
TRIBUNALE DI VICENZA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata n°91/2023 RGE



Giudice Dottoressa Maria Antonietta Rosato

PERIZIA DI STIMA

lotto unico



MARCO PAGANI
GEOMETRA

*iscritto all'Albo della Provincia di Vicenza al N. 2472 iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza al N.1607 con studio
in Montecchio Maggiore (VI) Corte Capuleti n.11/1 cellulare: 3346883134
C.F. PGNMPG74A13F464Q - P.Iva 00930510243 - PEC: marco.piergiorgio.pagani@geopec.it*

**SCHEMA SINTETICA
E INDICE**

Procedura es.imm. n.91/2023 R.G.

Giudice: dottoressa M.A. Rosato

Udienza ex art 569 p.c.p. 15/01/2024

Esperto: geom. Marco P. Pagani

Diritto pignorato: piena proprietà per la quota 1/1 (pag.3)

Tipologia Bene: Appartamento con autorimessa (pag.3)

Ubicazione: Comune di Comune di Nanto (VI) Via degli Alpini n.23/A (pag.3)

Dati Catastali attuali: NCEU foglio 15 mapp. 472 subb.30 e 6 (pag.12)

Superficie: commerciale 91,31mq mq (pag.12)

Stato: sufficiente (pag.4)

Situazione urbanistico/edilizia: presenza difformità (pag.15)

Valore di Mercato OMV: 81.754,30€ (pag.23)

Date/Valori comparabili: 90.000€/2021, 73.000€/2021, 76.000€/2023 (pag.21)

Valori medi Aggiudicazioni Precedenti: --- (pag.25)

Valore Vendita Forzata: 59.000,00€ (pag.25)

Valore mutuo: (pag.25)

Vendibilità/appetibilità: sufficiente (pag.25)

Possibili interessati: single, coppie.

Iniziative di vendita: siti internet dedicati, agenzie imm. locali

siti internet: www.asteimmobili.it, www.casa.it, www.immobiliare.it, www.subito.it

Occupazione: libero (pag.19)

Titolo di occupazione: ---

Problemi particolari – informazioni utili – criticità:

ALLEGATI: documentazione fotografica, schema sintetico-descrittivo, planimetrie, mappa, atto compravendita, visure catastali e ipotecarie, titoli edilizi, APE, certificati residenza e matrimonio, documenti amministrazione condominiale, verifica contratti affitto, raccomandate o PEC

QUESITO

Vademecum esperto

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Dopo aver prestato giuramento telematico in data 03/07/2023 e successivamente aver preso visione degli atti della procedura, il sottoscritto dava regolare inizio alle operazioni peritali fissando il sopralluogo per la visione degli immobili in oggetto in data 19/09/2023 insieme al Custode ed a causa dell'impossibilità di accesso all'immobile un ulteriore sopralluogo il 06/10/2023. Prima di tale data procedeva ad una verifica catastale per una corretta identificazione dei beni.

QUESITO N.1

Identificazione diritti e beni oggetto del pignoramento

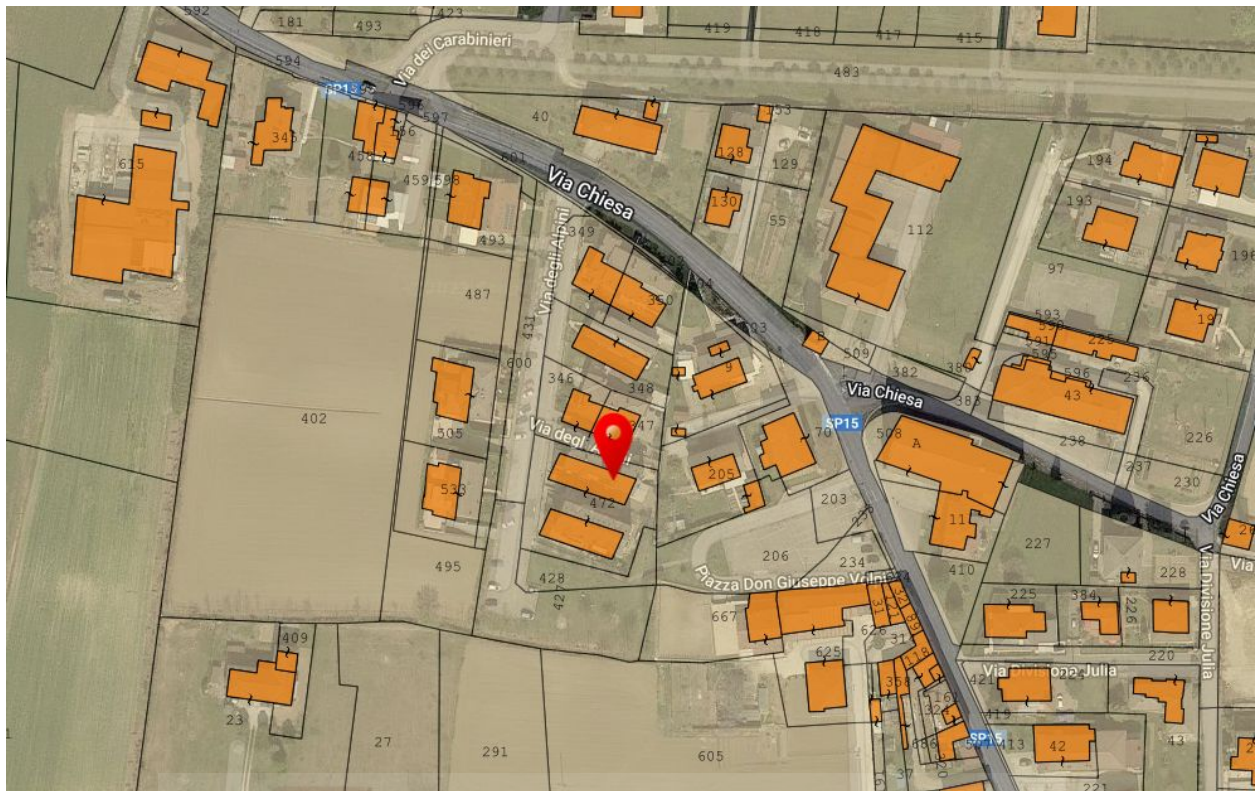
Diritti reali: Piena proprietà dei beni oggetto di procedura; il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dei debitori, in forza dell'atto di compravendita trascritto in loro favore.

Bene ed ubicazione: Appartamento al piano primo e sottotetto con autorimessa al piano interrato siti in Comune di Nanto in Via degli Alpini n.23/A, catastalmente censiti in Comune di Nanto al foglio 15 mapp. 472 subb.30 e 6 con quota di comproprietà sulle parti comuni subb. 1,3,41.

