

TRIBUNALE DI VICENZA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare N. 142/2023

Giudice Dott. Luca Prendini

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Immobili: APPARTAMENTO al piano terra con autorimessa
sito in Via Patrioti n. 3 a TORREBELVICINO (VI)



Tecnico incaricato: Arch. Agostino Tempestilli

iscritto all'Albo Architetti della provincia di Vicenza al N. 1227

iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Vicenza al N. 1210

C.F. TMPGTN65R02B515T - P.Iva 02788940241

con studio a Vicenza, via Brigata Granatieri di Sardegna n.7

telefono/fax: 0444966205 - cell.: 3290553174

e-mail: arch.tempestilli@gmail.com

PEC: agostino.tempestilli@archiworldpec.it

SCHEDA SINTETICA PERIZIA

Procedura: Esecuzione Immobiliare N. 142/2023

Giudice: Dott. Luca Prendini

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-10-2023

Esperto: Arch. Agostino Tempestilli

Diritto pignorato: quota di 1/1 della piena proprietà relativamente a:

**APPARTAMENTO al piano terra con autorimessa
situato in via Patrioti n. 3 a Torrebelticino (VI).**

Tipologia bene: Immobile a destinazione residenziale.

Ubicazione: sito in via Patrioti n.3 – Torrebelticino (VI)

Dati Catastali attuali:

l'unità risulta censita al Catasto Fabbricati – Comune di TORREBELVICINO, come segue:

- **Appartamento piano terra**
Comune di TORREBELVICINO – C.F. foglio n. 7 - **m.n. 2604 sub 25** Categoria A/2, Classe 2,
Consistenza 6 vani, via Patrioti, rendita € 495,80;
- **Autorimessa piano terra**
Comune di TORREBELVICINO – C.F. foglio n. 7 - **m.n. 2604 sub 17** Categoria C/6, Classe 1,
Consistenza 18 mq., via Patrioti, rendita € 21,38.

Intestati al Catasto:

-
-

Metri quadri: mq. 117,17 commerciali.

Stato di manutenzione: medio.

Situazione urbanistico/edilizia: non si rilevano difformità catastali ed urbanistico/edilizie.

Valore di mercato: € 120.368,47

Valore di vendita forzata proposto: € 97.000,00

Vendibilità/appetibilità: discreta

Possibili interessati: nessuno

Iniziative di vendita: da decidere

Occupazione: immobile attualmente occupato dall'esecutato e da suo fratello, che risultano entrambi residenti presso l'alloggio. Inoltre è occupato anche da un amico dell'esecutato, ma senza titolo.

INDICE:

Cap. 1	Identificazione diritti e beni	pag. 4
Cap. 2	Descrizione dei beni che compongono il lotto	pag. 5
Cap. 3	Identificazione catastale	pag. 11
Cap. 4	Ricostruzione atti di provenienza al ventennio	pag. 12
Cap. 5	Urbanistica - titoli edilizi - regolarità edilizia/urbanistica	pag. 13
Cap. 6	Stato di possesso – spese condominiali	pag. 16
Cap. 7	Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni	pag. 17
Cap. 8	Valutazione e stima dell’immobile	pag. 18

ELENCO ALLEGATI:

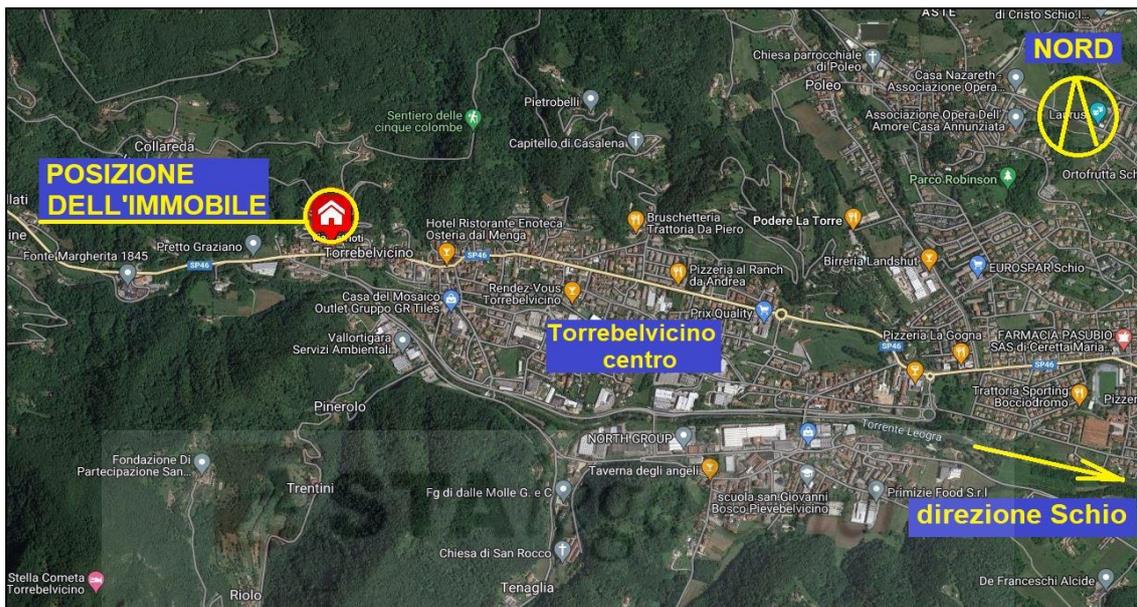
1. Inquadramento territoriale e posizione immobile nella zona;
2. Inquadramento catastale e sovrapposizione ortofoto/mappa;
3. Mappa catastale con immobile evidenziato;
4. Visura catastale abitazione – Torrebelvicino CF fg 7 mn 2604 sub 25;
5. Visura catastale autorimessa – Torrebelvicino CF fg 7 mn 2604 sub 17;
6. Planimetria catastale abitazione – Torrebelvicino CF fg 7 mn 2604 sub 25;
7. Planimetria catastale abitazione – Torrebelvicino CF fg 7 mn 2604 sub 17;
8. Elaborato planimetrico catastale;
9. Pianta appartamento ed autorimessa;
10. Nulla osta per ampliamento rilasciato il 14-07-1970;
11. Autorizzazione edilizia del 26-03-1968;
12. Autorizzazione edilizia del 30-08-1968;
13. Autorizzazione edilizia del 12-11-2002;
14. Concessione edilizia del 13-11-2002;
15. Concessione edilizia del 19-11-2002;
16. Cambio intestazione C.E. del 19-11-2002;
17. Permesso di costruire del 12-02-2004;
18. Permesso di costruire del 19-10-2004;
19. Permesso di costruire del 24-12-2004;
20. Denuncia inizio attività del 08-02-2005;
21. Denuncia inizio attività del 17-06-2005;
22. Permesso di costruire del 05-08-2005;
23. Certificato di agibilità del 16-01-2006;
24. Atto di provenienza – compravendita del 14-11-2006;
25. Certificati anagrafici degli esecutati;
26. Attestato di prestazione energetica;
27. Scheda immobile da valutare – Subject;
28. Scheda immobile comparabile A;
29. Scheda immobile comparabile B;
30. Scheda immobile comparabile C;
- 31.n Documentazione fotografica.

CAP. 1 IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI

Diritto: diritto reale relativo ad 1/1 della **piena proprietà**.

