



TRIBUNALE DI VICENZA SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n° 198/2022 LOTTO 1

BANCA DEL VENETO CENTRALE CREDITO COOPERATIVO S.C. (GIÀ CENTROVENETO
BASSANO BANCA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. E ANCORA BANCA DEL
CENTROVENETO CREDITO COOPERATIVO S.C.) (creditore procedente)

(debitore esecutato)



Giudice: Dott. Prendini Luca

Custode Giudiziario: IVG Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza

Prossima udienza: 02/05/2023 ore 9:00

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Immobili siti in Comune di Montecchio Maggiore (VI), Via Enrico Fermi n. 70

Esperto valutatore: Geom. Fausto Mosele

Geom. Fausto Mosele – Via C. Verlato n. 82 – 36071 Arzignano (VI) – geomfaustomosele@gmail.com



➤ **INDICE**

➤	INDICE	2
➤	QUESITO N. 4 SCHEDA SINTETICA.....	3
➤	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	4
➤	SOVRAPPOSIZIONE DI MAPPA CATASTALE E ORTOFOTO.....	5
➤	QUESITO N. 1: IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.....	6
➤	QUESITO N. 2: INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE.....	7
➤	QUESITO N. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.....	9
➤	QUESITO N. 5: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	14
➤	QUESITO N. 6: REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA.....	14
➤	QUESITO N. 7: STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE.....	20
➤	QUESITO N. 8: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	20
➤	QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE	21
➤	QUESITO N. 10: ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO.....	21
➤	QUESITO N. 11: SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	21
➤	QUESITO N. 12: VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	21
➤	QUESITO N. 13: VALUTAZIONE DELLA QUOTA	29
➤	QUESITO N. 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO.....	29
➤	OSSERVAZIONI FINALI.....	29
➤	ALLEGATI.....	30



QUESITO N. 4 SCHEDA SINTETICA**Procedura esecuzione immobiliare:** n. 198/2022 R.G.E. LOTTO 1**Giudice:** Dott. Prendini Luca**Udienza ex art. 569 c.p.c.:** 02/05/2023 ore 9:00**Esperto:** Geom. Fausto Mosele**Creditore:** BANCA DEL VENETO CENTRALE CREDITO COOPERATIVO S.C. (GIÀ CENTROVENETO BASSANO BANCA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. E ANCORA BANCA DEL CENTROVENETO CREDITO COOPERATIVO S.C.), con sede in Longare (VI), Via Ponte di Costozza n. 12, C.F.: 01405390244, rappresentata e difesa dall'Avv. Foro di Vicenza**Debitori eseguiti:****Diritto pignorato:** proprietà per 1/1, di n. 2 autorimesse**Tipologia del bene:** autorimesse al piano interrato in fabbricato residenziale plurifamiliare.**Ubicazione:** Comune di Montecchio Maggiore (VI), Via E. Fermi n. 70 cap.36075.**Dati Catastali:** Comune di Montecchio Maggiore (VI), Catasto Fabbricati:

- fg. n. 10 mapp. n. 1129 sub. n. 15 categoria C/6 cl. 2 consistenza 15,00 mq Superficie catastale totale: 15 mq Rendita catastale € 52,68
- fg. n. 10 mapp. n. 1129 sub. n. 23 categoria C/6 cl. 2 consistenza 19,00 mq Superficie catastale totale: 19 mq Rendita catastale € 66,73

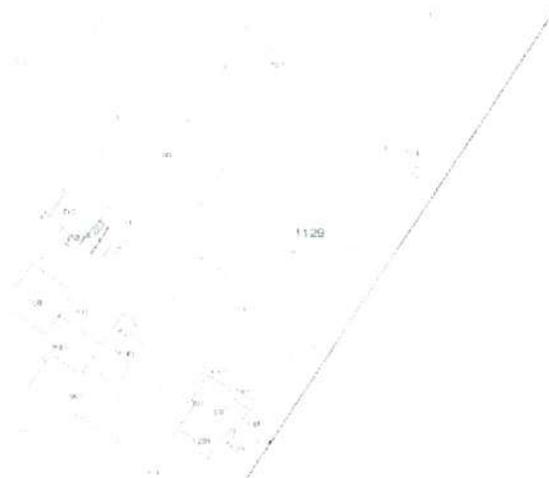
Stato: scarso**Irregolarità Catastali ed Urbanistica/edilizia:** catastali Si, regolarizzabili al costo di € 550,00 edilizie/urbanistiche Si sanabili al costo di € 3.016,00**Valore di mercato:** € 16.000,00 (Sub. 15 di mq. 18,00 € 7.580,00 e Sub. 23 di mq. 20,00 € 8.420,00).**Valore di vendita forzata proposto:** € 9.200,00**Vendita/appetibilità:** scarsa.**Possibili interessati:** Condomini, proprietari di immobili limitrofi, piccoli investitori.**Iniziative di vendita:** siti internet specializzati, quotidiani di informazione locali/nazionali, forme di pubblicità commerciale, apposizione cartello su immobile.**Occupazione:** nella disponibilità dell'esecutato, non usato stabilmente.**Titolo di occupazione:** proprietà.**Oneri:** nessuno.**Problemi particolari-informazioni utili-criticità:** immobile in fascia di rispetto ferroviario probabile esproprio ferrovie per TAV.**Ape:** non soggetto.

➤ SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

- Giuramento telematico inerente conferimento dell'incarico del G.E., per la valutazione del compendio oggetto della esecuzione immobiliare n. 198/2022, visto il fascicolo nel PCT;
- Trasmissione al Tribunale di Vicenza, tramite PCT, della check list preliminare;
- Effettuata la ricerca catastale ed ipotecaria per l'immobile interessato;
- Effettuata richiesta documentazione all'Ufficio Anagrafe del comune di Montecchio Maggiore e Verona, per estratto matrimonio, certificato storico di residenza esecutato e stato famiglia;
- Richiesta accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del comune di Montecchio Maggiore inviata in data 25/08/2022 per visionare ed estrarre copia della documentazione urbanistica necessaria, riscontro del comune con invio della documentazione in data 06/10/2022;
- Sopralluogo nell'immobile in data 16/11/2022, con esecuzione del rilievo dimensionale e fotografico;
- Controllo e collazione della documentazione estratta;
- Stesura rilievo stato attuale e relazione fotografica;
- Ricerche di atti di compravendita di immobili simili da comparare per la valutazione, ricerca di annunci di vendita di immobili simili da comparare per la valutazione;
- Calcolo superfici commerciali, redazione tabella di valutazione comparabili;
- Verifica e confronto stato rilevato con quanto autorizzato;
- Stesura sovrapposizione tra rilievo eseguito, progetto edilizio/scheda catastale, con indicazione delle difformità rinvenute;
- Ricerca dati condominio e tabelle millesimali;
- Stesura bozza relazione ed allegati;
- Ultimazione relazione con allegati;
- Trasmissione relazione alle parti interessate;
- Invio telematico alla cancelleria del Tribunale mediante PCT con ricevute invio relazione alle parti.



➤ **SOVRAPPOSIZIONE DI MAPPA CATASTALE E ORTOFOTO**



Estratto Wegis Foglio 22 mappale 1129 (fuori scala)



Sovrapposizione mappa catastale e ortofoto (fonte STIMATRIX forMaps) (fuori scala)



➤ **QUESITO N. 1: IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**

Diritto:

proprietà per 1/1, di n. 2 autorimesse.

