

Comune di Isola Vicentina (VI)	Via San Marco n. 40
16 Maggio 2023	R.G.E. 437/2022

RAPPORTO DI VALUTAZIONE LOTTO 1

EPURATO DEI DATI SENSIBILI

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

SEZIONE: Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Imm. n. 437/2022



G.E. Dott. ssa Pantano Sonia

[REDACTED]
[REDACTED]
contro
[REDACTED]

CUSTODE GIUDIZIARIO: IVG Vicenza

IL TECNICO: arch. Barbara Timpano P.zza Carli,2 ASIAGO (VI)
CF. TMPBRR56B50L840D – PI 00814090247
Tel. 0424.64118 fax 0424.64024 cell. 348.7304727
e.mail: barbara.timpano.arch@tiscali.it - pec: archbarbaratimpano@legalmail.it

SCHEDA SINTETICA ED INDICE

[REDACTED]
[REDACTED]
contro
[REDACTED]

Custode giudiziario: IVG Vicenza

LOTTO 1

			Pag.
1	Diritto	Proprietà per la quota di 1/1	19
2	Bene	Unità immobiliare residenziale al piano primo di un immobile di tipo trifamiliare a 2 piani fuori terra ed interrato, edificato ante '67 e successivamente ristrutturato ed ampliato, con accesso indipendente da scala esterna e corte comune alle altre unità. Diritto alle proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni degli edifici a norma dell'art. 1117 C.C. e segg. Il m.n. 203 sul quale insiste il fabbricato di appartenenza ha diritto alla corte comune m.n. 96	19
3	Ubicazione	Via San Marco n. 40 – Isola Vicentina (VI)	19
4	Stato	sufficiente	26
5	Dati catastali attuali	Comune di Isola Vicentina (VI) N.C.E.U. Fg. 1 m.n. 203 sub 7 Via S.Marco - P.T -1 - cat. A/3 – cl.5 – vani 6.5 – superficie catastale totale 150 mq. – superficie catastale totale escluse aree scoperte 138 mq.- rendita € 503,55	28
6	Differenze rispetto al pignoramento	Nessuna Beni catastali colpiti dal pignoramento: Comune di Isola Vicentina (VI) Fg. 1 m.n. 203 sub 7	19
7	Situazione urbanistico/edilizia	Da regolarizzare	30
8	Valore di stima	€ 99.674,60 arrotondato a € 99.700,00	52
9	Valore d'asta	€81.642,50 arrotondato a € 81.600,00	53
10	Valore mutuo	Capitale € 100.000,00 – Totale € 186.452,96	33
11	Vendibilità	Sufficiente	53
12	Pubblicità	Portali telematici – aste giudiziali – siti – quotidiani	53
13	Occupazione	Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare risulta essere abitata dal nucleo familiare del sig. [REDACTED] in virtù di contratto di comodato d'uso gratuito di bene immobile della durata di anni 2 a decorrere dal 01.04.2022	32
14	Titolo di occupazione	Comodato d'uso gratuito - Non opponibile	32
15	Oneri condominiali	/	/
16	APE	Classe energetica E - EP gl,nren 186,64 kWh/mq. anno – codice identificativo 48898/2023 - valido fino al 05.05.2033 – Chiave d4c9a2f835	28
17	Problematiche	Si dovrà provvedere alla rimozione del cancelletto e della ringhiera a delimitazione della porzione della corte comune agli altri subalterni (sub 9) e al ripristino dei luoghi. Costo stimato € 700,00 Sarà necessaria la presentazione di pratica SCIA in sanatoria per regolarizzare le lievi difformità dallo stato autorizzato, con il reperimento delle certificazioni degli impianti, di pratica SCIA di agibilità ed il successivo aggiornamento della planimetria catastale. Costo complessivo stimato € 2.950,00 (Pratiche edilizie + diritti € 1.600,00 – Sanzioni € 1.000,00 – Aggiornamento n. 1 scheda catastale € 350,00)	26

INDICE:

- SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	pg. 17
- PREMESSA	pg. 18
- Cap. 1 - IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	pg. 19
- Cap. 2 – INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE	pg. 20
- Cap. 3 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	pg. 28
- Cap. 4 – PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA	pg. 28
- Cap. 5 – RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA E VARIAZIONI CATASTALI	pg. 29
- Cap. 6 – REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA	pg. 30
- Cap. 7 – STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	pg. 32
- Cap. 8 – VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	pg. 32
- Cap. 9 – VERIFICA SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE	pg. 34
- Cap. 10 – ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO	pg. 34
- Cap. 11 – SPESE DI GESTIONE DELL' IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	pg. 34
- Cap. 12 – VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	pg. 34
- Cap. 13 – VALUTAZIONE DELLA QUOTA	pg. 56
- Cap. 14 – ACQUISIZIONE DI CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E CCIAA - PRECISAZIONE REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO	pg. 57

ALLEGATI

- 1 – Visura storica immobile C.T. Fg. 1 m.n. 281 e m.n. 203
- 2 – Visura storica immobile N.C.E.U. Fg. 1 m.n. 203 sub3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 e 9
- 3 – Estratto di mappa 1:2000 Catasto Terreni
- 4 – Planimetria catastale Fg. 1 m.n. 203 sub 7 anno 1996
- 5 – Elaborato planimetrico con elenco subalterni anni 1996 e 2009
- 6 – Planimetria stato di fatto su rilievo
- 7 – Planimetria stato di fatto su catastale
- 8 – Planimetria stato di fatto su progetto
- 9 – Licenza edilizia n. 547 del 29.07.1974 – Abitabilità del 12.12.1997 – Concessione edilizia in sanatoria prot. n. 651/4019 del 17.10.1995 n. 206 registro e tav 2 elaborato grafico gennaio '95
- 10 – Certificato di destinazione urbanistica
- 11 – Attestato di Prestazione Energetica
- 12 – Contratto di comodato d'uso gratuito
- 13 – Atto di donazioni/compravendita del 11.04.1997 Rep. n. 40878 Racc. n. 6397 Notaio Anna Maria Fiengo – Thiene (VI)
- 14 – Atto di compravendita del 04.12.2009 Rep. n. 15773 racc. n. 6382 Notaio Renato Facchin – Schio (VI)
- 15 – Ispezione ipotecaria sig.ra [REDACTED]
- 16 – Certificato di stato civile, certificato di residenza storico ed estratto per riassunto atto di matrimonio sig.ra [REDACTED]
- 17 – Certificato di residenza storico sig. [REDACTED]

- Elaborato fotografico
- Ricevute spedizione perizia

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

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

SEZIONE: Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Pantano Sonia

OGGETTO: E.I. n. 437/2022

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Custode giudiziario: IVG Vicenza

RELAZIONE

Nell'udienza del 12.12.2022 l'Ill.ma Dott.ssa Pantano Sonia, Giudice dell'esecuzione nella procedura di cui all'oggetto, ha nominato quale perito estimatore, la sottoscritta arch. Barbara Timpano con studio ad Asiago (VI) in Piazza Carli n.2, iscritta all'Ordine degli Architetti di Vicenza al n. 387, già iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bassano del Grappa al n. 53, libero professionista

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

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

Successivamente:

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

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

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

Qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello effettivamente in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

Qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; proprietà superficaria rispetto alla piena proprietà; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

QUESITO n. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

QUESITO n. 4: PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA

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

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

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

QUESITO n. 5: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5) **Situazioni di comproprietà.**

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

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

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

QUESITO n. 6: REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);

- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);

- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;

- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

QUESITO N. 7: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

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

Tra questi si segnalano:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

QUESITO n. 12: VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle **differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile**, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di

specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

QUESITO n. 13: VALUTAZIONE DELLA QUOTA.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In data 20.12.2022 è stata comunicata la nomina alla sottoscritta che il 27.12.2022 ha accettato l'incarico e prestato giuramento di rito.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

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

- Verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. e deposito, in data 17.02.2023 di check list tramite il P.C.T. ;

I giorni 22.12.2022 – 27.01 – 11 e 20.04.2023 acquisizione telematica, di idonea documentazione catastale (planimetrie catastali, visure storiche ed elaborato planimetrico con elenco subalterni) presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Prov.le di Vicenza – Territorio (Servizi Catastali);

Il giorno 27.01.2023 ricerche ed acquisizione telematica di ispezioni ipotecarie – iscrizioni e trascrizioni c/o l'Ufficio Prov.le di Vicenza – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare;

Il giorno 31.01.2023 richiesta via e.mail allo Studio Notarile Anna Maria Fiengo di Thiene di copia dell' atto di donazioni/compravendita Rep. n. 40878 del 11.04.1997 con successiva acquisizione telematica;

Il giorno 31.01.2023 invio all'Ufficio Tecnico del Comune di Isola Vicentina (VI) tramite lo sportello SUAP di richiesta di CDU con successiva acquisizione telematica in data 03.04.2023;

Il giorno 31.01.2023 alle ore 11.00 effettuato sopralluogo (rilievi, misurazioni, fotografie interne ed esterne, acquisizioni informazioni e verifica dello stato di conservazione degli immobili) c/o l'immobile sito a Isola Vicentina (VI) in Via San Marco n. 40 alla presenza di un incaricato dell'IVG, dell'inquilino sig. [REDACTED] e della moglie dello stesso;

Il giorno 07.02.2023 invio all'Ufficio Tecnico del Comune di Isola Vicentina (VI) tramite lo sportello SUAP di richiesta di accesso agli atti con accesso diretto in data 16 e 24.03.2023;

Il giorno 26.04.2023 richiesta via e.mail di certificazioni anagrafiche all' Ufficio Anagrafe del Comune di Isola Vicentina con successiva acquisizione in via telematica;

Il giorno 05.05.2023 redazione da parte di un tecnico incaricato di Attestato di Prestazione Energetica;

Il giorno 16.05.2023 ricerca comparabili.

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

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

PREMESSA

Si fa presente che nella nota di iscrizione in data 06.03.2014 ai n.ri 1874 R.G. – 202 R.P. relativa al Decreto Ingiuntivo - Atto giudiziario rep. n. 538/2014 del 27.01.2014 del Tribunale di Vicenza c.f. 80021970241 - è indicato, tra i beni colpiti, anche il m.n. 203 sub 4 (locali interrati uso deposito con accesso da scala insistente sul sub 9 b.c.n.c.) per la quota di 1/3 di proprietà esecutata, che non è stato poi compreso tra i beni oggetto di pignoramento, relativo a atto giudiziario in data 28.09.2022 Rep. n. 5262/2022 Ufficiale Giudiziario di Vicenza, di cui trascrizione in data 28.10.2022 ai n.ri 12170 R.G. – 9072 R.P.

Pertanto il sub 4 non sarà oggetto di perizia di stima.



RELAZIONE TECNICA

BENI IN COMUNE DI ISOLA VICENTINA (VI) – Via San Marco n. 40 - LOTTO 1

1.IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Diritto: Proprietà per la quota di 1/1

A. Trattasi di unità immobiliare residenziale al piano primo di un immobile di tipo trifamiliare a 2 piani fuori terra ed interrato, edificato ante '67 e successivamente ristrutturato ed ampliato, con accesso indipendente da scala esterna e corte comune alle altre unità.

Diritto alle proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni degli edifici a norma dell'art. 1117 C.C. e segg. Il m.n. 203 sul quale insiste il fabbricato di appartenenza ha diritto alla corte comune m.n. 96.

Identificazione al N.C.E.U.:

Comune di Isola Vicentina (VI) N.C.E.U. Fg. 1 m.n. 203 sub 7 Via San Marco - P. T -1 - cat. A/3 - cl. 5 – vani 6.5 – superficie catastale totale 150 mq. – superficie catastale totale escluse aree scoperte 138 mq. - rendita catastale € 503,55

Confini dell'unità immobiliare: (in senso N.E.S.O.) Via San Marco - muro perimetrale esterno - sottostante sul vuoto - m.n. 203 sub 8 - sub 9 - m.n. 96 e m.n. 202

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata in forza dell'atto di donazione/compravendita trascritto a suo favore.

