

Comune di MONTECCHIO MAGGIORE

Viale Della Stazione n. 41 int. 4

22 Dicembre 2022

R.G.E. 65/2022

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE



**TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA**

**SEZIONE: Esecuzioni Immobiliari**

**LOTTO UNICO**

**Procedura Esecutiva Imm. n. 65/2022 R.G.**

**G.E. Dott.ssa Pantano Sonia**

**SISTEMIA S.p.A. procuratrice di AMCO- ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**

**contro**

**XXXXXX**

**CUSTODE GIUDIZIARIO: IVG di Vicenza**

IL TECNICO: geom. Antonella Di Nuovo Via A. Ferrarin, 2 CREAZZO (VI)

C.F. DNVNNL67E46L840D – P.IVA 02206020246

Tel. 0444.349384 cell. 347.4089137

e.mail: [studiotecnico@dinuovo.com](mailto:studiotecnico@dinuovo.com) - pec: [antonella.dinuovo@geopec.it](mailto:antonella.dinuovo@geopec.it)

**SCHEMA SINTETICA E INDICE**

**Procedura** es.imm. n. 65/2022 R.G.

**Giudice** dott.ssa PANTANO SONIA

**Udienza** ex art. 569 c.p.c. del 24/01/2023

**Esperto** geom. ANTONELLA DI NUOVO

**Diritto pignorato** (cfr pag. 5): piena proprietà.

**Tipologia bene** (cfr pag. 6): appartamento posto al piano secondo.

**Ubicazione** (cfr pag. 6): Montecchio Maggiore (VI), viale Della Stazione n. 41 int. 4.

**Dati Catastali** attuali (cfr pag. 12):

**CF** Comune di MONTECCHIO MAGGIORE Foglio 10

- particella n. **349 sub 7**, Cat. A/3, Cl. 2, vani 5, R.C. € 413,17 Viale Della Stazione n. 41, piano 2.

**Metri quadri** (cfr pag. 11): **commerciale** è pari a **115,72 mq**

**Stato** (cfr pag. 8): insufficiente

**Situazione urbanistico/edilizia** (cfr pag. 17-23): parziali difformità.

**Valore di mercato**, OMV (cfr pag. 30): € 63.708,76

**Date/valori comparabili reperiti** (cfr. allegati): comp. A 2021 (euro 65.000,00), comp. B 2022 (euro 93.400,00), comp. C 2022 (euro 65.000,00), comp. D 2022 (euro 62.100,00), comp. E 2021 (euro 90.000,00).

**Valori medi aggiudicazioni precedenti** (cfr pag. 32): in base ai dati forniti da Astalegale anno 2021 prezzo medio € 84.083,50 con una media di 1,54 aste.

**Valore di vendita forzata proposto** (cfr pag. 31): € 45.000,00.

**Valore mutuo/sentenza** (cfr pag. 24): € 152.000,00 totale ipoteca pari a € 304.000,00.

**Vendibilità/appetibilità** (cfr pag. 32): non sufficiente.

**Possibili interessati**: privati, famiglie della zona.

**Iniziativa di vendita** (cfr pag. 32): pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche, pubblicazione su siti internet [www.tribunale.vicenza.giustizia.it](http://www.tribunale.vicenza.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), gestiti rispettivamente da AstaLegale e da Immobiliare.it. Pubblicazione per estratto su il "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA";

**Occupazione** (cfr pag. 23): l'immobile è occupato dall'esecutato, familiari e altre persone.

**Titolo di occupazione** (cfr pag. 23): proprietà.

**Problemi particolari - informazioni utili – criticità** (cfr pag. 15 e 23): vi sono delle difformità che necessitano di essere regolarizzate tramite la presentazione di denuncia di variazione catastale per un costo stimato di € 1.000,00. La costruzione dell'edificio è avvenuta in parziale difformità alla Concessione Edilizia; le difformità edilizie sono parzialmente sanabili per un costo stimato in € 5.000,00; le difformità di sagoma sono ricomprese nell'abbattimento del 20%.

INDICE:

Cap. 1	Svolgimento delle operazioni	pag. 4
Cap. 2	Identificazione diritti e beni oggetto del pignoramento	pag. 5
Cap. 3	Descrizione dei beni che compongono il lotto	pag. 6
Cap. 4	Identificazione catastale e storia catastale	pag. 12
Cap. 5	Ricostruzione atti di provenienza al ventennio	pag. 16
Cap. 6	Regolarità edilizia ed urbanistica	pag. 17
Cap. 7	Stato di possesso / occupazione	pag. 23
Cap. 8	Vincoli ed oneri gravanti sul bene	pag. 24
Cap. 9	Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli	pag. 24
Cap. 10	Valutazione e stima dell'immobile	pag. 25
Cap. 11	Lotti	pag. 33
Cap. 12	Comoda divisibilità	pag. 33

ELENCO ALLEGATI:

1. Sovrapposizione ortofoto con estratto di mappa
2. Planimetria catastale
3. Visure catastali storiche
4. Estratto di mappa catastale
5. Planimetria stato rilevato
6. Sovrapposizione catastale
7. Sovrapposizione tav. progetto con stato rilevato
8. Atto compravendita del 30-06-2006
9. Certificati di residenza storico e stato di famiglia
10. CDU
11. Ispezioni ipotecarie
12. Attestato Prestazione Energetica
13. MCA
14. Documentazione fotografica
15. Invio raccomandata perizia esecutato
16. Titoli edilizi

**CAP. 1 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI**

In data **03/05/2022** la sottoscritta geom. Antonella Di Nuovo con giuramento in forma digitale accettava l'incarico di procedere alla valutazione del compendio, impegnandosi a rispondere al quesito e a depositare la relazione entro 30 giorni prima dell'udienza, fissata dal G.E. per il 22/11/2022 e successiva richiesta di proroga concessa, con fissazione nuova udienza il 24/01/203.

In data **11/07/2022** veniva depositata tramite PTC la Check List, a seguito di verifica assieme con il Custode Giudiziario Avv. Elisa Tagliaro della completezza della documentazione.

Il sopralluogo, a seguito di ricognizione del custode veniva fissato per il **13/06/2022**; in tale data si eseguiva sopralluogo alla presenza del custode giudiziario IVG di Vicenza e dell'esecutato. Durante il controllo è stato effettuato il rilievo dell'appartamento e la verifica della caldaia.

In data 30/11/2022 è stato redatto dal termotecnico incaricato, il Libretto di impianto, già presente ma non compilato.

In assolvimento all'incarico sono state eseguite le seguenti verifiche presso i competenti Uffici:

- le richieste di CDU e dell'accesso atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Montecchio Maggiore sono state inoltrate in data **10/10/2022**;
- e successivo appuntamento con il responsabile dell'ufficio in data **02/12/2022**;
- la regolarità catastale è stata verificata mediante l'acquisizione della mappa catastale e delle visure storiche il **17/05/2022**, tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza - Servizi catastali.
- l'acquisizione delle planimetrie il **17/05/2022**, tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza - Servizi catastali.
- la ricerca della copia dell'atto notarile di provenienza in capo al debitore XXXXXX è stata reperita presso il Notaio Muraro Giovanni di Vicenza in data **12/07/2022**;
- **il 29/11/2022** è stata effettuata l'ispezione ipotecaria presso la Conservatoria dei registri immobiliari sul nominativo del debitore e sull'immobile, tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate, per la verifica delle trascrizioni pregiudizievoli;
- la ricerca catastale dei subalterni confinanti con l'unità immobiliare pignorata è stata effettuata tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate;
- i certificati di residenza storici, lo stato di famiglia e l'estratto di matrimonio dell'esecutato, sono stati richiesti all'Ufficio Anagrafe e Stato Civile di Montecchio Maggiore in data **17/05/2022**;
- la ricerca di recenti compravendite di beni simili per la stima con il metodo del confronto di mercato (MCA) è stata effettuata tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate.



**CAP. 2 IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**

**Diritto:**

Il pignoramento colpisce la quota di 1/1 per il diritto di **piena proprietà** in capo al signor - XXXXXX nato a XXXX (Bangladesh) il XXXXX C.F. XXXXXXXX

Dati catastali indicati nel pignoramento:

Catasto Fabbricati Comune di Montecchio Maggiore (VI) Foglio 10

- particella 349 sub 7 cat. A/3 vani 5 Viale della Stazione n. 41, Piano 2.

Ubicazione: trattasi di appartamento sito al piano secondo, in contesto condominiale in zona semiperiferica del comune di Montecchio Maggiore, in località Alte Ceccato; l'appartamento è ubicato sopra l'ex cinema Astra della zona.

Contesto:

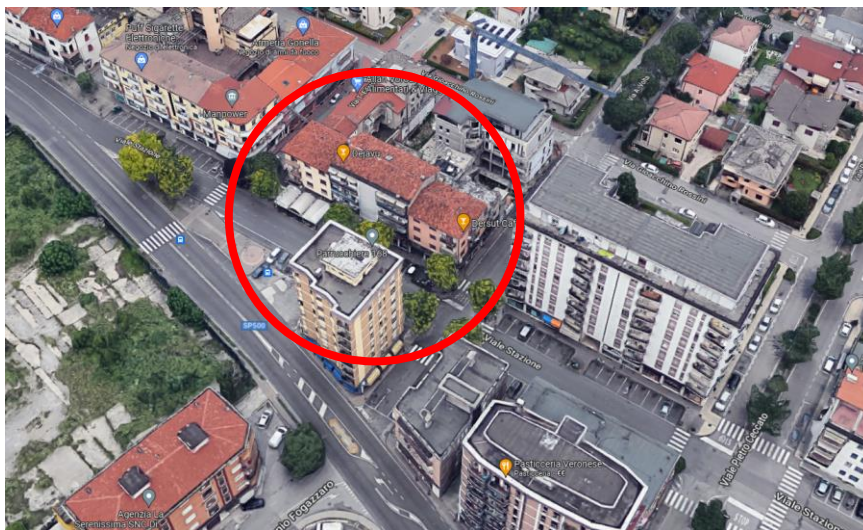
Il comune di Montecchio Maggiore si colloca ad ovest di Vicenza nel confluire della valle del Chiampo e dell'Agno.