Beni oggetto del pignoramento:

Comune di Montecchio Maggiore (VI), Catasto Fabbricati:

- fg. n. 10 mapp. n. 1129 sub. n. 15 categoria C/6 cl. 2 consistenza 15,00 mq vani Superficie catastale totale: 15 mq Rendita catastale € 52,68
- fg. n. 10 mapp. n. 1129 sub. n. 23 categoria C/6 cl. 2 consistenza 19,00 mq vani Superficie catastale totale: 19 mq Rendita catastale € 66,73

Beni intestati a:

Proprietà pervenuta con:

AUTORIMESSA SUB. 15

Atto di compravendita del notaio Giuseppe Curreri Rep. n. 15.917, Racc. n. 2.706 del 05/12/2007
Trascritto a Vicenza il 31/12/2007 ai nr. R.G. 33985 R.P. 20183

AUTORIMESSA SUB. 19

Atto di compravendita del notaio Giuseppe Curreri Rep. n. 15.773, Racc. n. 2.654 del 19/11/2007
Trascritto a Vicenza il 04/12/2007 ai nr. R.G. 31526 R.P. 18600

Il diritto reale corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Trattasi di unico lotto non divisibile per motivi di economicità della procedura.



➤ **QUESITO N. 2: INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE**

Trattasi di due garage al piano interrato, siti in Montecchio Maggiore in Via Enrico Fermi n. 70, in condominio di due piani fuori terra, ed uno interrato edificato nel 1973.

Il complesso è ubicato a circa 1 km dal centro del paese, con accesso pedonale e carraio con sbocco nella pubblica via.

Il contesto urbano non è particolarmente decoroso, le unità immobiliari oggetto di stima ricadono in un quartiere prevalentemente residenziale che dista a circa 1 chilometro dal centro del paese; in prossimità del fabbricato si trovano i principali servizi cittadini quali, scuole, aree verdi, negozi, la zona è servita dal trasporto pubblico e vicina ai collegamenti autostradali.

L'edificio è individuato dallo strumento urbanistico in zona residenziale B Aree prevalentemente residenziali di completamento e ristrutturazione densamente edificate.

Le condizioni delle parti comuni risultano scarse, considerando l'epoca di costruzione, non si percepiscono interventi manutentivi urgenti necessari, ma si segnalano distacchi di intonaci dal soffitto, lo "scoppio" di alcune pignatte di alleggerimento del solaio e alcune zone con infiltrazioni dal soffitto, sia all'interno dei garage sia nelle zone comuni.

Il complesso è stato realizzato con struttura in muratura portante e telaio in calcestruzzo armato, il piano interrato in calcestruzzo armato, solai in latero-cemento e muratura divisoria in pannelli di calcestruzzo prefabbricato.

Il complesso è stato sufficientemente ben realizzato all'epoca di costruzione, ma è scarsamente mantenuto, dal punto di vista dell'isolamento termico ed acustico non sono stati rilevati materiali per tali scopi.

I garage situati al piano interrato hanno una superficie SEL Totale di circa mq. 38,00, (Superficie sub 15 = 18mq superficie sub 23 = 20mq).

Le finiture sono le seguenti:

i portoni di accesso sono in lamiera zincata con apertura ad ante, i pavimenti sono in calcestruzzo liscio, gli infissi esterni sono in ferro con vetro singolo.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

L'impianto elettrico risponde alle caratteristiche dell'epoca di costruzione.

Non sono presenti le dichiarazioni conformità impianti.

Non è dotato di citofono.

Non è presente l'ascensore.

Non è presente l'impianto di allarme.

Le condizioni generali delle unità oggetto di stima e dell'intero complesso condominiale sono sufficienti, anche considerando l'epoca di costruzione, le finiture e il livello di manutenzione.

È presente un amministratore, sono state recepite le tabelle millesimali.



Esterno, accesso carraio



Esterno, accesso carraio





Interno sub.



Interno sub. 15



Interno sub. 23

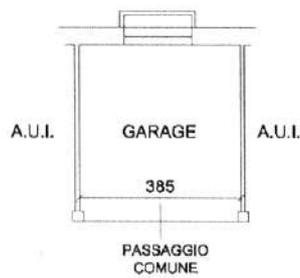


Interno sub. 23



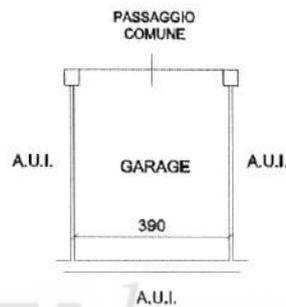
Piano interrato area comune





RILIEVO PIANO INTERRATO - Sub. 15
H. 3,00

rilievo indicativo non esaustivo
 elaborato fuori scala



RILIEVO PIANO INTERRATO - Sub. 23
H. 3,60

rilievo indicativo non esaustivo
 elaborato fuori scala

➤ **QUESITO N. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO**

Dati Catastali attuali.

Beni intestati a:

Dei seguenti immobili:

Comune di Montecchio Maggiore (VI), Catasto Fabbricati:

- fg. n. 10 mapp. n. 1129 sub. n. 15 categoria C/6 cl. 2 consistenza 15,00 mq vani Superficie catastale totale: 15 mq Rendita catastale € 52,68
- fg. n. 10 mapp. n. 1129 sub. n. 23 categoria C/6 cl. 2 consistenza 19,00 mq vani Superficie catastale totale: 19 mq Rendita catastale € 66,73

Compresivi della quota sui beni comuni

Confini:

Il mappale 1129 confina a Nord con via E. Fermi, ad Est con la ferrovia, a Sud con il mappale 714 mappale 236 e ad Ovest con il mappale 28

Geom. Fausto Mosele – Via C. Verlatto n. 82 – 36071 Arzignano (VI) – geomfaustomosele@gmail.com



Variazioni storiche:

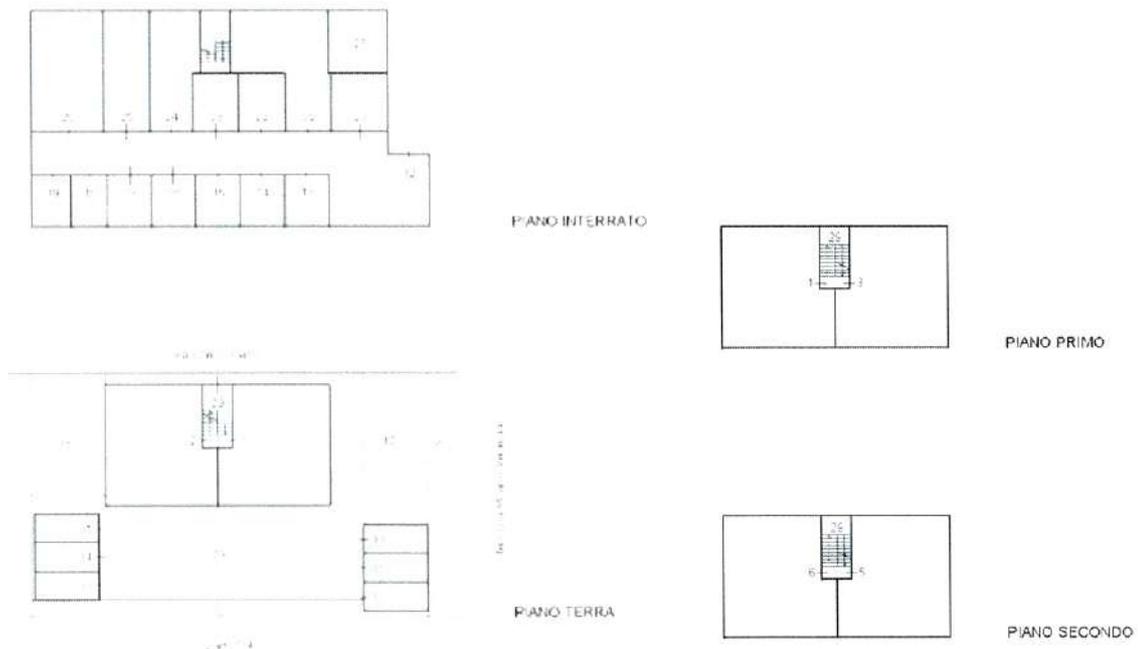
Storia Catasto Terreni

L'unità in oggetto di valutazione di cui al foglio n.10 mappale n. 1129 al catasto terreni del comune di Montecchio Maggiore:

- è presente in atti meccanizzati dall'impianto meccanografico del 02/12/1974 come foglio 10 mappale 28 ente urbano di 786 mq;
- in data 11/11/2014 è stata eseguita una variazione catastale, Pratica VI0221402 in atti dal 11/11/2014 per bonifica identificativo catastale diventando mappale 1129 ente urbano di mq 786



Estratto Wegis Foglio 10 mappale 1129 (fuori scala)



Geom. Fausto Mosele – Via C. Verlato n. 82 – 36071 Arzignano (VI) – geomfaustomosele@gmail.com



Elaborato planimetrico Foglio 10 mappale 1129 (fuori scala)

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tip. immobile	Dep.
LIVIGNO MAGGIORE					
380	UBICAZIONE VINEZZO	8 CV	F. 10	2064	11
1	VIA ENRICO FERMI	65	7		
2	VIA ENRICO FERMI	66	7		
3	VIA ENRICO FERMI	66	7		
4	VIA ENRICO FERMI	66	1		
5	VIA ENRICO FERMI	66	2		
6	VIA ENRICO FERMI	66	3		
8	VIA ENRICO FERMI	64C	7		
10	VIA ENRICO FERMI	68	7		
11	VIA ENRICO FERMI	64C	7		
12	VIA ENRICO FERMI	70	7-21		
13	VIA ENRICO FERMI	70	31		
14	VIA ENRICO FERMI	70	31		
16	VIA ENRICO FERMI	70	31		
15	VIA ENRICO FERMI	70	51		
17	VIA ENRICO FERMI	70	51		
18	VIA ENRICO FERMI	70	51		
19	VIA ENRICO FERMI	70	51		
20	VIA ENRICO FERMI	70	51		
21					
22	VIA ENRICO FERMI	70	51		
23	VIA ENRICO FERMI	70	51		
24	VIA ENRICO FERMI	70	51		
25	VIA ENRICO FERMI	70	51		
26	VIA ENRICO FERMI	70	51		
27	VIA ENRICO FERMI	70	51		
28					
29	VIA ENRICO FERMI	65 ER	81-7-1-2		
30	VIA ENRICO FERMI	65	7		
31	VIA ENRICO FERMI	65	7		
32	VIA ENRICO FERMI	65	7		
33	VIA ENRICO FERMI	65	7		
34	VIA ENRICO FERMI	65	7		
35	VIA ENRICO FERMI	66	7		
36					
37					
38	VIA ENRICO FERMI	64C	7		
39	VIA ENRICO FERMI	66 76	51		

Elenco subalterni Foglio 10 mappale 1129

Storia Catasto Fabbricati Autorimessa mapp. 1129 sub. 15

L'unità oggetto di valutazione fg. n. 10 mapp. n. 1129 sub. n. 15 categoria C/6 cl. 2 consistenza 15 mq Superficie catastale totale; 15 mq; Rendita catastale € 52,68;

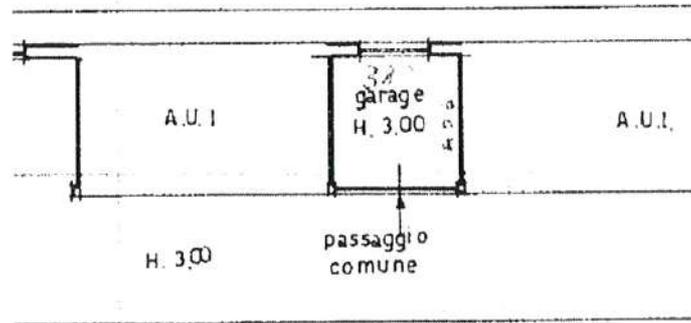
- è presente in banca dati dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 come unità censita in Sez. A fg. n. 10 mapp. 1129 sub. 7 C/6 cl. U consistenza 480 mq;
- in data 20/12/1985 in atti dal 11/07/1998 Fraz. Ist. n. 14745/89 P.F. 98/99 (n. 9856/B/1985) è stato costituito il sub. 15 categoria C/6 cl. 2 consistenza 15 mq;
- in data 01/01/1992 è stata eseguita una variazione del quadro tariffario;
- in data 27/04/2015 Pratica n. VI0059571 in atti dal 27/04/2015 G.A.F. – Codifica del piano incoerente (n. 25738.1/2015)
- in data 09/11/2015 è stata eseguita una variazione per inserimento in visura dei dati di superficie.

Geom. Fausto Mosele – Via C. Verlati n. 82 – 36071 Arzignano (VI) – geomfaustomosele@gmail.com

Firmato Da: MOSELE FAUSTO Emesso Da: ARUBAPECO S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60a7a112eade572f6c2b76a6fb37eb5



prop. ZUCCANTE - NEGRO



Estratto planimetria catastale sub. 15 – (fuori scala)

Rispondenza formale dati:

I dati indicati nel pignoramento, nella nota di trascrizione e nell'atto di acquisto sono corretti.

Confini:

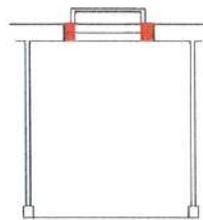
L'autorimessa piano sotterranea confina a Nord con il passaggio comune di cui al sub. 12, a Est e Ovest con altre unità immobiliare, a Sud con terrapieno

Giudizio di regolarità:

Dal confronto di quanto rilevato in fase di sopralluogo con le planimetrie catastali si rileva che lo stato dei luoghi **non corrisponde** alla planimetria catastale. Sono state rilevate le seguenti difformità:

- diversa dimensione finestra;

La difformità riscontrata rientra in quanto disposto dal D.L.78/10 e s.m.i. e non necessita di aggiornamento catastale per la sua regolarizzazione.



