



# TRIBUNALE di VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare R.G. n. 356/2023

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.sa Maria Antonietta Rosato**

Creditore procedente:

Debitore:

Custode: **IVG VICENZA**

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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



### LOTTO 4 DI 4

Unità al piano secondo e terzo con autorimessa al piano interrato in palazzina condominiale,

situato in via Gorizia, 52 nel Comune di Torri di Quartesolo

*Esperto incaricato: **Ing. Pietro Paolo Lucente***

*Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Vicenza al n. 1516*

*Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Vicenza al n° 851*

*Con studio in Caldogno (VI) Piazzetta della Peschiera, 2 36030 Tel/fax: 0444/905877*

*Email: [studiolucente@gmail.com](mailto:studiolucente@gmail.com) - PEC: [pietropaolo.lucente@ingpec.eu](mailto:pietropaolo.lucente@ingpec.eu)*

## **SCHEDA SINTETICA E INDICE**

**Procedura esecuzione immobiliare n. 356/2023 R.G., promossa da:**

**contro**

**Diritto** (cfr pag. 4): quota 100%.

**Bene** (cfr pag. 5): trattasi di unità residenziale al piano secondo con locali accessori al piano terzo mansardato all'interno di un complesso condominiale sito nella prima periferia del comune di Torri di Quartesolo di tre piani fuori terra, in proprietà anche una autorimessa e piccolo locale ripostiglio al piano sottostrada, con quota proporzionale di proprietà delle parti comuni.

L'unità immobiliare è composta da ingresso, soggiorno-pranzo con accesso ad una loggia esposta a Sud, cucina separata, w.c con attacco per lavatrice, due camere e bagno nella zona notte dotato di tutti i sanitari con vasca, una seconda loggia con esposizione a Ovest accessibile da una delle due camere e su cui vi trova alloggio la caldaia.

L'accesso agli spazi comuni che conducono all'unità si trova al civico 52 di via Gorizia mentre l'accesso carraio che conduce all'autorimessa è al civico 54.

**Ubicazione** (cfr pag. 5): Comune di **Torri di Quartesolo**, via Gorizia , 52.

**Stato** (cfr pag. 7): sufficiente

**Lotti** (cfr pag. 36): no

**Dati Catastali attuali** (cfr pag.13): Comune di **Torri di Quartesolo**, Catasto dei Fabbricati:

Appartamento Fg. 11 mapp. 1739 sub. 27 cat - A/2, cl. 3, vani 6,5, sup. 91 m<sup>2</sup> rendita 402,84 €

Autorimessa Fg. 11 mapp. 1739 sub. 12 cat - C/6, cl. 3, cons. 22 m<sup>2</sup>, sup. 24 m<sup>2</sup> rendita 48,86 €

**Differenze rispetto al pignoramento** (cfr pag. 13): no

**Irregolarità/abusi** (cfr pag.23): si

**Valore di mercato più probabile** (cfr pag. a pagina 36): € 152.087,91.

**Valore di mercato più probabile in condizioni di vendita forzata** (cfr pag. 36): € **120.500,00**

**Vendibilità** (cfr pag. 36): buona

**Pubblicità** (cfr pag. 36): siti internet specializzati, quotidiani d'informazione locali/nazionali, forme di pubblicità commerciale

**Occupazione** (cfr pag.15): OCCUPATO

**Titolo di occupazione** (cfr pag. 18): CONTRATTO DI LOCAZIONE stipulato il 01/01/2021

**Oneri** (cfr pag. 35): € 6.844,40

**APE** (cfr pag.11): sì, classe energetica **E**



## **QUESITO**

Il giorno 22 novembre 2023 il sottoscritto ing. Pietro Paolo Lucente ha prestato il giuramento in forma telematica ricevendo il seguente quesito:

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

## **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI**

In assolvimento all'incarico ricevuto, dopo aver effettuato la verifica della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., il giorno 11 gennaio 2024, a seguito di comunicazione inoltrata alla società esecutata e ai legali dal Custode, è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

Durante il sopralluogo sono stati effettuati i rilievi ed il controllo della conformità edilizia e catastale degli immobili, nonché tutti i rilievi per la stesura dell'APE e del libretto di centrale. Nella circostanza sono stati effettuati i rilievi fotografici dell'interno dell'immobile.

Dopo aver eseguito i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza, l'Ufficio Tecnico del Comune di Torri di Quartesolo, lo scrivente espone i risultati delle indagini svolte e dei rilievi effettuati.

