

Comune di Sossano (VI)	Via Pigafetta n. 21 int. G (già Via Aldo Moro)
02 Agosto 2022	R.G.E. 122/2022 R.G.

RAPPORTO DI VALUTAZIONE EPURATO DEI DATI SENSIBILI

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

SEZIONE: Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Imm. n. 122/2022 R.G.



G.E. Dott.Prendini Luca

[REDACTED]
(avv.ti Margherita Domenegotti – Milano e Marco Pesenti - Milano)

contro

[REDACTED]
CUSTODE GIUDIZIARIO: IVG Vicenza

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

SCHEDA SINTETICA ED INDICE

(avv.ti Margherita Domenegotti – Milano e Marco Pesenti – Milano)

contro

Custode giudiziario: IVG Vicenza

			Pag.
1	Diritto	Proprietà per la quota di 1/1	18
2	Bene	A. Appartamento posto al 2 ^a e 3 ^a piano di un immobile prevalentemente residenziale a 4 livelli fuori terra ed interrato composto di 28 unità abitative, 2 uffici e 30 autorimesse, edificato alla fine degli anni '90. Portici e d ampio piazzale comune. Accesso pedonale da Via Pigafetta n. 21 tramite vano scala comune ed ascensore. B. Autorimessa singola posta al piano interrato dell'immobile di appartenenza dell'unità A con accesso da corsia carrabile, comune ad un totale di 30 autorimesse, accessibile da vano scala comune ed ascensore. Diritto alle proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni degli edifici a norma dell'art. 1117 C.C. e segg. in particolare sui seguenti b.c.n.c. identificati al Fig. 5 n.m. 1597 sub 1 corte e portico – sub 2 rampa, corsia d'accesso e scale – sub 3 scale	18
3	Ubicazione	Via Pigafetta n. 21 int. G	18
4	Stato	Sufficiente	28
5	Dati catastali attuali	A. Comune di Sossano (VI) N.C.E.U. Fig. 5 n.m. 1597 sub 75 Via Aldo Moro – P.2 - 3 – cat. A/3 – cl. 3 – consistenza 5 vani – superficie catastale totale mq. 107 – superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 102 – rendita € 322,79 B. Comune di Sossano (VI) N.C.E.U. Fig. 5 n.m. 1597 sub 17 Via Aldo Moro – P.S1 – cat. C/6 – cl. 1 – consistenza mq. 15 – superficie catastale totale mq. 16 – rendita € 16,27	30
6	Differenze rispetto al pignoramento	Nessuna Beni catastali colpiti: A. Comune di Sossano (VI) N.C.E.U. Fig. 5 n.m. 1597 sub 75 B. Comune di Sossano (VI) N.C.E.U. Fig. 5 n.m. 1597 sub 17	18
7	Situazione urbanistico/edilizia	Da regolarizzare	34
8	Valore di stima	€ 81.473,06 arrotondato a € 81.500,00	56
9	Valore d'asta	€ 66.937,50 arrotondato a € 67.000,00	57
10	Valore mutuo	Capitale € 110.000,00 – Durata anni 25 – Totale € 220.000,00	38
11	Vendibilità	Sufficiente	57
12	Pubblicità	Portali telematici – aste giudiziali – siti – quotidiani	57
13	Occupazione	Al momento del sopralluogo le unità edilizie risultano essere abitate a titolo gratuito	37
14	Titolo di occupazione	Proprietà	37
15	Oneri condominiali	Spese ordinarie annue di gestione o manutenzione € 665,00 Spese insolute nel biennio anteriore alla data della perizia € 1.685,56 Spese insolute nel biennio anteriore alla data della perizia (comprehensive dei pregressi) € 4.970,88	39
16	APE	Classe energetica F - EP gl,nren 219,23 kWh/mq. anno – codice identificativo 77380/2022 valido fino al 06.08.2032 – Chiave 0c765a9821	30
17	Problematiche	Al piano terzo presenza di muffa nelle pareti di quasi tutti i locali e in parte del soffitto sia del secondo che terzo piano (Vedi elaborato fotografico) Sarà necessaria la presentazione di pratica SCIA in sanatoria per regolarizzare le difformità presenti ed il successivo aggiornamento delle planimetrie catastali. Costo complessivo stimato € 2.750,00 (Pratica edilizia + diritti € 1.050,00 – Sanzioni € 1.000,00 – Aggiornamento n. 2 schede catastali € 700,00)	32

INDICE

- SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	pg. 17
- Cap. 1 - IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	pg. 18
- Cap. 2 – INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE	pg. 19
- Cap. 3 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	pg. 30
- Cap. 4 – PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA	pg. 31
- Cap. 5 – RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA E VARIAZIONI CATASTALI	pg. 32
- Cap. 6 – REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA	pg. 34
- Cap. 7 – STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	pg. 37
- Cap. 8 – VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	pg. 38
- Cap. 9 – VERIFICA SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE	pg. 39
- Cap. 10 – ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO	pg. 39
- Cap. 11 – SPESE DI GESTIONE DELL' IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	pg. 39
- Cap. 12 – VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	pg. 39
- Cap. 13 – VALUTAZIONE DELLA QUOTA	pg. 57
- Cap. 14 – ACQUISIZIONE DI CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E CCIAA - PRECISAZIONE REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO	pg. 58

ALLEGATI

- 1 – Visura storica immobile C.T. Fg. 5 n.m. 1597
 - 2 – Visura storica immobile N.C.E.U. Fg. 5 n.m. 1597 sub 63 – sub 75 e sub 17
 - 3 – Estratto di mappa 1:2000 Catasto Terreni
 - 4 – Elaborato planimetrico con elenco subalterni
 - 5 – Planimetria catastale N.C.E.U. Fg. 5 n.m. 1597 sub 75 e sub 17
 - 6 – Planimetria stato di fatto su rilievo, su catastale e su progetto
 - 7 – C.E. n. 35/95 del 06.06.1995 – C.E. n. 53/96 del 21.11.1996 – Certificato di abitabilità/agibilità del 10.02.1997 – C.E. n. 21/02 del 08.05.2002 con elaborati grafici – Certificato di abitabilità del 22.03.2003
 - 8 – Certificato di destinazione urbanistica
 - 9 – Attestato di Prestazione Energetica
 - 10 – Nota di trascrizione n. 6590 R.G. – 4686 R.P. del 09.05.1994 - Atto del 16.04.1994 Rep. n. 103513 Notaio Andriolo Oscher – Noventa Vicentina
 - 11 – Atto del 04.06.1997 Rep. n. 112556 Racc. n. 15404 Notaio Andriolo Oscher – Noventa Vicentina
 - 12 – Atto del 16.12.2002 Rep. n. 18746 Racc. n. 3185 Notaio Franco Golin – Lonigo
 - 13 – Atto di compravendita del 21.02.2006 Rep. n. 117633 Racc. n. 17517 Notaio Beniamino Itri – Lonigo
 - 14 – Prospetto oneri condominiali
 - 15 – Ispezione ipotecaria sig. [REDACTED] con stampa note
 - 16 – Ispezione ipotecaria sig.ra [REDACTED]
 - 17 – Certificato storico di residenza e di stato civile signori [REDACTED]
 - 18 – Certificato storico di residenza sig. [REDACTED]
 - 19 – Estratto per riassunto atto di matrimonio
- Elaborato fotografico
 - Ricevute spedizione perizia

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

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

SEZIONE: Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Luca Prendini

OGGETTO: E.I. n. 122/2022 R.G.

(avv.ti Margherita Domenegotti – Milano e Marco Pesenti – Milano)

contro

Custode giudiziario: IVG Vicenza

RELAZIONE

Nell'udienza del 14.04.2022 l'ill.mo Dott. Prendini Luca, 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 allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

QUESITO n. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

QUESITO n. 4: PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA

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

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

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

QUESITO n. 5: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5) **Situazioni di comproprietà**.

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

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

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

QUESITO n. 6: REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

QUESITO N. 7: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

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

Tra questi si segnalano:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

QUESITO n. 12: VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

QUESITO n. 13: VALUTAZIONE DELLA QUOTA.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In data 27.04.2022 è stata comunicata la nomina alla sottoscritta che il 03.05.2022 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 31.05.2022 di check list tramite il P.C.T. ;

I giorni 28.04 - 28.06 e 27.07.2022 acquisizione telematica, di idonea documentazione catastale (estratto di mappa, elaborato planimetrico con elenco subalterni, planimetrie catastali e visure storiche) presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Prov.le di Vicenza – Territorio (Servizi Catastali);

Il giorno 10.05.2022 richiesta via e.mail all'Archivio Notarile di Vicenza di copia dell' atto di compravendita Rep. n. 117633 – racc. n. 17517 del 21.02.2006 Notaio Beniamino Itri – Lonigo e degli atti di trasformazione di società e trasferimento sede sociale rispettivamente Rep. n. 18746 racc. n. 3185 del 25.01.2003 Notaio Franco Golin – Lonigo e Rep. n. 112556 Racc. n. 15404 del 04.06.1997 Notaio Andriolo Oscher – Noventa Vicentina con successiva acquisizione telematica;

Il giorno 10.05.2022 invio all'Ufficio Tecnico del Comune di Sossano tramite lo sportello SUAP di richiesta di CDU e accesso agli atti con successiva acquisizione telematica;

Il giorno 12 e 23.05.2022 richiesta via e.mail di certificazioni anagrafiche all'Ufficio Anagrafe del Comune di Lonigo e Sossano con successiva acquisizione in via telematica;

Il giorno 01.06.2022 alle ore 9.30 effettuato sopralluogo (rilievi, misurazioni, fotografie interne ed esterne, acquisizioni informazioni e verifica dello stato di conservazione degli immobili) c/o l'immobile sito a Sossano in Via Pigafetta n. 21/G alla presenza del sig. ██████████, padre dell'esecutato, e di un incaricato di IVG, custode giudiziario;

Il giorno 19.07.2022, richiesta ad un tecnico incaricato di reperire c/o l'Agenzia delle Entrate Servizi telematici catastali e di pubblicita' immobiliare – Riscossioni l'atto di compravendita Rep. n. 103513 del 16.04.1994 Notaio Andriolo Oscher ;

Il giorno 19.07.2022 richiesta via e.mail all'amministratore di condominio, sig. Trevisan, del prospetto delle spese condominiali con successiva acquisizione;

Il giorno 21.07.2022 ricerca comparabili;

Il giorno 21.07.2022 ricerche ed acquisizione telematica di ispezioni ipotecarie – iscrizioni e trascrizioni con stampa note c/o l'Ufficio Prov.le di Vicenza – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare;

Il giorno 06.08.2022 redazione da parte di un tecnico incaricato di Attestato di Prestazione Energetica.

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

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

RELAZIONE TECNICA

BENI IN COMUNE DI SOSSANO– Via Pigafetta n. 21/G

1.IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Diritto: Proprietà per la quota complessiva di 1/1

A. Appartamento posto al 2^a e 3^a piano di un immobile prevalentemente residenziale a 4 livelli fuori terra ed interrato composto di 28 unità abitative, 2 uffici e 30 autorimesse, edificato alla fine degli anni '90. Portici ed ampio piazzale comune . Accesso pedonale da Via Pigafetta n. 21/G tramite vano scala ed ascensore.

Diritto alle proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni degli edifici a norma dell'art. 1117 C.C. e segg. in particolare sui seguenti b.c.n.c. identificati al Fg. 5 n.m. 1597 sub 1 corte e portico – sub 2 rampa, corsia d'accesso e scale – sub 3 scale

Identificazione al N.C.E.U.:

Comune di Sossano N.C.E.U. Fg. 5 n.m. 1597 sub 75 Via Aldo Moro – P.2-3 – cat. A/3 – cl. 3 – consistenza 5 vani – superficie catastale totale mq. 107 – superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 102 – rendita € 322,79

Confini dell'unità immobiliare: (in senso N.E.S.O.) muri perimetrali da più lati – n.m. 1597 sub 74 e sub 3 – sub 76

B. Autorimessa singola posta al piano interrato dell'immobile di appartenenza dell'unità A con accesso da corsia carrabile libera, comune ad un totale di 30 autorimesse, accessibile anch'ed a vano scala comune ed ascensore.

