

Esecuzione immobiliare n.



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

363/2023



CUSTODE:
I.V.G. - Vicenza

ELABORATO PERITALE LOTTO 1 (UNICO)

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:
Domenico Gasparotto

*C.F. GSPDNC60D11F306H
Studio in MAROSTICA (VI) Via Panica, 79
P.E.C. domenico.gasparotto@archiworldpec.it*

Arch. **Gasparotto Domenico**, Via Panica, 79 - 36063 Marostica (VI).
Tel. 0424470313, Cell. 3472788258, PEC: domenico.gasparotto@archiworldpec.it

Pag.1/18

LOTTO 1 - SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 363/2023 promossa da

BVR BANCA - BANCHE VENETE RIUNITE CREDITO COOPERATIVO

Diritto (cfr pag. 4):	proprietaria per la quota di 1/1 della piena proprietà e così complessivamente per l'intero;
Immobile (cfr pag. 3):	Lotto 1: appartamento al piano terra, più garage;
Ubicazione (pag. 3):	Malo (VI) – Via Halley n. 34;
Stato (cfr pag. 10):	insufficienti condizioni di conservazione e manutenzione;
Dati catastali (cfr pag. 3):	Comune di MALO (VI), NCEU, foglio 3, mapp. 1093, - sub 21, cat. A/3, vani 3,5, piano T (appartamento); - sub 42, cat. C/6, mq 45, piano S1 (autorimessa); - sub 58, cat. C/6, mq 13, piano T (posto auto).;
Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag. 9):	nessuna;
Irregolarità/abusi (cfr pag. 7-9):	poco rilevanti;
Valore di stima (cfr pag. 17-18):	€ 69.146,00 (prezzo d'asta € 56.000,00);
Vendibilità (cfr pag. 17):	sufficiente, per le caratteristiche e le dimensioni dell'immobile, la situazione del mercato locale ed il contesto nel quale è inserito;
Occupazione (cfr pag. 4):	occupato dall'esecutata;
Titolo di occupazione (cfr pag. 4):	diritto di proprietà;
Oneri (cfr pag. 4):	nessuno;
APE (cfr pag. 9):	si (classe F);
Note particolari (cfr pag. /):	nessuna.

ALLEGATI:

- 1) Mappa catastale e aerofotogrammetrica
- 2) Planimetrie catastali immobile
- 3) Piante appartamento rilevato e calcolo superficie commerciale
- 4) Copia Atto di compravendita
- 5) Visure ipotecarie e catastali
- 6) Verifica esistenza contratti di locazione-comodato
- 7) Zonizzazione urbanistica P.I. e normativa
- 8) Autorizzazioni edilizie ed elaborati di progetto autorizzati
- 9) Estratto stato civile esegutata
- 10) Attestato di Prestazione Energetica (APE)
- 11) Schede comparabili acquisiti per stima MCA
- 12) Stima mediante il Market Comparison Approach (MCA)

LOTTO 1 beni a Malo

1. DESCRIZIONE SINTETICA E IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

Mini appartamento al piano terra, con garage e posto auto riservato nell'area di corte; facente parte di un complesso immobiliare residenziale composto da tre palazzine con un'area condominiale in comune. L'appartamento si trova nella palazzina centrale, costituita da un fabbricato a due piani fuori terra, più interrato, e 8 appartamenti, edificato tra il 2003 e il 2004. Il condominio è composto complessivamente da 18 appartamenti di varia metratura, più i garage interrati, e da un'area scoperta dove si trovano i posti auto esclusivi. L'appartamento è raggiungibile tramite un percorso pedonale condominiale che collega due appartamenti del piano terra e che parte da un vialetto comune che porta all'accesso pedonale su Via Halley. La via pubblica è una piccola strada comunale a fondo cieco, sul lato est dell'area condominiale; questa è collegata alla vicina SP 46, la quale collega il centro di Malo a Vicenza verso sud e a Schio verso nord. Il condominio confina ad ovest con la SP 46, a nord con un altro lotto edificato, ad est con la strada comunale (Via Halley) e a sud con un altro lotto edificato. L'area scoperta comune è parzialmente pavimentata ed è destinata: in parte ad accesso pedonale e in parte ad area di manovra per l'accesso ai garage interrati e ai posti auto scoperti riservati agli appartamenti. Il fabbricato è sito in un'area semi-urbanizzata periferica del centro di Malo, in posizione nord-est rispetto al centro del comune. L'area è definita nel PRG come ZTO C1.1 "Residenziali intermedie di espansione", composta da tessuti edilizi esistenti misti (residenziali e produttivi) o in via di completamento, destinati sia alla residenza che ad attività produttive e commerciali. L'edificio si trova lungo la direttrice nord di uscita dal centro di Malo, a circa 2,1 km dal centro storico. Riguardo alle vie di comunicazione, l'immobile è situato a circa 9,2 km dal casello di Thiene dell'autostrada A31 (Valdastico). Nel centro di Thiene si trova anche la stazione della linea ferroviaria Vicenza-Schio, posta a circa 9,0 km dall'appartamento esecutato. Essendo l'edificio posizionato in un'area urbanizzata periferica, i servizi pubblici e gli standard urbanistici, sia primari sia secondari, sono scarsi e si deve fare riferimento a quelli relativamente vicini del centro di Malo.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DIRITTI DELL'IMMOBILE

