



**TRIBUNALE di VICENZA**  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI  
Esecuzione immobiliare R.G. n. 516/2022

Giudice dell'Esecuzione: **Dr. Marialuisa Nitti**

Custode: **IVG Vicenza**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

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

**LOTTO UNICO**

Appartamento con autorimessa

Via C. Battisti n. 4 int. 11 – loc. Meledo - Sarego (VI)

Esperto incaricato: **arch. Emanuela Sbrissa**

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

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

con studio a Pove del Grappa (VI), Via Rivagge 16|b – tel. 348 2867153 | 0424 1750990

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

## 1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura **E.I. n. 516/2022 R.G.**

Giudice dr. M. Nitti

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 14.12.2023

Esperto Arch. Emanuela Sbrissa

\*\*\*\*\*

**Diritto pignorato** (cfr pag. 3): quota 1/1 proprietà

**Tipologia bene** (cfr pag. 3): appartamento con autorimessa

**Ubicazione** (cfr pag. 3): Comune di Sarego, Via C. Battisti n. 4 int. 11, località Meledo

**Dati Catastali attuali** (cfr pag. 11): Comune di Sarego, Catasto Fabbricati, foglio 28

P.lla 274 sub 11 – cat. A/3, cl. U, vani 5,5, sup. cat. 88 mq, rend. € 284,05 – Via C. Battisti n. 8 p. 2

P.lla 375 sub 11 - cat. C/6, cl. 1, mq 13, sup.cat. 13 mq, rend. € 12,09 – Via C. Battisti p. T

**Stato** (cfr pag. 10): buono

**Situazione urbanistico/edilizia** (cfr pag.23): difformità sanabili

**Valore di mercato, OMV** (cfr pag.26): €. 92.000,00

**Valore mutuo:** capitale € 139.000,00 – tot. € 278.000,00

**Date/Valori comparabili reperiti** (cfr pag. 26): 2021 (€. 90.000,00), 2022 (€ 89.000,00), 2022 (€ 100.000,00)

**Valore di vendita forzata proposto** (cfr pag.34): €. **76.000,00**

**Vendibilità/appetibilità** (pag.35): discreta

**Iniziative di vendita** (cfr pag. 36): siti internet specializzati, quotidiani d'informazione locali/nazionali, forme di pubblicità commerciale, cartello informativo al di fuori della proprietà

**Occupazione** (cfr pag. 15): Occupato da esecutato

**Titolo di occupazione** (cfr pag.15): Atto di Compravendita Notaio B. Itri rep. 106.210 del 30.06.2004, trascritto a Vicenza il 09.07.2004 ai nn. 17529/11258

**Classe Energetica: F** – 106,85 kWh/mq anno

**Problemi particolari – informazioni utili - criticità** (cfr pag. 36): nessuno.

\*\*\*\*\*

## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Data nomina: 07.02.2023

Data udienza: 14.12.2023

### Operazioni svolte dall’C.T.U.

1. studio documenti di causa;
2. acquisizione documentali (anagrafiche, ipotecarie, catastali e notarili, ecc.) per verifiche preliminari;
3. verifiche anagrafiche, ipotecarie, catastali, urbanistiche, condominiali, geo-riferimenti su immobili per acquisizione documenti necessari alla relazione di stima con I.V.S. e alla verifica della conformità edilizia e catastale dell’immobile;
4. Richiesta C.D.U. e documentazione urbanistica c/o Comune di Sarego;
5. Acquisizione di Atti notarili e documenti tramite canali informatici e postali;
6. 22.03.2023 – accesso con Custode Giudiziario ed esecutato . Esecuzione rilievo fotografico e rilievo planimetrico;
7. Ricerca immobili comparabili a quelli oggetti di stima con verifiche ipotecarie, catastali, documentali, notarili, geolocalizzazione e foto di immobili simili; relazione di stima con riferimento agli I.V.S. (International Valuation Standards);
8. Richiesta ad Astalegale Spa dati aggiudicazioni aste nel Comune di Sarego;
9. Invio della relazione di stima alle parti;
10. Deposito della relazione finale con eventuali osservazioni e risposte.

\*\*\*\*\*

## 3. IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI BENI E DESCRIZIONE IMMOBILI

### 3.1 Diritto

proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con

proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con

### 3.2 Descrizione sintetica

Trattasi di appartamento con autorimessa sito a Sarego, loc. Meledo, Via C. Battisti n. 4 int. 11.

L'appartamento ha una superficie lorda (SEL) di circa mq. 90 e si sviluppa al piano 2° di una palazzina residenziale con autorimessa esterna esclusiva.

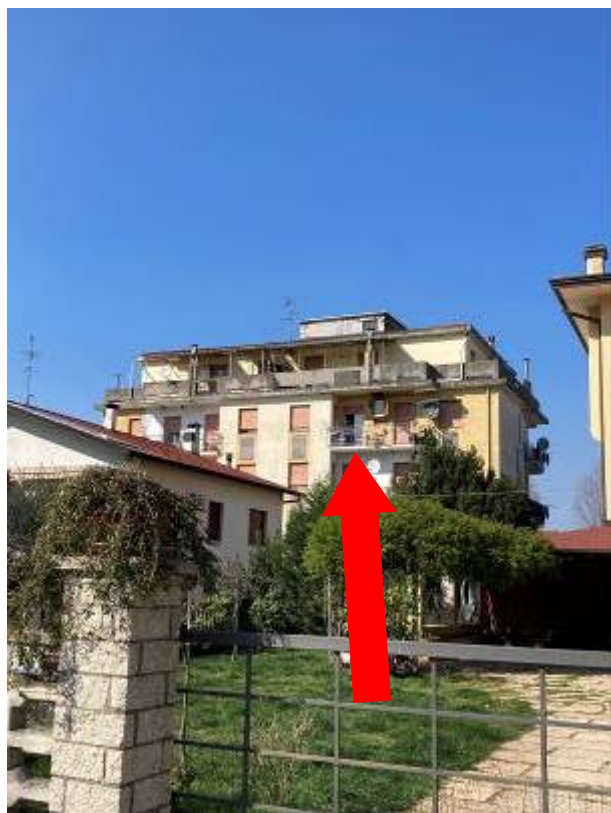
Lo stato di manutenzione e conservazione generale dell’u.i.u. residenziale è buono.

Le finiture risalgono, in parte, all'epoca della costruzione, in parte sono state recentemente rinnovate e risultano di media qualità e in buono stato di manutenzione.

Si riporta nel seguito ortofoto.







**Figura 1. Foto esterne**

\*\*\*\*\*

### 3.3 Descrizione generale

Trattasi di appartamento con autorimessa esclusiva sito a Sarego, località Meledo, Via C. Battisti n. 4 int. 11, in zona semiperiferica a Nord del centro comunale.

La zona risulta a destinazione prettamente residenziale ed è dotata a breve distanza di alcuni servizi, quali la linea di trasporto pubblico con autobus, supermercato, chiesa parrocchiale, banca, scuole primarie.

La costruzione dell'edificio risale agli anni '70 (inizio lavori 04.05.1970 – fine lavori 26.03.1971).

L'u.i.u. residenziale si sviluppa su di un unico piano, accessibile da vano scala condominiale, così distribuito:

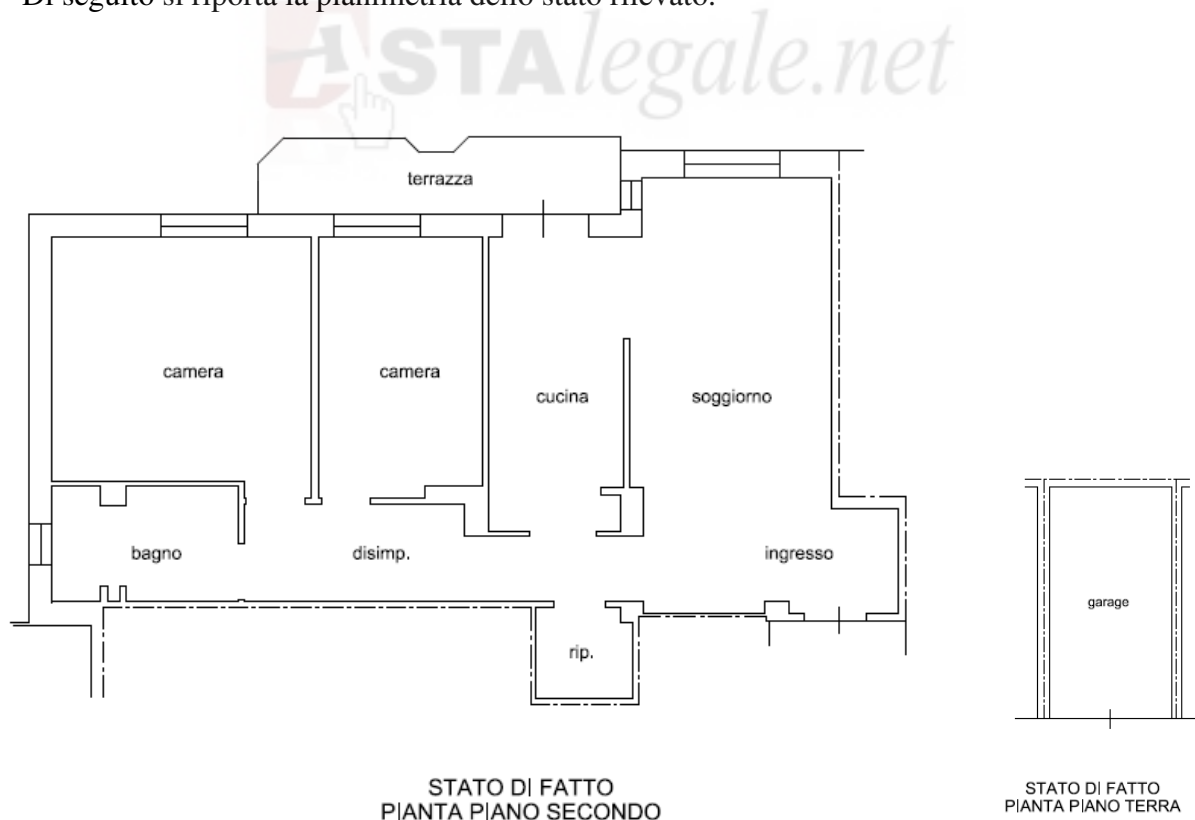
- Piano 2°: ingresso su soggiorno, cucina a vista, terrazzo, corridoio di distribuzione, due camere matrimoniali, bagno finestrato.

