

TRIBUNALE DI VICENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Forzata

N. Gen. Rep. **504/2022**
G.E. dott.ssa M. Nitti
Custode IVG Vicenza

RELAZIONE PERITALE LOTTO UNICO



**VALUTATORE IMMOBILIARE
CERTIFICATO UNI 11558**
No. IMQ-VI-1804003



Tecnico Incaricato: arch. Nicola Tracanzan

*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Vicenza al n. 532
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza al n. 1284
C.F. TRCNCL59L02I531Q – P. Iva 03951420243*

*con studio in Vicenza (VI) C.trà Carpagnon, 11, 36100 Vicenza
telefono: +39 0444 145.3287
email ordinaria: perizie@architettotracanzan.it
email certificata: nicola.tracanzan@archiworldpec.it*

SCHEMA SINTETICA

Procedura	Esecuzione n° 504/2022 R.G.	Lotto 1 di 1
<i>diritto</i>	piena proprietà	in quota
<i>bene</i>		
<i>ubicazione</i>	Breganze, in via Granezza, n.4	
<i>stato di conservazione</i>	buono	
<i>dati catastali</i>	C.F.	CF; fg. 7; map.583; sub.1; categoria A/2, classe 3; consistenza 7 Vani; rendita 668,81 €;
<i>differenze rispetto al pignoramento</i>	nessuna	
<i>irregolarità/abusi</i>	si	sanabili catastali ed edilizia
<i>valore di stima</i>	€ 111.000,00	
<i>vendibilità</i>	Normale	
<i>motivo</i>	stato di conservazione	
<i>pubblicità ai sensi dell'art.190 cpc</i>	siti www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net, www.aste.com e pubblicazione per estratto sul quotidiano "Il Giornale di Vicenza", "Il Gazzettino", "Il Corriere del Veneto" ed. provinciale, sul periodico "Newspaper Aste" Trib. di VI	
<i>occupazione</i>	Esecutato	
<i>titolo di occupazione</i>	proprietà	
<i>APE</i>	si	classe E

Allegati

1	Planimetrie
2	Fotografie
3	Visure catastali
4	Documentazione anagrafica
5	Titoli abilitativi e Riferimenti Urbanistici
6	Atti di compravendita - Locazione
7	Ispezioni Ipotecarie
8	A.P.E.
9	Tabelle di Stima
10	Attestazione di invio alle parti

Premessa

Il sottoscritto arch. Tracanzan Nicola, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza con il n° 532, con studio in contrà Carpagnon 11 a Vicenza, ha predisposto la seguente relazione di stima in ottemperanza all'incarico ricevuto in data 28/02/2023 dal dott.ssa M. Nitti al fine di determinare il più probabile valore di mercato e il valore da porre a base d'asta dei beni di seguito descritti alla data del 13/07/2023.

Scopo della determinazione del valore è la vendita del bene a mezzo di asta giudiziaria.

Definizioni e riferimenti normativi

In conformità a quanto riportato dagli International Valuation Standards il valore di mercato a cui ci si riferisce nella presente relazione è così definito:

“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto, alla data di valutazione, tra un venditore e un acquirente, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata commercializzazione durante la quale le parti abbiano agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Le metodologie valutative ed i format adottati sono in linea sia con quanto richiesto dalla prassi internazionale degli IVS, sia con quanto prescritto dall'ABI nelle sue Linee Guida. In particolare, per i procedimenti ed i contenuti minimi che deve possedere la relazione peritale, ci si riferisce alle Best Practices per il Valutatore Immobiliare certificato ai sensi della UNI 11558 di IMQ.

Svolgimento dell'attività peritale

Il contenuto del presente lavoro, pur essendo incentrato sulla valutazione di ciascun cespite, è imprescindibilmente legato alle risultanze dell'analisi documentale svolta che si è così articolata:

- Comunicazione di avvio delle operazioni peritali del 13/03/2023
- Deposito della check-list in data 18/04/2023

-
- Visure ai Registri Immobiliari per accertare la storia ventennale del bene, la continuità delle trascrizioni nei passaggi di proprietà, la presenza di vincoli, gravami e servitù alla data del 03/04/2023
 - Visure e planimetrie catastali per accertare la conformità dell'immobile alla documentazione catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio alla data del 10/03/2023
 - Acquisizione dei titoli originali di proprietà in capo all'esecutato
 - Acquisizione dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di BREGANZE in data 21/04/2023 dei titoli edilizi per la verifica della conformità edilizia del bene.
 - Sopralluogo eseguito il 21/04/2023 durante il quale è stato possibile constatare l'ubicazione, lo stato di manutenzione e la consistenza dei beni verificandone ogni caratteristica intrinseca ed estrinseca;
 - Ricerca presso l'Archivio di Stato in data 15/06/2023 e in Conservatoria dei registri immobiliari in data 19/06/2023 per ricostruire la storia catastale dei mappali.
 - Invio della relazione peritale alle parti in data 13/07/2023

Vengono allegati alla presente relazione tutti i documenti sopra citati in separato documento.

Valore di vendita forzata

Gli immobili oggetto della presente relazione di stima sono situati in Comune di BREGANZE, in via Granezza, n.4. Il loro più probabile valore di vendita forzata (base d'asta) alla data del 13/07/2023 è pari a

111.000,00 €
(centoundicimila/00 euro)

Il valore di stima è da intendersi a corpo e non a misura in quanto determinato sulla base di fattori multipli che prendono in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato e del suo contesto.

L'Esperto Stimatore
Arch. Nicola Tracanzan



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili sono così catastalmente censiti:

Comune di BREGANZE

CF; fg. 7; map.583; sub.1; categoria A/2, classe 3; consistenza 7 Vani; rendita 668,81 €; piano S1-T; intestata a

per l'intera piena proprietà in regime di separazione dei beni.

Coerenze: NESO: muro perimetrale e map.583 sub.14; muro perimetrale e map.583 sub.15; muro perimetrale; muro perimetrale e map.583 sub.14.

Compresa inoltre la proporzionale quota in comproprietà delle parti comuni ed indivisibili al complesso cui fa parte, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 C.C.

Il map.583 deriva dalla soppressione dei mapp. 307/l, 306/1/5, 306/d con nota di variazione n. 59/n del 20/05/1968 e dal map. 632 con variazione d'ufficio del 22/05/1976 derivante a sua volta dalla soppressione del map. 307/m con nota di voltura n.21 del 13/11/1969.

