



TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE: Dott.ssa Marialuisa Nitti

**ESECUZIONE N. 113 /2023
LOTTO 001**



**BANCO BPA SPA e per essa come mandataria
GARDANT LIBERTY SERVICING SPA**

contro

██████████ e ██████████

**ESPERTO STIMATORE: Arch. Alessandra Casari
CUSTODE: IVG**

CREDITORE PROCEDENTE:

GARDANT LIBERTY SERVICING SPA

Sede legale a Roma Via Piemonte, 38

Cod. fisc. 10581450961

Rappresentato da:

Avv. Aldo Gobbato

aldo.gobbato@ordineavvocativicenza.it

ESECUTATO:

[REDACTED]

ESPERTO STIMATORE: Arch. Alessandra Casari

alessandracasari@gmail.com

CUSTODE: IVG

SCHEDA SINTETICA DEL LOTTO 1

Diritto:	½ ciascuno della piena proprietà in regime di separazione dei beni
Bene:	abitazione su tre livelli fuori terra
Ubicazione:	Comune di Valdagno (VI) – via Vicolo degli Orti, 16
Stato:	appena sufficiente
Dati Catastali attuali:	Comune di Valdagno(VI) NCEU fg. 1 mapp. 879 sub 1 P. T cat. A/4 cl. 3 cons. 4 vani sup. cat. 114,00 <i>rendita euro 159,07</i>
Irregolarità:	catastali e edilizie
Vendibilità:	sufficiente
Pubblicità:	annuncio vendita legale, portali telematici, quotidiani
Occupazione:	occupato dagli esecutati con la famiglia
Valore di stima:	di mercato € 46.043,00 di pronto realizzo € 37.000,00
Varie:	no
APE:	Caldaia non collegata

ALLEGATI

- Estratto di mappa
- Visura storica
- Planimetria catastale
- Planimetria stato attuale
- Atto di provenienza
- Doc. ufficio tecnico
- Ricevuta spedizione perizie

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

L'Illustrissimo Sig. Giudice del Tribunale Ordinario di Vicenza, **Dott.ssa Sonia Pantano** nominava, in data **14.06.23**, la sottoscritta architetto **Alessandra Casari** "Esperto Estimatore" per l'esecuzione immobiliare n. **113/2023**.

La scrivente dichiara che le operazioni *condotte* "sono state svolte nel più rigoroso rispetto delle norme di legge che regolano l'attività del consulente tecnico d'ufficio, secondo il Codice etico e operativo dell'esperto estimatore".

1. QUESITO

"Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto il disciplinare-vademecum dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), visto il disciplinare deontologico (Allegato D), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'esperto le due diligences, gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

L'incarico è stato conferito in data **14.06.2023** con giuramento in data **15.06.2023**

Successivamente la sottoscritta ha provveduto a richiedere, ai vari uffici competenti, copia di tutta la documentazione funzionale allo svolgimento delle verifiche richieste, tra le quali, a titolo non esaustivo: richiesta di accesso agli atti per verifica documentazione progettuale, raccolta documentazione catastale attuale e storica, richiesta dei certificati storici di residenza dei soggetti esecutati, verifica dei dati su relazione ventennale. Il sopralluogo è stato svolto in data **13.07.2023**

3. DETTAGLIO DI SVOLGIMENTO TEMPORALE DELLE OPERAZIONI

- Agenzia delle Entrate di Vicenza - Catasto - per reperire l'estratto di mappa, le visure attuali e storiche, le planimetrie catastali relative al fabbricato e per verificare la regolarità catastale
- Ufficio Tecnico del Comune di Valdagno - per reperire la documentazione urbanistica, le pratiche edilizie, di agibilità e le dichiarazioni di conformità degli impianti
- Agenzia delle entrate di Vicenza - conservatoria - per verificare la provenienza dei beni, le trascrizioni pregiudizievoli e le iscrizioni ipotecarie
- Sopralluogo effettuato dalla sottoscritta in data **13.07.2023**

4. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

BENE E UBICAZIONE: **unita residenziale** disposta su tre piani fuori terra con affaccio principale ed ingresso da vicolo degli Orti

DIRITTO: proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ in capo a

e

in forza di atto di rogito del notaio Rizzi di Vicenza del 17.05.2004 rep. 96225/13939 e trascritto il 18.05.2004 ai nn. 12201/8016

5. CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Caratteristiche della zona: nucleo cittadino storico

Servizi della zona ampliata: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

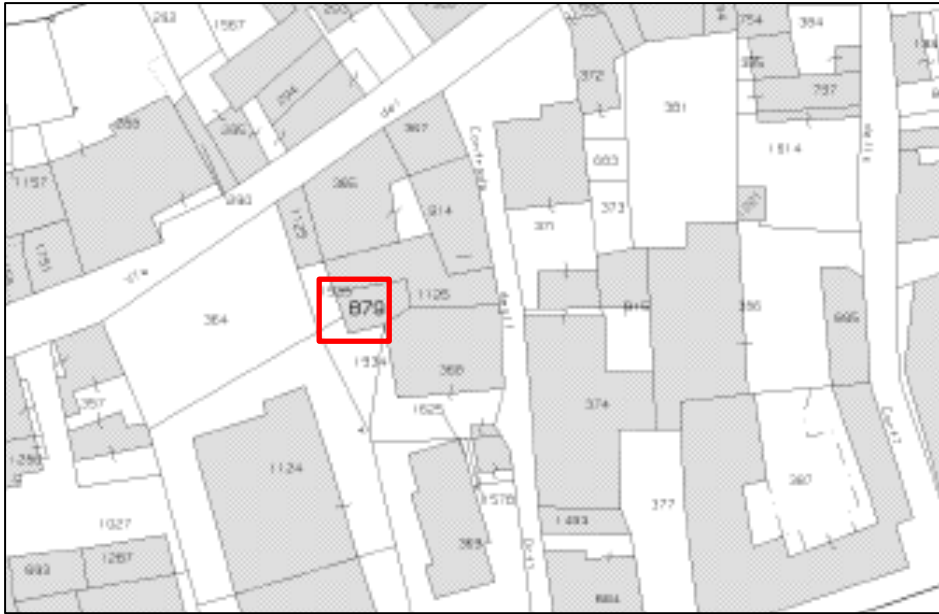
Servizi della zona: verde attrezzato (sufficiente), centro sportivo (sufficiente), farmacie (buono), negozio al dettaglio (buono), scuole (buono) municipio (buono)

6. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

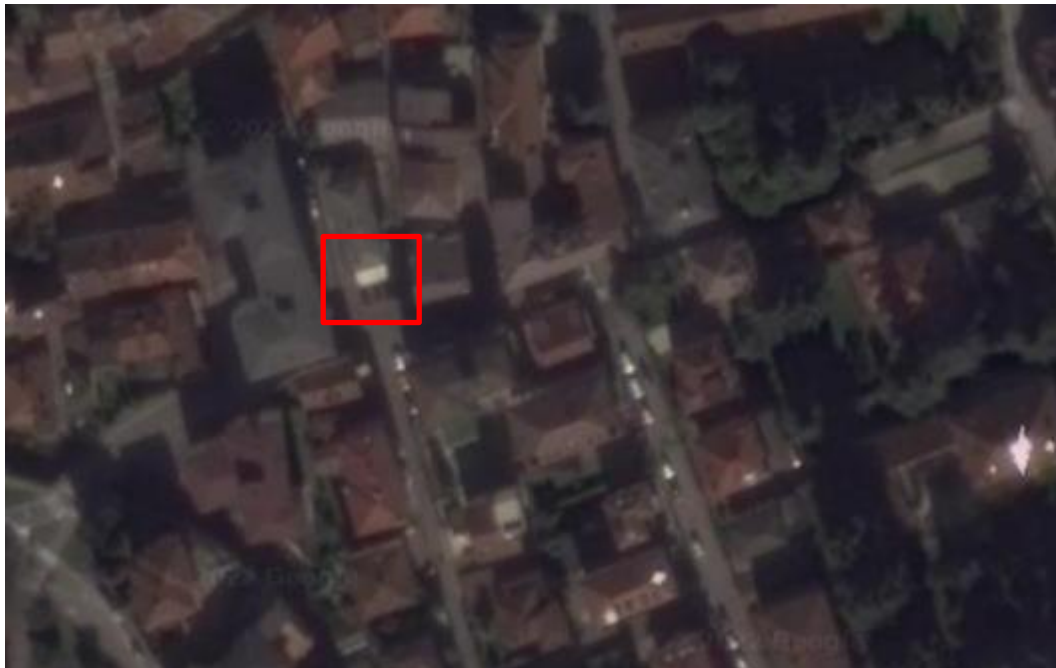
Comune di Valdagno (VI) NCEU fg. 1

mapp. 879 sub 1 - P. T -cat. A/4 - cl. 3 - cons. 4 - vani sup. cat. 114,00 - rendita euro 159,07