Al piano terra con accesso da cortile comune si trova l'autorimessa esclusiva.

L'appartamento ha due affacci liberi (Est e Sud) e due in aderenza con altre u.i.u..

L'accesso pedonale e carraio è posto su via C. Battisti ed è in comune ad altre u.i.u.

Di seguito si riporta la planimetria dello stato rilevato.



Non in scala

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

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

- strutture portanti verticali fuori terra in muratura e c.a.;
- murature divisorie interne in mattoni forati intonacate sui due lati;
- solai in laterocemento;
- pavimentazione in piastrelle di ceramica nella zona giorno;
- pavimentazione in legno nella zona notte;
- pavimenti del bagno in piastrelle di ceramica;
- pareti tinteggiate;
- bagno finestrato completo di sanitari e vasca;
- finestre e porta-finestre in legno con vetro semplice (vetrocamera nella porta finestra della zona cucina);
- avvolgibili in Pvc;
- porta accesso blindata;
- porte interne in legno;
- impianto di riscaldamento con termosifoni e caldaia autonoma (posta esternamente nel terrazzo. La caldaia non è stata sottoposta a manutenzione dal 2014);
- boiler elettrico per acqua calda sanitaria;
- stufa a pellet nella zona soggiorno/cucina;
- impianto idraulico ed elettrico sottotraccia;
- non c'è allaccio alla fognatura comunale (utilizzo vasca biologica);
- uno split per aria condizionata;
- citofono.

L'autorimessa ha pavimentazione in cemento, portone basculante in ferro ad apertura manuale (da sistemare). Le pareti sono tinteggiate.

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

Si riportano nel seguito alcune foto interne dell'immobile.





Foto interni piano 2°: ingresso su soggiorno, cucina, corridoio distribuzione zona notte







Foto interni piano 2°: ripostiglio, bagno, due camere





Foto: particolare terrazza e autorimessa

Figura 3. Foto interne

\*\*\*\*\*

### 3.4 Necessità di interventi manutentivi urgenti

Nessuno.

### 3.5 Certificazione energetica

È stato redatto in data 23.10.2023 l'Attestato energetico da cui risulta la classe energetica F pari a 106,85 kWh/mq anno.

### 3.6 Tabella superfici con rapporti mercantili e calcolo superficie commerciale

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

|                                   | sup. m <sup>2</sup> | rapp. Mercantile | S.L.C. (mq)  |
|-----------------------------------|---------------------|------------------|--------------|
| superficie principale             | 87,00               | 1,00             | 87,00        |
| balconi\terrazzi                  | 7,00                | 0,40             | 2,80         |
| porticato\loggia\veranda          | 0,00                | 0,00             | -            |
| cantina                           | 0,00                | 0,00             | -            |
| soffitta\legnaia/deposito         | 0,00                | 0,00             | -            |
| <b>superficie totale alloggio</b> |                     | <b>mq</b>        | <b>89,80</b> |
| area scoperta                     | 0,00                | 0,00             | -            |
| autorimessa                       | 13,00               | 0,75             | 9,75         |
| <b>totale complessivo</b>         |                     | <b>mq</b>        | <b>99,55</b> |

Tabella 1. Calcolo superficie commerciale.

\*\*\*\*\*

#### 4. DESCRIZIONE CATASTALE

##### 4.1 Dati catastali attuali

Comune di Sarego, Catasto Fabbricati, fg. 28

**p.lla 274 sub 11** - cat. A/3, cl. U, vani 5,5 sup. cat. 88 mq, r. € 284,05 – Via C. Battisti n. 8 p. 2

**p.lla 375 sub 11** - cat. C/6, cl. 1, mq 13, sup. cat. 13 mq, r. € 12,09 – Via C. Battisti p. T

– proprietà

per ½ in regime di comunione dei beni con

– proprietà per

½ in regime di comunione dei beni con

##### 4.2 Confini

###### **p.lla 274 sub 11**

N.E.S.O.: scale condominiali, altra u.i.u., muro perimetrale su due lati, altra u.i.u.

###### **p.lla 375 sub 11**

N.E.S.O.: p.lla 336, altra u.i.u., cortile comune, altra u.i.u.

##### 4.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

I dati catastali e i dati del pignoramento corrispondono.

È stata rilevata la discrepanza del c.f. dell'esecutata riportato nell'atto di  
pignoramento rispetto a quello riportato nella relativa nota di trascrizione e nella visura catastale.

Dalle verifiche effettuate sul c.f. risultante in anagrafe tributaria si evince che la stessa persona è  
identificata come:

(c.f. riportato

nell'atto di pignoramento);

\*allo stesso soggetto sono collegati anche i codici fiscali riportato nella  
nota di trascrizione) e (riportato nelle visure catastali) – vedasi allegati;

\*dalle verifiche eseguite presso il Catasto, risulta che il soggetto identificato con c.f.

possiede la quota di ½ della piena proprietà del bene pignorato, in comunione  
legale, mentre ai c.f. non è collegato nessun  
immobile;

\*dalle ispezioni ipotecarie effettuate, infine, risultano due formalità (trascrizione atto di  
compravendita e iscrizione mutuo ipotecario) collegate ai c.f.

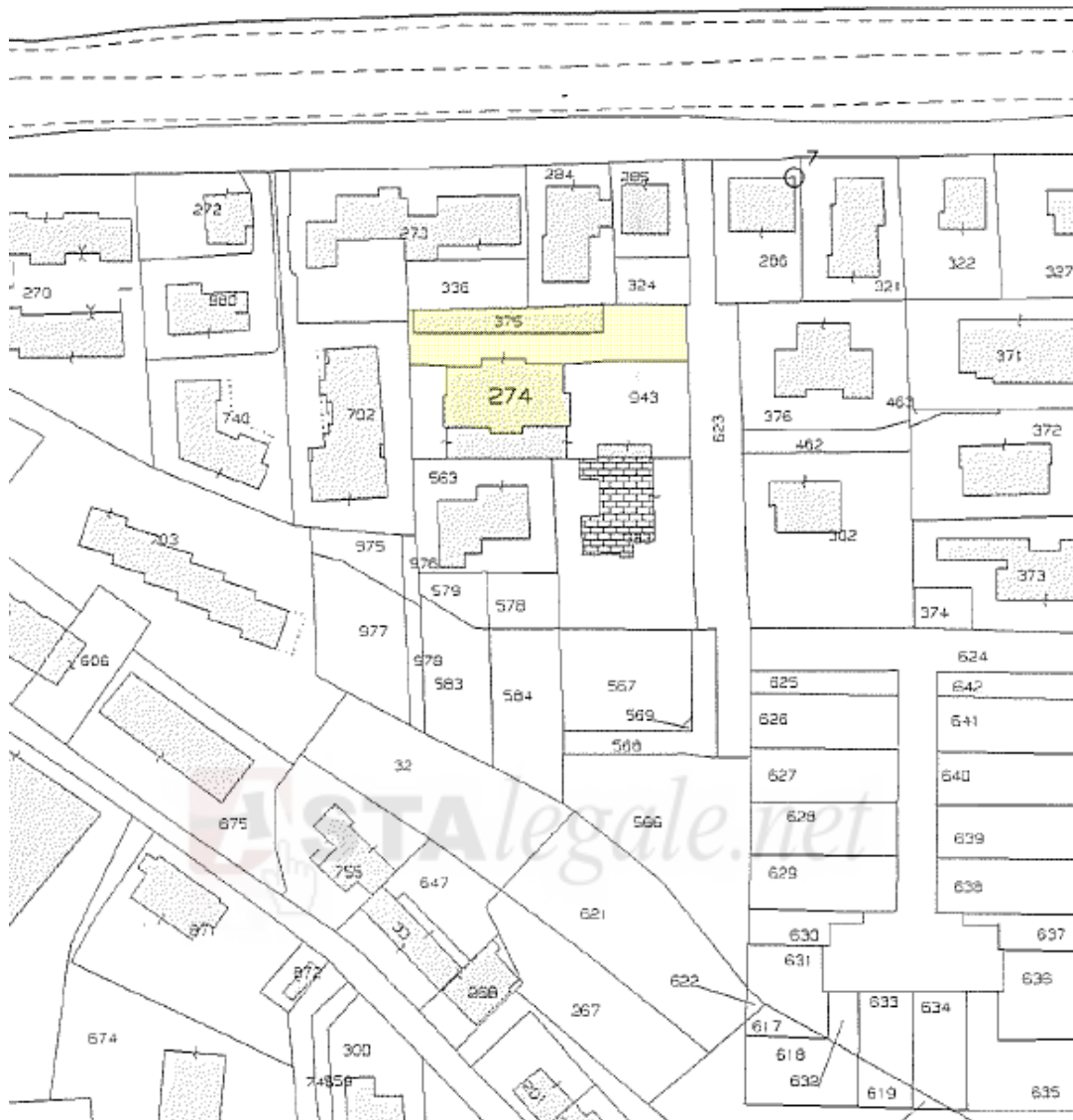
, mentre al c.f. risulta collegata la trascrizione del  
Pignoramento.