Immobili: **APPARTAMENTO** al piano terra con autorimessa sito in Via Patrioti n. 3 a TORREBELVICINO (VI)

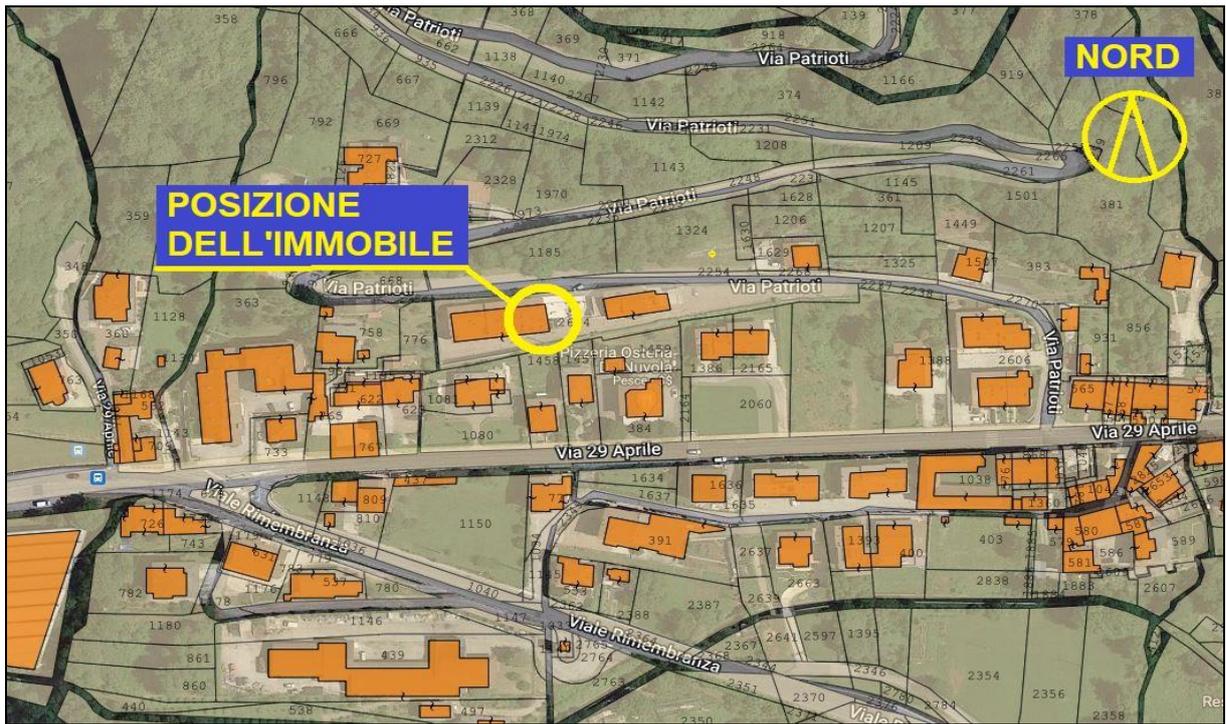
Ubicazione: L'immobile è situato nella zona ovest di Torrebelvicino. La zona è caratterizzata da immobili a destinazione residenziale con tutti i servizi principali ubicati nel centro cittadino.



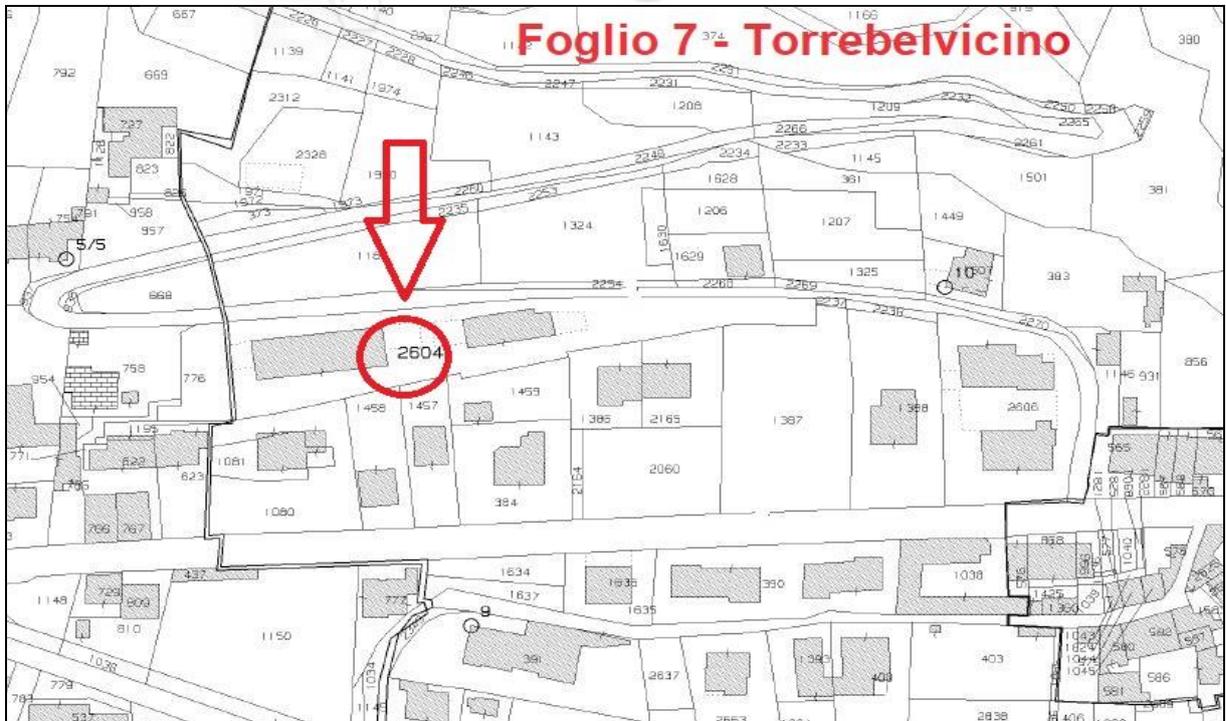
Inquadramento territoriale - posizione immobile zona ovest di Torrebelvicino



Immobile evidenziato su foto aerea



Sovrapposizione tra ortofoto e mappa catastale



Immobilie evidenziato su mappa catastale di Torrebelvicino – foglio 7

Nota Bene preliminare:

si precisa che **non** sono stati effettuati rilievi topografici, strutturali, impiantistici, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e/o sottosuolo e/o altri accertamenti, in quanto non oggetto di incarico.

Le superfici degli immobili sono state ricavate da rilievo manuale, ai soli fini di individuare la consistenza di massima per la stima, pertanto sono indicative e potranno essere suscettibili di variazioni a seguito di rilievi topografici più precisi ed esatti. Ogni specifica attività di verifica dimensionale degli immobili, tramite rilievo con strumentazione di precisione, competerà all'aggiudicatario, che dovrà visionare e verificare preventivamente nel dettaglio lo stato del bene prima dell'offerta di acquisto.

L'acquisto avverrà come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi, difetti ed irregolarità di alcun genere, sia visibili che occulti.

Si evidenzia, inoltre che, ai fini della presente perizia, non sono stati eseguiti sondaggi geognostici e controlli di vario tipo dei terreni per verificare tipologia, qualità e condizione dei terreni stessi.

Si considerano a carico del futuro acquirente e ricompresi nell'abbattimento del 15% di cui sopra anche tutti gli eventuali costi aggiuntivi di qualsiasi genere non previsti nella presente perizia (regolarizzazioni varie edilizie, urbanistiche e catastali, condoni, sanatorie, demolizioni, variazioni, bonifiche, spese tecniche, ecc...). Se tali costi totali supereranno l'importo corrispondente all'abbattimento del 15% del valore di mercato, la parte eccedente sarà a carico del futuro acquirente che non potrà chiedere danni o risarcimenti sia al sottoscritto esperto stimatore che alla procedura esecutiva.

Infine, si precisa che il presente rapporto di valutazione ed i suoi contenuti potranno essere utilizzati ai soli fini della presente procedura di esecuzione immobiliare, non potranno quindi impiegarsi per altri scopi.

CAP. 2 DESCRIZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO

Contesto: L'immobile è situato nella zona ovest di Torrebelvicino.

La zona è caratterizzata da immobili a destinazione residenziale con tutti i servizi principali ubicati nelle vicinanze e nel centro del paese.

Immobile:

Trattasi di un appartamento situato al piano terra di un complesso residenziale condominiale realizzato tra il 2002 e il 2005.

L'accesso pedonale e carroia avviene dal civico n.3 di Via Patrioti a Torrebelvicino.

