



TRIBUNALE di VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare R.G. n. 164/2021

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Marialuisa Nitti**

Creditore procedente: **XXX**

Debitori: **XXX**

Custode: **I.V.G. Vicenza**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE – LOTTO UNICO

Ai sensi dell'art. 173 bis d.a. c.p.c., come modificato per effetto del D.L. 83/2015



Abitazione piano interrato/terra/primo con autorimesse e scoperto esclusivo, sita in Comune di Marostica sez. Q Fg. 9 particella 870 sub. 1-2-3-4.

Esperto incaricato: Geometra Anna Parise

Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al n° 2473

Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Vicenza al n° 1789

Qualifica REV certificato n° REV-IT/CNGeGL/2023/13

con studio in Montecchio Precalcino (VI) Via A. Maganza n. 62/A

telefono: 338 6531684

email: geomannaparise@gmail.com – PEC: anna.parise@geopec.it

SCHEMA SINTETICA

E INDICE

Procedura es. imm. n. 164/2021 R.G. Giudice Dott.ssa Marialuisa Nitti promossa da:

contro

Diritto pignorato (pag. 6): piena proprietà per la quota di 1/1

Tipologia Bene (pag. 8): Unità a destinazione abitativa dotata di ascensore distribuita al piano interrato/terra/primo con autorimesse e scoperto esclusivo.

Ubicazione (pag. 8): Comune di Marostica, via Beltrame Garzadore n° 24

Stato (pag. 17): condizioni buone

Dati Catastali attuali (pag. 17): Comune di Marostica, sezione Q, foglio 9, particella 870:

- sub. 1 – cat. C/6 di cl. 3 – mq. 18 – s.c. mq. 21 – r.c. 43,69 euro;

- sub. 2 – cat. C/6 di cl. 3 – mq. 19 – s.c. n.d. – r.c. 46,12 euro;

- sub. 3 – cat. C/6 di cl. 3 – mq. 19 – s.c. n.d. – r.c. 46,12 euro;

- sub. 4 – cat. A/1 di cl. U – vani 19 – s.c. mq. 757 – r.c. 3.385,37 euro.

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 24): No

Situazione urbanistico/edilizia (pag. 29): unità pignorate non conformi

Metri quadrati (pag. 8): superficie commerciale circa mq. 684,13

Valore di mercato (pag. 40): € 890.500,00 arrotondato

Valore di vendita forzata proposto (pag. 40): € 634.200,00 arrotondato

Valore mutuo (pag. 35): -----

Vendibilità/appetibilità: discreta

Possibili interessati: privati

Pubblicità: siti internet specializzati quali “Astegiudiziarie.it” – “real estate discount aste immobiliari online” – “asteimmobili.it” – “Immobiliare.it” – “asteannunci.it” – “trova casa.net”, etc. quotidiani d’informazione locali di maggiore diffusione, quotidiani d’informazione nazionali (se ritenuto opportuno), forme di pubblicità commerciale

Occupazione (pag. 23): Al momento del sopralluogo – occupato dal debitore

Titolo di occupazione (pag. 28): Accettazione di eredità beneficiata.

Oneri (pag. 36): oneri e vincoli derivanti dall’atto di acquisto e dagli strumenti urbanistici, oneri di fiscalizzazione e sanatoria.

APE (pag. 17): sì – classe G

Problemi particolari – informazioni utili – criticità (pag. 41): Volume da fiscalizzare, non sanabile. Difformità interne da sanare.

QUESITO FORMULATO

“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 dell’esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza, vista la check list, vista la scheda sintetica, visto il disciplinare deontologico, che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l’esperto gli accertamenti e le valutazioni contemplate nelle citate norme e dai richiamati documenti.”

In particolare gli accertamenti e le valutazioni richieste corrispondono ai seguenti quesiti:

1) IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO	6
1.1 <i>Diritto reale pignorato</i>	<i>6</i>
1.2 <i>Beni Pignorati sulla sola base della identificazione catastale indicata nell’atto di pignoramento.....</i>	<i>6</i>
2) INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE.....	7
2.1 <i>Bene e ubicazione:.....</i>	<i>8</i>
2.2 <i>Descrizione dell’immobile:</i>	<i>13</i>
3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.....	17
3.1 <i>Identificazione catastale:</i>	<i>17</i>
3.2 <i>Acquisizione estratto catastale storico aggiornato all’attualità.....</i>	<i>22</i>
3.3 <i>Acquisizione planimetria catastale:</i>	<i>22</i>
3.4 <i>Produzione estratto catastale storico per il periodo precedente alla meccanizzazione del catasto</i>	<i>22</i>
3.5 <i>Storia catastale:.....</i>	<i>22</i>
3.6 <i>Rispondenza formale dei dati indicati nell’atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto.....</i>	<i>24</i>
3.7 <i>Variazioni eventualmente richieste dall’esecutato o da terzi o disposte d’ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento</i>	<i>24</i>
4) PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA.....	28
5) RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	28
5.1 <i>Titolo di acquisto del bene in favore del soggetto Esecutato.....</i>	<i>28</i>
5.2 <i>Elenco atti di acquisto precedenti nel ventennio</i>	<i>28</i>
5.3 <i>In caso di pignoramento di fabbricati, specificare particella di terreno su cui insiste il fabbricato.....</i>	<i>29</i>
6) REGOLARITA’ EDILIZIA E URBANISTICA.....	29
6.1 <i>Epoca di realizzazione dell’immobile:.....</i>	<i>29</i>
6.2 <i>Estremi dei provvedimenti autorizzativi:</i>	<i>29</i>
6.3 <i>Rispondenza della costruzione alle previsioni dei provvedimenti autorizzativi:</i>	<i>29</i>
6.4 <i>Abitabilità e agibilità</i>	<i>34</i>
6.5 <i>Certificato di Destinazione Urbanistica</i>	<i>34</i>
7) STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	35
7.1 <i>Debitore:</i>	<i>35</i>
7.2 <i>Residenza del Debitore:</i>	<i>35</i>
7.3 <i>Possesso.....</i>	<i>35</i>

7.4 Quantificazione del canone di locazione di mercato	35
8) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	35
8.1 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:.....	35
8.2 Verificare l'esistenza di regolamento condominiale:.....	36
8.3 Elenco degli oneri e vincoli che restano a carico dell'acquirente:.....	36
8.4 Elenco degli oneri e dei vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	36
9) VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE	36
10) ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO.....	36
11) SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	36
12) VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	36
12.1 Metodo di valutazione:.....	37
12.2 Valore di mercato attribuito.....	37
14) ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO	41
15) PROBLEMI	41
16) VALORI MEDI AGGIUDICAZIONI PRECEDENTI SULLA BASE DELLE INFORMAZIONI DA ASTALEGALE	41



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

A seguito nomina dell'Illustrissimo Sig. Giudice dott.ssa Marialuisa Nitti del Tribunale di Vicenza, il sottoscritto esperto Geometra Anna Parise ha accettato l'incarico, di cui al Decreto del giorno 25/05/2021, prestando giuramento in data 31/05/2021.

Per la redazione della presente perizia sono stati/te eseguiti/te i/le seguenti, indispensabili, accertamenti peritali/attività:

- in data 02/06/2021 verifica, telematica, presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio - (servizi Catastali), al fine di ottenere copia di visure, di mappe, di planimetrie, dell'elaborato planimetrico;
- in data 16/06/2021 attraverso puntuale richiesta presso il Comune di Marostica ottenuto opportuni/e certificati/informazioni per la parte Esecutata interessata dalla presente procedura;
- in data 13/09/2021 attraverso puntuale richiesta presso l'Agenzia delle Entrate di Vicenza ottenuto opportune informazioni relativamente l'esistenza di contratti di locazione/comodati sugli immobili interessati dalla presente procedura;
- in data 19/07/2021 verifica della completezza della documentazione depositata, ex art. 567 c.p.c., depositando, in PCT, la relativa check list;
- in data 28/07/2021 richiesto e ottenuto copia dell'Atto attraverso il quale la parte Debitrice ha acquisito la proprietà del bene oggetto di Esecuzione;
- in data 30/06/2021 richiesto accesso atti attraverso puntuale richiesta all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Marostica;
- in data 13/10-10/12/2021 verificata la presenza (inviata a mezzo mail) della documentazione conservata all'interno degli archivi del Comune di Marostica, con risultato positivo;
- in data 20/09/2021 eseguito sopralluogo;
Nell'occasione del sopralluogo, è stato verificato lo stato dei luoghi, è stato eseguito un rilievo planimetrico così come un rilievo fotografico;
- In data 14/12/2021 eseguito secondo sopralluogo per verifiche aggiuntive inerenti le difformità rilevate (eseguito da collaboratore opportunamente delegato causa impossibilità dell'esperto per Covid);
- In data 27/01/2022 richiesto nuovo colloquio con Comune di Marostica per verifica delle difformità rilevate;
- In data 07/02/2022 ricerca atti di compravendita di beni immobili comparabili ai fini della valutazione del bene oggetto di esecuzione;
- In data 10/03/2022 ricezione dell'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile oggetto di pignoramento;
- In data 24/01/2022 controllo telematico, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza - Territorio - (servizi Ipotecari), con lo scopo di verificare la correttezza ed attualità di quanto riportato nella Certificazione Notarile Sostitutiva, presente all'interno del fascicolo della procedura;

A completare stesura del rapporto di valutazione finale.

1) IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

1.1 Diritto reale pignorato:

COMUNE DI MAROSTICA, SEZIONE Q, FOGLIO 9, PARTICELLA 870 SUB. 1

piena proprietà per la quota complessiva di 1/1 di Autorimessa al piano interrato, situata in Comune di Marostica in Via Beltrame Garzadore n. 24, piano S1;

COMUNE DI MAROSTICA, SEZIONE Q, FOGLIO 9, PARTICELLA 870 SUB. 2

piena proprietà per la quota complessiva di 1/1 di Autorimessa al piano interrato, situata in Comune di Marostica in Via Beltrame Garzadore n. 24, piano S1;

COMUNE DI MAROSTICA, SEZIONE Q, FOGLIO 9, PARTICELLA 870 SUB. 3

piena proprietà per la quota complessiva di 1/1 di Autorimessa al piano interrato, situata in Comune di Marostica in Via Beltrame Garzadore n. 24, piano S1;

COMUNE DI MAROSTICA, SEZIONE Q, FOGLIO 9, PARTICELLA 870 SUB. 4

piena proprietà per la quota complessiva di 1/1 di Abitazione singola al piano interrato/seminterrato/terra, situata in Comune di Marostica in Via Beltrame Garzadore n. 24, piano T-S1-S2;

SONO COMPRESSE LE PARTI COMUNI E LE PERTINENZE.

COMUNE DI MAROSTICA, SEZIONE Q, FOGLIO 12, PARTICELLA 278 SUB. 10

piena proprietà per la quota complessiva di 1/1 di fabbricato in corso di costruzione, situato in Comune di Marostica in Viale Vicenza, piano T;

SONO COMPRESSE LE PARTI COMUNI E LE PERTINENZE.

Tutti gli immobili sono intestati catastalmente a XXX nato a XXXXX il XXXX – C.F.XXXXX – diritto di proprietà per 1000/1000.

Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità catastale (Vi sono tuttavia delle precisazioni – SI VEDA CAPITOLO 3.1).

1.2 Beni Pignorati sulla sola base della identificazione catastale indicata nell'atto di pignoramento:

I beni pignorati per quanto indicato nell'Atto di Pignoramento, risultano identificati con:

N.C.E.U.

Comune di Marostica, sezione Q, foglio 9, particella 870

Sub. 1 – garage C/6 di 18 mq. sito in via Beltrame Garzadore n. 24, piano S1;

Sub. 2 – garage C/6 di 19 mq. sito in via Beltrame Garzadore n. 24, piano S1;

Sub. 3 – garage C/6 di 19 mq. sito in via Beltrame Garzadore n. 24, piano S1;

Sub. 4 – abitazione A/1 di vani 19 sito in via Beltrame Garzadore n. 24, piano T-S1-S2;

Comune di Marostica, sezione Q, foglio 12, particella 278

Sub. 10 – fabbricato in corso di costruzione sito in viale Vicenza, piano T;

Per i beni sopra elencati non risultano difformità sostanziali tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e i dati indicati negli atti del catasto alla data del pignoramento.

Fatte le opportune considerazioni e valutazioni:

- viste le caratteristiche dei beni interessati dalla presente procedura;

- visto il contesto in cui quanto oggetto della presente procedura risulta collocato;
- viste le caratteristiche del mercato locale;
- **visto che, in data 29/10/2021 il G.E. – letta l’istanza del procedente del 22/10/2021 – ha dichiarato**

l’estinzione parziale della procedura esecutiva RG 164/2021 limitato al bene identificato in Marostica, sezione Q, Foglio 12, mappale 278 sub. 10;

il sottoscritto esperto ritiene che:

- i rimanenti beni pignorati, identificati in Comune di Marostica, sezione Q, foglio 9, particella 870 sub. 1-2-3-4, per una maggiore possibilità di vendita, debbano essere venduti in **LOTTO UNICO**.

Ai fini della presente relazione di seguito si relazionerà in modo puntuale solo ed esclusivamente per le U.I. per le quali è stata pignorata la quota di proprietà, descrivendo invece sommariamente i Beni Comuni.

2) INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE

**Per l’esatta individuazione del fabbricato e del terreno interessato dal pignoramento
SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE CON ORTOFOTO**

COMUNE DI MAROSTICA



2.1 Bene e ubicazione:

L'immobile oggetto della perizia è un fabbricato a destinazione abitativa con caratteristiche di pregio e dotato di ascensore; è situato in una zona residenziale del Comune di Marostica, nelle immediate vicinanze al centro, a pochi minuti si trovano infatti tutti i principali servizi quali ufficio postale, supermercati, scuole, bar, negozi, ecc.

L'accesso all'immobile avviene dalla pubblica Via Beltrame Garzadore.