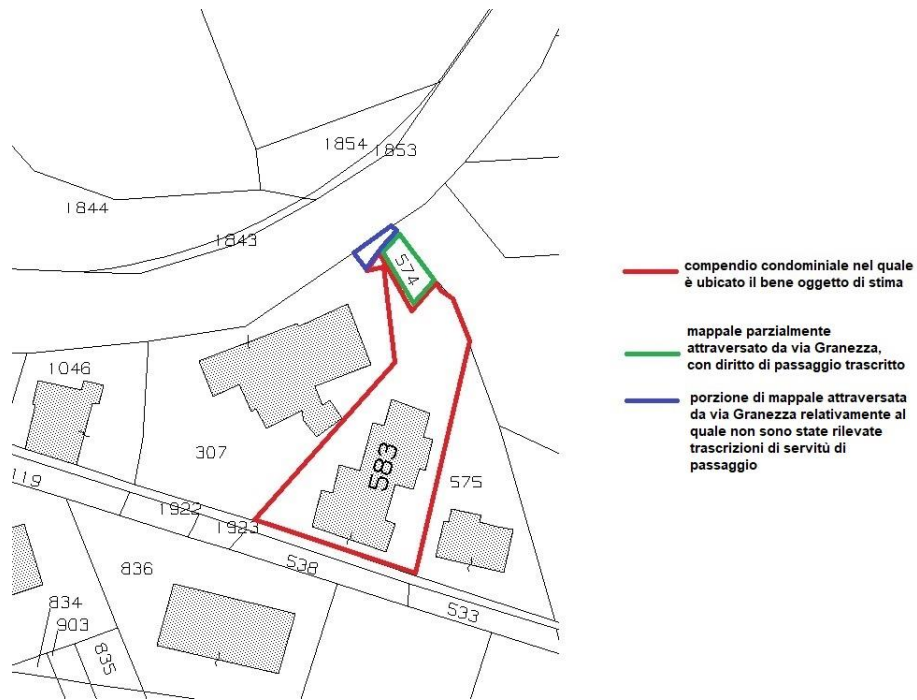
La strada per accedere all'immobile nel quale è posto il bene oggetto di stima, risulta essere una strada privata, come segnalato anche dal cartello stradale posto all'imbocco della stessa.

Per accedere all'immobile è necessario transitare attraverso i mapp. 307 e 574, di altra proprietà, parzialmente attraversati dalla suddetta strada privata.

Nell'atto di compravendita a firma del Notaio Tessaro in data 28/05/1966 rep. 25244, trascritto a Bassano del Grappa in data 08/06/1966 ai nn. RG 1914 RP 1654, risulta trascritto che i mappali 307/l - 119/h - 306/1/5 e 306/d, compravenduti, "hanno diritto di accedere (e recedere) alla strada Gasparona attraverso la striscia di terreno formata, per la maggior parte, dai mappali 306/1/4... e 306/c..." (questi ultimi ora mappale 574, con nota di variazione 374 del 20/06/1968).

Relativamente al map. 307 non sono state reperite trascrizioni di diritti di passaggio.

In assenza di accesso attraverso i suddetti mappali l'immobile nel quale è posto il bene oggetto di stima RISULTEREBBE INTERCLUSO.



Da una sovrapposizione tra la mappa catastale e l'ortofoto, oltre a risultare l'immobile non correttamente posizionato, appare che porzione della succitata strada d'accesso, via Granezza, ricada anche su porzione del map. 1678, di altra proprietà, non gravato da diritto di passaggio.

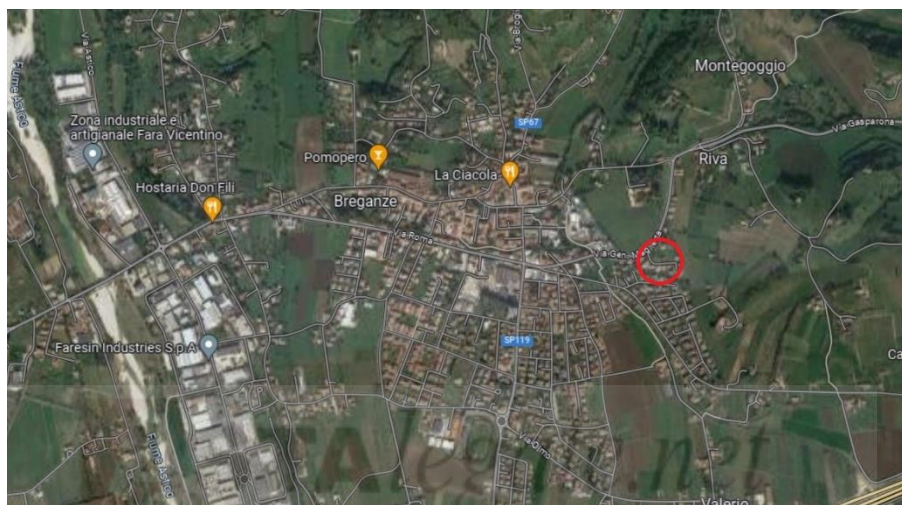


UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene oggetto di stima è situato in via Granezza, n.4 a Breganze in una zona residenziale, limitrofa al centro cittadino.

Dista circa 700 m dal centro storico di Breganze, 9 Km dal casello dell'autostrada di Dueville e dalla stazione ferroviaria di Thiene.

Il contesto nel quale è ubicato il bene in oggetto è un' area urbana confinante con un'ampia area agricola collinare. Via Granezza risulta assai poco trafficata essendo una strada privata a fondo cieco. Non vi sono parcheggi pubblici nella zona.





L'accesso avviene inizialmente attraverso un portico comune direttamente dalla strada privata. Attraverso il vano scale comune si accede all'appartamento al piano terra rialzato, oggetto di stima.