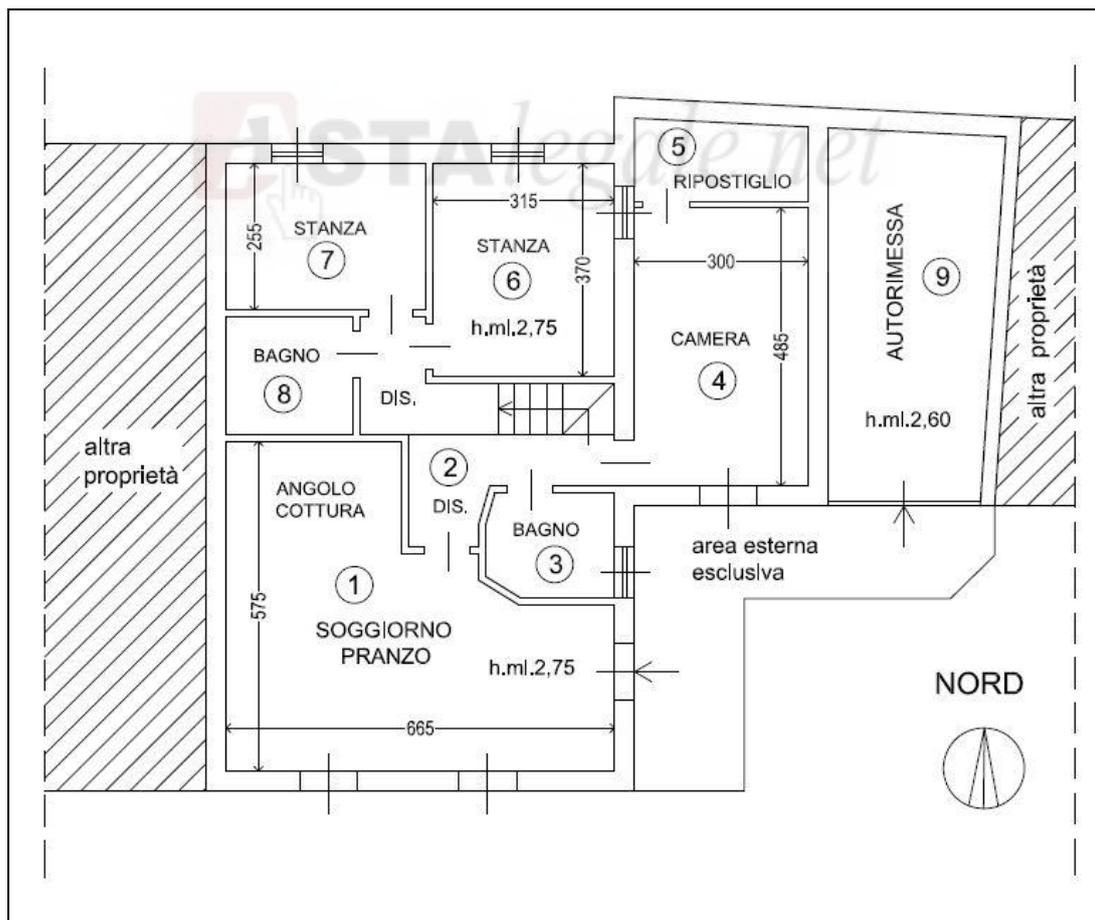
L'autorimessa di pertinenza è sitata al piano terra in adiacenza all'appartamento.

L'immobile è composto da:

• **Appartamento al piano terra e autorimessa:**

- 1- un soggiorno-pranzo con angolo cottura di circa mq. 29,50;
- 2- un disimpegno di circa mq. 9,80;
- 3- un bagno di circa mq. 3,90;
- 4- una camera di circa mq. 14,50;
- 5- un ripostiglio collegato alla camera di circa mq. 4,10;
- 6- una stanza (adibita a camera) di circa mq. 11,60;
- 7- una stanza di circa mq. 8,80;
- 8- un bagno di circa mq. 4,50;
- 9- un'autorimessa di circa 18,50;
- 10- un'area esterna di pertinenza di circa mq. 16,20.

(N.B.: tutte le superfici sono nette escluso muri).



PIANTA PIANO TERRA – APPARTAMENTO E AUTORIMESSA

Tabella superfici

Destinazione	Sup. Lorda	Coefficiente	Sup. Commerciale
Superficie alloggio SEL	104,60	1,00	104,60
Autorimessa	21,90	0,50	10,95
Area esterna esclusiva	16,20	0,10	1,62
Totale		sup. commerciale	117,17

Caratteristiche costruttive

Copertura: a falde inclinate, condizioni: medie.

Portoncino ingresso: in legno del tipo di sicurezza, condizioni: medie.

Infissi esterni: in legno con vetrocamera, tapparelle avvolgibili all'esterno, condizioni: medie.

Infissi interni: porte in legno, condizioni medie.

Pareti esterne: laterizio, rivestimento interno: intonaco civile tinteggiato, condizioni medie, da ripitturare in parte per infiltrazioni; rivestimento esterno: intonaco pitturato, condizioni: medie.

Pareti interne: tramezze in laterizio intonacate-tinteggiate, condizioni: da ripitturare.

Pavim. interna: Piastrelle in zona giorno e nei bagni, legno nelle stanze 4-6-7; condizioni discrete.

Sanitari: ceramica bianca, condizioni: da sostituire.

Impianto Gas: presente, condizioni: da verificare ed eventualmente sistemare a norma vigente.

Impianto elettrico: presente sottotraccia, condizioni: da verificare ed eventualmente sistemare a norma vigente.

Impianto idrico: presente sottotraccia, condizioni: da verificare ed eventualmente sistemare a norma vigente.

Impianto termico: caldaia a gas-metano. Impianto da verificare ed eventualmente sistemare a norma vigente.

Si porta a conoscenza che in alcune parti della parete perimetrale nord ed in parte nella camera da letto est, si sono riscontrate evidenti macchie causate da umidità ed infiltrazioni; **si prevede una detrazione di € 5.000,00** del valore di stima dell'immobile, per lavori di sistemazione ed eliminazione di tali infiltrazioni.

N.B.: eventuali ulteriori costi, di qualsiasi genere, che dovessero emergere per l'eliminazione di tali infiltrazioni saranno a carico dell'acquirente e si considerano ricompresi nell'abbattimento del 15% per vendita forzata.

Lo stato di manutenzione complessivo dell'abitazione è da considerarsi medio.

Certificazione energetica:

Per l'unità immobiliare residenziale in oggetto il sottoscritto ha fatto predisporre l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) che è stato regolarmente registrato nel portale regionale VENET.

L'A.P.E. è stato emesso in data 06-09-2023, codice identificativo 90784/2023, codice chiave 1df8077cf3, valido fino al 06-09-2033.

La classe energetica risultante è la "D".