Sono comprese le proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni degli edifici a norma dell'art. 1117 C.C. e segg.

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

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



SOVRAPPOSIZIONE FOTO SATELLITARE/MAPPE SOGEI

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

L'unità immobiliare in oggetto si trova nel Comune di Isola Vicentina (VI) a ca 2.500 mt. a nord/est dal centro della cittadina in un contesto agricolo residenziale ed è parte di un edificio di tipo trifamiliare a 2 livelli fuori terra ed interrato edificato ante '67 e successivamente oggetto di ampliamento e ristrutturazione, insistente sul m.n. 203 di are 02.98

Accesso pedonale da cancello attraverso il m.n. 96, corte comune, sul quale esercita diritto come da atto del 27.12.1955 Rep. n. 24596 Notaio Mario Boschetti di Vicenza registrato a Vicenza il 11.01.1956 al n. 2226 Vol. 237 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Schio (VI) in data 27.01.1956 ai n.ri 327 R.G. – 316 R.P:

Isola Vicentina è una cittadina di ca. 10.235 abitanti. Il territorio, di tipo collinare, si sviluppa sulle ultime propaggini occidentali dei Monti Prelessini, ricchi sia di boschi cedui che di piccole proprietà agricole a seminativo-misto a conduzione familiare.

Il comune di Isola Vicentina è attraversato dai torrenti Orolo, che passa per il centro del paese e il torrente Timonchio. Come tutto il nord-est, dopo i primi stenti nel dopoguerra Isola Vicentina rinacque con un'economia fiorente trasformandosi da paese di contadini poveri a polo industriale con conseguente sviluppo delle zone sia per l'edilizia residenziale che terziaria.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Caratteristiche della zona: Zona periferica in un contesto agricolo/residenziale;

Servizi della zona ampliata: Negozi di prima necessità (presenti) – centri sportivi (presenti) – centri commerciali (presenti) – farmacia (presente) – posta (presente) - banca (presente) - ospedale (Santorso a 16.5 km) - scuola dell'infanzia (presente) - scuola primaria (presente) - scuola secondaria di 1^a grado (presente) - scuola secondaria di 2^a grado (Thiene a 12.5 km)

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

Collegamenti pubblici: Autostazione Schio a 15 km – Casello Autostrada A31 Thiene/Schio a km 13.5

Comuni limitrofi: Castelnuovo a km 3,7 – Villaverla a km 6,4 – Malo a km 6,6 – Caldogno a km 7,6 – Costabissara a km 8,8 – Gambugliano a km 10,5 – Marano Vicentino a km 11,5 – Thiene a km 12.2 - Vicenza a km 14,6



PROSPETTO NORD/EST



PROSPETTO NORD/OVEST



PROSPETTO SUD/EST



CORTE



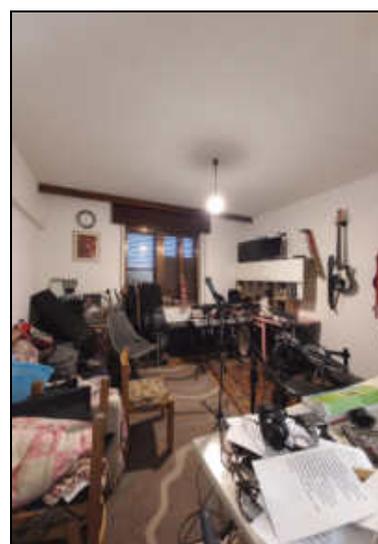
TERRAZZA



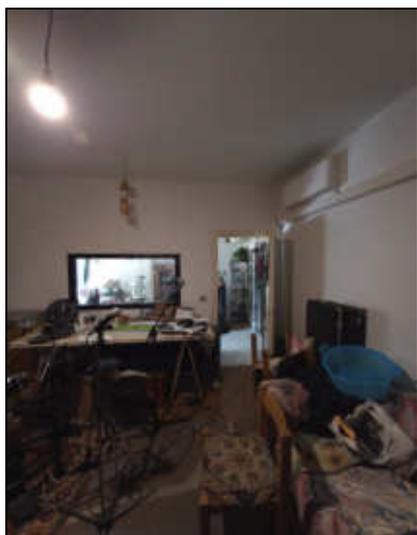
INGRESSO



CUCINA



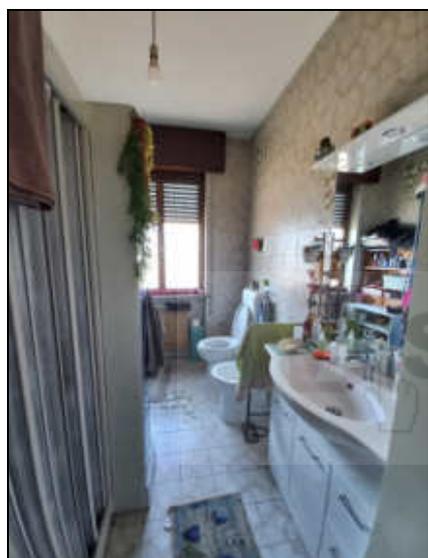
SOGGIORNO



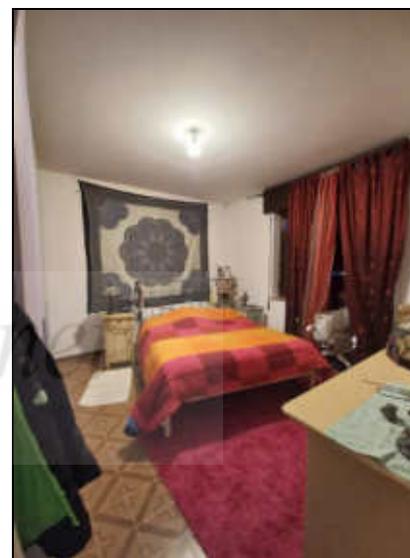
SOGGIORNO



DISIMPEGNO



BAGNO



CAMERA MATRIMONIALE NORD/EST



CAMERA MATRIMONIALE NORD/OVEST



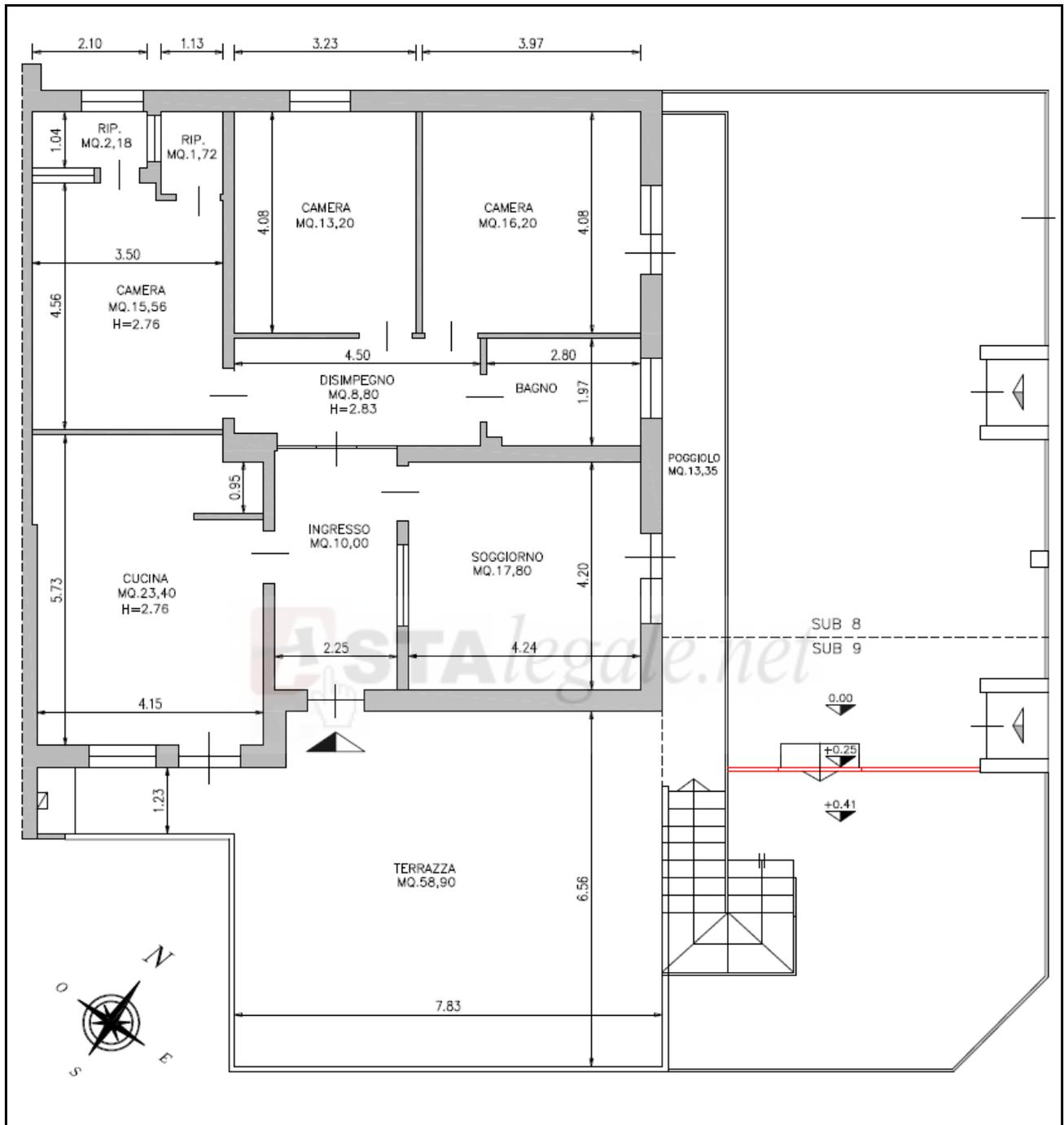
CAMERA CON RIPOSTIGLIO



CAMERA CON RIPOSTIGLIO



PLANIMETRIA STATO DI FATTO SU RILIEVO – FUORI SCALA



PIANTA PIANO PRIMO (SUB 6)

H=2.76 – 2.83

A. Descrizione unità edilizia di cui al punto A

A. Trattasi di unità immobiliare residenziale, al piano primo, inserita in un edificio di tipo trifamiliare su 2 livelli ed interrato edificato ante '67 successivamente, negli anni '90, oggetto di interventi di ampliamento e sopraelevazione con ristrutturazione.

Accesso da cancello pedonale comune a 2 unità e scala di accesso esclusiva insistente sul sub 9, corte comune ai sub 4 – 5 – 6 – 7, raggiungibile attraverso il m.n. 96, corte comune sulla quale la proprietà esercita diritto.