Comune di Malo (VI) - Catasto Fabbricati, foglio 3, particella 1093:

- sub 21, P. T, cat. A/3, Cl.3, vani 3,5, RC € 225,95 (appartamento);
- sub 42, P. S1, cat. C/6, Cl.1, mq.45, RC € 72,05 (autorimessa);
- sub 58, P. TE, cat. C/6, Cl.1, mq.13, RC € 20,81 (posto auto scoperto)..

Diritti: il bene è nella piena proprietà per la quota di 1/1, che risulta essere di stato civile libero, con nessun vincolo matrimoniale (vedi allegato XX).

Confini: l'appartamento pignorato confina: sul lato sud e sul lato est con due appartamenti di altra proprietà, sul lato nord con il percorso pedonale esterno condominiale, sul lato ovest con l'area esterna esclusiva e (oltre) con la strada provinciale SP 46; al piano superiore confina con altri appartamenti di proprietà di terzi; infine al piano inferiore il confine è con i garage condominiali.

Superfici: area lorda principale mq 49,68 (compresi i muri), superficie delle aree esterne mq 209,73, superficie autorimessa mq 41,70, superficie cantina mq 11,23, superficie posto auto esclusivo mq 12,55 (vedi calcolo MCA per determinazione della superficie commerciale convenzionale - Allegato XX).



Per una migliore individuazione dei beni immobili pignorati viene allegata una sovrapposizione tra l'ORTOFOTO e la MAPPA CATASTALE dalla quale si evince la corretta posizione del fabbricato nell'area circostante.

2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

La proprietà e il possesso dell'immobile sono in capo al soggetto esecutato, che lo detiene a seguito di regolare contratto di compravendita, stipulato nel 2004 (vedi Allegato XX). Dal sopralluogo effettuato l'appartamento si presentava occupato dalla proprietaria esecutata.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

3.1) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna.**

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale: **nessuna.**

Atti di asservimento urbanistico: **nessuno**

Altre limitazioni d'uso: **nessuna** (non è stato individuato alcun contratto di locazione/comodato in essere – vedi Allegato XX).

3.2) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

ISCRIZIONI

- **Iscrizione ipotecaria** in data 05/08/2004 ai nn. 9.299 RG. e 1.756 RP.: a favore

Concessione a garanzia di mutuo in data 28/07/2004 n. 162.577 Rep. Notaio Giulio Carraro; Capitale Euro 80.000,00, durata 25 anni, Ipoteca Euro 120.000,00; Beni colpiti per la piena proprietà: COMUNE DI MALO - C.F. - Fg. 3, m.n. 1093 sub 21, m.n. 1093 sub 42.

- **Iscrizione ipotecaria** in data 23/11/2021 ai nn. 13.256 RG. e 1.679 RP.: a favore

Decreto ingiuntivo in data 07/06/2021 n. 3269/2021 Tribunale di Vicenza; Capitale Euro 6.020,00, Spese Euro 874,97, Iscrizione Euro 12.000,00. Beni colpiti per la piena proprietà: COMUNE DI MALO - C.F. - Fg. 3, m.n. 1093 sub 21, m.n. 1093 sub 42, m.n. 1093 sub 58.

PIGNORAMENTI E SENTENZE DI FALLIMENTO

- **Trascrizione** in data 18/10/2023 ai nn. 10.437 RG. e 8.103 RP.: a favore

. **Verbale di pignoramento immobili** in data 09/10/2023 n. 4.920 Cron. Ufficiale Giudiziario c/o Tribunale di Vicenza. Beni colpiti per la piena proprietà: COMUNE DI MALO - C.F. - Fg. 3, m.n. 1093 sub 21, m.n. 1093 sub 42, m.n. 1093 sub 58.

ALTRE TRASCRIZIONI:

nessuna.

ALTRE LIMITAZIONI D'USO:

nessuna.

I dati indicati nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione e nell'atto di acquisto risultano formalmente rispondenti tra loro.

4) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- Spese ordinarie annue di gestione condominio: € 100,00 circa (non c'è un'amministrazione condominiale).
- Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **nessuna.**
- Spese condominiali scadute ed insolute a favore del Condominio: **nessuna.**

Arch. **Gasparotto Domenico**, Via Panica, 79 - 36063 Marostica (VI).
Tel. 0424470313, Cell. 3472788258, PEC: domenico.gasparotto@archiworldpec.it

Pag.5/18

- Verifica esistenza contratti di locazione/comodati: **nessuno** - a seguito dell'attività di ricerca nelle banche dati dell'Agenzia delle Entrate (vedi Allegato XX).

5) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

ATTUALI PROPRIETARI:

- Gli immobili di cui sopra sono pervenuti alla
in virtù di scrittura privata con sottoscrizione
autenticata di compravendita n. 162.576 Rep. Notaio Giulio Carrara, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di VICENZA - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di SCHIO, in data 05/08/2004, ai nn. 9.298 RG. e 6.767 RP.; le unità immobiliari di cui al mappale 1093 sub 21, 1093 sub 42 e 1093 sub 58 - aventi diritto di comproprietà sugli enti comuni di cui al mappale 1093 sub 6, 1093 sub 7, 1093 sub 9, 1093 sub 10, 1093 sub 11, 1093 sub 12 e 1093 sub 72 - sono passati in ditta alla suddetta per la piena proprietà.

PRECEDENTI PROPRIETARI NELL'ULTIMO VENTENNIO:

- da oltre il ventennio, i mappali 227 di are 4.50 e 1077 di are 32.06 erano in ditta per la piena proprietà, per atti derivanti da:
 - scrittura privata con sottoscrizione autenticata di compravendita in data 30.04.2003 n. 152.421 Rep. Notaio Giulio Carrara, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di VICENZA - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di SCHIO in data 28.05.2003 ai nn. 6.059 RG. e 4.381 RP.,
 - scrittura privata con sottoscrizione autenticata di compravendita in data 30.04.2003 n. 152.421 Rep. Notaio Giulio Carrara, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di VICENZA - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di SCHIO in data 28.05.2003 ai nn. 6.060 RG. e 4.382 RP.

Successivamente:

- con tipo mappale del 30.01.2004 n. 21236.1/2004 Prat. n. V10021236 il mappale 1077 di are 32.06 veniva soppresso dando origine al mappale 1093 di are 32.06 - ente urbano a cui veniva unito il mappale 227 di are 4.50 dando origine al mappale 1093 di are 36.56 - ente urbano;
- con costituzione del 5.07.2004 n. 4240.1/2004 prat. n. VI0171359 venivano caricate - tra le altre - le unità immobiliari di cui al mappale 1093 sub 21, 1093 sub 42 e 1093 sub 58.

6) PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

PRATICHE EDILIZIE:

Relativamente alla legittimità dell'unità immobiliare pignorata e del complesso immobiliare che la contiene, si specifica di avere riscontrato negli archivi del Comune di Dueville la presenza dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n. 03/P/035 del 16/09/2003, riguardante la costruzione di tre edifici di tipo condominiale ad uso residenziale;

- Permesso di Costruire n. 04/P/103 del 21/07/2004; 1^ Variante al precedente P. di C. 03/P/035 del 16/09/2003, per modifiche interne e variazioni prospettiche.
- Certificato di Agibilità Totale, Prat. Edil. n. 04P11676/V1 – Prot.n. 017247 del 20/08/2004, relativo al Permesso di Costruire n. 03/P/035 del 16/09/2003 e successiva Variante e riferita a tutti gli appartamenti dell'intervento edilizio.

Il fabbricato condominiale dopo il 2004 non ha avuto altri provvedimenti autorizzativi e così pure l'appartamento oggetto di esecuzione.

SITUAZIONE URBANISTICA:

L'area comprensiva del complesso edilizio al quale appartiene l'unità immobiliare pignorata è classificato nello strumento urbanistico vigente (Terzo Piano degli interventi approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 24/06/2021) in ZTO C1.1 "Residenziali intermedie di espansione"; normata dall'art. 23 delle Norme Tecniche Operative vigenti che così definisce la zona:

"1. Comprendono aree residenziali parzialmente edificate: in tali aree il PI si attua con interventi edilizi diretti coordinati mediante comparto negli ambiti eventualmente individuati nelle tavole di piano o stabiliti con apposita deliberazione del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 21 della LR 11/04e successive modifiche ed integrazioni: in questo caso la convenzione deve prevedere l'attuazione delle previsioni urbanistiche comprese nel comparto stesso (viabilità, aree a parcheggio ecc.).

2. La nuova edificazione deve essere tipologicamente conseguente a quella prevalente nella zona e i nuovi inserimenti non dovranno risultare dissonanti con il tessuto edilizio già formato".

In particolare, per la sottozona C1.1, sono previsti: una densità fondiaria di 1,0 mc/mq; un rapporto di copertura del 25%; un'altezza massima di 6,0 mt..