## **CAPITOLO 1 - DESCRIZIONE IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA**

### **Diritto**

Intera proprietà di una unità immobiliare a destinazione residenziale al piano secondo in palazzina di tre livelli fuori terra con locali accessori al piano terzo sottotetto e annessa autorimessa e piccola cantina al piano interrato, per la quota di 100% intestata a

con quota

proporzionale delle parti comuni.

## **Bene e ubicazione**

Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale al piano secondo e terzo in palazzina di tre livelli fuori terra nella prima periferia del Comune di Torri di Quartesolo in via Gorizia, 52.

Si riportano nel seguito alcune immagini da satellite (generale e particolare) della zona in esame con l'indicazione dei beni in esame (fonte [www.google.it/maps/](http://www.google.it/maps/))



**Figura 1. Foto aerea immobile.**



Figura 2. Foto aerea immobile (ingrandimento).

## Descrizione generale sintetica

Unità residenziale al piano secondo di un edificio condominiale di tre piani fuori terra, con locali accessori al piano terzo sottotetto e quota proporzionale di proprietà degli spazi comuni (vano scala, spazio di manovra autorimessa).

Il complesso immobiliare è situato in via Gorizia, 52, posizione periferica del Comune di Torri di Quartesolo. La superficie lorda (SEL) complessiva dell'unità immobiliare misura circa mq. 97,00, la stessa si compone di ingresso, piccolo w.c. con attacco per la lavatrice, zona giorno terrazzata a Sud con cucina separata, due camere da letto e bagno; seconda loggia esposta a Ovest. Scala chiocciola nella zona giorno si sale ai locali accessori del sottotetto.

Al piano sotto strada, raggiungibili dal vano scala condominiale e da rampa carraia con accesso al civico 54 una autorimessa di circa mq. 24,00 e piccola cantina di circa mq. 3,00.

Lo stato di manutenzione e conservazione è sufficiente.

Si allegano nel seguito foto esterne dell'immobile



**Figura 3. Foto esterne immobile.**

L'unità oggetto di esecuzione è composta da due subalterni:

Appartamento Fg. 11 mapp. 1739 sub. 27;

Autorimessa Fg. 11 mapp. 1739 sub. 12;

## **Descrizione generale Unità ad uso abitazione SUB. 27**

Unità immobiliare a destinazione residenziale facente parte di un complesso condominiale nella periferia del comune di Torri di Quartesolo con tre livelli fuori terra composta da unità immobiliari a destinazione residenziale.

Direttamente dalla pubblica via, da un cancello pedonale in metallo con apertura comandata, si accede al vialetto d'accesso che, attraversando lo spazio scoperto condominiale conduce al portoncino di accesso al vano scala condominiale; dal pianerottolo di piano attraverso il portoncino blindato dell'interno 12, si entra nella zona ingresso dell'appartamento che distribuisce a sinistra ad un w.c. dotato di lavandino, tazza e attacco per lavatrice; proseguendo oltre la zona ingresso si accede alla zona giorno dell'appartamento composta soggiorno-pranzo con accesso alla terrazza esposta ad Sud e cucina separata.

Alla destra del soggiorno si trova la porta di collegamento con il disimpegno distributivo della zona notte, e da questi alle due camere da letto ed al bagno. Il bagno è dotato di tutti i sanitari e con vasca, delle due camere da letto, la più grande ha dimensioni sufficienti per poter ospitare un letto doppio ed è commercializzabile come matrimoniale, la seconda di buone dimensioni ma non sufficienti per un secondo letto è collegata alla seconda loggia dell'appartamento con esposizione a Ovest e si cui vi trova alloggio la centrale termica.

Affianco alla porta di accesso dell'unità, si trova una stretta scala a chiocciola che conduce al piano sottotetto e si apre su un'area accessoria all'appartamento, attualmente sono presenti due vani di cui uno adibito a bagno e dotato di tutti i sanitari e vasca; entrambi ricevono luce naturale da finestre posizionate sulla falda di copertura. È stata inoltre aperta una portafinestra che consente l'accesso ad una terrazza con esposizione ad Ovest. Si precisa che questi locali risultano essere in difformità rispetto al progetto concessionato (per maggiori dettagli vedere il successivo paragrafo sulle difformità edilizie e catastali).