Per quanto riguarda le caratteristiche specifiche dell'unità immobiliare in oggetto:

- si sviluppa al piano interrato, terra e primo;
- presenta come distribuzione interna rilevata:
 - al piano interrato, vi sono una pregevole cantina in mattoni facciavista e due ripostigli.
 - al piano terra, si trovano: accesso dalla pubblica via sia pedonale che carroia, giardino a verde che si sviluppa ai lati sud-est-ovest con accesso alle autorimesse che si sviluppa ai lati nord-ovest, una taverna dotata di cucina, una taverna senza cucina, un bagno, un ripostiglio, una centrale termica, un'ampia autorimessa, cavedio ispezionabile, un mini appartamento dotato di cucina, camera e bagno (non autorizzato). In corrispondenza dell'autorimessa a sud (sub. 3), è stato ricavato un altro bagno. Infine, vi è un'altra stanza attualmente ad uso cucina soggiorno. Il lato a sud dell'abitazione risulta seminterrato a causa del riporto di terreno che costituisce il giardino.
 - al piano primo, troviamo un portico, una cucina-soggiorno, un bagno, due camere con bagno, un locale ad uso lavanderia/stireria, corridoio, e una porzione a sud che si ricollega tramite vano scale in legno al piano terra e presenta al piano primo due camere con un bagno (unità non autorizzata).

Tutti i piani sono collegati tra loro tramite vano scala interno e ascensore, che serve tutti i piani.

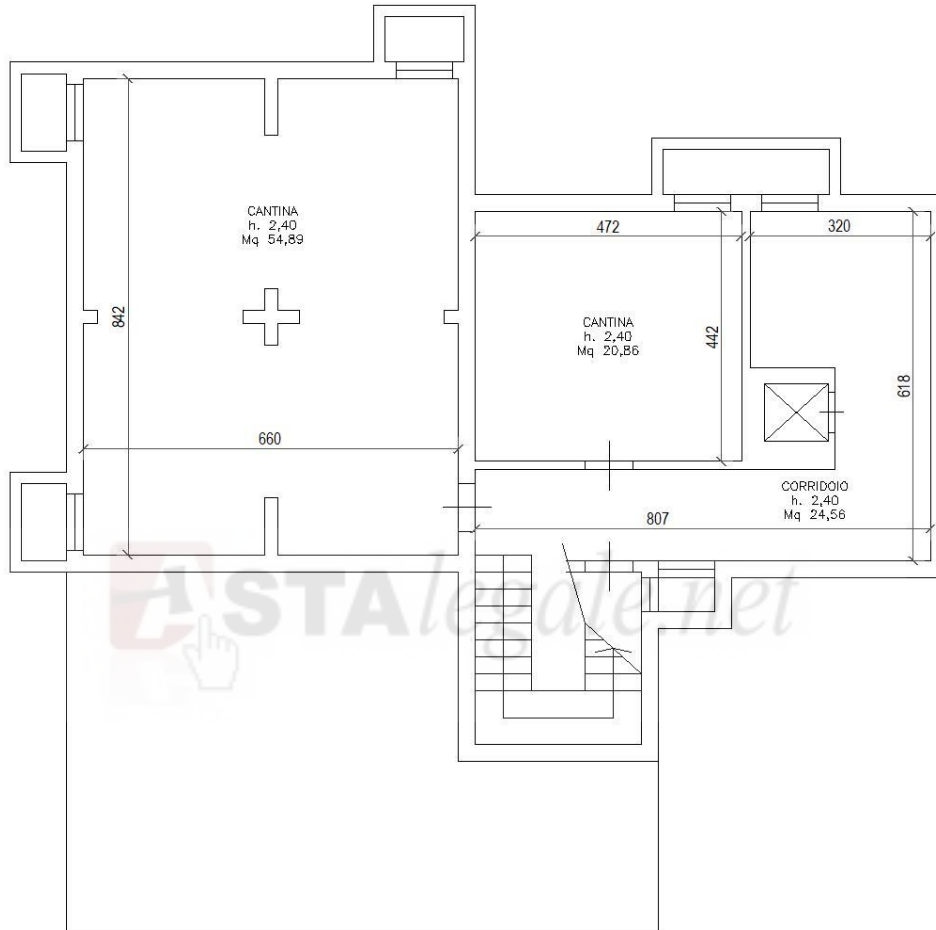
- superficie lorda dell'abitazione (piano primo – sup. principale esclusa lavanderia), circa mq. 325,27;
- superficie lorda accessori (piano terra – superficie accessoria compresa lavanderia), circa mq. 304,27
- superficie lorda della cantina (piano interrato), circa mq. 136,46;
- superficie lorda terrazzi, circa mq. 70,69;
- superficie lorda autorimessa, circa mq. 63,11;
- superficie commerciale (SEL) di circa mq. 684,13;

A corredo del rilievo effettuato, si precisa quanto segue:

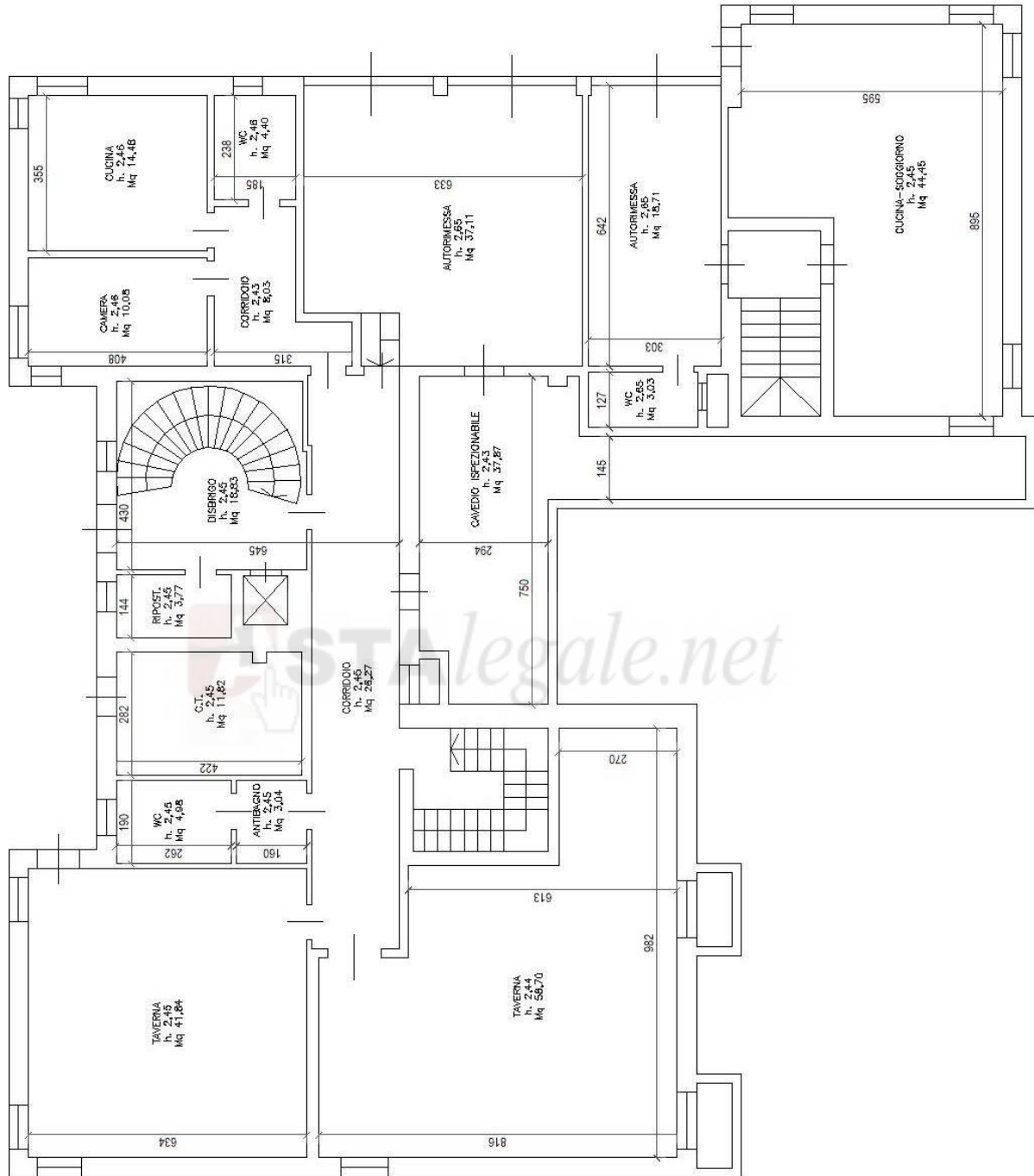
- la posizione del vano ascensore è stata rilevata sommariamente; le dimensioni interne sono pari a cm. 85 x cm. 100;
- le destinazioni d'uso indicate nello stato rilevato sono quelle osservate al momento del sopralluogo; si precisa fin d'ora che alcune destinazioni d'uso non potranno essere mantenute (si veda cap. 6.3);
- tutti i piani sono collegati tra loro tramite vano scala interno e ascensore, che serve tutti i piani.

STATO RILEVATO

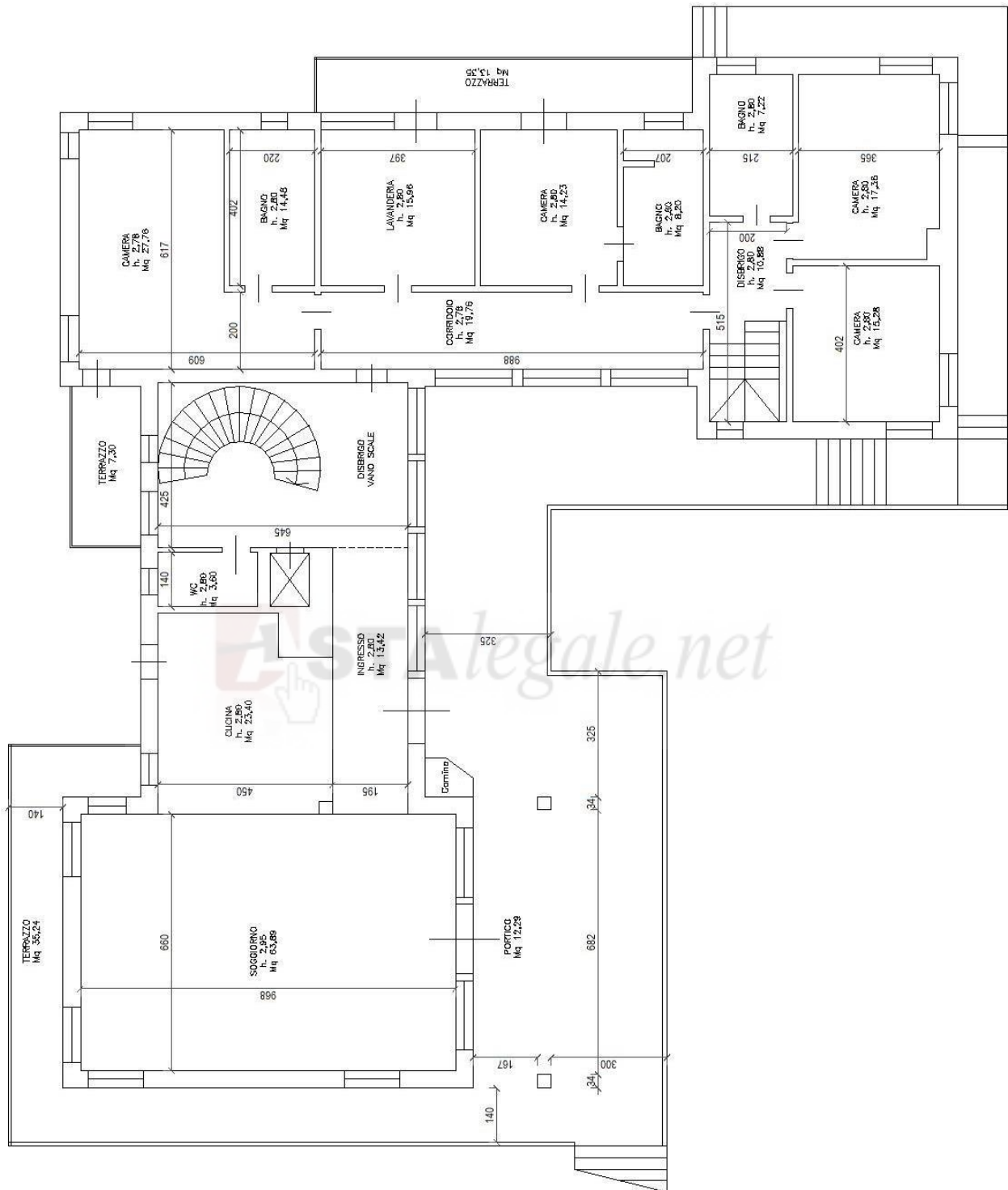
PIANO INTERRATO



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



In relazione alla descrizione degli immobili oggetto della presente perizia, si precisa in premessa quanto segue:

1. STRUTTURE PORTANTI

In Perizia sono richiamati solo quegli aspetti visibili durante il sopralluogo, quali ad esempio la tipologia strutturale, o particolari segni di degrado o cedimento.

In caso di assenza di documenti tecnici che indichino con esattezza quali materiali siano stati utilizzati per la realizzazione delle strutture portanti, sia verticali che orizzontali, non sarà possibile determinare le resistenze delle strutture alle sollecitazioni meccaniche previste dalla normativa. Non sarà inoltre possibile determinare il dimensionamento e la tipologia di fondazioni utilizzate, per verificare la loro compatibilità con i carichi trasmessi al terreno, non sarà possibile garantire eventuali problematiche relative a fessurazioni non rilevabili al momento del sopralluogo e che dovessero presentarsi successivamente

Non è inoltre possibile determinare particolari interferenze tra gli impianti tecnologici e le strutture portanti (ad esempio, passaggio di canalette elettriche all'interno di un architrave in calcestruzzo armato).

2. COIBENTAZIONE TERMICA E IMPERMEABILIZZAZIONI

L'entità e le modalità esecutive di realizzazione delle coibentazioni/impermeabilizzazioni sono solamente quelle rilevabili dalla documentazione fornita dagli Enti o dall'attuale proprietario dell'immobile.

Fatto salvo quanto rilevabile visivamente in fase di sopralluogo, in mancanza di documentazione non è possibile determinare con esattezza le stratigrafie, quindi non sarà possibile garantire eventuali problematiche relative a ponti termici o infiltrazioni meteoriche non rilevabili al momento del sopralluogo e che dovessero presentarsi successivamente.