Visto quanto sopra si ritiene che i vari c.f. appartengano al medesimo soggetto.

\*\*\*\*\*



#### 4.4 Estratto di mappa catastale



Comune di Sarego

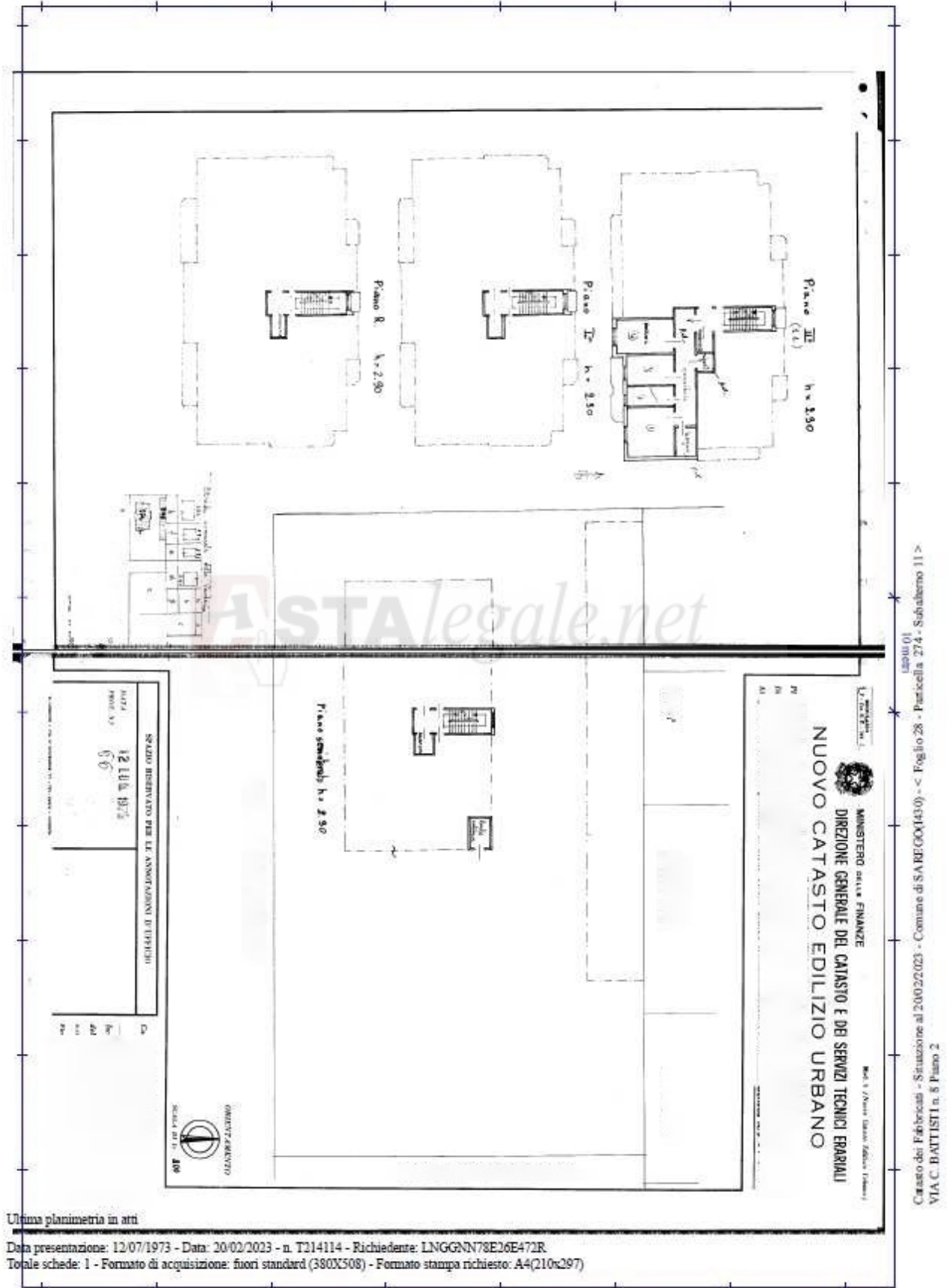
C.T. fg. 28 p.la 274 e 375

Figura 4. Estratto mappa catastale.



### 4.5 Planimetrie catastali

Data presentazione: 12/07/1973 - Data: 20/02/2023 - n. T214114 - Richiedente: LNGGNN78E26E472R



Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 12/07/1973 - Data: 20/02/2023 - n. T214114 - Richiedente: LNGGNN78E26E472R  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (380X508) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Data presentazione: 12/07/1973 - Data: 20/02/2023 - n. T333352 - Richiedente: LNGGNN78E26E472R

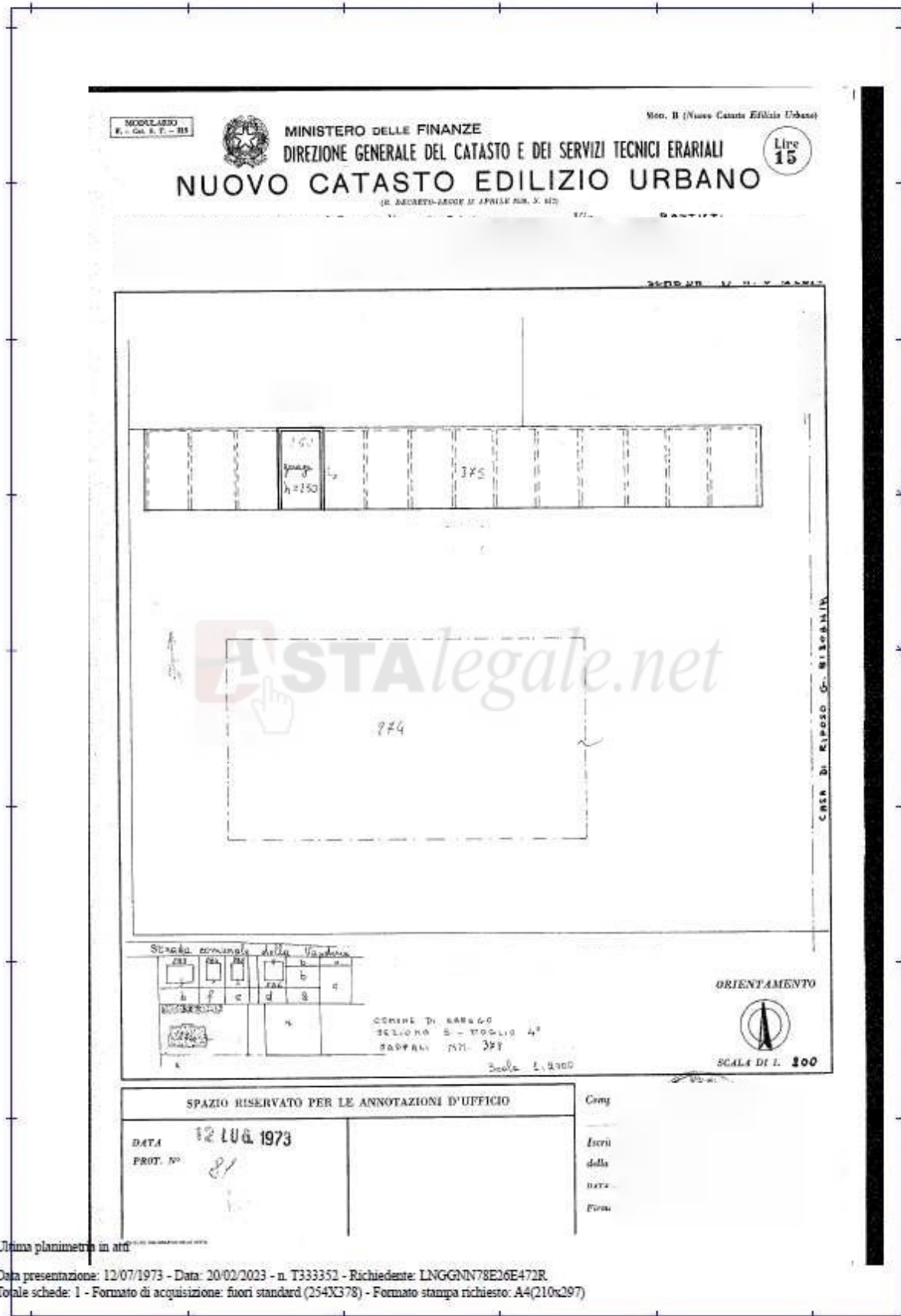


Figura 5. Estratti planimetria catastali

## 5. STATO DI POSSESSO

**Immobile occupato da:** L'immobile pignorato al momento del sopralluogo risultava occupato dall'esecutato sig.

### **Titolo di occupazione**

(sine titolo – senza titolo opponibile alla procedura - ovvero indicare il titolo – es. comodato o locazione o assegnazione coniuge -, affitto d'azienda, ecc., data certa documentata, ammontare eventuale canone, congruità ex art. 2923 co. III c.c. del canone stesso): Atto di compravendita del Notaio B. Itri rep. 106.210 del 30.06.2004, trascritto a Vicenza in data 09.07.2004 ai nn. 17529/11258

### **Verifica congruità canone di locazione.**

*Verifica se il Canone di locazione sia inferiore di 1/3 del valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni, al fine di consentire al Giudice dell'esecuzione, ed all'eventuale aggiudicatario, di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, 3° comma C.C.*

Nessun contratto da verificare

\*\*\*\*\*

## 6. VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE

### 6.1 Vincoli e oneri giuridici

Usufrutto, uso, abitazione: no

Servitù: no.