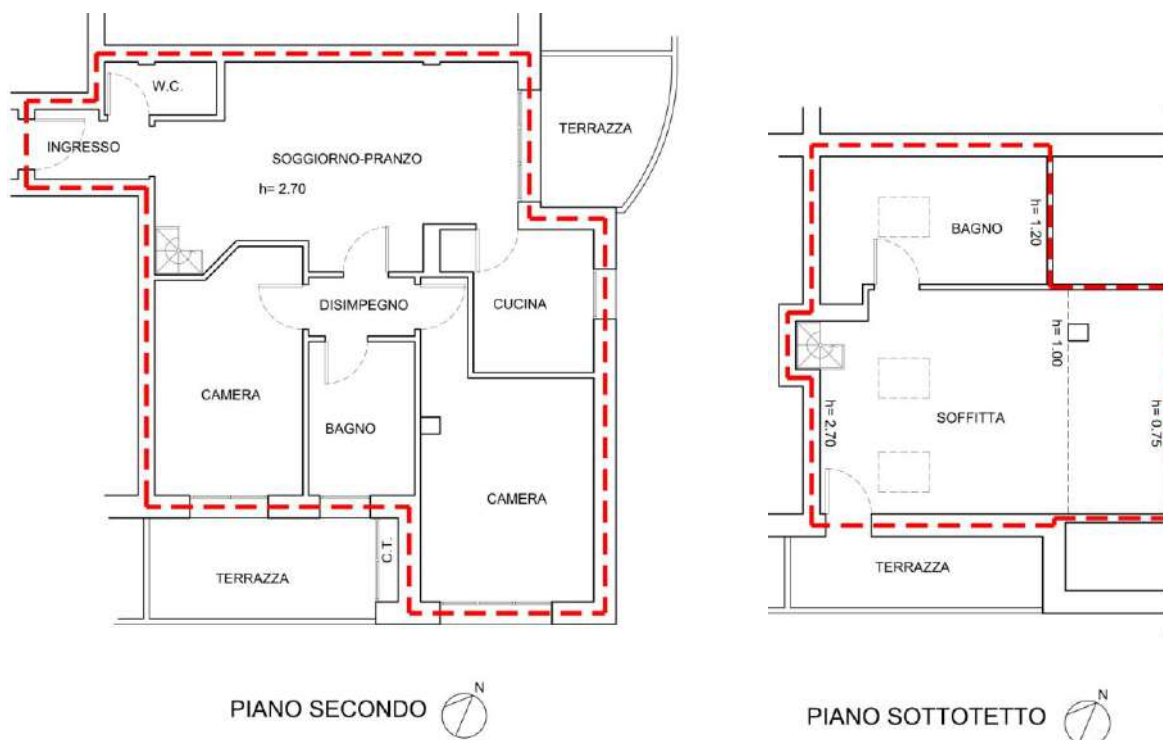
Sulla terrazza di circa mq. 7,50 trova alloggiamento la centrale termica.

Il subject ha le seguenti le caratteristiche dimensionali:

- altezza media interna h 2,70 ml;
- superficie netta di calpestio 63,50 mq;



Si riporta di seguito lo schema planimetrico dell'appartamento con soffitta.



**Figura 4. Schema planimetrico appartamento con soffitta**

L'appartamento in oggetto è disposto su un livello con locali accessori al piano superiore, con affaccio a Sud e ad Ovest.

I serramenti esterni sono in legno tenero con vetrocamera con chiusure oscuranti tapparelle in plastica, le porte interne sono in legno tamburato.

La pavimentazione è di due tipologie, piastrelle in ceramica di tonalità chiara nella zona giorno e nel bagno mentre le camere ed il disimpegno della zona notte, sono pavimentati con listelli in legno a tinta scura. Il bagno è rivestito sino ad un'altezza di circa 2,40 ml, in piastrelle di ceramica a tinta chiara.

Le pareti interne sono in laterizio intonacato a fino e tinteggiato con colori all'acqua.

Il riscaldamento è autonomo con caldaia pensile in centrale termica e termosifoni tubolari posti sottofinestra.

Tutti gli impianti sono sottotraccia, non è quindi possibile definire il loro stato di manutenzione.

Si riportano nel seguito alcune foto interne dell'immobile.



Figura 5. Foto interne appartamento.  
(vedasi in allegato relazione fotografica dettagliata)

## Impianti

Impianto di riscaldamento a termosifoni sottofinestra. La conformità dell'impianto alla regola dell'arte non è accertabile, non essendo stata reperita in sede di sopralluogo la dichiarazione rilasciata dall'installatore.

È presente anche l'impianto di raffrescamento con macchina esterna e diffusore nella zona giorno.