Estratto mappa catastale



Sovrapposizione tra mappa e vista aerea



Lotti per la vendita: lotto unico

Confini lotto:

Mapp.472 sub.30: A Nord-Ovest e Sud-Ovest affaccio su corte sub.24 A.U.I., a Sud-Est sub.3 BCNC scale comuni al piano primo e sub. 29 A.U.I al sottotetto, A Nord-Est sub.31 A.U.I..

Mapp.472 sub.6: A Nord-Ovest A.U.I sub.7, e Sud-Ovest A.U.I. sub. 23, a Sud-Est A.U.I. sub.5, A Nord-Est sub.1 BCNC rampa comune.

QUESITO N.2

Individuazione dei beni che compongono ciascun lotto e relativa descrizione materiale

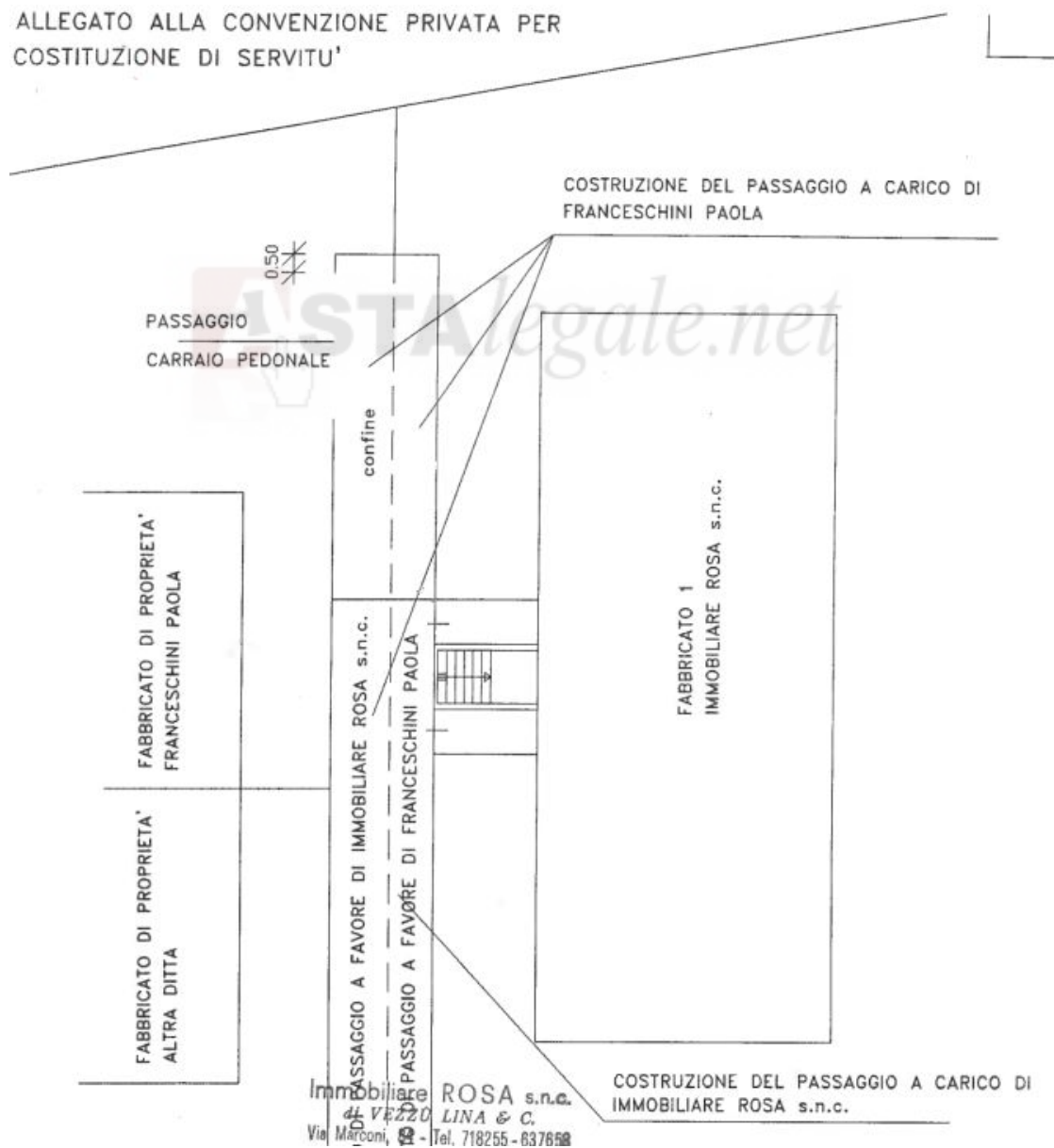
Descrizione:

Il lotto è costituito dalla piena proprietà di un appartamento al primo piano con sottotetto al secondo piano e autorimessa al piano interrato all'interno di un condominio sito in via degli Alpini a Nanto. Il condominio risulta costituito da tre piani fuori terra ed uno seminterrato, realizzato tra il 2000 ed il 2003 ed è in sufficiente stato conservativo; malgrado infatti sia di recente edificazione necessita di interventi manutentivi allo stato di finitura esterno. L'appartamento è costituito da una cucina-soggiorno, un corridoio, un bagno, una camera matrimoniale e due terrazzi. È stata realizzata una scala interna abusiva per l'accesso al sottotetto dove sono stati ricavati due locali ed un bagno che non hanno le altezze per essere agibili (vedi risposta al quesito n.6). Dalla documentazione urbanistica si deduce che il fabbricato ha una struttura verticale formata da muratura e pilastri in cemento armato, e strutture orizzontali ed inclinate (tetto) in laterocemento e travi in cemento armato. L'interrato è costituito da pavimento in calcestruzzo e murature di ripartizione in cls. Nell'appartamento le pareti sono intonacate e tinteggiate, i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera e tapparelle avvolgibili in plastica, i pavimenti interni

sono in ceramica e parquet in legno nella camera. L'appartamento è dotato di impianti autonomi, con riscaldamento tramite termosifoni e caldaia. Riguardo le strutture si rileva tra la documentazione presente in comune il collaudo statico del complesso. Sono state riscontrate delle difformità che vengono evidenziate in risposta al quesito n.6. È stato redatto l'attestato di prestazione energetica.