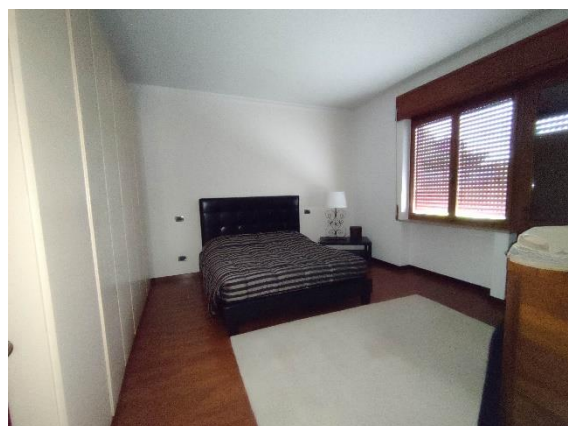
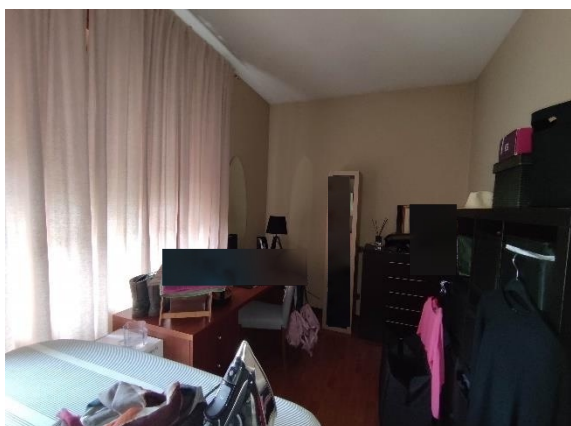
L'ingresso avviene direttamente sul grande soggiorno dell'abitazione che compone la zona giorno assieme ad una cucina collegata, attraverso un antibagno, ad un bagno finestrato.

Dal soggiorno si ha accesso al corridoio che distribuisce alla zona notte composta da due camere doppie, una camera singola e un grande bagno finestrato.



L'appartamento dispone anche di due terrazzini accessibili, uno dal soggiorno e da una delle camere doppie, l'altro dalle rimanenti camere.

Dal medesimo vano scale condominiale si accede inoltre al piano seminterrato dove è presente la cantina di proprietà.





Dato quanto potuto osservare, complessivamente l'immobile presenta un normale livello qualitativo di finiture ed uno stato di manutenzione buono. Si fa notare che nella cantina è presente un foro grezzo di modeste dimensioni ricavato su una muratura di divisione tra due unità immobiliari distinte. Non è stato possibile accedere al vano della caldaia condominiale.

Caratteristiche descrittive

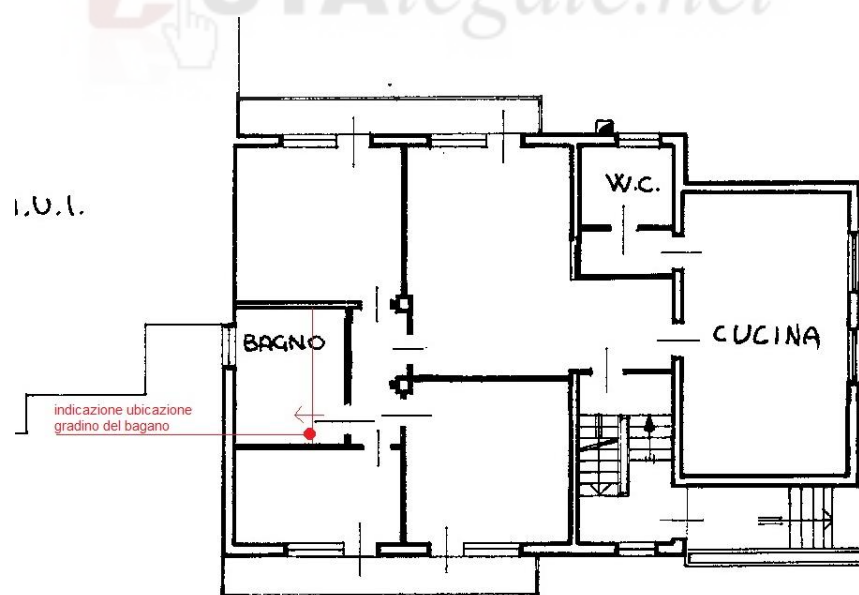
<i>tipologia</i>	<i>descrizione</i>	<i>qualità</i>	<i>stato di conservazione</i>
<i>Fondazioni</i>	senza lesioni visibili		
<i>Strutture verticali</i>	Muratura portante con pilastri in c.a	Media	Buono
<i>Impalcati</i>	Laterocemento	Media	Buono
<i>Copertura</i>	A falde, in laterocemento	Media	Buono
<i>Manto di copertura</i>	Coppi in cotto	Media	Buono
<i>Finiture esterne</i>	intonaco	Media	Sufficiente
<i>Finiture interne</i>	intonaco e piastrelle ceramiche nei bagni	Media	Sufficiente
<i>Pavimenti zona giorno</i>	marmo e piastrelle ceramiche	Media	Buono
<i>Pavimenti zona notte</i>	parquet e piastrelle ceramiche	Media	Buono
<i>Pavimenti bagni</i>	piastrelle ceramiche	Media	Buono
<i>Pavimenti interrato</i>	battuto in cemento	Media	Buono

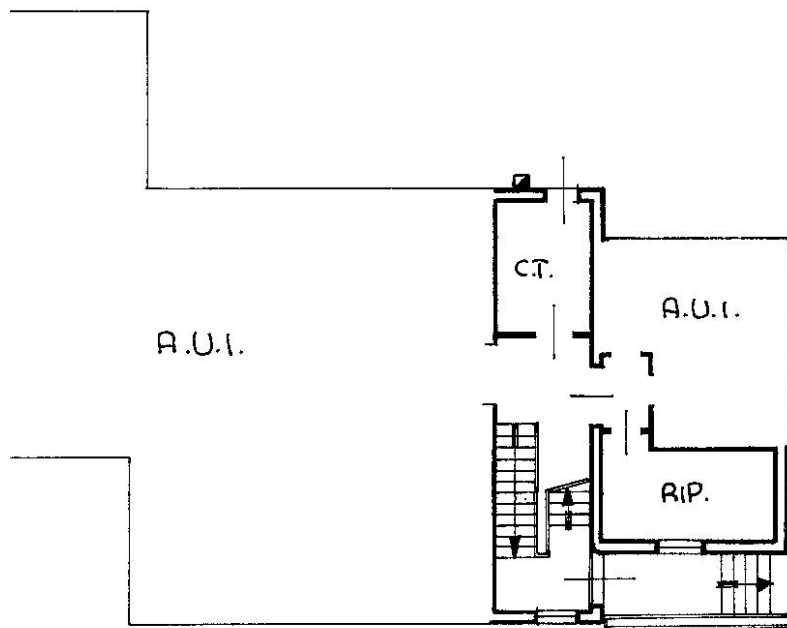


<i>Pavimenti terrazze</i>	piastrelle ceramiche	Media	Buono
<i>Serramenti esterni</i>	Legno e vetrocamera con tapparelle in pvc a protezione	Media	Buono
<i>Serramenti interni</i>	Legno	Media	Buono
<i>Portoncino d'ingresso</i>	Legno	Media	Buono
<i>Impianto elettrico</i>	Sottotraccia	Media	Buono
<i>Impianto termico</i>	Riscaldamento centralizzato con radiatori. Split in zona notte e cucina. Boiler nel bagno	Media	Buono
<i>Impianto idro-sanitario</i>	Sottotraccia con vasche a tenuta (non sono state reperite ulteriori informazioni in merito)	Media	Buono