L'unità immobiliare è composta da ampio ingresso sul quale si affacciano il soggiorno e la cucina e a seguire disimpegno, bagno, tre camere di cui una con accesso esclusivo ad un locale ripostiglio piastrellato nel quale sono stati predisposti gli attacchi per dei sanitari. Ampio terrazzo piastrellato ad est che consente l'accesso diretto all'ingresso e alla cucina. A nord un altro terrazzo si sviluppa per tutta la lunghezza dello sviluppo in quel lato dell'appartamento. Tutti i locali principali sono finestrati. Altezza interna cm 275/283

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

Destinazione	Sup. Lorda	R.M.	Sup. Comm.	Esposizione
Alloggio al piano primo	139,20	100%	139,20	Nord/est/sud
Balconi/terrazzi	79,05	30%	23,72	Est
Superficie commerciale unità immobiliare di cui al punto A			162,92	

Calcolo delle superfici come da rilievo in loco

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche tecniche del fabbricato di appartenenza		Condizioni
Tipo di costruzione	Edificio di tipo trifamiliare a 2 livelli fuori terra e locali interrati con corte comune alle unità immobiliari	Sufficiente
Fondazioni	Non verificato	Non verificato
Strutture e solai	Struttura in elevazione con pilastri in cemento armato – solai in latero/cemento – tamponature in laterizio	Sufficiente
Copertura	A falde inclinate – latero cemento con sovrastante copertura in coppi di cemento	Sufficiente
Scala esterna	In getto di calcestruzzo con gradini rivestiti in marmo e ringhiera in ferro	
Prospetti esterni	Intonacati	Insufficiente
Sistemazioni esterne	Piccola corte recintata pavimentata a ghiaio con cancelletto di accesso	Sufficiente

A. Unità Abitativa – caratteristiche tecniche del cespite		Condizioni
Tavolati interni	Tramezze in cotto	Buono
Infissi	Porte interne in legno verniciato/patinato – Infissi in alluminio anodizzato con vetro semplice e vetrocamera solo in 2 locali – alcune stanze con doppio serramento – tapparelle in plastica (in parte non funzionanti) – portoncino d'ingresso in legno e vetro	Sufficiente

Intonaci interni	Intonaco civile tinteggiato a tempera	Sufficiente
Pavimenti	Pavimenti in piastrelle di ceramica di varia tipologia in tutti i locali – Terrazzi esterni piastrellati	Sufficiente
Rivestimenti	Verticali della cucina in piastrelle di ceramica fino ad h 180 cm - Verticali del bagno in piastrelle di ceramica fino al soffitto	Sufficiente

A. Unità Abitativa – impianti		Condizioni
Impianto idrico	Sottotraccia – Alimentazione da rete comunale – Dichiarazione di conformità non reperita	Buono
Impianto elettrico	Sottotraccia ai piani – Tensione 220V - Dichiarazione di conformità non reperita	Sufficiente
Impianto riscaldamento	Caldaia originale dismessa posizionata in un locale ora di altra proprietà al piano terra - Elementi radianti tipo platella in tutte le stanze e tubolare in corridoio – impianto non funzionante – Utenza metano non attiva - Dichiarazione di conformità non reperita	Sufficiente
Impianto fognario	In rete pubblica	Non verificato
Bagni	n. 1 bagno dotato dei seguenti sanitari di tipo comune: 1 lavabo, 1 bidet, 1 water e 1 doccia – attacco lavatrice n. 1 locale ripostiglio con attacco lavatrice e predisposizione doccia	Sufficiente
Altri impianti	Televisivo – citofono non funzionante – boiler elettrico per la produzione di acqua calda - split aria condizionata in alcuni locali (utilizzo estivo/invernale) – stufa a pellet - bombola esterna per alimentazione piano cottura a gas. Gli attuali inquilini dichiarano che, sia il boiler che il climatizzatore, che la stufa a pellet sono di loro proprietà, sono stati da loro installati e di avere effettuato a proprie spese la ristrutturazione del bagno.	Sufficiente

Qualità del cespite	Sufficiente
Necessità di interventi manutentivi urgenti	Nessuna – Si rileva la presenza di infiltrazioni dal tetto – Piastrelle della terrazza in parte ammalorate – Serramenti interni ed esterni da manutentare

Lo stato di conservazione dell' immobile di cui fa parte l'unità edilizia in oggetto è da considerarsi sufficiente. Viene praticata una manutenzione sufficiente.

I materiali di costruzione e le finiture del fabbricato di appartenenza sono di tipo medio/economico.

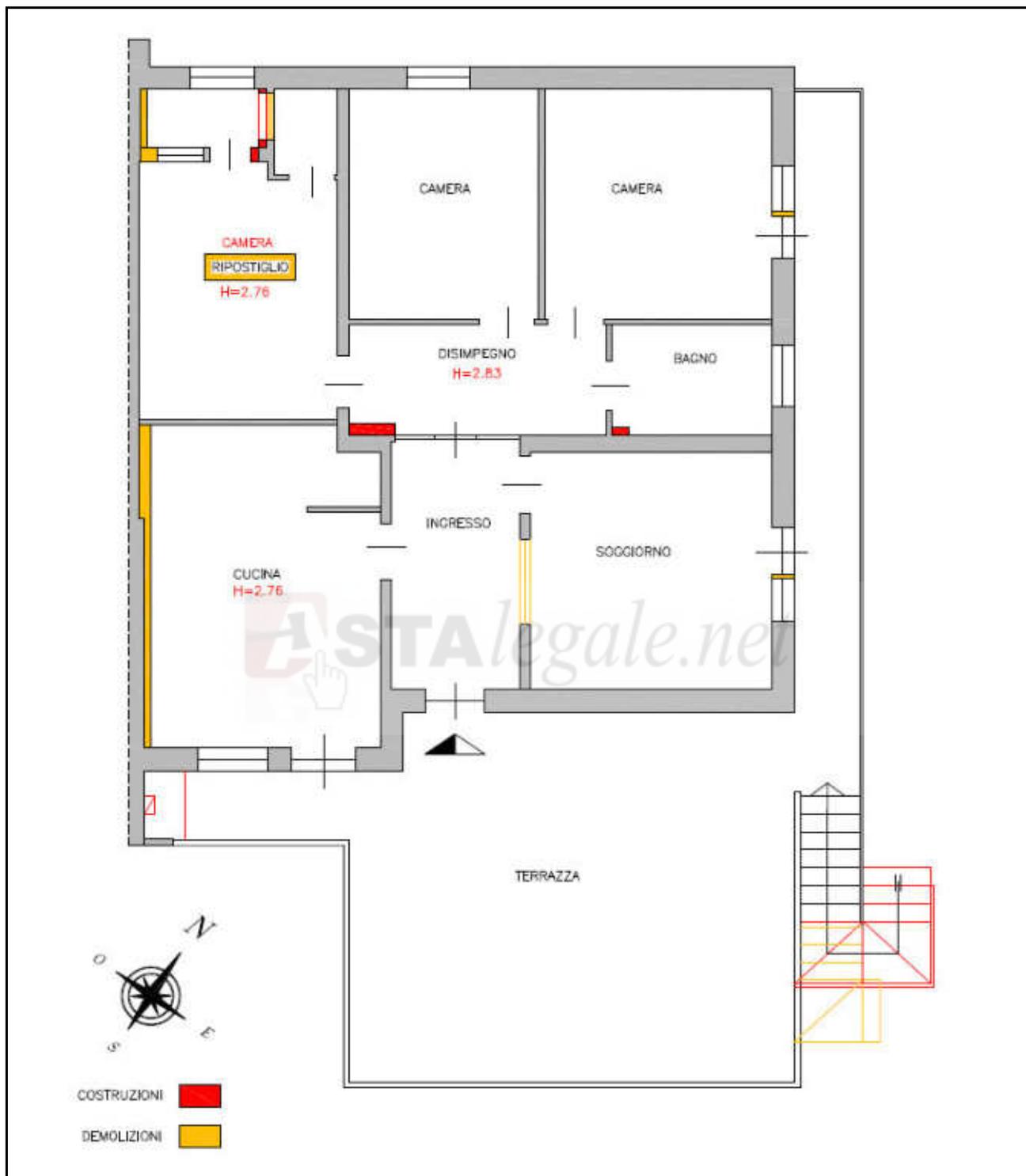
Giudizio di regolarità catastale:

Lo stato di fatto rilevato differisce dalla situazione riportata nella planimetria catastale per alcune lievi difformità all'interno dell'unità immobiliare. La scala di accesso non è graficamente rappresentata in modo corretto.

Si dovrà provvedere alla rimozione del cancelletto e della ringhiera esterni a delimitazione della porzione della corte comune agli altri subalterni e al ripristino dei luoghi. Costo stimato € 700,00

Sarà necessaria la presentazione di pratica SCIA in sanatoria per regolarizzare le lievi difformità anche dallo stato autorizzato con il reperimento delle certificazioni degli impianti, di pratica SCIA di agibilità ed il successivo aggiornamento della planimetria catastale. Costo complessivo stimato € 2.9350,00 (Pratiche edilizie + diritti € 1.600,00 – Sanzioni € 1.000,00 – Aggiornamento n. 1 scheda catastale € 350,00)

PLANIMETRIA STATO DI FATTO SU CATASTALE – FUORI SCALA



PIANTA PIANO PRIMO

H = 2.80 – H=2.76 – 2.83

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

In base all'Attestato di Prestazione Energetica redatto da un tecnico il 05.05.2023 risulta :

Classe energetica E - EP gl,nren 186,64 kWh/mq/anno – Codice identificativo 48898/2023 – Validità fino al 05.05.2033 – Chiave d4c9a2f835

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

DATI CATASTALI ATTUALI

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

Identificazione al N.C.E.U.:

Comune di Isola Vicentina (VI) N.C.E.U. Fg. 1 m.n. 203 sub 7 Via San Marco - P. T -1 - cat. A/3 - cl. 5 – vani 6.5 – superficie catastale totale 150 mq. – superficie catastale totale escluse aree scoperte 138 mq. - rendita catastale € 503,55

Intestazione:

– quota 1/1

Sono comprese le proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni degli edifici a norma dell'art. 1117 C.C. e segg.

Si fa presente che l'originario b.c.n.c. mappale n. 203 sub 3 (corte) è stato modificato con dichiarazione di avvenuta denuncia di variazione approvato dall'Agenzia del territorio di Vicenza – Catasto Fabbricati in data 02.10.2009 n. VI0322064 mediante la quale, dall'originario bene comune, è stata costituita un'area urbana individuata dal mappale n. 203 sub 8 e nuovo b.c.n.c. individuato con il mappale n. 203 sub 9. Con atto Notaio Renato Facchin – Schio (VI) in data 04.12.2009 Rep. n. 15773 Racc.n. 6382 trascritto c/o la Conservatoria dei RR.II. di Schio ai n.ri 13152 R.G. – 9059 R.P. – (sub 5) (sub 7) (sub 6) proprietari tutti in quota 1/3 del sub 4 e in quota rispettivamente 171/1000 il primo, 440/1000 la seconda e 389/1000 la terza del sub 8 che trasferiscono la piena proprietà dell'area pertinenziale esterna sub 8 che diventa di stretta pertinenza dell'unità immobiliare sub 6 consistente in area di corte di fatto inedificabile.

Inoltre, nel medesimo atto viene precisato che il m.n. 203 ha diritto alla corte comune m.n. 96 Fg. 1 di are 09.60 comune ai m.n. 199 – 200 – 201 – 202 e 203 del medesimo foglio.

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

4. PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA

Diritto: Quota 1/1

Ubicazione: Via San Marco n. 40 - Isola Vicentina (VI)

A. Trattasi di unità immobiliare residenziale al piano primo di un immobile di tipo trifamiliare a 2 piani fuori terra ed interrato, edificato ante '67 e successivamente ristrutturato ed ampliato, con accesso indipendente da scala esterna e corte comune alle altre unità.

Diritto alle proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni degli edifici a norma dell'art. 1117 C.C. e segg.

Diritto alla corte comune m.n. 96 b.c.n.c.