PIANO INTERRATO - Sub. 15

rilevato indicativo non esaustivo
elaborato fuori scala

H. 3,00 H. 3,00

LEGENDA	
H. —	— rilevato
H. —	— catastale
DIFFORMITA' DEMOLITO	
DIFFORMITA' REALIZZATO	

Sovrapposizione rilevato - catastale (fuori scala)

Nota:

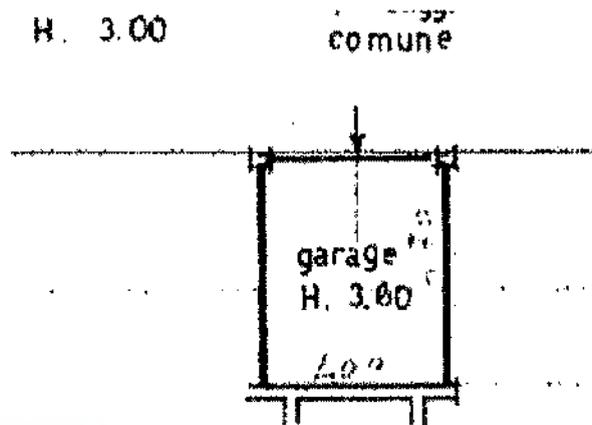
Rimangono escluse dalla presente valutazione le eventuali difformità delle parti comuni.



Storia Catasto Fabbricati Autorimessa mapp. 1129 sub. 23

L'unità oggetto di valutazione fg. n. 10 mapp. n. 1159 sub. n. 23 categoria C/6 cl. 2 consistenza 19 mq Superficie catastale totale: 19 mq; Rendita catastale € 66,73;

- è presente in banca dati dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 come unità censita in Sez. A fg. n. 10 mapp. 1129 sub. 7 C/6 cl. U consistenza 480 mq;
- in data 20/12/1985 in atti dal 11/07/1998 Fraz. Ist. n. 14745/89 P.F. 98/99 (n. 9859/B/1985) è stato costituito il sub. 23 categoria C/6 cl. 2 consistenza 19 mq;
- in data 01/01/1992 è stata eseguita una variazione del quadro tariffario;
- in data 09/11/2015 è stata eseguita una variazione per inserimento in visura dei dati di superficie.



Estratto planimetria catastale sub. 23 – (fuori scala)

Rispondenza formale dati:

I dati indicati nel pignoramento, nella nota di trascrizione e nell'atto di acquisto sono corretti.

Confini:

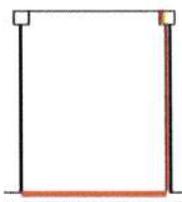
L'autorimessa al piano sottostrada confina a Sud con il passaggio comune di cui al sub. 12, a Est e Ovest con altre unità immobiliare, a Nord con altre unità immobiliari

Giudizio di regolarità:

Dal confronto di quanto rilevato in fase di sopralluogo con le planimetrie catastali si rileva che lo stato dei luoghi **non corrisponde** alla planimetria catastale. Sono state rilevate le seguenti difformità:

- diverso spessore pareti perimetrali;

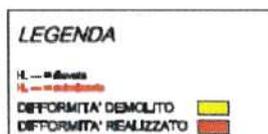




PIANO INTERRATO - Sub. 23

rilevo indicativo non esaustivo
elaborato fuori scala

H. 3,80 **H. 3,60**



- Sovrapposizione rilevato - catastale (fuori scala)

Nota:

Rimangono escluse dalla presente valutazione le eventuali difformità delle parti comuni.

Sanabilità e costi:

Le difformità possono essere regolarizzate mediante la redazione di una pratica di variazione catastale

Pratica catastale denuncia di variazione docfa	€ 500,00
Oneri e sanzioni:	€ 50,00
TOTALE (esclusi cassa previdenziale e iva)	€ 550,00

Tale costo sarà detratto dal prezzo base d'asta dell'immobile e posto a carico dell'assegnatario.

➤ **QUESITO N. 5: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA**

Titolo di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato:

AUTORIMESSA SUB. 15

Atto di compravendita del notaio Giuseppe Curreri Rep. n. 15.917, Racc. n. 2.706 del 05/12/2007
Trascritto a Vicenza il 31/12/2007 ai nr. R.G. 33985 R.P. 20183

AUTORIMESSA SUB. 19

Atto di compravendita del notaio Giuseppe Curreri Rep. n. 15.773, Racc. n. 2.654 del 19/11/2007
Trascritto a Vicenza il 04/12/2007 ai nr. R.G. 31526 R.P. 18600

➤ **QUESITO N. 6: REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA**

Pratiche edilizie:

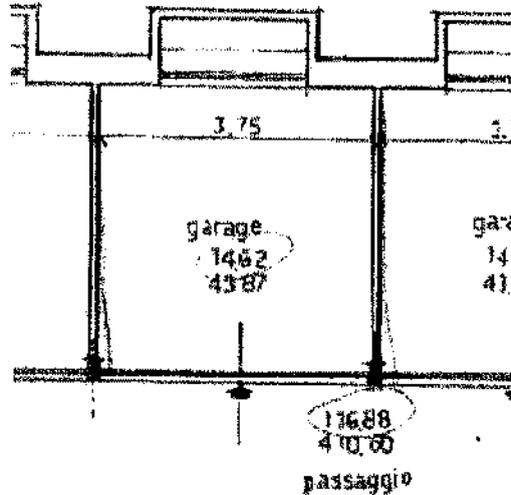
Le unità in perizia sono state edificate a seguito dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Autorizzazione edilizia n. 222/72 del 07/11/1972 per la costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione

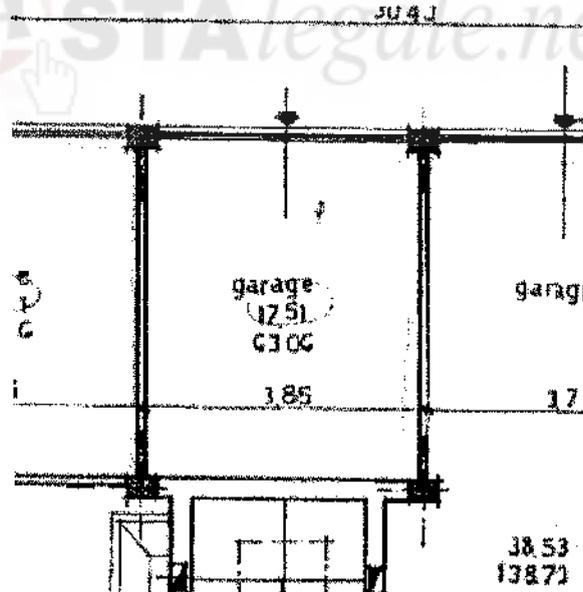
Geom. Fausto Mosele – Via C. Verlato n. 82 – 36071 Arzignano (VI) – geomfaustomosele@gmail.com



- Abitabilità n. 222/72 del 26/06/1973
- Concessione edilizia n. 248/85 del 02/10/1985 per costruzione di un garage interrato e parziale cambio di destinazione d'uso.
- Agibilità pratica n. 248/85 24/01/1986



Stralcio tavola autorizzazione edilizia n. 248/85 sub. 15



Stralcio tavola autorizzazione edilizia n. 248/85 sub. 23

Situazione urbanistica:

Dal sito del Comune di Montecchio Maggiore (Vi) da cui si accede agli strumenti urbanistici vigenti si rileva che l'immobile rientra:



Estratto Piano Assetto Territorio; Elaborato adeguato rispetto al parere del Comitato Tecnico Intersectoriale Provinciale del 12/03/2014; prot. n. MONT0815

Tavola 01 - Elaborato 47 Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale



PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE



Piano di Area Monti Berici (art. 15)