L'impianto elettrico sottotraccia alimentato a 220 volt con dotazione normale per le unità residenziali. La conformità dell'impianto alla regola dell'arte non è accertabile, non essendo stata reperita in sede di sopralluogo la dichiarazione rilasciata dall'installatore.

Si ritiene debba essere svolta una verifica di rispondenza degli impianti rispetto alla vigente normativa.

### **Necessità di interventi manutentivi urgenti**

Non si rileva alcuna manutenzione straordinaria urgente da effettuare.

### **Certificazione energetica**

E' stato redatto, in data 24/03/2021, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dal quale si evince la classe energetica **E** dell'immobile.

### **Descrizione generale Unità ad uso autorimessa SUB. 12**

Unità accessoria posta al piano sottostrada, composto prevalentemente dai box per il parcheggio dei veicoli.

Direttamente dalla pubblica via Gorizia da cancello carraio a doppia anta con apertura automatizzata al civico 54, da rampa carraia si arriva allo spazio di manovra coperto della zona garage; il box di pertinenza, si trova in zona centrale al piano autorimesse, confinante con il vano scala condominiale e per accedervi si deve aprire un portone basculante metallico con doppia apertura manuale.

L'autorimessa si trova all'incrocio dello spazio di manovra ed è accessibile, oltre che dalla rampa carraia esterna anche dal vano scala condominiale e si presenta come un vano di forma rettangolare sebbene di buona metratura, le dimensioni sono sufficienti ad ospitare una sola vettura, dotato di punto luce.

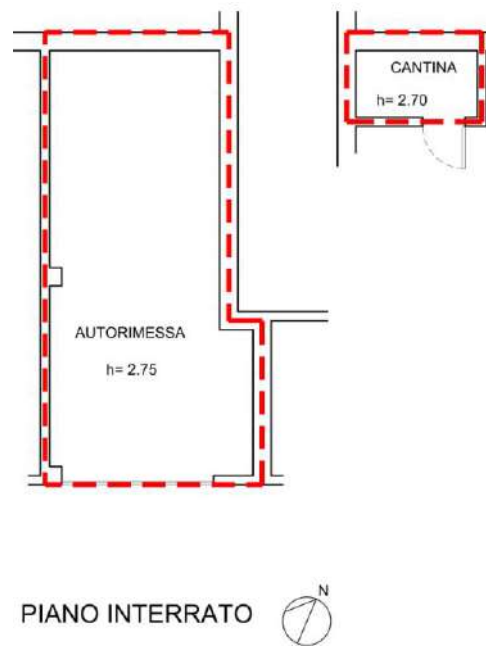
- altezza media interna h 2,75 ml;
- superficie netta di calpestio 21,00 mq;

L'autorimessa in oggetto è disposta al livello sottostrada, posizionato in zona centrale dell'edificio.

La pavimentazione è in cemento liscio e le pareti in parte in calcestruzzo ed in parte in blocchi di cemento, il tutto lasciato a vista.

Sempre al piano interrato, in proprietà dell'unità immobiliare, alla destra del vano scala condominiale, si trova un piccolo locale cantina di circa mq 3 di consistenza superficiale, le finiture del vano sono le medesime delle autorimesse con pavimentazione in cemento liscio e pareti non intonacate in parte in cls ed in parte in blocchi di cemento.

Si riporta di seguito lo schema planimetrico dell'autorimessa e della cantina.



**Figura 6. Schema planimetrico autorimessa e cantina**

Gli impianti sono sottotraccia, non è quindi possibile definire il loro stato di manutenzione.

Si riportano nel seguito alcune foto interne dell'immobile.



**Figura 7. Foto autorimessa e cantina.**  
(vedasi in allegato relazione fotografica dettagliata)

## **CAPITOLO 2 – IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI BENI E DESCRIZIONE CATASTALE**

### **Diritto**

Intera proprietà di una unità immobiliare piano secondo con locali accessori al piano terzo sottotetto e autorimessa singola con cantina al piano interrato in palazzina condominiale di tre piani fuori terra.