Per ulteriori informazioni, vedasi la documentazione urbanistica allegata (vedi Allegato XX).

7) GIUDIZI DI CONFORMITÀ

CONFORMITÀ EDILIZIA

Criticità: bassa, legata al fatto che sono state constatate lievi modifiche interne, consistenti nell'inserimento di una piccola tramezzatura, dotata di porta, che va a formare un piccolo vano destinato a ripostiglio. Tale modifica non è facilmente databile, ma probabilmente è riconducibile alla fase di costruzione dello stabile. Si tratta di una difformità marginale che è comunque soggetta a regolarizzazione edilizia al fine dell'aggiornamento allo stato reale dei luoghi.

Quindi per regolarizzare l'immobile, bisognerà presentare una pratica di Sanatoria Edilizia, con rilievo dello stato di fatto reale e l'asseverazione/certificazione di un tecnico qualificato; per una spesa complessiva quantificabile (tra spese tecniche e sanzione) in € 1.200,00.

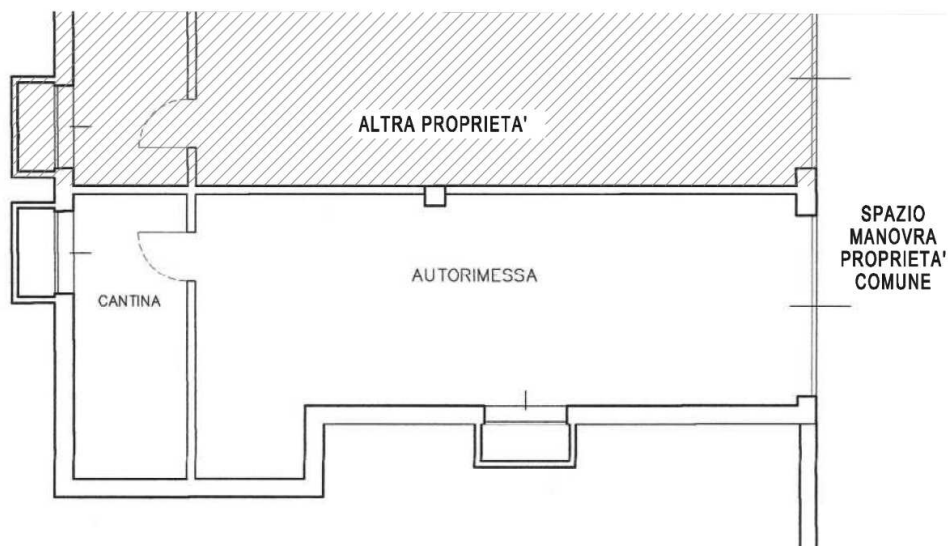
I tempi richiesti per la redazione e presentazione della variante edilizia vengono stimati all'incirca in 30 giorni.

N.B.: *i costi stimati e i tempi sono intesi in via preventiva di massima e possono essere esattamente determinati solamente alla presentazione dell'istanza.*

Nella seguente tavola comparativa sono evidenziati: lo stato di fatto complessivo e le difformità edilizie riscontrate nell'appartamento (in **ROSSO** le strutture murarie rilevate, non in progetto):



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO INTERRATO

CONFORMITÀ CATASTALE

Criticità: bassa, legata alle modeste difformità interne riscontrate, che non modificano la superficie complessiva.

Per correggere queste difformità si dovrà attuare una variazione e un aggiornamento della scheda relativa al sub 21 del Catasto Fabbricati, mediante una pratica DOCFA. L'importo complessivo per questa operazione si quantifica in € 800,00.

I tempi richiesti per la redazione e presentazione delle variazioni catastali vengono stimati all'incirca in 30 giorni.

N.B.: i costi e i tempi stimati sono sempre intesi in via preventiva di massima.

CONFORMITÀ URBANISTICA

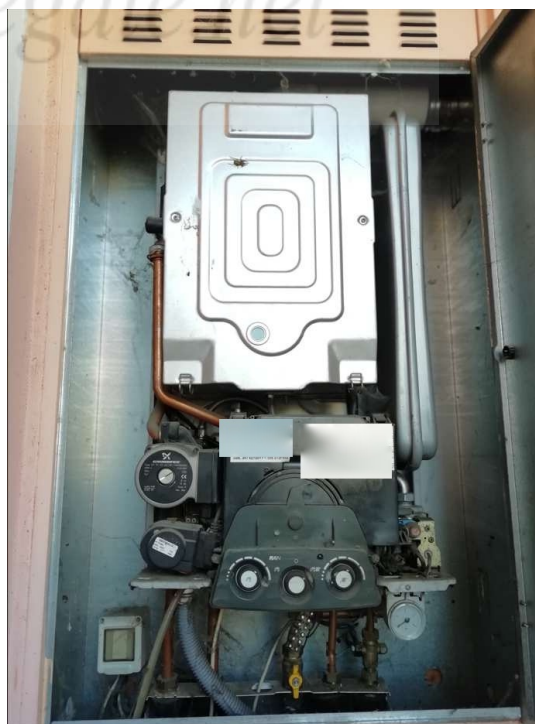
Criticità: nessuna.

