono stati reperiti sette atti di compravendita relativamente altrettanti immobili di cui tre ritenuti comparabili e quindi utili ai fini della valutazione.

Per svolgere il confronto diretto tra l’immobile oggetto di valutazione e un immobile comparabile, il perito deve determinare gli aggiustamenti basati sulle differenze tra le caratteristiche immobiliari (ammontari).

Gli aggiustamenti sono determinati per ogni singola caratteristica immobiliare, presa in esame mediante la differenza negli ammontari della caratteristica dell’immobile da valutare e dell’immobile di confronto, moltiplicata per il **prezzo marginale** della caratteristica preso con il proprio segno. Il valore di stima deriva dal prezzo dell’immobile di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

Le principali fasi di cui si compone il metodo del confronto sono le seguenti:

- 1) analisi di mercato per la rilevazione dei comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
- 2) raccolta dati (fonte Conservatoria = Prezzi veri) il più possibile aggiornati al momento della valutazione;
- 3) scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento estimativo;
- 4) calcolo e compilazione della tabella dei dati;
- 5) calcolo e compilazione della tabella dei prezzi marginali;
- 6) costruzione della tabella di stima e verifica tramite calcolo della divergenza;
- 7) sintesi di stima e determinazione analitica ponderata del valore **ordinario** del bene.
- 8) conclusioni e determinazione del **valore di mercato** con aggiunte e detrazioni.

Eseguite le operazioni sopra descritte, si ottiene come risultato finale (Vedi tabella riepilogativa, valutativa, utilizzando il metodo **Market Comparison Approach (M.C.A.)**)

TABELLA DEI DATI							
LOCALIZZAZIONE	COMUNE	ARZIGNANO				via Trento	n°70
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D	Subject		
	via Trento n°72	via Isonzo n°1	via Capuccini n°4	via Redipuglia n°4	via Trento n°70		
Prezzo totale (euro)	€ 68.000,00	€ 75.000,00	€ 75.000,00	€ 50.000,00			
Data (mesi)	28/01/2021	31/03/2022	07/04/2022	11/11/2021	16/11/2022		
Superficie principale (m ²) SEL	80,93	73,99	105,53	74,23	61,04		
Balconi Portico (m ²)	6,03	0,00	0,00	3,50	4,77		
Cantina/ripostiglio (m ²)	13,09	12,21	0,00	10,26	9,92		
Lavanderia C.T. (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
Soffitta (m ²)	22,69	21,95	0,00	4,87	28,02		
Autorimessa (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
Posto auto scoperto (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
giardino (m ²) 10%	0,00	61,84	0,00	0,00	0,00		
giardino (m ²) 2%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
Bagni	1	1	2	1	1		
Livello di piano (n)	S1 - 1 - 3	S1 - T - 3	1 - 2	S1 - 2 - 3	S1 - 2 - 3		
Stato di manutenzione (n)*	2	3	2	2	1		
Att. di Prest. Energ. APE**	F	F	F	G	F		
Qualitativa 2 N. AFFACCI	2	2	2	2	2		
Superficie commerciale	99,32	96,03	105,53	81,82	80,45		

* scarso=1 insufficiente=2 sufficiente=3 discreto=4 buono=5 ottimo=6

** G = 1 F = 2 E = 3 D = 4 C = 5 B = 6 A1 = 7 A2 = 8 A3 = 9 A4 = 10

Rapporti mercantili	Importo
Saggio annuo di Svalutazione del prezzo ***	-1,20%
Rapporto mercantile dei balconi/portici	30,00%
Rapporto mercantile della cantina/ripostiglio	40,00%
Rapporto mercantile della lavanderia e C.T.	50,00%
Rapporto mercantile della soffitta	50,00%
Rapporto mercantile della autorimessa	50,00%
Rapporto mercantile posto auto scoperto	20,00%
Rapporto mercantile del giardino 10 %	10,00%
Rapporto mercantile del Giardino 2 %	2,00%
Saggio del livello di piano	-0,50%
Costi di intervento da un livello al successivo	€ 10.000,00
Costo di realizzazione di un bagno	€ 8.000,00
Costo di un piccolo impianto di condizionamento	€ 3.000,00
Prezzo medio di un posto auto	€ 3.500,00