3. ACUSTICA

Nella Perizia sono indicate solo le eventuali fonti di rumore rilevabili al momento del sopralluogo.

I fabbricati realizzati precedentemente il 30/04/1966 non erano soggetti ad alcuna normativa relativa ai requisiti acustici delle strutture.

Per i fabbricati edificati successivamente, in mancanza di documentazione originaria, non è possibile determinare la rispondenza alla normativa (vigente al momento dell'edificazione) senza l'utilizzo di appositi strumenti.

4. IMPIANTI

In sede di sopralluogo è possibile verificare alcuni aspetti relativi alla conformità degli impianti (ad esempio presenza di salvavita, prese d'aria su locali, quadri elettrici, ecc.), ma non sarà possibile stimare con precisione lo stato di usura generale per quelle porzioni di impianto non a vista (tubazioni e quant'altro) né altri aspetti che richiedano la dichiarazione di conformità da parte di tecnico abilitato, se non presente.

5. URBANISTICA

La conformità urbanistica è verificata confrontando lo stato rilevato in sede di sopralluogo con la documentazione fornita dagli Enti o dall'attuale proprietario dell'immobile. La conformità urbanistica considerata è solo quella specifica dell'immobile oggetto di Perizia.

6. PRECISAZIONI PER IMMOBILI ADIACENTI AD ALTRE PROPRIETA'

Nel caso di immobile adiacente ad altre unità immobiliari (ad esempio un condominio), oltre a quanto suindicato, si specifica che:

- Relativamente alle opere strutturali e alle coibentazioni/impermeabilizzazioni, non è possibile rilevare eventuali danneggiamenti causati dagli occupanti delle unità abitative confinanti (passaggio impianti, carichi sulle strutture superiori a quelli previsti dalla normativa, danneggiamento impermeabilizzazioni, ecc), se non quelli direttamente osservabili in fase di sopralluogo.
- Relativamente all'urbanistica, vengono analizzate eventuali difformità rispetto ai progetti approvati, con riferimento all'unità immobiliare oggetto della presente perizia. Ulteriori difformità del condominio nel suo complesso (difformità di sagoma, altezze, distanze dai confini, ecc), pur se segnalate, non vengono trattate nell'ambito della stima dell'immobile oggetto di perizia, trattandosi nel caso di sanatorie od opere di ripristino a carico del Condominio.

2.2 Descrizione dell'immobile:

L'abitazione è un immobile con caratteristiche di pregio; ha pareti interne e strutture portanti apparentemente in buono stato, le superfici verticali e orizzontali sono intonacate e tinteggiate.

Al piano interrato, la pavimentazione della cantina è in mattoni in cotto, con pareti, pilastri e archi in mattoni facciavista, il resto del piano ha pavimenti in piastrelle. Le scale che portano al piano terra sono miste piastrelle/marmo.

Al piano terra, ovunque la pavimentazione è in piastrelle; i bagni sono rivestiti con piastrelle in ceramica e dotati di accessori quali lavabo, water, bidet. Un bagno è dotato anche di turca, mentre l'altro (all'interno del mini appartamento a Nord) è dotato di doccia. I pavimenti delle autorimesse e del cavedio (all'interno del quale è stata ricavata una lavanderia) sono sempre in piastrelle.

Al piano primo, la cucina ha pavimento in piastrelle, il soggiorno ha pavimento con parquet in legno che si estende al corridoio, compresa la zona notte e tutte le camere. I bagni presentano pavimenti e rivestimenti in piastrelle, dotati di lavabo (anche doppio), water, bidet, doccia e/o vasca.

I serramenti esterni sono in legno, chiusura con balconi; le porte interne sono in legno; la pavimentazione dei terrazzi è in piastrelle e il perimetro verso il vuoto risulta protetto da parapetto in muratura.

Con riguardo alle autorimesse, i portoni di accesso sono in metallo e sono stati motorizzati.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



ACCESSO PEDONALE AL PIANO PRIMO



PORTICO



ACCESSO CARRAIO



PASSAGGIO CARRAIO



AUTORIMESSE



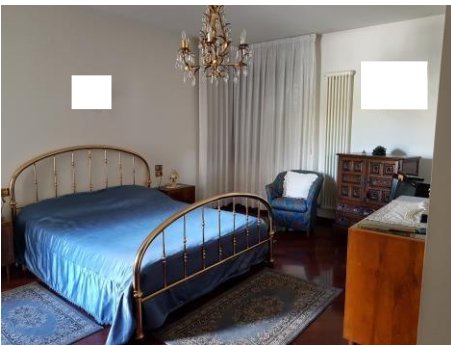
CUCINA - SOGGIORNO



ASCENSORE E VANO SCALE



LAVANDERIA



CAMERA DA LETTO



BAGNO



SCALE PIANO TERRA-PRIMO



ASCENSORE



AUTORIMESSA



CAVEDIO



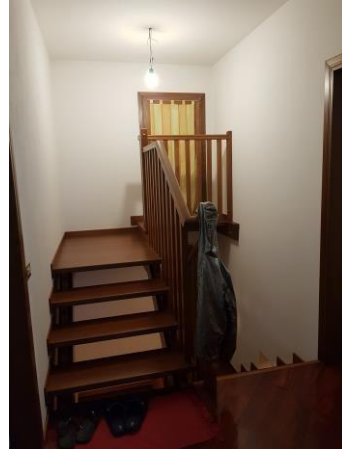
TAVERNA



BAGNO



CENTRALE TERMICA



SCALE IN LEGNO



CUCINA-SOGGIORNO SUD



AUTORIMESSA SUD



CANTINA



SCALE PIANO INTERRATO-TERRA

Le condizioni manutentive dell'intero immobile, risultano complessivamente buone.

A completamento delle caratteristiche, l'unità immobiliare risulta dotata di impianto elettrico, idrico, fognario, telefonico, TV, centrale termica con riscaldamento a radiatori. Nell'ambito del sopralluogo eseguito e dell'accesso atti presso l'UTC di Marostica, al sottoscritto esperto non sono state fornite le dichiarazioni di conformità degli impianti e, in ogni caso, si ritiene, viste anche le modifiche effettuate, che gli stessi debbano essere oggetto di puntuale verifica tecnica, attività questa per la quale risulta indispensabile l'intervento di un professionista impiantistico specializzato. Gli impianti, comunque, al momento del sopralluogo sono tutti attivi e funzionanti.

Il libretto di impianto della centrale termica è stato fornito dalla parte debitrice. Dai controlli eseguiti e dalle informazioni ottenute durante il sopralluogo è stata verificato che quanto oggetto di procedura non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, pertanto si è provveduto a richiederne la stesura ad un tecnico abilitato; dal documento in questione risulta che l'appartamento oggetto della procedura, per le sue caratteristiche, è in **Classe Energetica G**.

3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

3.1 Identificazione catastale:

Quanto oggetto di procedura e pignorato, risulta identificato catastalmente con:

COMUNE DI MAROSTICA:

Catasto Fabbricati

Foglio 9, sezione Q, particella 870, sub. 1, Autorimessa – cat. C/6 di cl. 3 – mq. 18 – s.c. 21 mq. – r.c. 43,69 euro – via Beltrame Garzadore 24, p. S1

Foglio 9, sezione Q, particella 870, sub. 2, Autorimessa – cat. C/6 di cl. 3 – mq. 19 – s.c. n.d. – r.c. 46,12 euro – via Beltrame Garzadore 24, p. S1

Foglio 9, sezione Q, particella 870, sub. 3, Autorimessa – cat. C/6 di cl. 3 – mq. 19 – s.c. n.d. – r.c. 46,12 euro – via Beltrame Garzadore 24, p. S1

Foglio 9, sezione Q, particella 870, sub. 4, Abitazione – cat. A/1 di cl. U – vani 19 – s.c. 757 mq. – r.c. 3.385,37 euro – via Beltrame Garzadore n. 24, p. T-S1-S2

il tutto intestato a:

XXX nato a XXXX – C.F. XXXXXX – diritto di proprietà per 1000/1000

ESTRATTO DI MAPPA



Inoltre, essendo titolare della quota di piena proprietà sulle U.I. sopra indicate, ha proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni, ed in particolare (per quanto rilevabile dall'elaborato planimetrico scaricato dalla Banca Dati catastale):

Foglio 9, sezione Q, particella 870, sub. 5 – bene comune non censibile (corte).

Con riferimento al bene comune non censibile sub. 5, si precisa che tale subalterno non è presente nell'elenco subalterni attualmente agli atti; di conseguenza, sarà necessario effettuare una pratica di allineamento catastale con inserimento del bcnc mancante.

Con riferimento all'intestazione dei beni, si precisa che catastalmente i beni risultano essere intestati al sig. XXXX nato a XXXX il XXXX – C.F. XXXX – proprietario per l'intero.

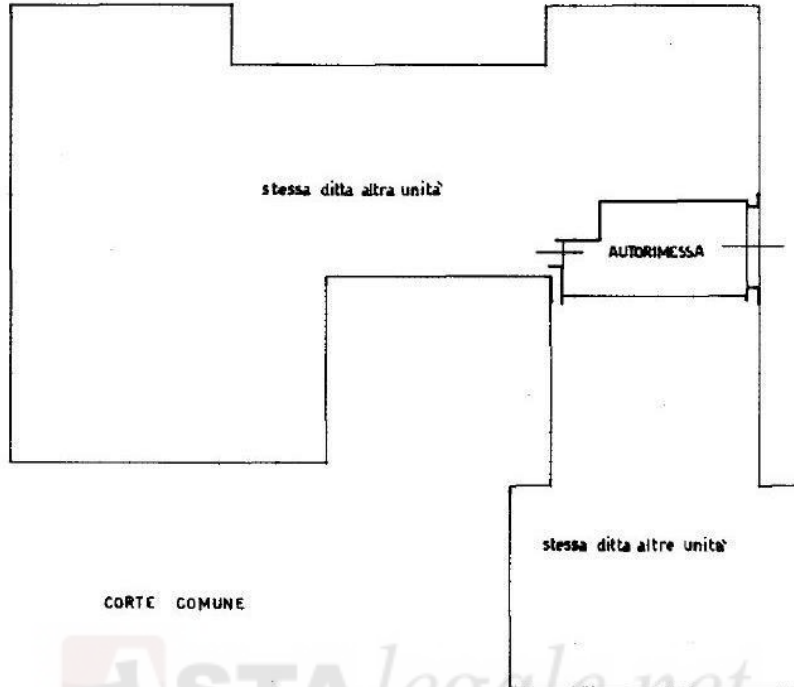
Il signor XXXXX risulta deceduto in data 27/04/2019 (come da atto di accettazione dell'eredità con beneficio di inventario della moglie XXXXX); dalle informazioni reperite durante il sopralluogo e secondo quanto riferito in seguito dalla parte debitrice, il signor XXXXX ha lasciato testamento lasciando tutti i suoi beni alla signora XXXXX.

Con riguardo ai figli, la figlia presente durante il sopralluogo ha riferito che sono state accettate da tutti le disposizioni testamentarie; il Notaio presso il quale è stata data lettura del testamento ed ha poi provveduto alla relativa registrazione, oltre alla dichiarazione di accettazione d'eredità beneficiata, ha confermato al sottoscritto esperto che i figli non hanno dato seguito, presso il Notaio stesso, all'atto di acquiescenza con rinuncia all'azione di riduzione. L'esperto, tramite le ispezioni ipotecarie e con accesso anche alla Cancelleria Successioni del tribunale di Vicenza, non ha reperito ulteriori documenti oltre all'accettazione d'eredità con beneficio d'inventario della signora XXXX.

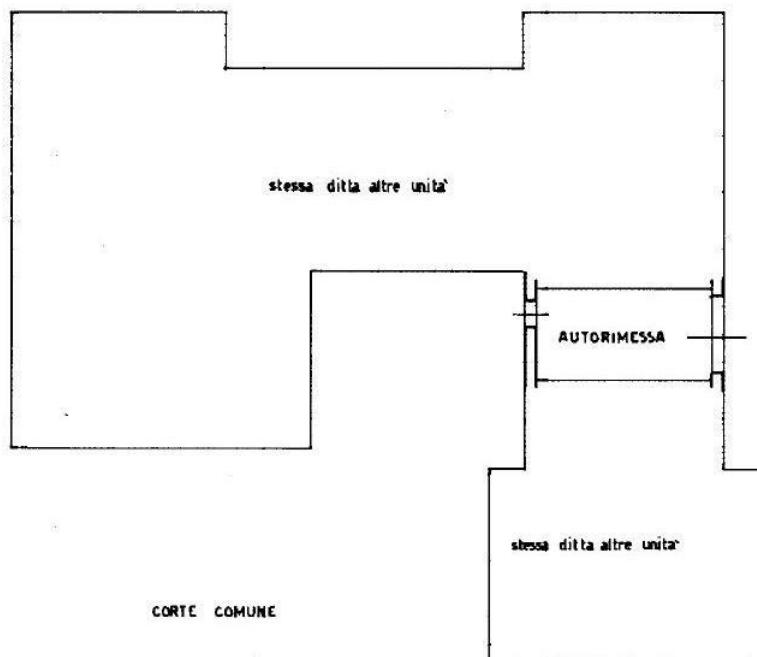
Si rileva che secondo quanto visibile dalla visura catastale, non sembra essere stata depositata voltura in merito alla dichiarazione di successione, quest'ultima quindi potrebbe non essere stata né presentata né registrata presso l'Agenzia delle Entrate.