Coerenze: confina in senso NESO con: mapp. 1334, mapp. 1335, mapp. 1116, mapp. 368



Estratto di mappa



aerofotogrammetrico

7. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Si tratta di abitazione su corte comune, disposta su tre livelli fuori terra sita in Vicolo degli Orti, 16 a Valdagno.

L'unità immobiliare oggetto di stima, il cui accesso si trova al civico 6 di Vicolo degli Orti, è composta al piano terra da: **ingresso su zona giorno, piccola cucina** realizzata nel locale catastalmente identificato come *ripostiglio*, **bagno nel sottoscala**, al piano primo sono presenti **due camere**, all'ultimo piano i **due locali della soffitta**, utilizzati come *camere*. L'altezza media dell'ultimo piano è di h. 180.

La pavimentazione dei locali è in piastrelle viniliche al piano terra, in ceramica nella cucina e nel bagno, tavolato di legno nelle camere, linoleum nella soffitta, il cui soffitto in legno è stato coperto con pannelli in gesso. Si segnala presenza di muffa causata da infiltrazioni dal tetto. La scala ha struttura e rivestimento in legno, le pareti ed i soffitti sono in parte rivestiti con perline in legno o intonacati e tinteggiati in discrete condizioni di manutenzione.

I serramenti sono in legno con vetro semplice con doppi vetri in alluminio anodizzato e oscuri alla vicentina, le porte interne sono in legno tinteggiato chiaro, il portoncino di ingresso non blindato è in pvc e vetro serigrafato.

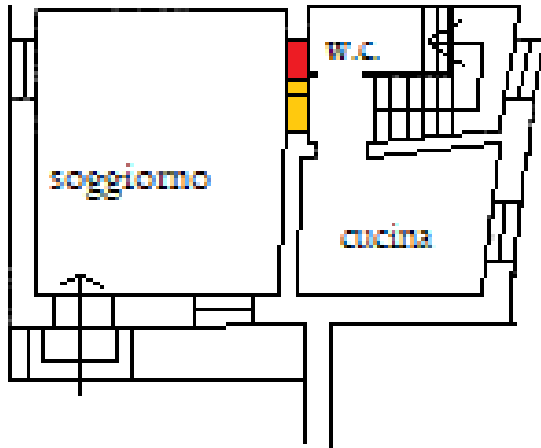
Riscaldamento con stufa a pellet; caldaia non collegata, presenti i radiatori; impianto elettrico a vista non rispettoso della normativa di legge.

Il bagno ed i relativi scarichi sono stati realizzati nel sottoscala.

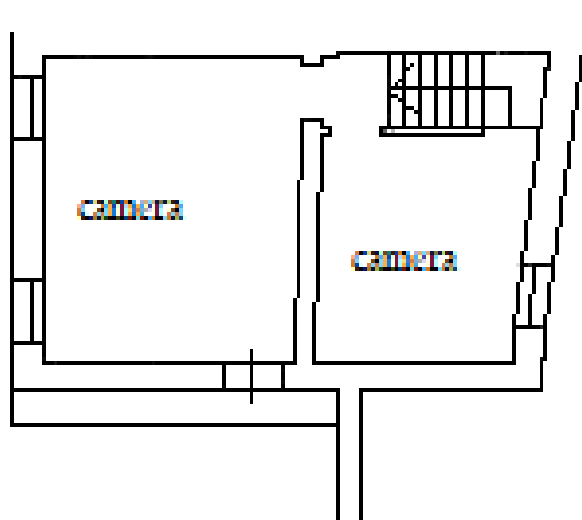
Lo stato di conservazione è **sufficiente** per quanto riguarda le parti esterne e l'interno. Le facciate sono intonacate, ma non tinteggiate; **scadente** invece lo stato degli impianti idro termo-sanitario e di quello elettrico per buona parte a vista.