Quota di 100% dell'immobile intestato a


### **Descrizione e storia catastale**

**Dati catastali attuali:** Comune di **Torri di Quartesolo**, Catasto dei Fabbricati:

Appartamento Fg. 11 mapp. 1739 sub. 27 cat - A/2, cl. 3, vani 6,5, sup. 91 m<sup>2</sup> rendita 402,84 €

Autorimessa Fg. 11 mapp. 1739 sub. 12 cat - C/6, cl. 3, cons. 22 m<sup>2</sup>, sup. 24 m<sup>2</sup> rendita 48,86 €

il tutto intestato a:

 **ASTAlegale.net**  
proprietaria per la quota di 100%.

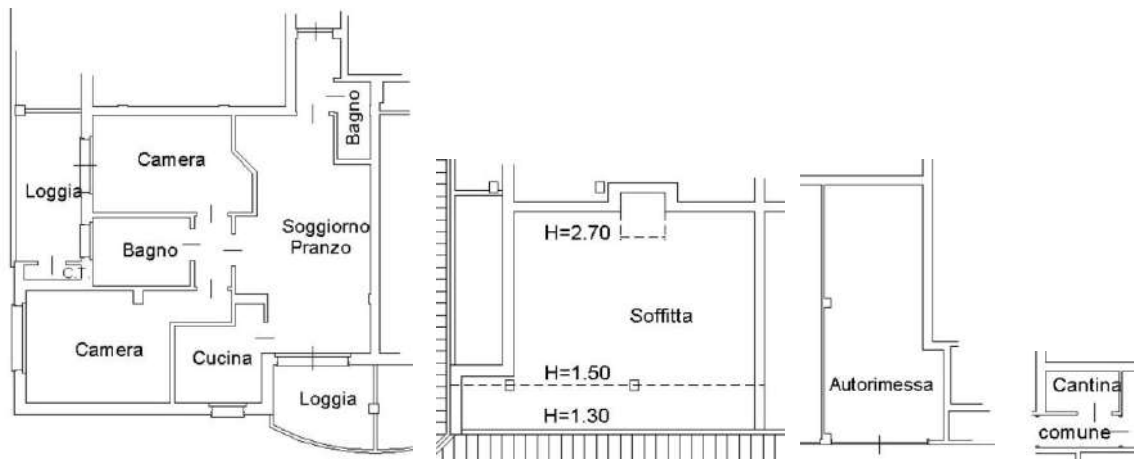
### **Confini**

Per l'appartamento, N.E.S.O. muro perimetrale, a.u.i sub. 26-28, vano scala condominiale sub. 2.  
Per l'autorimessa N.E.S.O. area di manovra sub. 1, muro perimetrale contro terra, a.u.i sub. 11, vano scala condominiale sub. 2. Per la cantina N.E.S.O. muro perimetrale contro terra, a.u.i sub. 24, vano scala condominiale sub. 2 e corridoio comune sub. 3

### **Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento**

I dati del pignoramento sono indicati in modo corretto.

## Planimetrie catastali



**Figura 8. Estratto planimetria catastale appartamento cantina e autorimessa.**

## Estratto di mappa catastale



**Figura 9. Estratto mappa catastale.**

**Stato di possesso**

L'unità immobiliare attualmente risulta occupata dal sig. \_\_\_\_\_ in forza di contratto di locazione stipulato in data 01/01/2021 e registrato a SALA CONSILINA (SA) in data 29/03/2021 al n. 358 mod. 3T; il canone di locazione annuo corrisposto è pari a € 6.840,00.

Da fonte del borsino immobiliare per abitazioni stabili di fascia media il valore medio esigibile è pari a 3,99 €/m<sup>2</sup>, pertanto il canone annuo esigibile è pari a :

$3,99 \text{ €/m}^2 \times 108,63 \text{ m}^2 \times 12 = 5.201,20 \text{ €}$ .

**Tabella superfici con rapporti mercantili e calcolo superficie commerciale****Corpo A**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff	Valore equivalente
appartamento piano secondo	Sup. reale lorda	73,20	1,00	73,20
loggia	Sup. reale lorda	13,00	0,30	3,90
cantina	Sup. reale lorda	3,30	0,25	0,83
soffitta	Sup. reale lorda	37,40	0,50	18,70
	Sup. reale lorda	126,90		96,63

**Corpo B**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff	Valore equivalente
autorimessa	Sup. reale lorda	24,00	0,50	12,00
	Sup. reale lorda	24,00		12,00