CORRISPONDENZA TRA I DATI CATASTALI E QUELLI DEL PIGNORAMENTO

Si precisa che esiste piena rispondenza tra i dati riportati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento e quelli inseriti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Vicenza, Territorio e Servizi Catastali (vedi visura catastale).

CONFORMITÀ ENERGETICA

Classe energetica: F (vedasi A.P.E. allegata).



Caldaia esistente (per riscaldamento e ACS), dotata di libretto d'impianto.

8) DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

L'**edificio residenziale** condominiale che ospita l'unità immobiliare oggetto di valutazione è costituito dalla palazzina centrale del complesso residenziale realizzato nel 2004. L'immobile è di forma compatta e gli appartamenti dei due piani fuori-terra hanno ingressi indipendenti che conducono direttamente all'area di corte comune del condominio.

L'area è abbastanza periferica; tuttavia, si trova lungo una strada ben collegata al centro del paese. La zona non è particolarmente attraente dal punto di vista residenziale, in quanto distante dai servizi principali e urbanisticamente non ben organizzata; inoltre, l'affaccio ovest (quello dell'appartamento esecutato) confina con una strada provinciale di grande traffico.

Le condizioni strutturali dello stabile possono essere definite buone, così come le condizioni manutentive. Le strutture principali del fabbricato sono costituite da murature portanti in laterizio forato intonacato e da pilastri interni in calcestruzzo armato, mentre i solai sono costituiti da una struttura in latero-cemento armato. Il contesto abitativo è di tipo economico, di livello non elevato.

L'**appartamento** oggetto di perizia è di piccole dimensioni e si sviluppa al piano terra dell'unità condominiale; l'affaccio principale è sul lato ovest, con l'ingresso sul lato nord. L'accesso avviene attraverso un vialetto condominiale che funge da collegamento ad altri appartamenti. Dal vialetto condominiale, si accede a un piccolo spazio aperto esclusivo che conduce al portoncino di ingresso. L'appartamento è dotato poi di uno spazio verde esclusivo sul lato ovest dell'appartamento (di circa 200 mq.), a cui si accede dai due locali principali dell'abitazione. L'appartamento è dotato anche di un'ampia autorimessa nel piano interrato, a cui è collegata una cantina-ripostiglio. A disposizione dell'appartamento esiste anche un posto auto esclusivo, posizionato in prossimità della strada comunale.

Le caratteristiche dimensionali sono le seguenti: superficie lorda principale mq 49,68, superficie delle aree esterne mq 209,73, superficie autorimessa mq 41,70, superficie cantina mq 11,23, superficie posto auto esclusivo mq 12,55.

L'appartamento si trova sul lato nord-ovest dello stabile e si compone di: un soggiorno/cucina, una camera, un bagno e un piccolo ripostiglio; oltre agli accessori non abitativi già descritti. L'appartamento è molto piccolo e adatto a una sola persona. Lo stato di conservazione dell'appartamento è da considerarsi **mediocre** (se non scadente) per le condizioni con cui è stato tenuto dalla proprietaria esecutata, che vive all'interno con almeno nove gatti. L'appartamento è risultato ingombro di ciarpame vario e sporczia (escrementi felini), che determinano oltretutto un miasma non accettabile. Tenuto conto dell'età relativamente recente della struttura, delle condizioni degli infissi e degli impianti; si ritiene che una pulizia radicale e una disinfestazione dei locali potrebbero riportare l'appartamento a condizioni accettabili, prima della messa in asta dell'immobile stesso.

Sono presenti i principali impianti tecnologici: l'impianto citofonico, l'impianto elettrico sottotraccia, l'impianto idrico sanitario e l'impianto termico di riscaldamento autonomo più ACS con caldaia a gas che però risulta scollegata dalla rete del metano. Il resto degli impianti in generale appare in sufficienti condizioni e sono da considerarsi a norma al tempo della loro installazione.