Ferrovia/fasce di rispetto (art. 23)



Vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2003 (intero territorio comunale) (art. 13)

Tavola 02 - Elaborato 48 Carta delle Invarianti

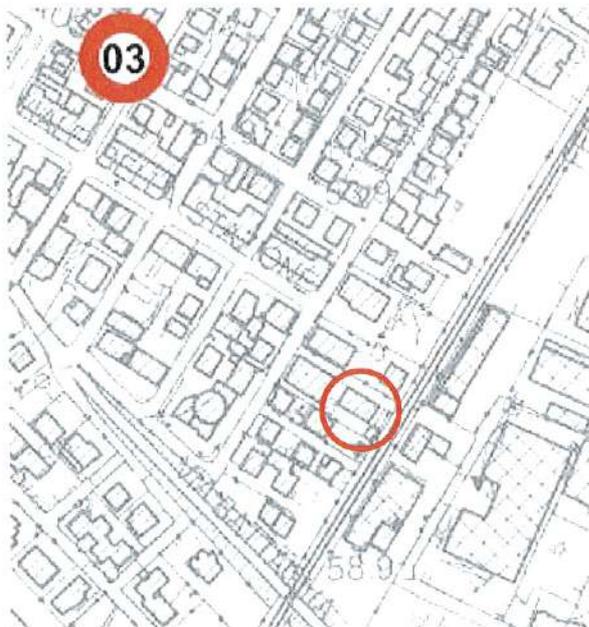


Tavola 03 - Elaborato 49 Carta delle Fragilità



Area idonea a condizione

Condizione "A"
Aree della piana alluvionale



Tavola 04 - Elaborato 50 Carta delle Trasformabilità; Elaborato adeguato rispetto al Parere del Comitato Tecnico Intersectoriale Provinciale del 12/03/2014; prot. n. MONT0815



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



Estratto Piano Regolatore Generale; Quadro d'unione e legenda; Variante adottata nel 2004

Tavola 13/0



Zona "B" Aree prevalentemente residenziali di completamento e ristrutturazione densamente edificate **ART. 20 N.T.A.**

Fasce di rispetto stradale o ferroviario **ART. 14 N.T.A.**



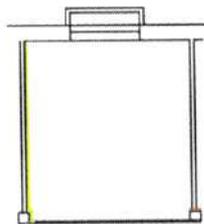
Giudizio di conformità urbanistico/edilizia:

Dal confronto di quanto rilevato in fase di sopralluogo, a quanto inviato dall'ufficio tecnico del comune di Montecchio Maggiore (Vi) si rileva quanto segue:

AUTORIMESSA SUB. 15

Lo stato dei luoghi **non corrisponde** alle planimetrie in archivio del Municipio. Sono state riscontrate difformità come riportato negli elaborati grafici sottostanti:

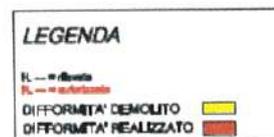
- Diverso spessore muro perimetrale con conseguente diversa superficie del locale;



PIANO INTERRATO - Sub. 15

rilevo indicativo non esaustivo
elaborato fuori scala

H. 3,00 H. 3,00



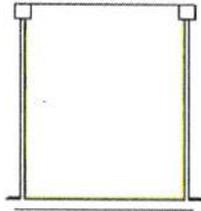
Autorimessa sub 15

Sovrapposizione rilevato - comunale (fuori scala)

AUTORIMESSA SUB. 23

Lo stato dei luoghi **non corrisponde** alle planimetrie in archivio del Municipio. Sono state riscontrate difformità come riportato negli elaborati grafici sottostanti:

- Diverso spessore muro perimetrale con conseguente diversa superficie del locale;

**PIANO INTERRATO - Sub. 23**

rilevo indicativo non esaustivo
elaborato fuori scala

H. 3,60 **H. 3,60**

LEGENDA	
H. —	rilevato
H. - - -	autorizzato
■	DIFORMITÀ DEMOLITO
■	DIFORMITÀ REALIZZATO

ASTAlegale.net

Sanabilità e costi:

Le difformità possono essere regolarizzate mediante comunicazione di inizio lavori asseverata - art. 22 del DPR 380/2001

Art. 22 (L) - Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività

1. Sono realizzabili mediante la segnalazione certificata di inizio di attività di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente: *(comma così sostituito dall'art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016)*

- gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio;
- gli interventi di restauro e di risanamento conservativo di cui all'articolo 3, comma 1, lettera c), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio;
- gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), diversi da quelli indicati nell'articolo 10, comma 1, lettera c).

2. Sono, altresì, realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini dell'agibilità, tali segnalazioni certificate di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori. (comma modificato dall'art. 17, comma 1, lettera m), legge n. 164 del 2014)

2-bis. Sono realizzabili mediante segnalazione certificata d'inizio attività e comunicate a fine lavori con attestazione del professionista, le varianti a permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore. (comma introdotto dall'art. 17, comma 1, lettera m), legge n. 164 del 2014)

3. *(comma abrogato)*

4. Le regioni a statuto ordinario con legge possono ampliare o ridurre l'ambito applicativo delle disposizioni di cui ai commi precedenti. Restano, comunque, ferme le sanzioni penali previste all'articolo 44.

5. *(comma abrogato)*

6. La realizzazione degli interventi di cui al presente Capo che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica, paesaggistico-ambientale o dell'assetto idrogeologico, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione

Geom. Fausto Mosele – Via C. Verlato n. 82 – 36071 Arzignano (VI) – geomfaustomosele@gmail.com



richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora d.lgs. n. 42 del 2004 - n.d.r.). (comma così modificato dall'art. 54, comma 1, lettera f), legge n. 221 del 2015)

7. È comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui al presente Capo, senza obbligo del pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16, salvo quanto previsto dall'ultimo periodo del comma 1 dell'articolo 23. In questo caso la violazione della disciplina urbanistico-edilizia non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 44 ed è soggetta all'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 37.

Presentazione pratica edilizia SCIA	€ 2.500,00
Oneri e sanzioni	€ 516,00
TOTALE (esclusi cassa previdenziale e iva)	€ 3.016,00

Tale costo sarà detratto dal prezzo base d'asta dell'immobile e posto a carico dell'assegnatario.

Nota:

Rimangono escluse dalla presente valutazione le eventuali difformità delle parti comuni.

➤ **QUESITO N. 7: STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE**

Alla data del sopralluogo entrambe le autorimesse risultano in disponibilità del proprietario esecutato, come dallo stesso dichiarato al momento del sopralluogo.

A seguito di interrogazione tramite Pec in data 05/09/2022 all'Agenzia delle Entrate non risultano esserci contratti di affitto o comodato registrati per gli immobili in perizia.