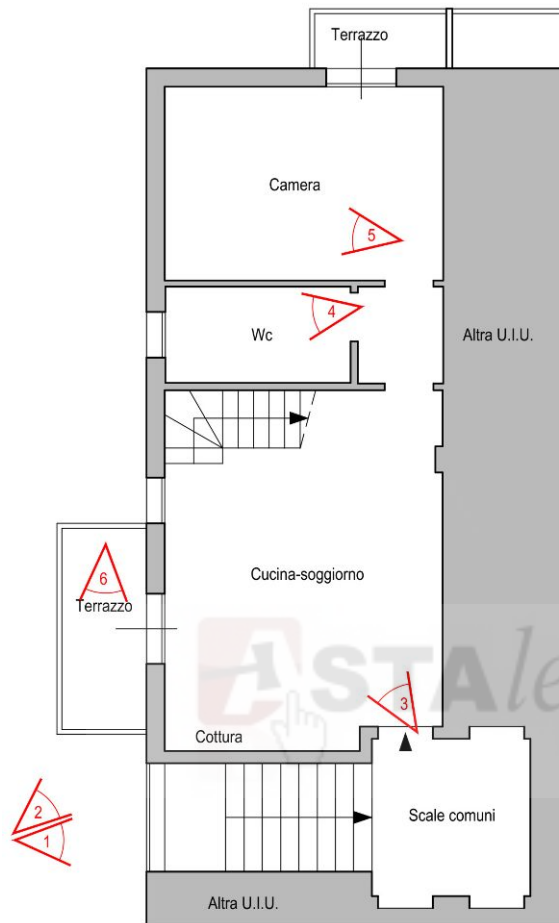
Riguardo l'accesso all'appartamento da via degli Alpini (mapp. 431) si rileva che il passaggio avviene attraverso una stradina privata posta a cavallo tra il mappale 472 (ex 433-430) ed i mappali 346 e 347. La porzione di stradina che insiste sul mappale 472 va ad occupare parzialmente i subalterni 40 (area urbana di mq 19) e 41 (bene non censibile comune anche al sub.30 che è oggetto della presente procedura. Tra la documentazione consegnata nell'accesso agli atti amministrativi di edilizia privata è presente una convenzione privata per costituzione di servitù reciproca. Nella "sezione D-ulteriori informazioni" della trascrizione del 19/02/2003 nn. 3120/4511 viene citata e viene riportata anche nella trascrizione dell'atto di compravendita dei debitori nelle medesime modalità. In ogni caso il subalterno 30 oggetto della presente procedura ha diritto al BCNC sub.41 e pertanto l'accesso pedonale è garantito.

ALLEGATO ALLA CONVENZIONE PRIVATA PER
COSTITUZIONE DI SERVITU'

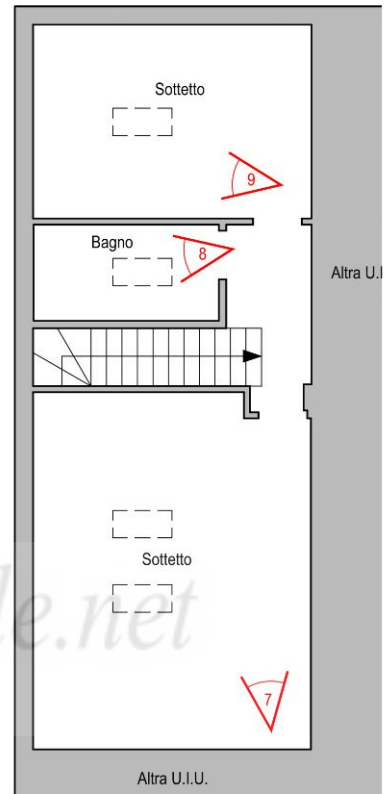


Fotografie – coni visuali

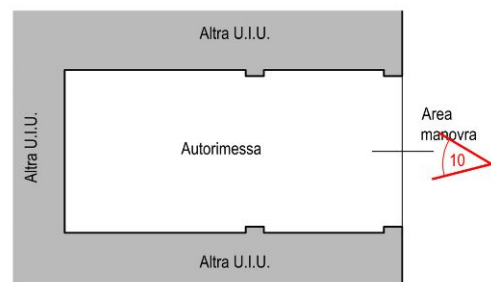
Piano Primo - H=270cm



Piano Sottotetto



Piano Interrato - H=250cm



Fotografia 1



Fotografia 2



Fotografia 3



Fotografia 4



 ASTAlegale.net

Fotografia 5



Fotografia 6



Fotografia 7



 ASTAlegale.net

Fotografia 8



Fotografia 9



Fotografia 10



 ASTAlegale.net

Superficie commerciale

L'abitazione sviluppa una superficie di circa 56mq al lordo dei muri (SEL), con accessori indiretti (sottotetto) di 51mq circa, con terrazze per circa 7mq e con una autorimessa di 15 mq lordi. La superficie commerciale del bene è di 91,31mq circa. Di seguito si riportano in formato tabellare i dati relativi al bene oggetto di stima; nella prima colonna si riporta la descrizione, nella seconda la superficie al lordo delle murature (SEL) e nella terza colonna i coefficienti utilizzati per il calcolo della superficie commerciale secondo i criteri del Borsino Immobiliare della CCIAA di Vicenza. L'ultima colonna riporta la superficie commerciale per ogni singola voce ed il totale complessivo del bene in oggetto.

Descrizione	superfici (mq)	indice	sup. comm. (mq)
vani principali	56	1,00	56,00
accessori diretti	0	0,66	0,00
accessori indiretti	51	0,50	25,50
logge, balconi coperti, portici	0	0,50	0,00
terrazzi	7	0,33	2,31
giardini	0	0,10	0,00
autorimesse	15	0,50	7,50
Superficie comm.le			91,31

QUESITO N.3

Identificazione catastale del bene pignorato

I beni oggetto di esecuzione sono catastalmente individuati in **Comune di Nanto**

Catasto Fabbricati:

foglio 15

mapp. 472 sub. 30 (abitazione)

mapp. 472 sub. 6 (autorimessa)

NCEU: gli attuali identificativi catastali derivano dalla costituzione del 26/11/2002 Pratica n. 363175 in atti dal 26/11/2002 (n. 5748.1/2002).

Dall'elaborato planimetrico in banca dati del catasto si rileva che il sub. 41 è BCNC camminamento comune ai subb. 22, 23, 24, 25, 29, 30, 31, 32, il sub. 3 è BCNC ingresso, vano scale comune ai subb. 29-30-31-32 e il sub. 1 è BCNC rampa comune ai subb. dal 4 al 21. Tali beni comuni risultano costituiti dal 26/11/2002.

CT: il mappale 472 risulta ente urbano di 1527mq. Fu costituito con tipo mappale del 14/02/2002 pratica n. 31710 in atti dal 14/02/2002 (n. 3316.1/2002) dove venivano soppressi i mappali 304 (ex 276a) 429 (ex 274c) 430 (ex 274d) 432 (ex 275b) 433 (ex 275c) per costituire il mappale 472.