Per quanto possibile in tale situazione, l'abitazione, dal punto di vista della manutenzione è in **discrete condizioni**.

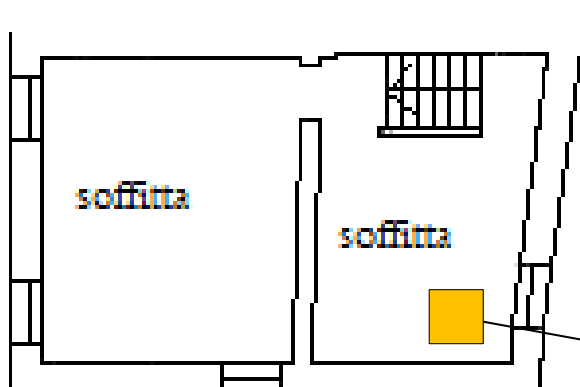
8. RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA SOFFITTA

lucernario

9. REGOLARITA' CATASTALE

NON CONFORME

La planimetria catastale non è conforme allo stato attuale: modifiche interne e realizzazione di lucernario.

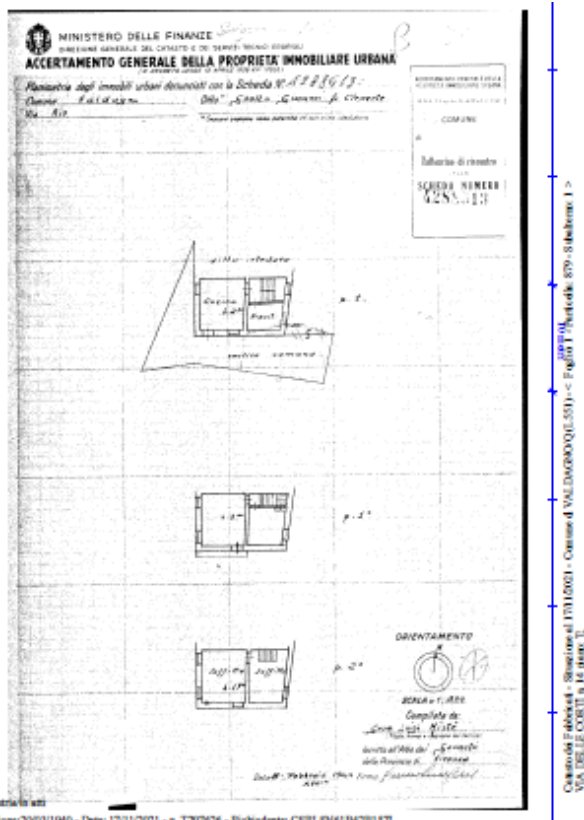
Spese preventivate per la revisione della planimetria catastale euro **600,00**

10. REGOLARITA' EDILIZIA – URBANISTICA

NON CONFORME

La richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Valdagno non ha dato risultato. Come da comunicazione allegata da parte del tecnico responsabile *"non è emersa alcuna documentazione edilizia sull'immobile"*. Si tratta di fabbricato di antico impianto realizzato in assenza di titoli edilizi comunque in data antecedente al 1° settembre 1967 e sul quale sono stati eseguiti interventi abusivi nel susseguirsi degli anni. Non è presente abitabilità.

Spese di sanatoria e pratica di agibilità euro **1.500,00**



PLANIMETRIA CATASTALE

11. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA













11. STATO DI POSSESSO DEL BENE, ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

STATO DI POSSESSO: occupato dagli esecutati con la famiglia

ATTUALI PROPRIETARI:

DIRITTO: proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ a

e

in forza di rogito a firma del notaio Rizzi di Vicenza del 17.05.2004 rep.