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



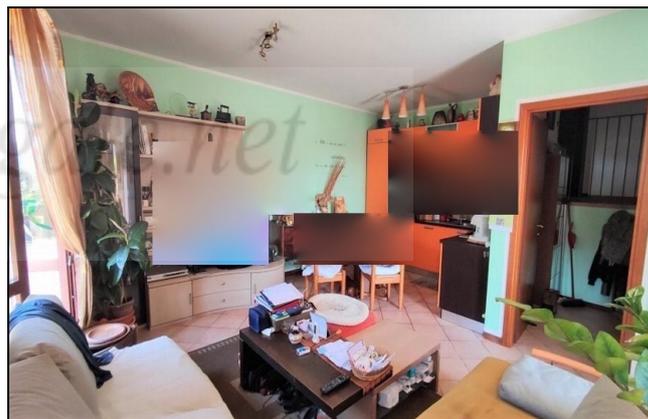
Foto esterna del condominio



Foto esterna ingresso alloggio ed autorimessa



Soggiorno - pranzo



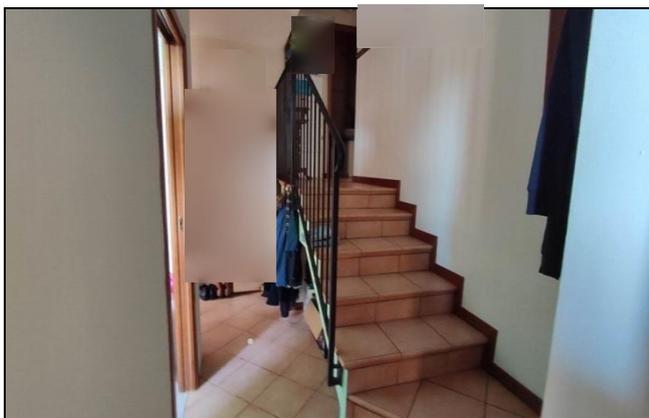
Soggiorno - pranzo



Bagno



Camera da letto



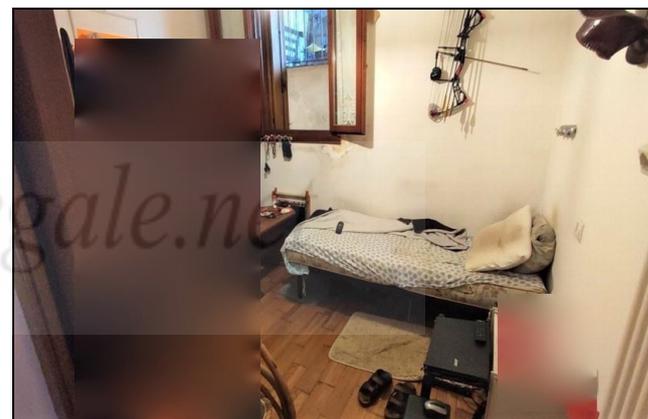
Disimpegno



Stanza 6 (adibita a camera)



Bagno



Stanza 7 (adibita a camera)



Autorimessa



Area esterna di pertinenza zona ingresso

CAP. 3

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dati catastali attuali:

gli immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati – Comune di TORREBELVICINO, come segue:

- **Appartamento piano terra**
Comune di TORREBELVICINO – C.F. foglio n. 7 - **m.n. 2604 sub 25** Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6 vani, via Patrioti, rendita € 495,80;
- **Autorimessa piano terra**
Comune di TORREBELVICINO – C.F. foglio n. 7 - **m.n. 2604 sub 17** Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 18 mq., via Patrioti, rendita € 21,38.

Intestati al Catasto:

-
-



Alle unità immobiliari di cui sopra competono le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ai sensi artt. 1117 e seguenti del Codice Civile.

Confini:

a Nord parete perimetrale esterna, ad Est sub 18 autorimessa altra proprietà, a Sud sub 1 area esterna comune di accesso, ad Ovest sub 16 unità immobiliare di altra proprietà.

Giudizio di regolarità/Docfa

Da un confronto tra la documentazione e la planimetria depositata al NCEU e lo di fatto dell'immobile non si riscontrano difformità.

Costi regolarizzazione catastale:

Non si prevedono costi di regolarizzazione catastale.

N.B.: eventuali costi, di qualsiasi genere, che dovessero emergere per la regolarizzazione catastale (e per difformità non riportate nella presente perizia) saranno a carico dell'acquirente e si considerano ricompresi nell'abbattimento del 15% per vendita forzata.

CAP. 4 RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA AL VENTENNIO

Gli immobili sono pervenuti come segue:

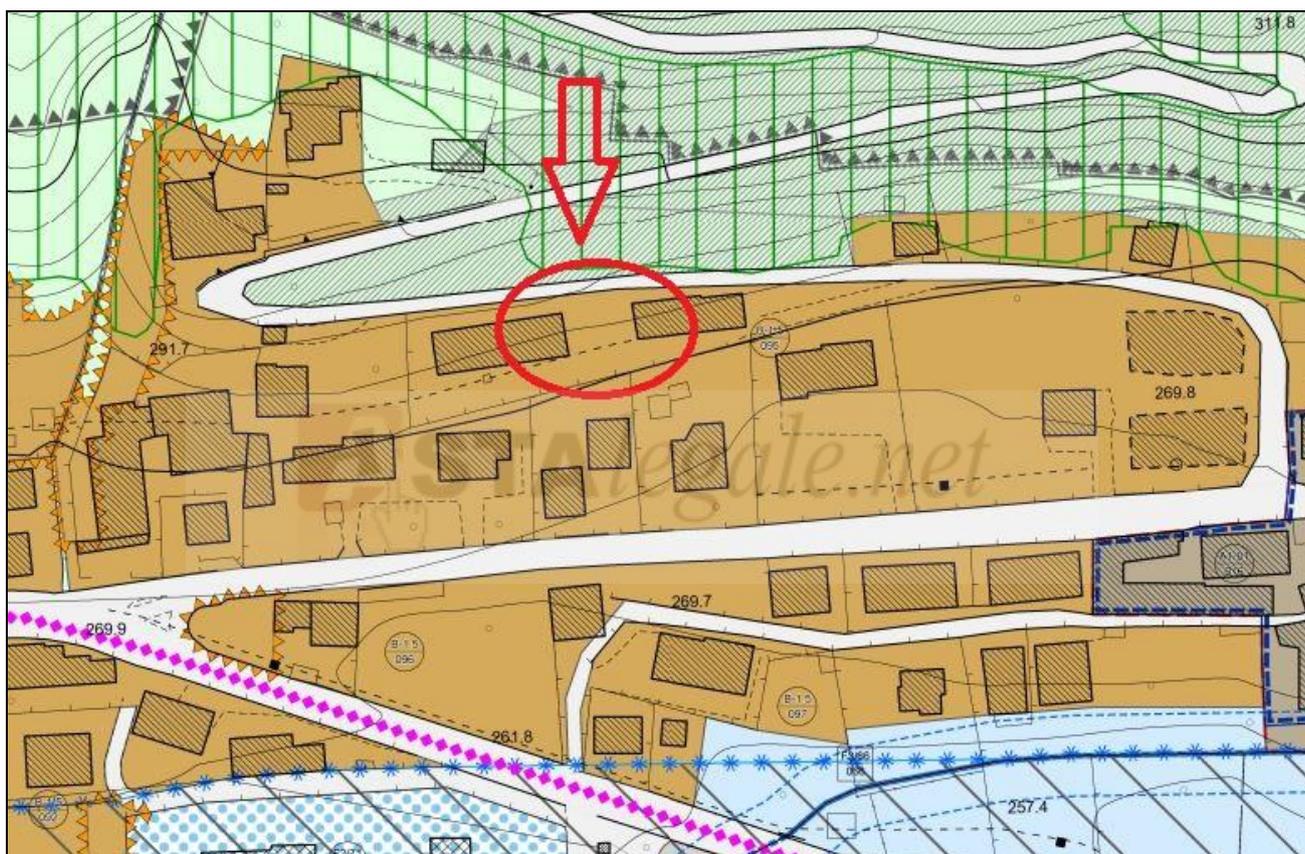
- _____ per i diritti pari a 1/2 di proprietà, _____ per i diritti pari a 1/2 di proprietà gli immobili riportati in C.F. al Foglio 7 Particella 2604 Subalterno 25 e Subalterno 17, sono pervenuti per **Atto di compravendita del Notaio Gallo Giorgio del 14 novembre 2006** repertorio n. 118703/6491 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Schio in data 12 dicembre 2006 al numero di R.G. 15602 e numero di R.P. 10217 dalla ditta _____ per i diritti pari a 1/1 di proprietà degli immobili siti nel comune di Torrebelvicino (VI) di cui alla procedura.
- _____ per i diritti pari a 1/1 di proprietà gli immobili riportati in C.F. al Foglio 7 Particella 2604 Subalterno 25 e Subalterno 17, e altri beni sono pervenuti per **Atto di compravendita del Notaio Carraro Massimo del 3 novembre 2005** repertorio n. 146935 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Schio in data 15 novembre 2005 al numero di R.G. 13003 e numero di R.P. 8756 dalla _____ per i diritti pari a 1/1 di proprietà degli immobili siti nel Comune di Torrebelvicino (VI) di cui alla procedura e altri beni.
- _____ per i diritti pari alla quota di 1/1 di proprietà gli immobili riportati al C.F. a Foglio 7 Particella 2604 Subalterno 25 e Subalterno 17, e altri beni sono pervenuti per **Atto di compravendita del Notaio Carraro Giulio del 22 luglio 2005** repertorio n. 169348/11179 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Schio in data 25 luglio 2005 al numero di R.G. 8784 e numero di R.P. 5981 dalla _____ per i diritti pari a 1/1 di proprietà degli immobili siti nel comune di Torrebelvicino (VI) di cui alla procedura e altri beni.
- _____ per i diritti pari a 1/1 di proprietà gli immobili riportati al C.F. al Foglio 7 Particella 1431 Subalterno 3, riportato al C.F. al Foglio 7 Particella 1431 Subalterno 1, immobili oggetto di demolizione totale del 21 dicembre 2004 e da cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura, e altri beni sono pervenuti per **Atto di compravendita del Notaio Carraro Giulio del 13 dicembre 2002** repertorio n. 149377 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Schio in data 17 dicembre 2002 al numero di R.G. 13728 e numero di R.P. 9906 da _____ per i diritti pari a 1/1 di usufrutto, _____ per i diritti pari a 1/4 di nuda proprietà, _____ per i diritti pari a 1/4 di nuda proprietà, _____ per i diritti pari a 2/4 di nuda proprietà degli immobili siti nel Comune di Torrebelvicino (VI) di cui alla procedura e altri beni.