Identificazione al N.C.E.U.:

Comune di Sossano N.C.E.U. Fg. 5 n.m. 1597 sub 17 Via Aldo Moro – P.S1 – cat. C/6 – cl. 1 – consistenza mq. 15 – superficie catastale totale mq. 16 – rendita € 16,27

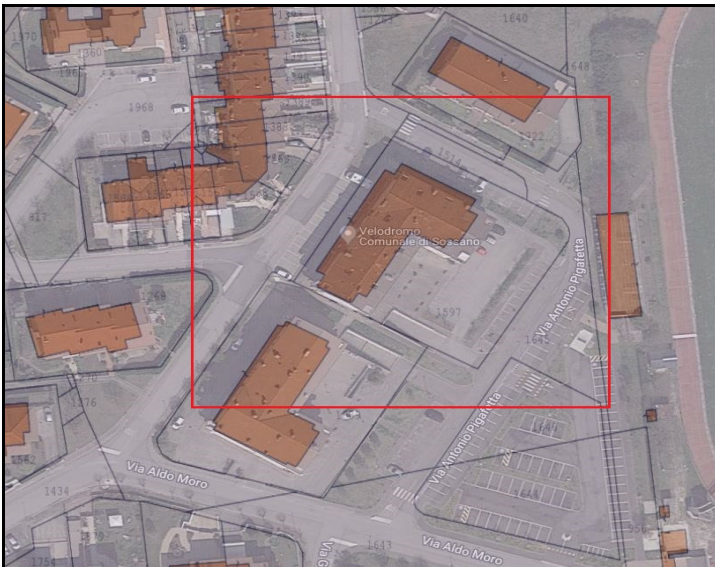
Confini dell'autorimessa: (in senso N.E.S.O.) muri perimetrali da più lati – n.m. 1597 sub 2 e sub 18 – terrapieno e sub 16

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

Sono comprese le proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni degli edifici a norma dell'art. 1117 C.C. e segg. in particolare sui seguenti b.c.n.c. identificati al Fg. 5 n.m. 1597 sub 1 corte e portico – sub 2 rampa, corsia d'accesso e scale – sub 3 scale

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 gli immobili.



SOVRAPPOSIZIONE FOTO SATELLITARE/MAPPE SOGEI

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

Le unità immobiliari in oggetto si trovano nel Comune di Sossano in una zona periferica prevalentemente residenziale, situata a ca. 1,5 km a ovest dal centro della cittadina.

L'appartamento e la relativa autorimessa si trovano in un immobile di tipo prevalentemente residenziale, edificato alla fine degli anni '90 con successivo intervento di recupero del piano sottotetto esistente nell'anno 2002.

Il fabbricato di appartenenza è a 4 livelli fuori terra ed interrato ed è composto di 28 unità abitative e 2 unità al piano terra ad uso commerciale/direzionale ripartite in 2 ingressi comuni con vano scala ed ascensore. Portici ed ampio piazzale antistante il fabbricato. Accesso tramite rampa al locale interrato che comprende 30 autorimesse.

L'accesso all'appartamento oggetto di perizia è dal civico n. 21 int. G di Via Pigafetta.

Sossano è una cittadina di ca. 4.400 abitanti situata a ca. 40 km a sud di Vicenza, ai piedi dell'estremità meridionale dei Colli Berici, delimitata a sud dal fiume Lione. Il Comune di Sossano sorge all'interno di un'area prevalentemente agricola essendo la quasi totalità del territorio pianeggiante. Vi sono attività artigianali ed industriali specialmente nel settore alimentare. Negli ultimi decenni si è rilevato un incremento dello sviluppo residenziale.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Caratteristiche della zona: Zona periferica residenziale – aree di parcheggio sufficienti – traffico locale;

Servizi della zona ampliata: Negozi al dettaglio (buono) – supermercati (buono) – centri sportivi comunali (ottimo) - farmacie (buono) - scuola materna (ottimo) - scuola elementare (ottimo) - scuola secondaria di I^a grado (ottimo) – scuola secondaria di II^a grado (Campiglia dei Berici a 5.5 km) – poste (presenti) – banca (presente) - ospedale (Lonigo a km 12.5) - spazi verdi attrezzati (ottimo)

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

Zone limitrofe: I principali centri limitrofi sono: Orgiano a km 4.7 – Noventa Vicentina a km 9,6 – Barbarano Vicentino a km 11 - Lonigo a km 13.5 - Vicenza a km 40

Collegamenti pubblici: Autobus linea Vicenza – Ferrovia: Stazione di Altavilla Vicentina a km 18 – Autostrada A4 Casello Montebello a km 20



PROSPETTO EST



PROSPETTO EST



PROSPETTO NORD OVEST



CUCINA PIANO II^



CUCINA/SOGGIORNO PIANO II^



SOGGIORNO PIANO II^



DISIMPEGNO PIANO II^



BAGNO PIANO II^



CAMERA LATO OVEST PIANO II^



CAMERA LATO SUD PIANO II^



SCALA DI ACCESSO PIANO III^



TERRAZZO PIANO III^



LAVANDERIA STIRERIA PIANO III^



BAGNO PIANO III^



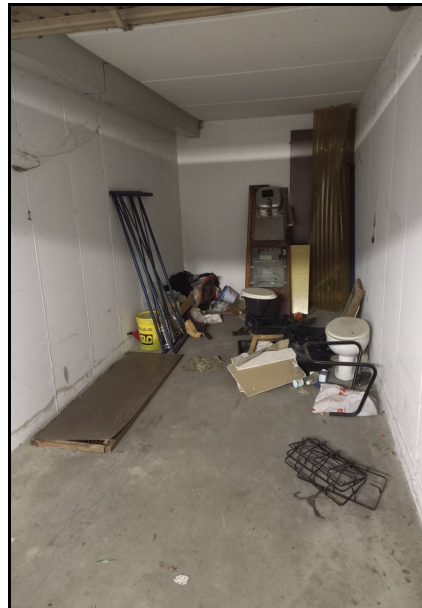
DISIMPEGNO PIANO III^



MANSARDA PIANO III^



RAMPA DI ACCESSO GARAGE



AUTORIMESSA

PROBLEMATICHE



PIANO II^



BAGNO PIANO II^



SOFFITTO PIANO II^



DISIMPEGNO PIANO III^

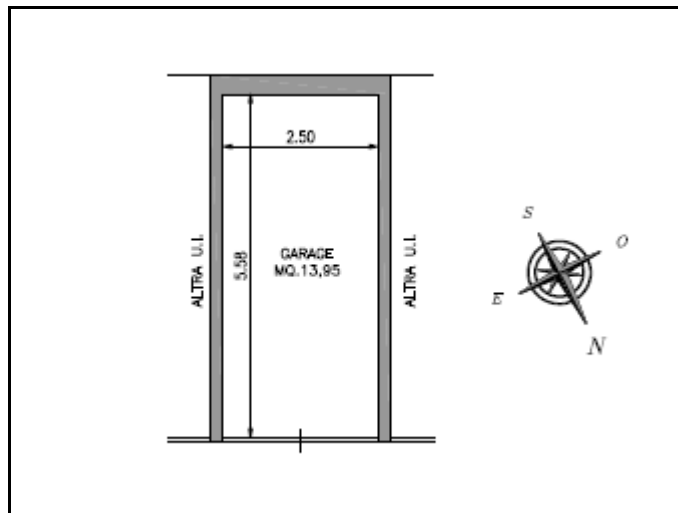


DISIMPEGNO PIANO III^

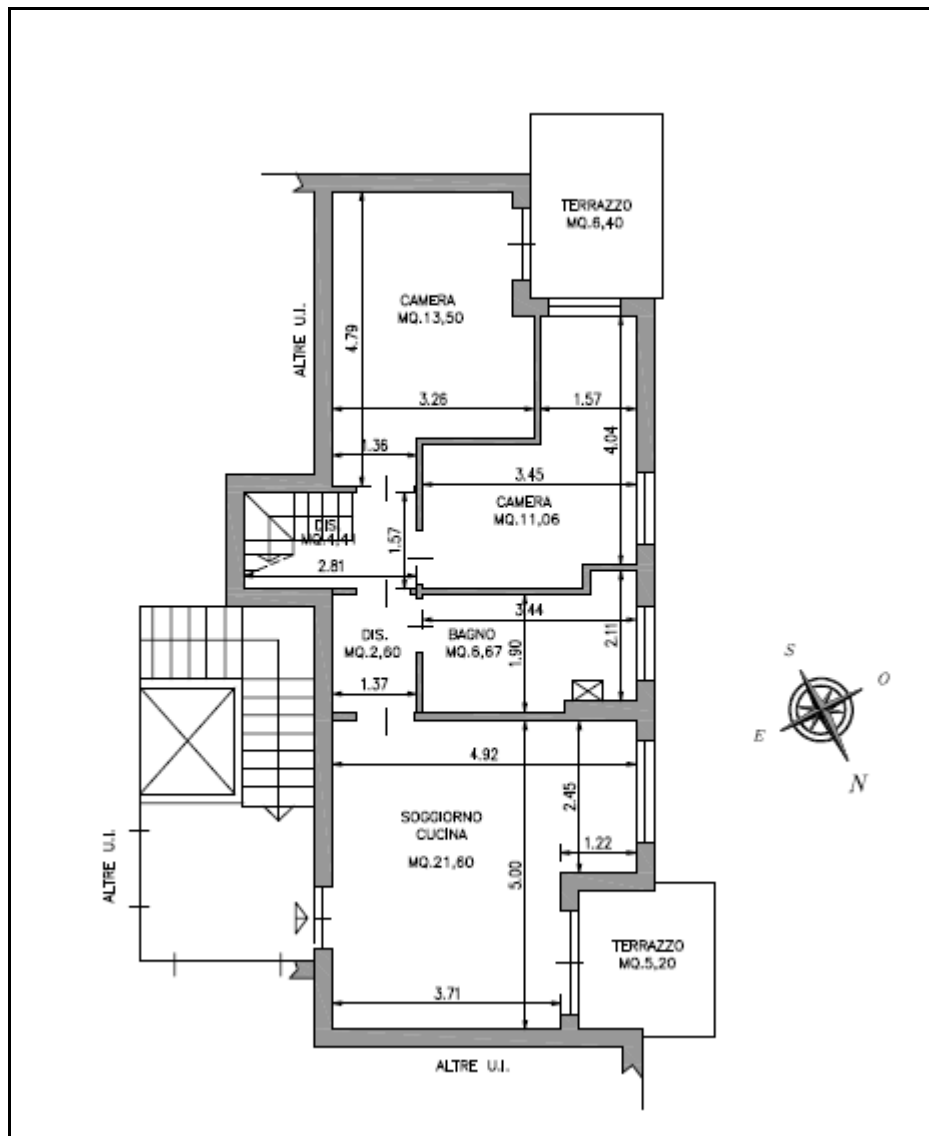


SOFFITTI PIANO III^

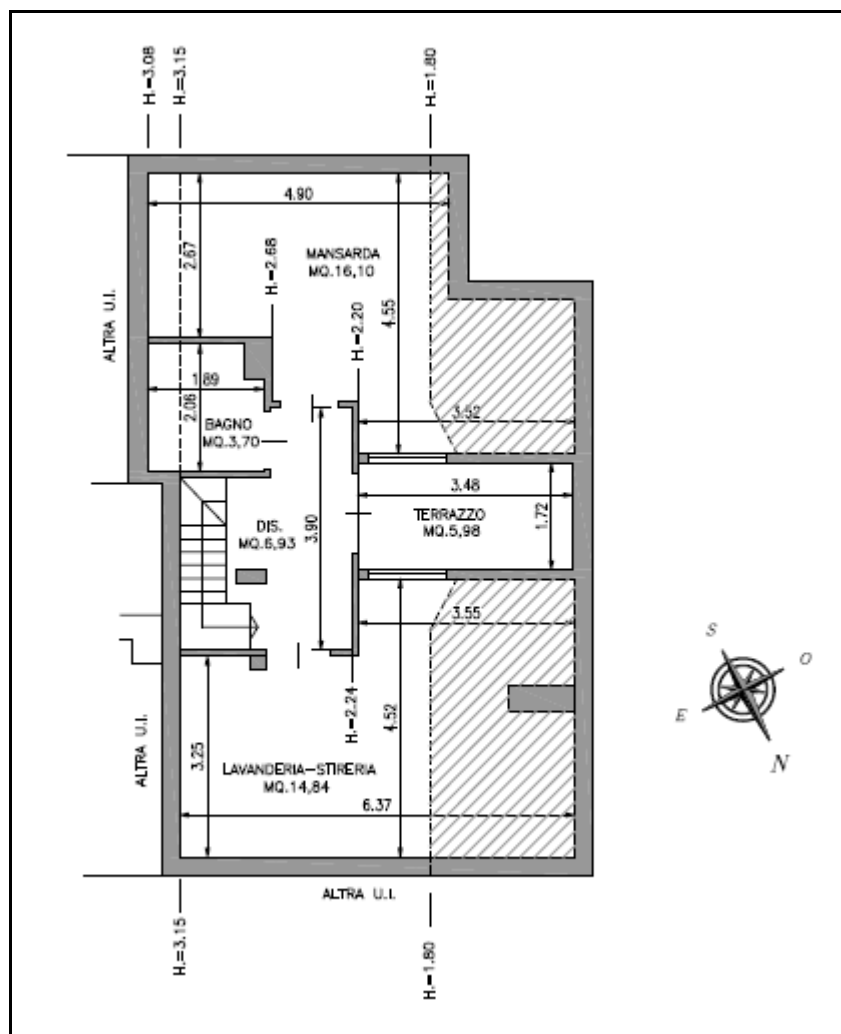
PLANIMETRIA STATO DI FATTO SU RILIEVO – FUORI SCALA



PIANTA PIANO SOTTOSTRADA H cm 246



PIANTA PIANO SECONDO H cm 272



PIANTA PIANO TERZO

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

A. – B. Trattasi di appartamento posto al 2^a e 3^a piano di un immobile prevalentemente residenziale a 4 livelli fuori terra ed interrato composto di 28 unità abitative, 2 uffici e 30 autorimesse, edificato alla fine degli anni '90 con intervento di recupero del sottotetto ad uso abitativo nell'anno 2002. Portici ed ampio piazzale comune antistante il fabbricato. Accesso pedonale da Via Pigafetta n. 21 int. G tramite vano scala ed ascensore.