Le componenti edilizie presentano le seguenti caratteristiche:

<i>fondazioni:</i>	presumibilmente continue in calcestruzzo armato;
<i>strutture verticali:</i>	muratura portante esterna in mattoni forati di laterizio, con pilastri in calcestruzzo armato nella parte interna; rivestiti nelle facce interne ed esterne con intonaco al civile;
<i>strutture orizzontali:</i>	miste in calcestruzzo armato e laterizio forato (con nervature parallele), intonacate al civile nella parte inferiore;
<i>architravi e piattabande:</i>	in calcestruzzo armato;
<i>strutture di copertura:</i>	in latero-cemento con tetto a falde e copertura in tegole;
<i>infissi esterni:</i>	in legno ad anta battente e vetrocamera, oscurati con avvolgibili in PVC;
<i>infissi interni:</i>	porte ad anta singola a battente in legno tamburato;
<i>portoncino d'ingresso:</i>	in legno e vetro;
<i>pavimentazione interna:</i>	in piastrelle di gres porcellanato nella zona giorno e nella camera, in piastrelle di ceramica nel bagno;
<i>rivestimento esterno:</i>	in intonaco civile, davanzali in marmo;
<i>rivestimento interno:</i>	idropittura murale a base di calce e rivestimento in piastrelle di ceramica nel bagno;
<i>impianto elettrico:</i>	cassette di derivazione, punti luce, punti presa e comandi in scatola sotto traccia;
<i>impianto del gas:</i>	alimentazione con metano di rete (ora non collegato);
<i>impianto idrosanitario:</i>	impianto sottotraccia, rubinetterie in acciaio inox e apparecchi sanitari in ceramica;
<i>impianto termico:</i>	autonomo, a gas metano, con diffusione a radiatori tubolari in acciaio;
<i>impianto ACS:</i>	integrato con la caldaia a gas dell'impianto di riscaldamento;
<i>impianto fognario:</i>	allacciato alla rete comunale.



Fabbricato condominiale con vialetto d'accesso e scivolo per autorimesse - vista est



Accesso pedonale lato nord



Vista lato ovest con area scoperta



Area esterna esclusiva



Area di accesso e ingresso



Zona ingresso



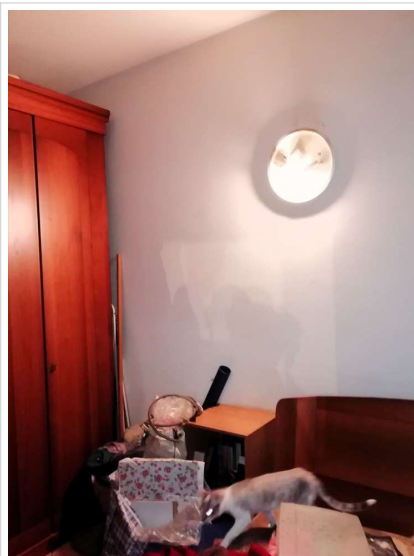
Soggiorno-cucina



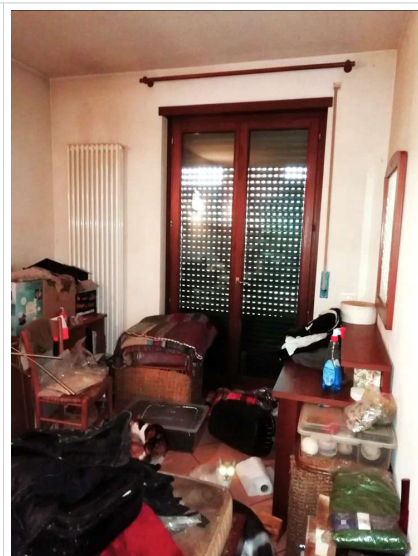
Soggiorno-cucina - vista opposta



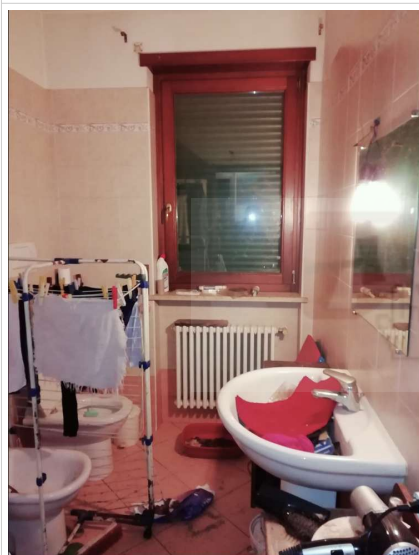
Vista verso zona notte



Vista camera



Altra vista camera



Bagno



Vano ripostiglio



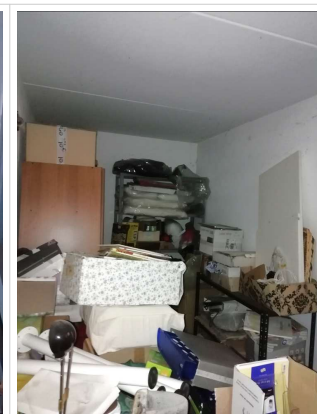
Area di manovra interrata



Accesso garage



Interno garage



Interno cantina



9) CONSISTENZA E VALUTAZIONE COMMERCIALE

CRITERI DI VALUTAZIONE

- Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL);
- Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23.03.1998, n. 138;

Per la definizione del valore del bene immobile pignorato è stato utilizzato il metodo (tipico delle stime pluriparametriche) del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach).