96225/13939 e trascritto il 18.05.2004 ai nn. 12201/8016

PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di $\frac{1}{1}$ della

piena proprietà per atto in compravendita rogito del notaio Cornelio Lorettu di Breganze del

26.06.1984 rep. 8273 e trascritto il 25.07.1984 ai nn. 10229/8398 da potere di

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE nn. 12202/2646 del 18.04.2004** nascente da ipoteca volontaria concessione di garanzia di mutuo con atto del notaio Rizzi Giovanni di Vicenza in data 17.05.2004 rep. 96226/13940 a favore di **BANCO POPOLARE DI VERONA E NOVARA A SOC. COOP. A RESPONSABILITA' LIMITATA** con sede a Verona c.f. 03231270236 contro [REDACTED].
Importo capitale euro 150.000,00 Importo totale euro 250.000,00 durata 20 anni.
- **TRASCRIZIONE nn. 22206/15699 del 28.09.2021** nascente da atto esecutivo – verbale di pignoramento immobiliare notificato da Ufficiale Giudiziario con sede a Vicenza in data 27.07.2021 rep. 3459/2021 a favore di **BANCO BPM SPA** con sede a Milano c. f. 0972290969 contro [REDACTED] [REDACTED] eseguiti.
- **Verbale di pignoramento** in data 15 marzo 2023 n. 1113/2023 trascritto in data 28 marzo 2013 ai **nn. 6745/4780** a favore del **BANCO BPM SPA** con sede a Milano c.f. 09722490969 contro [REDACTED] [REDACTED] eseguiti.

13. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nulla

Usufrutto, uso e abitazione: nulla

Servitù: nulla

14. SPESE GESTIONE IMMOBILE E PROCEDIMENTI IN CORSO

Nessuna

15. METODO DI STIMA

La sottoscritta ha operato con la ricerca di modelli comparabili da confrontare al bene oggetto di stima al fine di ottenere una valutazione immobiliare oggettiva, basata su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, con risultati certi, condivisibili e replicabili secondo gli Standard Internazionali ed Europei fissati dal IVSC (International Valuation Standards Committee), nonché

secondo i Principi Contabili Internazionali (IAS/IFRS) e di Basilea 2.

I valori proposti sono stati confrontati con quelli forniti dal Borsino Immobiliare del Sole 24 che analizza per il bene:

- La localizzazione
- La tipologia edilizia
- La superficie abitabile
- La superficie degli accessori
- La superficie dei garage
- La superficie dell'area scoperta
- Le finiture
- Lo stato di manutenzione

16. VALORE E VENDIBILITA' e UTILIZZO DELLA VALUTAZIONE

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo, quest'ultima, un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del valore di mercato degli immobili in oggetto al fine di consentirne la vendita. Il valore di mercato si riferisce concettualmente al prezzo di mercato, come punto di incontro della domanda e dell'offerta, e figura esclusivamente nella casistica estimativa relativa alle compravendite ed agli affitti. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dall'utilizzo della stima e quindi dal mandato assunto in fase di incarico.

17. DEFINIZIONE DEL VALORE

Il criterio di stima è il valore di mercato, è definito come segue:

il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i

soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. Il valore di mercato è inteso essere il valore di un bene stimato senza considerare i costi di vendita e di acquisto, e qualsiasi imposta associata.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una cessione speciale garantita da una parte nella transazione.

I dati tecnici utilizzati nella presente relazione sono strati desunti dalla seguente documentazione:

- visure catastali dei beni oggetto di esecuzione;
- ispezioni ipotecarie sui beni oggetto di esecuzione;
- accesso atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Valdagno

18. DUE DILIGENCE

Il processo di *due diligence* prevede l'analisi delle condizioni di un bene – normalmente un immobile o un patrimonio immobiliare – oggetto di una potenziale transazione prima che il relativo passaggio di proprietà, od il trasferimento di diritti o obbligazioni legati al bene, vengano formalizzati in un contratto e resi esecutivi.

Lo scopo delle analisi svolte durante la *due diligence* è principalmente quello di individuare i potenziali rischi legati alla transazione al fine di poterli gestire con efficacia tramite un'adeguata stesura del contratto e delle relative clausole di garanzia o limitazioni di responsabilità.

19. ASSUNZIONI ED EVENTUALI CONDIZIONI LIMITATIVE

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

La presente Relazione di Stima si fonda sull'analisi dei dati reperiti dal valutatore presso gli uffici pubblici e privati del settore a garanzia di affidabilità e veridicità.

Il presente rapporto di valutazione tiene conto dell'analisi del mercato che segue e delle sue peculiarità.