Caratteristiche della zona: tessuto residenziale consolidato, con buona dotazione di servizi pubblici, nelle vicinanze al centro storico del paese: Via Roma, dove si trova il Municipio, dista circa 3 Km. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Nel raggio di pochi km si trovano tutti i principali servizi, quali negozi al dettaglio, supermercati, farmacia, scuole medie e materne, ufficio postale, luoghi di svago; l'ospedale si trova a circa 3 km di distanza.

*Caratteristiche delle zone limitrofe:* zone residenziali, zone produttive-industriali.

*Collegamenti pubblici (km):* stazione autobus linea 13 Km circa Montecchio M. - Vicenza, autostrada A4 casello di Montecchio (3)

Estratto foto aerea





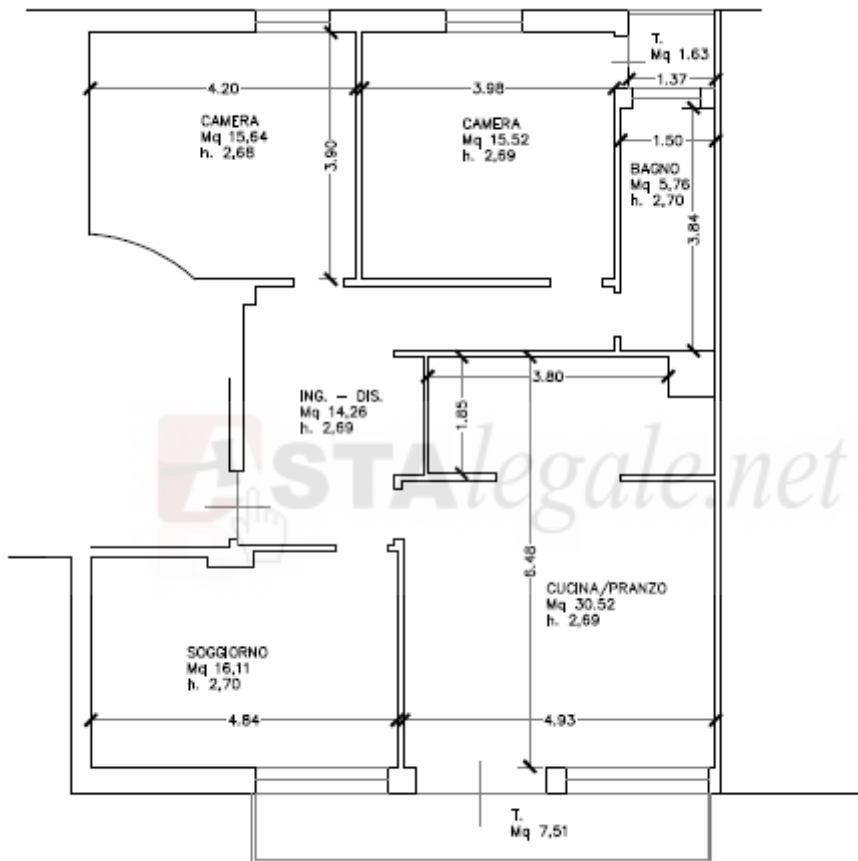
**A. ABITAZIONE (m. 349 sub 7):**

Composto da:

- Piano secondo: ingresso, soggiorno, ampia cucina con zona pranzo, piccolo disimpegno che collega la zona giorno con la zona notte, due camere, un bagno finestrato, una terrazza e una loggia;
- Altezze interne m. 2,68/2,70.

L'appartamento sviluppa una **superficie esterna lorda (SEL)** complessiva di mq 111,60 + n. 1 terrazza di mq 7,51 e 1 loggia di mq 1,63.

**Stato rilevato appartamento piano secondo**



L'appartamento ha affaccio su due lati con esposizione verso Sud- Ovest della zona giorno e Nord- Est delle camere e del bagno.

I componenti e le finiture interne sono di qualità scadente e l'appartamento presenta numerose infiltrazioni da soffitto sia nelle camere che nel bagno; le pareti, sia esterne che interne presentano notevoli fenomeni di muffa diffusa e notevoli distacchi di colore; tale fenomeno è visibile anche nelle pareti che nel soffitto della loggia coperta lato nord; il terrazzo posto in zona sud-ovest presenta dei crepi a pavimento; i tamponamenti delle finestre, che si affacciano sul medesimo, sono in tavolato di legno. In particolare, le infiltrazioni accertate nel bagno e nelle pareti esterne della loggia devono essere oggetto di verifica sia in ambito sia condominiale che con i proprietari del piano soprastante l'unità oggetto di perizia.



Gli impianti elettrico, idrico-sanitario e termico, sono funzionanti, senza dichiarazione di conformità.

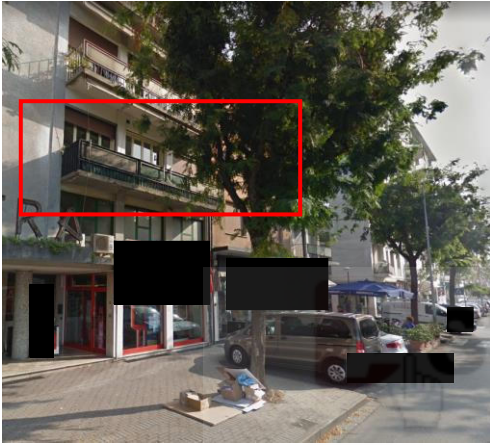
L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia, installata nel 2006 e posta all'interno nella cucina, alimentato a gas con distribuzione a termosifoni a parete.

In particolare, le finiture interne dei pavimenti della zona giorno sono in piastrelle di marmo tipo "palladiana", mentre le camere presentano una pavimentazione in parquet di legno in cattivo stato di manutenzione; il bagno ha pavimenti e rivestimenti in ceramica. Le porte interne sono in legno e i serramenti esterni sono in legno e vetro singolo in cattivo stato di manutenzione; le tinte interne sono in tempera colorata, a tratti distaccata, con notevole presenza di muffa.

Tali vizi, di entità considerevole, e altri eventualmente non visibili, sono da ritenersi compresi nell' abbattimento proposto del 20%.

Lo stato di manutenzione dell'appartamento appare in pessimo stato di manutenzione, pertanto il giudizio è insufficiente.

## FOTO ESTERNI



- fronte strada lato ovest



- fronte strada lato sud



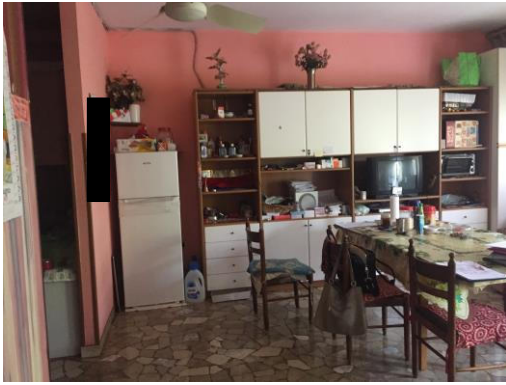
- ingresso pedonale



- retro fabbricato

## FOTO INTERNI





- zona pranzo



- veduta cucina



- cucina



- soggiorno



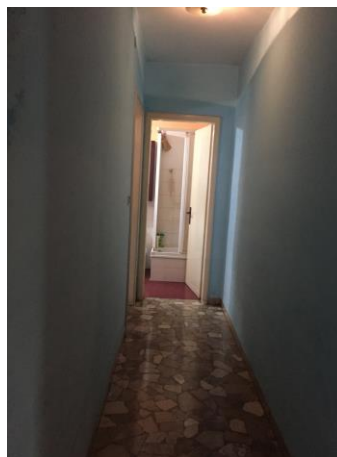
- camera



- veduta camera



- seconda camera



- corridoio



- bagno



- bagno

## ALCUNI VIZI EVIDENZIATI



- infiltrazioni soffitto bagno



- particolare finestra bagno e soffitto



- presenza di infiltrazioni- muffa camera



- presenza di infiltrazioni - muffa camera



presenza di crepo pavimento terrazza



- distacco colore-intonaco loggia

Impianti

*Impianto Gas:* alimentato a metano, conformità non fornita dal comune/proprietario, da controllare ed chiedere nuova certificazione.

*Impianto elettrico:* sottotraccia, conformità: conformità non fornita dal comune/proprietario, da controllare ed eventualmente chiedere nuova certificazione.

*Impianto idrico:* con allacciamento all’acquedotto comunale, conformità: non fornita dal comune/proprietario, da controllare ed eventualmente chiedere nuova certificazione.

*Impianto termico:* autonomo con caldaia a gas collocata nella cucina al piano secondo per la produzione di acqua calda e riscaldamento ambienti; corpi scaldanti radiatori a parete; dalla verifica del libretto di impianto fornito dall’esecutato, risulta che la caldaia è stata sostituita nel 2006; non è stata reperita la certificazione di tale intervento.