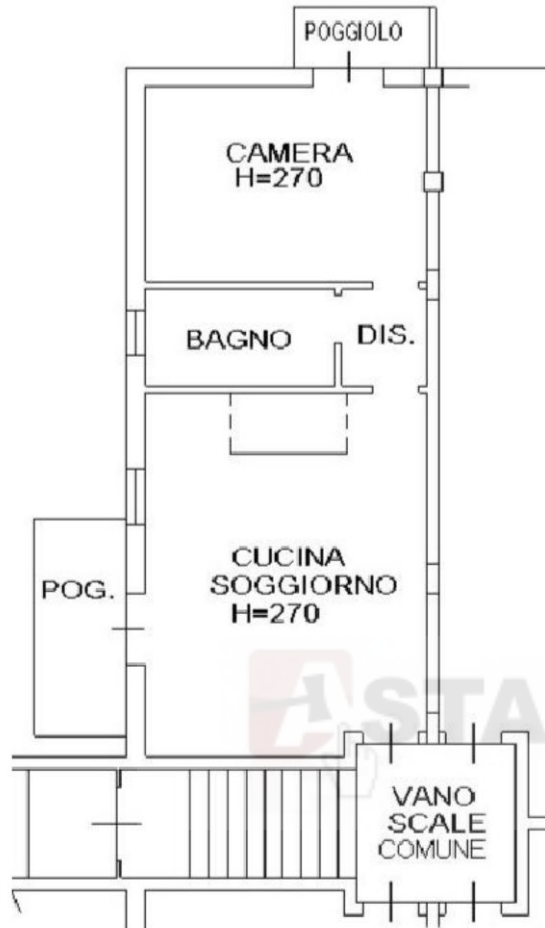
Il mappale 304 deriva dal frazionamento n. 2176 del 27/05/1992, ed i mappali 429, 430, 432, 433 derivano dal frazionamento n. 2109 del 21/06/2000.

Le planimetrie catastali sono datate 26/11/2002

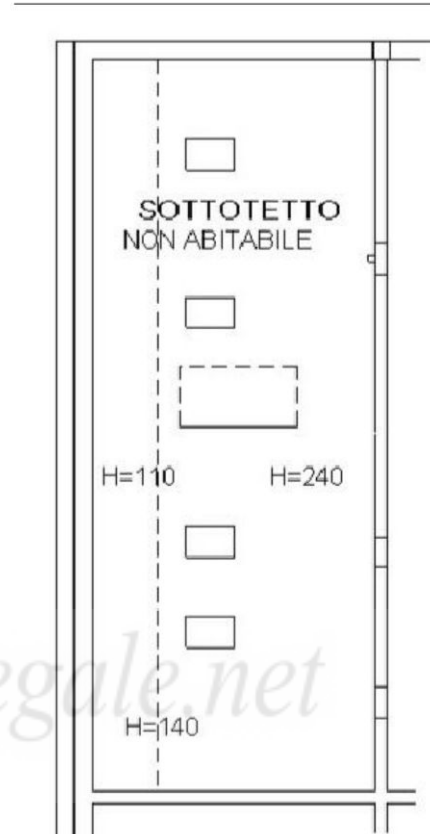
Le planimetrie non risultano conformi allo stato dei luoghi. Per la pratica di aggiornamento catastale si stima una spesa di circa 1.000,00

Planimetrie catastali

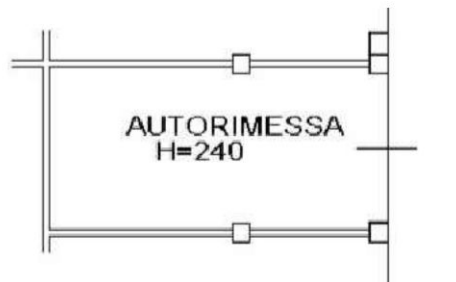
Planimetria piano primo



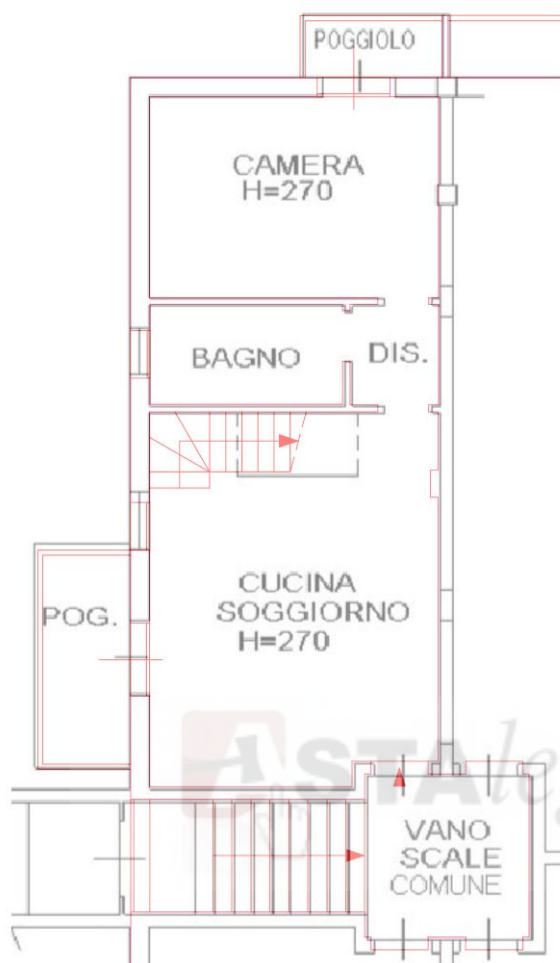
Planimetria sottotetto



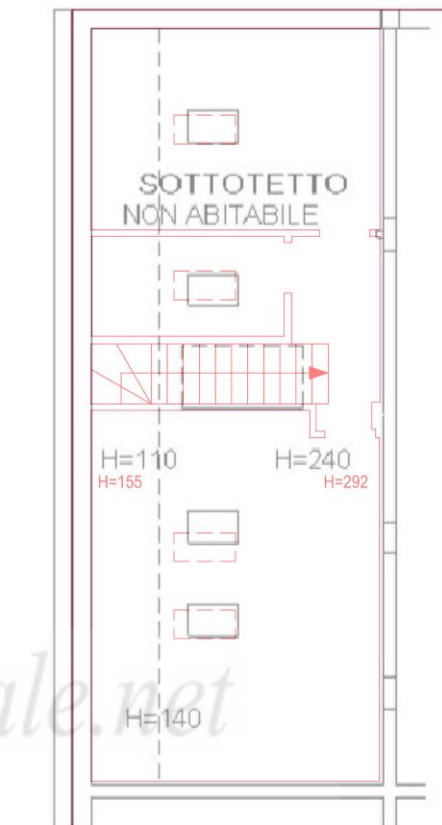
Planimetria Interrato



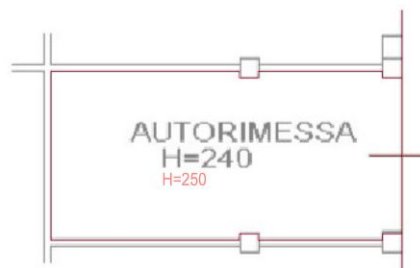
Planimetria piano primo



Planimetria sottotetto



Planimetria Interrato



QUESITO N.4

Predisposizione di scheda sintetica

Lotti per la vendita: lotto unico

Il lotto è costituito dalla piena proprietà di un appartamento al primo piano con sottotetto al secondo piano e autorimessa al piano interrato all'interno di un condominio sito in via degli Alpini n.23 a Nanto; risulta edificato tra il 2000 ed il 2003 ed è in sufficiente stato conservativo. L'appartamento è costituito da una cucina-soggiorno, un corridoio, un bagno, una camera matrimoniale e due terrazzi. È stata realizzata una scala interna abusiva per l'accesso al sottotetto dove sono stati ricavati due locali ed un bagno che non hanno le altezze per essere agibili (vedi risposta al quesito n.6). I beni oggetto di esecuzione sono catastalmente individuati in NCEU di Nanto al fig. 15 mapp. 472 subb. 30 e 6.