Vincoli storico-artistici: no

Contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria: no

Prelazione agraria: no

Altri vincoli o oneri: no

\*\*\*\*\*

### 6.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli

#### ISCRIZIONI

##### 1. Nota di Iscrizione R.G. 17530 e R.P. 3837 del 09.07.2004

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del Notaio B. Itri rep. 106211/15033 del 30.06.2004 a favore

contro:

– proprietà

per ½ in regime di comunione dei beni con

– proprietà

per ½ in regime di comunione dei beni con

Comune di Sarego, Catasto Fabbricati, fg. 4

**p.lla 274 sub 11** - cat. A/3, vani 5,5 – Via C. Battisti

**p.lla 375 sub 11** - cat. C/6, mq 13 – Via C. Battisti

\*\*\*\*\*

## **7. PIGNORAMENTI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Data trascrizione del pignoramento della presente procedura: 23.12.2022

### **1. Nota di Trascrizione R.G. 29553 e R.P. 20704 del 23.12.2022**

Atto esecutivo-verbale pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario presso Tribunale di  
Vicenza del 25.11.2022 rep. 5920/2022 a favore di

e contro:

proprietà per ½

proprietà per ½

Comune di Sarego – Catasto Fabbricati – fg 28

p.lla 274 sub 11 - cat. A/3 vani 5,5 – Via C. Battisti n. 8 p. 2

p.lla 375 sub 11 - cat. C/6 mq 13 – Via C. Battisti p. T

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

Nessuno

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

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

### **7.3 Oneri condominiali**

Regolamento condominiale e tabelle millesimali: trattasi di u.i.u. facente parte di un edificio con più unità residenziali che non è costituito come Condominio.

Servitù o altri particolari vincoli condominiali: no

Impianti condominiali ad uso comune: luce parti comuni.

Spese annue di gestione e manutenzione ordinarie: non dichiarate da esecutato in sede di sopralluogo

Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: nessuna

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni: no

Eventuali procedimenti giudiziari in corso: nessuno

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

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

### **7.5 Suolo demaniale**

L'immobile non ricade su suolo demaniale.



\*\*\*\*\*

## 8. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA E STORIA CATASTALE

### 8.1 Atto di provenienza

**Trascrizione a favore R.G. 17529 R.P. 11258 del 09.07.2004**

**Atto tra vivi – Compravendita** del Notaio B. Itri del 30.06.2004 rep. 106210/15032 contro  
e a favore di

**quota 1/1 proprietà**

Comune di Sarego, Sez. E, fg 4

p.lla 274 sub 11, Via C. Battisti n. 8, p. 2, cat. A/3, cl. U, vani 5,5 r. 284,05

p.lla 375 sub 11, Via C. Battisti, p. T, cat. C/6, cl. 1, cons. mq 13, r. 12,09

### 8.2 Elenco precedenti proprietari nel ventennio

Dal 30.06.2004 ad oggi – proprietà esegutati

Precedentemente:

1. per atto di compravendita del Notaio B. Itri del 30/01/2003 rep. 94742/12730 trascritto il 13/02/2003 ai nn. 4069/2836 ciascuno per la quota di  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà;
2. per atto di compravendita-scrittura privata del Notaio B. Itri del 31/03/1992 rep. 15359/1433 trascritto il 22/04/1992 ai n. 6945/5151 per 1/1 della piena proprietà.

### 8.3 Storia catastale

Dati catastali attuali

**Comune di Sarego, Catasto Fabbricati, fg. 28**

**p.lla 274 sub 11** - cat. A/3, cl. U, vani 5,5 sup. cat. 88 mq, r. € 284,05 – Via C. Battisti n. 8 p. 2

**p.lla 375 sub 11** - cat. C/6, cl. 1, mq 13, sup. cat. 13 mq, r. € 12,09 – Via C. Battisti p. T

proprietà

per  $\frac{1}{2}$  in regime di comunione dei beni con

– proprietà per

$\frac{1}{2}$  in regime di comunione dei beni con

Variazioni storiche

Si allegano visure storiche catastali dei beni oggetto di stima

Visura storica per immobile  
Situazione degli atti informatizzati al 17/02/2023

|                      |   |
|----------------------|---|
| Dati della richiesta | Comune di SAREGO (Codice:I430)                              |
| Catasto Fabbricati   | Provincia di VICENZA<br>Foglio: 28 Particella: 274 Sub.: 11 |



Visura storica per immobile  
Situazione degli atti informatizzati al 17/02/2023

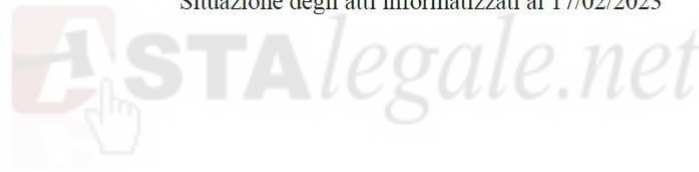
|           |                              |         |        |
|-----------|------------------------------|---------|--------|
| Indirizzo | VIA C. BATTISTI n. 8 Piano 2 | Partita | Mod.58 |
| Notifica  |                              |         |        |

Visura storica per immobile  
Situazione degli atti informatizzati al 17/02/2023

|           |                                  |         |     |        |   |
|-----------|----------------------------------|---------|-----|--------|---|
| Indirizzo | VIA CESARE BATTISTI n. 8 Piano 2 |         |     |        |   |
| Notifica  |                                  | Partita | 514 | Mod.58 | - |

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

Visura storica per immobile  
Situazione degli atti informatizzati al 17/02/2023





Visura storica per immobile  
Situazione degli atti informatizzati al 17/02/2023

Data: 17/02/2023 Ora: 18.41.39  
Visura n.: T455283 Pag: 1

Segue

|                      |   |
|----------------------|---|
| Dati della richiesta | Comune di SAREGO (Codice:I430)                              |
| Catasto Fabbricati   | Provincia di VICENZA<br>Foglio: 28 Particella: 375 Sub.: 11 |



Visura storica per immobile  
Situazione degli atti informatizzati al 17/02/2023

Data: 17/02/2023 Ora: 18.41.39  
Visura n.: T455283 Pag: 2

Segue

|          |  |         |  |        |  |
|----------|--|---------|--|--------|--|
| Notifica |  | Partita |  | Mod.58 |  |
|----------|--|---------|--|--------|--|

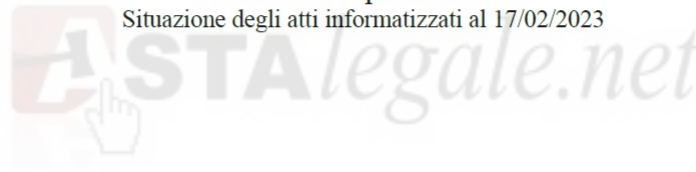


Visura storica per immobile  
Situazione degli atti informatizzati al 17/02/2023

|          |  |         |     |        |   |
|----------|--|---------|-----|--------|---|
| Notifica |  | Partita | 514 | Mod.58 | - |
|----------|--|---------|-----|--------|---|

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

Visura storica per immobile  
Situazione degli atti informatizzati al 17/02/2023



Visura telematica  
Tributi speciali: Euro 0,90  
\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

### Variazioni storiche Catasto Terreni

Le p.lle 274 e 375 risultano censite al Catasto Terreni come enti urbani dall'impianto meccanografico del 31.12.1973.

Di seguito visure catastali



Visura storica per immobile  
Situazione degli atti informatizzati al 31/10/2023

Data: 31/10/2023 Ora: 12.32.14 Segue  
Visura n.: T190932 Pag: 1



Visura storica per immobile  
Situazione degli atti informatizzati al 31/10/2023

Data: 31/10/2023 Ora: 12.32.14 Fine  
Visura n.: T190932 Pag: 2

Visura telematica  
Tributi speciali: Euro 0,90



Visura storica per immobile  
Situazione degli atti informatizzati al 31/10/2023

Data: 31/10/2023 Ora: 12.33.14 Fine  
Visura n.: T191656 Pag: 1

\*\*\*\*\*

## 9. REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

### 9.1 Inquadramento urbanistico intero

È stato acquisito dall'Ufficio Tecnico del Comune di Sarego in data 02.03.2023 il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) per l'immobile in esame.

L'area censita catastalmente al Catasto foglio 28 p.lla 274-375 è classificata nel P.I. seguente modo:

- Zone B: residenziali di completamento edilizio -20, art. 8 NTO;
- Vincolo paesaggistico – corsi d'acqua;
- Piano d'area dei Monti Berici art. 23 NTO;
- Limite elaborati 3 “Zonizzazione – zone significative”;
- Vincolo sismico – zona 3 art. 9

Si rimanda agli allegati per la normativa urbanistica.