**CAPITOLO 3 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI****Vincoli e oneri giuridici**

Usufrutto, uso, abitazione: no, si tratta bene in piena proprietà

Servitù: nessuna

Convenzioni edilizio-urbanistico: no

Vincoli storico-artistici: no

Contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria: no

Prelazione agraria: no

Altri vincoli o oneri: no

### **Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli**

- **Iscrizione** contro \_\_\_\_\_, Registro Particolare 2466 Registro Generale 11453 del 11/05/2004, concessione a garanzia di mutuo fondiario a firma del notaio Rizzi Giovanni, del 06/05/2004 nn. 96078 rep./13915 racc. a favore di \_\_\_\_\_ La banca concedeva un mutuo sugli immobili colpiti da ipoteca individuati nel comune di **Torri di Quartesolo, Fg. 11 mapp. 1739 sub 12-27.**
- **Iscrizione** contro \_\_\_\_\_ Registro Particolare 2540 Registro Generale 18307 del 04/08/2023, Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo a firma del Tribunale di Vicenza, del 02/01/2023 n. 29/2023 rep. a favore di \_\_\_\_\_ Immobili colpiti da ipoteca individuati nel comune di **Torri di Quartesolo, Fg. 11 mapp. 1739 sub 12-27.**
- **trascrizione** contro, Tribunale Civile e Penale, Atto Esecutivo o Cautelare, Verbale di pignoramento immobili, Registro Particolare 16418 Registro Generale 22560 del 12/10/2023, nascente da Atto Giudiziario n. 4645 del 19/09/2023 a firma Tribunale di Vicenza (VI) a favore di \_\_\_\_\_ e contro \_\_\_\_\_ immobili colpiti da pignoramento individuati nel comune di **Torri di Quartesolo, Fg. 11 mapp. 1739 sub 12-27.**

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

Saranno a carico della procedura la cancellazione dei seguenti vincoli ed oneri giuridici:

- **Iscrizione** contro \_\_\_\_\_ Registro Particolare 2466 Registro Generale 11453 del 11/05/2004, concessione a garanzia di mutuo fondiario a firma del notaio Rizzi Giovanni, del 06/05/2004 nn. 96078 rep./13915 racc. a favore di \_\_\_\_\_ La banca concedeva un mutuo



sugli immobili colpiti da ipoteca individuati nel comune di **Torri di Quartesolo, Fg. 11 mapp. 1739 sub 12-27.**

- **Iscrizione** contro Registro Particolare 2540 Registro Generale 18307 del 04/08/2023, Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo a firma del Tribunale di Vicenza, del 02/01/2023 n. 29/2023 rep. a favore Immobili colpiti da ipoteca individuati nel comune di **Torri di Quartesolo, Fg. 11 mapp. 1739 sub 12-27.**
- **trascrizione** contro, Tribunale Civile e Penale, Atto Esecutivo o Cautelare, Verbale di pignoramento immobili, Registro Particolare 16418 Registro Generale 22560 del 12/10/2023, nascente da Atto Giudiziario n. 4645 del 19/09/2023 a firma Tribunale di Vicenza (VI) a favore di e contro immobili colpiti da pignoramento individuati nel comune di **Torri di Quartesolo, Fg. 11 mapp. 1739 sub 12-27.**

#### **Vincoli e oneri giuridici che rimarranno a carico dell'acquirente**

- **nessuno**

#### **Oneri Condominiali**

Il complesso immobiliare è costituito a condominio "CONDOMINIO PATRIZIA", da quanto comunicato dall'attuale amministratore le spese medie annue a carico dell'unità immobiliare sono pari a circa € 950,00; nell'ultima assemblea condominiale è stato deliberato ma non ancora eseguito il rifacimento del vialetto esterno di accesso al vano scala.

Gli le spese insolute degli ultimi due bilanci di gestione condominiale a carico del bene ammontano ad € 1.812,86.

#### **Suolo demaniale**

L'immobile non ricade su suolo demaniale.

#### **Vincoli e oneri di altro tipo** (usi civici, livelli, ecc.)

Nessuno.