SCHEDA CATASTALE

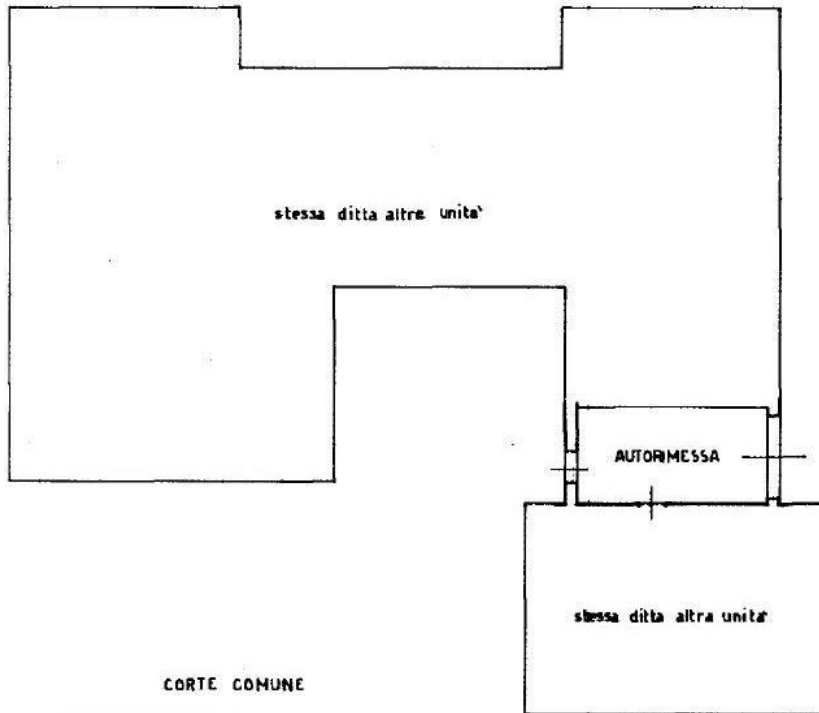
AUTORIMESSA SUB. 1



AUTORIMESSA SUB. 2

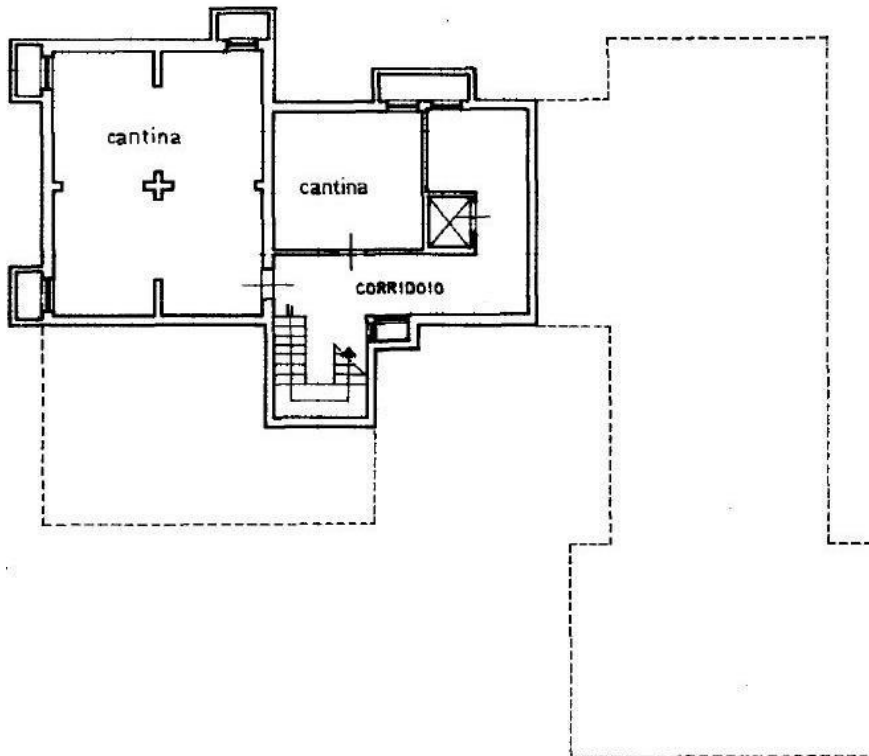


AUTORIMESSA SUB. 3

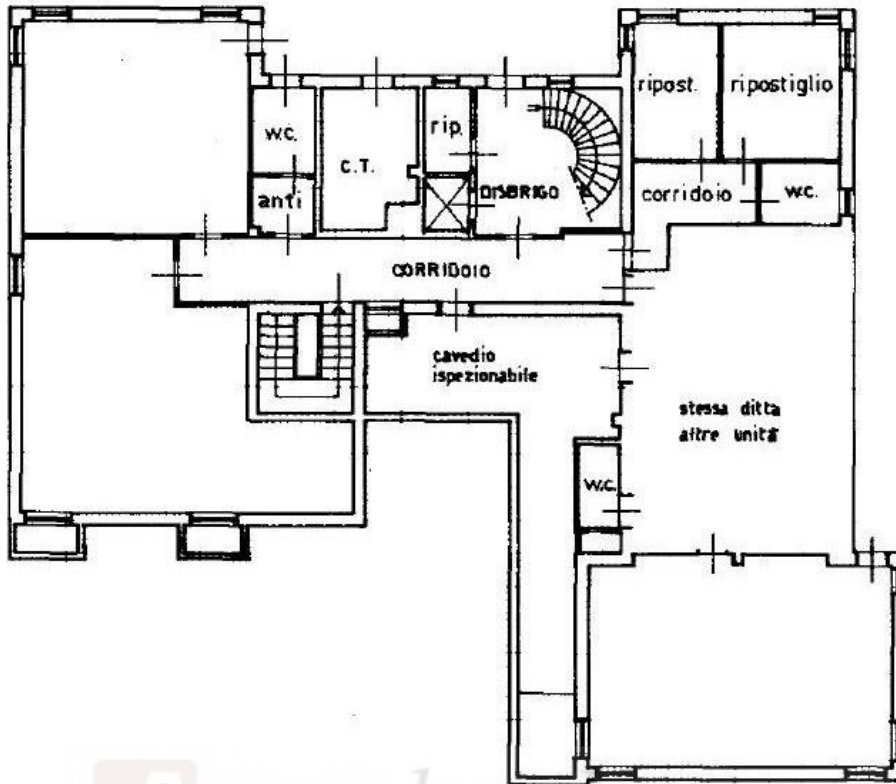


ABITAZIONE SUB. 4

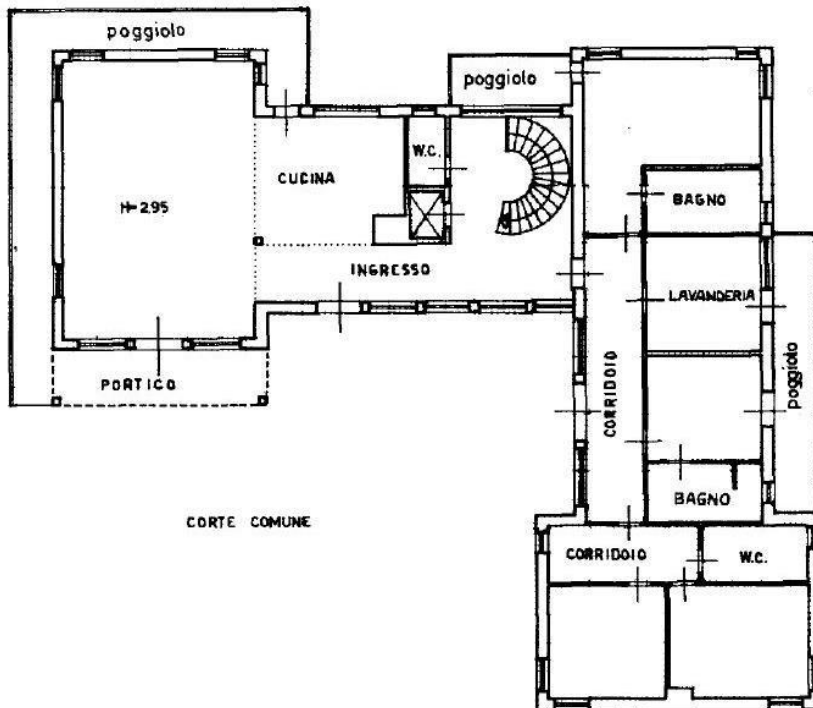
PIANO INTERRATO



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



3.2 Acquisizione estratto catastale storico aggiornato all'attualità:

E' stato acquisito l'estratto in questione.

3.3 Acquisizione planimetria catastale:

Al fine di acquisire il documento richiesto è stata eseguita opportuna verifica telematica presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza Ufficio Provinciale – Territorio – ottenendo le planimetrie allegate alla presente perizia.

3.4 Produzione estratto catastale storico per il periodo precedente alla meccanizzazione del catasto:

Premesso che:

- il pignoramento è stato trascritto in data 14/04/2021;
- il termine del periodo anteriore di 20 anni dalla data di trascrizione precedente è il 14/04/2001;
- il primo atto a titolo originario/derivativo è anteriore al ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento per le unità pignorate e ha data 31/10/1975;
- la meccanizzazione del catasto ha data 30/06/1975;

il sottoscritto di seguito non produce comunque per i beni pignorati l'estratto catastale storico per il periodo precedente alla meccanizzazione, ritenendolo non indispensabile considerato che la visura storica, relativamente le particelle pignorate e precedenti identificativi, riporta la ditta intestataria corretta relativa all'atto che l'ha generata (copia visura storica e atto allegate)

Si evidenzia la piena disponibilità del sottoscritto ad eseguire comunque, se verrà ritenuto opportuno, ogni ulteriore eventuale ricerca.

3.5 Storia catastale:

il sottoscritto esperto, di seguito, ricostruisce la **storia catastale** indicando, per i beni pignorati, le variazioni intervenute nel ventennio e, in particolare, in ordine temporale dalla meno recente alla più recente:

- presso la Sezione CATASTO TERRENI:

La particella attuale in comune di Marostica, sezione A, foglio 9, particella 870 deriva dai seguenti:

- A) Comune di Marostica, sezione A, foglio 9, particella 870 – seminativo di cl. 1- sup. 1.1610 mq. – r.d. L. 30.590 – fin dall'impianto meccanografico del 30/06/1975
- B) Successivamente, segue pratica di Tipo Mappale prot. 467511 del 03/03/1987 in atti dal 12/10/2001 – approvazione n. 13671/2001 (n. 28857.1/1987) – Comune di Marostica, sezione A, foglio 9, particella 870 – Ente Urbano - sup. 1.1610 mq

- presso la Sezione CATASTO FABBRICATI

Per l'unità sita in Marostica, sezione Q, foglio 9 particella 870 sub. 1

- A) U.I. iniziale identificata in Comune di Marostica, sez. Q, fg. 9 particella 870 sub. 1 – fin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987
- B) Successivamente viene identificata in Comune di Marostica, sez. Q, fg. 9 particella 870 sub. 1 – categoria C/6 di cl. 3 – mq. 18 – r.c. L. 84 – classamento automatico del 09/03/1987 in atti dal 02/12/1991 n. 1774A/1987;
- C) A seguito di Aggiornamento Planimetrico del 10/11/2015 prot. n. VI0159637 la stessa risulta essere censita al Comune di Marostica, sez. Q, foglio 9 – part. 870 sub. 1 – cat. C/6 di cl. 3 – mq. 18 – r.c. 43,69 euro (cancellazione planimetria n. 1798/1987);

- D) A seguito di Aggiornamento Planimetrico del 10/11/2015 prot. n. VI0159652 la stessa risulta essere censita al Comune di Marostica, sez. Q, foglio 9 – part. 870 sub. 1 – cat. C/6 di cl. 3 – mq. 18 – r.c. 43,69 euro (acquisizione planimetrica);
- E) A seguito di Aggiornamento Planimetrico del 10/11/2015 prot. n. VI0021742 la stessa risulta essere censita al Comune di Marostica, sez. Q, foglio 9 – part. 870 sub. 1 – cat. C/6 di cl. 3 – mq. 18 – s.c. mq. 21 – r.c. 43,69 euro (correzione dati identificativi e metrici);

• **Per l'unità sita in Marostica, sezione Q, foglio 9 particella 870 sub. 2**

- A) U.I. iniziale identificata in Comune di Marostica, sez. Q, fg. 9 particella 870 sub. 2 – fin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987
- B) Successivamente viene identificata in Comune di Marostica, sez. Q, fg. 9 particella 870 sub. 2 – categoria C/6 di cl. 3 – mq. 19 – r.c. L. 89 – classamento automatico del 09/03/1987 in atti dal 02/12/1991 n. 1774A/1987;
- C) A seguito di Aggiornamento Planimetrico del 10/11/2015 prot. n. VI0159638 la stessa risulta essere censita al Comune di Marostica, sez. Q, foglio 9 – part. 870 sub. 2 – cat. C/6 di cl. 3 – mq. 19 – r.c. 46,12 euro (cancellazione planimetria n. 1798/1987);
- D) A seguito di Aggiornamento Planimetrico del 10/11/2015 prot. n. VI0159655 la stessa risulta essere censita al Comune di Marostica, sez. Q, foglio 9 – part. 870 sub. 2 – cat. C/6 di cl. 3 – mq. 19 – r.c. 46,12 euro (acquisizione planimetrica);

Per l'unità sita in Marostica, sezione Q, foglio 9 particella 870 sub. 3

- A) U.I. iniziale identificata in Comune di Marostica, sez. Q, fg. 9 particella 870 sub. 3 – fin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987
- B) Successivamente viene identificata in Comune di Marostica, sez. Q, fg. 9 particella 870 sub. 3 – categoria C/6 di cl. 3 – mq. 19 – r.c. L. 89 – classamento automatico del 09/03/1987 in atti dal 02/12/1991 n. 1774A/1987;
- C) A seguito di Aggiornamento Planimetrico del 10/11/2015 prot. n. VI0159640 la stessa risulta essere censita al Comune di Marostica, sez. Q, foglio 9 – part. 870 sub. 3 – cat. C/6 di cl. 3 – mq. 19 – r.c. 46,12 euro (cancellazione planimetria n. 1798/1987);
- D) A seguito di Aggiornamento Planimetrico del 10/11/2015 prot. n. VI0159659 la stessa risulta essere censita al Comune di Marostica, sez. Q, foglio 9 – part. 870 sub. 3 – cat. C/6 di cl. 3 – mq. 19 – r.c. 46,12 euro (acquisizione planimetrica);

Per l'unità sita in Marostica, sezione Q, foglio 9 particella 870 sub. 4

- A) U.I. iniziale identificata in Comune di Marostica, sez. Q, fg. 9 particella 870 sub. 4 – fin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987
- B) Successivamente viene identificata in Comune di Marostica, sez. Q, fg. 9 particella 870 sub. 4 – categoria A/1 di cl. Unica – vani 19 – r.c. L. 3.648 – classamento automatico del 09/03/1987 in atti dal 02/12/1991 n. 1774A/1987);
- C) A seguito di Aggiornamento Planimetrico del 10/11/2015 prot. n. VI0159641 la stessa risulta essere censita al Comune di Marostica, sez. Q, foglio 9 – part. 870 sub. 4 – cat. A/1 di cl. Unica – vani 19 – r.c. 3.385,37 euro (cancellazione planimetria n. 1798/1987);

- D) A seguito di Aggiornamento Planimetrico del 10/11/2015 prot. n. VI0159661 la stessa risulta essere censita al Comune di Marostica, sez. Q, foglio 9 – part. 870 sub. 4 – cat. A/1 di cl. Unica – vani 19 – r.c. 3.385,37 euro (acquisizione planimetrica);
- E) A seguito di Aggiornamento Planimetrico del 10/11/2015 prot. n. VI0163588 la stessa risulta essere censita al Comune di Marostica, sez. Q, foglio 9 – part. 870 sub. 4 – cat. A/1 di cl. Unica – vani 19 – s.c. mq. 757 – r.c. 3.385,37 euro (correzione dati identificativi e metrici);

Considerata la suddetta storia catastale si precisa che la porzione di edificio in cui risulta inserita l'U.I. oggetto di procedura, presso la Sezione Catasto Terreni, risulta essere stata edificata sulla particella omonima 870.