**Tabella superfici**

**Superfici Immobili**

<b>Calcolo superficie commerciale</b>				
Destinazione	Superficie lorda	coeff.	Superficie commerciale	Esposizione
<b>Piano secondo</b>				
Appartamento	111,60	1,00	111,60	E -O
Terrazze	13,72	0,30	4,12	E -S
Autorimessa	0,00	0,50	0,00	
<b>TOTALE</b>	<b>125,32</b>		<b>115,72</b>	

**Certificazione energetica:**

Nella documentazione agli atti consultata presso l'ufficio tecnico comunale non è presente l'Attestato di Prestazione Energetica (APE), né è stato fornito dai debitori. La sottoscritta ha fatto redigere l'APE, codice identificativo 118299/2022, valido fino al 13/12/2032. **La classe energetica risultante è la "F".**



**CAP. 4 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E STORIA CATASTALE**

**Dati catastali attuali:**

Catasto Fabbricati Comune di MONTECCHIO MAGGIORE Foglio 10

- 1) particella n. **349 sub 7** - Cat. A/3, Cl. 2, vani 5, Rendita Euro 413,17 Viale Della Stazione n. 41 piano 2;

Catasto Terreni Comune di MONTECCHIO MAGGIORE Foglio 10

- particella n. **349** ente urbano superficie 1.040 mq

Intestazione catastale Sub. 7:

XXXXX nato in XXXXX il XXXXX C.F. XXXXXXXX  
 proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

**Variazioni storiche** (nel ventennio):

Per il terreno sul quale il fabbricato è stato edificato:

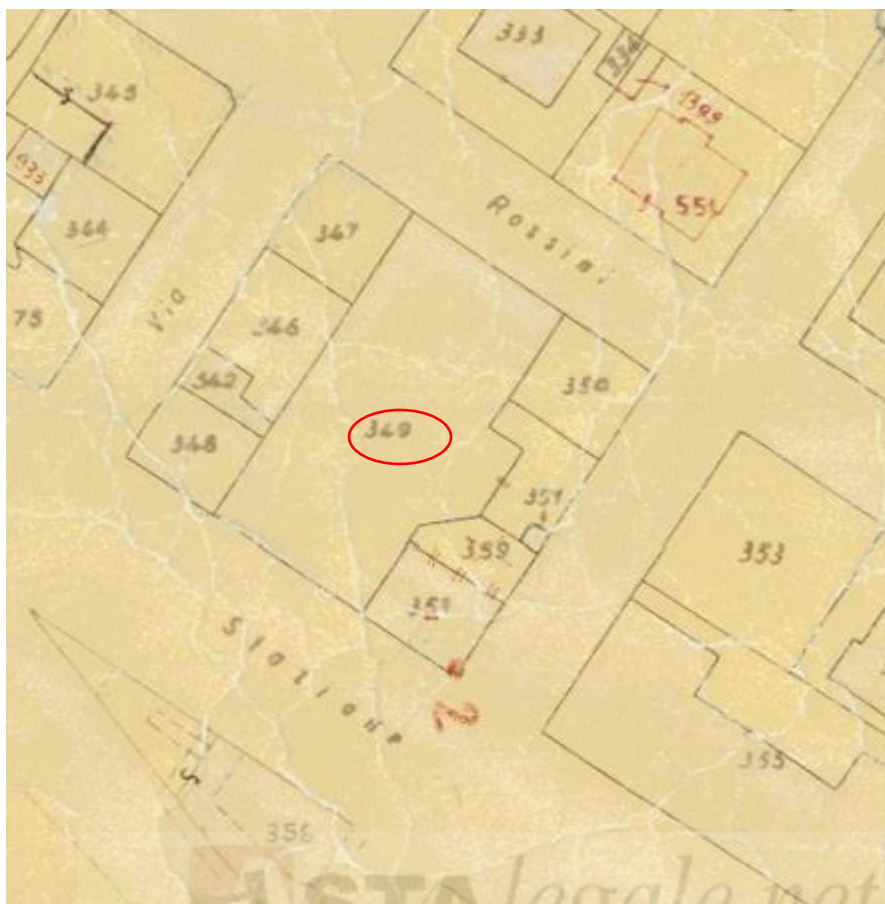
il sedime dell'edificio è costituito dalla particella n. **349 Ente Urbano** di sup. 1.040 mq aree di enti urbani e promiscui – partita speciale 1 - devirante dall'impianto meccanografico del 31/12/1974.

**Estratto mappa Wegis - Foglio 10 p. 349**





**Estratto mappa terreni - Foglio 10 p. 349**



**Variazioni indicate in visura storica per l'unità urbana particella 349 sub 7:**

- la particella 349 sub 7 deriva dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 come Sez. A F. 10 p. 349 sub 7 – Cat. A/2 Cl. 2 vani 5;
- Successiva Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
- Variazione del 06/07/1992 in atti dal 04/10/1999 per cambio destinazione d'uso da abitazione ad ufficio (n. 5275/1992) in cui il sub 7 passa in categoria A/10 Cl. 1 vani 5;
- Variazione della destinazione del 16/06/2000 Pratica n. 134508 in atti dal 16/06/2000 – Ufficio – Appartamento senza opere (n. 4706.1/2000) in cui il sub 7 ritorna in categoria A/3 Cl. 2 vani 5;
- Variazione nel classamento del 27/11/2001 Pratica n. 536137 in atti dal 27/11/2001 per Variazione di classamento (n. 10596.1/2001).

### Estratto planimetria catastale sub 7 appartamento piano 2

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

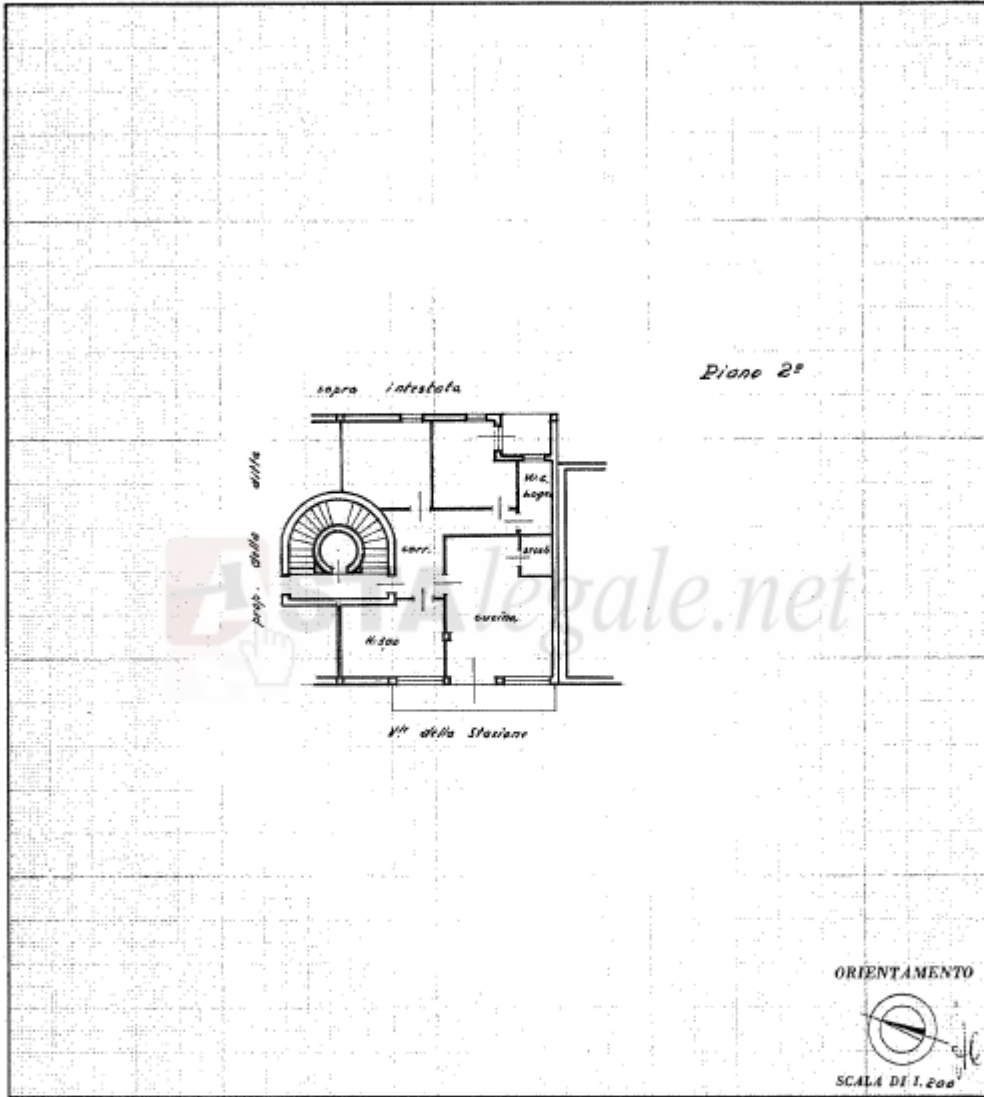
## NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI DI APRILE 1950, N. 612)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Montebelluna Via Enzo della Stazione 20  
52/33

Ditta XXXXXXXXXX

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Vicenza



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

<p>DATA _____ PROT. N° _____</p>	
--------------------------------------	--

Compilata dal geom. Dalla Via Enzo  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei geometri \_\_\_\_\_  
della Provincia di Vicenza.