Identificazione al N.C.E.U.:

Comune di Isola Vicentina (VI) N.C.E.U. Fg. 1 m.n. 203 sub 7 Via San Marco - P. T -1 - cat. A/3 - cl. 5 – vani 6.5 – superficie catastale totale 150 mq. – superficie catastale totale escluse aree scoperte 138 mq. - rendita catastale € 503,55

Confini dell'unità immobiliare: (in senso N.E.S.O.) Via San Marco - muro perimetrale esterno - sottostante sul vuoto - m.n. 203 sub 8 - sub 9 - m.n. 96 e m.n. 202

Sono comprese le proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni degli edifici a norma dell'art. 1117 C.C. e segg.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Stato di occupazione: Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare risulta essere abitata dal nucleo familiare del sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] residente a [REDACTED] - c.f. [REDACTED], composto dalla moglie [REDACTED] (invalida al 60%) e dal suocero [REDACTED] (invalido al 100%), in virtù di contratto di comodato d'uso gratuito di bene immobile della durata di anni due a decorrere dal 01.04.2022 registrato il 22.04.2022 al n. 1462 Priv. 3 - Agenzia delle Entrate – Ufficio di Vicenza – NON OPPONIBILE

Note particolari:

Dalla documentazione acquisita di persona con l'accesso agli atti c/o l'Ufficio Tecnico del Comune di Isola Vicentina (VI) è stato appurato che l'immobile di appartenenza dell'unità immobiliare oggetto di perizia è stato edificato ante '67 e successivamente sono stati rilasciati i provvedimenti autorizzativi. Si riportano quelli che hanno interessato anche il sub 7:

- Licenza edilizia n. 547 rilasciata il 29.07.1974 – Progetto di sistemazione e sopraelevazione di fabbricato ad uso abitazione;
- Abitabilità rilasciata il 12.12.1977;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 206/95 del 17.10.1995 rilasciata a seguito richiesta di concessione edilizia in sanatoria art. 97 L.R. 61/85 protocollata in data 19.01.1995 per ristrutturazione di accessori residenziali.

Non risulta esserci la presentazione di alcuna domanda per il rilascio dell'abitabilità del sub 7.

Inoltre, non è stata reperita alcuna pratica edilizia per la recinzione con cancelletto pedonale di accesso realizzati sul sub 9 (b.c.n.c. ai sub 4 – 5 – 6 – 7 – corte al piano terra) a delimitazione della proprietà del sub 7.

PREZZO BASE € 81.642,50 arrotondato a € 81.600,00 (diconsi ottantunomilaseicento/00)

5.RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA E VARIAZIONI CATASTALI

Il 1° atto di provenienza del bene tra vivi ante ventennio è stato reperito c/o lo studio Notarile Fiengo – Thiene (VI)

Comune di Isola Vicentina (VI) N.C.E.U. Fg. 1 m.n. 203 sub 7

ATTO DI DONAZIONE/COMPRAVENDITA IN DATA 11.04.1997

Atto di donazione/compravendita del 11.04.1997 Rep. n. 40878 Racc. n. 6397 Notaio Anna Maria Fiengo – Thiene (VI) registrato a Thiene (VI) il 29.04.1997 al n. 192 Serie I e trascritto c/o la Conservatoria dei RR.II. di Schio (VI) il 06.05.1997 ai n.ri 3466 R.G. – 2663 R.P.

a favore di

[REDACTED] – quota 1/1

contro

[REDACTED] – quota 1/1

Beni siti in: Comune di Isola Vicentina (VI) N.C.E.U. Fg. 1 m.n. 203 sub 7 – quota 1/1
N.C.E.U. Fg. 1 m.n. 203 sub 4 – quota 1/3
C.T. Fg. 1 m.n. 281 di are 17.96 – quota 1/1

E' compreso, per la quota di pertinenza, il mappa n. 203 sub 3 b.c.n.c. ai subalterni 4,5,6 e 7 (corte)
Il mappale 203 ha diritto alla corte comune al mappale 96 Fg. 1 – Comune di Isola Vicentina

VARIAZIONI CATASTALI

Comune di Isola Vicentina (VI) C.T. Fg. 1 m.n. 203 fabbricato rurale di are 02.98

30.12.1974 - Impianto meccanografico del 31.12.1974
Annotazioni: con diritto alla corte m.n. 96 del Fg. 1

Comune di Isola Vicentina (VI) C.T. Fg. 1 m.n. 203 ente urbano di are 02.98

31.08.2005 – Variazione identificativi per allineamento mappe del 12.11.1985 – Pratica n. VI0181837 in atti dal 31.08.2005 (n. 8688.1/1985)
Annotazioni: con diritto alla corte m.n. 96 del Fg. 1

07.12.2010 – Variazione d'ufficio del 22.10.1985 – Pratica n. VI0395331 in atti dal 07.12.2010
INC. 359368/10 (n. 11768.1/1985)

Comune di Isola Vicentina (VI) N.C.E.U. Fg. 1 m.n. 203 sub 7

27.09.1996 – Variazione del 27.09.1996 in atti dal 27.01.1999 – Fraz.fus.var.int.dest.cls. P.F. 98/99 (n. 10106.2/1996)

17.09.2011 – Variazione toponomastica del 17.09.2011 – Pratica n. VI0315260 in atti dal 17.09.2011 – Variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n. 113890.1/2011)

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

6. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

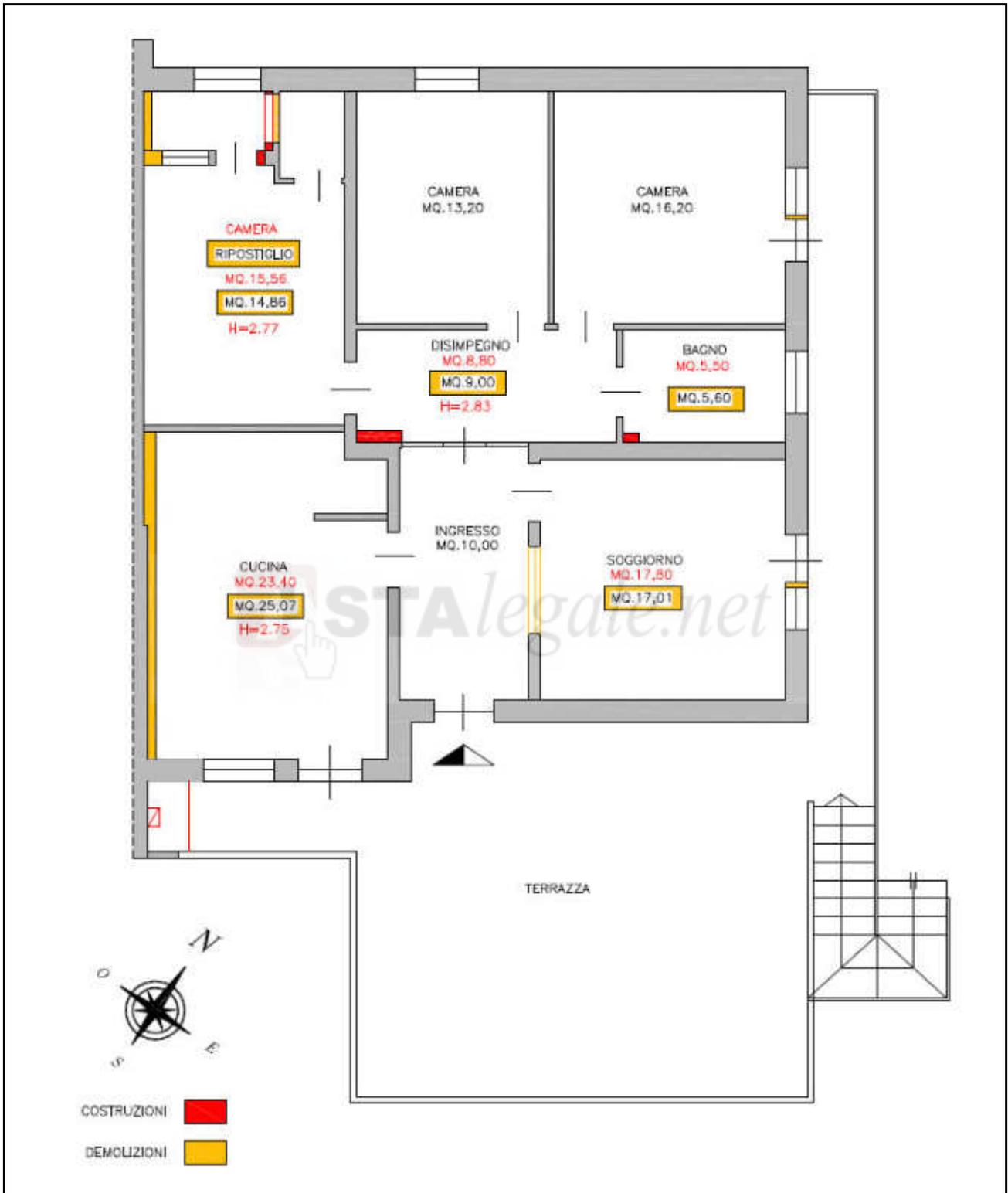
Dalla documentazione acquisita di persona con l'accesso agli atti c/o l'Ufficio Tecnico del Comune di Isola Vicentina (VI) è stato appurato che l'immobile di appartenenza dell'unità immobiliare oggetto di perizia è stato edificato ante '67 e successivamente sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti autorizzativi che interessano le 3 unità:

- Licenza edilizia n. 547 rilasciata il 29.07.1974 – Progetto di sistemazione e sopraelevazione di fabbricato rurale ad uso abitazione;
- Abitabilità rilasciata il 12.12.1977;
- Richiesta di concessione edilizia in data 14.01.1993 per intervento di costruzione di scala esterna e modifica del fabbricato per ricavo di 2 alloggi – Pratica sospesa in attesa di definizione del condono edilizio;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 206/95 del 17.10.1995 rilasciata ai sensi dell'art. 97 L.R. 61/85 protocollata in data 19.01.1995 per ristrutturazione di accessori residenziali (subalterni 5 – 6 - 7);
- Concessione edilizia in sanatoria n. 88/96 del 03.06.1996 rilasciata ai sensi dell'art. 97 L.R. 61/85 (sub 5 – 6);
- Concessione edilizia in sanatoria n. 607 del 10.04.1997 relativa alla domanda del 27.03.1986 (sub 5 – 6);
- Comunicazione di inizio attività presentata il 27.10.1996 (sub 5);
- Richiesta di agibilità con integrazioni del 26.11.1996 (termini trascorsi) (sub 5);
- Richiesta di agibilità del 09.06.1997 (termini trascorsi) (sub 6);
- Comunicazione di inizio attività del 09.06.1997 (sub 6)

Non risulta esserci la presentazione di alcuna domanda per il rilascio dell'abitabilità del sub 7.

Inoltre, non è stata reperita alcuna pratica edilizia per la recinzione con cancelletto di accesso realizzata sul sub 9 a delimitazione della proprietà del sub 7.

PLANIMETRIA STATO DI FATTO SU PROGETTO – FUORI SCALA



PIANTA PIANO PRIMO

H = 2.80 – H= 2.76-2.83

Certificato di destinazione urbanistica

E' stato acquisito il C.D.U. prot. certificato n. 5491 del 03.04.2023 che certifica, visti:

- il Piano di Assetto del Territorio approvato con delibera di Giunta Regionale n. 3085 del 21.10.2008 - e successiva variante D.C.C. n. 3 del 14.03.2019

- il Piano degli Interventi vigente approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 26.05.2021 e pubblicato all'albo pretorio il 14.06.2021, efficace dal 29.06.2021

ai sensi dell'art. 30 comma 3) – DPR 380/2001, che il terreno sito nel territorio comunale e censito alla **sezione unica Foglio 1 mapp. 203** ha la destinazione urbanistica sotto indicata:

Fg.	Mappale	Z.T.O.	Vincoli	PUA
1	203	Z.T.O. "E2" Aree rurali primaria importanza per la funzione agricola e produttiva (art. 27) ambiti di edificazione diffusa n. 5 – Scheda B n. 97 compresa in ambiti di edificazione diffusa e/o relativa ad edifici isolati (art. 17)	Vincolo tecnologico Vincolo Paesaggistico art. 142 D.lgs. 42/2004	

7. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI E OCCUPAZIONE

L' unità immobiliare in virtù dell'atto di donazione/compravendita del 11.04.1997 Rep. n. 40878 Racc. n. 6397 Notaio Anna Maria Fiengo – Thiene (VI) risulta essere intestata a:

[REDACTED]

Stato di occupazione: Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare risulta essere abitata dal nucleo familiare del sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] residente a [REDACTED] - c.f. [REDACTED], composto dalla moglie [REDACTED] (invalida al 60%) e dal suocero [REDACTED] (invalido al 100%), in virtù di contratto di comodato d'uso gratuito di bene immobile della durata di anni due a decorrere dal 01.04.2022 registrato il 22.04.2022 al n. 1462 Priv. 3 - Agenzia delle Entrate – Ufficio di Vicenza – NON OPPONIBILE

8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:	No
Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura	No
Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione al coniuge della casa coniugale	No
Altre limitazioni d'uso	No
Provvedimenti di imposizioni vicoli storico-artistici	No
Oneri condominiali e arretrati negli ultimi 2 anni	No
Vincoli	No

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

ISCRIZIONI IPOTECARIE:

Iscrizione ipotecaria in data 17.02.2011 ai n.ri 1513 R.G. – 257 R.P.