3.6 Rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto:

I dati così come indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nell'atto di acquisto risultano formalmente rispondenti.

3.7 Variazioni eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte d'ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento:

Eseguite le opportune verifiche non sono state riscontrate variazioni successive alla trascrizione del pignoramento.

3.8 Difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale:

Dal confronto tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale non sono state riscontrate difformità che incidono, così come indicato nelle Circolari 2 e 3 del 2010, Agenzia delle Entrate – Territorio -, sullo stato, sulla consistenza, sulla attribuzione di categoria e di classe, e quindi sulla rendita catastale delle originarie Unità Immobiliari. Si rilevano tuttavia le difformità in merito alla scala di collegamento a sud e la divisione dell'ultima autorimessa a sud (sub. 3).

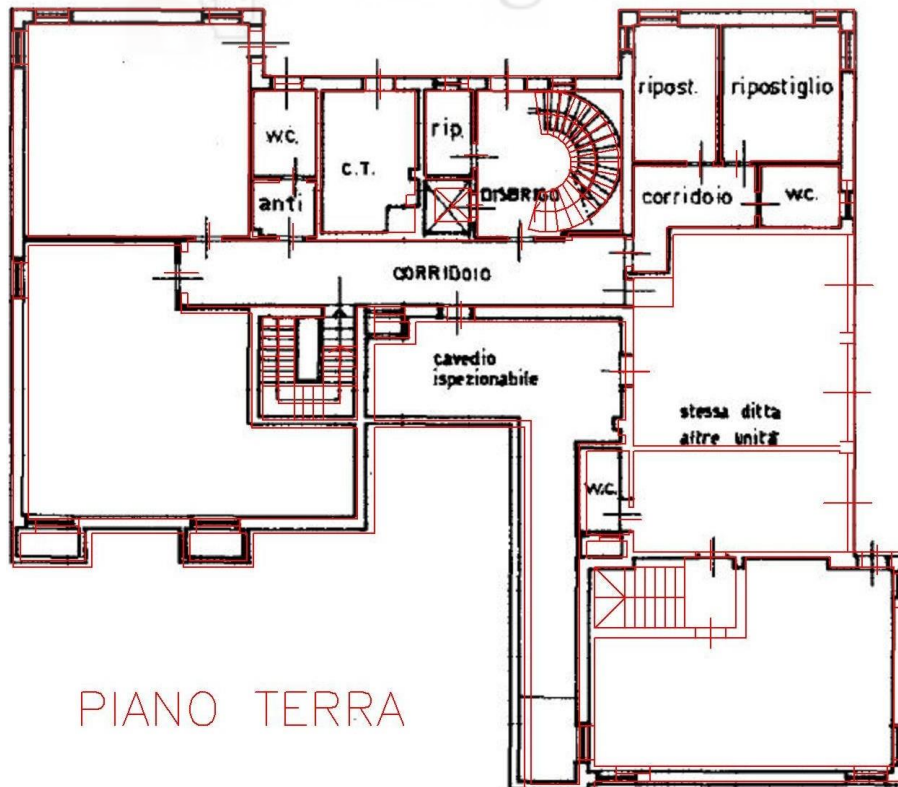
In conseguenza di quanto esposto, verrà detratto il costo della variazione catastale, stimato in **euro 1.800,00** **oltre accessori e spese**.

SOVRAPPOSIZIONE CATASTALE/RILEVATO

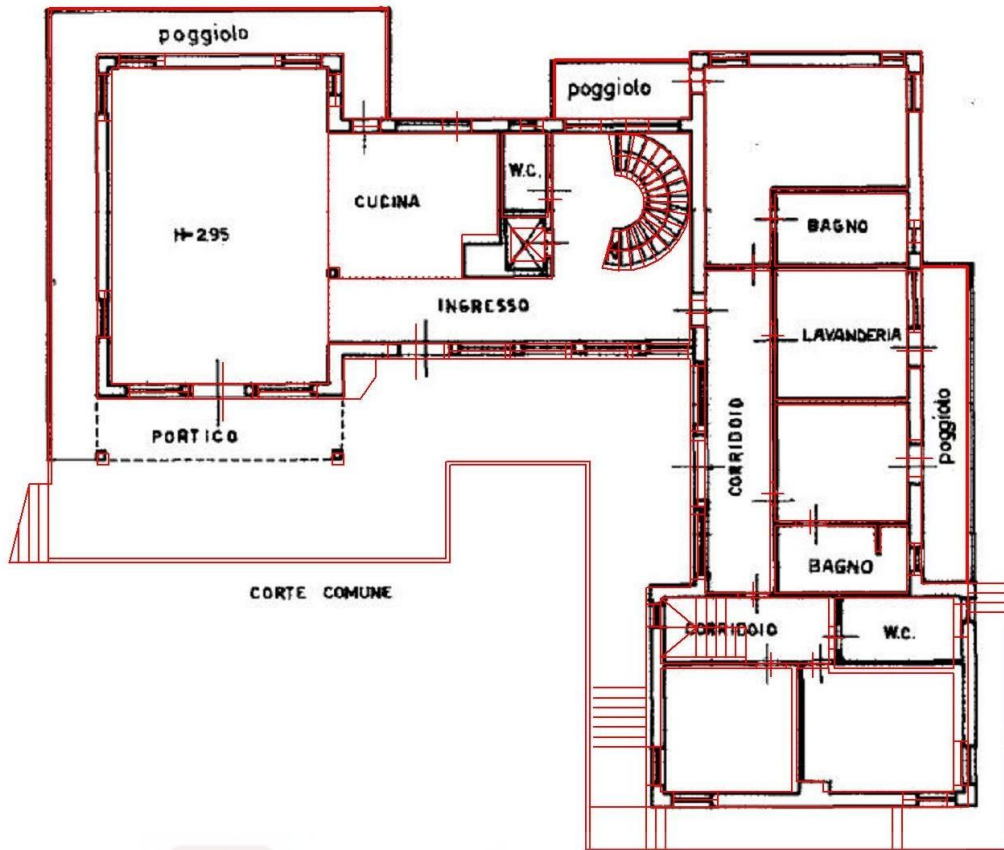
UNITA' ABITATIVA



PIANO INTERRATO



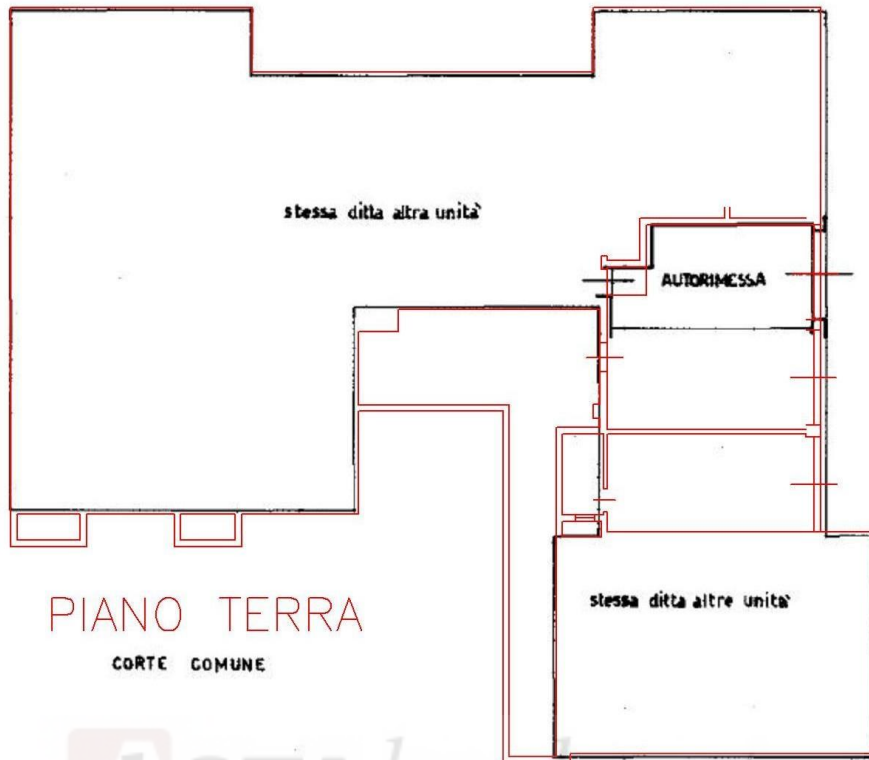
PIANO TERRA



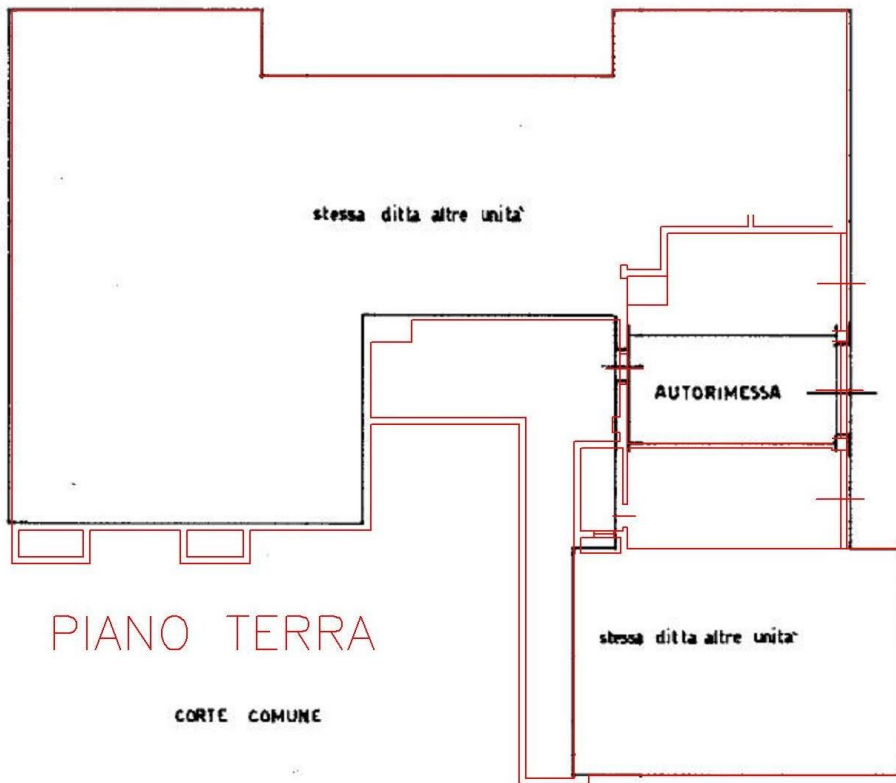
PIANO PRIMO
ASTALEGALe.net

AUTORIMESSE

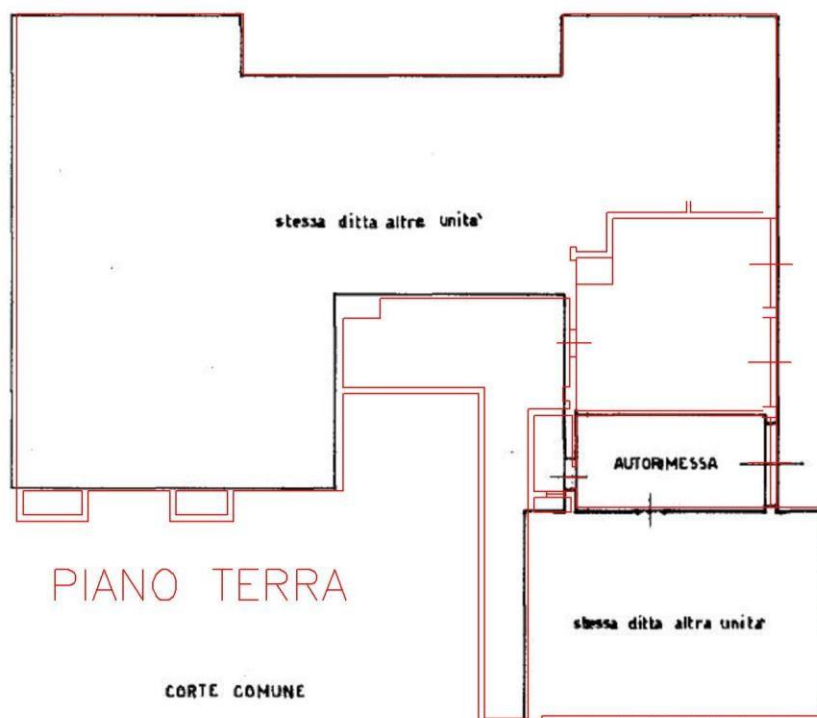
SUB. 1



SUB. 2



SUB. 3



4) PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA

Si veda pag. 2 della presente relazione.

5) RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

5.1 Titolo di acquisto del bene in favore del soggetto Esecutato:

A) Soggetto: XXX

Titolo: REGISTRAZIONE TESTAMENTO E ACCETTAZIONE D'EREDITA' BENEFICIATA in morte del signor XXXX in data 27/04/2019 – dalle verifiche effettuate non risultano registrazioni né trascrizioni della Dichiarazione di Successione. Risulta accettazione di eredità con beneficio di inventario della signora XXXX del 30/05/2019 n. 49.304/20.054 Rep/Racc Notaio Stefani Massimo, registrato a Bassano del Grappa il 03/06/2019 al n. 6213 serie 1T, trascritto a Bassano del Grappa il 03/06/2019 ai nn. 5550/3765.