➤ **QUESITO N. 8: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vicenza (VI):

AUTORIMESSA SUB. 15 E AUTORIMESSA SUB. 23

ISCRIZIONE del 25/09/2012 - Registro Particolare 2418 Registro Generale 16880 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2615/2012 del 18/09/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Documenti successivi correlati: 1. Iscrizione n. 2652 del 22/10/2012 *** NOTA ANNOTATA 2. Annotazione n. 1820 del 26/04/2019 (RESTRIZIONE DI BENI) 3. Annotazione n. 2741 del 03/07/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del 22/10/2012 - Registro Particolare 2652 Registro Generale 18593 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2615/2012 del 18/09/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2418 del 2012. Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1821 del 26/04/2019 (RESTRIZIONE DI BENI) 2. Annotazione n. 2742 del 03/07/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del 17/03/2014 - Registro Particolare 557 Registro Generale 4185 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VICENZA Repertorio 138 del 03/01/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1822 del 26/04/2019 (RESTRIZIONE DI BENI) 2. Annotazione n. 2705 del 01/07/2019 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ISCRIZIONE del 27/06/2019 - Registro Particolare 2276 Registro Generale 14542 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2795/12419 del 26/06/2019 IPOTECA

Geom. Fausto Mosele – Via C. Verlatto n. 82 – 36071 Arzignano (VI) – geomfaustomosele@gmail.com



CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

ISCRIZIONE del 25/02/2022 - Registro Particolare 677 Registro Generale 4073 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3311/12422 del 24/02/2022 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO

TRASCRIZIONE del 11/05/2022 - Registro Particolare 7586 Registro Generale 10552 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1708/2022 del 11/04/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Presenza di vincoli storico artistici: No
Presenza di regolamento condominiale trascritto: No

Differmità catastali: No per il sub. 15; Si per il sub. 23 sanabili al costo di € 550,00

Differmità urbanistico edilizie: Si, sanabili al costo di € 3.016,00

➤ **QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE**

Dalla documentazione consultata i beni non ricadono sul suolo demaniale e non vi è stato provvedimento di declassamento.

➤ **QUESITO N. 10: ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO**

Dalle verifiche ipotecarie non risulta che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico.

➤ **QUESITO N. 11: SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO**

Il fabbricato fa parte di condominio, si allegano tabelle millesimali e prospetto bilancio preventivo individuale.

Come da comunicazione dell'amministratore, non esiste regolamento condominiale, non ci sono spese straordinarie già deliberate e non ancora scadute, la nuova gestione è iniziata a giugno 2022 e i pregressi sono stati annullati. L'amministratore non ha notizie di eventuali procedimenti giudiziari relativi al cespite pignorato.

➤ **QUESITO N. 12: VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI**

VALORE E VENDIBILITÀ:

Metodo di valutazione:

La misura delle superfici degli immobili è svolta con rilievo dell'immobile e confronto con la documentazione catastale e urbanistica assunta con l'accesso agli atti.

Geom. Fausto Mosele – Via C. Verlato n. 82 – 36071 Arzignano (VI) – geomfaustomosele@gmail.com



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 convenzione di m. 1,50 dal pavimento.

La SEL include:

- Lo spessore dei muri perimetrali liberi, ed un pezzo delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri portanti e dei tramezzi;
- i pilastri e le colonne interne;
- lo spazio di circolazione esclusivo verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegno ecc.);
- eventuali cabine, centrali termiche, le sale impianti interni e contigue 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 oggetti a scopo di arredamento architettonico dell'edificio;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica;

VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO:

Oggetto di stima è determinare il "valore di mercato", che secondo le Linee Guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – Appendice R.1.2.1), viene così definito:

"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Il valore di mercato del bene trasformato è stato determinato con il metodo di confronto di mercato MARKET COMPARISON APPROACH (MCA) che è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come paragone le loro caratteristiche tecnico economiche (superfici principali e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.) Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi o canoni di mercato e caratteristiche degli immobili).

Il MCA si fonda sul principio elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo o il canone di mercato dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi o dei canoni già fissati per gli immobili simili. L'applicazione del MCA prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi o ai canoni di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Gli aggiustamenti sono determinati per ogni singola unità 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 del prezzo dell'immobile di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

I beni oggetto di pignoramento di cui al presente lotto, verranno di seguito valutati sulla base degli I.V.S. (International Valuation Standard), ovvero con procedimenti scientifici basati su regole certe, dimostrabili e condivise (best practise). I presupposti di una stima devono quindi essere i seguenti: una base pluriparametrica, un procedimento tecnico scientifico basato su formule e dati riscontrabili, norme e metodologie estimative condivise.

Normalmente il criterio di stima è il valore di mercato che non può però essere utilizzato per il presente bene in quanto non sono state rilevate recenti compravendite di immobili simili; ovvero non sono stati trovati immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili per la loro conformazione, la destinazione d'uso, la tipologia le dimensioni e le finiture.

L'Esperto, quindi, per la valutazione, utilizzerà il metodo dei costi che prevede la determinazione del valore di mercato del terreno edificato, del costo di costruzione a nuovo dell'edificio e del



deprezzamento, quest'ultimo visto per deterioramento fisico, obsolescenza funzionale e o obsolescenza esterna. Vista la particolarità dell'ubicazione del bene, ma soprattutto visto il carente mercato nel Comune in esame per immobili simili a quello in oggetto il sottoscritto Esperto non è riuscito a trovare comparabili oggettivamente affidabili nemmeno per la valutazione dell'area edificata.

Ha provveduto quindi, ad analizzare l'area assieme ad operatori immobiliari della zona addivenendo ad un valore medio ponderato che tiene conto sia delle caratteristiche del bene, sia dell'andamento attuale del mercato basato sugli annunci di vendita di immobili simili, visto che la norma UNI 11612:2015, in mancanza di altri dati, introduce la possibilità di usare gli ASKING PRICE, nel caso di immobili per cui in un periodo recente siano avvenute insufficienti, non rilevabili e/o inattendibili transazioni (nel segmento di mercato di riferimento) di immobili simili, in via residuale potranno essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (asking price). Secondo la norma quindi i prezzi di offerta, seppure sotto condizioni restrittive e "in via residuale", possono essere utilizzati nella stima del valore di mercato per comparazione.

Si poteva eseguire la stima anche partendo dalla comparazione di canoni di locazione di immobili simili, ma vista la tipologia dell'immobile oggetto di esecuzione non è stato possibile trovare dei riferimenti attendibili nemmeno per le locazioni.

Per la determinazione analitica del valore di vendita dei beni pignorati con gli ASKING PRICE, si rimanda al calcolo analitico dato dalla comparazione di due immobili simili offerti in vendita.

Si precisa che è stato tenuto conto dell'obsolescenza fisica, funzionale ed esterna dell'immobile, del grado di finitura e dell'accesso.

Per la determinazione del valore finale di vendita della proprietà eseguita, vanno altresì tenuti in considerazione:

- il mancato mercato immobiliare di immobili simili soprattutto anche per la carenza di oggetto di compravendita e la differenza tra il prezzo chiesto in annuncio e quello finale di vendita.

Le unità immobiliari di comparazione, sono localizzate in vicinanza agli immobili oggetto di stima e sono da considerare appartenenti allo stesso segmento di mercato.