Atto giudiziario in data 10.02.2011 Rep. n. 461/2011 Tribunale di Vicenza c.f. 80021970241
Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo
Capitale € 12.953,30 – Interessi € 2.730,46 – Spese € 9.316,24 – Totale € 25.000,00

a favore di [REDACTED] – Vicenza c.f. [REDACTED]

a carico, oltre ad altro soggetto, di [REDACTED]

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

Comune di Isola Vicentina (VI) N.C.E.U. Fg. 1 m.n. 203 sub 7

Annotazione a margine presentata il 17.10.2022 ai n.ri 11661 R.G. – 1356 R.P.

Restrizione dei beni – Atto giudiziario del 09.06.2022 Rep. n. 1225/22 Tribunale di Vicenza c.f. 80021970241
(Non si riferisce al bene in oggetto)

Iscrizione ipotecaria in data 06.03.2014 ai n.ri 1874 R.G. – 202 R.P.

Atto giudiziario in data 27.01.2014 Rep. n. 538/2014 Tribunale di Vicenza c.f. 80021970241
Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo
Capitale € 186.452,96 – Interessi / – Spese / – Totale € 100.000,00

a favore di [REDACTED] – sede di Padova c.f. [REDACTED]

a carico, oltre ad altro soggetto, di [REDACTED]

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

Comune di Isola Vicentina (VI) N.C.E.U. Fg. 1 m.n. 203 sub 7

Annotazione a margine presentata il 21.12.2021 ai n.ri 14518 R.G. – 1837 R.P.

Restrizione dei beni – Atto giudiziario del 01.09.2021 Rep. n. 1378/21 Tribunale di Vicenza
(Non si riferisce al bene in oggetto)

Annotazione a margine presentata il 17.10.2022 ai n.ri 11665 R.G. – 1360 R.P.

Restrizione dei beni – Atto giudiziario del 09.06.2021 Rep. n. 1225/22 Tribunale di Vicenza
(Non si riferisce al bene in oggetto)

TRASCRIZIONI:

Trascrizione di pignoramento in data 28.10.2022 ai n.ri 12170 R.G. – 9072 R.P.

Atto giudiziario in data 28.09.2022 Rep. n. 5262/2022 – Ufficiale Giudiziario di Vicenza – c.f. 80027200247

a favore di [REDACTED] – Conegliano (TV) c.f. [REDACTED]

a carico di [REDACTED] – quota 1/1

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

Comune di Isola Vicentina (VI) N.C.E.U. Fg. 1 m.n. 203 sub 7

DIFFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Si

DIFFORMITA' CATASTALI DA REGOLARIZZARE

Si

9. VERIFICA SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati NON ricadono su suolo demaniale.

10. ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

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

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

L'unità residenziale si gestisce autonomamente.

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

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

VALUTAZIONE:

Unità immobiliare residenziale al piano primo di un immobile di tipo trifamiliare a 2 piani fuori terra ed interrato, edificato ante '67 e successivamente ristrutturato ed ampliato, sito in Comune di Isola Vicentina (VI) in Via San Marco n. 40 con accesso indipendente da scala esterna e corte comune alle altre unità.

Diritto alle proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni degli edifici a norma dell'art. 1117 C.C. e segg. Il mappale n. 203 sul quale insiste il fabbricato di appartenenza ha diritto alla corte comune m.n. 96

Metodo di valutazione:

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

Si premette che:

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

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

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

Il metodo M.C.A. utilizzato:

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

Valore di mercato attribuito

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

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

Si specificano i termini che verranno utilizzati:

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

con "**superficie esterna lorda (SEL)**" viene indicata "l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,5 dal pavimento";

Inoltre, la "**SEL**" viene calcolata

comprendendo:

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

non comprendendo:

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

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

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

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

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

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

Il segmento di mercato a cui si è fatto riferimento è formato da costruzioni non di lusso a destinazione residenziale privata edificate alla fine degli anni '60, ante '67 e all'inizio degli anni '70 successivamente ristrutturate ed in parte edificate negli anni 2016-2018. Nel comparto gli immobili presentano una discreta uniformità edilizia. Nel segmento di mercato sono stati rilevati 6 immobili simili per tipologia e di cui sono noti i prezzi.

Osservazione del mercato immobiliare

L'immobile in esame (Subject) è localizzato nel comune di **ISOLAVICENTINA** in zona OMI **R1** Extraurbana ZONA PREVALENTEMENTE A DESTINAZIONE RURALE a destinazione residenziale. I contratti ricercati sono le compravendite immobiliari, riferite a fabbricati di dimensioni medie ubicati nella periferia del comune in zona tranquilla. Il mercato è quello del nuovo o dell'usato recente, la domanda è costituita da famiglie per cambio di abitazione o per nuova abitazione.

Descrizione Subject e ricerca Immobili Comparabili

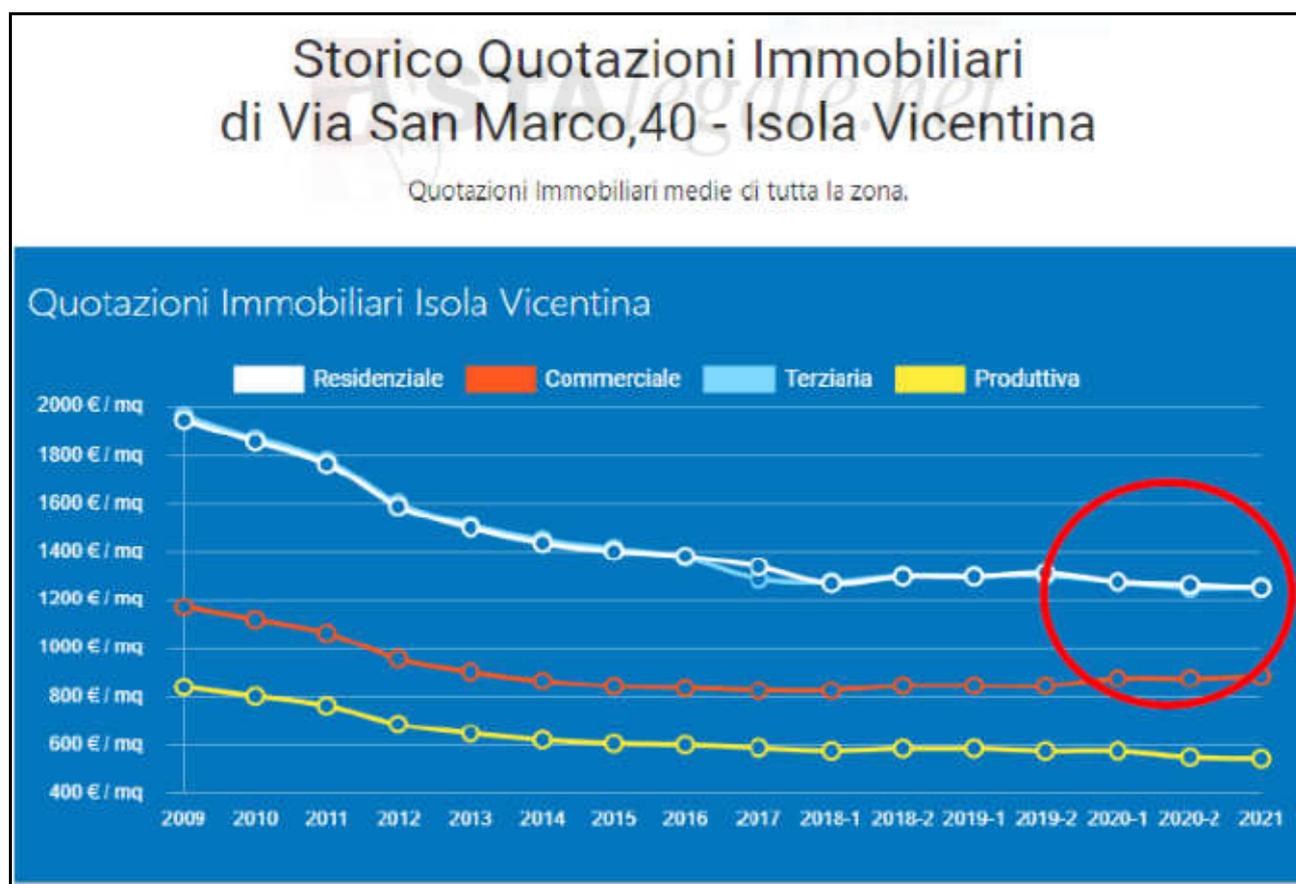
Si sono considerati **n. 6 comparabili** oggetto di compravendita, tutti in periodo relativo agli ultimi due anni e corrispondenti alle tipologie catastali **A/2 - A/3**. Il Subject e i Comparabili sono ubicati o nel **foglio n.1** o nei fogli confinanti (il comparabile E nel comune di Malo). La divergenza calcolata fra i comparabili A-B-C-D-E è superiore al 5%, quindi si è fatta la media aritmetica fra i prezzi corretti dei tre comparabili **C-D-E**, la cui divergenza è inferiore al 5%, in base agli **Standard Internazionali di Valutazione IVS - EVS**.