Si ritiene che gli impianti esistenti, pur non presentando segni evidenti di degrado, debbano essere oggetto di una puntuale verifica tecnica da parte di un professionista specializzato in quanto senza adeguate verifiche non è possibile garantire la conformità degli stessi alle normative vigenti.

Planimetria piano terra rialzato e seminterrato. Planimetrie catastali





CLASSE ENERGETICA

L'edificio è stato costruito senza alcuna attenzione al contenimento dei consumi energetici per questo motivo l'Attestato di Prestazione Energetica lo colloca in Classe E con un consumo complessivo stimato di 178,74 Kwh/mq anno.

CONDOMINIO

Non è presente una gestione condominiale

L'esecutato in sede di sopralluogo dichiara che corrisponde circa 2.500 €/anno per la luce condominiale e il riscaldamento centralizzato

Non risultano in corso interventi manutentivi o altre opere inerenti all'immobile.

CONSISTENZA EDILIZIA

La consistenza edilizia dell'immobile oggetto di stima è stata desunta dai disegni allegati autorizzazione edilizia n. Concessione n. 103/88 del 02/12/1988 e dal rilievo sommario eseguito. Le misure sono state verificate a campione ed hanno carattere indicativo. Sarà eventualmente cura dell'Acquirente provvedere una puntuale verifica dimensionale del fabbricato.

Essa è stata valutata per superficie lorda commerciale calcolata secondo i rapporti mercantili stabiliti dalla Borsa Immobiliare della CCIAA di Vicenza.

	<i>sup. lorda</i>	<i>coefficiente</i>	<i>sup. commerciale</i>
residenziale	167,00	1,00	167,00
terrazze	16,60	0,33	5,48
cantina	13,60	0,50	6,80
	totale		179

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Secondo quanto attestato dalla Certificazione Notarile redatta dal notaio Giulia Messina Vitrano in data 20/12/19 e dalla visura ipotecaria integrativa da me compiuta presso l'Ag. delle Entrate in data 18/02/2020 (che si allegano), a carico dell'immobile oggetto della presente relazione risultano:

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
- *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
- *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
- *Altre limitazioni d'uso:*

La strada per accedere all'immobile nel quale è posto il bene oggetto di stima, risulta essere una strada privata, come segnalato anche dal cartello stradale posto all'imbocco della stessa.

Per accedere all'immobile è necessario transitare attraverso i mapp. 307 e 574, di altra proprietà, parzialmente attraversati dalla suddetta strada privata.

Nell'atto di compravendita a firma del Notaio Tessaro in data 28/05/1966 rep. 25244, trascritto a Bassano del Grappa in data 08/06/1966 ai nn. RG 1914 RP 1654, risulta trascritto che i mappali 307/l - 119/h - 306/1/5 e 306/d, compravenduti, "hanno diritto di accedere (e recedere) alla strada Gasparona attraverso la striscia di terreno formata, per la maggior parte, dai mappali 306/1/4... e 306/c..." (questi ultimi ora mappale 574, con nota di variazione 374 del 20/06/1968).

Relativamente al map. 307 non sono state reperite trascrizioni di diritti di passaggio.

In assenza di accesso attraverso i suddetti mappali l'immobile nel quale è posto il bene oggetto di stima RISULTEREBBE INTERCLUSO.


Da una sovrapposizione tra la mappa catastale e l'ortofoto, oltre a risultare l'immobile non correttamente posizionato, appare che porzione della succitata strada d'accesso, via Granezza, ricada anche su porzione del map. 1678, di altra proprietà, non gravato da diritto di passaggio.

Diritto di passaggio pedonale e carrabile senza limitazioni sul map.583 (ex 307/l, 306/1/5, 306/d e 307/m) a favore di tutti i terreni vicini così come descritto nell'atto di compravendita a firma del Notaio Tessaro in data 28/05/1966 rep. 25244, trascritto a Bassano del Grappa in data 08/06/1966

ai nn. RG 1914 RP 1654 e nell'atto del Notaio Tessaro in data 07/01/1967 rep. 26607, trascritto a Bassano del Grappa in data 10/02/1967 ai nn. RG 565 RP 472.

Sul map.583 (ex 307/l, 306/1/5, 306/d e 307/m) esiste una canaletta per l'acqua irrigua relativamente alla quale dovranno restare salvi i diritti di terzi aventi diritto così come citato nell'atto del Notaio Tessaro in data 07/01/1967 rep. 26607, trascritto a Bassano del Grappa in data 10/02/1967 ai nn. RG 565 RP 472.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- **Titolo del Procedente:**
Decreto ingiuntivo emesso da Tribunale di Vicenza in data 18/07/2022 n.1341/22 rep.2034/22. Munito di formula esecutiva in data 26/07/2022, notificato – in uno con l'atto di precetto – all'esecutato in data 02.08.2022-12.08.2022
- **Verbale pignoramento immobili:**
Trascrizione derivante da Verbale pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Vicenza in data 12/11/2022 rep. 5574, trascritto a Bassano del Grappa in data 15/12/2022 ai nn. RG 12874 RP 9112
A favore di 
- **Titoli degli intervenuti e dei Creditori:**
Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a firma del Notaio R. Facchin in data 27/09/2006 rep.11386, iscritta a Bassano del Grappa in data 23/10/2006 ai nn. RG 13480 RP 3159. Importo Capitale: 200.000,00 € Importo Ipoteca: 300.000,00 € . Durata 9 anni 9 mesi. A favore
- **Altre Iscrizioni: Nessuna**
- **Altri pignoramenti: Nessuno**
- **Altre trascrizioni: Nessuna**
- **Altre limitazioni d'uso: Nessuna**

STATO DI POSSESSO E PRECEDENTI PROPRIETARI

Alla data del sopralluogo l'immobile era occupato da dalla propria famiglia, in qualità di proprietario.