20. MISURAZIONI IMMOBILIARI

La misura delle superfici degli immobili è svolta con un rilievo metrico secondo lo standard del “Codice delle valutazioni immobiliari”, IV Edizione di Tecnoborsa 2012.

Per l'analisi estimativa della superficie principale è stata considerata la SEL (Superficie Esterna Lorda) dell'immobile che comprende lo spessore dei muri esterni liberi, ½ di quelli condivisi con altri fabbricati e tutta la superficie interna tra questi compresa.

21. INDICAZIONI SUL PIU' CONVENIENTE MIGLIOR USO

Per stimare il valore di mercato il valutatore deve prima determinare il più conveniente e miglior uso, o quello più probabile (*HBU – highest and best use*).

L'*highest and best use (HBU)*, ossia il più conveniente e miglior uso, è l'uso che presenta il massimo valore di trasformazione o di mercato tra gli stessi valori prospettati per un immobile. L'HBU è la destinazione alla quale corrisponde il valore massimo tra il valore attuale e i possibili valori di trasformazione.

L'HBU indica quindi la destinazione maggiormente redditizia.

Il valore di stima per l'HBU è il valore atteso, calcolato come media del valore nell'uso attuale e dei valori di trasformazione negli usi alternativi enunciati.

La scelta dell'HBU si riferisce a utilizzazioni:

- Fisicamente e tecnicamente realizzabili (vincolo tecnico)
- Legalmente consentite (vincolo giuridico)
- Finanziariamente sostenibili (vincolo di bilancio)
- Economicamente convenienti rispetto alla destinazione attuale (criterio economico)

Dalle indagini di mercato la destinazione più redditizia dell'immobile oggetto di valutazione è quella attuale (residenziale), in quanto si presuppone che il valore di mercato attuale sia maggiore dei possibili valori di trasformazione degli usi alternativi.

22. VALORE DI MERCATO

Dopo accurato esame delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di valutazione, eseguite le opportune verifiche ed analisi comparative e considerato l'attuale andamento del mercato immobiliare, la scrivente ha proceduto al vaglio di atti di compravendita per immobili simili individuati nella zona, ha verificato le superfici e ha elaborato un valore di mercato che tiene conto della tipologia e delle caratteristiche dell'immobile ed ha utilizzato, il metodo dei valori proporzionali e coefficienti di differenziazione, coefficienti che vengono applicati per adeguare le quotazioni tenendo conto anche delle caratteristiche qualitative, di piano, di manutenzione, di vetustà del bene oggetto di stima.

Va tenuto presente che deve essere presentata sanatoria in quanto non presente alcuna pratica edilizia sull'immobile, per l'ottenimento del certificato di agibilità sarà necessaria la sistemazione/ristrutturazione almeno degli impianti

VALORI PROPORZIONALI E COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

A Valore a nuovo Via Vicolo degli Orti, 16

B Incidenza dell'area

C Coefficiente di Eta', Qualita' e Stato

<i>Eta'</i>	<i>Qualita'</i>	<i>Stato Ottimo</i>	<i>Stato Buono</i>	<i>Stato Mediocre</i>	<i>Stato Pessimo</i>
<i>nuovo</i>	<i>lusso</i>	1,10	--	--	--
	<i>signorile</i>	1,05	--	--	--
	<i>medio</i>	1,00	--	--	--
	<i>popolare</i>	0,90	--	--	--
	<i>ultrapopol.</i>	--	--	--	--
<i>Inf.a 10</i>	<i>lusso</i>	0,95	0,90	0,85	--
	<i>signorile</i>	0,90	0,85	0,80	--
	<i>medio</i>	0,85	0,80	0,75	--
	<i>popolare</i>	0,80	0,75	0,70	--
	<i>ultrapopol.</i>	--	--	--	--
<i>10-20 a.</i>	<i>lusso</i>	0,90	0,85	0,80	--
	<i>signorile</i>	0,85	0,80	0,75	--
	<i>medio</i>	0,80	0,75	0,70	--
	<i>popolare</i>	0,75	0,70	0,65	--
	<i>ultrapopol.</i>	--	--	--	--
<i>21-40 a.</i>	<i>lusso</i>	0,85	0,80	0,75	0,65
	<i>signorile</i>	0,80	0,75	0,70	0,60
	<i>medio</i>	0,75	0,70	0,65	0,55
	<i>popolare</i>	0,70	0,65	0,60	0,50
	<i>ultrapopol.</i>	--	--	--	--
<i>41-60 a.</i>	<i>lusso</i>	0,80	0,75	0,70	0,60
	<i>signorile</i>	0,75	0,70	0,65	0,55
	<i>medio</i>	0,70	0,65	0,60	0,50
	<i>popolare</i>	0,65	0,60	0,55	0,45
	<i>ultrapopol.</i>	--	--	--	--