COMPARABILE "A"

Comune di Montecchio Maggiore, zona Alte Ceccato

Garage mq. 30,00

Prezzo in annuncio € 15.000

Data annuncio 13/03/2023

Riferimento annuncio Immobiliare.it 609 13/03/2023 COBRUX IMMOBILIARE

COMPARABILE "B"

Comune di Montecchio Maggiore, zona Alte Ceccato

Posto auto mq. 26,00

Prezzo in annuncio € 12.000

Data annuncio 30/01/2023

Riferimento annuncio Immobiliare.it 609 EK 100751839 30/01/2023



Tabella dei dati

LOCALIZZAZIONE	TABELLA DEI DATI					MONTECCHIO MAGGIORE	VIA E. FERMI	n 70
	Comparabile A			Comparabile B		Subject		
Ubicazione	ZONA CECCATO	ALTE	n°0	ZONA CECCATO	ALTE	n°0	VIA E. FERMI	n°70
Prezzo totale (euro)	€ 15.000,00			€ 12.000,00				
Data (mesi)	13/03/2023			30/01/2023		25/03/2023		
Superficie principale (m ²) SEL	30,00			26,00		38,00		
Balconi e terrazze (m ²)	0,00			0,00		0,00		
Portici (m ²)	0,00			0,00		0,00		
Soffitta (m ²)	0,00			0,00		0,00		
Deposito (m ²)	0,00			0,00		0,00		
C.t. e lavanderie (m ²)	0,00			0,00		0,00		
Autorimessa (m ²)	0,00			0,00		0,00		
Posto auto esterno (m ²)	0,00			0,00		0,00		
giardino (m ²) 10%	0,00			0,00		0,00		
giardino (m ²) 2%	0,00			0,00		0,00		
Bagni	0			0		0		
Livello di piano (n)	-1			-1		-1		
Stato di manutenzione (n)*	3			2		1		
Superficie commerciale	30,00			26,00		38,00		

* scarso=1 sufficiente=2 medio=3 buono=4 ottimo=5

Rapporti mercantili	Importo
Saggio annuo di svalutazione del prezzo ***	-0,20%
Rapporto mercantile dei balconi e terrazze	33,00%
Rapporto mercantile dei portici	33,00%
Rapporto mercantile della soffitta	67,00%
Rapporto mercantile del deposito	50,00%
Rapporto mercantile c.t. e lavanderie	50,00%
	50,00%
Rapporto mercantile del posto auto esterno	20,00%
Rapporto mercantile del giardino 10 %	10,00%
Rapporto mercantile del giardino 2 %	2,00%
Saggio del livello di piano	0,00%
Costi di intervento da un livello al successivo	€ 1.350,00
Costo di realizzazione di un bagno	€ 8.000,00
Costo di un piccolo impianto di condizionamento	€ 4.000,00
Prezzo medio di un posto auto	€ 4.500,00

***OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE STATISTICHE REGIONE VENETO.IT



Tabella dei prezzi marginali

ANALISI PREZZI MARGINALI			
Prezzo data A	-€ 2,50	euro/mese	
Prezzo data B	-€ 2,00	euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 500,00	euro/m ²	€ 461,54
Prezzo sup. princ. B	€ 461,54	euro/m ²	SEL
Prezzo LIV PIANO. A	€ -	euro/m ²	
Prezzo LIV PIANO. B	€ -	euro/m ²	
Prezzo balconi e terrazze	€ 152,31	euro/m ²	
Prezzo portici	€ 152,31	euro/m ²	
Prezzo soffitta	€ 309,23	euro/m ²	
Prezzo deposito	€ 230,77	euro/m ²	
Prezzo c.t. e lavanderie	€ 230,77	euro/m ²	
	€ 230,77	euro/m ²	
Prezzo posto auto esterno	€ 92,31	euro/m ²	
Prezzo Giardino 10%	€ 46,15	euro/m ²	
Prezzo Giardino 2%	€ 9,23		
Stato di manutenzione	€ 1.350,00		
Bagno	€ 8.000,00		
Condizionatore	€ 4.000,00		
Posto auto	€ 4.500,00		

Tabella dei prezzi corretti

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI					
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto				Subject
		Comparabile A		Comparabile B	
Prezzo totale (euro)		€ 15.000,00		€ 12.000,00	-
Data (mesi)	0,40	-€ 1,00	1,80	-€ 3,60	
Superficie principale (m ²)	30,00	€ 3.692,31	26,00	€ 5.538,46	38,00
Terrazze (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Portici (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Soffitta (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Deposito (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
C.t. e lavanderie (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Posto auto esterno (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Giardino (m ²) 10%	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Giardino (m ²) 2%	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Bagni *	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Stato di manutenzione (n)	3	-€ 2.700,00	2	-€ 1.350,00	1
Livello di piano	-1	€ 0,00	-1	€ 0,00	-1
		€ 15.991,31		€ 16.184,86	
		VALORE MEDIO con MCA		€ 16.088,08	DIVERGENZA 1,2%
					VERO < 5 %
* si è considerato una durata anni	40	e vetustà anni	40		

Geom. Fausto Mosele – Via C. Verlatto n. 82 – 36071 Arzignano (VI) – geomfaustomosele@gmail.com



Più probabile Valore di PRONTO REALIZZO (Vendita forzata)**STANDARD EUROPEI PER LA VALUTAZIONE 2012, 7^aediz. Cap.6. Vendite forzate**

“finanziatore può chiedere al valutatore di fornire una consulenza sulla valutazione di un immobile che non è stato correttamente esposto al mercato aperto, oppure dove il risultato deve riflettere un periodo di commercializzazione limitato. In un mercato in caduta o in tensione, il proprietario potrebbe essere venditore non consenziente che è obbligato ad accettare un prezzo considerato inferiore al Valore di Mercato a causa di alcuni vincoli. Tali vincoli possono essere dovuti alle caratteristiche dell'immobile oppure a circostanze particolari del proprietario....

I risultati devono indicare chiaramente il fatto che sono legati a specifiche assunzioni speciali.

Il risultato dovrebbe essere un Valore di Mercato, ma ottenuto sulla base delle assunzioni speciali citate prima. Le cifre che si ottengono sono valide solo per la data della valutazione, a causa dei possibili cambiamenti nelle condizioni del mercato.

Il valore di vendita forzata non costituisce una base per la valutazione e non dovrebbe essere utilizzato a meno di una specifica e chiara richiesta in tal senso.

CODICE DELLE VALUTAZIONI IMMOBILIARI TECNOBORSA, 4^aediz. Cap.4

Il termine “vendita forzata” è 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 del valore di mercato. In queste circostanze il prezzo dipende dalla natura della pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. La vendita forzata non è una base di valutazione ..., ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento (IVS 2,6.11).

INTERNATIONALE VALUATION STANDARDS, 8^aediz.

Il termine “vendita forzata” è 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. Per il venditore può riflettere anche le conseguenze di non riuscire a vendere in un dato periodo. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, a meno che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. Il prezzo che un venditore accetta in una vendita forzata riflette le sue particolari condizioni piuttosto che quelle del venditore ipotetico della definizione di valore di mercato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata presenta solamente una relazione casuale con il valore di mercato, ...La vendita forzata non è una base di valutazione ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento.

Per quanto detto è evidente che il valore di pronto realizzo (o di vendita forzata) è inferiore al Valore di Mercato.

Si ipotizza un valore di pronto realizzo considerando i seguenti assunti:

Il tempo di collocamento/permanenza sul mercato MEDIO per il tipo di immobile, il contesto e l'ubicazione nella zona centrale della città.

Non sono state reperite tutte le certificazioni inerenti gli impianti.

Si può definire concettualmente il valore di pronto realizzo come un abbattimento del valore di mercato in misura percentuale motivata dalla mancanza di garanzie sull'immobile e per la diminuzione dei tempi di collocamento.