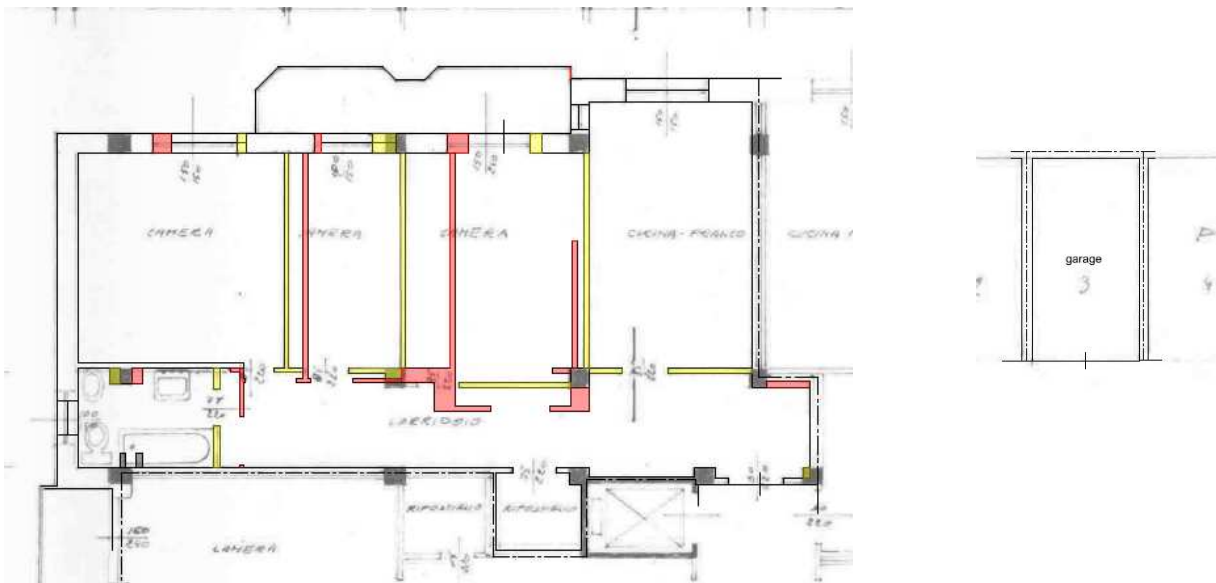
### 9.2 Titoli abilitativi edilizi

Dalle ricerche effettuate c/o l'ufficio tecnico del Comune di Sarego sono state reperite le seguenti pratiche edilizie riferite all'immobile oggetto di perizia:

1. Licenza Edilizia del 15.04.1970 intestata a \_\_\_\_\_ la “Costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione”;
2. Licenza di abitabilità del 30.03.1971 a nome \_\_\_\_\_
3. Autorizzazione n. 6394 del 27.12.1991 a nome \_\_\_\_\_ per “Lavori di manutenzione straordinaria – sostituzione i pianto di riscaldamento”.

### 9.3 Difformità edilizio-urbanistiche

Sono state riscontrate delle difformità tra lo stato di fatto e il progetto approvato, in particolare modifiche della distribuzione interna dell'appartamento al p. 2°, come indicato nelle planimetrie di seguito allegate.



Non in scala

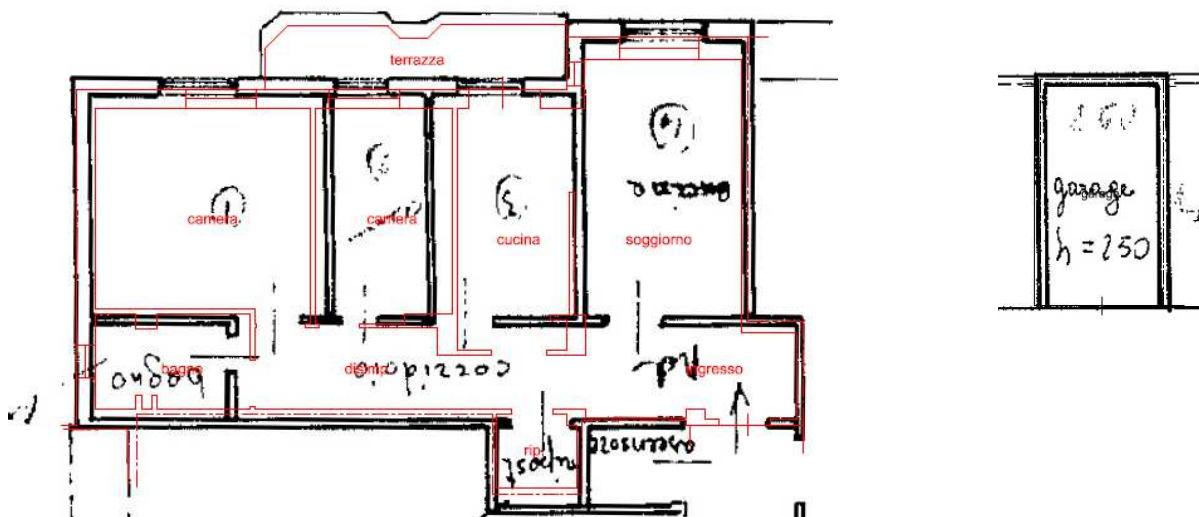
- ROSSO=CONSTRUZIONE
- GIALLO=DEMOLIZIONE

Figura 6. Schema planimetrico stato rilevato

#### 9.4 Difformità catastali

Sono state riscontrate delle difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale depositata come modifiche della distribuzione interna delle stanze e del perimetro esterno dell'appartamento.

Si allega planimetria comparativa.



- ROSSO = stato di fatto rilevato

non in scala

Figura 7. Comparazione planimetrie catastali-stato rilevato



## 9.5 Regolarizzazione edilizio-urbanistica e relativi costi

Le difformità edilizie riscontrate dovranno essere sanate con la presentazione di una Pratica edilizia di Sanatorie “Per modifiche interne e prospettiche” il cui costo, definito al solo fine della presente relazione, si stima a circa € 2.000,00.

## 9.6 Regolarizzazione catastale e relativi costi

Le difformità catastali riscontrate dell’u.i.u. residenziale dovranno essere regolarizzate con la presentazione di una pratica di Variazione catastale il cui costo, indicato al solo fine della presente relazione, si stima a circa € 800,00.

\*\*\*\*\*

## 10. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

### 10.1 Metodo di valutazione

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

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

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

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

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

Il criterio scelto per la misurazione della superficie principale è la superficie esterna lorda (SEL), definita dal “Codice delle valutazioni immobiliari”, III Edizione di Tecnoborsa: “l’area di un

edificio delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento”.

La SEL include:

- Lo spessore dei muri perimetrali liberi, ed un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni ecc.);
- eventuali cabine, centrali termiche, le sale impianti interni e contigui all’edificio.

La SEL non include:

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

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


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


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

Di seguito si riportano le schede di valutazione


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

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

| <b>Comparabile A</b>                  |  |         |             |
|---------------------------------------|--|---------|-------------|
| Descrizione dato                      | compravendita immobile tra privati   |         |             |
| Tipologia                             | appartamento con autorimessa e cantina   |         |             |
| Epoca costruzione/agibilità           | cost. 1976 - abitabilità 1977  |         |             |
| Comune                                | Sarego   |         |             |
| Indirizzo                             | Via Roma n. 36   |         |             |
| Dati catastali                        | f. 23 p.lla 302 sub 12 graf. P.lla 304 sub 12-p.lla 302 sub 3 graf. P.lla 304 sub 3  |         |             |
| Superfici (m <sup>2</sup> )           | Descrizione  | Simbolo | Valore      |
|                                       | superficie principale  | SUP     | 94,00       |
|                                       | superficie balconi/terrazzi  | SUB     | 7,00        |
|                                       | superficie portico/veranda/loggia  | SUO     | 0,00        |
|                                       | superficie soffitta  | SUS     | 0,00        |
|                                       | superficie deposito/cantina/C.T.   | SUC     | 12,00       |
|                                       | superficie autorimessa   | SUA     | 15,00       |
| Area scoperta esclusiva               | superficie esterna esclusiva   | SUE     | 0,00        |
| Servizi igienici                      | numero   | SER     | 1           |
| Box auto                              | numero   | BOX     | 0           |
| Posti auto scoperti                   | numero   | PAS     | 0           |
| Posti auto coperti                    | numero   | PAC     | 0           |
| Stato di manutenzione vani principali | 1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono   | MNP     | 2           |
| Stato di manutenzione vani accessori  | 1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono   | MNA     | 2           |
| Stato di manutenzione impianti        | 1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono   | MNI     | 2           |
| Livello di piano                      | 0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; ...   | LIV     | 2           |
| Impianto condizionamento              | 1=presente; 0=assente  | CON     | 0           |
| Data compravendita                    | data o mese dell'atto notarile   | DAT     | 30/04/2021  |
| Prezzo pattuito                       | valore in atto o riferito dalla fonte  | PRZ     | € 90.000,00 |
| Fonte del dato                        | atto Notaio Ferrara E. rep. 3712   |         |             |
| Foto immobile                         |  |         |             |