CAP. 5 URBANISTICA – TITOLI EDILIZI - REGOLARITA' EDILIZIA/URBANISTICA

Destinazione urbanistica:

- Gli immobili oggetto della presente perizia sono situati in **Zona “B1-5 095” – Zona residenziale di completamento a media densità**, come individuata nell’elaborato 3.2 – zonizzazione del P.I., normata dall’ art. 28 delle N.T.O..

Vedasi stralcio della suddetta tavola del Piano degli interventi.



Stralcio tavola “Elaborato 3.2” del Piano degli Interventi.

Titoli edilizi e abitabilità:

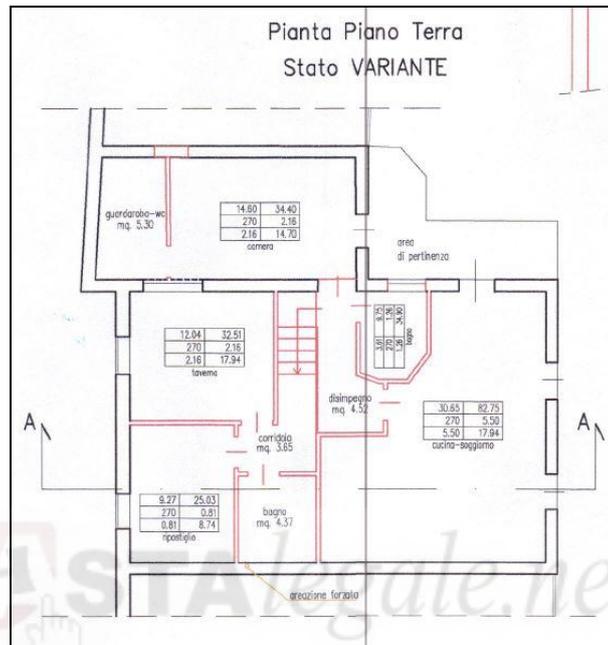
A seguito di richiesta di accesso agli atti inoltrata presso il Comune di Torrebelficino (VI), l’Ufficio Tecnico del Comune rilasciava al sottoscritto copie delle seguenti pratiche edilizie depositate in archivio, relative all’immobile oggetto della seguente perizia:

- Nulla osta per ampliamento casa di abitazione, rilasciato a _____ in data 14-07-1960 pratica 2725 (relativo al fabbricato preesistente e successivamente modificato);
- Autorizzazione edilizia n. 870 di data 26-03-1968, rilasciata a _____ per la “costruzione di due nuovi vani” (relativa al fabbricato preesistente e successivamente modificato);

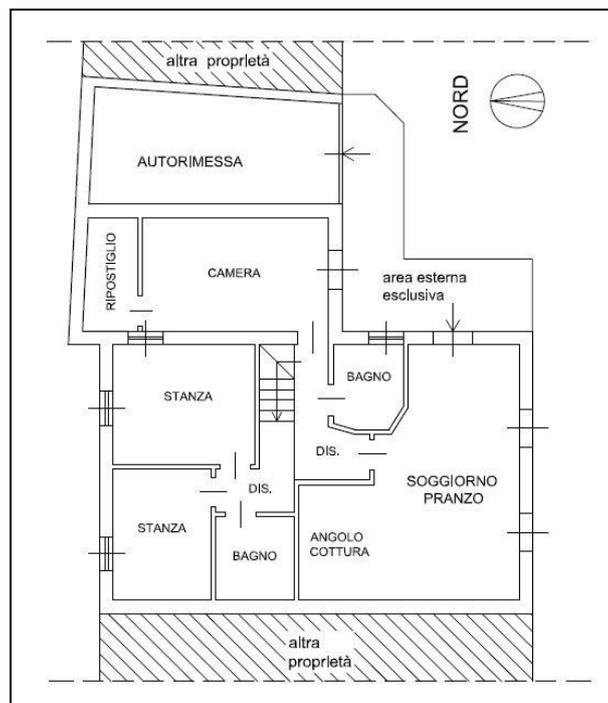
- Autorizzazione edilizia n. 267 del reg., rilasciata in data 30-08-1968, per *“ampliamento di una casa di abitazione”* (relativa al fabbricato preesistente e successivamente modificato);
- Autorizzazione edilizia n. A/99/2002 rilasciata a in data 12-11-2002, per *“rifacimento della recinzione con allargamento dell’accesso carraio e sistemazione dell’area di proprietà”* (relativa al fabbricato preesistente e successivamente modificato);
- Concessione edilizia n. C/81/2002 rilasciata a in data 13-11-2002, per *“ristrutturazione di un fabbricato residenziale con ricavo di nr. 6 unità abitative”*;
- Concessione edilizia n. C/82/2002 rilasciata a in data 19-11-2002, per *“costruzione di un complesso residenziale composto da nr. 11 unità abitative”*;
- Presa d’atto per cambio di intestazione della C.E. n. C/82/2002 datata 19-11-2002, rilasciata dal Responsabile del servizio tecnico comunale in data 24-12-2002 alla
- Permesso di Costruire n. PC/11/2004 rilasciato in data 12-02-2004 alla per *“Variante n.1 – sostanziale – alla C/81/2002 del 13/11/2002 per la ristrutturazione di un fabbricato residenziale con ricavo di nr. 6 unità abitative”*;
- Permesso di Costruire n. PC/93/2004 rilasciato in data 19-10-2004 alla per *“Variante n.1 – sostanziale – alla C/82/2002 del 19/11/2002 per la costruzione di un complesso residenziale composto da nr. 11 unità abitative”*;
- Permesso di Costruire n. PC/115/2004 rilasciato in data 24-12-2004 alla per *“Variante n.2 alla C/81/2002 del 13/11/2002 per la ristrutturazione di un fabbricato residenziale con ricavo costruzione di un complesso residenziale con ricavo di nr. 6 unità abitative”*;
- Denuncia di Inizio Attività presentata dalla in data 08-02-2005 – prot. n. 1604 – per lavori di *“modifiche interne al piano terra – Pratica PC-11170-04 e variante PC/93/2004 del 19-10-2004”*;
- Denuncia di Inizio Attività presentata dalla in data 17-06-2005 – prot. n. 8327 – per *“Variante n.3 alla C/82/2002 del 19-11-2002”*;
- Permesso di Costruire n. PC/93/2005 rilasciato in data 05-08-2005 alla per *“Variante n.1 alla A/99/2002 del 12/11/2002 per il rifacimento della recinzione con allargamento dell’accesso carraio e sistemazione dell’area di proprietà”*;
- Certificato di agibilità rilasciato in data 16-01-2006 nr. AG/4/2006 – N.749 di protocollo – relativo all’alloggio (sub 25) ed all’autorimessa (sub 17) oggetto della presente perizia.

Irregolarità edilizie ed urbanistiche

Da un confronto tra i disegni autorizzati depositati in Comune di cui alle pratiche edilizie riportate nella pagina precedente e lo stato di fatto reale dell'immobile, non si riscontrano differenze ed irregolarità edilizie ed urbanistiche; vedasi i disegni riportati di seguito.



Disegno di progetto -DIA del 08-02-2005



Pianta stato di fatto dell'immobile

Costi di regolarizzazione edilizia – urbanistica

Non si prevedono costi di regolarizzazione edilizia – urbanistica.