DATA 26-5-1950

Firma: geom. Dalla Via Enzo

attuale

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/05/2022 - Comune di MONTebelluna (VI) - Foglio 10 - Particella 349 - Suballegato 75

## Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

I dati riportati nell'atto di pignoramento risultano corrispondenti a quanto rilevato nelle visure catastali.

### Giudizio di regolarità catastale

#### Sub. 7 – Appartamento piano 2

Si precisa che la scheda catastale acquisita tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate, risulta essere stata depositata nel 1958; dalla verifica effettuata dalla scrivente, in data 27-07-2022 presso l'Agenzia del Territorio, tramite visure del mod. 58, ha potuto accertare che le variazioni per cambio d'uso da abitazione a ufficio presentata in data 06-07-1992 n. 5257 e la successiva variazione da ufficio ad abitazione, del 16-06-2000 n. 134508, senza opere, non è stata supportata dalla presentazione delle relative schede catastali e pertanto l'attuale planimetria catastale risulterebbe superata. Da un confronto con il rilievo effettuato e la planimetria catastale dell'abitazione si rilevano delle difformità dovute a piccoli spostamenti dei muri perimetrali, oltre l'inesatta indicazione grafica della loggia interna e della terrazza posta a sud-est; da segnalare anche spostamenti di fori interni ed esterni e di alcuni muri interni; presenta, altezze interne diversa da quanto indicato in planimetria: H= 2,68/2,69 anziché 2,70.

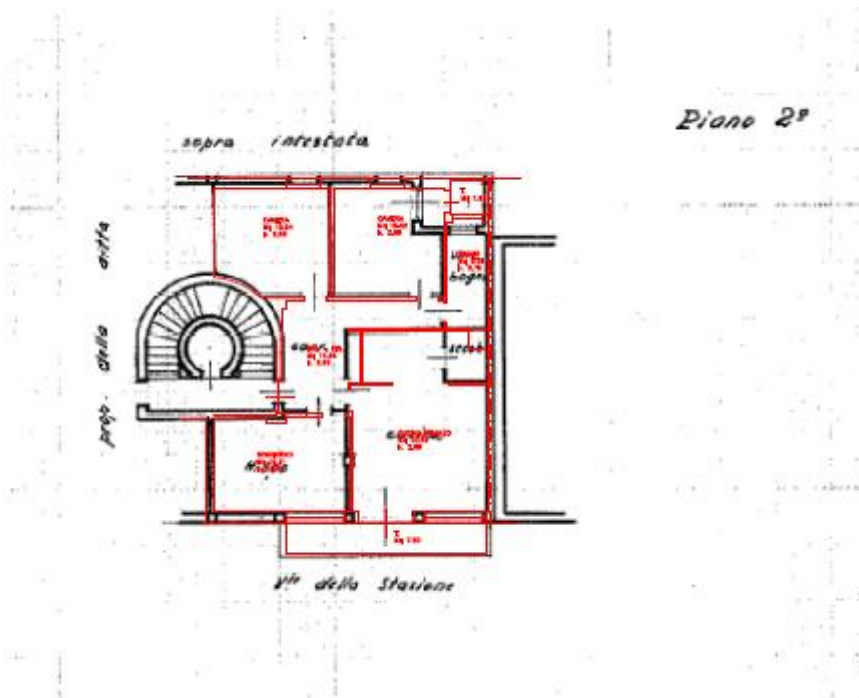
Da verificare inoltre, l'apparente errata indicazione in mappa catastale del perimetro del fabbricato, particella 349, che sembrerebbe diverso rispetto al reale. L'esperto in questa sede non ha verificato l'intero fabbricato ma solo l'unità oggetto di pignoramento.

La regolarizzazione andrà eseguita presentando Denuncia di Variazione Catastale tramite programma Docfa con la presentazione di nuova scheda catastale aggiornata nella grafica.

Si stima che il costo della pratica catastale possa ammontare a circa € 1.000,00.

Tale costo verrà posto a carico dell'acquirente ed è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta dell'immobile.

### Sinottica abitazione con planimetria catastale sub. 7



#### CAP. 5 RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA AL VENTENNIO

Dal 30/06/2006 i beni sono in ditta all' esecutato:

Titolo di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato:

Soggetto: XXXXXX nato a XXXXXX (Bangladesh) il XXXXXX C.F. XXXXXX proprietà per 1/1.

Titolo: Atto di compravendita in autentica di firma del 30/06/2006 Rep. n. 34992 Notaio Giuseppe Muraro trascritto a Vicenza il 17/07/2006 ai n. 20074 R.G. e 12170 R.P.

Oggetto:

- per l'intera piena proprietà dell'unità immobiliare identificata al C.F. del comune di Montecchio Maggiore al Foglio n. 10
- particella 349 sub. 7 cat. A/3 Cl. 2 vani 5 R.C. 413,17 Euro, Viale Della Stazione n. 41 P. 2.

I beni hanno diritto proporzionale di comproprietà delle parti comuni dell'edificio a norma dell'art. 1117 Cod. Civ.

Passaggi intermedi nel ventennio:

Dal 16/06/2000 al 30/06/2006

Soggetti: XXXXXX nato a XXX [REDACTED] .F. XXXXXX  
XXXXXX nata a XXXX [REDACTED] XXXXX



**Titolo:** In forza di atto di Compravendita del 16/06/2000 a firma del notaio Domenico Pulejo di Vicenza Rep. N. 49.177, registrato a Vicenza il 2 il 3 agosto 2006 al n. 3898 Serie 1/T e trascritto a Vicenza in data 21/07/2000 ai nn. 17004 R.G. e 11992 R.P.

**Oggetto:**

- per la quota pari a 1/2 di piena proprietà delle unità immobiliari identificate al C.F. del comune di Montecchio Maggiore al Foglio n. 10
- particella 349 sub. 7 cat. A/10 vani 5, Viale Della Stazione n. 41 P. 2

**Regime patrimoniale:**

La ricerca presso l'ufficio dello Stato Civile del Comune di Montecchio Maggiore non ha dato risultanze poiché lo stesso comune ha dichiarato, (tramite e-mail) che non risulta trascritto alcun atto di matrimonio; si segnala che nell'atto di mutuo l'esecutato dichiarava lo stato civile coniugato, con rapporto patrimoniale tra coniugi soggetto alla legge dello stato di provenienza (Bangladesh), ma di essere comunque in regime di separazione dei beni.

(v. allegata e-mail in risposta alla richiesta di stato civile ed estratto di matrimonio).

CAP. 6 REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

**Destinazione urbanistica:**

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Montecchio Maggiore, si evidenzia la destinazione urbanistica sottoindicata:

Vigente P.I.

Foglio n. 10

Mappale n. 349

- Zona Territoriale Omogenea "B/29 - Aree prevalentemente residenziali di completamento e ristrutturazione densamente edificate" la cui lettura di domanda alla N.T.A.

Si precisa che il Comune di Montecchio Maggiore nel CDU non evidenzia eventuali vincoli.

Per approfondimenti sulle norme relative la zona, si rimanda alla lettura del Certificato allegato alla presente perizia e alle norme da esso richiamate.

La Zona "B" è una zona preminentemente residenziale di ristrutturazione e di completamento dei centri o nuclei esistenti.

Sono ammessi interventi di carattere principalmente residenziale: sono tuttavia consentiti interventi che non siano incompatibili con il carattere residenziale della zona e cioè negozi, studi professionali, uffici, locali di ritrovo e di spettacolo, autorimesse pubbliche e private. Sono escluse le attività industriali e tutte quelle attività che risultino in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Sono anche ammessi, limitatamente al piano terra e al piano primo, laboratori a carattere artigianale e l'artigianato di servizio, purché dette attività non risultino moleste, rumorose e non arrechino pregiudizio all'igiene e al decoro. Per ogni singola zona "B" gli indici urbanistici e le modalità di intervento sono indicati nella tabella specifica relativa alle zone "B".

Per tutte le zone B: **Tipo di intervento** = Completamento; **Tipologie edilizie ammesse** = Conseguenziale alle tipologie di zona edifici isolati binati o in linea; **Dotazione di aree per opere di urbanizzazione** = Monetizzazione secondo parametri stabiliti dal C.C., salvo quanto previsto dall'art 27.

ZTO	Modo di intervento	Indice fondiario (mq/mq)	Altezza massima edifici	Rapporto copertura fondiario (%)	Distanza min dalle strade	Distanza min dai confini	Distanza min tra fabbricati	Note
B/15	Concessione diretta nell'ambito dello strumento attuativo	1,7	9,50	35	5,00	5,00	DM 1444/68 art. 9	
B/16	Concessione diretta	2,0	9,50	35	5,00	5,00	DM 1444/68 art. 9	—
B/17	Concessione diretta nell'ambito dello strumento attuativo	2,0	9,50	30	5,00	5,00	DM 1444/68 art. 9	—
B/18	Concessione diretta	1,7	9,50	35	5,00	5,00	DM 1444/68 art. 9	—
B/19	Concessione diretta	1,7	7,50	35	5,00	5,00	DM 1444/68 art. 9	—
B/20	Concessione diretta	1,7	9,50	35	5,00	5,00	DM 1444/68 art. 9	Dovranno essere messi a disposizione gli standard aggiuntivi a parcheggio per un minimo di almeno 3,5 mq/ab., con un minimo di un posto auto per ogni unità abitativa (computabili nell'indice di edificabilità).
B/21	Concessione diretta	2,0	9,50	35	5,00	5,00	DM 1444/68 art. 9	—
B/22	Concessione diretta	1,7	9,50	35	5,00	5,00	DM 1444/68 art. 9	—
B/23	Concessione diretta	2,0	9,50	35	5,00	5,00	DM 1444/68 art. 9	—
B/24	Concessione diretta	2,0	9,50	35	5,00	5,00	DM 1444/68 art. 9	—
B/25	Concessione diretta	1,7	9,50	35	5,00	5,00	DM 1444/68 art. 9	—
B/26	Concessione diretta	1,7	9,50	35	5,00	5,00	DM 1444/68 art. 9	—
B/27	Concessione diretta	1,7	9,50	35	5,00	5,00	DM 1444/68 art. 9	—
B/28	Concessione diretta	1,7	9,50	35	5,00	5,00	DM 1444/68 art. 9	—
B/29	Concessione diretta	4,0	16,00	40	5,00	5,00	DM 1444/68 art. 9	—
B/30	Concessione diretta	3,0	12,50	40	5,00	5,00	DM 1444/68 art. 9	—
B/31	Concessione diretta (*)	2,5	9,50	40	5,00	5,00	DM 1444/68 art. 9	Obbligo di PDR per la parte compresa in zona di degrado. (*) La concessione è subordinata all'approvazione del PDR.