Questa diminuzione dovrebbe essere quantificata basandosi su una attività di rilevazione dei dati di mercato (oggi scarse) od empiricamente basandoci su alcuni parametri (almeno avendo a riferimenti il settore residenziale). Tali parametri sono stati empiricamente indicati dalla Consulta Ordini e Collegi Professioni Tecniche del Territorio della Provincia di Treviso nelle Linee Guida nelle procedure di Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale Civile di Treviso (ver. def. Giugno 2013 con la supervisione dei Giudici dr. A. M. Fabbro, pres. Sezione Tribunale, e dr. A. V. Cambi) nel seguente modo: si ritiene che nella maggior parte dei casi, il valore di vendita forzata, sia inferiore rispetto al valore di mercato di una percentuale compresa tra il 15% e il 30% (pag. 27).

Sintetizzando quindi si potrebbe, empiricamente, così determinare la riduzione:

DETERMINAZIONE della RIDUZIONE %

Tempo considerato per il pronto realizzo	Riduzioni
- Tempo ordinario di collocamento/permanenza sul mercato MEDIO-LUNGO	Riduzione del 5%-8%
- Tempo ordinario di collocamento/permanenza sul mercato LUNGO	Riduzione del 10 %
- Deprezzamento per mancate opere di manutenzione ordinaria (piccole riparazioni, tinteggiature, ecc.) (in base alla vetustà)	Riduzione del 2%-5%
- Deprezzamento per immobile locato o abitato (compresi i mancati redditi)	Riduzione del 20,00%
- Riduzione per oggettiva difficoltà nella visita (se immobile locato od abitato)	Riduzione del 3%
- Mancanza di garanzie	Riduzione del 8%-10%

DETERMINAZIONE della RIDUZIONE % SPECIFICA

Tempo considerato per il pronto realizzo	Riduzioni
- Tempo ordinario di collocamento/permanenza sul mercato MEDIO	5%
- Deprezzamento per mancate opere di manutenzione ordinaria (piccole riparazioni, tinteggiature, ecc.)	2%
- Mancanza di garanzie	8%
- Riduzione media di prezzo relativa al rapporto tra il prezzo pagato all'acquisto ed il prezzo inizialmente chiesto dal venditore	5%
Riduzione Totale	20%

Analisi estimativa del più probabile valore di mercato:

Il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare identificato nel Comune di Montecchio Maggiore (VI), Catasto Fabbricati:

- fg. n. 10 mapp. n. 1129 sub. n. 15 categoria C/6 cl. 2 consistenza 15,00 mq vani Superficie catastale totale: 15 mq Rendita catastale € 52,68

Geom. Fausto Mosele – Via C. Verlato n. 82 – 36071 Arzignano (VI) -- geomfaustomosele@gmail.com



- fg. n. 10 mapp. n. 1129 sub. n. 23 categoria C/6 cl. 2 consistenza 19,00 mq vani Superficie catastale totale: 19 mq Rendita catastale € 66,73

Comprensivo della quota sulle parti comuni.

Viene quantificato in € 16.088,08 che si arrotonda a € 16.000,00 alla data di stima del 25/03/2023.

Determinazione del valore di vendita forzata o coattiva:

- Valore di mercato stimato:	€ 16.000,00 -
- Riduzione per vendita forzata (-20%):	€ 3.200,00 -
- Oneri condominiali arretrati:	€ 0,00 -
- Costi regolarizzazione catastale e sanzioni:	€ 550,00 -
- Costo regolarizzazione urbanistica edilizia:	<u>€ 3.016,00 =</u>
Totale	€ 9.234,00

TOTALE che si arrotonda a (novemiladuecento/00)

€ 9.200,00

Comprensiva della quota parte sui beni comuni

Analisi delle aggiudicazioni

Come richiesto nel quesito sono stati analizzati i dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni forniti da Astalegale S.p.a. e relativi a Montecchio Maggiore (Vi), epurati dai beni non compatibili con quello oggetto di pignoramento (terreni, edifici commerciali ed artigianali)

Precisando che i dati forniti non indicano lo stato e l'epoca di costruzione degli immobili aggiudicati e quindi possono essere solamente indicativi rispetto al bene oggetto di pignoramento, non sono stati trovati immobili comparabili oggetto di recente aggiudicazione.

Giudizio di vendibilità/appetibilità:

L'immobile ha scarse possibilità sia per la dimensione dei locali che per la posizione.

Possibili interessati:

Condomini, proprietari di immobili limitrofi, piccoli investitori.

Iniziative di vendita:

Pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche; pubblicazione nei siti internet www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net, www.immobiliare.it, gestiti rispettivamente da Asta Legale e da Immobiliare.it; pubblicazione per estratto su il "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA", cartello di vendita affisso sul terrazzo fronte strada.

Più probabile Valore di PRONTO REALIZZO (vendita forzata)

Si è stabilito, di definire il valore di Pronto Realizzo come "tecnicamente" analogo a quello di Vendita Forzata.



➤ **QUESITO N. 13: VALUTAZIONE DELLA QUOTA**

L'immobile di proprietà dell'esecutato è stato pignorato per intero.

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

Dalle risultanze dell'ufficio anagrafe del comune di Montecchio Maggiore risulta quanto segue:

- L'esecutato _____ è residente nel comune di _____
- Dal 01/03/2013 al 12/09/2021 l'esecutato è stato residente nel comune di _____
- Dal 10/06/1998 al 01/03/2013 l'esecutato è stato residente nel comune di _____
- L'esecutato ha contratto matrimonio in data _____, con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

➤ **OSSERVAZIONI FINALI**

Si rimanda a quanto segnalato in check list

Al momento del sopralluogo l'esecutato ha riferito che dovrebbe arrivare lettera di esproprio dalle Ferrovie dello Stato in quanto l'immobile si trova in fascia di rispetto e passaggio TAV.

Nota Bene: si precisa che non sono stati effettuati rilievi topografici, strutturali, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo e/o altri accertamenti, in quanto non oggetto di incarico. La superficie dei terreni è stata desunta dalle planimetrie catastali. Ogni specifica attività di verifica, anche dei confini catastali tramite rilievo topografico o altro, competerà all'aggiudicatario, che dovrà visionare e verificare preventivamente nel dettaglio lo stato del bene.

L'acquisto avverrà come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti, sia visibili che occulti. Trattandosi di pignoramento immobiliare, nelle valutazioni e quindi nella vendita sono esclusi gli arredi e i beni mobili di ogni genere. La valutazione dell'immobile viene redatta a corpo, pertanto anche la vendita sarà a corpo e non a misura, precisando che eventuali differenze di consistenza, che si dovessero in seguito riscontrare, non daranno luogo a variazioni di prezzo.



➤ **ALLEGATI**

1. Sovrapposizione mappa catastale e foto satellitare;
2. Documentazione fotografica;
3. Planimetria dello stato reale degli immobili;
4. Estratto di mappa;
5. Visure storiche;
6. Planimetrie catastali;
7. Confronto tra schede catastali e stato dei luoghi;
8. Provvedimenti autorizzativi;
9. Confronto tra progetto comunale e stato dei luoghi;
10. Tabelle comparabili utilizzati;
11. Certificato storico di residenza ed estratto di matrimonio dell'esecutato;
12. Atti di provenienza;
13. Tabelle millesimali;
14. Ricevute di spedizione del rapporto di valutazione alle parti interessate.



L'Esperto Stimatore
GEOM. FAUSTO MOSELE
Firmato digitalmente