Andamento del mercato Immobiliare



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

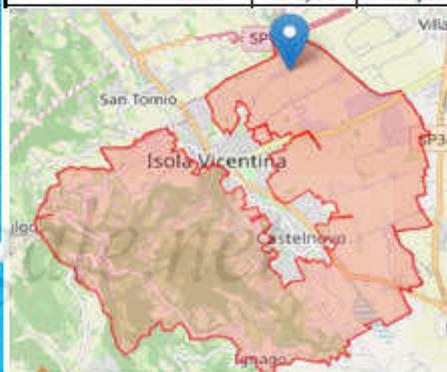


TASSO DI RENDIMENTO LORDO

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

	Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona
Valore minimo Euro 3,39	Valore medio Euro 3,89
Valore massimo Euro 4,20	
	Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona
Valore minimo Euro 3,06	Valore medio Euro 3,32
Valore massimo Euro 3,59	
	Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona
Valore minimo Euro 2,19	Valore medio Euro 2,67
Valore massimo Euro 3,15	
	Ville & Villini Quotazioni di ville e Porzioni di villa
Valore minimo Euro 3,79	Valore medio Euro 4,09
Valore massimo Euro 4,39	

	Canone a m ² mensile	canone annuo a m ²
Abitazioni 1° fascia	€ 3,89	€ 46,68
Abitazioni fascia media	€ 3,32	€ 39,84
Abitazioni 2° fascia	€ 2,67	€ 32,04
Ville e villini	€ 4,09	€ 49,08
MEDIA	€ 3,49	€ 41,91



	Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona
Valore minimo Euro 1.110	Valore medio Euro 1.189
Valore massimo Euro 1.268	
	Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona
Valore minimo Euro 945	Valore medio Euro 1.014
Valore massimo Euro 1.084	
	Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona
Valore minimo Euro 735	Valore medio Euro 844
Valore massimo Euro 953	
	Ville & Villini Quotazioni di ville e Porzioni di villa
Valore minimo Euro 1.107	Valore medio Euro 1.202
Valore massimo Euro 1.297	

	Valore a m ² di sup. commerciale SEL
Abitazioni 1° fascia	€ 1.189,00
Abitazioni fascia media	€ 1.014,00
Abitazioni 2° fascia	€ 844,00
Ville e villini	€ 1.202,00
MEDIA	€ 1.062,25

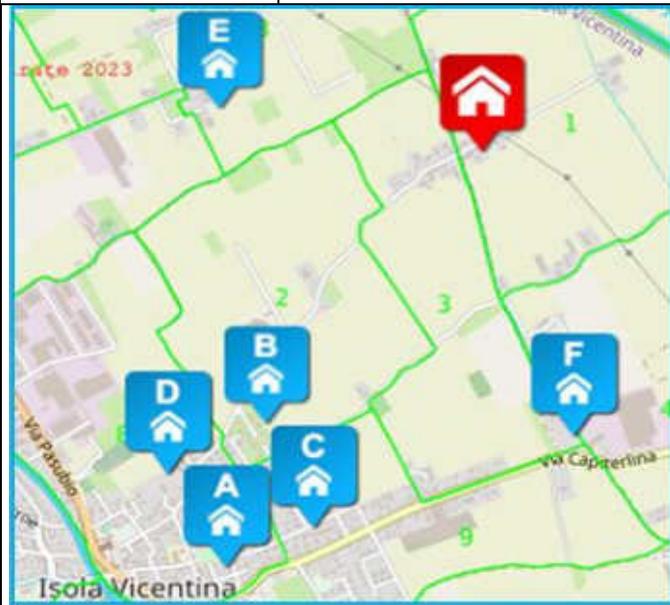
Il **tasso di rendimento lordo (TRL)** è pertanto dato dal rapporto fra la media dei canoni annui unitari e la media dei valori di mercato unitari, relativi al segmento di mercato degli immobili RESIDENZIALI

TASSO DI RENDIMENTO LORDO	=	Media Locazione	=	€ 41,91	3,945%
		Media Valore Mercato		€ 1.062,25	

IMMOBILE DA VALUTARE (SUBJECT)

Comune di	ISOLA VICENTINA		Ubicazione	via San Marco	n°40		
							
Descrizione	Unità residenziale	piano	T - 1	Edificato ante anno 1967			
Tipologia	Unità residenziale inserita in edificio a 2 piani con 3 unità abitative. Accesso da scala esterna esclusiva. Unità composta da: ingresso , soggiorno, cucina ,disimpegno, bagno, 3 camere e 2 ripostigli al piano primo. Terrazza e poggiolo. Diritto corte mappale n.96. (Quote proporzionali delle parti comuni ed indivisibili del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile)						
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Sub - Autorim.	Altro	
	ISOLA VICENTINA	1	203	Sub 7 cat. A/3		sub 9 b.c.n.c.	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo				3		
Superficie commerciale subject	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
	Sup. principale		SUP	139,20	100%	139,20	Quantitativa
	Balconi-portico		BAL	79,05	30%	23,72	Quantitativa
	Posto auto		PAC	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Deposito		DEP	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Cantina		CAN	0,00	25%	0,00	Quantitativa
	Lavanderia		LAV	0,00	25%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa		AUT	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Att. di Prest. Energ. APE**		APE				Qualitativa
Affacci		AFF			3	Qualitativa	
Superficie commerciale					162,92	Mq.	
Provenienza dato	Atto di donazioni-compravendita del 11.04.1997 REP. n. 40.878 e RACC. n. 6.397 Notaio ANNA MARIA FIENGO – Thiene (VI)						
Data formazione prezzo	17/05/2023						
Bagni in dotazione	n. 1						

IMMOBILE COMPARABILE -A-

Comune di	ISOLA VICENTINA		Ubicazione	via Monte Grappa	n° 26		
							
Descrizione	Unità residenziale		piano	S1 - T - 1	Edificato ante ' 67 c.e. 1989 Agibilità in data 27.09.1989		
Tipologia	Trattasi di 2 appartamenti sovrapposti con cantina comune al piano interrato e autorimessa su corpo in aderenza. L'appartamento al piano terra, con accesso dal vano scala comune, è composto di cucina, soggiorno, vano, lavanderia, portico, locale sgombero comune ed accessori; l'appartamento al piano primo è composto di cucina-soggiorno, terrazza, 2 vani ed accessori. (Quote proporzionali delle parti comuni ed indivisibili del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile)						
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Sub - Autorim. Altro		
	ISOLA VICENTINA	8	526	Sub 3 A/3 Sub 4 A/3	Sub 1 cat. C/6		
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo				3		
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
	Sup. principale		SUP	168,40	100%	168,40	Quantitativa
	Balconi-portico		BAL	12,00	30%	3,60	Quantitativa
	Posto auto		PAC	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Deposito		DEP	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Cantina		CAN	8,00	25%	2,00	Quantitativa
	Lavanderia		LAV	16,00	25%	4,00	Quantitativa
	Autorimessa		AUT	15,00	50%	7,50	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Att. di Prest. Energ. APE**		APE			G	Qualitativa
Affacci		AFF			4	Qualitativa	
Superficie commerciale					185,50	Mq.	
Provenienza dato	Atto di compravendita del 09.03.2022 Rep. 36.245 – racc. 17.095 Notaio FRANCESCO DE STEFANO – in Schio (VI)						
Data formazione prezzo	09/03/2022						
Bagni in dotazione	n. 2						
Prezzo di vendita	€ 130.000,00		(euro centotrentamila/00)				

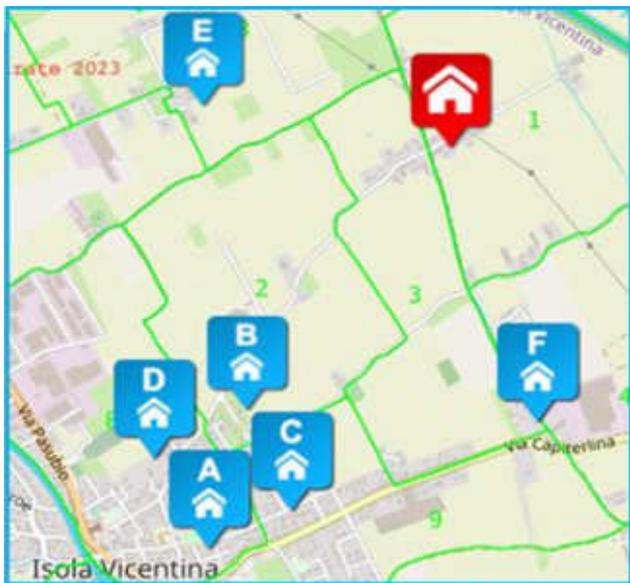
IMMOBILE COMPARABILE -B-

Comune di	ISOLA VICENTINA	Ubicazione	via Braggiola Bellini				
							
Descrizione	Unità residenziale	piano	S1 - T - 1 Edificato p.d.c. 2016 - 2018 Agibilità in data 30.07.2021				
Tipologia	Appartamento al piano primo con corte esclusiva ed autorimessa di pertinenza al piano interrato. Accesso dalla corte privata che porta ad ampio soggiorno con poggiatesta e scala a chiocciola per la terrazza al II° piano; corridoio zona notte con 3 camere, 2 bagni, ripostiglio e loggia. (Quote di comproprietà e di diritto sulle parti comuni ai sensi art. 1117 c.c.)						
	Comune	Fg.	mapp	Abitazione	Autorimessa	Altro	
	ISOLA VICENTINA	2	440	Sub 20 - 21 cat. A/2	Sub 16 cat.C/6		
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					6	
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
	Sup. principale		SUP	131,23	100%	131,23	Quantitativa
	Balconi-portico		BAL	115,36	30%	34,61	Quantitativa
	Posto auto		PAC	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Deposito		DEP	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Cantina		CAN	0,00	25%	0,00	Quantitativa
	Lavanderia		LAV	0,00	25%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa		AUT	66,49	50%	33,25	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO	28,09	10%	2,81	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Att. di Prest. Energ. APE**		APE			A3	Qualitativa
	Affacci		AFF			3	Qualitativa
Superficie commerciale				201,89	Mq.		
Provenienza dato	Atto di compravendita del 13.10.2021 rep.n. 89.924 racc.n. 19.879 Notaio MARIO ANTONIO PIOVENE PORTO GODI – in Vicenza (VI)						
Data formazione prezzo	13/10/2021						
Bagni in dotazione	n. 2						
Prezzo di vendita	€ 228.500,00		(euro duecentoventottomilacinquecento/00)				

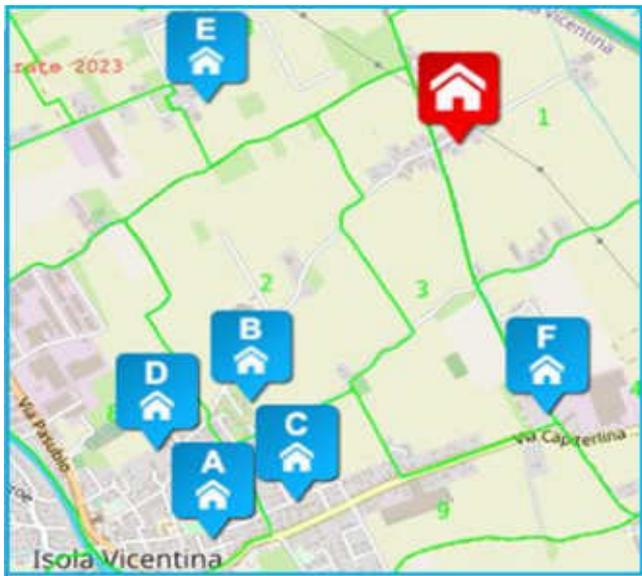
IMMOBILE COMPARABILE -C-

Comune di	ISOLA VICENTINA	Ubicazione	via Veneto	n°18			
							
Descrizione	Unità residenziale	piano	T - 1	Edificato a.e. 1959 - 1984 Sanatoria in data 19.07.1990			
Tipologia	Abitazione al piano primo, accesso dal vano scala comune composta da: ingresso, cucina, terrazza, pranzo, 3 camere, veranda, corridoio e bagno; deposito e posto auto scoperto al piano terra; (Quote proporzionali delle parti comuni ed indivisibili del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile)						
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Autorimessa	Altro	
	ISOLA VICENTINA	8	534	Sub 7 cat. A/3	mapp. 927 sub 1 cat. C/6	Sub 8 cat. C/2	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo				2		
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
	Sup. principale		SUP	112,45	100%	112,45	Quantitativa
	Balconi-portico		BAL	14,96	30%	4,49	Quantitativa
	Posto auto		PAC	35,33	30%	10,60	Quantitativa
	Deposito		DEP	24,01	50%	12,01	Quantitativa
	Cantina		CAN	0,00	25%	0,00	Quantitativa
	Lavanderia		LAV	0,00	25%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa		AUT	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Att. di Prest. Energ. APE**		APE			F	Qualitativa
	Affacci		AFF			3	Qualitativa
Superficie commerciale					139,54	Mq.	
Provenienza dato	Atto di compravendita del 11.03.2021 Rep. 518 – racc. 368 Notaio GIULIO GIOVANNI ROLANDI BERETTA – in Caldogno (VI)						
Data formazione prezzo	11/03/2021						
Bagni in dotazione	n. 1						
Prezzo di vendita	€ 61.000,00		(euro sessantunomila/00)				