Nella cartografia del PAT la zona viene confermata quale "Urbanizzazione Consolidata a destinazione prevalentemente residenziale e a servizio" e le prescrizioni urbanistiche sono stabilite dall' art. 37 delle Norme Tecniche vigenti così riassunte: "Le aree di urbanizzazione consolidata comprendono le parti di territorio dove i processi di trasformazione urbanistica sono sostanzialmente completati dando forma a insediamenti strutturati: la trasformazione edilizia e le potenzialità edificatorie residue saranno attuate prevalentemente con interventi edilizi diretti o in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici attuativi vigenti."

In tali ambiti valgono gli strumenti e legislazioni di riferimento: L.R. 11 del 23.04.2004 Norme per il governo del territorio art. 13 e il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Vicenza.

**Estratto P.R.G. Tavola Intero Territorio Comunale**



Zona "B" Aree prevalentemente residenziali di completamento e ristrutturazione densamente edificate

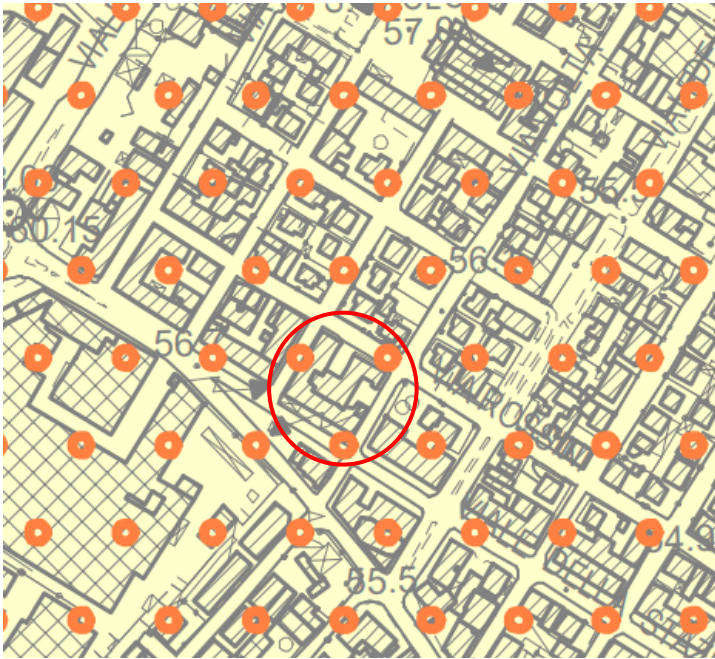
**Estratto P.A.T. Tavola Trasformabilità**



Aree di urbanizzazione consolidata a destinazione prevalentemente residenziale e a servizi (art. 37)



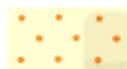
**Estratto P.A.T. Tavola delle Fragilità**



**COMPATIBILITÀ GEOLOGICA AI FINI EDIFICATORI (art. 35)**



Area idonea a condizione



Condizione "A"  
Aree della piana alluvionale

*ESTALEGALE.NET*

**Titoli edilizi e abitabilità forniti dall'ufficio tecnico del comune di Montecchio Maggiore:**

- Nulla Osta sanitario alla abitabilità della casa di nuova costruzione\_sita in Viale della Stazione, rilasciata in data 09/01/1957.
- Concessione Pratica n. 109/92 del 06/05/1992 per lavori di nuova destinazione d'uso (da residenziale a direzionale);
- Comunicazione di cambio d'uso senza opere del 15/06/2000 Prot. N. 17374;

**Irregolarità:**

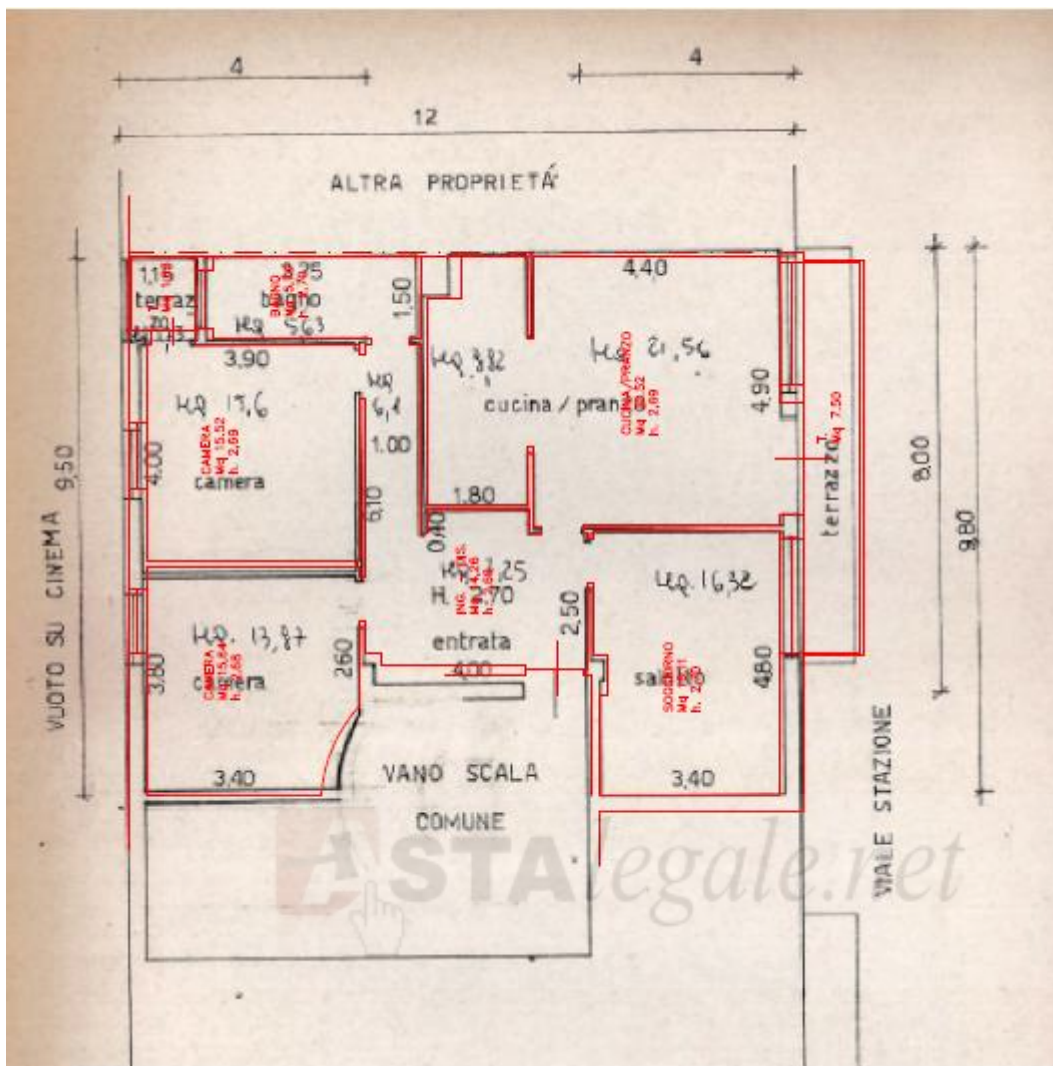
Dal confronto tra quanto rilevato durante il sopralluogo ed il progetto approvato dal comune di Montecchio Maggiore, sono state riscontrate le seguenti difformità:

**Appartamento piano secondo:**

- sagoma di piano leggermente difforme, che comporta una variazione di superficie lorda di pavimento (Slp).;
- la terrazza lato Est di lunghezza inferiore, ma più largo rispetto all'approvato;
- spostamenti di alcune porte interne e finestre, leggeri spostamenti di muri interni;
- altezze interne di ml 2,68/69 anziché ml 2,70;



**Comparazione urbanistica – Tav. Piano Secondo – C.E. del '92 per cambio d'uso -**



**Regolarizzazione urbanistica:**

Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate va precisato quanto segue:

la sagoma dell'appartamento risulta leggermente difforme, rispetto al progetto approvato, con alcune misure interne ed esterne (terrazza) difformi che comportano un aumento di superficie utile e di conseguenza di volume; tale aumento supera la tolleranza del 2% prevista dall'art. 34 bis del DPR 380/2001. Pertanto, sentito il responsabile dell'Ufficio Tecnico, l'esperto riferisce quanto segue:

- il fabbricato è stato costruito presumibilmente nel 1957 (il comune ha fornito all'esperto il solo Certificato di Abitabilità del 09-01-1958) e la planimetria catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio risulta essere quella di costituzione dell'unità immobiliare urbana depositata il 26-05-1958 scheda n. 62/33, come da visura atti

cartacei Mod. 58 eseguita dall'esperto presso gli uffici catastali in data 27-07-2022; pertanto, si può attestare che l'edificio è stato costruito prima del 1967.