METODO DI VALUTAZIONE:

Allo scopo di definire il più probabile valore di mercato dei beni oggetto del pignoramento è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach) che fa parte delle stime pluriparametriche in base agli IVS.

Si premette che:

il valore di mercato, secondo gli standard internazionali I.V.S e secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa è così definito:

"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione";

- il valore di mercato è il valore di un bene stimato al netto delle spese di transazione e di trascrizione;
- il valore di mercato esclude il riferimento a un prezzo derivante da circostanze particolari o speciali, come ad esempio una tipologia di finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione etc...

Il metodo M.C.A. utilizzato:

- consente di trovare il valore che si ricerca mettendo a confronto il bene che è oggetto di stima ed altri beni che verranno chiamati "COMPARABILI", simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e appartenenti allo stesso segmento di mercato, che sono stati oggetto di recenti compravendite di cui è conosciuto il prezzo attraverso l'acquisizione di atto di compravendita con allegate planimetrie;
- è un metodo logico che mette a comparazione le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili che sono presi a confronto. Viene utilizzato come base del confronto tra i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo del valore della caratteristica presa in considerazione;
- si basa sulla tesi per la quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Valore di mercato attribuito:

Ai fini dell'applicazione del metodo M.C.A. sono stati individuati dei beni simili (comparabili) per tipologia edilizia e costruttiva, per i quali è noto il prezzo di mercato, da mettere a confronto con

quello oggetto di stima che, opportunamente verificati/valutati, sono stati ritenuti affidabili.

Sempre ai fini propriamente estimativi si specifica che:

- con "**prezzo marginale**" viene indicato il "prezzo che varia al variare della caratteristica e si determina a seconda del caso proposto con una formula matematica appropriata";
- con "**superficie esterna lorda (SEL)**" viene indicata 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"; la "SEL" comprende lo spessore dei muri perimetrali liberi e una metà (1/2) dello spessore delle murature confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi, i pilastri/colonne interne, lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.), i condotti verticali dell'aria o altro tipo, eventuali cabine, centrali termiche, vani per impianti interni o contigui all'edificio; la "SEL" non comprende le rampe di accesso esterne non coperte, i balconi, le terrazze e simili, il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio, gli aggetti di mero ornamento architettonico e le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica, le superfici di queste ultime andranno rapportate al superficie principale per mezzo di un "rapporto mercantile";
- 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, dopo un'attenta analisi economico-estimativa, una puntuale ed elementare parte dell'intero mercato immobiliare non ulteriormente scindibile, fondata, in termini concreti, sui seguenti parametri:
 - localizzazione;
 - tipologia di contratto (compravendita, affitto, ecc.);
 - destinazione d'uso (abitazione, ufficio, ecc.);
 - tipologia immobiliare (terreno o fabbricato, nuovo o usato);
 - tipologia edilizia (edificio singolo o multipiano, ecc.);
 - dimensioni;
 - caratteri della domanda e dell'offerta (privati, intermediari, società);
 - forma di mercato (concorrenza monopolistica o oligopolio, ecc.);
 - livello del prezzo (riferimento temporale);
 - numero degli scambi (individua la fase ciclica del mercato);
 - rapporti mercantili.

Una volta eseguite le opportune verifiche, fatte le debite considerazioni e sviluppati tutti i conteggi, il sottoscritto ha:

- definito il "segmento di mercato";
- definito, sia qualitativamente che quantitativamente, le caratteristiche dei tre beni "Comparabili";
- indicato i rapporti mercantili;
- calcolato le superfici commerciali dell'immobile esecutato (utilizzando la metodologia di rilievo SEL) che risultano:

Destinazione	Sup. lorda mq.	Coeff. di destinazione	Superficie convenzionale mq.
Sup. lorda principale (SU)	49,68	100,00%	49,68
Area esterna pavimentata(esclusiva)	5,59	30,00%	1,68
Cantina interrata	11,23	25,00%	2,81
Giardino di pertinenza appartamento	204,14	5-15,00%	12,71
Autorimessa interrata	41,70	50,00%	20,85
Sup. posto auto scoperto	12,55	30,00%	3,77
Totale superficie commerciale convenzionale			91,49

- comparato i valori con quelli dei beni comparabili;
- definito i "prezzi marginali".