IMMOBILE COMPARABILE -D-

Comune di	ISOLA VICENTINA	Ubicazione	via San Marco	n°15		
						
Descrizione	Unità residenziale	piano	T - 1	Edificato ante ' 67 I.e. in data 10.02.1973		
Tipologia	Abitazione al piano primo, accesso dal vano scala comune composta da: cucina, pranzo, corridoio per la zona notte, due camere, un ripostiglio e un bagno; posto auto scoperto al piano terra; (Quote proporzionali delle parti comuni ed indivisibili del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile)					
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Sub - Autorim.	Altro
	ISOLA VICENTINA	8	242	Sub 12 cat. A/3	Sub 18 cat. C/6	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo			3		
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	134,28	100%	134,28	Quantitativa
	Balconi-terrazzi	BAL	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Posto auto	PAC	32,09	30%	9,63	Quantitativa
	Deposito	DEP	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Cantina	CAN	0,00	25%	0,00	Quantitativa
	Lavanderia	LAV	0,00	25%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Att. di Prest. Energ. APE**	APE			E	Qualitativa
Affacci	AFF			3	Qualitativa	
Superficie commerciale					143,91	Mq.
Provenienza dato	Atto di compravendita del 09.11.2021 Rep. 66.505 – racc. 15.346 Notaio DOMENICO PULEJO – in Creazzo (VI)					
Data formazione prezzo	09/11/2021					
Bagni in dotazione	n. 1					
Prezzo di vendita	€ 94.000,00		(euro novantaquattromila/00)			

IMMOBILE COMPARABILE -E-

Comune di	MALO	Ubicazione	via Visan	n°80			
							
Descrizione	Unità residenziale	piano	T - 1	Edificato ante anno 1967 condono in data 28.03.1986			
Tipologia	Abitazione affiancata su due livelli con area di corte esclusiva; al piano terra portico di ingresso, corridoio e vano scale, lavanderia, due locali adibiti a disbrigo, una piccola cantina; al piano primo: corridoio, cucina, pranzo, due camere, un bagno e un poggiolo.						
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Sub - Autorim.	Altro	
	MALO	28	212	cat. A/2			
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo				2		
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
	Sup. principale		SUP	88,28	100%	88,28	Quantitativa
	Balconi-terrazzi		BAL	22,76	30%	6,83	Quantitativa
	Posto auto		PAC	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Deposito		DEP	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Cantina		CAN	0,00	25%	0,00	Quantitativa
	Lavanderia		LAV	80,76	25%	20,19	Quantitativa
	Autorimessa		AUT	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO	57,10	10%	5,71	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Att. di Prest. Energ. APE**		APE			G	Qualitativa
Affacci		AFF			3	Qualitativa	
Superficie commerciale					121,01	Mq.	
Provenienza dato	Atto di compravendita del 13.07.2021 Rep. 4.833 – racc. 3.198 Notaio GIORGIA VISOTTI – in Isola Vicentina (VI)						
Data formazione prezzo	13/07/2021						
Bagni in dotazione	n. 1						
Prezzo di vendita	€ 50.000,00		(euro cinquantamila/00)				

IMMOBILE NON COMPARABILE -F-

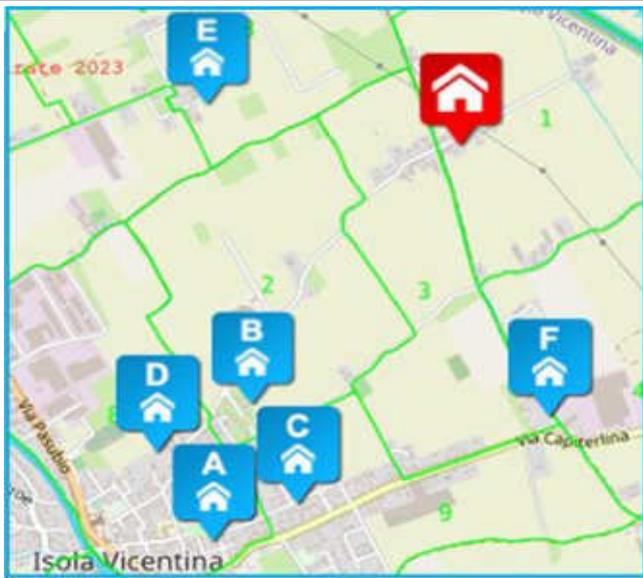
Comune di	ISOLA VICENTINA		Ubicazione	via Capiterlina	n°137		
							
Descrizione	Unità residenziale		piano	S1-T-1-2	Edificato a.e. 20.01.1970 Agibilità in data 24.11.1970		
Tipologia	Trattasi di 2 abitazioni sovrapposte con al piano terra lavanderia e deposito, cantina interrata e 2 autorimesse su corpo staccato. Ogni abitazione, con accesso dal vano scala comune, è costituita da ingresso, corridoio, cucina, soggiorno, 2 camere, ripostiglio, bagno e poggiolo. (Quote proporzionali delle parti comuni ed indivisibili del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile)						
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Sub - Autorim.	Altro	
	ISOLA VICENTINA	4	367	Sub 6 A/3 Sub 7 A/3	Sub 4 cat. C/6 Sub 5 cat. C/6		
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo				1		
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
	Sup. principale		SUP	280,30	100%	280,30	Quantitativa
	Balconi-portico		BAL	28,34	30%	8,50	Quantitativa
	Posto auto		PAC	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Deposito		DEP	97,10	50%	48,55	Quantitativa
	Cantina		CAN	47,06	25%	11,77	Quantitativa
	Lavanderia		LAV	26,82	25%	6,71	Quantitativa
	Autorimessa		AUT	55,00	50%	27,50	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Att. di Prest. Energ. APE**		APE			G	Qualitativa
	Affacci		AFF			4	Qualitativa
Superficie commerciale					383,32	Mq.	
Provenienza dato	Atto di compravendita del 20.12.2021 Rep. 145.895 – racc. 47.626 Notaio FRANCESCO CANDIANI – in Venezia (VE) LIQUIDAZIONE IMMOBILIARE						
Data formazione prezzo	20/12/2021						
Bagni in dotazione	n. 2						
Prezzo di vendita	€ 38.000,00		(euro trentottomila/00)				

TABELLA DEI DATI

LOCALIZZAZIONE	COMUNE	ISOLA VICENTINA	via San Marco			n 40
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D	Comparabile E	Subject
						
	V.M.te Grappa n°26	V. B. Bellini n°0	V. Veneto n°18	V.S. Marco n°15	V. Visan n°80	V.S. Marco n°40
Prezzo totale (euro)	€ 130.000,00	€ 228.500,00	€ 61.000,00	€ 94.000,00	€ 50.000,00	
Data (mesi)	09/03/2022	13/10/2021	11/03/2021	09/11/2021	13/07/2021	17/05/2023
Superficie principale (m ²) SEL	168,40	131,23	112,45	134,28	88,28	139,20
Balconi Portico (m ²)	12,00	115,36	14,96	0,00	22,76	79,05
Posto auto (m ²)	0,00	0,00	35,33	32,09	0,00	0,00
Deposito (m ²)	0,00	0,00	24,01	0,00	0,00	0,00
Cantina (m ²)	8,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Lavanderia (m ²)	16,00	0,00	0,00	0,00	80,76	0,00
Autorimessa (m ²)	15,00	66,49	0,00	0,00	0,00	0,00
giardino (m ²) 10%	0,00	28,09	0,00	0,00	57,10	0,00
giardino (m ²) 2%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bagni	2	2	1	1	1	1
Livello di piano (n)	S1 - T - 1	S1 - T - 1	T - 1	T - 1	T - 1	T - 1
Stato di manutenzione (n)*	3	6	2	3	2	3
Att. di Prest. Energ. APE**	G	A3	F	E	G	0
Qualitativa 2 N. AFFACCI	4	3	3	3	3	3
Superficie commerciale	185,50	201,89	139,54	143,91	121,01	162,92

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

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

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 1°sem 2022	Quotazione media Variazione % 2°sem 2021 / 1°sem 2022
AEROPORTO	1.267	0,0%
ALTO VICENTINO	1.252	0,2%
ALTOPIANO DI ASIAGO	1.566	1,2%
BASSANO DEL GRAPPA	1.246	0,7%
BASSO VICENTINO	1.082	-0,1%
COSTO	1.097	0,0%
LAVERDA	1.185	-0,2%
PIANURA EST	1.214	-0,2%
PIANURA OVEST	1.276	0,0%
PIANURA SUD-OVEST	1.188	-0,4%
VAL DI CHIAMPO	1.235	-0,2%
VALDAGNO	1.220	-0,2%
VALLI DEL PASUBIO	1.135	0,0%
VALSUGANA	1.009	-0,7%
Macroarea Capoluogo	1.550	-0,1%
Provincia di Vicenza	1.274	0,1%



ANALISI PREZZI MARGINALI

Prezzo data A	€ 21,67	euro/mese	
Prezzo data B	€ 38,08	euro/mese	
Prezzo data C	€ 10,17	euro/mese	
Prezzo data D	€ 15,67	euro/mese	
Prezzo data E	€ 8,33	euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 700,81	euro/m ²	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. B	€ 1.131,79	euro/m ²	€ 413,20
Prezzo sup. princ. C	€ 437,14	euro/m ²	SEL
Prezzo sup. princ. D	€ 653,20	euro/m ²	
Prezzo sup. princ. E	€ 413,20	euro/m ²	
Prezzo LIV PIANO. A	€ 1.300,00	euro/piano	
Prezzo LIV PIANO. B	€ 2.285,00	euro/piano	
Prezzo LIV PIANO. C	€ 610,00	euro/piano	
Prezzo LIV PIANO. D	€ 940,00	euro/piano	
Prezzo LIV PIANO. E	€ 500,00	euro/piano	
Prezzo balconi/portico	€ 123,96	euro/m ²	
Prezzo posto auto	€ 123,96	euro/m ²	
Prezzo deposito	€ 206,60	euro/m ²	
Prezzo cantina	€ 103,30	euro/m ²	
Prezzo lavanderia	€ 103,30	euro/m ²	
Prezzo autorimessa	€ 206,60	euro/m ²	
Prezzo Giardino 10%	€ 41,32	euro/m ²	
Prezzo Giardino 2%	€ 8,26	euro/m ²	
Stato di manutenzione	€ 30.000,00		
Bagno	€ 10.000,00		
Condizionatore	€ 3.000,00		

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto										Subject
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		Comparabile D		Comparabile E		
Prezzo totale (euro)		€130.000,00		€228.500,00		€61.000,00		€94.000,00		€50.000,00	-
Data (mesi)	14,47	€313,44	19,37	€737,55	26,57	€270,09	18,47	€289,31	22,43	€186,94	
Superficie principale (m²)	168,40	-€12.065,32	131,23	€3.293,17	112,45	€11.052,99	134,28	€2.032,92	88,28	€21.039,93	139,20
Balconi/portico (m²)	12,00	€8.311,43	115,36	-€4.500,94	14,96	€7.944,52	0,00	€9.798,94	22,76	€6.977,64	79,05
Posto auto (m²)	0,00	€0,00	0,00	€0,00	35,33	-€4.379,46	32,09	-€3.977,84	0,00	€0,00	0,00
Deposito (m²)	0,00	€0,00	0,00	€0,00	24,01	-€4.960,42	0,00	€0,00	0,00	€0,00	0,00
Cantina (m²)	8,00	-€826,39	0,00	€0,00	0,00	€0,00	0,00	€0,00	0,00	€0,00	0,00
Lavanderia (m²)	16,00	-€1.652,78	0,00	€0,00	0,00	€0,00	0,00	€0,00	80,76	-€8.342,42	0,00
Autorimessa (m²)	15,00	-€3.098,97	66,49	-€13.736,70	0,00	€0,00	0,00	€0,00	0,00	€0,00	0,00
Giardino (m²) 10%	0,00	€0,00	28,09	-€1.160,67	0,00	€0,00	0,00	€0,00	57,10	-€2.359,35	0,00
Giardino (m²) 2%	0,00	€0,00	0,00	€0,00	0,00	€0,00	0,0	€0,00	0,00	€0,00	0,00
Bagni *	2	-€2.857,14	2	-€2.857,14	1	€0,00	1	€0,00	1	€0,00	1
Stato di manutenzione (n)	3	€0,00	6	-€90.000,00	2	€30.000,00	3	€0,00	2	€30.000,00	3
Livello di piano	0	€0,00	0	€0,00	1	-€610,00	1	-€940,00	0	€0,00	0
Att. di Prest. Energ. APE**	G		A3		F		E		G		0
N AFFACCI	4		3		3		3		3		3
		€118.124,27		€120.275,27		€100.317,72		€101.203,34		€97.502,74	