Autorimessa singola posta al piano interrato dell'immobile di appartenenza dell'unità A con accesso da corsia carrabile, comune ad un totale di 30 autorimesse, accessibile da vano scala comune ed ascensore.

L'appartamento è composto al piano secondo da soggiorno/cucina con terrazzo, bagno, 2 camere di cui 1 con terrazzo e disimpegno con scale che conducono al piano terzo composto di locale lavanderia/stireria, mansarda, bagno disimpegno e terrazzo. Tutti i locali sono finestrati escluso il bagno al piano terzo.

Calcolo della superficie commerciale – Consistenza superfici

A. – B.

Destinazione	Sup. Lorda	R.M.	Sup. Comm.	Esposizione
Superficie principale	86,33	100%	86,33	Sud/ovest nord/ovest
Mansarda	18,40	80%	14,72	Sud/ovest nord/ovest
Lavanderia/stireria	17,00	50%	8,50	Sud/ovest nord/ovest
Balconi	18,50	30%	5,55	Sud/ovest nord/ovest
Autorimessa	16,10	50%	8,05	/
Superficie commerciale unità immobiliare di cui al punto A – B			123,15	

Calcolo delle superfici come da rilievo in loco

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche tecniche del fabbricato di appartenenza		Condizioni
Tipo di costruzione	Edificio residenziale a 4 livelli fuori terra composto di 28 unità abitative e 2 unità a destinazione commerciale/direzionale al piano terra. Locale interrato composto di 30 autorimesse. Due vani scala con ascensori	Sufficiente
Fondazioni	Non verificato	Non verificato
Strutture e solai	Struttura in elevazione con pilastri in c.a. – solai in latero-cemento - tamponature in laterizio	Non verificato
Copertura	A falde inclinate con sovrastante manto di copertura in tegole in cotto	Non verificato
Scala interna	In getto di calcestruzzo rivestita in marmo – ringhiera in ferro	Sufficiente
Prospetti esterni	Intonacati e tinteggiati	Sufficiente
Altri impianti	Ascensore non funzionante da parecchi anni	Insufficiente
Sistemazioni esterne	Piazzale asfaltato – porzioni di terreno in parte piantumate e in parte lasciare a prato	Sufficiente/Insufficiente

A. Unità Abitativa – caratteristiche tecniche del cespite		Condizioni
Tavolati interni	Tramezze in cotto	Sufficiente
Infissi	Interni: Porte tamburate in legno tinta noce – Infissi: In legno con vetroceramica – Tapparelle in PVC – Porta d’ingresso blindata	Sufficiente
Intonaci interni	Intonaco civile tinteggiato	Sufficiente/Insufficiente
Pavimenti	Piastrelle in ceramica in tutti i locali	Sufficiente
Rivestimenti	Verticali dei bagni rivestiti con piastrelle fino ad h 200 cm – Parte dei verticali della cucina rivestiti in piastrelle	Sufficiente

A. Unità Abitativa – impianti		Condizioni
Impianto idrico	Sottotraccia – Alimentazione da rete comunale – Dichiarazione di conformità non reperita	Sufficiente
Impianto elettrico	Sottotraccia –Tensione 220V - Dichiarazione di conformità non reperita	Sufficiente
Impianto riscaldamento	Caldaia murale a metano < 30.000/Kcal posta nel bagno al 2 ^a piano – Elementi radianti: A platella nei bagni e termoconvettori nelle altre stanze dei 2 piani - Dichiarazione di conformità non reperita	Sufficiente
Impianto fognario	In rete pubblica	Non verificato
Bagni	n. 2 bagni dotati dei seguenti sanitari di tipo comune: 1 lavabo, 1 water, 1 bidet e 1 doccia - Attacco lavatrice nel bagno al 2 ^a piano	Sufficiente
Altri impianti	Televisivo – Videocitofono non funzionante	Sufficiente

B. Autorimessa – caratteristiche tecniche del cespite		Condizioni
Pavimenti	Battuto di cemento	Sufficiente
Infissi	Basculante in ferro	Sufficiente
Intonaci interni	Intonaco civile tinteggiato	Sufficiente
Impianto elettrico	Inesistente	/

Qualità del cespite	Lo stato di conservazione è sufficiente
Necessità di interventi manutentivi urgenti	Al piano terzo presenza di muffa nelle pareti di quasi tutti i locali e in parte del soffitto sia del secondo che del terzo piano causate da infiltrazioni provenienti dalla copertura e dal terrazzo al terzo piano.

Lo stato di conservazione degli immobili di cui fanno parte le unità edilizie in oggetto è da considerarsi sufficiente. Non viene praticata alcuna manutenzione e le finiture sono di qualità media dell'epoca di costruzione.

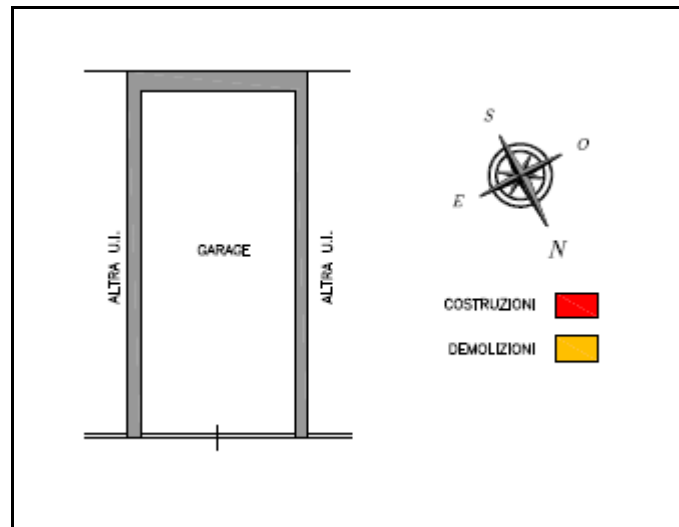
Giudizio di regolarità catastale:

Per quanto riguarda l'appartamento, la situazione reale dei luoghi differisce dalla situazione riportata nelle planimetrie catastali per alcune modifiche, soprattutto al piano secondo, nelle tramezzature interne con la conseguente variazione nella forometria, senza però modificare la consistenza ed il numero dei vani.

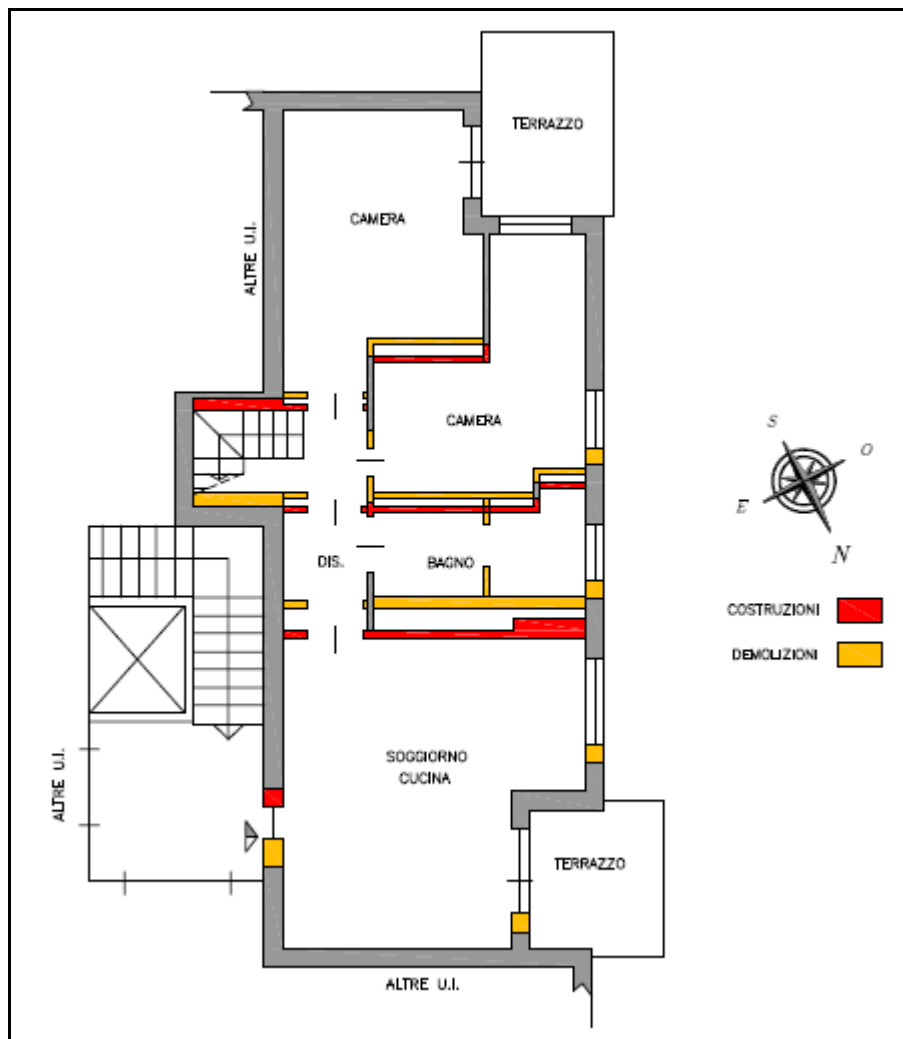
E' indubbio che tali modifiche siano state realizzate in fase di costruzione del fabbricato essendo riferite anche ad una parte strutturale e prospettica dell'immobile. Probabile errore nella rappresentazione grafica.

Sarà necessaria la presentazione di pratica SCIA in sanatoria per regolarizzare le difformità presenti ed il successivo aggiornamento delle planimetrie catastali. Costo complessivo stimato € 2.750,00 (Pratica edilizia + diritti € 1.050,00 – Sanzioni € 1.000,00 – Aggiornamento n. 2 schede catastali € 700,00)

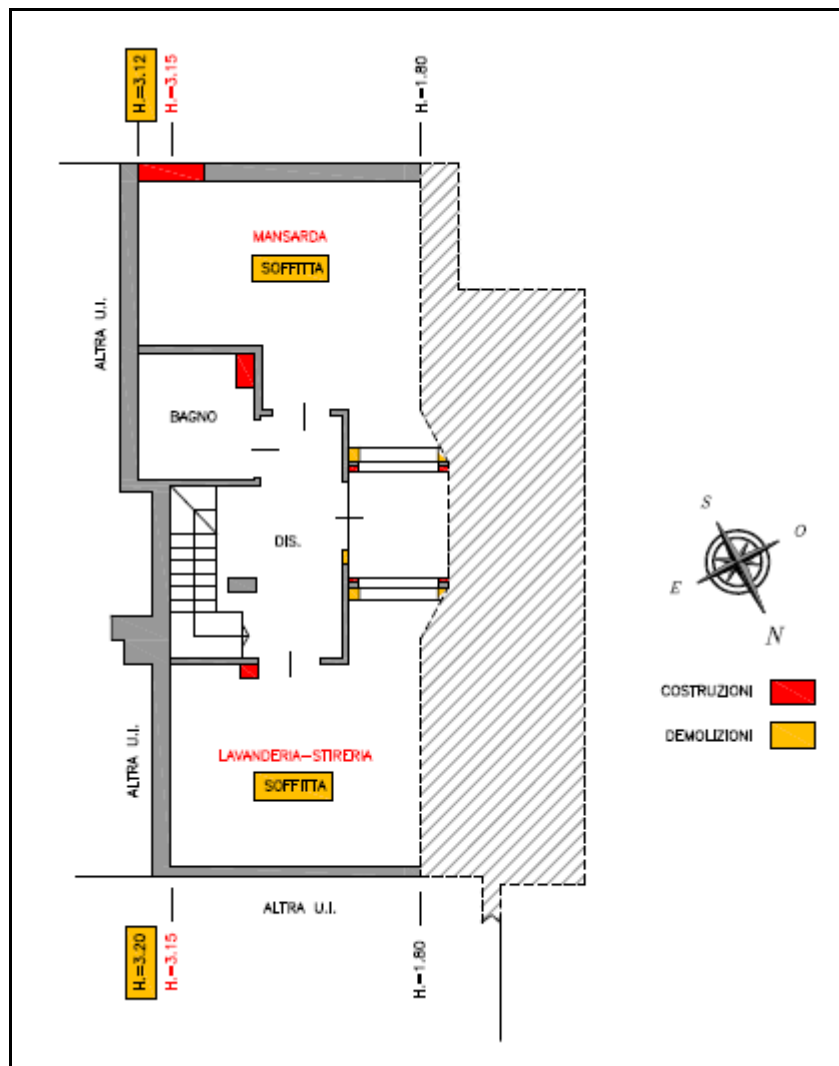
PLANIMETRIA CON SOVRAPPOSIZIONE DIFFORMITA' SU CATASTALE – FUORI SCALA



PIANTA PIANO SOTTOSTRADA H cm 246 - 240



PIANTA PIANO SECONDO H cm 272 – 270



PIANTA PIANO TERZO

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

In base all'Attestato di Prestazione Energetica redatto da un tecnico il 06.08.2022 risulta :
Classe energetica F - EP gl,nren 219,23 kWh/mq/anno – Codice identificativo 77380/2022 – Validità fino 06.08.2032
Chiave 0c765a9821

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

DATI CATASTALI ATTUALI

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

Identificazione al N.C.E.U.