## **CAPITOLO 4 – RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA E STORIA CATASTALE**

### **Atti di provenienza**

Titolo di acquisto del debitore: Compravendita

- all'esecutato la piena proprietà, é pervenuta in data 06/05/2004 in forza di atto di compravendita a firma notaio Giovanni Rizzi 96075 rep, trascritto in data 11/05/2004 n. 7533 di formalità dalla
- specificando che il mapp. Originario su cui sorge ora l'immobile era contraddistinto dal n. 1606 ed era stato originato dall'accorpamento con successiva soppressione dei mapp.li 1606 – 1612 (ex164) – 1614 (ex 164) – 1622 (ex 540), in data 30/04/2003 che ha poi successivamente realizzato l'opera, i beni sono pervenuti con le seguenti modalità.
- Il mapp. 1606 è divenuto di proprietà della in data 30/04/2003 in forza di atto di permuta a firma notaio Ottaviano Giarolo 197091 rep, trascritto in data 15/05/2003 n. 8418 di formalità;
- - il mapp. 164 è divenuto di proprietà della in parte in data 25/07/2001 in forza di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso a firma notaio Ottaviano Giarolo 178193 rep, trascritto in data 08/08/2001 n. 13001 di formalità, in parte in data 08/06/2001 in forza di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso a firma notaio Ottaviano Giarolo 9857 rep, trascritto in data 21/06/2001 n. 9857 di formalità;
- - il mapp. 540 è divenuto di proprietà della in parte in data 25/07/2001 in forza di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso a firma notaio Ottaviano Giarolo 178193 rep, trascritto in data 08/08/2001 n. 13000 di formalità, in parte in data 08/06/2001 in forza di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso a firma notaio Ottaviano Giarolo 9857 rep, trascritto in data 21/06/2001 n. 9857 di formalità, in parte in data 13/11/2000 in forza di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso a firma notaio Ottaviano Giarolo 170131 rep, trascritto in data 05/12/2000 n. 18283 di formalità.

## **Storia catastale**

### Dati catastali attuali

Comune di **Torri di Quartesolo**, Catasto dei Fabbricati:

Appartamento Fg. 11 mapp. 1739 sub. 27 cat - A/2, cl. 3, vani 6,5, sup. 91 m<sup>2</sup> rendita 402,84 €

Autorimessa Fg. 11 mapp. 1739 sub. 12 cat - C/6, cl. 3, cons. 22 m<sup>2</sup>, sup. 24 m<sup>2</sup> rendita 48,86 €

il tutto intestato a: proprietaria per la quota di 100% dei  
sub. 12-27 ed in quota proporzionale per le parti comuni.

### Variazioni storiche

Dalla data della sua realizzazione l'immobile non ha sostanzialmente cambiato identificativo catastale.

## **CAPITOLO 5 – REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE**

### **Inquadramento urbanistico**

Dal punto di vista urbanistico, come si evince dall'estratto del Piano degli Interventi, la particella n.ro 1739 risulta sita in ZTO B/3 "RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO". Per maggior dettaglio si allega nel seguito un estratto PI vigente del Comune di Torri di Quartesolo, con l'indicazione del fabbricato in esame.

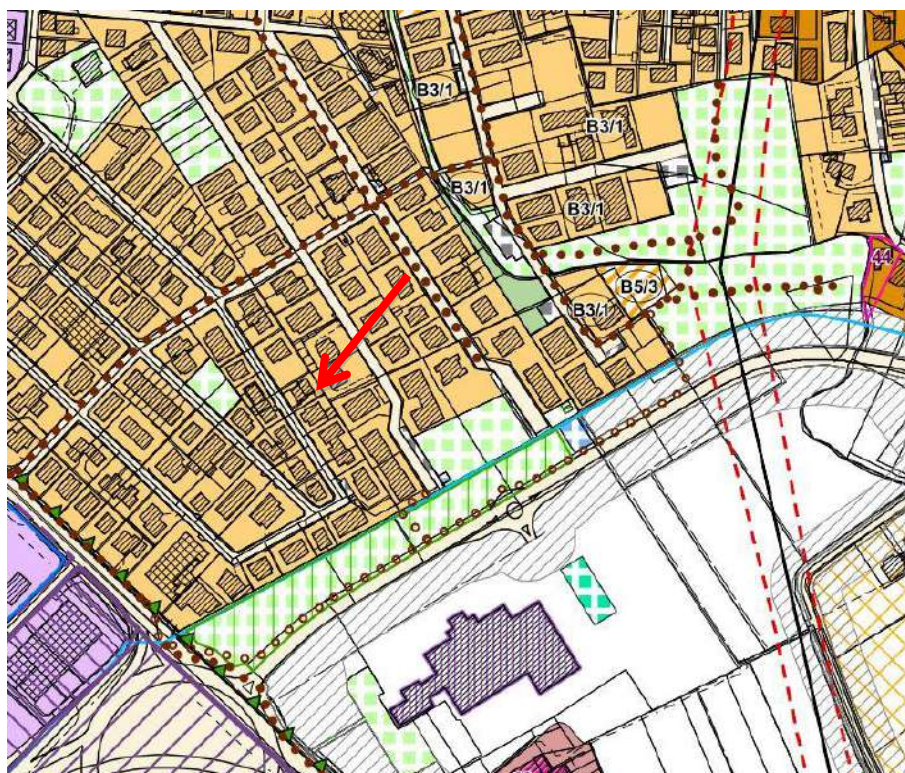


Figura 10. Estratto Zonizzazione PI del comune di Torri di Quartesolo.