Nota Bene:

Eventuali altri costi imprevisi, di qualsiasi genere, non rilevati e riportati nella presente perizia, che dovessero emergere sono considerati ricompresi nell'abbattimento del 15% per vendita forzata e saranno a totale carico dell'acquirente, che non potrà nulla chiedere in merito (o agire legalmente) sia al sottoscritto Perito che alla procedura esecutiva.

Tutte quelle parti dell'immobile che non dovessero essere sanabili o regolarizzabili dovranno necessariamente essere demoliti a spese del futuro acquirente per ripristinare quanto regolarmente approvato; tali spese sono considerate ricomprese nell'abbattimento del 15% per vendita forzata e saranno a totale carico dell'acquirente.

CAP. 6

STATO DI POSSESSO - SPESE CONDOMINIALI

Occupazione:

Dalla certificazione rilasciata dal Comune di Torrelvicino (VI) risulta che nell'alloggio oggetto della presente perizia sono residenti:

-
-



In sede di sopralluogo presso l'immobile, svolto in data 10-07-2023 congiuntamente con il Custode giudiziario I.V.G., era presente anche _____ (che si è qualificata come Assistente sociale del Comune di Torrelvicino) la quale ha informato il sottoscritto ed il custode che presso l'immobile in questione vive anche _____ (invalido al 100%). La stessa ci ha comunicato, inoltre, che anche l'esecutato, _____ risulta invalido al 100% causa ictus. Infine ci ha comunicato che i suddetti signori sono "seguiti" dal Comune di Torrelvicino.

Da una verifica presso l'Agenzia delle Entrate, non ci sono contratti di affitto in essere.

Spese condominiali:

L'amministratore del condominio "Patrioti", dov'è situato l'immobile oggetto della presente perizia, è lo studio INTERCASA di Schio (VI).

Il sottoscritto ha richiesto al suddetto studio INTERCASA di Schio (VI), le spese condominiali di gestione dell'immobile, le spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni da parte dell'attuale proprietario.

L'amministratore rispondeva al sottoscritto comunicando quanto segue:

- le spese condominiali ordinarie annue ammontano ad € 450 / 500 circa;
- ad oggi risulta scaduta e non pagata solo una rata che ammonta ad € 191,00;
- risultano deliberate spese straordinarie per € 430,96 (quota dell'alloggio in questione) per lavori di sistemazione betonelle e scarichi confinante.

N.B.: Le spese condominiali e gli arretrati di cui sopra sono indicativi, in quanto dal momento della redazione della perizia di stima al momento del Decreto di Trasferimento dell'immobile gli importi saranno sicuramente soggetti a variazioni e quindi gli interessati all'acquisto dovranno informarsi dall'Amministratore in merito agli importi aggiornati, che saranno a carico del futuro acquirente.

CAP. 7 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

➤ **IPOTECA VOLONTARIA**

**iscritta presso la Conservatoria RR.II. di Schio (VI),
in data 12-12-2006 ai nn. 15603 RG e 3363 RP.**

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario stipulato in data 14-11-2006,
rep. n. 118704/6492, Notaio Giorgio Gallo di Thiene; capitale € 120.000,00 – interessi € 96.000,00
totale € 216.000,00, durata 25 anni.

a favore di:

contro:

➤ **IPOTECA VOLONTARIA**

**iscritta presso la Conservatoria RR.II. di Schio (VI),
in data 12-12-2006 ai nn. 15604 RG e 3364 RP.**

derivante da concessione a garanzia di mutuo stipulato in data 14-11-2006,
rep. n. 118705/6493, Notaio Giorgio Gallo di Thiene; capitale € 20.000,00 – interessi € 16.000,00
totale € 36.000,00, durata 25 anni.

a favore di:

contro:

-
-

➤ **PIGNORAMENTO**

**trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Schio (VI),
in data 04-05-2023 ai n.ri 4668 RG e 3524 RP**

derivante da Atto esecutivo del Tribunale di Vicenza di data 11-04-2023 n.1621 di repertorio,
a favore di:

contro:

-
-

CAP. 8 VALUTAZIONE E STIMA DELL'IMMOBILE

CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO

Il più probabile valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul (libero) mercato. I metodi più comuni, utilizzati per stimare il valore di mercato, comprendono il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach MCA), il metodo finanziario (income approach) e il metodo dei costi (cost approach).

*La determinazione del valore di mercato dell'immobile si otterrà 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. Immobiliari di Tecnoborsa. Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.***

Il valutatore applica la procedura estimativa del **Metodo del confronto di mercato MCA.**

Il metodo del confronto rientra nelle stime pluriparametriche; è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche.

Il metodo del confronto si fonda sul principio elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Il valutatore seleziona una o più unità di confronto nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Per svolgere il confronto diretto tra l'immobile oggetto di valutazione e un immobile comparabile, il perito deve determinare gli aggiustamenti basati sulle differenze tra le caratteristiche immobiliari (ammontari). Gli aggiustamenti sono determinati per ogni singola caratteristica immobiliare, presa in esame mediante la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto, moltiplicata per il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno.

Il valore di stima deriva dal prezzo dell'immobile di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

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

- analisi di mercato per la rilevazione dei comparabili appartenenti al medesimo segmento di mercato;
- scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento estimativo;
- calcolo e compilazione della tabella dei dati;
- calcolo e compilazione della tabella dei prezzi marginali;
- calcolo e compilazione;
- sintesi conclusiva.

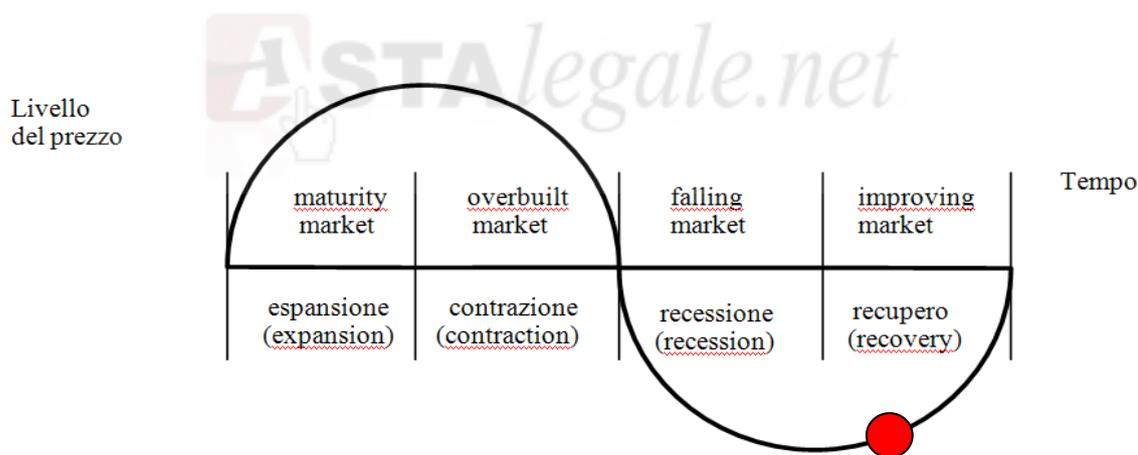
Osservazione del mercato immobiliare

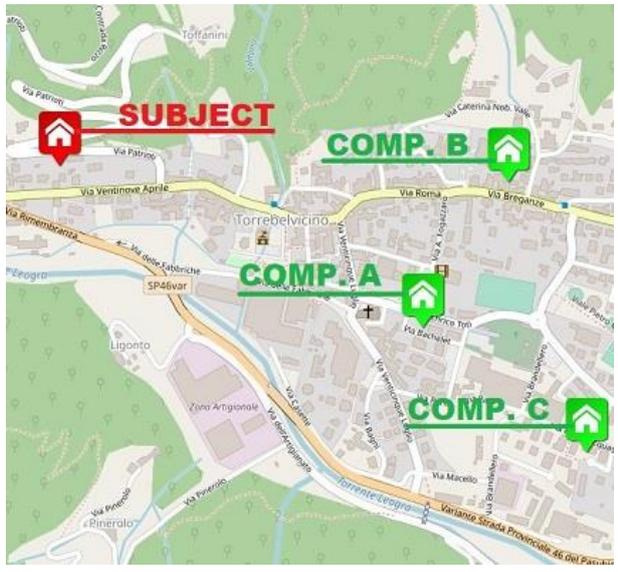
L'immobile in esame (subject) ed i comparabili rilevati appartengono tutti al medesimo segmento di mercato. I dati immobiliari osservati fanno riferimento ad abitazioni vicine all'immobile oggetto della presente perizia. Sostanzialmente le caratteristiche prese in esame cui differiscono gli immobili sono le caratteristiche superficiali, la presenza o l'assenza di una autorimessa o posto auto e cantina.