A. Comune di Sossano N.C.E.U. Fg. 5 n.m. 1597 sub 75 Via Aldo Moro – P.2-3 – cat. A/3 – cl. 3 – consistenza 5 vani – superficie catastale totale mq. 107 – superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 102 – rendita € 322,79

B. Comune di Sossano N.C.E.U. Fg. 5 n.m. 1597 sub 17 Via Aldo Moro – P.S1 – cat. C/6 – cl. 1 – consistenza mq. 15 – superficie catastale totale mq. 16 – rendita € 16,27

Intestazione A. – B. :



Sono comprese le proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni degli edifici a norma dell'art. 1117 C.C. e segg. in particolare sui seguenti b.c.n.c. identificati al Fg. 5 n.m. 1597 sub 1 corte e portico – sub 2 rampa, corsia d'accesso e scale – sub 3 scale

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

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 Pigafetta n. 21 int. G – Sossano (VI)

A. Appartamento posto al 2^a e 3^a piano di un immobile prevalentemente residenziale a 4 livelli fuori terra ed interrato composto di 28 unità abitative, 2 uffici e 30 autorimesse, edificato alla fine degli anni '90 con successivo intervento di recupero del sottotetto ad uso abitativo nell'anno 2002. Portici ed ampio piazzale comune antistante l'immobile. Accesso pedonale da Via Pigafetta n. 21 tramite vano scala ed ascensore.

Diritto alle proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni degli edifici a norma dell'art. 1117 C.C. e segg. in particolare sui seguenti b.c.n.c. identificati al Fg. 5 n.m. 1597 sub 1 corte e portico – sub 2 rampa, corsia d'accesso e scale – sub 3 scale

Identificazione al N.C.E.U.:

Comune di Sossano N.C.E.U. Fg. 5 n.m. 1597 sub 75 Via Aldo Moro – P.2-3 – cat. A/3 – cl. 3 – consistenza 5 vani – superficie catastale totale mq. 107 – superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 102 – rendita € 322,79

Confini dell'unità immobiliare: (in senso N.E.S.O.) muri perimetrali da più lati – n.m. 1597 sub 74 e sub 3 – sub 76

B. Autorimessa singola posta al piano interrato dell'immobile di appartenenza dell'unità A con accesso da corsia carrabile, comune ad un totale di 30 autorimesse, accessibile da vano scala comune ed ascensore.

Identificazione al N.C.E.U.:

Comune di Sossano N.C.E.U. Fg. 5 n.m. 1597 sub 17 Via Aldo Moro – P.S1 – cat. C/6 – cl. 1 – consistenza mq. 15 – superficie catastale totale mq. 16 – rendita € 16,27

Confini dell'autorimessa: (in senso N.E.S.O.) muri perimetrali da più lati – n.m. 1597 sub 2 e sub 18 – terrapieno e sub 16

Sono comprese le proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni degli edifici a norma dell'art. 1117 C.C. e segg. in particolare sui seguenti b.c.n.c. identificati al Fg. 5 n.m. 1597 sub 1 corte e portico – sub 2 rampa, corsia d'accesso e scale – sub 3 scale

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Dalla documentazione inoltra dall'Ufficio Tecnico del Comune di Sossano a seguito richiesta di accesso agli atti, è stato rilevato che l'edificio di appartenenza delle unità immobiliari in oggetto è stato realizzato alla fine degli anni '90 con un successivo intervento di recupero del sottotetto nel 2002, a seguito di rilascio dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- 06.06.1995 - c.e. n. 35/95 – p.e. 12/94 rilasciata dal Comune di Sossano per la costruzione di un edificio

Comune di Sossano (VI) N.C.E.U. Fg. 5 n.m. 1597 sub 17 – sub 63

ATTO DI TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE IN DATA 04.06.1997

Verbale di assemblea straordinaria di società a responsabilità limitata del 04.06.1997 Rep. n. 112556 Racc. n. 15404
Notaio Andriolo Oscher – Noventa Vicentina registrato il 12.06.1997 al n. 1809/1 e trascritto c/o l'Ufficio prov.le Pubblicità Immobiliare di Vicenza il 19.11.1997 ai n.ri 18268 R.G. e 12786 R.P.

Trasferimento di sede sociale [REDACTED] con sede legale da [REDACTED]

Società che è proprietaria per la quota di 1/1, oltre ad altri, dei seguenti beni immobili:

Comune di Sossano (VI) N.C.E.U. Fg. 5 n.m. 1597 sub 17 e sub 63

Comune di Sossano (VI) N.C.E.U. Fg. 5 n.m. 1597 sub 17 e sub 75

ATTO DI TRASFORMAZIONE SOCIETA' IN DATA 16.12.2002

Verbale di assemblea straordinaria del 16.12.2002 Rep. n. 18746 Racc. n. 3185 Notaio Golin Franco – Lonigo (VI) registrato c/o l'Agenzia delle Entrate di Vicenza A2 il 30.12.2002 al n. 4153 Atti Pubblici e trascritto c/o la Conservatoria dei RR.II. di Vicenza il 25.01.2003 ai n.ri 2464 R.G. e 1739 R.P. e il 25.03.2003 ai n.ri 7569 R.G. e 5194 R.P. - c/o la Conservatoria dei RR.II. di Chioggia il 27.01.2003 ai n.ri 507 R.G. e 323 R.P. e il 27.03.2003 ai n.ri 1909 R.G. e 1167 R.P.

..... tra l'altro per trasformazione di società da [REDACTED] con sede legale a [REDACTED]

Società che è proprietaria per la quota di 1/1, tra gli altri, dei seguenti beni immobili:

Comune di Sossano (VI) N.C.E.U. Fg. 5 n.m. 1597 sub 17 e sub 75

ATTO DI COMPRAVENDITA IN DATA 21.02.2006

Atto di compravendita del 21.02.2006 Rep. n. 117663 Racc. n. 17517 Notaio Beniamino Itri – Lonigo (VI) registrato il 07.03.2006 c/o l'Agenzia delle Entrate di Vicenza A2 al n. 1002 Atti Pubblici serie 1T e trascritto c/o l'Ufficio Prov.le Pubblicità Immobiliare di Vicenza il 08.03.2006 ai n.ri 6380 R.G. – 3779 R.P.

a favore di

[REDACTED] – quota 1/2
[REDACTED] – quota 1/2

contro

[REDACTED] – quota 1/1

Beni siti in: Comune di Sossano (VI) N.C.E.U. Fg. 5 n.m. 1597 sub 75 e sub 17

VARIAZIONI CATASTALI

Comune di Sossano (VI) C.T. Fg. 5 n.m. 1513 seminativo di are 23.28

15.01.1997 – Variazione geometrica del 15.01.1997 in atti dal 15.01.1997 (n. 74.1/1997) – comprende la particella 1516

Comune di Sossano (VI) C.T. Fg. 5 n.m. 1597 ente urbano di are 23.28

15.01.1997 – Tipo mappale del 15.01.1997 in atti dal 15.01.1997 (n. 74.1/1997)

Comune di Sossano (VI) N.C.E.U. Fg. 5 n.m. 1597 sub 63

31.01.1997 – Costituzione del 31.01.1997 in atti dal 31.01.1997 (n. F00199.1/1997)

12.12.2002 – Variazione del 12.12.2002 Pratica n. 389325 in atti dal 12.12.2002 – Ampliamento – negozio – abitazione (n. 16665.1/2002)

Annotazioni: Classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Comune di Sossano (VI) N.C.E.U. Fg. 5 n.m. 1597 sub 75

12.12.2002 – Variazione del 12.12.2002 Pratica n. 389325 in atti dal 12.12.2002 – Ampliamento – negozio – abitazione (n. 16665.1/2002)

Annotazioni: Classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

08.03.2005 – Variazione nel classamento del 08.03.2005 Pratica n. VI0053338 in atti dal 08.03.2005 – Variazione di classamento (n. 6545.1/2005)

09.11.2015 – Superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015 – dati relativi alla planimetria: data di presentazione 12.12.2002 prot. n. 000389325

Comune di Sossano (VI) N.C.E.U. Fg. 5 n.m. 1597 sub 17

31.01.1997 – Costituzione del 31.01.1997 in atti dal 31.01.1997 (n. F00199.1/1197)

09.11.2015 – Superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015 – dati relativi alla planimetria: data di presentazione 31.01.1997 prot. n. F00199

6. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Dalla documentazione inoltra dall'Ufficio Tecnico del Comune di Sossano a seguito richiesta di accesso agli atti, è stato rilevato che l'edificio di appartenenza delle unità immobiliari in oggetto è stato realizzato alla fine degli anni '90 con un successivo intervento di recupero del sottotetto nel 2002, a seguito rilascio dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- 06.06.1995 - c.e. n. 35/95 – p.e. 12/94 rilasciata dal Comune di Sossano per la costruzione di un edificio residenziale/commerciale/direzionale da erigersi sui mappali censiti al C.T. Fg. 5 n.m. 1513 – 1516;
- 21.11.1996 - c.e. n. 53/96 – p.e. 12/94 rilasciata dal Comune di Sossano per variante alla c.e. n. 35/95 del 06.06.1995;
- 10.02.1997 – certificato di abitabilità/agibilità per fabbricato censito al catasto Fg. 5 n.m. 1597 composto di 30 garage, 2 negozi, 2 uffici e 26 alloggi;
- 08.05.2002 - c.e. n. 21/02 p.e. 64/01 per ristrutturazione edilizia per recupero sottotetto esistente e parziale cambio di destinazione del piano terra da commerciale a residenziale;
- 22.03.2003 – certificato di abitabilità piano sottotetto dell'immobile su terreno censito in catasto al Fg. 5 n.m. 1597 sub 67 – 68 – 69 – 70 – 71 – 72 – 73 – 74 – 75 – 76

L'appartamento presenta delle difformità rispetto a quanto riportato negli elaborati di progetto per alcune modifiche, soprattutto al piano 2^a, nelle tramezze interne con la conseguente variazione della posizione di alcune finestre.

E' indubbio che tali modifiche siano state realizzate in fase di costruzione del fabbricato essendo riferite anche ad una parte strutturale e prospettica dell'immobile. Probabile errore nella rappresentazione grafica.