L'attuale proprietario è:

per l'intera piena proprietà.

Proprietario dal 04/09/2006 ad oggi in forza di atto di donazione a firma R. Facchin in data 04/09/2006 rep.11276, trascritto a Bassano del Grappa in data 19/09/2006 ai nn. RG 12003 RP 7565.

I precedenti proprietari nel ventennio risultano essere:

per l'intera

piena proprietà.

Proprietario dal 07/01/1967 al 04/09/2006 in forza di atto di compravendita a firma del Notaio F. Tessaro in data 07/01/1967 rep.26607, trascritto a Bassano del Grappa in data 10/02/1967 ai nn. RG 565 RP 472 (viene compravenduto l'ex map. 307/m)

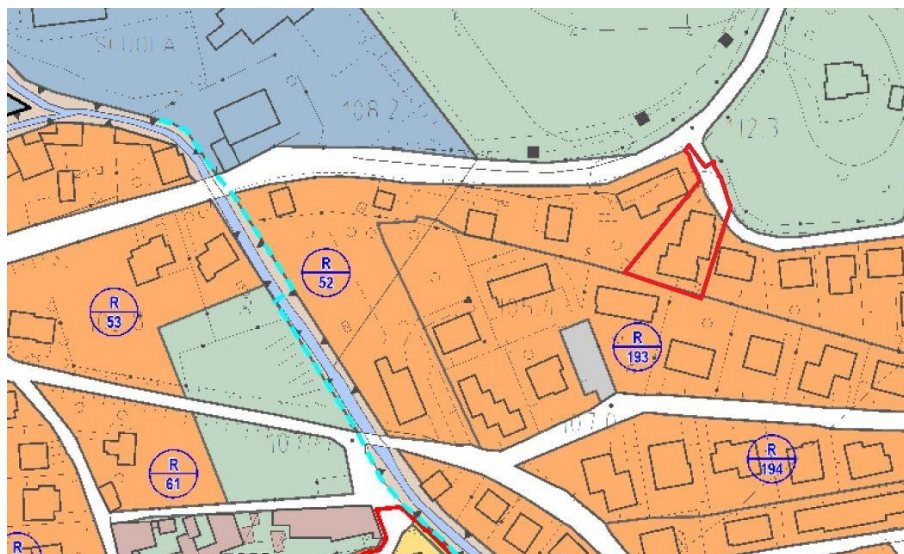
Proprietario dal 28/05/1966 al 04/09/2006 in forza di atto di compravendita a firma del Notaio F. Tessaro in data 28/05/1966 rep.25244, trascritto a Bassano del Grappa in data 08/06/1966 ai nn. RG 1914 RP 1654 (vengono compravenduti gli ex mapp. 307/l, 306/1/5, 306/d tra gli altri)

Dato quanto potuto verificare non risulta che il bene oggetto della presente stima ricada in suolo demaniale.

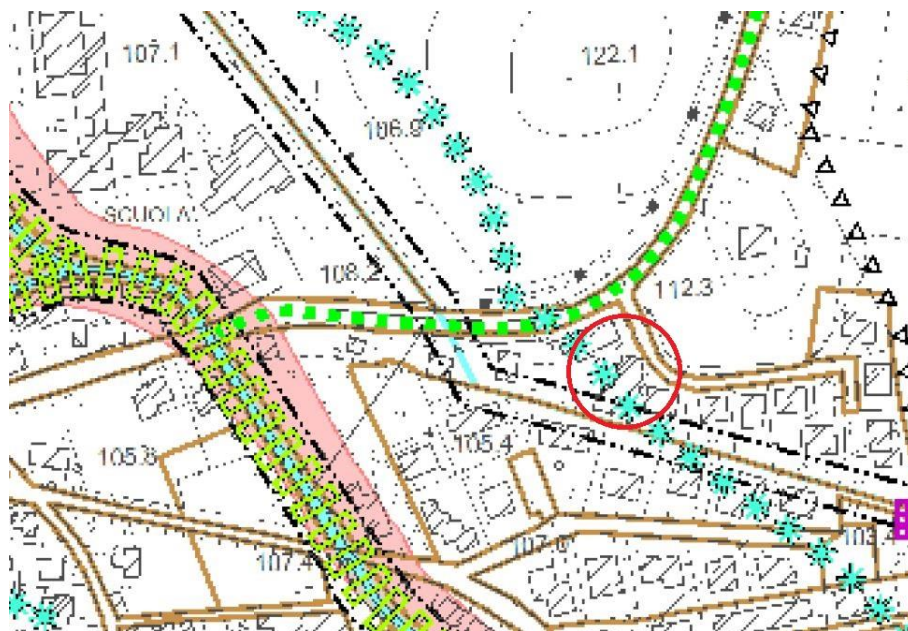
EDILIZIA E URBANISTICA

L'immobile condominiale nel quale è posto il bene oggetto di stima è ricompreso parte in "zona residenziale soggetta ad intervento edilizio diretto R/52" e parte in viabilità dal vigente strumento urbanistico del Comune di BREGANZE (Piano degli Interventi approvato in data 19/02/2021) ed è normata dall'art. 15 delle N.T.O. L'edificato in cui è posto il bene è inoltre in parte vincolato dal limite di 150 m dalle acque pubbliche D.Lgs 42/2004 e in parte con fascia di rispetto idrografica art. 96 lett. Dr.d. 25/07/19004 n.523 normati dall'art. 11 delle NTO

Per questa zona lo strumento urbanistico prevede un indice di edificazione fondiaria $I_f = 1,5$ mc/mq ed un'altezza massima dei fabbricati di 10,50 ml.



Estratto dal P.I.



Estratto tavola dei vincoli

TITOLI ABILITATIVI EDILIZI

A seguito di richiesta di accesso agli atti inviata a mezzo PEC al Comune di BREGANZE in data 27/03/2023, l'Ufficio Edilizia Privata ha messo a disposizione le seguenti pratiche:

- Licenza edilizia n.95 del 28/09/1966 per la costruzione di un fabbricato urbano intestata a
- Concessione n.606 del 20/07/1988 in sanatoria alla Licenza edilizia n.95 del 28/09/1966 intestata a con domanda di condono presentata in data 31/05/1986.
- Concessione n. 103/88 del 02/12/1988 per modifiche prospettiche e interne ad un alloggio facente parte di un fabbricato residenziale, intestata a

Non risulta essere stato reperito, dai tecnici comunali, il certificato di agibilità.