| <b>Comparabile B</b>                  |  |         |             |
|---------------------------------------|--|---------|-------------|
| Descrizione dato                      | compravendita immobile tra privati   |         |             |
| Tipologia                             | appartamento con autorimessa   |         |             |
| Epoca costruzione/agibilità           | costruzione 1985 - abitabilità 1986  |         |             |
| Comune                                | Sarego   |         |             |
| Indirizzo                             | Via C. Battisti n. 2B  |         |             |
| Dati catastali                        | f. 28 p.lla 376 sub 20-21  |         |             |
| Superfici (m <sup>2</sup> )           | Descrizione  | Simbolo | Valore      |
|                                       | superficie principale  | SUP     | 88,13       |
|                                       | superficie balconi/terrazzi  | SUB     | 7,53        |
|                                       | superficie portico/veranda/loggia  | SUO     | 0,00        |
|                                       | superficie soffitta  | SUS     | 0,00        |
|                                       | superficie deposito/cantina/C.T.   | SUC     | 0,00        |
|                                       | superficie autorimessa   | SUA     | 24,00       |
| Area scoperta esclusiva               | superficie esterna esclusiva   | SUE     | 0,00        |
| Servizi igienici                      | numero   | SER     | 1           |
| Box auto                              | numero   | BOX     | 0           |
| Posti auto scoperti                   | numero   | PAS     | 0           |
| Posti auto coperti                    | numero   | PAC     | 0           |
| Stato di manutenzione vani principali | 1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono   | MNP     | 2           |
| Stato di manutenzione vani accessori  | 1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono   | MNA     | 2           |
| Stato di manutenzione impianti        | 1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono   | MNI     | 2           |
| Livello di piano                      | 0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; ...   | LIV     | 2           |
| Impianto condizionamento              | 1=presente; 0=assente  | CON     | 0           |
| Data compravendita                    | data o mese dell'atto notarile   | DAT     | 27/10/2022  |
| Prezzo pattuito                       | valore in atto o riferito dalla fonte  | PRZ     | € 89.000,00 |
| Fonte del dato                        | Atto Notaio Itri B. rep. 151503  |         |             |
| Foto immobile                         |  |         |             |



| <b>Comparabile C</b>                  |  |         |              |
|---------------------------------------|--|---------|--------------|
| Descrizione dato                      | compravendita immobile tra privati   |         |              |
| Tipologia                             | appartamento con autorimessa   |         |              |
| Epoca costruzione/agibilità           | costruzione 1974 - abitabilità 2011  |         |              |
| Comune                                | Sarego   |         |              |
| Indirizzo                             | Vicolo delle Rose 1  |         |              |
| Dati catastali                        | f. 27 p.lla 251 sub 9 graffato p.lla 254 sub 9                                       |         |              |
| Superfici (m <sup>2</sup> )           | Descrizione  | Simbolo | Valore       |
|                                       | superficie principale  | SUP     | 99,00        |
|                                       | superficie balconi/terrazzi  | SUB     | 9,00         |
|                                       | superficie portico/veranda/loggia  | SUO     | 0,00         |
|                                       | superficie soffitta  | SUS     | 0,00         |
|                                       | superficie deposito/cantina/C.T.   | SUC     | 0,00         |
|                                       | superficie autorimessa   | SUA     | 16,00        |
| Area scoperta esclusiva               | superficie esterna esclusiva   | SUE     | 0,00         |
| Servizi igienici                      | numero   | SER     | 1            |
| Box auto                              | numero   | BOX     | 0            |
| Posti auto scoperti                   | numero   | PAS     | 0            |
| Posti auto coperti                    | numero   | PAC     | 0            |
| Stato di manutenzione vani principali | 1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono   | MNP     | 3            |
| Stato di manutenzione vani accessori  | 1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono   | MNA     | 2            |
| Stato di manutenzione impianti        | 1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono   | MNI     | 2            |
| Livello di piano                      | 0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; ...   | LIV     | 2            |
| Impianto condizionamento              | 1=presente; 0=assente  | CON     | 0            |
| Data compravendita                    | data o mese dell'atto notarile   | DAT     | 12/04/2022   |
| Prezzo pattuito                       | valore in atto o riferito dalla fonte  | PRZ     | € 100.000,00 |
| Fonte del dato                        | Atto Notaio Zanini R. rep. 1877  |         |              |
| Foto immobile                         |  |         |              |



| Subject                               |  |         |            |
|---------------------------------------|--|---------|------------|
| Descrizione dato                      | immobile oggetto di stima  |         |            |
| Tipologia                             | appartamento con autorimessa   |         |            |
| Epoca costruzione/agibilità           | costruzione 1970 - abitabilità 1971  |         |            |
| Comune                                | Sarego   |         |            |
| Indirizzo                             | Via C. Battisti 4  |         |            |
| Dati catastali                        | f. 4 p.lla 274 sub 11 e p.lla 375 sub 11   |         |            |
| Superfici (m <sup>2</sup> )           | Descrizione  | Simbolo | Valore     |
|                                       | superficie principale  | SUP     | 87,00      |
|                                       | superficie balconi/terrazzi  | SUB     | 7,00       |
|                                       | superficie portico/veranda/loggia  | SUO     | 0,00       |
|                                       | superficie soffitta  | SUS     | 0,00       |
|                                       | superficie deposito/cantina/C.T.   | SUC     | 0,00       |
|                                       | superficie autorimessa   | SUA     | 13,00      |
| Area scoperta esclusiva               | superficie esterna esclusiva   | SUE     | 0,00       |
| Servizi igienici                      | numero   | SER     | 1          |
| Box auto                              | numero   | BOX     | 0          |
| Posti auto scoperti                   | numero   | PAS     | 0          |
| Posti auto coperti                    | numero   | PAC     | 0          |
| Stato di manutenzione vani principali | 1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono   | MNP     | 3          |
| Stato di manutenzione vani accessori  | 1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono   | MNA     | 2          |
| Stato di manutenzione impianti        | 1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono   | MNI     | 2          |
| Livello di piano                      | 0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; ...   | LIV     | 2          |
| Impianto condizionamento              | 1 = presente; 0 = assente  | CON     | 0          |
| Data stima                            | data della stima   | DAT     | 25/10/2023 |
| Prezzo pattuito                       | € in atto  | PRZ     |            |
| Fonte del dato                        | caratteristiche rilevate con sopralluogo presso l'immobile                           |         |            |
| Foto immobile                         |  |         |            |

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

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

| Fase 2.c: rapporti mercantili, altri indici e dati                            |                                |                      |
|---|--------------------------------|----------------------|
| Descrizione indice/dato   | Simbolo                        | Valore               |
| Saggio annuo di svalutazione del prezzo                                       | $i_{DAT}$                      | 1,5%                 |
| Rapporto mercantile balconi/terrazzi  | $r_{SUB} = p(SUB)/p(SUP)$      | 0,40                 |
| Rapporto mercantile porticato/loggia  | $r_{SUO} = p(SUO)/p(SUP)$      | 0,50                 |
| Rapporto mercantile soffitta  | $r_{SUS} = p(SUS)/p(SUP)$      | 0,85                 |
| Rapporto mercantile deposito/cantina/C.T.                                     | $r_{SUC} = p(SUC)/p(SUP)$      | 0,25                 |
| Rapporto mercantile autorimessa   | $r_{SUA} = p(SUA)/p(SUP)$      | 0,75                 |
| Rapporto complementare area edificata   | $r_{SUE} = p(suolo)/p(imm.le)$ | 0,12                 |
| Saggio del livello di piano   | $i_{LIV}$                      | 1,50%                |
| Costi unitari intervento manutenz. vani princ. 1->2, 2->3 (€/m <sup>2</sup> ) | $C_{MNF1}$                     | €/m <sup>2</sup> 150 |
| Costi unitari intervento manutenzione vani princ. 1->3 (€/m <sup>2</sup> )    | $C_{MNF2}$                     | €/m <sup>2</sup> 300 |
| Costi unitari intervento manut. vani access. 1->2, 2->3 (€/m <sup>2</sup> )   | $C_{MNA1}$                     | €/m <sup>2</sup> 100 |
| Costi unitari intervento manutenzione vani access. 1->3 (€/m <sup>2</sup> )   | $C_{MNA2}$                     | €/m <sup>2</sup> 150 |
| Costo di realizzazione di un bagno da 6 m <sup>2</sup> standard               | $C_{SER}$                      | € 10.000             |
| - vetustà media bagno (anni)  | $t_{SER}$                      | 20                   |
| - vita media bagno (anni)   | $v_{SER}$                      | 30                   |
| Costo impianto di condizionamento   | $C_{CON}$                      | € 2.500              |
| Deprezzamento per manutenzione impianti 1->2, 2->3 (€)                        | $D_{MNI1}$                     | €/m <sup>2</sup> 100 |
| Deprezzamento per manutenzione impianti 1->3 (€)                              | $D_{MNI2}$                     | €/m <sup>2</sup> 250 |
| Prezzo medio posto auto scoperto (€)  | $P_{PAS}$                      | € 5.000              |
| Prezzo medio posto auto coperto (€)   | $P_{PAC}$                      | € 10.000             |
| Prezzo medio di un box auto (€)   | $P_{BOX}$                      | € 12.000             |

| Fase 2.b: tabella caratteristiche comparabili e subject                 |               |               |               |            |
|---|---------------|---------------|---------------|------------|
| Caratteristica  | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile C | Subject    |
| Prezzo totale PRZ (€)   | € 90.000,00   | € 89.000,00   | € 100.000,00  | € -        |
| Data DAT (gg/mm/aa)   | 30/04/2021    | 27/10/2022    | 12/04/2022    | 25/10/2023 |
| Superficie principale SUP (m <sup>2</sup> )                             | 94,00         | 88,13         | 99,00         | 87,00      |
| Superficie balconi/terrazzi SUB (m <sup>2</sup> )                       | 7,00          | 7,53          | 9,00          | 7,00       |
| Superficie porticato SUO (m <sup>2</sup> )                              | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00       |
| Superficie cantina SUC (m <sup>2</sup> )                                | 12,00         | 0,00          | 0,00          | 0,00       |
| Superficie soffitta SUS (m <sup>2</sup> )                               | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00       |
| Superficie autorimessa SUA (m <sup>2</sup> )                            | 15,00         | 24,00         | 16,00         | 13,00      |
| Superfici commerciali locali accessori (m <sup>2</sup> ) totale         | 17,05         | 21,01         | 15,60         | 12,55      |
| Superf. comm. SCOM (m <sup>2</sup> ) complessiva (princ.+acc.+sup.est.) | 111,05        | 109,14        | 114,60        | 99,55      |
| Superficie esterna esclusiva SUE (m <sup>2</sup> )                      | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00       |
| Livello di piano LIV (num)  | 2             | 2             | 2             | 2          |
| Numero di servizi igienici SER (num)                                    | 1             | 1             | 1             | 1          |
| Numero posti auto scoperti PAS (num)                                    | 0             | 0             | 0             | 0          |
| Numero posti auto coperti PAC (num)                                     | 0             | 0             | 0             | 0          |
| Numero box auto BOX (num)   | 0             | 0             | 0             | 0          |
| Stato di manutenzione vani princ. MNP (1, 2, 3)                         | 2             | 2             | 3             | 3          |
| Stato di manutenzione vani access. MNA (1, 2, 3)                        | 2             | 2             | 2             | 2          |
| Stato di manutenzione impianti MNI (1, 2, 3)                            | 2             | 2             | 2             | 2          |
| Impianto di condizionamento CON (0=assente 1=presente)                  | 0             | 0             | 0             | 0          |