Sarà necessaria la presentazione di pratica SCIA in sanatoria per regolarizzare le difformità presenti ed il successivo aggiornamento delle planimetrie catastali. Costo complessivo stimato € 2.750,00 (Pratica edilizia + diritti € 1.050,00 – Sanzioni € 1.000,00 – Aggiornamento n. 2 schede catastali € 700,00)

Certificato di destinazione urbanistica:

E' stato acquisito il C.D.U. n. 25/2022 del 07.06.2022 che certifica:

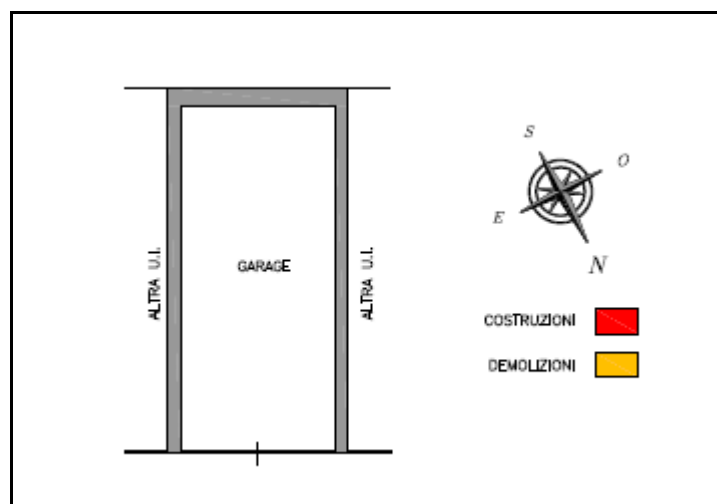
- che l'area censita in catasto in Comune di Sossano al foglio 5° - mappali nr. 1597, secondo il vigente P.I., ricade in Z.T.O. **"ZONA B1/3 – Residenziale di completamento"** – n. 3.4 (articoli nr. 18 e 21) con parte dell'area in **ZONA F3** Aree per verde naturale, attrezzato e attrezzature sportive (art. 32 - punto C) e in **ZONA F4** Aree per parcheggio (art. 32 – punto D).

Inoltre:

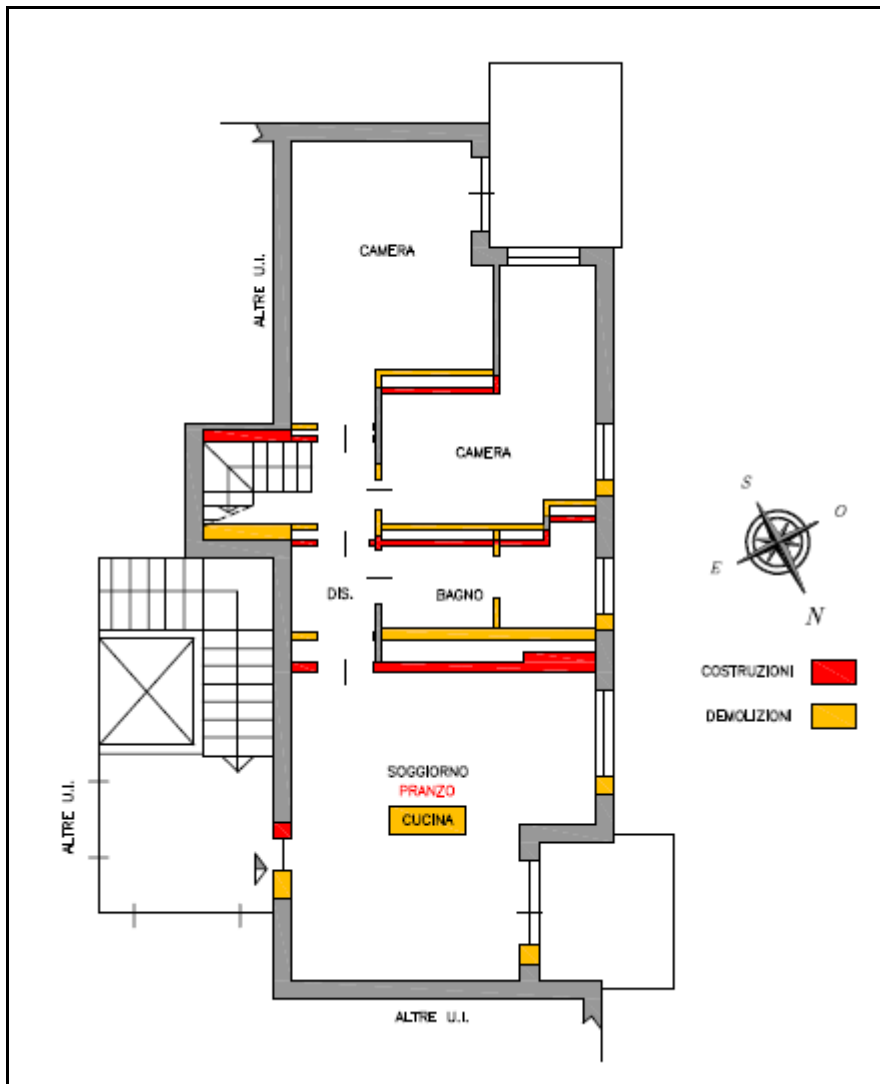
- tutta l'area è ricompresa all'interno della **zona sismica 3** (art.33.2.8);
- tutta l'area ricade all'interno del **Piano di Area vigente – PAMOB** (art. 33.2.10);
- tutta l'area è ricompresa all'interno della **fascia di rispetto degli allevamenti** (art. 34.2.4).

Tutti i precitati articoli fanno riferimento alle specifiche Norme Tecniche

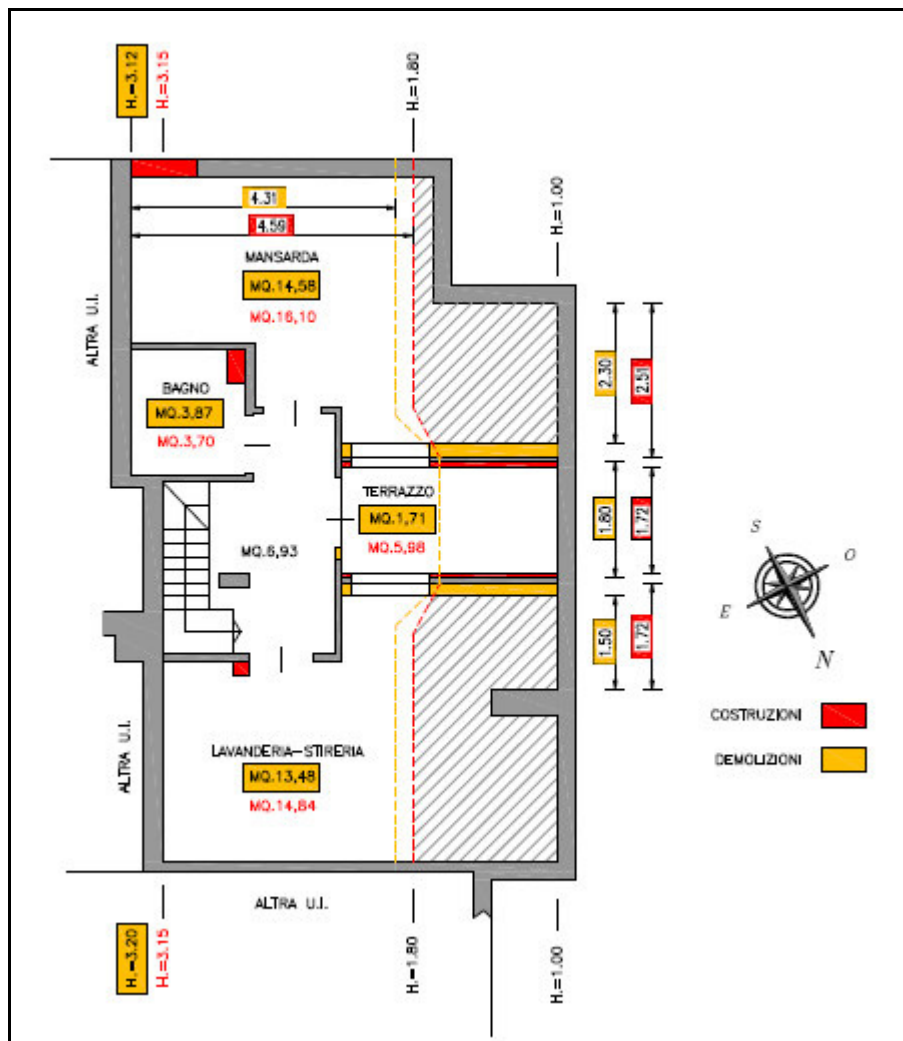
PLANIMETRIA CON SOVRAPPOSIZIONE DIFFORMITA' SU PROGETTO – FUORI SCALA



PIANTA PIANO SOTTOSTRADA H cm 246 - 240



PIANTA PIANO SECONDO H cm 272 – 270



PIANTA PIANO TERZO

7. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI E OCCUPAZIONE

Le unità immobiliari in virtù dell'atto di compravendita del 21.02.2006 Rep. n. 117663 Racc. n. 17517 Notaio Beniamino Itri – Lonigo (VI) risultano essere di proprietà:

_____ – quota 1/2
 _____ – quota 1/2

Stato di occupazione: Da informazioni reperite c/o l'Ufficio Anagrafe del Comune di Sossano al momento del sopralluogo gli immobili risultano essere abitati dai signori:

_____ senza alcun contratto e per il quale il proprietario dell'unità immobiliare ha rilasciato dichiarazione di consapevolezza della sua presenza;

_____ con contratto di comodato d'uso gratuito che non è stato reperito;

Gli esecutati risiedono nel Comune di Lonigo.

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	Si
Vincoli	No

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

ISCRIZIONI IPOTECARIE:

Iscrizione ipotecaria in data 08.03.2006 ai n.ri 6381 R.G. – 1517 R.P.

Atto in data 21.02.2006 Rep. n. 117634 Racc. n. 1517 Notaio Beniamino Itri – Lonigo (VI)
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario – Capitale € 110.000,00 – Durata anni 25 –
Totale € 220.000,00

a favore di [REDACTED]

a carico di [REDACTED] – quota 1/2
[REDACTED] – quota 1/2

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

Comune di Sossano N.C.E.U. Fg. 5 n.m. 1597 sub 75 e sub 17

Iscrizione ipotecaria in data 11.09.2017 ai n.ri 17874 R.G. – 2942 R.P.

Atto in data 07.09.2017 Rep. n. 1637 – Racc. n. 12417 Agenzia delle Entrate – Riscossione – Roma
Ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo – Capitale € 69.748,19 –
Totale € 139.496,38

a favore di [REDACTED]

a carico di [REDACTED] – quota 1/2

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

Comune di Sossano N.C.E.U. Fg. 5 n.m. 1597 sub 75 e sub 17

TRASCRIZIONI:

Trascrizione di pignoramento in data 01.04.2022 ai n.ri 7155 R.G. – 5135 R.P.

Atto giudiziario del 15.02.2022 Rep. n. 938/2022 - Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza – c.f. 80027200247

a favore di [REDACTED]

a carico di [REDACTED] – quota 1/2
[REDACTED] – quota 1/2

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

Comune di Sossano N.C.E.U. Fg. 5 n.m. 1597 sub 75 e sub 17

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

Le unità immobiliari sono gestite dall'Agenzia A.S.A.T. di Trevisan G. & C. s.a.s. Via G.G. Trissino n. 57 – Vicenza tel./fax 0444.301746 asat.condomini@libero.it – amministratore sig. Trevisan Giacomo

Spese ordinarie annue di gestione o manutenzione € 665,00

Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute Nessuna

Spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla data della perizia € 1.685,56

Spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla data della perizia (comprensive dei pregressi) € 4.970,88

Eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato

L'amministratore di condominio segnala esserci un procedimento con emissione di decreto e precetto in corso per il recupero delle spese/rate condominiali non pagate.

Dotazioni condominiali Nessuna

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

A.- Appartamento posto al 2^a e 3^a piano di un immobile prevalentemente residenziale a 4 livelli fuori terra ed interrato, sito nel Comune di Sossano (VI) in via Pigafetta n. 21 int. G, composto di 28 unità abitative, 2 uffici e 30 autorimesse, edificato alla fine degli anni '90 e successivo intervento di recupero del sottotetto ai fini abitativi nel 2002. Portici e d ampio piazzale comune antistante il fabbricato Accesso pedonale da Via Pigafetta n. 21 – int. G tramite vano scala comune ed ascensore.

B. - Autorimessa singola posta al piano interrato dell'immobile di appartenenza dell'unità A con accesso da corsia carrabile, comune ad un totale di 30 autorimesse, accessibile da vano scala comune ed ascensore.

Diritto alle proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni degli edifici a norma dell'art. 1117 C.C. e segg. in particolare sui seguenti b.c.n.c. identificati al Fg. 5 n.m. 1597 sub 1 corte e portico – sub 2 rampa, corsia d'accesso e scale – sub 3 scale

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".