VALORE MEDIO MCA fra comparabili A-B-C-D-E	non compar.	DIVERGENZA	23%
Valore unitario €/m²		FALSO	<5%

VALORE MEDIO MCA fra i comparabili C-D-E	€99.674,60	DIVERGENZA	3,8%
Valore unitario €/m²	€611,82	VERO	<5%

* si è considerato una durata	35	e vetustà anni	25
** G=1 F=2 E=3 D=4 C=5 B=6 A1=7 A2=8 A3=9 A4=10			

VALORE DI MERCATO**CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO**

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

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

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

Sup. comm.	Valore Ordinario =	
162,92	Sub 7 cat. A/3	€ 99.674,60
AGGIUNTE		
		€ -
	Totale =	€ -
DETRAZIONI		
		€ -
	Totale =	€ -
		€ 99.674,60
	arrotondato a	€ 99.700,00

novantanovemilasettecento/00

Utilizzando il Metodo Market Comparison Approach (MCA) sulla base delle caratteristiche quantitative stimabili e qualitative si è ottenuto come risultato dalle tabelle **il valore di mercato dei beni pignorati**, con una superficie commerciale di circa mq. **162,92 pari a € 99.674,60 arrotondato a € 99.700,00 (diconsi euro novantanovemilasettecento/00)**

Adeguamenti e correzioni di stima

Viene tenuto conto che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati;
- le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare:

- le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possono intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara;

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

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

- Valore di mercato stimato dei beni pignorati (metodo M.C.A.)	€ 99.700,00
- Spese di regolarizzazione urbanistico/catastale	€ 2.950,00
- Rimozione cancelletto e ringhiera a delimitazione della porzione della corte comune agli altri subalterni (sub 9) e ripristino dei luoghi	€ 700,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova € **96.050,00**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale per assenza di garanzia di vizi (calcolato su € 96.050,00) € 81.642,50

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

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

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente Nessuna

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

PREZZO D'ASTA DELL'IMMOBILE

Il valore degli immobili al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova viene stimato in € 81.642,50 arrotondato a € 81.600,00 (dicomi euro ottantunomilaseicento/00)

Giudizio di vendibilità

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

Forme di pubblicità

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

IMMOBILI AGGIUDICATI 2014 - 2022

ISOLA VICENTINA ABITATIVO

RGE n°	Tipologia Immobile	Prezzo Perizia	Numero Esperienti	Data Asta	Prezzo di Aggiudicazione	P/V
167/2007	Abitativo	€ 207.286,80	5	21/01/2014 11:45	€ 113.000,00	54,51%
167/2007	Abitativo	€ 195.716,40	8	20/03/2018 10:50	€ 119.000,00	60,80%
257/2009	Abitativo	€ 117.800,00	5	09/01/2014 10:20	€ 57.400,00	48,73%
14/2009	Abitativo	€ 194.255,00	4	27/10/2015 11:10	€ 119.000,00	61,26%
68/2008	Abitativo	€ 1.660.000,00	8	02/12/2014 11:35	€ 340.000,00	20,48%
411/2008	Abitativo	€ 386.760,80	2	09/01/2014 10:15	€ 241.000,00	62,31%
13/2011	Abitativo	€ 96.816,00	5	21/04/2016 09:50	€ 25.000,00	25,82%
11/2011	Abitativo	€ 106.250,00	4	01/12/2015 12:00	€ 43.100,00	40,56%
312/2006	Abitativo	€ 218.000,00	6	23/09/2014 12:00	€ 79.000,00	36,24%
312/2006	Abitativo	€ 161.000,00	6	23/09/2014 12:00	€ 108.000,00	67,08%
312/2006	Abitativo	€ 163.000,00	8	23/09/2015 10:50	€ 77.600,00	47,61%
54/2010	Abitativo	€ 426.787,50	7	15/06/2017 10:40	€ 319.000,00	74,74%
110/2013	Abitativo	€ 81.454,80	1	22/12/2014 12:00	€ 87.500,00	107,42%
110/2013	Abitativo	€ 440.000,00	1	22/12/2014 12:00	€ 200.000,00	45,45%
110/2013	Abitativo	€ 139.000,00	1	22/12/2014 12:00	€ 75.000,00	53,96%
110/2013	Abitativo	€ 121.010,15	1	22/12/2014 12:00	€ 380.000,00	314,02%
54/2006	Abitativo	€ 344.735,52	5	05/04/2016 10:10	€ 155.500,00	45,11%
566/2011	Abitativo	€ 83.000,00	4	21/04/2016 09:45	€ 32.000,00	38,55%
764/2011	Abitativo	€ 115.000,00	5	28/03/2018 11:00	€ 17.000,00	14,78%
758/2011	Abitativo	€ 102.425,00	4	29/06/2017 10:10	€ 53.000,00	51,75%
402/2009	Abitativo	€ 241.277,60	6	29/11/2017 10:05	€ 40.000,00	16,58%
658/2010	Abitativo	€ 83.876,30	5	07/11/2017 10:45	€ 32.250,00	38,45%
829/2012	Abitativo	€ 72.000,00	2	25/05/2016 14:30	€ 40.500,00	56,25%
829/2012	Abitativo	€ 56.000,00	4	07/12/2017 15:30	€ 18.900,00	33,75%
413/2012	Abitativo	€ 668.100,00	2	23/06/2016 17:30	€ 535.000,00	80,08%
283/2013	Abitativo	€ 62.000,16	3	09/06/2017 10:00	€ 44.500,00	71,77%
314/2011	Abitativo	€ 121.200,00	3	21/12/2016 11:00	€ 73.200,00	60,40%
96/2014	Abitativo	€ 92.522,00	2	21/04/2017 12:15	€ 50.500,00	54,58%
72/2014	Abitativo	€ 63.410,00	4	21/12/2017 11:00	€ 20.250,00	31,94%
171/2014	Abitativo	€ 180.200,00	2	26/06/2017 10:00	€ 101.400,00	56,27%
54/2010	Abitativo	€ 78.125,00	8	15/12/2017 10:00	€ 27.093,75	34,68%
320/2013	Abitativo	€ 57.510,51	1	06/04/2017 10:00	€ 43.150,00	75,03%
506/2012	Abitativo	€ 229.659,38	3	23/10/2017 10:10	€ 97.500,00	42,45%
641/2013	Abitativo	€ 149.295,00	2	20/09/2017 12:15	€ 105.000,00	70,33%
187/2014	Abitativo	€ 87.000,00	2	20/10/2017 18:30	€ 49.500,00	56,90%
488/2015	Abitativo	€ 49.000,00	2	07/06/2018 12:30	€ 27.600,00	56,33%
408/2014	Abitativo	€ 52.700,00	2	16/07/2018 16:40	€ 35.000,00	66,41%
611/2014	Abitativo	€ 48.000,00	3	06/12/2018 09:20	€ 17.250,00	35,94%
442/2008	Abitativo	€ 67.500,00	7	21/06/2019 10:00	€ 40.600,00	60,15%
588/2014	Abitativo	€ 107.802,62	2	13/05/2019 11:00	€ 60.750,00	56,35%

3/2017	Abitativo	€ 231.500,00	2	11/12/2019 16:30	€ 135.000,00	58,32%
28/2018	Abitativo	€ 111.000,00	2	28/02/2020 16:00	€ 64.000,00	57,66%
413/2016	Abitativo	€ 71.570,00	1	16/12/2019 10:00	€ 61.000,00	85,23%
442/2016	Abitativo	€ 83.200,00	3	30/07/2020 17:00	€ 47.000,00	56,49%
3/2018	Abitativo	€ 91.000,00	4	31/07/2020 13:50	€ 86.000,00	94,51%
3/2018	Abitativo	€ 88.400,00	1	04/02/2020 09:45	€ 89.000,00	100,68%
3/2018	Abitativo	€ 98.600,00	4	31/07/2020 13:50	€ 102.000,00	103,45%
3/2018	Abitativo	€ 92.800,00	1	04/02/2020 09:45	€ 69.600,00	75,00%
602/2017	Abitativo	€ 267.000,00	4	14/01/2021 11:30	€ 25.350,00	9,49%
760/2017	Abitativo	€ 82.000,00	1	10/06/2021 14:30	€ 62.100,00	75,73%
188/2017	Abitativo	€ 146.243,44	2	27/10/2021 11:30	€ 98.000,00	67,01%
188/2017	Abitativo	€ 141.176,95	2	27/10/2021 12:00	€ 107.000,00	75,79%
29/2017	Abitativo	€ 76.000,00	3	22/02/2022 15:30	€ 32.300,00	42,50%
532/2018	Abitativo	€ 77.200,00	3	14/04/2022 09:30	€ 33.069,00	42,84%
389/2018	Abitativo	€ 180.000,00	5	17/12/2021 12:40	€ 135.000,00	75,00%
554/2018	Abitativo	€ 248.500,00	1	23/02/2022 11:40	€ 186.500,00	75,05%
233/2020	Abitativo	€ 84.600,00	1	22/02/2022 10:45	€ 64.000,00	75,65%
389/2018	Abitativo	€ 146.500,00	8	20/05/2022 10:30	€ 82.500,00	56,31%
482/2018	Abitativo	€ 104.200,00	2	26/05/2022 09:30	€ 92.000,00	88,29%
579/2018	Abitativo	€ 99.100,00	2	22/09/2022 10:00	€ 70.000,00	70,64%
490/2017	Abitativo	€ 38.250,00	1	30/06/2022 14:00	€ 35.750,00	93,46%
86/2021	Abitativo	€ 95.000,00	1	29/07/2022 11:30	€ 71.250,00	75,00%
		€ 170.666,40	3,4		€ 94.346,17	55,28%

VALORE ORDINARIO DI LOCAZIONE

CALCOLO ANALITICO DEL PIU' PROBABILE CANONE NEL LIBERO MERCATO

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

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

Sup. comm.	Valore Ordinario =	
162,92	Sub 7 cat. A/3	€ 99.674,60
arrotondato a		€ 99.700,00

Il più probabile Canone equo Lordo di locazione, si può determinare moltiplicando il valore stimato per il tasso lordo di rendimento immobiliare. Il **TLR** è determinato dal rapporto fra la sommatoria dei canoni unitari medi e la sommatoria dei prezzi medi unitari della zona OMI **R1**

CANONE EQUO				
Canone annuo	=	Valore di mercato x TLR		
€ 99.700,00	x	3,945%	=	€ 3.933,56
Canone mensile anticipato				= € 327,80
arrotondato a				€ 330,00
euro trecentotrenta/00				

In considerazione dello stato di conservazione dell'immobile e della mancanza dell'impianto di riscaldamento si applica una decurtazione del 10%.

Canone equo di locazione € 300,00 mensili

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA

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

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

[REDACTED]

Residenza anagrafica: [REDACTED]

Alla data del pignoramento: [REDACTED]

Stato civile: Coniugata

16 maggio 2023

L'Esperto Estimatore
arch. Barbara Timpano
firmato digitalmente