| Riepilogo valori degli immobili comparabili reperiti | data atto  | prezzo       | sup. comm. | €/m <sup>2</sup> |
|--|------------|--------------|------------|------------------|
| Comparabile A  | 30/04/2021 | € 90.000,00  | 111,05     | € 810,45         |
| Comparabile B  | 27/10/2022 | € 89.000,00  | 109,14     | € 815,45         |
| Comparabile C  | 12/04/2022 | € 100.000,00 | 114,60     | € 872,60         |

## FASE 3: ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

| Descrizione prezzo marginale                      | Simbolo e formulazione                            | Valore                  |
|---|---|-------------------------|
| Prezzo marginale data A (€/mese)                  | $p_A(DAT) = -PRZ_A \times i_{DAT} / 12$           | -€ 112,50               |
| Prezzo marginale data B (€/mese)                  | $p_B(DAT) = -PRZ_B \times i_{DAT} / 12$           | -€ 111,25               |
| Prezzo marginale data C (€/mese)                  | $p_C(DAT) = -PRZ_C \times i_{DAT} / 12$           | -€ 125,00               |
| Prezzo medio comparabile A (€/m <sup>2</sup> )    | $pMED_A = PRZ_A / SCOM_A$                         | € 810,45                |
| Prezzo medio comparabile B (€/m <sup>2</sup> )    | $pMED_B = PRZ_B / SCOM_B$                         | € 815,45                |
| Prezzo medio comparabile C (€/m <sup>2</sup> )    | $pMED_C = PRZ_C / SCOM_C$                         | € 872,60                |
| Prezzo marginale sup. princ. (€/m <sup>2</sup> )  | $p(SUP) = \min(pMED_A; pMED_B; pMED_C)$           | € 810,45                |
| Prezzo marginale sup. balconi                     | $p(SUB) = p(SUP) \times r_{SUB}$                  | € 324,18                |
| Prezzo marginale sup. porticato                   | $p(SUO) = p(SUP) \times r_{SUO}$                  | € 405,22                |
| Prezzo marginale sup. soffitta                    | $p(SUS) = p(SUP) \times r_{SUS}$                  | € 688,88                |
| Prezzo marginale sup. cantina                     | $p(SUC) = p(SUP) \times r_{SUC}$                  | € 202,61                |
| Prezzo marginale sup. autorimessa                 | $p(SUA) = p(SUP) \times r_{SUA}$                  | € 607,83                |
| Prezzo marginale sup. area esterna                | $p(SUE) = p(SUP) \times r_{SUE}$                  | € 97,25                 |
| Prezzo marginale sup. area esterna                | $p_A(SUE) = PRZ_A \times r_{SUE} / SUE_A$         | € -                     |
| Prezzo marginale sup. area esterna                | $p_B(SUE) = PRZ_B \times r_{SUE} / SUE_B$         | € -                     |
| Prezzo marginale sup. area esterna                | $p_C(SUE) = PRZ_C \times r_{SUE} / SUE_C$         | € -                     |
| Prezzo marginale livello piano A                  | $p_A(LIV) = PRZ_A \times i_{LIV}$                 | € 1.350,00              |
| Prezzo marginale livello piano B                  | $p_B(LIV) = PRZ_B \times i_{LIV}$                 | € 1.335,00              |
| Prezzo marginale livello piano C                  | $p_C(LIV) = PRZ_C \times i_{LIV}$                 | € 1.500,00              |
| Prezzo marginale bagno                            | $p(SER) = C_{SER} \times (1 - t_{SER} / v_{SER})$ | € 3.333,33              |
| Prezzo marginale posto auto scoperto              | $p(PAS) = P_{PAS}$                                | € 5.000,00              |
| Prezzo marginale posto auto coperto               | $p(PAC) = P_{PAC}$                                | € 10.000,00             |
| Prezzo marginale box auto                         | $p(BOX) = P_{BOX}$                                | € 12.000,00             |
| Prezzo marg. stato manut. vani princ. 1->2, 2->3  | $p(MNP1) = C_{MNP1}$                              | €/m <sup>2</sup> 150,00 |
| Prezzo marg. stato manut. vani princ. 1->3        | $p(MNP2) = C_{MNP2}$                              | €/m <sup>2</sup> 300,00 |
| Prezzo marg. stato manut. vani access. 1->2, 2->3 | $p(MNA1) = C_{MNA1}$                              | €/m <sup>2</sup> 100,00 |
| Prezzo marg. stato manut. vani access. 1->3       | $p(MNA2) = C_{MNA2}$                              | €/m <sup>2</sup> 150,00 |
| Prezzo marginale manut. imp. 1->2, 2->3           | $p(MNI1) = C_{MNI1}$                              | €/m <sup>2</sup> 100,00 |
| Prezzo marginale manut. imp. 1->3                 | $p(MNI2) = C_{MNI2}$                              | €/m <sup>2</sup> 250,00 |
| Prezzo marginale impianto condizionamento         | $p(CON) = C_{CON}$                                | € 2.500,00              |



## FASE 4: TABELLA DI VALUTAZIONE ED AGGIUSTAMENTI

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

| Fase 4.a: tabella di valutazione ed aggiustamenti dei valori |               |             |               |             |               |              |
|--|---------------|-------------|---------------|-------------|---------------|--------------|
| Caratteristica   | Comparabile A |             | Comparabile B |             | Comparabile C |              |
|  | Delta         | Adjust      | Delta         | Adjust      | Delta         | Adjust       |
| Prezzo totale PRZ  |               | € 90.000,00 |               | € 89.000,00 |               | € 100.000,00 |
| Data compravendita DAT (mesi)                                | 30,27         | -€ 3.405,00 | 12,10         | -€ 1.346,13 | 18,70         | -€ 2.337,50  |
| Superficie principale SUP                                    | -7,00         | -€ 5.673,12 | -1,13         | -€ 915,80   | -12,00        | -€ 9.725,35  |
| Superficie balconi SUB                                       | 0,00          | € -         | -0,53         | -€ 171,81   | -2,00         | -€ 648,36    |
| Superficie porticato SUO                                     | 0,00          | € -         | 0,00          | € -         | 0,00          | € -          |
| Superficie soffitta SUS                                      | 0,00          | € -         | 0,00          | € -         | 0,00          | € -          |
| Superficie cantina SUC                                       | -12,00        | -€ 2.431,34 | 0,00          | € -         | 0,00          | € -          |
| Superficie autorimessa SUA                                   | -2,00         | -€ 1.215,67 | -11,00        | -€ 6.686,18 | -3,00         | -€ 1.823,50  |
| Superficie area esterna SUE                                  | 0,00          | € -         | 0,00          | € -         | 0,00          | € -          |
| Livello di piano LIV   | 0             | € -         | 0             | € -         | 0             | € -          |
| Numero di bagni SER  | 0             | € -         | 0             | € -         | 0             | € -          |
| Numero posti auto scoperti PAS                               | 0             | € -         | 0             | € -         | 0             | € -          |
| Numero posti auto coperti PAC                                | 0             | € -         | 0             | € -         | 0             | € -          |
| Numero box o garage BOX                                      | 0             | € -         | 0             | € -         | 0             | € -          |
| Stato di manutenz. vani princ. MNP                           | 1             | € 14.100,00 | 1             | € 13.219,50 | 0             | € -          |
| Stato di manutenz. vani access. MNA                          | 0             | € -         | 0             | € -         | 0             | € -          |
| Stato di manutenz. impianti MNI                              | 0             | € -         | 0             | € -         | 0             | € -          |
| Impianto di condizionamento CON                              | 0             | € -         | 0             | € -         | 0             | € -          |
| <b>Prezzo corretto</b>                                       |               | € 91.374,87 |               | € 93.099,58 |               | € 85.465,29  |

| Fase 4.b: verifica attendibilità del valore di stima           |  |      |            |
|--|--|------|------------|
| Calcolo divergenza percentuale assoluta dei prezzi corretti d% |  |      |            |
| Divergenza assoluta con tre unità:                             | $d\% = (P_{max} - P_{min}) / P_{min} \times 100$ | 8,9% | minore 10% |
| Divergenza assoluta con due unità:                             | $d\% = (P_{max} - P_{min}) / P_{min} \times 100$ | 1,9% | minore 10% |

| Fase 4.c: stima del valore di mercato del subject   |   |
|---|---|
| Il valore di mercato dell'immobile da valutare è calcolato come la media dei prezzi corretti con $d_{min}$ e $< 10\%$ |   |
| Valore di stima del subject:  | $V_{subject} = \sum Pi / n$ € 92.237,23 |
| Dove Pi sono i prezzi corretti dei comparabili con divergenza minore del 10% ed n è il loro numero (2 o 3)            |   |
| <b>Valore di stima del subject arrotondato</b>  | <b>€ 92.000,00</b>                      |