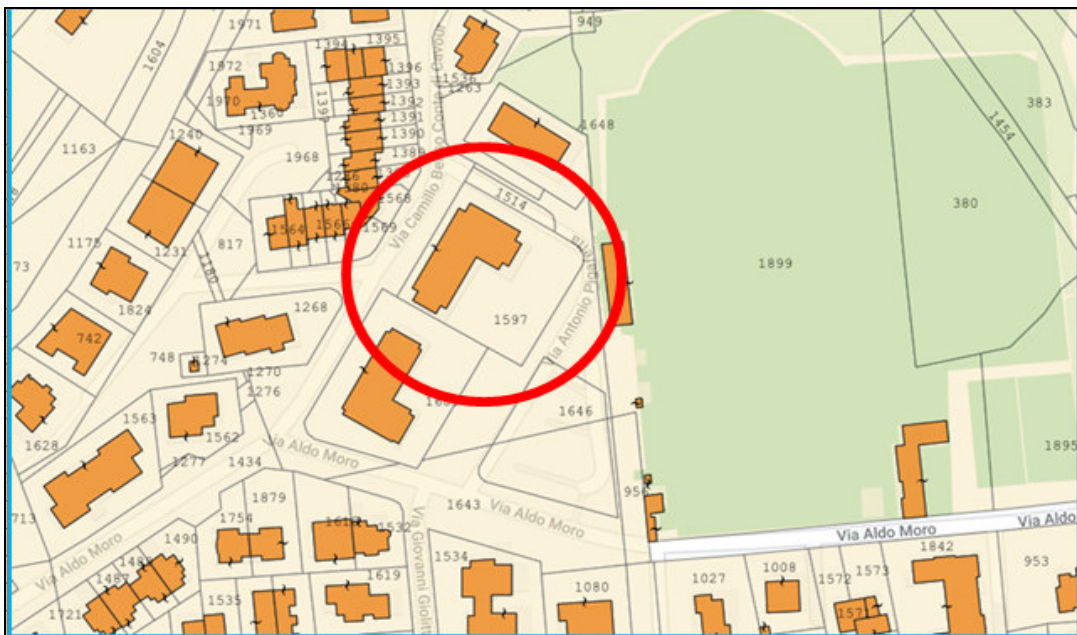
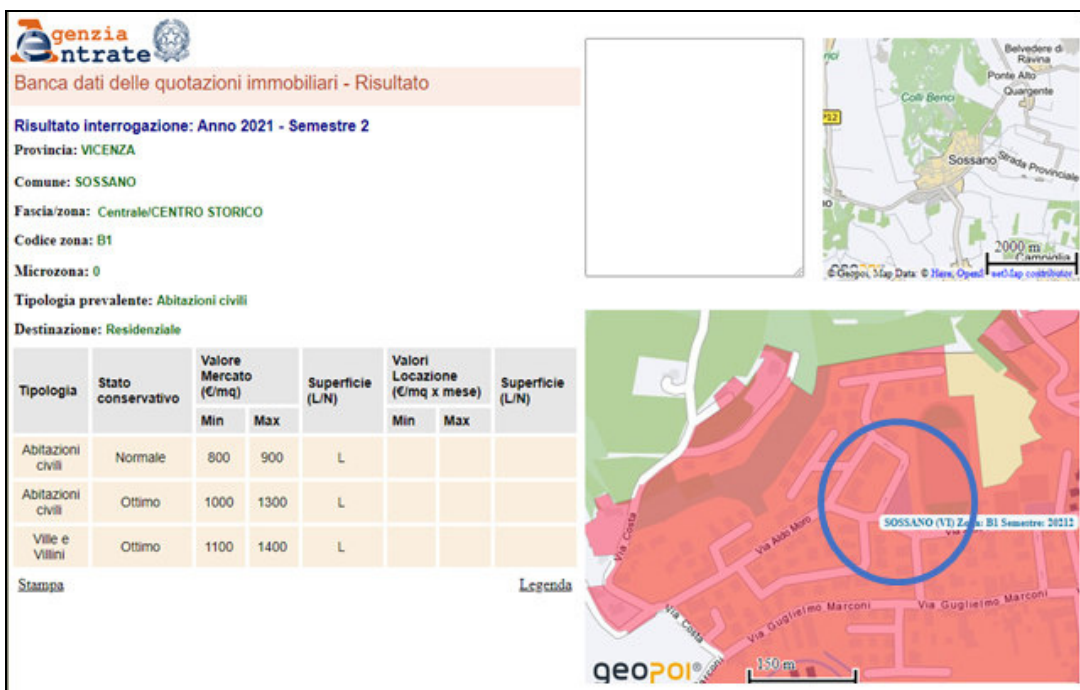
Il segmento di mercato a cui si è fatto riferimento è formato da costruzioni non di lusso a destinazione residenziale privata edificate in parte agli inizi degli anni '70 e successivamente ristrutturate e in parte negli anni 2000. Nel comparto gli immobili presentano una discreta uniformità edilizia. Nel segmento di mercato sono stati rilevati 5 immobili simili per tipologia e di cui sono noti i prezzi.

Osservazione del mercato immobiliare

L'immobile in esame (Subject) è localizzato a Sossano in zona B1 Centrale CENTRO STORICO a destinazione residenziale. I contratti ricercati sono le compravendite immobiliari, riferite a fabbricati di dimensioni medie ubicati fra il centro e la periferia del comune. Il mercato è quello del nuovo o dell'usato recente, la domanda è costituita da famiglie per cambio di abitazione o per nuova abitazione.

Descrizione Subject e ricerca Immobili Comparabili

Si sono considerati **n. 5 comparabili** oggetto di compravendita, tutti in periodo molto recente ultimi sei mesi e tutti corrispondenti alla tipologia catastale A/3 con autorimessa. Il Subject e i tutti i Comparabili sono ubicati nello stesso foglio 5 del Subject. La divergenza calcolata fra i comparabili A - B - C - D è superiore al 5 %, quindi si è fatta la media aritmetica fra i prezzi corretti dei due comparabili A - B - C, la cui divergenza è inferiore al 5%, in base agli **Standard Internazionale di Valutazione IVS - EVS**.



Andamento Mercato Immobiliare Vicenza

ANDAMENTO QUOTAZIONI

Quotazioni Residenziali Vicenza



Andamento vendite

3° trimestre 2021

Vendite Residenziali Vicenza

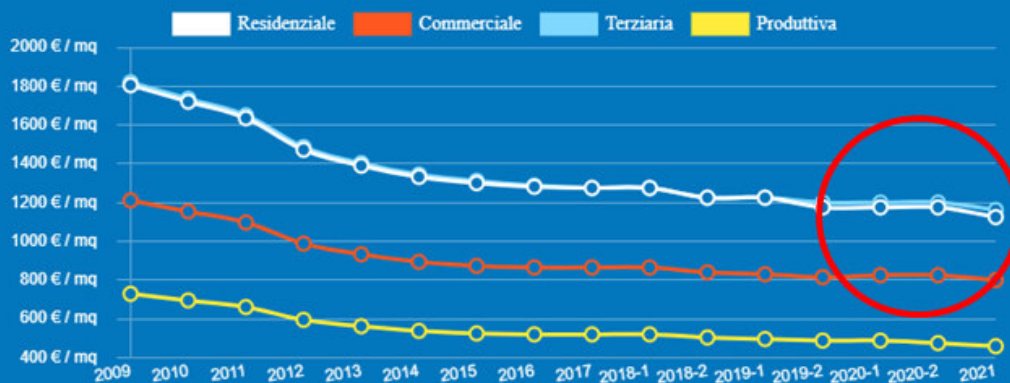


Andamento di Mercato dei prezzi degli immobili del **Sossano**, relativamente al segmento di mercato della tipologia appartamento di civile abitazione. Dal grafico si può notare negli ultimi anni un andamento costante dei prezzi. (Fonte Banca Dati Agenzia delle Entrate - Quotazioni OMI)

Storico Quotazioni Immobiliari di Via Antonio Pigafetta,21 - Sossano





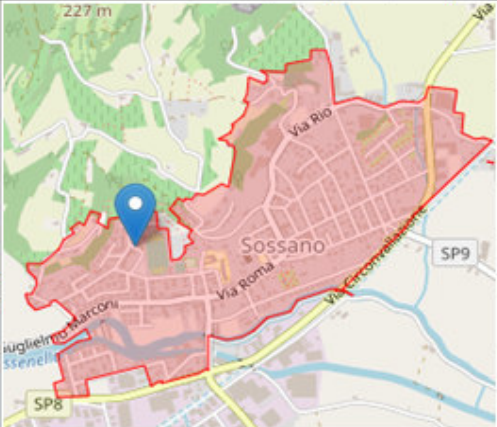




Quotazioni Immobiliari medie di tutta la zona.

Quotazioni Immobiliari Sossano



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 Sossano**, 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.

<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">  <p>Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td>Valore minimo <i>Euro 3,55</i></td> <td>Valore medio <i>Euro 4,23</i></td> <td>Valore massimo <i>Euro 4,91</i></td> </tr> </table> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">  <p>Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td>Valore minimo <i>Euro 2,97</i></td> <td>Valore medio <i>Euro 3,56</i></td> <td>Valore massimo <i>Euro 4,14</i></td> </tr> </table> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">  <p>Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td>Valore minimo <i>Euro 2,29</i></td> <td>Valore medio <i>Euro 2,78</i></td> <td>Valore massimo <i>Euro 3,26</i></td> </tr> </table> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">  <p>Ville & Villini Quotazioni di Ville e Porzioni di villa</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td>Valore minimo <i>Euro 2,93</i></td> <td>Valore medio <i>Euro 3,59</i></td> <td>Valore massimo <i>Euro 4,26</i></td> </tr> </table> </div>	Valore minimo <i>Euro 3,55</i>	Valore medio <i>Euro 4,23</i>	Valore massimo <i>Euro 4,91</i>	Valore minimo <i>Euro 2,97</i>	Valore medio <i>Euro 3,56</i>	Valore massimo <i>Euro 4,14</i>	Valore minimo <i>Euro 2,29</i>	Valore medio <i>Euro 2,78</i>	Valore massimo <i>Euro 3,26</i>	Valore minimo <i>Euro 2,93</i>	Valore medio <i>Euro 3,59</i>	Valore massimo <i>Euro 4,26</i>	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td></td> <td>Canone a m² mensile</td> <td>canone annuo a m²</td> </tr> <tr> <td>Abitazioni 1° fascia</td> <td>€ 4,23</td> <td>€ 50,76</td> </tr> <tr> <td>Abitazioni fascia media</td> <td>€ 3,56</td> <td>€ 42,72</td> </tr> <tr> <td>Abitazioni 2° fascia</td> <td>€ 2,78</td> <td>€ 33,36</td> </tr> <tr> <td>Ville e villini</td> <td>€ 3,59</td> <td>€ 43,08</td> </tr> <tr> <td>MEDIA</td> <td>€ 3,54</td> <td>€ 42,48</td> </tr> </table>  <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td></td> <td>Valore a m² di sup. commerciale SEL</td> </tr> <tr> <td>Abitazioni 1° fascia</td> <td>€ 1.191,00</td> </tr> <tr> <td>Abitazioni fascia media</td> <td>€ 1.009,00</td> </tr> <tr> <td>Abitazioni 2° fascia</td> <td>€ 811,00</td> </tr> <tr> <td>Ville e villini</td> <td>€ 965,00</td> </tr> <tr> <td>MEDIA</td> <td>€ 994,00</td> </tr> </table>		Canone a m ² mensile	canone annuo a m ²	Abitazioni 1° fascia	€ 4,23	€ 50,76	Abitazioni fascia media	€ 3,56	€ 42,72	Abitazioni 2° fascia	€ 2,78	€ 33,36	Ville e villini	€ 3,59	€ 43,08	MEDIA	€ 3,54	€ 42,48		Valore a m ² di sup. commerciale SEL	Abitazioni 1° fascia	€ 1.191,00	Abitazioni fascia media	€ 1.009,00	Abitazioni 2° fascia	€ 811,00	Ville e villini	€ 965,00	MEDIA	€ 994,00
Valore minimo <i>Euro 3,55</i>	Valore medio <i>Euro 4,23</i>	Valore massimo <i>Euro 4,91</i>																																									
Valore minimo <i>Euro 2,97</i>	Valore medio <i>Euro 3,56</i>	Valore massimo <i>Euro 4,14</i>																																									
Valore minimo <i>Euro 2,29</i>	Valore medio <i>Euro 2,78</i>	Valore massimo <i>Euro 3,26</i>																																									
Valore minimo <i>Euro 2,93</i>	Valore medio <i>Euro 3,59</i>	Valore massimo <i>Euro 4,26</i>																																									
	Canone a m ² mensile	canone annuo a m ²																																									
Abitazioni 1° fascia	€ 4,23	€ 50,76																																									
Abitazioni fascia media	€ 3,56	€ 42,72																																									
Abitazioni 2° fascia	€ 2,78	€ 33,36																																									
Ville e villini	€ 3,59	€ 43,08																																									
MEDIA	€ 3,54	€ 42,48																																									
	Valore a m ² di sup. commerciale SEL																																										
Abitazioni 1° fascia	€ 1.191,00																																										
Abitazioni fascia media	€ 1.009,00																																										
Abitazioni 2° fascia	€ 811,00																																										
Ville e villini	€ 965,00																																										
MEDIA	€ 994,00																																										
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">  <p>Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td>Valore minimo <i>Euro 1.000</i></td> <td>Valore medio <i>Euro 1.191</i></td> <td>Valore massimo <i>Euro 1.382</i></td> </tr> </table> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">  <p>Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td>Valore minimo <i>Euro 847</i></td> <td>Valore medio <i>Euro 1.009</i></td> <td>Valore massimo <i>Euro 1.170</i></td> </tr> </table> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">  <p>Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td>Valore minimo <i>Euro 706</i></td> <td>Valore medio <i>Euro 811</i></td> <td>Valore massimo <i>Euro 917</i></td> </tr> </table> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">  <p>Ville & Villini Quotazioni di Ville e Porzioni di villa</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td>Valore minimo <i>Euro 794</i></td> <td>Valore medio <i>Euro 965</i></td> <td>Valore massimo <i>Euro 1.137</i></td> </tr> </table> </div>	Valore minimo <i>Euro 1.000</i>	Valore medio <i>Euro 1.191</i>	Valore massimo <i>Euro 1.382</i>	Valore minimo <i>Euro 847</i>	Valore medio <i>Euro 1.009</i>	Valore massimo <i>Euro 1.170</i>	Valore minimo <i>Euro 706</i>	Valore medio <i>Euro 811</i>	Valore massimo <i>Euro 917</i>	Valore minimo <i>Euro 794</i>	Valore medio <i>Euro 965</i>	Valore massimo <i>Euro 1.137</i>	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td></td> <td>Valore a m² di sup. commerciale SEL</td> </tr> <tr> <td>Abitazioni 1° fascia</td> <td>€ 1.191,00</td> </tr> <tr> <td>Abitazioni fascia media</td> <td>€ 1.009,00</td> </tr> <tr> <td>Abitazioni 2° fascia</td> <td>€ 811,00</td> </tr> <tr> <td>Ville e villini</td> <td>€ 965,00</td> </tr> <tr> <td>MEDIA</td> <td>€ 994,00</td> </tr> </table>		Valore a m ² di sup. commerciale SEL	Abitazioni 1° fascia	€ 1.191,00	Abitazioni fascia media	€ 1.009,00	Abitazioni 2° fascia	€ 811,00	Ville e villini	€ 965,00	MEDIA	€ 994,00																		
Valore minimo <i>Euro 1.000</i>	Valore medio <i>Euro 1.191</i>	Valore massimo <i>Euro 1.382</i>																																									
Valore minimo <i>Euro 847</i>	Valore medio <i>Euro 1.009</i>	Valore massimo <i>Euro 1.170</i>																																									
Valore minimo <i>Euro 706</i>	Valore medio <i>Euro 811</i>	Valore massimo <i>Euro 917</i>																																									
Valore minimo <i>Euro 794</i>	Valore medio <i>Euro 965</i>	Valore massimo <i>Euro 1.137</i>																																									
	Valore a m ² di sup. commerciale SEL																																										
Abitazioni 1° fascia	€ 1.191,00																																										
Abitazioni fascia media	€ 1.009,00																																										
Abitazioni 2° fascia	€ 811,00																																										
Ville e villini	€ 965,00																																										
MEDIA	€ 994,00																																										