Sulla base di questa premessa l'esperto, sentito l'Ufficio Tecnico del comune di Montecchio Maggiore, riferisce che per i fabbricati ante '67, in cui si evidenzia che l'originario assetto dell'immobile è stato così costruito, viene applicata dal ufficio competente del comune la direttiva dirigenziale del 22/07/2022 nella quale a fronte dell'art. 31 L. 1150/1942, con obbligo di licenza edilizia per i nuclei abitati e la successiva L. 765/1967 (legge Ponte) che ha esteso la necessità della licenza edilizia su tutto il territorio comunale, che cita: *“è necessario fornire agli uffici dell'edilizia/ urbanistica un elaborato cartografico che sia in grado di essere interpretato con certezza dai tecnici istruttori ai fini di determinare lo stato legittimo degli immobili realizzati in zone esterne al centro abitato in data anteriore al 1967 nonché di fornire una adeguata ricostruzione del perimetro dello stesso”*. In sintesi: *...” le opere eseguite dal 26 marzo 1934 fino al 31 agosto 1968 sono soggette all'obbligo di autorizzazione qualora ricadenti all' interno della perimetrazione definita nella tavola 1A e lungo le diramazioni definite dalla tavola 1B, intendendo " lungo le diramazioni " gli edifici direttamente prospicienti il fronte stradale”*.

Tale direttiva rende quindi necessario, ai fini di determinare lo stato legittimo degli immobili realizzati in zone esterne al centro abitato, in data anteriore al 1967, fornire all' ufficio tecnico un elaborato che attesti la regolarità edilizia. L'immobile rientra nelle casistiche di cui sopra, ma nel 1992 è stata rilasciata la Concessione Edilizia Pratica n. 109/92 del 06/05/1992, per lavori di nuova destinazione d'uso (da residenziale a direzionale); tale stato assentito, come da comunicazione avuta con l'Ufficio Tecnico, può essere utilizzato per il confronto con lo stato rilevato dell'unità oggetto di pignoramento. Pertanto, analizzate le difformità riscontrate è possibile sanare la parte delle difformità fino al limite del 2% con il comma 1 dell'art 34, e la differenza può essere sanata applicando il comma 2 dello stesso articolo, previa asseverazione dal tecnico abilitato che attesti lo stato legittimo dell'immobile. Considerato inoltre che le difformità di superficie interessano anche le proprietà comuni del vano scala, potrebbe essere necessaria la firma delle proprietà dei condomini. Va comunque precisato che per le difformità inerenti la diversa superficie utile e quindi un plausibile aumento di volume, il responsabile dell'ufficio tecnico del comune di Montecchio Maggiore riferisce che tale verifica deve essere fatta sull'intero immobile e non sulla singola unità abitativa, in quanto potrebbe essere necessario presentare una sanatoria dell'intero complesso condominiale. L'esperto in questa sede non procederà a tale verifica poiché non oggetto in incarico. Tali aspetti implicano dei rischi che sono ricompresi nella riduzione proposta del 20% rispetto al valore ordinario di mercato.

- per quanto riguarda le altezze interne, minori rispetto l'approvato, considerato che l'immobile è stato costruito nel 1957 con rilascio di regolare certificato di Agibilità del 1958, prima quindi del 1975, anno di approvazione della normativa igienico sanitaria riguardanti le residenze, considerato inoltre che rientrando nel limite del 2% previste nel titolo abilitativo, possono essere regolarizzate, previa richiesta di parere preventivo al competente ufficio di Prevenzione Servizio Igiene) in deroga alle normative igienico sanitarie.

In tale frangente potranno essere sanate anche le difformità inerenti i piccoli spostamenti interni e le forometrie esterne dei prospetti.

Valutazione di massima dei costi sopra elencati:

- 1) Permesso di Costruire in sanatoria per regolarizzare le difformità interne e forometriche esterne, si stima indicativamente in **€ 4.000,00**;
- 2) Richiesta parere preventivo per Nulla Osta in deroga altezze interne, si stima indicativamente in **€ 1.000,00**
- 3) Verifica delle difformità di sagoma e di volume, su indicazione dell'Ufficio Tecnico del comune di Montecchio Maggiore, la sanatoria deve essere fatta per l'intero complesso immobiliare e considerato che la scrivente non ha titolo/autorizzazione di tutti i condomini per procedere a tale verifica, si procederà considerando tale costo ricompreso nella percentuale di abbattimento del valore ordinario, che viene proposto nella misura del 20%.

Quanto sopra è una valutazione tecnica fatta dalla sottoscritta anche sulla base dei colloqui avuto con il responsabile tecnico istruttore dell'Ufficio Tecnico XXXX in data 02/12/2022 e successive e-mail di chiarimenti, degli atti reperiti e della normativa vigente al momento della relazione e non costituisce certificazione di conformità, poiché determinazioni conclusive, anche diverse, potranno essere valutate da Responsabile del procedimento, solo al momento della presentazione della domanda.

Va precisato, inoltre, che la regolarizzazione è post-vendita a cura e spese dell'acquirente. Il costo della regolarizzazione è indicativo, in quanto il costo finale da sostenere potrà essere definito precisamente soltanto dopo la presentazione della relativa pratica edilizia all'ufficio tecnico comunale e il conseguente computo metrico estimativo per i lavori da eseguire. Eventuali differenze con quanto stimato sopra si considerano ricomprese nell'abbattimento finale proposto e applicato nella determinazione del valore di vendita forzata.

I costi stimati saranno posti a carico dell'acquirente e sono detratti nella determinazione del prezzo base d'asta dell'immobile. (cap. 10)

**CAP. 7 STATO DI POSSESSO / OCCUPAZIONE**

**Debitore:** proprietario dell'immobile pignorato sig. XXXXXX

Dal certificato di residenza storico richiesto presso l'ufficio Anagrafe del comune di Montecchio Maggiore risulta che attualmente sono *iscritti anagraficamente presso l'abitazione sita in Viale Della Stazione n. 41 int. 4 il sig. XXXXX dal 25/05/2002 con famiglia. Risultano inoltre iscritti presso l'immobile pignorato i signori XXXX dal 19/03/2021 XXXXX dal 24/03/2021, XXXXX dal 23/12/2021 e XXXXX dal 07/10/2019.*

**Locazione e Opponibilità (art. 2923 c.c.):**

Al momento del sopralluogo effettuato in data 13/06/2022 l'immobile era occupato dall'esecutato, dai suoi familiari e altre persone; da verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Valdagno, Arzignano e Schio, in data 29/11/2022 non risultano in essere contratti di locazione e/o comodato registrati (vedi allegata risposta)

**Assegnazione al coniuge:** no.

**Affitto:** no.

CAP. 8 VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE

**Pertinenze:** no

**Usufrutto, uso, abitazione:** no.

**Convenzioni edilizie:** no.

**Vincoli storico-artistici:** non segnalati in CDU.

**Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria:** no.

**Prelazione agraria:** no.

**Servitù:** nessuna servitù trascritta

**Altri vincoli o oneri:** no.



**Oneri condominiali:** il condominio attualmente non ha un amministratore, né una contabilità preventivo-consuntivo; pertanto, non è stato possibile determinare né i millesimi di proprietà generale e neppure la quota media annuale di spesa condominiale.

CAP. 9 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

**Iscrizioni:**

1. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta in data 17/07/2006 ai nn. 20075 R.G. e 4882 R.P.

a favore di:

BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI  
con sede a Vicenza C.F. 00204010243

contro:

XXXXX nato a XXXXX(EE) il XXXXX C.F. XXXXXX, debitore esecutato;  
XXXXX nato a XXXXX (EE) il XXXX C.F. XXXXXX, debitore non datore di ipoteca;  
Capitale € 152.000,00 totale € 304.000,00

**Immobili colpiti:**





- C.F. Comune di Montecchio Maggiore Foglio n. 10 particella 349 sub. 7 quota di proprietà 1/1

### Trascrizioni:

1. Trascrizione del 25/02/2022 ai nn. 3942 R.G. e 2856 R.P.

a favore di:

AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. sede a Napoli C.F. 05828330638

contro:

XXXXX nato a XXXXX (EE) il XXXX C.F. XXXXX, debitore esecutato;

Verbale di pignoramento immobili del 19/01/2022 Rep. n. 102.

Immobili colpiti:

- C.F. Comune di Montecchio Maggiore Foglio n. 10 particella 349 sub. 7 quota di proprietà 1/1

## CAP. 10 VALUTAZIONE E STIMA DELL'IMMOBILE

### CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO

#### Premesse

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

*La determinazione del valore di mercato dell'immobile si otterrà nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**.*

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

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

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

Il valutatore seleziona più unità di confronto nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare (immobili comparabili).