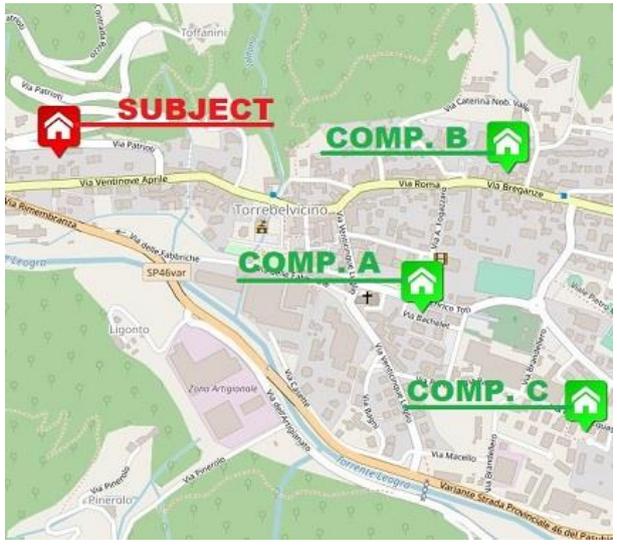
Inoltre è bene evidenziare che il mercato immobiliare ha sempre mostrato negli anni un andamento ciclico che comprende una fase di espansione, una fase di contrazione, una fase di recessione e una fase di recupero.

Ne consegue che le variazioni di prezzo sono precedute da variazioni dell'attività di mercato.

Si riporta di seguito un grafico nel quale si indica la posizione del livello dei prezzi nel mercato immobiliare nella sua fase ciclica (●) anni recenti, anni ai quali vanno riferiti i valori di mercato dei comparabili utilizzati nella presente perizia



SCHEDA IMMOBILE DA VALUTARE (SUBJECT)							
Comune di :	TORREBELVICINO		Ubicazione	Via Patrioti		3/1	
							
Descrizione	Unità residenziale		piano	0	edificato 2005		
Tipologia	Appartamento al piano terra con autorimessa						
	Comune	foglio	mapp	Sub abitazione	Sub autorimessa	Sub	
	TORREBELVICINO	7	2604	sub 25	sub 17		
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione (finiture) 1 scarso 2 sufficiente 3 medio 4 buono 5 ottimo					3	
Superficie commerciale subject	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
	Sup. principale		SUP	104,60	100%	104,60	Quantitativa
	Balconi-portici		BAL	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Cantina - autorimessa		CAN	21,90	50%	10,95	Quantitativa
	Taverna e loc. int.		TAV	0,00	60%	0,00	Quantitativa
	Centrale termica int.		CEN	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Sottotetto		POS	0,00	80%	0,00	Quantitativa
	Giardino al 10%		SCO	16,20	10%	1,62	Quantitativa
	Giardino al 2%		SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Inquinamento		INQ				Qualitativa
	Affacci		AFF				Qualitativa
					Superficie commerciale	117,17	Mq.
Provenienza dato							
Data formazione prezzo	04/09/2023						
n: bagni dotazione	2						

SCHEDA IMMOBILE COMPARABILE A						
Comune di :	TORREBELVICINO		Ubicazione	Via Enrico Toti		n°6
						
Descrizione	Unità residenziale		piano	1	edificato 1980	
Tipologia	Abitazione al piano terra e primo con due autorimessa al piano interrato					
	Comune	foglio	mapp	Sub Alloggio	Sub Autorimessa 1	Sub Autorimessa 2
	TORREBELVICINO	7	2120	sub 2	sub 3	Sub 4
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione (finiture) 1 scarso 2 sufficiente 3 medio 4 buono 5 ottimo					4
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	140,80	100%	140,80	Quantitativa
	Balconi-portici	BAL	28,70	30%	8,61	Quantitativa
	Cantina - autorimessa	CAN	62,30	50%	31,15	Quantitativa
	Taverna e loc. int.	TAV	0,00	60%	0,00	Quantitativa
	Centrale termica int.	CEN	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Sottotetto	POS	0,00	80%	0,00	Quantitativa
	Giardino al 10%	SCO	102,80	10%	10,28	Quantitativa
	Giardino al 2%	SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Inquinamento	INQ				Qualitativa
Affacci	AFF				Qualitativa	
Superficie commerciale					190,84	Mq.
Provenienza dato	Atto di compravendita del 28-10-2022 Rep. n. 32.134 Racc. n. 19.933 Notaio Alberto Bonato di Schio (VI)					
Data formazione prezzo	28/10/2022					
n: bagni dotazione	2					
Prezzo di vendita	€ 180.000,00		(euro centottantamila/00)			

SCHEDE IMMOBILE COMPARABILE B						
Comune di :	TORREBELVICINO		Ubicazione	Via Cesare Battisti		n°5
						
Descrizione	Unità residenziale		piano	1	edificato 1957	
Tipologia	Abitazione al piano terra e primo con cantina ed autorimessa					
	Comune	foglio	mapp	Sub Alloggio	Autorimessa	Magazzino
	TORREBELVICINO	7	729	sub 8	mapp. n. 1648 sub 2	mapp. n. 1648 sub 3
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione (finiture) 1 scarso 2 sufficiente 3 medio 4 buono 5 ottimo					1
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	124,60	100%	124,60	Quantitativa
	Balconi-portici	BAL	10,20	30%	3,06	Quantitativa
	Cantina - autorimessa	CAN	125,90	50%	62,95	Quantitativa
	Taverna e loc. int.	TAV	0,00	60%	0,00	Quantitativa
	Centrale termica int.	CEN	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Sottotetto	POS	0,00	80%	0,00	Quantitativa
	Giardino al 10%	SCO	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Giardino al 2%	SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Inquinamento	INQ				Qualitativa
Affacci	AFF				Qualitativa	
Superficie commerciale					190,61	Mq.
Provenienza dato	Atto di compravendita del 24-02-2023 Rep. n. 76 Racc. n. 67 Notaio Alessio Pistilli di Schio (VI)					
Data formazione prezzo	24/02/2023					
n: bagni dotazione	1					
Prezzo di vendita	€ 103.000,00		(euro centotremila/00)			

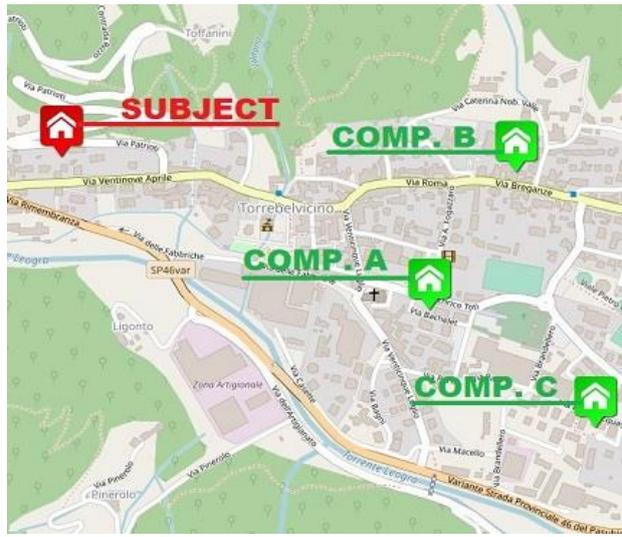
SCHEDA IMMOBILE COMPARABILE C						
Comune di :	TORREBELVICINO		Ubicazione	Via P. Acquasaliente		n.24
						