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	=	€ 42,48	4,274%
		Media Valore Mercato		€ 994,00	

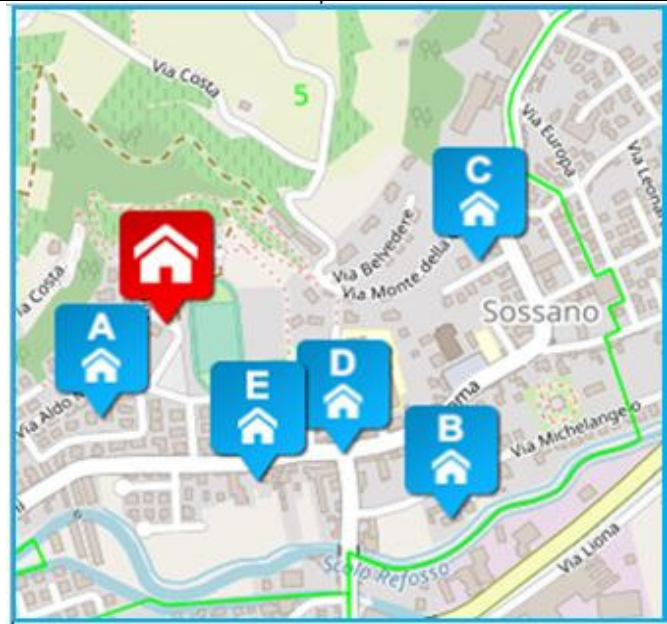

IMMOBILE DA VALUTARE (SUBJECT)

Comune di	SOSSANO		Ubicazione	via Pigafetta	n. 21		
							
Descrizione	Unità residenziale		piano	S1 - 2 - 3	Edificato anno 1995 Variante anno 1996 c.e. anno 2002		
Tipologia	Unità residenziale inserita in edificio a 4 livelli e piano sottostrada con 28 unità abitative e 2 commerciali. Accesso da vano scale comune composta da: soggiorno-cucina, disimpegni, 2 camere, bagno e 2 terrazzi al piano secondo. Disimpegno, bagno, mansarda, lavanderia-stireria e terrazzo al piano terzo. Autorimessa al piano sottostrada. (Quote comproprietà su parti comuni ai sensi art. 1117 c.c.)						
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Sub - Autorim.	Altro	
	SOSSANO	5	1597	Sub 75 cat. A/3	Sub 17 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 subject	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
	Sup. principale		SUP	86,33	100%	86,33	Quantitativa
	Balconi-portico		BAL	18,50	30%	5,55	Quantitativa
	Taverna/lavanderia		TAV	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Ripostiglio		RIP	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Mansarda		MAN	18,40	80%	14,72	Quantitativa
	Autorimessa		AUT	16,10	50%	8,05	Quantitativa
	Lavanderia-stireria		LAV	17,00	50%	8,50	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				Qualitativa
Affacci		AFF			2	Qualitativa	
Superficie commerciale					123,15	Mq.	
Provenienza dato	Atto di compravendita del 21.02.2006 rep.n. 117.633 racc.n. 17.517 Notaio BENIAMINO ITRI – in Lonigo – (VI)						
Data formazione prezzo	01/08/2022						
Bagni in dotazione	n. 2						

IMMOBILE COMPARABILE -A-

Comune di	SOSSANO		Ubicazione	via Pigafetta n. 5		
						
Descrizione	Unità residenziale		piano	S1 - T	Edificato c.e. 1998 - 2000 Agibilità in data 02.07.2001	
Tipologia	Appartamento al piano primo con annessa autorimessa e ripostiglio al piano sottostrada . Accesso dal vano scala comune ed è composta da soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, un bagno, una camera, un ripostiglio e un 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
	SOSSANO	5	1689	sub 14 cat. A/3	Sub 42 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	65,09	100%	65,09	Quantitativa
	Balconi-terrazzi	BAL	4,00	30%	1,20	Quantitativa
	Taverna/lavanderia	TAV	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Ripostiglio	RIP	10,99	50%	5,50	Quantitativa
	Mansarda	MAN	0,00	80%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	32,26	50%	16,13	Quantitativa
	Lavanderia-stireria	LAV	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			2	Qualitativa
Superficie commerciale					87,92	Mq.
Provenienza dato	Atto di compravendita del 09.09.2021 Rep. 13.230 – racc. 9.012 Notaio MICHELE DAL MASO di Sante – in Rossano Veneto (VI)					
Data formazione prezzo	09/09/2021					
Bagni in dotazione	n. 1					
Prezzo di vendita	€ 57.000,00		(euro cinquantasettemila/00)			

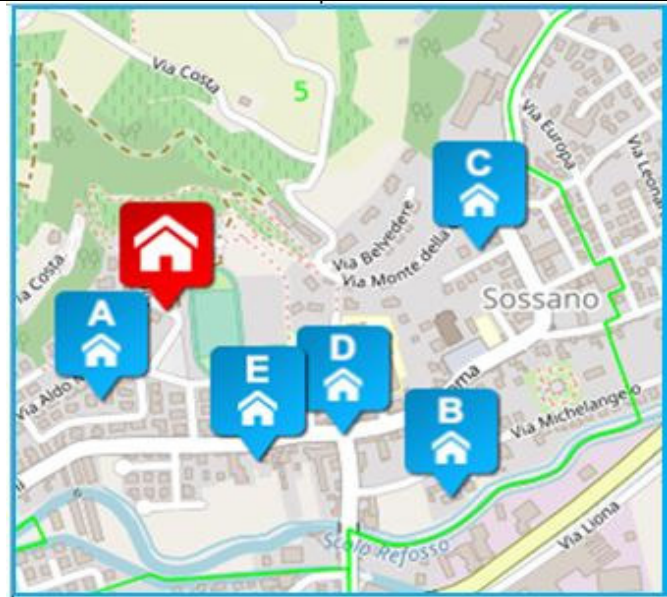

IMMOBILE COMPARABILE -B-

Comune di	SOSSANO	Ubicazione	via Michelangelo n. 22			
						
Descrizione	Unità residenziale	piano	S1 - 1			
	Edificato c.e. 2003 - 2004 Agibilità in data 11.11.2004					
Tipologia	Appartamento al piano primo con annessa autorimessa al piano sottostrada. Accesso dal vano scala comune ed è composta da ingresso, ripostiglio, soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, due camere, due bagni e un poggiolo. (Quote proporzionali delle parti comuni ed indivisibili del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile)					
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Autorimessa	Altro
	SOSSANO	5	1813	Sub 11 cat. A/3	Sub 21 cat. C/6	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					4
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	73,11	100%	73,11	Quantitativa
	Balconi-terrazzi	BAL	3,41	30%	1,02	Quantitativa
	Taverna/lavanderia	TAV	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Ripostiglio	RIP	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Mansarda	MAN	0,00	80%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	29,92	50%	14,96	Quantitativa
	Lavanderia-stireria	LAV	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			D	Qualitativa
	Affacci	AFF			2	Qualitativa
Superficie commerciale					89,09	Mq.
Provenienza dato	Atto di compravendita del 12.11.2021 Rep. 149.164 – racc. 38.336 Notaio BENIAMINO ITRI – in Noventa Vicentina (VI)					
Data formazione prezzo	12/11/2021					
Bagni in dotazione	n. 2					
Prezzo di vendita	€ 69.000,00		(euro sessantanovemila/00)			

IMMOBILE COMPARABILE -C-

Comune di	SOSSANO		Ubicazione	via Rio n. 25			
							
Descrizione	Unità residenziale		piano	T - 1		Edificato p.d.c. 2005 - 2007 Agibilità in data 05.07.2007	
Tipologia	Appartamento al piano primo con annessa autorimessa al piano terra. Accesso dal vano scala comune. E' composta da ingresso, ripostiglio, soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e poggiolo. (Quote proporzionali delle parti comuni ed indivisibili del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile)						
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Autorimessa	Altro	
	SOSSANO	5	921	Sub 18 cat. A/3	Sub 6 cat. C/6		
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					5	
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
	Sup. principale		SUP	56,28	100%	56,28	Quantitativa
	Balconi-portico		BAL	4,39	30%	1,32	Quantitativa
	Taverna/lavanderia		TAV	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Ripostiglio		RIP	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Mansarda		MAN	0,00	80%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa		AUT	20,07	50%	10,04	Quantitativa
	Lavanderia-stireria		LAV	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			1	Qualitativa	
Superficie commerciale					67,63	Mq.	
Provenienza dato	Atto di compravendita del 20.06.2022 Rep. 1.308 – Racc. 972 Notaio GIULIO GIOVANNI ROLANDI BERETTA – in Caldogno (VI)						
Data formazione prezzo	20/06/2022						
Bagni in dotazione	n. 1						
Prezzo di vendita	€ 66.000,00		(euro sessantaseimila/00)				





IMMOBILE NON COMPARABILE -D-

Comune di	SOSSANO		Ubicazione	via San Sepolcro	n. 4	
						
Descrizione	Unità residenziale		piano	T - 2	Edificato l.e. 1973 - 2017 Agibilità in data 08.03.2022	
Tipologia	Appartamento al piano secondo con annessa autorimessa al piano terra. Accesso dal vano scala comune ed è composta da ingresso, ripostiglio, soggiorno e cucina, disimpegno, due camere, un bagno, un ampio ripostiglio e un 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
	SOSSANO	5	1962 480	Sub 4 cat. A/3	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				3	
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	106,16	100%	106,16	Quantitativa
	Balconi-terrazzi	BAL	14,19	30%	4,26	Quantitativa
	Taverna/lavanderia	TAV	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Ripostiglio	RIP	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Mansarda	MAN	0,00	80%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	25,86	50%	12,93	Quantitativa
	Lavanderia-stireria	LAV	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	0,00		C	Qualitativa
Affacci	AFF			3	Qualitativa	
Superficie commerciale					123,35	Mq.
Provenienza dato	Atto di compravendita del 31.03.2022 Rep. 14.666 – racc. 10.129 Notaio MICHELE DAL MASO di Sante – in Rossano Veneto (VI)					
Data formazione prezzo	31/03/2022					
Bagni in dotazione	n. 1					
Prezzo di vendita	€ 35.000,00		(euro trentacinquemila/00)			