Sviluppano una superficie commerciale di circa 91,31mq. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale e dal punto di vista edilizio-urbanistico si riscontrano delle difformità che richiedono la sanatoria e la rimessa in pristino. Si stima una spesa di circa 12.700€ per sanatoria, ripristino e aggiornamento catastale. PREZZO BASE 59.000,00€

QUESITO N.5

Ricostruzione atti provenienza

Titolo di acquisto del debitore:

Compravendita del 01/06/2007 rep 23713/11563 del notaio Mario Misomalo trascritto a Vicenza il 26/06/2007 ai nn. 17199/10208 nel quale i sigg.xxx e xxx vendevano ai debitori.

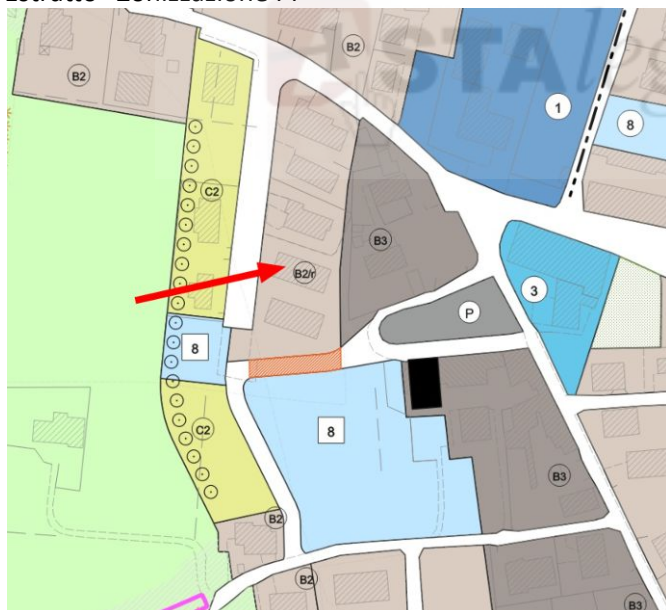
Dal 01/06/2007 alla data odierna in proprietà ai debitori la compravendita sopra descritta.

Dal 27/01/2003 al 01/06/2007: in proprietà a xxx e xxx per compravendita del 27/01/2003 rep. 14599 del notaio Mario Misomalo trascritta il 19/02/2003 ai nn. 4511/3120 contro xxx.

QUESITO N.6

Regolarità edilizia e urbanistica

Estratto "Zonizzazione PI"



Il Piano interventi Vigente consultabile sul web individua la zona come residenziale di completamento B2r (Art.29 NTO). Non vengono rilevati particolari vincoli.

Dall'accesso agli atti si rileva che il condominio risulta realizzato all'interno del P.d.L. ex "Penzo"

È stata fatta richiesta di accesso agli atti in Comune di Nanto per la verifica sulla conformità urbanistica. Dall'accesso si è potuto verificare che il condominio risulta essere stato oggetto dei seguenti titoli:

- Concessione Edilizia prat. 3176 del 21/12/2000
- Denuncia Inizio Attività prot. 6019 del 04/11/2002 in variante
- Abitabilità prot. 4 del 02/01/2003

È stato eseguito un rilievo manuale delle unità oggetto di pignoramento. Non sono stati condotti dei rilievi riguardanti l'intero condominio, essendo quest'ultimo non oggetto di pignoramento. Nel confronto con gli elaborati grafici allegati ai titoli sono emerse delle discrepanze.

Rilievo del 06/10/2023

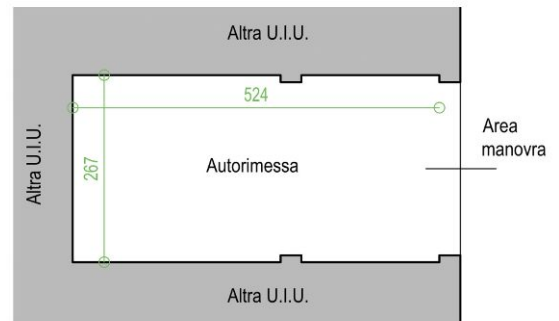
Piano Primo - H=270cm



Piano Sottotetto

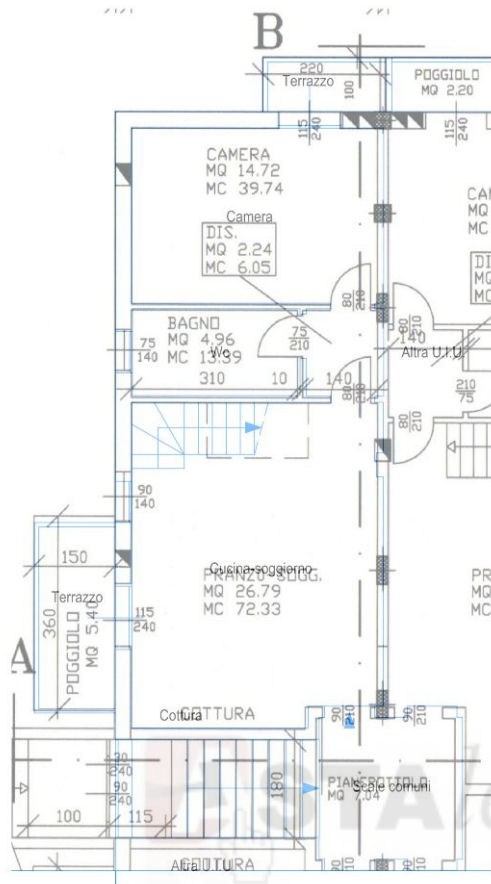


Piano Interrato - H=250cm

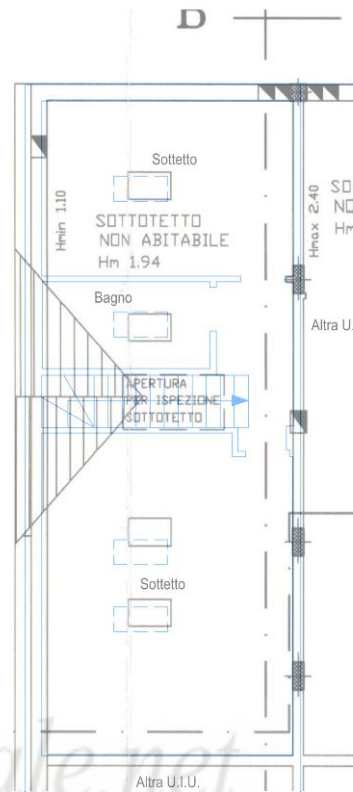


Sovrapposizione (in blu lo stato rilevato)