Oggetto: Nell'accettazione di eredità non sono specificati i beni.

5.2 Elenco atti di acquisto precedenti nel ventennio:

Quanto alla particella 870

A) Primo atto a titolo originario/derivativo ante ventennio

Soggetto: XXX

Titolo: COMPRAVENDITA del 31/10/1975 n. 13.374 di Rep. Notaio Todescan Alessandro, trascritto a Bassano del Grappa il 18/11/1975 ai nn. 3718/3213 RG/RP;

Oggetto: PIENA PROPRIETA' dell'Unità Immobiliare identificata presso il C.T. con Comune di Marostica, sezione unica, Fg. 9 particella 870 (terreno di edificazione)

B) Soggetto: XXXX

Titolo: vedi punto 5.1;

Oggetto: vedi punto 5.1

5.3 In caso di pignoramento di fabbricati, specificare particella di terreno su cui insiste il fabbricato:

La porzione di Edificio, di cui fa parte l'U.I. oggetto di perizia, risulta insistere sulla particella identificata presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio – Catasto Terreni con Comune di Marostica, sezione A, Foglio 9 particella 870.

Si allega estratto di mappa Wegis, attuale.

6) REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

6.1 Epoca di realizzazione dell'immobile:

A seguito delle ricerche eseguite, vista la documentazione fornita dagli uffici del Comune di Marostica, si ritiene che le unità immobiliari interessate dalla presente procedura siano state edificate con la Concessione Edilizia n. 4967 del 20/09/1977.

6.2 Estremi dei provvedimenti autorizzativi:

A seguito di puntuale richiesta al Comune di Marostica (Ufficio Tecnico) quest'ultimo, ha fornito al presente esperto la seguente documentazione:

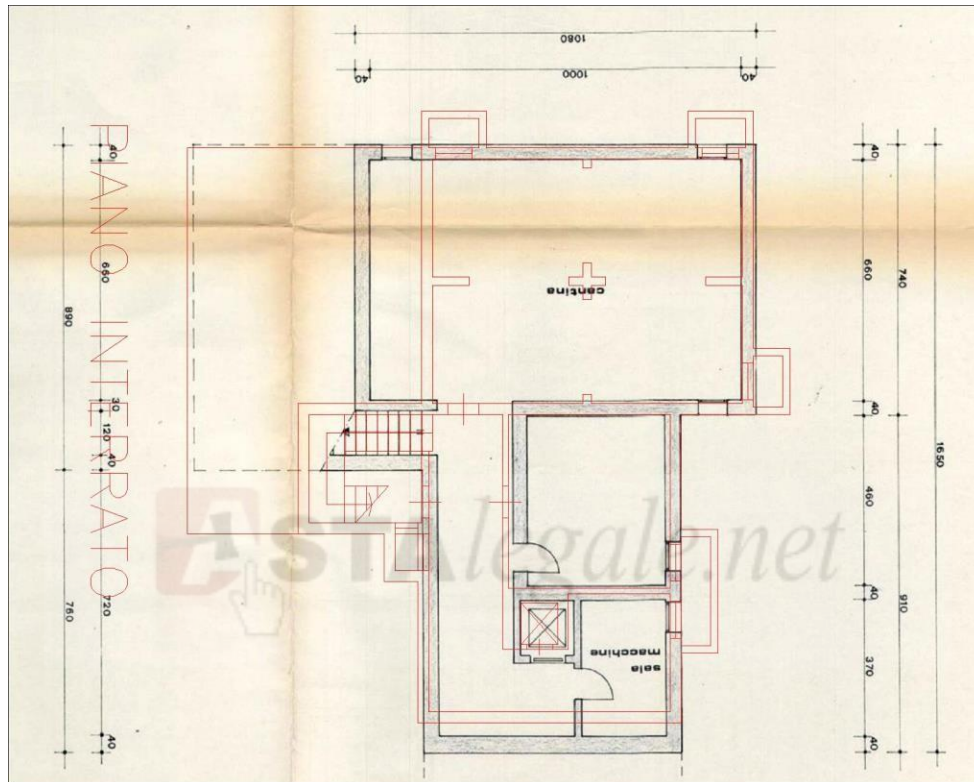
- Concessione Edilizia n. 4967 del 20/09/1977 per costruzione di una casa di abitazione;
- Concessione Edilizia n. 5319 del 13/09/1978 per varianti al fabbricato di cui alla licenza edilizia n. 4967 del 20/09/1977;
- Certificato di abitabilità n. 6765 di prot. e nn. 4697-5319 di reg. conc. del 14/08/1986;
- Concessione Edilizia n. 6560 del 10/06/1981 per costruzione di una recinzione;
- Comunicazione di inizio attività (D.I.A.) prot. 8853 del 28/05/2002 per allacciamento alla rete di Irrigazione Consortile a servizio degli immobili localizzati in via Garzadore e in via Ravenne. In merito a tale D.I.A. il Comune di Marostica ha fornito una Convenzione, con richiamo all'autorizzazione 8605 del 24/05/2002 che è oggetto della Convenzione stessa, che riguarda l'esecuzione dei lavori di cui sopra. Tale Convenzione, che si allega alla presente perizia, non risulta trascritta.
- Comunicazione di inizio attività (D.I.A.) prot. n. 18829 del 11/11/2002 per Variante alla D.I.A. prot. 8853 del 28/05/2002

6.3 Rispondenza della costruzione alle previsioni dei provvedimenti autorizzativi:

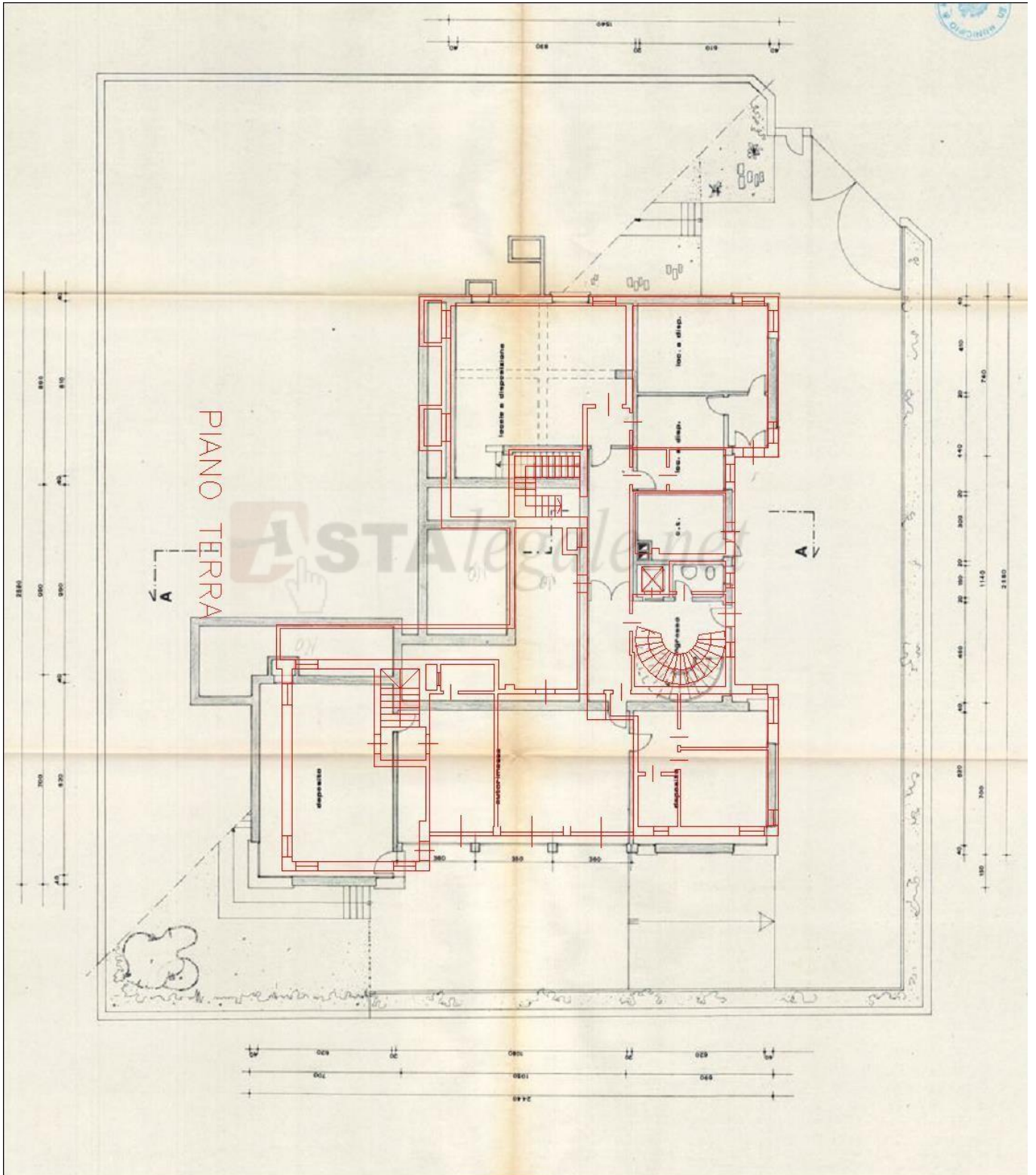
Considerato quanto riportato in risposta ai precedenti quesiti 6.1 e 6.2 si è proceduto alla sovrapposizione tra stato rilevato e stato autorizzato, per la verifica di eventuali difformità.

SOVRAPPOSIZIONE AUTORIZZATO/RILEVATO

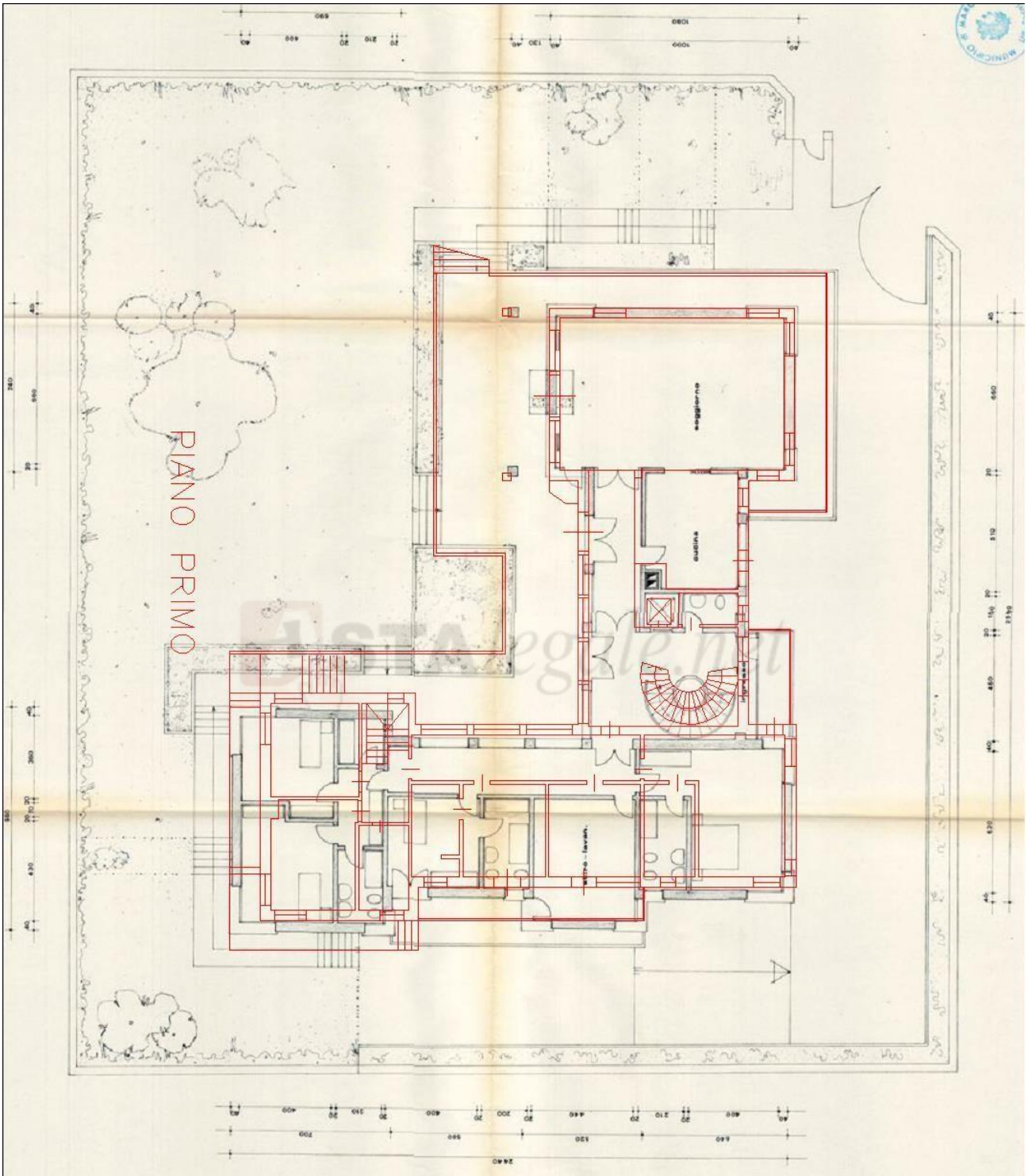
PIANO INTERRATO



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Premesso che:

- in generale, la sagoma dell'intero immobile risulta modificata rispetto a quanto autorizzato, risultando più piccola. Tuttavia, presenta una maggiore altezza: il piano interrato è alto mt. 2,40 anziché 2,10, il piano terra presenta un'altezza pari a mediamente mt. 2,45 anziché mt. 2,40 (tranne le autorimesse che hanno altezza pari a mt. 2,65) e vi è un gradino per l'accesso, mentre il piano primo presenta un'altezza pari a mt. 2,80 anziché mt. 2,70.