IMMOBILE NON COMPARABILE -E-

Comune di	SOSSANO		Ubicazione	via San Sepolcro	n. 4		
Descrizione	Unità residenziale		piano	T - 1	Edificato l.e. 1973 - c.e. 1992 C.I.L.A. in data 27.07.2015		
Tipologia	Appartamento al piano primo con annessa autorimessa al piano terra. Accesso dal vano scala comune ed è composta da entrata, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, un bagno e un poggiolo che collega cucina e soggiorno. (Quote proporzionali delle parti comuni ed indivisibili del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile)						
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Sub - Autorim.	Altro	
	SOSSANO	5	1962 668	Sub 8 cat. A/3	Sub 3 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	110,64	100%	110,64	Quantitativa
	Balconi-terrazzi		BAL	6,80	30%	2,04	Quantitativa
	Taverna/lavanderia		TAV	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Ripostiglio		RIP	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Mansarda		MAN	0,00	80%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa		AUT	25,57	50%	12,79	Quantitativa
	Lavanderia-stireria		LAV	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			G	Qualitativa
Affacci		AFF			2	Qualitativa	
Superficie commerciale					125,47	Mq.	
Provenienza dato	Atto di compravendita del 09/02.2022 Rep. 14.289 – racc. 9.825 Notaio MICHELE DAL MASO di Sante – in Rossano Veneto (VI)						
Data formazione prezzo	09/02/2022						
Bagni in dotazione	n. 1						
Prezzo di vendita	€ 34.000,00		(euro trentaquattromila/00)				

TABELLA DEI DATI

LOCALIZZAZIONE	COMUNE	SOSSANO			via Pigafetta	n. 21
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D	Subject	
						
	V.Pigafetta 5	V.Michelangelo 22	V. Rio 25	V.S.Sepolcro 4	V.Pigafetta	
Prezzo totale (euro)	€ 57.000,00	€ 69.000,00	€ 66.000,00	€ 35.000,00		
Data (mesi)	09/09/2021	12/11/2021	20/06/2022	31/03/2022	01/08/2022	
Superficie principale (m ²) SEL	65,09	73,11	56,28	106,16	86,33	
Balconi Portico (m ²)	4,00	3,41	4,39	14,19	18,50	
Taverna/Lavanderia (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Ripostiglio (m ²)	10,99	0,00	0,00	0,00	0,00	
Mansarda (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00	18,40	
Autorimessa (m ²)	32,26	29,92	20,07	25,86	16,10	
Lavanderia-stireria (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00	17,00	
giardino (m ²) 10%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
giardino (m ²) 2%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bagni	1	2	1	1	2	
Livello di piano (n)	S1 - T	S1 - 1	T - 1	T - 2	S1 - 2 - 3	
Stato di manutenzione (n)*	3	4	5	3	3	
Att. di Prest. Energ. APE**	F	D	F	C	0	
Qualitativa 2 N. AFFACCI	2	2	1	3	2	
Superficie commerciale	87,92	89,09	67,63	123,35	123,15	
*scarso=1 insufficiente=2 sufficiente=3 discreto=4 buono=5 ottimo=6						
** G = 1 F = 2 E = 3 D = 4 C = 5 B = 6 A1 = 7 A2 = 8 A3 = 9 A4 = 10						

Rapporti mercantili	Importo
Saggio annuo di Rivalutazione del prezzo ***	0,70%
Rapporto mercantile dei balconi/portici	30,00%
Rapporto mercantile della taverna-lavanderia	50,00%
Rapporto mercantile del ripostiglio	50,00%
Rapporto mercantile della mansarda	80,00%
Rapporto mercantile della autorimessa	50,00%
Rapporto mercantile della lavanderia-stireria	50,00%
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	€ 10.000,00
Costo di realizzazione di un bagno	€ 8.000,00
Costo di un piccolo impianto di condizionamento	€ 3.000,00
Prezzo medio di un posto auto	€ 3.500,00

ANALISI PREZZI MARGINALI

Prezzo data A	€ 33,25	euro/mese	
Prezzo data B	€ 40,25	euro/mese	
Prezzo data C	€ 38,50	euro/mese	
Prezzo data D	€ 20,42	euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 648,35	euro/m ²	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. B	€ 774,47	euro/m ²	€ 648,35
Prezzo sup. princ. C	€ 975,87	euro/m ²	SEL
Prezzo sup. princ. D	€ 283,75	euro/m ²	
Prezzo LIV PIANO. A	-€ 570,00	euro/piano	
Prezzo LIV PIANO. B	-€ 690,00	euro/piano	
Prezzo LIV PIANO. C	-€ 660,00	euro/piano	
Prezzo LIV PIANO. D	-€ 350,00	euro/piano	
Prezzo balconi/portico	€ 194,51	euro/m ²	
Prezzo taverna/lavanderia	€ 324,18	euro/m ²	
Prezzo ripostiglio	€ 324,18	euro/m ²	
Prezzo mansarda	€ 518,68	euro/m ²	
Prezzo autorimessa	€ 324,18	euro/m ²	
Prezzo lavanderia-stireria	€ 324,18	euro/m ²	
Prezzo Giardino 10%	€ 64,84	euro/m ²	
Prezzo Giardino 2%	€ 12,97	euro/m ²	
Stato di manutenzione	€ 10.000,00		
Bagno	€ 8.000,00		
Condizionatore	€ 3.000,00		

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto								Subject
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		Comparabile D		
Prezzo totale (euro)		€ 57.000,00		€ 69.000,00		€ 66.000,00		€ 35.000,00	-
Data (mesi)	10,87	€ 361,32	8,73	€ 351,52	1,40	€ 53,90	4,10	€ 83,71	
Superficie principale (m ²)	65,09	€ 13.771,03	73,11	€ 8.571,23	56,28	€ 19.483,02	106,16	-€ 12.856,85	86,33
Balconi/portico (m ²)	4,00	€ 2.820,34	3,41	€ 2.935,10	4,39	€ 2.744,48	14,19	€ 838,32	18,50
Taverna/lavanderia (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Ripostiglio (m ²)	10,99	-€ 3.562,70	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Mansarda (m ²)	0,00	€ 9.543,76	0,00	€ 9.543,76	0,00	€ 9.543,76	0,00	€ 9.543,76	18,40
Autorimessa (m ²)	32,26	-€ 5.238,70	29,92	-€ 4.480,12	20,07	-€ 1.286,98	25,86	-€ 3.163,97	16,10
Lavanderia-stireria (m ²)	0,00	€ 5.511,00	0,00	€ 5.511,00	0,00	€ 5.511,00	0,00	€ 5.511,00	17,00
Giardino (m ²) 10%	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Giardino (m ²) 2%	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,0	€ 0,00	0,0
Bagni *	1	€ 2.285,71	2	€ 0,00	1	€ 2.285,71	1	€ 2.285,71	2
Stato di manutenzione (n)	3	€ 0,00	4	-€ 10.000,00	5	-€ 20.000,00	3	€ 0,00	3
Livello di piano	1	-€ 1.140,00	1	-€ 1.380,00	1	-€ 1.320,00	2	-€ 350,00	3
Att. di Prest. Energ. APE**	F		D		F		C		0
N. AFFACCI	2		2		1		3		2
		€ 81.351,77		€ 80.052,49		€ 83.014,91		€ 36.891,70	

VALORE MEDIO con MCA fra i comparabili A - B - C - D	non compar.	DIVERGENZA	125,0%
Valore unitario €/m ²		FALSO	< 5 %

VALORE MEDIO con MCA fra i comparabili A - B - C	€ 81.473,06	DIVERGENZA	3,7%
Valore unitario €/m ²	€ 661,58	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 =	
123,15	Sub 75 cat. A/3 Sub 17 cat. C/6	
		€ 81.473,06

AGGIUNTE	
	€ -
	€ -
Totale =	€ -

DETRAZIONI	
	€ -
	€ -
Totale =	€ -

Valore di Mercato =	€ 81.473,06
---------------------	-------------

arrotondato a	€ 81.500,00
---------------	--------------------

ottantunomilacinquecento/00

IMMOBILI AGGIUDICATI 2015 - 2020

SOSSANO ABITATIVO

RGE n°	Tipologia Immobile	Prezzo Perizia	Numero Esperienti	Data Asta	Prezzo di Aggiudicazione	P/V
98/2007	Abitativo	€ 68.068,00	7	03/03/2015 11:25	€ 27.000,00	39,67%
717/2011	Abitativo	€ 60.159,60	5	13/01/2017 10:15	€ 18.000,00	29,92%
96/2012	Abitativo	€ 118.929,45	4	07/04/2017 09:50	€ 77.000,00	64,74%
188/2012	Abitativo	€ 81.619,60	4	09/07/2019 10:05	€ 47.500,00	58,20%
92/2011	Abitativo	€ 221.000,00	4	22/11/2016 17:30		
586/2012	Abitativo	€ 59.000,00	5	26/02/2018 10:00	€ 14.001,00	23,73%
383/2012	Abitativo	€ 125.000,00	1	20/10/2016 15:00		
314/2012	Abitativo	€ 55.590,00	5	26/02/2018 10:30	€ 13.200,00	23,75%
18/2015	Abitativo	€ 178.500,00	2	07/02/2017 10:20	€ 122.000,00	68,35%
18/2015	Abitativo	€ 140.250,00	1	28/10/2016 10:05	€ 105.500,00	75,22%
669/2012	Abitativo	€ 62.000,00	4	15/01/2018 10:00	€ 20.000,00	32,26%
54/2014	Abitativo	€ 31.065,36	1	02/05/2017 11:00	€ 23.250,00	74,84%
54/2014	Abitativo	€ 24.625,16	1	02/05/2017 11:00	€ 18.000,00	73,10%
437/2013	Abitativo	€ 1.190.612,68	4	28/03/2018 18:00	€ 405.000,00	34,02%
808/2012	Abitativo		3	28/05/2018 11:30	€ 2.660,00	
258/2013	Abitativo	€ 51.000,00	4	10/07/2018 09:30	€ 25.000,00	49,02%
4/2005	Abitativo	€ 460.000,00	4	21/11/2018 11:00	€ 73.000,00	15,87%
96/2012	Abitativo	€ 140.517,00	5	31/01/2018 10:15	€ 87.000,00	61,91%
35/2012	Abitativo		10	08/11/2018 09:00	€ 23.900,00	
35/2012	Abitativo		10	08/11/2018 09:00	€ 16.125,00	
35/2012	Abitativo		12	24/01/2019 09:20	€ 31.500,00	
6/2011	Abitativo		4	31/10/2019 09:20	€ 45.000,00	
96/2012	Abitativo	€ 118.929,45	6	26/07/2019 10:30	€ 75.000,00	63,06%
606/2017	Abitativo	€ 44.828,00	2	29/04/2020 12:00	€ 25.300,00	56,44%

MEDIA

4,50

€ 58.860,73

50%

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. **123,15 pari a € 81.473,06 arrotondato a € 81.500,00 (dicansi euro ottantunomilacinquecento/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.)	€ 81.500,00
- Spese di regolarizzazione catastale e urbanistica	€ 2.750,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova € 78.750,00

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale per assenza di garanzia di vizi (calcolato su € 78.750,00) € 66.937,50

Rimborso spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla data della perizia € 1.685,56

Rimborso spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla data della perizia (comprehensive dei pregressi) € 4.970,88

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 € 66.937,50 arrotondato a € 67.000,00 (diconsi euro sessantasettemila/00)

Giudizio di vendibilità

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

Forme di pubblicità

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

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA

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

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

[REDACTED]

Residenza anagrafica: [REDACTED]

Alla data del pignoramento: [REDACTED]

Stato civile: Coniugato in data 14.06.2003 con [REDACTED] in regime di separazione dei beni

[REDACTED]

Residenza anagrafica: [REDACTED]

Alla data del pignoramento: [REDACTED]

Stato civile: Coniugato in data 14.06.2003 con [REDACTED] in regime di separazione dei beni

Asiago li, 02 agosto 2022

L'Esperto Estimatore
arch. Barbara Timpano
firmato digitalmente