Descrizione	Unità residenziale		piano	1	edificato 2006	
Tipologia	Appartamento al piano primo con autorimessa al piano interrato					
	Comune	foglio	mapp	Sub Alloggio	Sub Autorimessa	Sub
	TORREBELVICINO	7	2652	sub 24	sub 18	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione (finiture) 1 scarso 2 sufficiente 3 medio 4 buono 5 ottimo				5	
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	84,10	100%	84,10	Quantitativa
	Balconi-portici	BAL	17,50	30%	5,25	Quantitativa
	Cantina - autorimessa	CAN	38,30	50%	19,15	Quantitativa
	Taverna e loc. int.	TAV	0,00	60%	0,00	Quantitativa
	Centrale termica int.	CEN	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Sottotetto	POS	0,00	80%	0,00	Quantitativa
	Giardino al 10%	SCO	17,80	10%	1,78	Quantitativa
	Giardino al 2%	SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Inquinamento	INQ				Qualitativa
Affacci	AFF				Qualitativa	
Superficie commerciale					110,28	Mq.
Provenienza dato	Atto di compravendita del 07-11-2022 Rep. n. 32.147 Racc. n. 19.954 Notaio Alberto Bonato di Schio (VI)					
Data formazione prezzo	07/11/2022					
n: bagni dotazione	2					
Prezzo di vendita	€ 168.000,00		(euro centosessantottomila/00)			

TABELLA DEI DATI								
LOCALIZZAZIONE	COMUNE		TORREBELVICINO					
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		Subject	
								
Ubicazione	Via Enrico Toti	n°6	Via Cesare Battisti	n°5	Via P. Acquasaliente	n.24	Via Patrioti	3/l
Prezzo totale (euro)	€ 180.000,00		€ 103.000,00		€ 168.000,00			
Data (mesi)	28/10/2022		24/02/2023		07/11/2022		04/09/2023	
Superficie principale (m ²) SEL	140,80		124,60		84,10		104,60	
Balconi - portici (m ²)	28,70		10,20		17,50		0,00	
Cantina -dep. Int. (m ²)	62,30		125,90		38,30		21,90	
Taverna interrata (m ²)	0,00		0,00		0,00		0,00	
Autorimessa (m ²)	0,00		0,00		0,00		0,00	
Posto auto (m ²)	0,00		0,00		0,00		0,00	
Giardino (m ²) 10%	102,80		0,00		17,80		16,20	
Giardino (m ²) 2%	0,00		0,00		0,00		0,00	
Bagni	2		1		2		2	
Livello di piano (n)	1		1		1		0	
Stato manutenzione e finiture (n)*	4		1		5		3	
distanza dal centro	---		---		---		---	
affacci	---		---		---		---	
Qualitativa 1 INQUINAMENTO**	0		0		0		0	
Qualitativa 2 N. AFFACCI	0		0		0		0	
Superficie commerciale	190,84		190,61		110,28		117,17	
* scarso=1 sufficiente=2 medio=3 buono=4 ottimo=5 ** 0 = non c'è 1 = c'è ** 0 = assenza di inquinamento 1 = con inquinamento								
Rapporti mercantili				Importo				
Saggio annuo di rivalutazione del prezzo ***				1,00%				
Rapporto mercantile dei balconi, terrazzi e portici				30,00%				
Rapporto mercantile cantina - dep. Int.				50,00%				
Rapporto mercantile di taverna interrata				60,00%				
Rapporto mercantile della autorimessa				50,00%				
Rapporto mercantile posto auto				80,00%				
Rapporto mercantile del giardino 10 %				10,00%				
Rapporto mercantile del giardino 2 %				2,00%				
Saggio del livello di piano				-1,00%				
Costi di intervento da un livello al successivo e finiture				€ 25.000,00				
Costo di realizzazione di un bagno				€ 10.000,00				
Costo di un piccolo impianto di condizionamento				€ 3.000,00				
Prezzo medio di un posto auto				€ 3.500,00				

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di Vendita Forzata, come valore derivato dal più probabile Valore di Mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in regime di libero mercato, rispetto alla vendita forzata dettata dall'esecuzione immobiliare.

Le principali differenze che sussistono tra i due valori (da libero mercato a vendita forzata), sostanzialmente si riassumono nei seguenti passaggi:

- minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili ricadenti nel concordato preventivo;
- possibile difficoltà di ottenere finanziamenti in tempi relativamente brevi che intercorrono dalla data di pubblicazione del bando alla data di presentazione delle offerte;
- possibile variazione nella formazione del prezzo derivante dalla diversità delle fasi cicliche del segmento di mercato (da rivalutazione e/o svalutazione e viceversa);
- normale - lungo periodo che intercorre fra la data della valutazione (di stima) e la data di alienazione del bene;
- normale – lungo periodo che intercorre fra la data di aggiudicazione ed il Decreto di Trasferimento;
- normale – lungo periodo che intercorre fra la data del Decreto di Trasferimento e la disponibilità dell'immobile;
- eventuali ulteriori futuri costi di qualsiasi genere (a carico per l'acquirente) derivanti da mancate indicazioni non rilevate e/o non riportate nella presente perizia dall'esperto stimatore, compresi ulteriori costi non previsti per la regolarizzazione e/o demolizione dell'immobile; tali costi saranno ricompresi nella percentuale di abbattimento detratta al valore di mercato stimato e se superassero tale percentuale saranno interamente a carico del futuro proprietario che non potrà chiedere risarcimento all'esperto stimatore ed alla procedura esecutiva.
- articolata procedura per l'assegnazione degli immobili legati alle procedure giudiziarie;
- possibilità che l'immobile possa subire condizioni dei deprezzamenti dovuti al deperimento fisico, all'obsolescenza funzionale e/o economica (esterna), durante il periodo che intercorre fra la data di stima e la data di disponibilità dell'immobile;
- considerazione dell'assenza di garanzia per vizi.
- considerazione che l'alloggio attualmente risulta affittato.

Considerate le motivazioni sopraesposte, per quanto riguarda i fabbricati si ritiene congruo stabilire che il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata sia pari al più probabile valore di mercato **ridotto del 15%**.

SINTESI CONCLUSIVA

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, dell'immobile oggetto della presente perizia è pari ad € 97.000,00 (arrotondato) come da dettaglio seguente:

Valore dell'immobile in libero mercato	€ 120.368,47 –
Ribasso applicato per vendita forzata -15%	€ 18.055,27 =
Valore dell'alloggio in vendita forzata	€ 102.313,20 -
a detrarre spese per sistemazione infiltrazioni	€ 5.000,00 =
Valore dell'alloggio in vendita forzata con detrazioni	€ 97.313,20
<u>Valore a base d'asta (arrotondato)</u>	€ 97.000,00

Giudizio di vendibilità

La vendibilità degli immobili può apparire limitata in riferimento alla situazione congiunturale del mercato immobiliare, visto soprattutto il rialzo dei mutui immobiliari e dell'inflazione costantemente crescente nell'ultimo periodo. Questa situazione ha determinato un rallentamento delle vendite in generale.

Comunque, viste le caratteristiche dell'immobile, di medie dimensioni e la posizione tranquilla ma non molto distante da tutti i principali servizi, si ritiene che la vendibilità possa essere considerata discreta.

Forme di pubblicità: annunci immobiliari sulla stampa locale, internet.

Opportunità di divisione in lotti:

L'immobile oggetto della presente perizia costituisce un'unità autonoma e funzionale per la quale non si ritiene né possibile né opportuno formare più lotti.

Giudizio di comoda divisibilità:

I debitori esecutati risultano proprietari per l'intero dell'immobile (ciascuno per 1/2), pertanto non sussiste la necessità di divisione ed il valore della quota di proprietà coincide con il valore dell'intero.

Regime patrimoniale degli esecutati:

Nell'Atto di compravendita dell'immobile è riportato:

dichiarano di essere coniugi. Poiché i signori

essi non effettuano alcuna dichiarazione in ordine al loro regime patrimoniale (come da Risoluzione Ministeriale del 28-04-1989 n. 4000384)".

Vicenza, 07 settembre 2023

L'esperto stimatore

Arch. Agostino Tempestilli