- nello stato rilevato è stata riportata la destinazione d'uso dei vari locali in essere al momento del sopralluogo ma, come si evidenzia sotto e come già anticipato al punto 2.2) lo stato autorizzato dovrà essere in parte ripristinato;

- al piano interrato, le destinazioni d'uso sono sostanzialmente rispettate (cantina, ripostigli) mentre non è presente la sala macchine

- al piano terra, il mini appartamento ricavato al lato Nord delle autorimesse e la cucina-soggiorno ricavata a Sud (quest'ultima, va a formare unità abitativa con le camere al piano primo) non sono autorizzate e, come confermato dall'UTC di Marostica, avendo altezza inferiore a mt. 2,70 non sono sanabili con tale destinazione. Dovranno quindi tornare a destinazione ripostiglio o deposito, con la chiusura dei relativi impianti. A tal proposito, la parte debitrice riferisce che gli impianti non sono autonomi ma sono collegati all'impianto dell'immobile originario, andranno quindi verificate le relative conformità. Il cavedio ispezionabile, oggi ad uso lavanderia/disbrigo, dovrà tornare semplice cavedio.

In merito alle autorimesse, la divisione dell'autorimessa a sud rispetto alle altre è stata effettuata senza autorizzazione e con pannelli in pressato di legno, privi di caratteristiche REI a norma di legge, per i quali si prevede la rimozione.

Quanto ai locali a disposizione, secondo quanto riferito dall'UTC potranno essere mantenute le taverne oggi presenti se verranno dimostrati i requisiti igienico sanitari previsti per tali locali, oltre che la conformità dei relativi impianti. Per quanto riguarda i bagni, salvo la verifica della conformità degli impianti, essendo alti mt. 2,40 si ritengono sanabili.

- al piano primo, la lavanderia è più piccola ed è stato modificato il terrazzo ad est. Inoltre, è stata modificata la posizione del bagno autorizzato al fianco sud della lavanderia. La camera con il bagno poste al lato Sud vanno a formare una unità separata, ancorché comunicante con la principale, con la cucina-soggiorno al piano terra; le camere in questo caso hanno altezza abitabile mentre, come anticipato sopra, la relativa cucina-soggiorno no. Le scale in legno interne di collegamento non sono autorizzate e, anche in questo caso, per mantenere il locale al piano terra, eventualmente ad uso taverna, dovranno essere verificati i requisiti igienico-sanitari e la conformità degli impianti.

- verificato che in generale, quindi, oltre alla modifica di sagoma vi sono, conseguentemente, modifiche prospettiche e di forometrie, per le quali si rimanda alle sovrapposizioni allegate alla presente perizia;

- verificato con l'UTC del Comune di Marostica che vi sono delle incongruenze negli elaborati depositati (richiesta di CE ed elaborati grafici) in merito all'indicazione del volume edificato fuori terra e che, in generale, le modifiche rilevate in termini di sagoma ed altezza hanno comportato un maggior volume edificato f.t. (indicativamente in circa 140 mc. escluso il cavedio ispezionabile, che andranno in ogni caso verificati con dettagliato rilievo planivolumetrico e piano quotato) rispetto a quanto calcolato dall'UTC all'epoca (si veda conteggio allegato) che non è coperto dall'attuale capacità edificatoria del lotto e quindi non è sanabile (mancando la doppia conformità) ma solo fiscalizzabile; in merito a ciò, si precisa che, ai fini delle verifiche del volume, è stato confermato dall'UTC che rimane valido l'andamento naturale del terreno, onde per cui il piano individuato come seminterrato negli elaborati grafici è in realtà da considerarsi fuori terra, così come è stato considerato all'epoca dell'edificazione dallo stesso UTC nei conteggi degli oneri versati.

- verificato che anche la recinzione risulta essere non pienamente conforme a quanto depositato agli atti del Comune di Marostica;

TUTTO CIO' PREMESSO

- chiesti chiarimenti all'Ufficio Tecnico del Comune di Marostica, l'Ufficio interpellato ritiene che:

- in merito alle difformità interne/esterne rilevate e che non implicano variazione di sagoma e volume, sarà necessario redigere una pratica di sanatoria il cui costo viene previsto e stimato pari a circa **euro 7.000,00 oltre accessori e spese**.
- con riguardo all'aumento di volume, l'UTC ritiene si debba procedere con la fiscalizzazione del volume non autorizzato ai sensi del DPR 380/01 art. 34 comma 2. Si precisa che la fiscalizzazione non è una sanatoria e quindi non sana il volume abusivo. L'importo della fiscalizzazione non è stato comunicato dall'UTC del Comune di Marostica che, per la sua quantificazione esatta, richiede la presentazione di elaborati tecnici dettagliati e la relativa richiesta formale di regolarizzazione. L'esperto quindi ritiene opportuno, in mancanza di dati certi, comprendere l'importo di fiscalizzazione nell'abbattimento proposto al fine della determinazione del valore base d'asta;
- In quanto ai ripristini necessari:
 - si stimano le spese di rimozione della parete divisoria dell'autorimessa sub. 3 e le spese di chiusura degli impianti realizzati senza la necessaria autorizzazione, fermo restando la verifica della conformità degli stessi ed eventuali opere di messa a norma se necessario, con riguardo sia all'impianto elettrico, sia all'impianto igienico-sanitario, con aggiunte le eventuali spese tecniche;
 il tutto per un totale spese di ripristino pari a circa **euro 12.000,00 oltre accessori e spese**.
- in quanto all'agibilità, l'esperto rileva che la presenza di nuovi locali e di nuovi bagni comporterà la necessità del rilascio di una nuova agibilità; il costo di tale pratica, che prevede anche la verifica dei requisiti igienico-sanitari dei vari locali, viene previsto e stimato pari a circa **euro 4.000,00 oltre accessori e spese**.

TOTALE euro 23.000,00 oltre accessori e spese

Gli importi sopra stimati e descritti sono stati quantificati ai soli fini della detraibilità finale e verranno quindi detratti dal valore medio ordinario stimato dell'immobile. Inoltre, viste le criticità rilevate, ritenendo che il volume difforme non sanabile rende l'immobile meno appetibile e considerato che i calcoli relativi alla fiscalizzazione contengono una componente discrezionale, considerato che l'esperto non dispone del conteggio preciso degli importi di fiscalizzazione e che la verifica dettagliata di volumi ed importi avverrà al momento della presentazione delle pratiche in Comune, a tutela della procedura e delle parte acquirente l'esperto proporrà l'abbattimento, ai fini della definizione del valore base d'asta, pari al 26%.

6.4 Abitabilità e agibilità:

Il bene considerato nella presente procedura, visti i risultati delle ricerche eseguite presso il Comune di Marostica, **risulta dotato di regolare agibilità (vedi punto 6.2)**. Si precisa tuttavia che, a seguito di quanto descritto al punto 6.3) dovrà con molta probabilità essere richiesta e rilasciata una nuova agibilità.

6.5 Certificato di Destinazione Urbanistica:

E' stato rilasciato dal Comune di Marostica il Certificato di Destinazione Urbanistica, che si allega alla presente perizia e da cui si evincono le seguenti informazioni:

- l'edificio di cui fa parte l'U.I. oggetto di procedura ricade in zona B/1 – esistente e di completamento (I.F. = 1,2 mc/mq);

- gli immobili rientrano in “Ambiti di urbanizzazione consolidata di cui alla L.R.V. n. 14 del 06/06/2017, art. 13, punto 9;

- la principale norma urbanistica riferita al P.R.G. vigente è la seguente: Art. 8 – Z.T.O. di tipo “B1”, “B2”, “B3”: residenziali esistenti e di completamento;

- sono fatti salvi i vincoli esistenti specifici (tecnologici, fluviale, cimiteriale, stradale, paesaggistico); si precisa che nel CDU non sono stati riscontrati vincoli.

La documentazione sopra riportata è allegata alla presente perizia.

7) STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

7.1 Debitore:

XXXX nata a XXXXX il XXX – C.F. XXXX – piena proprietà per 1/1

7.2 Residenza del Debitore:

La parte debitrice risulta residente a XXXX.

7.3 Possesso:

Il bene pignorato al momento del sopralluogo risulta occupato dalla parte eseguita. Durante il sopralluogo è stato riferito dalla debitrice che risiedono nello stesso immobile (nelle due unità in esso ricavate, una al lato Nord e una al lato Sud) anche alcuni nipoti della parte eseguita; l'esperto ha verificato che gli alloggi ricavati sono porzioni dell'unità oggetto di pignoramento, che non sono autorizzati né sanabili (vedi punto 6.3) e, in ogni caso, dal certificato dello stato di famiglia non risultano residenti nell'unità altri soggetti oltre alla signora XXXXX.

7.4 Quantificazione del canone di locazione di mercato:

Considerato che l'immobile oggetto di perizia risulta occupato da un Soggetto Terzo (vedi quanto riportato in risposta al precedente punto 7.3) senza titolo, il sottoscritto esperto procede con la quantificazione dell'eventuale indennità di occupazione.

L'esperto, tenendo conto del fatto che le unità ricavate all'interno dell'immobile pignorato sono due oltre la principale occupata dal debitore, considerato che tali unità non sono sanabili e che i relativi impianti sono parte integrante degli impianti principali, il tutto confluyente in un unico contatore, l'eventuale indennità di occupazione può essere ricondotta ad **euro 168,00** per la porzione di unità immobiliare più piccola, situata al solo piano terra al lato Nord, e ad **euro 318,00** per la porzione di unità immobiliare più grande, situata al piano terra/primo al lato Sud.

8) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

TRASCRIZIONI

A) Verbale di pignoramento immobili, trascritto presso la conservatoria di Bassano del Grappa in data 14/04/2021 ai n.ri 3772/2647 di RG/RP, a favore di “XXXX” con sede a XXXXX, contro XXXXX, a seguito di Atto Giudiziario (D.I.) in data 29/03/2021, n. Rep. 1342/2021 del Tribunale di Vicenza, colpevole per la:

- quota complessiva di proprietà di 1/1 delle unità oggetto di pignoramento

ISCRIZIONI

A) Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo iscritta in data 23/09/2015 ai n.ri 6980/1145 di RG/RP, a favore della “XXXXX”, con sede a XXXX, contro XXXXX, a seguito di Atto Giudiziario in data 22/09/2015, n. 3961/2015 di repertorio Tribunale di Vicenza **capitale euro 206.232,48, oltre a interessi e spese, iscrizione ipotecaria complessiva per € 300.000,00** colpevole per la:

- quota di proprietà di 1/1 per le unità oggetto di pignoramento e altre non interessate dalla procedura

8.2 Verificare l'esistenza di regolamento condominiale:

Il bene oggetto di procedura non è parte di un condominio.

8.3 Elenco degli oneri e vincoli che restano a carico dell'acquirente:

Rimangono a carico dell'acquirente oneri e vincoli derivanti dagli strumenti urbanistici vigenti nel comune di Marostica; un particolare richiamo va fatto agli oneri di fiscalizzazione e sanatoria che saranno dovuti al momento della presentazione della pratica.

Si rileva che nell'atto di compravendita del 31/10/1975 n. 13.374 di Rep. Notaio Todescan Alessandro viene riportato quanto segue:

“La parte acquirente si obbliga a recingere il terreno acquistato lungo tutti i lati confinanti con la proprietà dei terzi o della parte venditrice con rete metallica su stanti in ferro, mentre lungo i confini con la strada di accesso dovrà essere posta in opera una cancellata dell'altezza complessiva di ml. 1.60 (uno e sessanta), oppure siepe o comunque un'adeguata recinzione approvata dall'apposita Commissione del Comune di Marostica.-

Detta recinzione dovrà essere eseguita entro e non oltre la data di ultimazione dei lavori di costruzione del fabbricato che verrà eretto dalla parte acquirente stessa (data dell'abitabilità).-

A favore del mappale compravenduto come sopra, viene costituita servitù incondizionata di passaggio con ogni mezzo, di scarico delle acque chiare (o acque nere) previa depurazione in fosse biologiche e compatibilmente in ogni caso con la quota di deflusso naturale dei collettori principali) e di acquedotto a carico dei mappali nn. 337a-175a-359a-176b- di proprietà della parte venditrice, mappali che formano una strada larga ml. 6 (sei) che ha ai lati marciapiedi larghi ml. 1.50 (uno e cinquanta) e comunque su tutti i mappali adibiti a strade nella lottizzazione.-

La manutenzione di detta strada e dei marciapiedi sarà a carico della parte acquirente fino al momento della cessione delle aree urbanizzate al Comune di Marostica.-

Sempre sulla strada la parte acquirente potrà costruire e mantenere una o più aperture munite di cancello adeguato per accedere e recedere al lotto acquistato.-

Alla parte acquirente è concesso altresì il diritto di allacciarsi alle condotte principali di fognatura a mezzo di pozzetti ai lati del lotto sul fronte strada ed il diritto altresì di allacciamento all'acquedotto principale che sarà parimenti predisposto ai lati del lotto.-”

8.4 Elenco degli oneri e dei vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

Sulla base dell'elenco di cui al punto precedente 8.1: iscrizioni ipotecarie, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

9) VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE

I beni oggetto di procedura non ricadono su suolo demaniale.

10) ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

Non risultano altri pesi o oneri.

11) SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Per il complesso immobiliare di cui fa parte il bene oggetto di procedura non risultano spese di gestione pendenti o eventuali procedimenti in corso.

12) VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

Ricordando che il valore di mercato:

- secondo gli standard internazionali (IVS) e secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa risulta 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”;

- è il valore di un bene stimato senza considerare le spese di transazione (Notaio, imposte, etc.) e le spese di trascrizione;

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

12.1 Metodo di valutazione:

Nel caso in specie è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach).

Il metodo M.C.A.:

- permette di trovare il valore ricercato attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili (definiti “COMPARABILI”) per caratteristiche tecniche e segmento di mercato, oggetto di compravendite e di cui è noto il prezzo;

- è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione;

- si fonda sull'assunto elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

12.2 Valore di mercato attribuito:

La premessa iniziale, a seguito delle indagini di mercato, è che il sottoscritto esperto ritiene per i beni pignorati la destinazione attuale quella più redditizia, (“RESIDENZIALE”) in quanto economicamente più interessante rispetto ad una qualsiasi, altra, alternativa.

Ai fini dell'applicazione del metodo M.C.A. sono stati trovati opportuni beni simili (comparabili), identificati per tipologia edilizia e costruttiva e di cui è noto il prezzo di mercato, da confrontare con il bene oggetto di stima che, opportunamente verificati/valutati, sono stati ritenuti affidabili.