**Valore di mercato ordinario**

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

| Fase 4.d: calcolo superficie commerciale e valori singole unità imm.ri del subject |                        |                     |                          |                                  |                    |
|--|------------------------|---------------------|--------------------------|----------------------------------|--------------------|
| Descrizione  | Sup. (m <sup>2</sup> ) | rapporto mercantile | S.L.C. (m <sup>2</sup> ) | Valore unit. (€/m <sup>2</sup> ) | Valore arrotondato |
| Abitazione   | 87,00                  | 1,00                | 87,00                    | € 924,16                         | € 80.400,00        |
| Balconi/terrazzi   | 7,00                   | 0,40                | 2,80                     | € 924,16                         | € 2.600,00         |
| Porticato/logge  | 0,00                   | 0,00                | 0,00                     | € -                              | € -                |
| Cantina/deposito/C.T.  | 0,00                   | 0,00                | 0,00                     | € -                              | € -                |
| Soffitta   | 0,00                   | 0,00                | 0,00                     | € -                              | € -                |
| <b>Totale alloggio</b>   | <b>94,00</b>           |                     | <b>89,80</b>             |                                  | <b>€ 83.000,00</b> |
| Area scoperta  | 0,00                   | 0,00                | 0,00                     | € -                              | € -                |
| Autorimessa  | 13,00                  | 0,75                | 9,75                     | € 924,16                         | € 9.000,00         |
| <b>Totale complessivo</b>  |                        |                     | <b>99,55</b>             | <b>Totale Valore</b>             | <b>€ 92.000,00</b> |

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

Valore di libero mercato ordinario - OMV (Open Market Value): € 92.000,00

Superficie Lorda Commerciale: 99,55 mq

Valore unitario €/m<sup>2</sup> (arrotondato): € 924,00

### 10.3 Adeguamenti e correzioni della stima<sup>2</sup>

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

1. costi per la regolarizzazione catastale: € 800,00 da detrarre da prezzo base asta
2. costi per la regolarizzazione edilizia: € 2.000,00 da detrarre da prezzo base asta

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

Inoltre, considerato:

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

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

### 10.4 Calcolo del valore a base d'asta

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



| Descrizione  | Valore             |
|--|--------------------|
| Valore Complessivo di mercato quota 1/1 p.p.                   | € 92.000,00        |
| oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica                 | -€ 2.000,00        |
| oneri di regolarizzazione catastale                            | -€ 800,00          |
| stato manutenzione ed uso (già considerati nella stima)        | € -                |
| stato di possesso (nessuna situazione opponibile)              | € -                |
| vincoli ed oneri giuridici non eliminabili con procedura       | € -                |
| spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio (indicative) | € -                |
| Altre aggiunte/detrazioni                                      | € -                |
| Totale Valore  | € 89.200,00        |
| mancanza di garanzia per vizi (min 15% a 30% max)              | -15% -€ 13.380,00  |
| valore a base d'asta quota 1/1 p.p.                            | € 75.820,00        |
| <b>Totale valore a base d'asta quota 1/1 p.p. (arrotond.)</b>  | <b>€ 76.000,00</b> |

**Valore di vendita forzata proposto: € 76.000,00**

Superficie Lorda Commerciale S.L.C.: 99,55 mq

Valore unitario €/m<sup>2</sup> vendita forzata proposto (arrotondato): €/m<sup>2</sup> 764,00

### 10.5 Confronto con trasferimenti pregressi

Nell'Atto di Compravendita del 30.06.2004 all'appartamento con autorimessa è stato dato un valore di € 35.000,00.

### 10.6 Dati delle aggiudicazioni Aste ultimi anni

Relativamente alla richiesta del quesito attinente alla ricerca dei dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni nella zona ove sono ubicati i beni da stimare, sulla base dei dati resi disponibili da Astalegale S.p.A., depurati degli immobili non aggiudicati o non pertinenti, si deduce quanto segue: con riferimento alle aggiudicazioni di immobili simili a quello stimato si sono riscontrate n. 5 vendite all'asta, effettuate negli anni 2017-2018-2019, con dati esaustivi, relative a Procedure degli anni 2009-2012-2013-2015, aggiudicate mediamente al 4° esperimento d'asta, ad un prezzo medio di aggiudicazione di € 300,84 €/mq (a fronte di un valore medio di perizia € 692,78 €/mq).

Si rimanda agli allegati per maggiori dettagli.

\*\*\*\*\*

## 11. DIVISIBILITA', LOTTI, VENDIBILITA'

### 11.1 Giudizio di comoda divisibilità

Immobili non sono comodamente divisibili.

### 11.2 Lotti

Lotto Unico.

### 11.3 Giudizio di vendibilità

L'immobile, considerato il contesto urbano, le dimensioni e lo stato di manutenzione, ha una discreta possibilità di vendita.

#### 11.4 Forme di pubblicità

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

\*\*\*\*\*

#### 12. RESIDENZA, STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

Dai certificati rilasciati ed allegati alla presente risulta quanto segue:

##### 12.1 Residenza esecutato

##### 12.2 Stato civile e regime patrimoniale alla data del pignoramento



#### 13. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna

\*\*\*\*\*

Bassano del Grappa, 03.11.2023

L'esperto stimatore  
Arch. Emanuela Sbrissa  
(firmato digitalmente)

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

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

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

\*\*\*\*\*

#### **14. ELENCO ALLEGATI**

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

\*\*\*\*\*

#### **15. SOMMARIO**

|   |    |
|---|----|
| 1. SCHEDA SINTETICA E INDICE .....                                | 2  |
| 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI .....                             | 3  |
| 3. IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI BENI E DESCRIZIONE IMMOBILI..... | 3  |
| 3.1 Diritto .....   | 3  |
| 3.2 Descrizione sintetica.....                                    | 3  |
| 3.3 Descrizione generale.....                                     | 6  |
| 3.4 Necessità di interventi manutentivi urgenti .....             | 10 |
| 3.5 Certificazione energetica .....                               | 10 |

|      |   |    |
|------|---|----|
| 3.6  | Tabella superfici con rapporti mercantili e calcolo superficie commerciale .....      | 10 |
| 4.   | DESCRIZIONE CATASTALE .....   | 11 |
| 4.1  | Dati catastali attuali .....  | 11 |
| 4.2  | Confini.....  | 11 |
| 4.3  | Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....                                   | 11 |
| 4.4  | Estratto di mappa catastale .....   | 12 |
| 4.5  | Planimetrie catastali.....  | 13 |
| 5.   | STATO DI POSSESSO .....   | 15 |
| 6.   | VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE.....  | 15 |
| 6.1  | Vincoli e oneri giuridici.....  | 15 |
| 6.2  | Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli.....                           | 15 |
| 7.   | PIGNORAMENTI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI .....                              | 16 |
| 7.1  | Vincoli e oneri di altro tipo (usi civici, livelli, ecc.).....                        | 16 |
| 7.2  | Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura ..... | 16 |
| 7.3  | Oneri condominiali .....  | 16 |
| 7.4  | Vincoli e oneri giuridici che rimarranno a carico dell'acquirente.....                | 16 |
| 7.5  | Suolo demaniale .....   | 16 |
| 8.   | RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA E STORIA CATASTALE.....                             | 17 |
| 8.1  | Atto di provenienza .....   | 17 |
| 8.2  | Elenco precedenti proprietari nel ventennio .....                                     | 17 |
| 8.3  | Storia catastale.....   | 17 |
| 9.   | REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE .....                                     | 23 |
| 9.1  | Inquadramento urbanistico intero .....  | 23 |
| 9.2  | Titoli abilitativi edilizi .....  | 23 |
| 9.3  | Difformità edilizio-urbanistiche .....  | 23 |
| 9.4  | Difformità catastali .....  | 24 |
| 9.5  | Regolarizzazione edilizio-urbanistica e relativi costi .....                          | 25 |
| 9.6  | Regolarizzazione catastale e relativi costi .....                                     | 25 |
| 10.  | VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI .....  | 25 |
| 10.1 | Metodo di valutazione .....   | 25 |
| 10.2 | Stima del valore di mercato con il metodo IVS-MCA.....                                | 26 |

|      |   |    |
|------|---|----|
| 10.3 | Adeguamenti e correzioni della stima .....                          | 34 |
| 10.4 | Calcolo del valore a base d'asta .....                              | 34 |
| 10.5 | Confronto con trasferimenti pregressi .....                         | 35 |
| 10.6 | Dati delle aggiudicazioni Aste ultimi anni.....                     | 35 |
| 11.  | DIVISIBILITA', LOTTI, VENDIBILITA' .....                            | 35 |
| 11.1 | Giudizio di comoda divisibilità .....                               | 35 |
| 11.2 | Lotti .....   | 35 |
| 11.3 | Giudizio di vendibilità .....                                       | 35 |
| 11.4 | Forme di pubblicità.....  | 36 |
| 12.  | RESIDENZA, STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO.....        | 36 |
| 12.1 | Residenza esecutato.....  | 36 |
| 12.2 | Stato civile e regime patrimoniale alla data del pignoramento ..... | 36 |
| 13.  | OSSERVAZIONI FINALI .....   | 36 |
| 14.  | ELENCO ALLEGATI.....  | 37 |
| 15.  | SOMMARIO .....  | 37 |