D Coefficienti di Disponibilita'**1,00**

libero	1,00
locato con canone e durata liberi	0,95
locato con canone libero e durata 4+4 anni	0,75
locato con canone convenzionato sindacale 3+2 anni	0,70
locato con canone convenzionato sindacale durata transitoria	0,80
locato stagionale per uso turistico	0,99
soggetto a equo canone	0,68
- per ogni anno trascorso da ultima proroga quadriennale disdettata alla scadenza (fino a max 0,75)	0,02

E Coefficienti di Piano**0,97**

Piano	con ascensore	senza ascensore
terra	1,00	0,97
rialzato	0,90	0,97
primo	0,94	1,00
secondo	0,96	0,90
terzo	0,98	0,80
quarto	1,00	0,70
quinto	1,00	0,55
terra cielo	1,00	0,97
ultimo	1,05	

F Altri coefficienti (sommatoria algebrica dei coefficienti)**0,95**

In diminuzione	Min	Max
antichi edifici con solai con travi in legno		-0,80
se in zona ad elevato rischio sismico		-0,60
abitazioni senza riscontro d'aria o male illuminate	-0,95	-0,90
abitazioni con servizi igienici in comune		-0,70
edifici o UI sprovvisti di impianti di riscaldamento		-0,95
abitazioni di taglio medio senza secondo bagno		-0,90
edifici in zone molto inquinate da traffico	-0,90	-0,80
edifici in zone ad elevata criminalità	-0,50	-0,40

CALCOLO DELLE SUPERFICI

Descrizione	m2	Coeff. Min.	Coeff. Max	Sup.comm.	Note
Unita' Immobiliare	114,00		1,00	114,00	
Balconi scoperti	0,00		0,30	0,00	
Balconi coperti	0,00		0,40	0,00	
Verande/Porticati	0,00		0,50	0,00	
Terrazze scoperte	3,00		0,20	0,60	
Terrazze coperte	0,00		0,45	0,00	
Lastricati solari	0,00		0,20	0,00	praticabili da scala interna
Cantine, ripostigli, SOFFITTE	45,00		0,40	18,00	praticabili da scala interna
Taverne seminterrate	0,00		0,66	0,00	
Box auto	0,00		0,66	0,00	
Sup.verde esclusiva	0,00		0,10	0,00	
Totale superficie commerciale				132,60	m2

CALCOLO DEL VALORE DELL'IMMOBILE

1	Superficie commerciale	m2	132,60
2	Valore unitario dell'immobile nuovo	€	700,00
3	Valore totale dell'immobile a nuovo	€	92.820,00
4	Incidenza dell'area	€	9.282,00
5	Coefficiente di Eta', Stato, Qualita'		0,55
6	Coefficiente di Disponibilita'		1,00
7	Coefficiente di Piano		0,97
8	Altri coefficienti		0,95

VALORE DI MERCATO	47.043,50
--------------------------	------------------

Valore di mercato stimato € **46.043,00**

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia di vizi € **6.906,00**
- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente Nessuna
- Spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente Nessuna
- Spese di regolarizzazione edilizia/catastale € **2.100,00**

PREZZO BASE D'ASTA - VALORE DI PRONTO REALIZZO € **37.037,00**

Arrotondato ad euro 37.000,00 (trentasettemila/00)

23. GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ

Va tenuto conto che non è presente alcuna pratica edilizia sul fabbricato, per cui sarà necessario effettuare una sanatoria completa per le modifiche realizzate negli anni. Il giudizio di vendibilità del bene è sufficiente.

24. FORME DI PUBBLICITÀ

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

Vicenza, 21.08.2023

L'Esperto estimatore
Arch. Alessandra Casari