Tenuto conto di quanto sopra indicato, attraverso l'utilizzo del metodo del Market Comparison Approach (M.C.A.) e sulla base delle caratteristiche qualitative/quantitative stimabili, si è definito il più probabile valore di mercato del bene da stimare nel modo seguente (riepilogato anche nella tabella valutativa: Allegato XX):

Tabella di valutazione dei prezzi corretti				
caratteristica	u.m.	UNITA' A	UNITA' B	UNITA' C
Prezzo di mercato	€	60.000,00	55.000,00	75.000,00
Mesi	€	0,00	0,00	0,00
Sup. lorda principale (SU)	€	-28.963,29	-22.056,32	-24.071,89
Sup. accessoria non abitabile/usabile	€	0,00	0,00	0,00
Sup. logge/verande coperte	€	0,00	0,00	0,00
Sup. balconi/terrazze scoperte	€	-1.137,33	-2.039,08	-1.501,93
Sup. area pavimentata esterna (esclusiva)	€	838,74	838,74	838,74
Sup. cantine/accessori/soffitte H > 200cm	€	1.404,15	1.404,15	-217,56
Sup. cantine/accessori/soffitte H < 200cm	€	0,00	0,00	0,00
Corti e cortili	€	0,00	0,00	0,00
Giardini e aree pert. d'appartamento	€	15.314,89	15.314,89	15.314,89
Giardini e aree pert. di ville/villini	€	0,00	0,00	0,00
Sup. box (in autorimessa collettiva)	€	0,00	0,00	0,00
Sup. posto auto scoperto	€	1.883,04	1.883,04	1.883,04
Sup. box (collegato ai vani princip.)	€	6.559,38	4.101,17	5.746,65
Livello di piano	€	-600,00	-550,00	-750,00
Servizi igienici	€	0,00	0,00	0,00
Stato di manutenzione	€	0,00	8.000,00	-8.000,00
Obsolescenza tipologica	€	8.000,00	8.000,00	0,00
Classe di prestazione energetica	€	5.000,00	0,00	5.000,00
Prezzi aggiustati	€	68.299,58	69.896,59	69.241,92
Tabella di Verifica				
Divergenza	-	2,34%	verificato: < 5%	
Valore <u>reconciliation</u>	€	69.146,03		
valore stimato (arrotondato)	€	69.146,00		

Arch. Gasparotto Domenico, Via Panica, 79 - 36063 Marostica (VI).
Tel. 0424470313, Cell. 3472788258, PEC: domenico.gasparotto@archiworldpec.it

A conclusione del conteggio, poiché la divergenza tra il valore max ed il valore min è inferiore al 5% si è potuto calcolare il valore finale tramite la media aritmetica tra i tre prezzi corretti.

Utilizzando il metodo Market Comparison Approach (M.C.A.) e sulla base delle caratteristiche quantitative stimabili si è ottenuto come risultato delle tabelle il valore di mercato dei beni pignorati; i quali, avendo una superficie commerciale ragguagliata di circa mq. 41,45, **determinano un valore commerciale pari a:**

€ 69.146,00 (diconsi Euro Sessantanovemilacentoquarantasei/00)

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

Tenendo conto che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita forzata del bene pignorato;
- le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e quella forzata, ed in particolare:
 - l'eventuale diversa tassazione tra gli acquisti a libero mercato e quelli in sede di vendita forzata;
 - la mancata operatività della garanzia per vizi e la mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
 - le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione /svalutazione) sia dalle caratteristiche e condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possono intervenire tra la data della stima e quella di aggiudicazione;
 - la possibilità che la vendita venga effettuata mediante rilanci in sede di gara.

Il sottoscritto esperto propone al Giudice delle Esecuzioni, al fine di considerare e definire il prezzo della vendita a base d'asta, la riduzione del 15 % sul valore di mercato.

Riduzione proposta (€ 69.146,00 x 15%) =	€ 10.371,90
Rimborso spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla data della perizia	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ 2.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<u>€ 56.774,10</u>

GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ:

L'immobile non è divisibile.

GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ:

La possibilità di vendita del bene pignorato, per le caratteristiche dell'immobile, l'ubicazione e la situazione del mercato locale, risulta essere nel complesso sufficiente.

FONTI DI INFORMAZIONE

Catasto di Vicenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico del comune, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato (OMI, Immobiliare.it).

FORME DI PUBBLICITÀ:

Agenzie immobiliari di del territorio limitrofo (Malo); siti internet specializzati.

10) CONCLUSIONE VALUTATIVE

Ritenendo corretti i calcoli ed attendibili le fonti di informazione che hanno permesso di determinare i valori, il sottoscritto valuta che l'immobile, in considerazione degli attuali andamenti del particolare segmento di mercato, dell'ubicazione, delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive che lo compongono, abbia un **valore arrotondato da porre a base d'asta pari a**

€ 56.000,00 (diconsi euro Cinquantaseimilamila/00)

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.

Con osservanza.

Marostica, lì 24/02/2024

Il Tecnico incaricato

Arch. Gasparotto Domenico