Nel caso specifico, nel Comune di Marostica nella zona dell'immobile oggetto di perizia sono stati reperiti tre immobili aventi caratteristiche simili per dimensioni, tipologia costruttiva e localizzazione e quindi considerati comparabili e utilizzabili ai fini estimativi dell'oggetto di pignoramento. Solo uno di essi è stato oggetto di compravendita, gli altri due sono Asking Price reperiti attraverso i portali specializzati e opportunamente deprezzati.

Ai fini della determinazione del valore medio ordinario, il peso del comparabile oggetto di effettuata compravendita sarà pari al 50%, superiore ai rimanenti due oggetto di offerta.

Premesso che:

il termine “prezzo marginale” indica il “prezzo che varia al variare della caratteristica e si determina a secondo del caso proposto con una formula matematica appropriata”;

il termine “superficie esterna lorda (SEL)” indica “l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,5 dal pavimento” e comprende:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, o altro U.I., o parti comuni, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione (se esclusivo) verticale (scale, ascensori, etc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegno, etc.);
- i condotti verticali dell'aria o altro tipo;

non comprende:

- eventuali cabine, centrali termiche, sale impianti interne o contigue all'edificio;
- le rampe di accesso esterne non coperte;
- balconi, terrazze e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica;

il termine "rapporto mercantile" indica *"il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale"*;

con il termine "segmento di mercato" viene definita, a seguito di una attenta analisi economica-estimativa, una puntuale ed elementare parte dell'intero mercato immobiliare non ulteriormente scindibile, sulla base dei seguenti parametri:

- *localizzazione (dov'è);*
- *tipo di contratto (compravendita, affitti, etc.);*
- *destinazione d'uso (residenziale, direzionale, commerciale, artigianale, industriale, etc.);*
- *tipologia immobiliare (terreni o fabbricati, nuovo o usato);*
- *tipologia edilizia (edificio multipiano, etc.);*
- *dimensioni (piccole, medie, grandi);*
- *caratteri della domanda e dell'offerta (privati, intermediari, società);*
- *forma di mercato (concorrenza monopolistica o oligopolio, etc.);*
- *livello del prezzo (riferimento temporale);*
- *numero degli scambi (individua la fase ciclica del mercato);*

Eseguite le opportune verifiche il sottoscritto esperto ha:

- definito il "segmento di mercato";
- definito, sia qualitativamente, sia quantitativamente le caratteristiche dei beni "Comparabili";
- indicati i rapporti mercantili;
- calcolato le superfici commerciali (utilizzando come metodologia di rilievo la SEL e i sopracitati rapporti mercantili;

- definito i "prezzi marginali";

ottenendo come risultato finale sulla base delle caratteristiche qualitative/quantitative stimabili, il seguente:

LOCALIZZAZIONE	TABELLA DEI DATI MAROSTICA				via B. Garzadore n 24		
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		Subject
Ubicazione	Via B. Garzadore	snc	Via B. Garzadore	snc			via B. Garzadore n°24
Prezzo totale (euro)	€ 833.000,00		€ 522.000,00		€ 585.000,00		
Data (mesi)	21/07/2020		18/01/2022		31/01/2022		01/03/2022
Superficie principale (m ²) SEL	441,00		290,50		315,00		325,27
Balconi e terrazzi (m ²)	23,92		35,00		50,00		70,69
Cantina/centrale termica (m ²)	79,02		35,00		20,00		136,46
Accessori (m ²)	103,10		75,00		95,00		304,27
Autorimessa (m ²)	37,86		45,00		60,00		63,11
Posto auto esterno (m ²)	0,00		0,00		0,00		0,00
giardino (m ²) 10%	441,00		290,00		315,00		325,00
giardino (m ²) 2%	1550,00		510,00		700,00		885,00
Bagni	4		4		5		7
Livello di piano (n)	0		0		0		0
Stato di manutenzione (n)*	6		5		5		6
Qualitativa 1	0		0		0		0
Qualitativa 2	0		0		0		0
Superficie commerciale	642,03		427,20		477,75		684,13

* insufficiente=1 scarso=2 sufficiente=3 discreto=4 medio=5 buono=6 ottimo=7

Rapporti mercantili	Importo
Saggio annuo di svalutazione del prezzo ***	-0,30%
Rapporto mercantile dei balconi, portici e terrazze	35,00%
Rapporto mercantile degli cantine/c.t.	40,00%
Rapporto mercantile accessori	65,00%
Rapporto mercantile della autorimessa	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	1,50%
Costi di intervento da un livello al successivo	€ 20.000,00
Costo di realizzazione di un bagno	€ 8.000,00
Costo di un piccolo impianto di condizionamento	€ 3.000,00
Prezzo medio di un posto auto	€ 7.000,00

***FONTE: OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE SR2020_Veneto

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto						Subject
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		
Prezzo totale (euro)		€ 833.000,00		€ 522.000,00		€ 585.000,00	-
Data (mesi)	19,60	-€ 4.081,70	1,40	-€ 182,70	0,97	€ 0,00	
Superficie principale (m ²)	441,00	-€ 141.411,66	290,50	€ 42.485,81	315,00	€ 12.549,02	325,27
Balconi e terrazzi (m ²)	23,92	€ 20.002,06	35,00	€ 15.263,49	50,00	€ 8.848,46	70,69
Cantina/centrale termica (m ²)	79,02	€ 28.074,61	35,00	€ 49.590,00	20,00	€ 56.921,46	136,46
Accessori (m ²)	103,10	€ 159.777,58	75,00	€ 182.095,77	95,00	€ 166.210,93	304,27
Autorimessa (m ²)	37,86	€ 15.426,62	45,00	€ 11.064,40	60,00	€ 1.900,07	63,11
Posto auto esterno (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Giardino (m ²) 10%	441,00	-€ 14.174,16	290,00	€ 4.276,69	315,00	€ 1.221,91	325,00
Giardino (m ²) 2%	1550,00	-€ 16.251,40	510,00	€ 9.164,33	700,00	€ 4.521,07	885,00
Bagni *	4	€ 24.000,00	4	€ 24.000,00	5	€ 16.000,00	7
Stato di manutenzione (n)	6	€ 0,00	5	€ 20.000,00	5	€ 20.000,00	6
Livello di piano	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Qualitativa 1	0		0		0		0
Qualitativa 2	0		0		0		0
		€ 904.361,94		€ 879.757,78		€ 873.172,92	

Peso ponderato valenza 50% valenza 25% valenza 25%

VALORE MEDIO PONDERATO	€ 890.413,64	DIVERGENZA	3,6%
VALORE UNITARIO €/mq	€ 1.301,53	VERO	< 5 %

Il più probabile **valore di mercato medio ordinario del bene pignorato**

risulta essere (arrotondato) di:

€ 890.500,00 (diconsi euro ottocentovantamilacinquecento/00)

pari a un valore unitario a metro quadrato di superficie commerciale **pari a mq. 684,13** di circa:

€ 1.301,65 €/mq (diconsi euro militrecentouno/65 euro/metro quadrato).

Considerato:

- che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati;
- che al termine “vendita forzata” viene dato il seguente significato “*termine 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*”;
- le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare (elenco non esaustivo):
 - nella eventuale mancata immediata disponibilità dell’immobile alla data di aggiudicazione;
 - nelle 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 e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
 - 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, così da rendere comparabile e competitivo l’acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all’acquisto nel libero mercato, **propone al Giudice dell’Esecuzioni**, al fine di considerare quanto sopra e quanto riportato al punto 6.3) della presente perizia, e definire il **valore a base d’asta, la riduzione del 26% sul valore di mercato**. Quindi considerato

- la riduzione, proposta, del 26% sul valore che corrisponde a € 231.530,00
- che il valore di mercato medio ordinario di cui sopra deve essere ridotto al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l’uso del metodo M.C.A. cioè di alcune specifiche che esulano dal valore medio ordinario, quali in particolare (esclusi cassa previdenziale e IVA):

pratiche edilizie di sanatoria, ripristini, verifica impianti, agibilità ecc.	€ 23.000,00
pratica catastale	€ 1.800,00

Il valore a base d’asta del bene pignorato corrisponde a € 634.170,00 arrotondati a **€ 634.200,00 (diconsi euro seicentotrentaquattromiladuecento/00).**

13) VALUTAZIONE DELLA QUOTA

I conteggi eseguiti hanno considerato sulla U.I. oggetto di procedura identificate con Comune di Marostica sezione Q Fg. 9 particella 870 sub. 1-2-3-4 la quota di piena proprietà pari ad 1/1.

14) ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO

Sono stati richiesti i certificati anagrafici e di stato civile al Comune di Marostica, ottenendo i seguenti risultati:

- la signora XXXX risulta residente in XXXX, via XXXX, presso XXXX.
- la signora XXXX risulta essere vedova di XXX.
- secondo i certificati rilasciati, in via XXXX non risultano residenti altri soggetti.

15) PROBLEMI

Difficoltà di sagoma e volume, necessità di sanatoria con volumetrie da fiscalizzare.

16) VALORI MEDI AGGIUDICAZIONI PRECEDENTI SULLA BASE DELLE INFORMAZIONI DA ASTALEGALE

Il sottoscritto, al fine di rispondere al quesito posto, ha recuperato da ASTALEGALE la documentazione necessaria.

Quanto ottenuto è stato adeguatamente analizzato e a seguito dell'attività svolta sono stati estrapolati/te, opportuni/e dati/informazioni.

Di seguito si relaziona sui risultati ottenuti.

Premesso che:

- i dati forniti si riferiscono "tutti" a procedure incardinate presso il Tribunale di Vicenza;
- i dati forniti si riferiscono "tutti" a beni situati in Comune di Marostica;
- la superficie, la tipologia e la destinazione d'uso dei singoli beni interessati dalle diverse procedure è stata ottenuta da quanto riportato nel file excel di Astalegale all'interno delle brevi puntuali "descrizioni"; la prima attività è stata quella di individuare i beni comparabili, verificato *che i dati forniti non sono molto numerosi, sono stati scelti gli immobili aventi caratteristiche simili.*

la seconda attività è stata quella di procedere con il calcolo, considerati i soli beni utilizzati come comparabili:

- del complessivo valore di perizia (somma di tutti i singoli Valori) € 1.174.000,00;
- del complessivo prezzo di aggiudicazione (somma di tutti i singoli prezzi) € 566.861,00;
- della complessiva superficie lorda commerciale (somma di tutte le singole superfici) mq 1.386;

la terza attività è stata quella di :

- calcolare il valore unitario medio a metro quadrato di superficie lorda commerciale aggiudicata, applicando il metodo della media ponderata (rapporto tra € 566.861,00/mq 1.386), pari a € 408,99;
- calcolare la percentuale media (rapporto tra € 566.861,00/€ 1.174.000) sul valore di perizia, pari a circa 48%;
- identificare i valori unitari "minimi" e "massimi" a metro quadrato di superficie lorda commerciale aggiudicata (rispettivamente € 375,00 e € 495,47) e le relative percentuali sui valori di perizia (rispettivamente 44% e 54%).

Ora, considerato che:

- dall'applicazione dei suddetti dati alla superficie lorda commerciale dei beni oggetto della presente procedura, questa pari a circa mq. 684, si ottengono i seguenti risultati:

1) con valore unitario minimo	mq. 684 x € 375,00=	€	256.500,00=
2) con valore unitario massimo	mq. 684 x € 495,47=	€	338.901,48=

3) con valore unitario medio (ponderato) mq. 684 x € 408,99= € 279.749,00=

- il valore a base d'asta indicato dal sottoscritto (già al netto della riduzione del 26% al fine di tenere conto delle differenti esistenti tra la vendita forzata e la vendita sul libero mercato e delle difformità rilevate) del bene oggetto di procedura risulta essere pari a € **634.200,00** e si localizza al di sopra del valore massimo di cui sopra;

- ai fini di una possibile vendita all'asta, sulla base delle attuali indicazioni fornite dal G.E. ai Delegati, quanto oggetto di procedura dovrebbe essere posto in vendita:

- al primo esperimento al valore minimo di (-25%) € 475.650,00;
- al secondo esperimento al valore minimo di (-25%) € 356.737,50;
- al terzo esperimento al valore minimo di (-25%) € 267.553,12;

Si ritiene opportuno puntualizzare che il file fornito da Astalegale non fornisce, in genere, per i beni considerati nelle diverse procedure tutte le opportune informazioni utili ai fini di una corretta comparazione tra quest'ultimi e il bene oggetto della presente procedura, informazioni quali (elenco non esaustivo):

- l'anno di costruzione e l'anno di eventuale ristrutturazione;
- le condizioni manutentive;
- il contesto in cui risultano inseriti;
- le caratteristiche costruttive;
- il procedimento di stima applicato (sommario, sintetico, vista, IVS, etc.);
- la presenza, o meno, di difformità catastali e/o edilizio urbanistiche e in caso affermativo la loro deduzione, o meno, dal valore esposto, ecc.

pertanto i risultati ottenuti, nei termini così come sopra ampiamente descritti, sono, a parere del sottoscritto, da utilizzare con **estrema cautela**.

Nel presente rapporto di valutazione, il Valore a base d'asta indicato pari a € 634.200,00 deriva:

- dalla puntuale applicazione del Metodo MCA (metodo basato, come noto, sull'utilizzo di "Comparabili" realmente oggetto di recenti compravendite);
- dalla puntuale analisi/valutazione delle sopra citate informazioni.

ALLEGATI ALLA PRESENTE PERIZIA:

1. **Atto di acquisto in capo all'esecutato e precedenti**
2. **Documentazione catastale**
3. **Planimetria stato rilevato e sovrapposizioni**
4. **Pratiche edilizie**
5. **Sovrapposizione mappa catastale/ortofoto**
6. **Documentazione fotografica dettagliata**
7. **Certificati Anagrafici**
8. **Tabelle di valutazione MCA**
9. **Attestato di Prestazione Energetica (APE)**
10. **Verifiche ipotecarie**
11. **Certificato di destinazione Urbanistica**
12. **Verifica locazioni**
13. **Trasmissione della perizia all'esecutato, al custode e al creditore procedente**

Montecchio Precalcino, li 25/03/2022

L'esperto Incaricato



(geometra Anna Parise)