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI									
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto								Subject
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		Comparabile D		
Prezzo totale (euro)		€ 68.000,00		€ 75.000,00		€ 75.000,00		€ 50.000,00	-
Data (mesi)	21,90	-€ 1.489,20	7,67	-€ 575,00	7,43	-€ 557,50	12,33	-€ 616,67	
Superficie principale (m ²)	80,93	-€ 12.154,88	73,99	-€ 7.913,81	105,53	-€ 27.188,06	74,23	-€ 8.060,47	61,04
Balconi/portico (m ²)	6,03	-€ 231,00	0,00	€ 874,49	0,00	€ 874,49	3,50	€ 232,83	4,77
Cantina/ripostiglio (m ²)	13,09	-€ 774,88	12,21	-€ 559,77	0,00	€ 2.424,86	10,26	-€ 83,11	9,92
Lavanderia e C.T. (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Soffitta (m ²)	22,69	€ 1.628,59	21,95	€ 1.854,70	0,00	€ 8.561,58	4,87	€ 7.073,54	28,02
Autorimessa (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Posto auto scoperto (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Giardino (m ²) 10%	0,00	€ 0,00	61,84	-€ 3.779,07	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Giardino (m ²) 2%	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Bagni *	1	€ 0,00	1	€ 0,00	2	-€ 3.428,57	1	€ 0,00	1
Stato di manutenzione (n)	2	-€ 10.000,00	3	-€ 20.000,00	2	-€ 10.000,00	2	-€ 10.000,00	1
Livello di piano	1	-€ 340,00	0	-€ 750,00	1	-€ 375,00	2	€ 0,00	2
Att. di Prest. Energ. APE**	F		F		F		G		F
N. AFFACCI	2		2		2		2		2
		€ 44.638,64		€ 44.151,54		€ 45.311,80		€ 38.546,12	

VALORE MEDIO con MCA fra i comparabili A - B - C - D	non compar.	DIVERGENZA	17,6%
Valore unitario €/m ²		FALSO	< 5 %
VALORE MEDIO con MCA fra i comparabili A - B - C	€ 44.700,66	DIVERGENZA	2,6%
Valore unitario €/m ²	€ 555,64	VERO	< 5 %

* si è considerato una durata	35	e vetustà anni	20
€ 148,49	V*RL/12	Indennità occupazione	

Si ottiene che il più probabile **valore di mercato medio ordinario del bene pignorato**

risulta essere pari a

€ 44.700,00 (diconsi euro quarantaquattromilasettecento/00) arrotondati

pari a un valore unitario a metro quadrato di superficie commerciale di mq. 80,45 di circa:

€ 555,62 €/mq (diconsi euro cinquecentocinquantacinque/62 euro/metro quadrato).

Si ribadisce che i valori di cui sopra comprendono la quota proporzionale di proprietà sull'area e parti comuni condominiali.

Considerato:

- che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati;
- 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";
- le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare (elenco non esaustivo):
 - nelle 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;

il sottoscritto esperto, così da rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, **propone al Giudice dell'Esecuzioni**, al fine di considerare quanto sopra e quanto riportato al punto 6.3) della presente relazione e definire il **valore a base d'asta, la riduzione del 15% sul valore di mercato.**

Quindi considerato:

- la riduzione, proposta, del 15% sul valore che corrisponde a € 6.705,00
- che il valore di mercato medio ordinario 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 che esulano dal valore medio ordinario, quali in particolare (esclusi accessori e spese):

pratiche edilizie, verifiche e ottenimento agibilità	€ 10.000,00
pratica catastale	€ 700,00

Il valore a base d'asta del bene pignorato corrisponde a € 27.295,00 pari a **€ 27.300,00 (diconsi euro ventisette milatrecento/00) arrotondati.**

13) VALUTAZIONE DELLA QUOTA

I conteggi eseguiti hanno considerato sulla U.I. oggetto di procedura identificate con Comune di Arzignano Fg. 2 particella 536 sub. 16 la quota di piena proprietà pari ad 1/1 comprensiva delle parti comuni.

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

Sono stati richiesti i certificati di residenza e matrimonio della parte debitrice al Comune di Arzignano, ottenendo le seguenti informazioni:

- il debitore risulta Il debitore risulta iscritto in A.I.R.E. il 07/08/2018 – residente in _____ ,
- il debitore risulta coniugato dal 14/07/2013 con matrimonio contratto in _____ ; nell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio non risultano annotazioni.

15) PROBLEMI

Difficoltà che necessitano di sanatoria; necessità di verifica degli impianti e verifica statica per ottenimento agibilità.

Nel presente rapporto di valutazione, il Valore a base d'asta indicato pari a € 27.300,00 deriva:

- dalla puntuale applicazione del Metodo MCA (metodo basato, come noto, sull'utilizzo di "Comparabili" realmente oggetto di recenti compravendite);
- dalla puntuale analisi/valutazione delle sopra citate informazioni.

ALLEGATI ALLA PRESENTE PERIZIA:

- 1 - Atto di acquisto in capo all'esecutato e precedenti**
- 2 - Documentazione catastale**
- 3 - Planimetria stato rilevato e sovrapposizioni**
- 4 - Pratiche edilizie**
- 5 - Documentazione fotografica dettagliata**
- 6 - Certificati Anagrafici**
- 7 - Tabelle di valutazione MCA**
- 8 - Attestato di Prestazione Energetica (APE)**
- 9 - Verifiche ipotecarie**
- 10 - Certificato di Destinazione Urbanistica**
- 11 - Verifica locazioni e contratto comodato d'uso**
- 12 - Trasmissione della perizia all'esecutato, al creditore procedente e al custode**

Montecchio Precalcino, lì 27/12/2022

L'esperto incaricato




(geometra Anna Parise)