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

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

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

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

### Osservazione del mercato immobiliare

L'immobile in esame (Subject) è localizzato a MONTECCHIO MAGGIORE in zona OMI D1 Periferica PERIFERIA ZONA ALTE CECCATO a destinazione residenziale. I contratti ricercati sono le compravendite immobiliari, riferite a fabbricati di piccole-medie dimensioni 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. 6 comparabili oggetto di compravendita, tutti in periodo molto recente ultimi mesi e corrispondenti alla tipologia catastali A/3. Il Subject e tutti i Comparabili sono ubicati nello stesso foglio 10 del Subject nel raggio di 1000 m. La divergenza calcolata fra i comparabili A - B - C - D - E è superiore al 5 %, quindi si è fatta la media aritmetica fra i prezzi corretti dei tre comparabili A - C - D, la cui divergenza è inferiore al 5%, in base agli Standard Internazionale di Valutazione IVS - EVS.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: VICENZA

Comune: MONTECCHIO MAGGIORE

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA ZONA ALTE CECCATO

Codice zona: D1

Microzona: 0

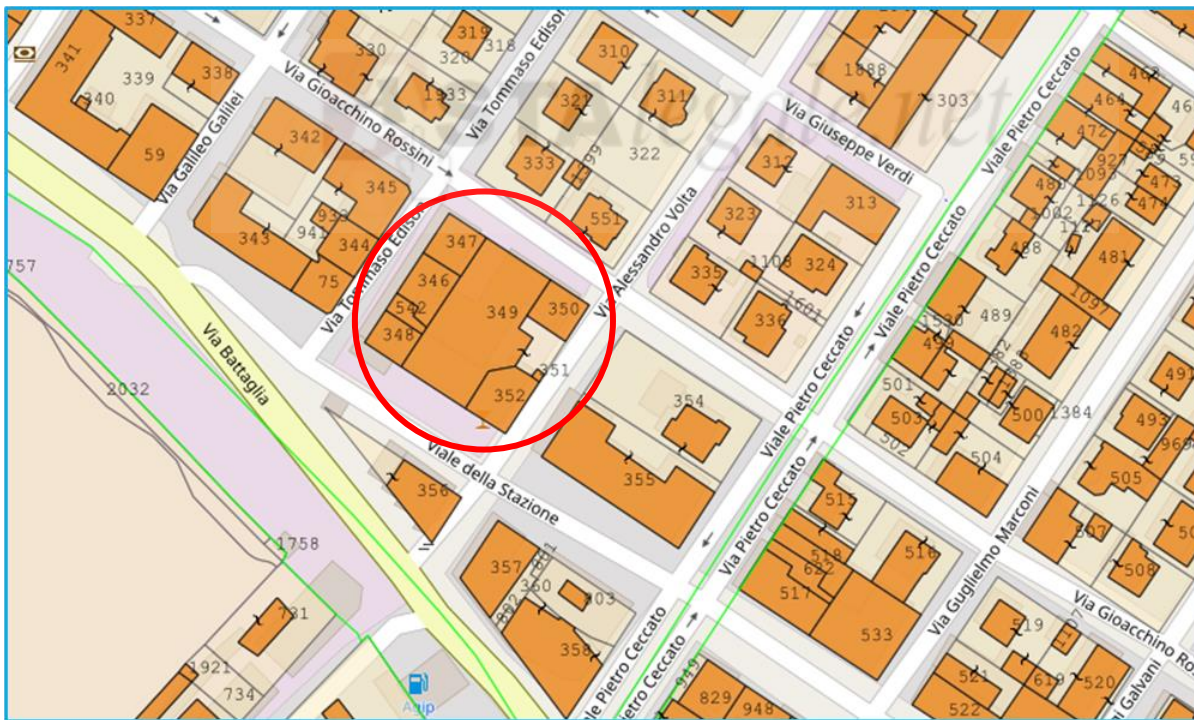
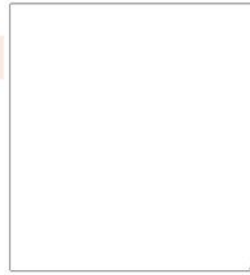
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	750	1100	L			
Abitazioni civili	Ottimo	1200	1400	L	3,9	6,2	N
Ville e Villini	Normale	850	1300	L			
Ville e Villini	Ottimo	1300	1550	L			

Stampa

Legenda



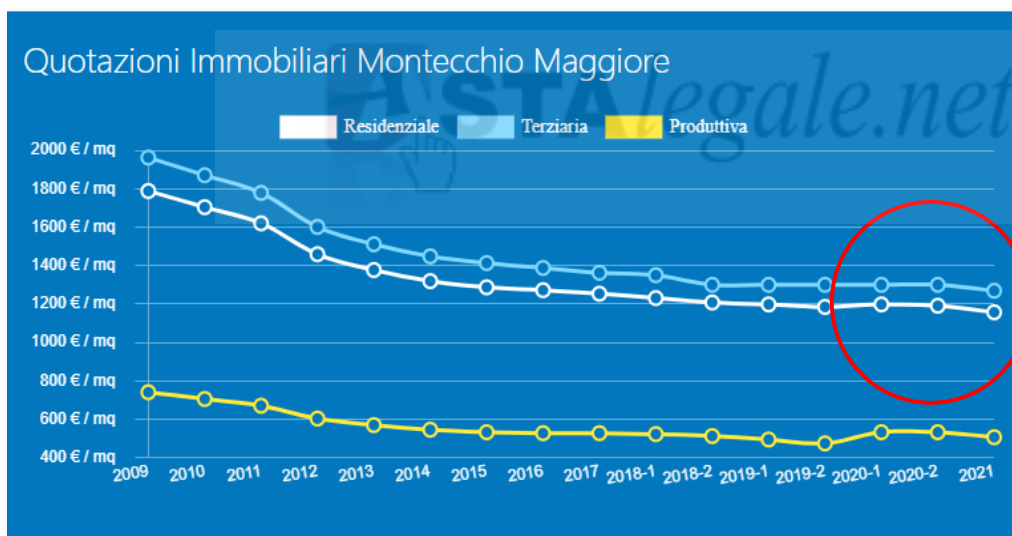


## Andamento del Mercato immobiliare:



## Storico Quotazioni Immobiliari di Viale Stazione,41 - Montecchio Maggiore

Quotazioni Immobiliari medie di tutta la zona.



Andamento di Mercato dei prezzi degli immobili del Montecchio Maggiore, 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)

### PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE

Per la determinazione della consistenza sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- a) di misurazione: **Superficie Esterna Lorda (SEL)**
- b) Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa;

Si precisa che le superfici condominiali comuni sono già considerate nel valore unitario attribuito all'unità immobiliare e non sono pertanto aggiunte alla superficie della stessa.



IMMOBILE DA VALUTARE (SUBJECT)								
Comune di :		MONTECCHIO MAGGIORE		Ubicazione		Viale della Stazione 41-int. 4		
Descrizione		Unità residenziale		piano	<b>2</b>	Edificato ante anno 1967 Agibilità in data 09.01.1958		
Tipologia		Appartamento al piano secondo, facente parte di un fabbricato condominiale residenziale misto a commerciale; accesso pedonale dalla strada pubblica di Viale della Stazione, tramite vano scala comune. Unità composta da ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, due camere, un bagno finestrato e due terrazze. Scoperto comune (Quote di comproprietà sulle parti comuni ai sensi art. 1117 c.c.)						
		Comune	foglio	mapp	Abitazione	Sub - Autorim.	Altro	
		MONTECCHIO MAGGIORE	10	349	Sub 7 cat. A/3			
Stato conservazione		Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo				<b>2</b>		
Superficie commerciale subject		Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
		Sup. principale		SUP	111,60	100%	111,60	Quantitativa
		Balconi-portico		BAL	13,72	30%	4,12	Quantitativa
		Taverna/lavanderia		TAV	0,00	50%	0,00	Quantitativa
		Ripostiglio		RIP	0,00	50%	0,00	Quantitativa
		Cantina		CAN	0,00	50%	0,00	Quantitativa
		Autorimessa		AUT	0,00	50%	0,00	Quantitativa
		Deposito		DEP	0,00	30%	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				Qualitativa		
Affacci		AFF				Qualitativa		
		Superficie commerciale			<b>115,72</b>	Mq.		
Provenienza dato		Atto di compravendita del 03.06.2006 rep.n. 34.992 racc.n. 7.352 Notaio GIOVANNI MURARO – Vicenza - (VI)						
Data formazione prezzo		15/12/2022						
n: bagni dotazione		1						

**TABELLA DEI DATI**

LOCALIZZAZIONE	COMUNE	MONTECCHIO MAGGIORE			Viale della Stazione		n 41
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D	Comparabile E	Subject	
	via Galilei	via Leonardo Da Vinci	via Luigi Galvani	via Tommaso Edison	Viale della Stazione	Viale della Stazione	n°41
Prezzo totale (euro)	€ 65.000,00	€ 93.400,00	€ 65.000,00	€ 62.100,00	€ 90.000,00		
Data (mesi)	28/10/2021	23/05/2022	13/04/2022	07/03/2022	08/10/2021		15/12/2022
Superficie principale (m <sup>2</sup> ) SEL	98,67	176,42	93,35	118,12	98,80		111,60
Balconi Portico (m <sup>2</sup> )	5,69	5,78	2,10	7,55	4,85		13,72
Taverna/Lavanderia (m <sup>2</sup> )	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
Ripostiglio (m <sup>2</sup> )	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
Cantina (m <sup>2</sup> )	25,26	34,69	0,00	11,55	0,00		0,00
Autorimessa (m <sup>2</sup> )	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
Deposito (m <sup>2</sup> )	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
giardino (m <sup>2</sup> ) 10%	56,91	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
giardino (m <sup>2</sup> ) 2%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
Bagni	1	2	1	2	1		1
Livello di piano (n)	S1 - T - 2	S1 - 1 - 3	1	S1 - 2	3		2
Stato di manutenzione (n)*	2	2	3	1	3		2
Att. di Prest. Energ. APE**	G	G	G	F	F		0
Qualitativa 2 N. AFFACCI	2	2	2	3	2		2
Superficie commerciale	<b>118,70</b>	<b>195,50</b>	<b>93,98</b>	<b>126,16</b>	<b>100,26</b>		<b>115,72</b>