GIUDIZIO DI CONFORMITA' EDILIZIA

Dai titoli abilitativi sopra elencati di rileva che lo stato dei luoghi osservato in sede di sopralluogo **non è conforme** ai disegni allegati alla Concessione n. 103/88 del 02/12/1988 e Concessione n.606 del 20/07/1988 in sanatoria per:

- a) Lievi modifiche interne;
- b) Diversa dimensione delle forometrie (le misure delle finestre sono state rilevate a campione, evidenziando una difformità non compresa nel limite di tolleranza del 2%)

-
- c) Diverse misure delle distanze da manufatti che apparentemente individuano i confini del lotto condominiale
 - d) Sono risultate infine modeste difformità di alcune misurazioni, apparentemente comprese nei limiti di tolleranza previsti.
 - e) Non è stato reperito, come detto, il certificato di agibilità, né alcuna richiesta dello stesso.

Le difformità edilizie ai punti a) e b), essendo conformi ai disposti dell' art. 36 del D.P.R. 380/01, risultano sanabili con la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria (previo accertamento di compatibilità paesaggistica per modifiche prospettiche) ed il pagamento di una sanzione amministrativa.

Oneri stimati per spese tecniche di redazione del progetto di sanatoria: circa 4.000,00 €.

Oneri stimati per sanzioni, che potranno essere precisati solamente a seguito di presentazione di pratica edilizia a cura degli aventi titolo: circa 1.000,00 €.

La difformità al punto c) riguarda l'intero edificio condominiale e non è stata compiutamente verificata in questa sede. Essa potrebbe dare origine alla necessità di autorizzazioni in sanatoria onerose non stimabili senza un rilievo complessivo dell'intero edificio condominiale e di rilievo e verifica dei confini del lotto.

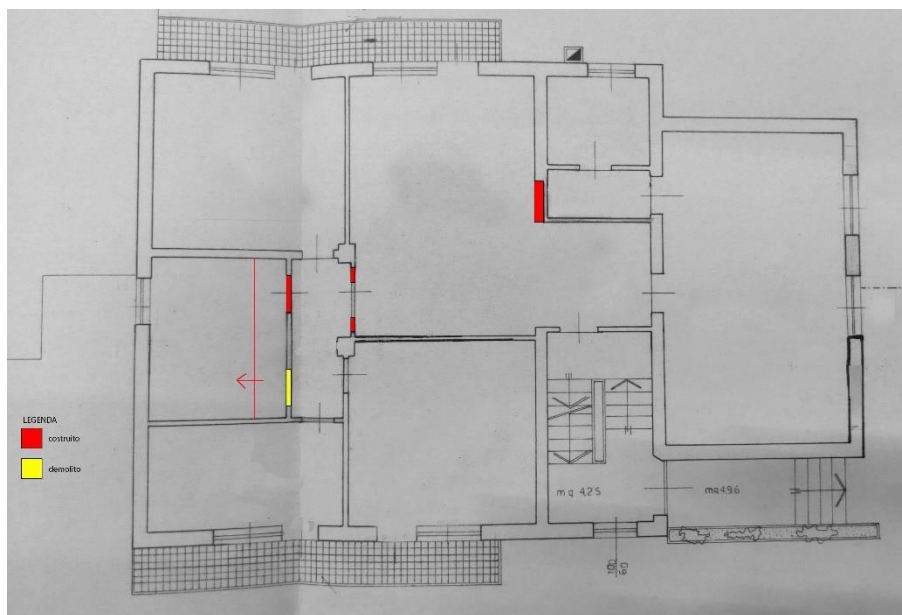
Sarà a carico dell'Aggiudicatario ogni gravame derivante da tale eventualità.

L'immobile è inoltre in parte compreso in fascia di rispetto idrografica art. 96 lett. Dr.d. 25/07/19004 n.523 normati dall'art. 11 delle NTO. Il fabbricato risulterebbe essere stato edificato senza rispettare tale distanza e, tra i titoli reperiti e messi a disposizione dall' Ufficio Tecnico Comunale, non è risultata un'autorizzazione idraulica per la costruzione del fabbricato. Ciò potrebbe comportare che il blocco del complesso condominiale edificato a sud-est risulti completamente difforme. Tale difformità, come detto, risulterebbe interessare il blocco edificato posto a Sud-Est, e non il blocco nel quale è posto il bene oggetto di stima.

Sarà a carico dell'Aggiudicatario ogni gravame derivante da tale eventualità.

L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio della pratica edilizia in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dalla autorità giudiziaria.

Evidenziazione grafica delle principali difformità edilizie riscontrate



*Nota: si precisa che la sovrapposizione riguarda solo le principali difformità osservate ed è stata effettuata sulla base di elaborati grafici cartacei successivamente scansionati. Vi possono essere pertanto difformità tra le misurazioni di quanto potuto rilevare in sito e le misure indicate e/o ricavate dagli elaborati grafici di progetto.
Non sono inoltre state fatte verifiche sulle parti condominiali dell'edificio ma solo sull'unità immobiliare oggetto di perizia.*

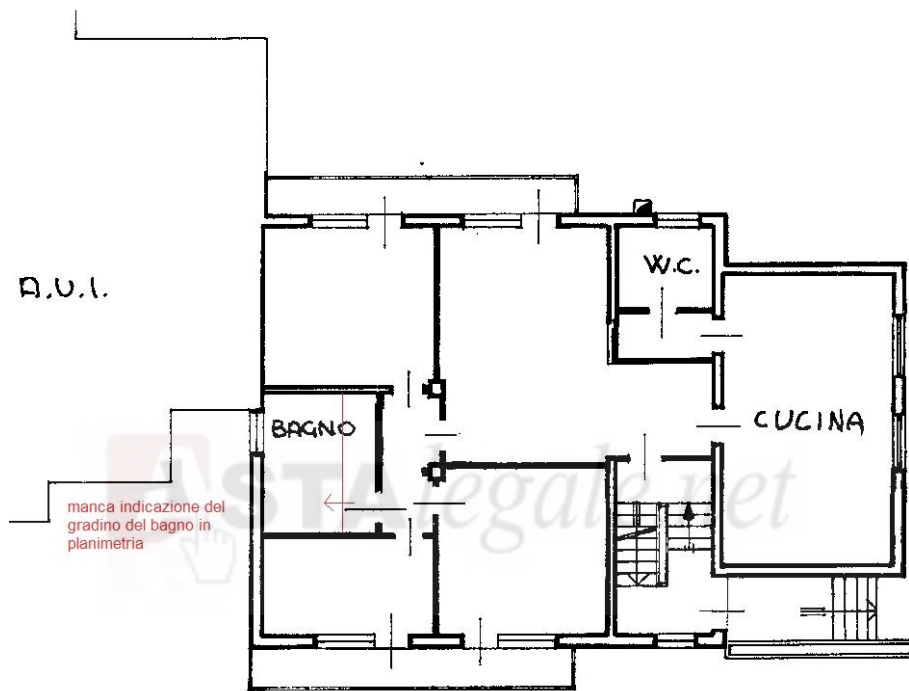
Il presente giudizio di conformità, in conseguenza del contesto procedimentale in cui si inserisce la presente relazione, è stato redatto nei seguenti limiti:

- lo stato dei luoghi è stato confrontato con i titoli edilizi messi a disposizione dall'Amm. Comunale a seguito di richiesta di accesso agli atti presentata in data 27/03/2023, senza poter verificare la completa corrispondenza tra titoli rilasciati, e documenti messi a disposizione,
- si è assunto che la posizione dei confini di proprietà coincida con i confini fisici visibili in loco,
- la verifica delle misure interne è stata limitata alle misure netta interna dell'unità immobiliare pignorata; non sono state verificate le misure totali del fabbricato;
- la verifica dell'altezza è stata limitata all'altezza netta interna dell'unità immobiliare pignorata; non sono state verificate le altezze totali del fabbricato;
- tutte le verifiche dimensionali sono state condotte nei limiti della accessibilità dei luoghi, senza l'ausilio di mezzi di sollevamento, scale, impalcature o altro mezzo e nei limiti connessi alla presenza di arredi non facilmente rimovibili,
- i grafici sopra riportati evidenziano solo le principali difformità e hanno il solo scopo di rendere visivamente le problematiche rilevate.

L'eventuale diminuzione di valore conseguente a difformità non rilevabili sulla base delle assunzioni sopra espresse deve intendersi ricompresa nella riduzione forfettaria del valore di mercato di seguito proposta.

GIUDIZIO DI CONFORMITA' CATASTALE

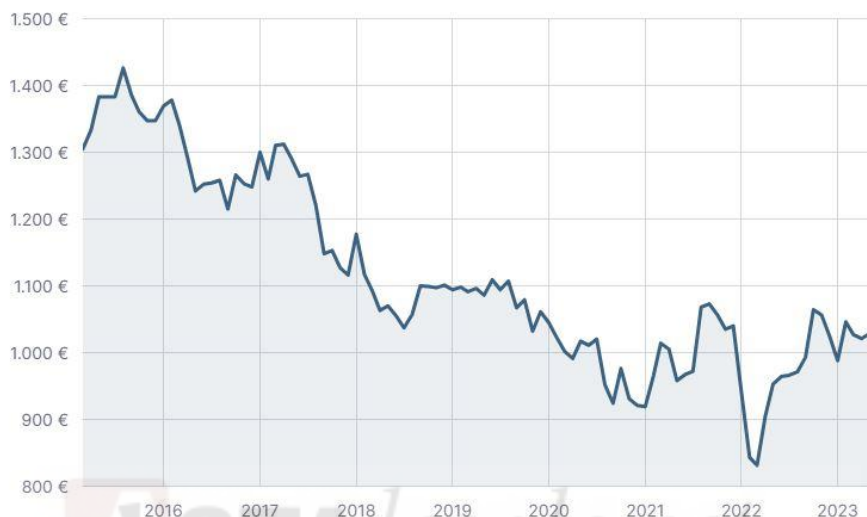
Si attesta che lo stato dei luoghi osservato in sede di sopralluogo non è conforme a quanto riportato nelle planimetrie catastali reperite dal sito dell'Agenzia del Territorio in data 10/03/2023, presentate in data 16/06/1989, che necessitano di migliore rappresentazione grafica. Dovrà inoltre essere aggiornata la mappa catastale poiché la sagoma del fabbricato non corrisponde precisamente alla sagoma dello stato dei luoghi, né alla sagoma del fabbricato riportata nell'elaborato planimetrico. Costo stimato: circa 1.500 €



DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE

IL MERCATO IMMOBILIARE

L'andamento del mercato immobiliare per il settore residenziale nel Comune di Breganze rispecchia sostanzialmente i dati generali rilevati a livello regionale: una ripresa delle compravendite con prezzi in crescita.



A Giugno 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 1.017 al metro quadro**, con un aumento del **5,39% rispetto a Giugno 2022** (965 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Breganze ha raggiunto il suo massimo nel mese di Settembre 2021, con un valore di **€ 1.074 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Marzo 2022: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 832 al metro quadro.

Il prezzo medio indicato dalle rilevazioni dell'OMI è leggermente più basso di quanto rilevato da Immobiliare.it: il primo pari a 985 €/mq, il secondo a 1.074 €/mq. La zona in cui è collocato l'immobile non è di pregio.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: VICENZA

Comune: BREGANZE

Fascia/zona: Centrale/NUCLEO CITTADINO STORICO

Codice zona: B1

Microzona: 0

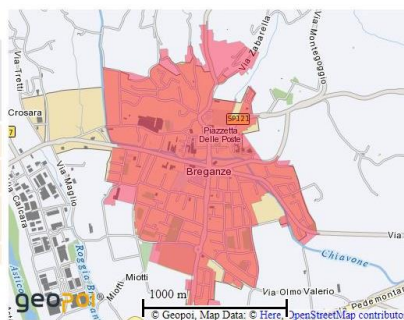
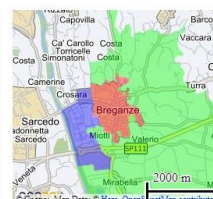
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	870	1100	L			
Abitazioni civili	Ottimo	1400	1650	L			
Abitazioni di tipo economico	Normale	710	870	L			
Ville e Villini	Ottimo	1550	1850	L			

Stampa

Legenda



CRITERI VALUTATIVI

La stima è svolta secondo le linee guida dell'A.B.I. e degli I.V.S. al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto da proporre in vendita sul libero mercato. La stima è redatta secondo il metodo del Market Comparison Approach che si basa sul metodo del confronto prendendo come campione immobili comparabili a destinazione residenziale localizzati nello stesso segmento di mercato e con analoghe caratteristiche.