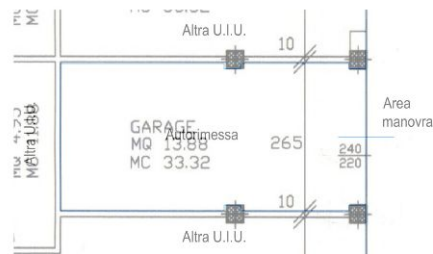
Piano Primo - H=270cm



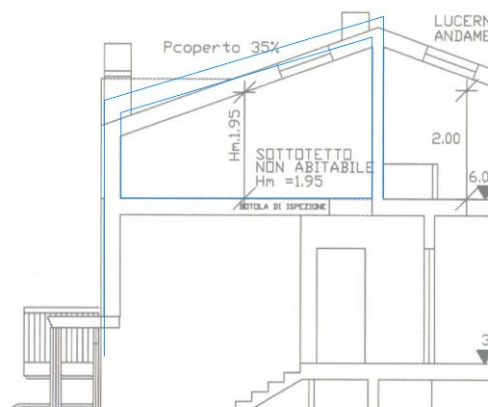
Piano Sottotetto



Piano Interrato - H=250cm



Sezione



Si è constatato che nell'appartamento risulta eseguita una scala interna di collegamento al sottotetto, e quest'ultimo risulta eseguito con aumento delle altezze interne (sopralzo); all'interno del sottotetto sono stati ricavati dei locali di cui un bagno. Al piano interrato nell'autorimessa è stata rilevata un'altezza di 250cm in luogo di 240cm autorizzati. Nel nuovo regolamento edilizio comunale art. 2/15 si rileva che costituiscono superficie accessoria "i

sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;” Nel caso in questione il sottotetto ha accesso diretto tramite la scala eseguita abusivamente, ma non ha le altezze utili per essere considerato un accessorio. Si renderà necessario pertanto demolire la scala interna e ripristinare lo stato autorizzato del sottotetto mediante apposizione di controsoffitto. Da stima sommaria che ricomprende la rimozione dei sanitari del bagno, la demolizione della scala, ripristini vari di pavimenti, intonaci e tinte si valuta un costo di circa 8.600€.

Ci sono ulteriori piccole difformità sanabili con SCIA art. 22 (o Permesso di Costruire) in sanatoria, per una spesa totale di circa 3.100,00€ oltre le spese di ripristino.

QUESITO N.7

Stato di possesso e occupazione

L'immobile alla data del sopralluogo risultava libero.

QUESITO N.8

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Procedure esecutive: Esecuzione imm.re 91/2023 (originante la presente procedura espropriativa)

Procedimenti giudiziari: ---

Sequestri penali: ---

Pertinenze: ---

Usufrutto, uso, abitazione: ---

Assegnazione casa coniugale: ---

Servitù: ---

Convenzioni edilizie: ---

Vincoli storico-artistici: ---

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: ---

Prelazione agraria: ---

Regolamenti condominiali: ---

Altri vincoli o oneri: ---

Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli: ---

- **ISCRIZIONE del 27/06/2007** - Registro Particolare 4438 Registro Generale 17389 Pubblico ufficiale MISOMALO MARIO Repertorio 23714/11564 del 01/06/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- **TRASCRIZIONE del 18/05/2022** - Registro Particolare 8112 Registro Generale 11296 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 516 del 07/03/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- **TRASCRIZIONE del 17/04/2023** - Registro Particolare 6040 Registro Generale 8401 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 951 del 14/03/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni:

Le spese di gestione, spese straordinarie e spese condominiali vengono trattate in risposta al quesito 11.

Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.): ---

SEZIONE A:

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- Sanatoria e rimessa in pristino (quesito 6), aggiornamento catastale, spese condominiali art.63 CC

SEZIONE B:

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

- **ISCRIZIONE del 27/06/2007** - Registro Particolare 4438 Registro Generale 17389 Pubblico ufficiale MISOMALO MARIO Repertorio 23714/11564 del 01/06/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- **TRASCRIZIONE del 18/05/2022** - Registro Particolare 8112 Registro Generale 11296 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 516 del 07/03/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- **TRASCRIZIONE del 17/04/2023** - Registro Particolare 6040 Registro Generale 8401 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 951 del 14/03/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

QUESITO N.9

Verificare se i beni ricadano su suolo demaniale

Non risulta che attualmente i cespiti in oggetto ricadano su suolo demaniale;

QUESITO N.10

Esistenza di pesi ed oneri di altro tipo

Non risulta che i cespiti in oggetto siano gravati da censo, livello o uso civico.

QUESITO N.11

Spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso.

L'immobile oggetto della presente fa parte del "Condominio degli Alpini" e vi è un amministratore condominiale. Dalla documentazione si rileva che nell'assemblea ordinaria del 2019 fu deliberato di costituire un fondo per lavori di tinteggiatura dei condomini per un importo lavori di circa 70.000€ e che tali lavori potessero iniziare solo a raggiungimento della quota.

1. Spese di gestione relativamente alle parti comuni: circa 400€/anno
2. Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: tinteggiatura condomini.
3. Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 468,96 bilancio 22/23, 403,97€ bilancio 23/24. Nel bilancio 2022/23 si rileva un pregresso di 672,10€ dall'esercizio precedente.
4. Procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato: nessuno.