**TABELLA DEI PREZZI CORRETTI**

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto									Subject	
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D	Comparabile E						
Prezzo totale (euro)	€ 65.000,00	€ 93.400,00	€ 65.000,00	€ 62.100,00	€ 90.000,00				-		
Data (mesi)	13,77	-€ 149,14	6,87	-€ 106,89	8,20	-€ 88,83	9,43	-€ 97,64	14,43	-€ 216,50	
Superficie principale (m <sup>2</sup> )	98,67	€ 6.364,56	176,42	-€ 31.906,48	93,35	€ 8.983,24	118,12	-€ 3.209,35	98,80	€ 6.300,57	111,60
Balconi/portico (m <sup>2</sup> )	5,69	€ 1.185,79	5,78	€ 1.172,50	2,10	€ 1.715,92	7,55	€ 911,12	4,85	€ 1.309,83	13,72
Taverna/lavanderia (m <sup>2</sup> )	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Ripostiglio (m <sup>2</sup> )	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Cantina (m <sup>2</sup> )	25,26	-€ 6.216,89	34,69	-€ 8.537,77	0,00	€ 0,00	11,55	-€ 2.842,64	0,00	€ 0,00	0,00
Autorimessa (m <sup>2</sup> )	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Deposito (m <sup>2</sup> )	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Giardino (m <sup>2</sup> ) 10%	56,91	-€ 2.801,29	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Giardino (m <sup>2</sup> ) 2%	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Bagni *	1	€ 0,00	2	-€ 3.428,57	1	€ 0,00	2	-€ 3.428,57	1	€ 0,00	1
Stato di manutenzione (n)	2	€ 0,00	2	€ 0,00	3	-€ 12.000,00	1	€ 12.000,00	3	-€ 12.000,00	2
Livello di piano	1	-€ 650,00	1	-€ 934,00	1	-€ 650,00	2	€ 0,00	3	€ 900,00	2
Att. di Prest. Energ. APE**	G		G		G		F		F		0
N. AFFACCI	2		2		2		3		2		2
		€ 62.733,03		€ 49.658,78		€ 62.960,32		€ 65.432,92		€ 86.293,90	

VALORE MEDIO MCA fra i comparabili A - B - C - D - E	non compar.	DIVERGENZA	73,8%
Valore unitario €/m <sup>2</sup>		<b>FALSO</b>	< 5 %
VALORE MEDIO MCA fra i comparabili A - C - D	€ 63.708,76	DIVERGENZA	4,3%
Valore unitario €/m <sup>2</sup>	€ 550,56	<b>VERO</b>	< 5 %

**Da quanto sopra si evince che il più probabile valore ordinario in libero mercato dell'immobile è pari ad € 63.708,76.**

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

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

Le principali differenze che sussistono tra i due valori sostanzialmente si riassumono in:

- minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili ricadenti nella vendita forzata;
- possibile difficoltà di ottenere finanziamenti nei tempi relativamente brevi che intercorrono dalla data di pubblicazione del bando alla data di presentazione delle offerte;
- possibile variazione nella formazione del prezzo derivante dalla diversità delle fasi cicliche del segmento di mercato (da rivalutazione / svalutazione);
- intervallo di tempo che intercorre dalla data della valutazione alla data di aggiudicazione del bene, al successivo Decreto di Trasferimento, fino alla disponibilità dell'immobile;
- articolata procedura per l'assegnazione degli immobili legati alle procedure giudiziarie;
- possibilità che l'immobile possa subire dei deprezzamenti dovuti al deperimento fisico e all'obsolescenza funzionale e/o economica tra la data di stima e la data di disponibilità dell'immobile;
- assenza di garanzia postuma o sulla presenza di vizi occulti.
- variazioni e/o difformità urbanistiche rilevate ed eventuali non rilevate.

Al fine di compensare le differenze sopraesposte, e considerata inoltre la necessità di **rendere competitivo l'acquisto in sede di esecuzione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato**, per quanto riguarda i beni in oggetto si ritiene congruo stabilire che il più probabile valore in condizioni di vendita forzata sia pari al più probabile valore di mercato **ridotto del 20%**, intendendosi ricomprese in tale riduzione anche eventuale costi non stimati per gli interventi edilizi indicati nel cap. 6 Regolarità edilizia e urbanistica e il rischio per la necessità di firma dei condomini per sanatoria .

<b>SINTESI CONCLUSIVA</b>		
<b>Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata del bene oggetto della presente perizia è come da dettaglio il seguente:</b>		
Valore Corpo A - Abitazione	€	<b>63.708,76</b>
Ribasso applicato per vendita forzata – 20 %	-€	<u>12.741,75</u>
Valore del bene in vendita forzata	€	50.967,01
A detrarre le spese per regolarizzazione catastale e urbanistica	- €	6.000,00
<b><u>Valore di vendita giudiziaria degli immobili al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:</u></b>	€	<b>44.967,01</b>
<b>Arrotondato a</b>	€	<b><u>45.000,00</u></b>

### Confronto con trasferimenti pregressi delle aste nello stesso foglio aggiudicate nel periodo 2019-2022:

Si precisa che i dati recuperati da ASTALEGALE riguardano beni immobiliari nel comune di **Montecchio Maggiore**, prevalentemente abitativo, per un periodo temporale dal 2012 al 2022. Per una lettura più coerente all'andamento recente del mercato immobiliare, la scrivente ha deciso di analizzare i soli dati riguardanti l'abitativo per le aste del periodo 2019 - 2022 fornendo nel dettaglio le seguenti considerazioni:

- nel 2019 la media di esperimenti è del 1,92 con valore medio aggiudicato pari a € 59.465,07;
- nel 2020 la media di esperimenti è del 2,50 con valore medio aggiudicato pari a € 60.873,28;
- nel 2021 la media di esperimenti è del 1,54 con valore medio aggiudicato pari a € 84.083,50;
- nei primi mesi del 2022 la media degli esperimenti è del 3,29 con un valore medio aggiudicato pari a € 120.350,00.

I dati completi sono elencati nella tabella "Immobili aggiudicati", allegata alla presente.

Si riporta la sola tabella riassuntiva dei prezzi medi e valori medi delle aste negli anni 2019-2022:

Anno di Aggidicazione	Prezzo Perizia	Numero Esperienti	Data Asta	Prezzo di Agjudicazione	P/V
2019	€ 70.999,20	1,92	2019	€ 59.465,07	83,75%
2020	€ 70.624,37	2,50	2020	€ 60.873,28	86,19%
2021	€ 89.136,74	1,54	2021	€ 84.083,50	94,33%
2022	€ 70.940,00	3,29	2022	€ 120.350,00	169,65%

### Giudizio di vendibilità

L'unità si presenta in pessimo stato di conservazione, con finiture civili datate, in cui la vetustà del fabbricato e la necessità di interventi di manutenzione straordinaria negli impianti e nella verifica di alcune importanti infiltrazioni, incidono notevolmente sull'apprezzabilità del mercato immobiliare. Si precisa che l'immobile è privo di autorimessa. Considerato l'attuale andamento costante dei prezzi, si prevedono tempi di realizzo medi-lunghi. Verificato il numero congruo di recenti compravendite, si esprime un giudizio di commerciabilità appena sufficiente.

### Forme di pubblicità:

Pubblicazione per estratto su il "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA" - Annunci immobiliari sulla stampa locale, internet sul Portale delle vendite Pubbliche.



CAP. 11 LOTTI

**Opportunità di divisione in lotti:**

Appartamento bicamere in contesto condominiale sito al piano secondo. Trattasi di lotto UNICO.

**Composizione e valore:**

**LOTTO UNICO:** piena proprietà di appartamento bicamere ubicato al piano secondo in contesto condominiale sito a Montecchio Maggiore in Viale Della Stazione n. 41 int. 4. L'unità residenziale è composto da: ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno che collega la zona giorno con la zona notte, due camere, un bagno finestrato, una terrazza e una loggia. L'intero lotto abitativo sviluppa una superficie commerciale complessiva di 115,72 mq. Il bene è identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 10 particella 349 sub. 7 cat. A/3; la planimetria catastale presenta delle difformità che necessitano di essere regolarizzate tramite la presentazione di denuncia di variazione per un costo stimato di € 1.000,00. La costruzione dell'edificio è avvenuta in parziale difformità alla Concessione Edilizia del 06/05/1992; le difformità edilizie sono parzialmente sanabili per un costo stimato in € 5.000,00. Le restanti difformità sono ricomprese nell'abbattimento proposto del 20%.

PREZZO A BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni:

- € **45.000.00** (quarantacinquemilaeuro/00).

CAP. 12 COMODA DIVISIBILITA'

**Giudizio:** l'esecutato risulta proprietario per l'intero dei beni pignorati; pertanto, non sussiste la necessità di divisione.

**Separazione quota:** no.

**Divisione totale:** no.

**Valore quota:** no.

La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e sarà quindi onere di parte offerente - a propria cura - verificare previamente il bene sotto ogni profilo.

Vicenza, 22 dicembre 2022

L'esperto stimatore

*Geom. Antonella Di Nuovo*



*Antonella Di Nuovo*