L'analisi delle compravendite registrate dall'Agenzia delle Entrate ha permesso di selezionare i seguenti contratti di immobili siti a Breganze: RP 6716/22, RP 6254/21 RP 4638/22.

Per la valutazione sono state scelte alcune categorie di confronto in funzione delle informazioni reperibili e dei fattori più significativi di formazione del valore per la specifica destinazione d'uso. Ad ogni categoria è attribuito un valore sulla base degli indici mercantili allegati che permette di omogeneizzare i prezzi dei diversi immobili e renderli effettivamente **comparabili**.

La stima ha anche considerato le condizioni del mercato immobiliare locale, valutando i dati economici rilevati e adattandoli alle caratteristiche particolari della proprietà oggetto di valutazione attraverso analisi statistiche. Il valore di mercato inoltre è determinato considerando una vendita in blocco dell'intera proprietà, libera e immediatamente disponibile.

DETERMINAZIONE DEL VALORE

In considerazione del campione di immobili reperito, la valutazione prende in considerazione le seguenti categorie di confronto:

TABELLA SINOTTICA DEI DATI

caratteristica	comparabili			subject
	A	C	D	
Prezzo	65.000	126.500	145.000	0
Data contratto	09/22	08/21	06/22	06/23
Sup. commerciale	130	105	110	179
Bagni	2	2	1	2
Garage	SI	SI	SI	NO
Livello di piano	2	TG	TG	T
Posizione	buona	buona	buona	buona
Accessibilità	buona	buona	buona	buona
Elementi tipologici	0	piccolo contesto	piccolo contesto	piccolo contesto
Anno costruzione	1969	2003	2003	1988
Qualità costruttiva	economica	normale	normale	normale
Stato di conservazione	130	105	110	179
	sufficiente	buono	ottimo	buono

La seguente tabella di valutazione riassume gli adeguamenti di prezzo corrispondenti ai diversi livelli di ciascuna caratteristica in rapporto con il bene oggetto di stima (subject). Tali adeguamenti sono stati calcolati con il metodo dei prezzi marginali (vedi tabelle allegate).

TABELLA DI VALUTAZIONE

caratteristica	comparabili		
	A	C	D
Prezzo	65.000	126.500	145.000
Data contratto	2.628	12.500	7.164
Sup. commerciale	24.500	37.000	34.500
Bagni	0	0	10.000
Livello di piano	0	-6.325	-7.250
Elementi tipologici	3.250	0	0
Anno costruzione	13.000	-20.873	-23.925
Stato di conservazione	26.000	0	-22.000
Prezzi corretti	134.378	148.803	143.489
VALORE DI MERCATO			142.223
		valore unitario €/mq	795

Il valore di mercato dell'intero bene oggetto di stima è quindi dato dalla media dei valori ragguagliati degli immobili scelti come comparabili pari a **795,00 €/mq**.

La divergenza dei prezzi omogeneizzati è pari al 10,73% mostrando quindi una sufficiente attendibilità del campione prescelto.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Il valore sopra determinato, come previsto anche dall'art. 568 del c.p.c., può dover essere adeguato e corretto in considerazione delle particolari caratteristiche del bene oggetto di stima che non possono essere valutate attraverso l'uso del metodo M.C.A.

Nel caso in oggetto va tenuto conto dell'onere in capo all'aggiudicatario di sanare le difformità edilizie e catastali riscontrate, oltre agli oneri, stimati, per la regolarizzazione della servitù di passaggio.

destinazione	sup. commerciale mq	valore unitario €/mq	valore €
Appartamento	179	795	142.223

Correzioni di stima

Oneri di regolarizzazione edilizia, stimati in:	1.000
Spese tecniche per la regolarizzazione edilizia e catastale, stimate in:	5.500
Oneri per la regolarizzazione delle servitù di passaggio attraverso aree di proprietà di terzi, stimati in:	5.000
Valore di mercato al netto delle correzioni di stima	130.723

Va anche considerato:

- che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati ovvero in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere, che non è possibile lo svolgimento di un appropriato processo di commercializzazione e che sono definite riduzioni automatiche del prezzo in funzione del tempo. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato.
- le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare (elenco non esaustivo): le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; nella mancata operatività della garanzia per vizi; nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione; nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara; etc,

Il sottoscritto Esperto propone al Giudice delle Esecuzioni, al fine di considerare quanto sopra ai punti b) e c) e definire il prezzo a base d'asta, la riduzione del valore di mercato pari a: 19.600,00 €

GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA'

L'immobile non è comodamente divisibile in quanto costituisce una singola unità abitativa.

GIUDIZIO SULLA VENDIBILITA'

L'immobile risulta normalmente vendibile visto il suo stato di conservazione.

FORME DI PROMOZIONE DELLA VENDITA

Pubblicazione sul sito delle aste giudiziarie.

CONCLUSIONI VALUTATIVE

Ritenendo giusti i calcoli ed attendibili le fonti di informazione che hanno permesso di determinare i valori, considerati degli attuali andamenti del particolare segmento di mercato, l'ubicazione e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, il sottoscritto ritiene che alla data del 13/07/2023 il più probabile valore di vendita forzata (base d'asta) della proprietà in oggetto sia

Valore di vendita forzata (base d'asta)

111.000,00 €

(centoundicimila/00 euro)

Il valore di stima è da intendersi a corpo e non a misura in quanto determinato sulla base di fattori multipli che prendono in considerazione le caratteristiche sia intrinseche che estrinseche del fabbricato e del suo contesto.

Si precisa che la stima è stata eseguita sull'immobile per come valutabile a vista, senza procedere ad indagini invasive e quindi senza considerare eventuali vizi o difetti occulti. Sulle aree, alla data della presente stima, non sono state eseguite analisi o verifiche del suolo e/o sottosuolo, né indagini del tipo ambientale. Non sono state effettuate verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né il rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di acustica, di contenimento energetico e di sicurezza degli impianti.

In fede

Vicenza, li 13/07/2023

L'Esperto Stimatore

arch. Tracanzan Nicola



Ordine degli Architetti
Ingegneri, Geometri e Pianificatori
Conservatori Provincia di Vicenza
**NICOLA
TRACANZAN**
n° 532