QUESITO N.12

Valutazione e stima dei beni

Premessa:

Il più probabile valore di mercato è stimato tramite l'applicazione dei metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto nel libero mercato. I metodi più comuni comprendono il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach – MCA), il metodo della capitalizzazione finanziaria (Income Approach) ed il metodo dei costi (Cost Approach)

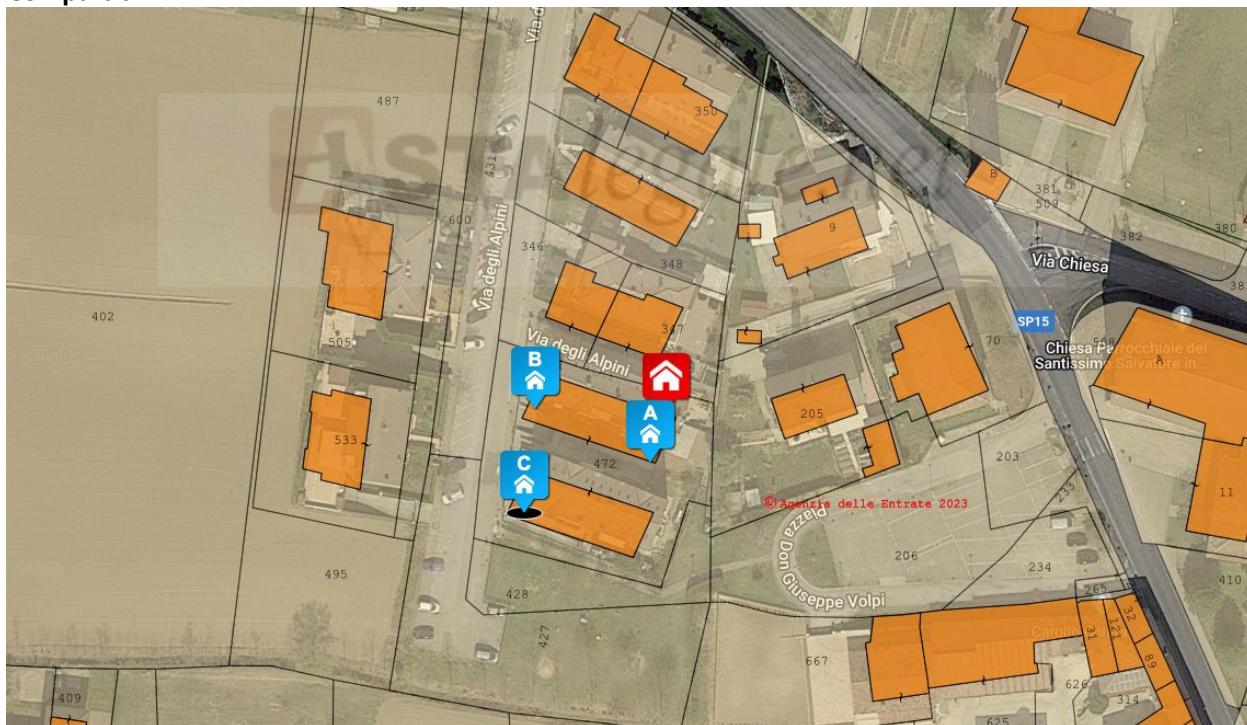
Metodo di valutazione:

Per la valutazione è stata eseguita un'indagine di mercato condotta tramite consultazione delle banche dati disponibili, ovvero dell'Agenzia delle Entrate, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, del Borsino imm.re della CCIAA di Vicenza, della banca dati "BIW" istituita grazie alla collaborazione tra esperti del Tribunale di Vicenza; ci si può anche avvalere della collaborazione di agenzie immobiliari, di notai e di tecnici liberi professionisti che operano nella zona.

Dalla ricerca nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate, della Conservatoria e della banca dati sono stati reperiti dei comparabili recenti, ovvero delle compravendite di immobili che fanno parte del segmento di mercato al quale appartiene l'immobile oggetto di stima.

Delle compravendite reperite si è ritenuto di utilizzare tre atti come comparabili, ovvero quelli i cui immobili risultavano più simili a quello oggetto di stima. Tutte e tre le compravendite reperite sono all'interno dello stesso condominio.

Comparabili



	Soggetto	Compar. A	Compar. B	Compar. C
descrizione	appartamento	appartamento	appartamento	appartamento
compravendite	01/06/07 notaio Mario Misomalo rep. 23713	30/12/21 notaio Alberto Giarolo rep. 6763	24/05/21 notaio Rolandi Beretta rep. 639	30/03/23 notaio Mario Misomalo rep. 40632
destinazione	Residenziale	Residenziale	Residenziale	Residenziale
localizzazione	Via degli Alpini	Via degli Alpini	Via degli Alpini	Via degli Alpini
tipologia imm.re	appartamento	appartamento	appartamento	appartamento
tipologia edilizia	condominio	condominio	condominio	condominio
epoca costruttiva (ristr)	2003	2003	2003	2003
manutenzione	discreto	discreto	discreto	discreto
classe energetica		F	E	D
superf. comm.le escluso box (mq)	83,81	108,36	83,81	77,63

Analisi del segmento di mercato (indici e rapporti mercantili)

Calcolo del saggio di variazione annuale dei prezzi:

si è calcolato il saggio di svalutazione (o rivalutazione) sulla base dei dati statistici medi rilevati dalla banca dati del Borsino Imm.re della CCIAA di Vicenza relativi al periodo più recente (pubblicazioni del 2022 e del 2023) per il comune dove sono siti gli immobili per l'aggiornamento dei prezzi alla data della valutazione

Rapporti mercantili ed indici utilizzati nella valutazione:

Le superfici vengono calcolate al lordo dei muri (SEL) per ciascun immobile, tenendo conto dei vani principali (dati rilevati da planimetria e visura catastale), accessori diretti ed indiretti, portici, balconi e terrazzi e corti esclusive (dati rilevati da planimetria catastale). Si sono utilizzati per il calcolo i rapporti mercantili (coefficienti di riduzione) del Borsino Imm.re della CCIAA di Vicenza sotto riportati. La valutazione richiede la verifica dell'esistenza di fattori che possono influire sul valore dell'immobile quali:

- la presenza o meno di servizi igienici aggiuntivi (stimando le spese di realizzo di tali servizi),
- dello stato di manutenzione/conservazione degli immobili in base alla loro epoca costruttiva rilevata all'interno degli atti notarili (titoli edilizi, agibilità); nel caso specifico si nota che tutti gli immobili hanno epoche di costruzione vicine tra loro, senza che vi siano stati indicati interventi sostanziali;
- la presenza di caratteristiche qualitative che distinguono gli immobili l'uno dall'altro (posizione, contesto ecc.). Nel caso in questione si è valutata l'esposizione (vista su parchi, giardini, attività agricola, rispetto l'affaccio su altri fabbricati) e l'indipendenza rispetto l'accesso attraverso il vano scala

Rapporti mercantili	valore	fonti/note
saggio annuo di svalutazione del prezzo	4,69%	camera commercio
Rapporti mercantili		camera commercio
1 – Vani abitabili	100,00%	
2 – Verande, accessori interrati e soffitte collegati direttamente all'unità princ. Hmin 2,20 o 1,70 se in andamento	66,00%	
3 – Portici, logge, balconi coperti, accessori interrati e soffitte NON collegati direttamente all'unità princ. Hmin 2,20 o 1,70 se in andamento	50,00%	
4 – Rapporto mercantile balconi e terrazze (fino al 25% sup.)	33,00%	
5 Corte esclusiva	10,00%	Viene tenuto il valore del 10% per tutti per avere un parametro univoco tra gli immobili
Costo realizzazione bagno	€ 10.000,00	Valori medi
Costi di intervento da un livello al successivo	€ 5.000,00	Stima
Costo di un piccolo impianto di condizionamento	€ 0,00	Dato non rinvenuto
Prezzo medio di un box auto	€ 11.000,00	media CCIAA
Prezzo medio di un posto auto scoperto	€ 5.000,00	a corpo
Dati qualitativi (sistema di stima)		
Esposizione	è un dato qualitativo e non quantitativo e pertanto da calcolare col sistema di stima. I comparabili pertanto vengono distinti tra unità immobiliari con buona esposizione (parchi, zona agricola) (1) da quelle con esposizione verso altri fabbricati (0)	
Indipendenza	è un dato qualitativo e non quantitativo e pertanto da calcolare col sistema di stima. I comparabili pertanto vengono distinti tra unità immobiliari con entrata dal vano scala comune (0) rispetto quelli con entrata indipendente (1)	



Valore di mercato Attribuito

Nella seguente tabella vengono rappresentati i dati dei comparabili e del bene oggetto di stima.

TABELLA DEI DATI				
Prezzo di mercato e caratteristiche	Contratto			Soggetto
	Compar. A	Compar. B	Compar. C	
Prezzo totale €	€ 90.000,00	€ 73.000,00	€ 76.000,00	
Data (mesi)	30/12/21	24/05/21	30/03/23	01/12/23
1 Superficie principale (mq) SEL	62	56	74	56
2 accessori diretti (mq)	46	0	0	0
3 accessori indiretti (mq)	0	51	0	51
4 Balconi e terrazze	0	7	11	7
5 Corte esclusiva	160	0	0	0
Bagni	1	1	1	1
Esposizione	0	0	1	0
Indipendenza	1	0	0	0
Stato di manut.	0	0	0	0
Box per auto (numero)	1	1	1	1
Posto auto	0	0	0	0
sup. commerciale escluso box	108,36	83,81	77,63	83,81

Elaborando i dati reperiti secondo le procedure MCA si calcola pertanto un **valore di mercato del lotto lotto pari a 81.754,30€**

Deprezamenti di stima		
Valore mercato	senza gravami	€ 81.754,30
cessioni diritti edificatori		€ 0,00
limitazioni d'uso del bene	usufrutto	€ 0,00
	quota frazionaria proprietà	€ 0,00
	abitazione coniuge	€ 0,00
	altro	€ 0,00
Sistemazione irregolarità	catastale	-€ 1.000,00
	urbanistica	-€ 11.700,00
spese condominiali		€ 0,00
		€ 0,00
		€ 0,00
totale		€ 69.054,30

Valore in caso di vendita forzata

Estratto dal quesito: *“Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l’esperto proporrà al giudice dell’esecuzione un prezzo base d’asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell’immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l’acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all’acquisto nel libero mercato.*

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

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell’immobile alla data di aggiudicazione;
 - nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
 - nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
 - nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rialutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell’immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze - esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
 - nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.”
- Tutto ciò considerato si propone al Giudice un abbattimento forfetario del 15%

	mercato	vendita forzata
valori	€ 69.054,30	€ 69.054,30
abbattimento forfetario 15% per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché su valori catastali, assenza di garanzia per vizi occulti, altri oneri e pesi		-€ 10.358,14
mancati redditi tra data aggiudicazione e disponibilità del bene (voce compresa abbattimento forfetario)		€ 0,00
Svalutazione prezzi tra data stima e disponibilità bene (voce compresa abbattimento forfetario)		€ 0,00
deterioramento per scarsa manutenzione fra data stima e disponibilità (voce compresa nell'abbattimento forfetario)		€ 0,00
Spese pulizia e trasloco locali abbandonati (voce compresa nell'abbattimento forfetario)		€ 0,00
Spese legali di sfratto (voce compresa nell'abbattimento forfetario)		€ 0,00
Differenze calcolo imposta registro (voce compresa nell'abbattimento forfetario)		€ 0,00
totale		€ 58.696,15
ribasso valore		€ 10.358,14
ribasso in %		15,00%

Pertanto il valore del bene in caso di vendita forzata è di 58.696,15€ arrotondato a **59.000,00€**.

Confronto con trasferimenti pregressi:

L'immobile risulta essere stato oggetto di compravendita il 01/06/2007 al prezzo dichiarato di 140.000,00€.

Rapporto rispetto i Dati delle Aggiudicazioni

In riferimento ai dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni acquisiti da Astalegale Spa, relativamente ai beni in Thiene, si nota quanto segue:

- **aggiudicazioni:** Si riscontra un totale di 28 aggiudicazioni su 28 aste, pertanto una media del 100%
- **esperimenti:** I beni vengono aggiudicati dopo una media di 3,35 esperimenti di vendita
- **Valori:** I prezzi di aggiudicazione sono in ribasso del -48,33% rispetto il valore di perizia (pertanto non il valore di stima ma il valore deprezzato del 15%)

Tutto ciò premesso, vista l'eterogeneità dei dati forniti, non si ritiene opportuno e corretto indicare dei valori medi.

Giudizio di vendibilità:

In zona vi è un sufficiente mercato di beni appartenenti al segmento al quale appartiene il bene in oggetto; si ritiene che l'appetibilità sia sufficiente.

Finanziamenti:

L'aggiudicatario dovrà tenere conto del prezzo di aggiudicazione, sommato alle imposte calcolate dal

Delegato alla vendita, agli oneri a carico dell'acquirente, alla metà dell'onorario del Delegato in merito al trasferimento del bene, agli onorari del notaio per la stipula di eventuale mutuo ed iscrizione in conservatoria dei Registri Immobiliari.

QUESITO N.13

Valutazione della quota.

I debitori hanno acquisito l'intera proprietà dei beni oggetto di procedura.

Giudizio: il bene non si presta ad essere comodamente diviso.

Separazione quota: ---

Divisione totale: ---

Valore quota: ---

QUESITO N.14

Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della CCIAA e precisare il regime patrimoniale di matrimonio.

XXX:

Risultava residente a Nanto in via degli Alpini n.23/4 dal 09/07/2007 al 13/07/2016, emigrata a Ferrara. Il soggetto risulta di stato civile nubile.

XXX:

Risultava residente a Nanto in via degli Alpini n.23/4 dal 09/07/2007 al 07/12/2009; attualmente residente a Vicenza in via Tazzoli n.11/1. Il soggetto risulta di stato civile celibe.

OSSERVAZIONI FINALI

Informazioni e note che il professionista ritiene rilevanti: nessuna

Montecchio Maggiore, lì 11/12/2023

l'esperto geom. Marco Pagani