#### Zonizzazione

	A1 centro storico e complessi monumentali	art. 21 - 3.a
	A2 ville e complessi ambientali	art. 21 - 3.b
	A3 archeologia industriale	art. 21 - 3.c
	B1 residenziale di completamento	art. 24
	B2 residenziale di completamento	art. 24
	B3 residenziale di completamento	art. 24

Figura 11. Estratto Legenda Zonizzazione PI del comune di Torri di Quartesolo.

## Articolo 24. ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO B

1. Comprendono le parti del territorio come definite dall'art. 2 del D.M. 2 aprile 68 n 1444.
2. Destinazioni d'uso: vedi l'Articolo 20 delle presenti norme.
3. Il PI si attua mediante IED, fatta salva specifica diversa indicazione.

Le zone residenziali di completamento sono classificate in sottozone, con riferimento alle caratteristiche del tessuto urbanistico: B1, B2, B3, B4, B5.

## PARAMETRI URBANISTICI

ZONA	IF <sup>7</sup> mc/mq	H <sup>8</sup> m	DS <sup>9</sup> m	DC <sup>10</sup> m	DF <sup>11</sup> m	NOTE
B1	2,00	9,8	art9 DM2/04/68	h/2 minimo 5	art9 DM2/04/68 minimo 10	
B2	3,00	12,8	art9 DM2/04/68	h/2 minimo 5	art9 DM2/04/68 minimo 10	
B3	4,00	12,8	art9 DM2/04/68	h/2 minimo 5	art9 DM2/04/68 minimo 10	
B4	Volum e esistente fino al massimo di 5mc/mq	12,60/ 14,20 <u>Vedi</u> Artico lo 25	art9 DM2/04/68	h/2 minimo 5	art9 DM2/04/68 minimo 10	il PI si attua mediante IED o mediante obbligatorio strumento urbanistico attuativo (Pdr di iniziativa pubblica o privata) ove indicato in grafia di PI
B5/1	4,5mc/mq	13	art9 DM2/04/68	h/2 minimo 5	art9 DM2/04/68 minimo 10	
B5/2	5,4mc/mq	13	art9 DM2/04/68	h/2 minimo 5	art9 DM2/04/68 minimo 10	
B5/3	4 mc/mq	<del>13</del> <del>10</del> <u>12</u>	art9 DM2/04/68	h/2 minimo 5	art9 DM2/04/68 minimo <del>10</del> <sup>13</sup>	Il PI si attua mediante ERP

4. Nelle zone B2 e B3 (ad esclusione della zona B3/1) gli interventi edilizi diretti che comportino la realizzazione di più di due unità immobiliari, comprese le case a schiera, sono ammessi a condizione che, oltre ai parcheggi privati dovuti per legge, siano previsti parcheggi e verde ad uso pubblico nella misura prevista per i PUA, con un minimo di almeno due posti auto (ml. 2,50x ml.5,00).

I posti auto (parcheggi) succitati dovranno essere realizzati a livello strada e/o marciapiede.

Le aree da cedere a parcheggio e verde pubblico non saranno scomutate dalla superficie del lotto ai fini edificabili e non costituiranno confine per il nuovo fabbricato.

Fermo restando l'obbligo di assicurare almeno la superficie minima ad uso pubblico per due posti auto, la Giunta Comunale, su proposta del responsabile del servizio, potrà decidere di monetizzare il verde pubblico che non raggiunga consistenze tali da risultare concretamente fruibile dalla collettività.

Prima della presentazione della richiesta di permesso di costruire il richiedente dovrà concordare con il responsabile del servizio l'individuazione e le superfici da cedere o vincolare a verde e parcheggio e prima del certificato di agibilità il richiedente dovrà procedere, a sue spese, alla redazione del frazionamento delle suddette aree e alla cessione delle stesse all'Amministrazione.

Le superfici a verde e parcheggio sopra indicate non possono essere portate a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

I singoli alloggi previsti dagli interventi di cui ai punti precedenti, non potranno avere comunque una superficie utile minima inferiore a metri quadrati 42, calcolata secondo quanto previsto dal D.M. 10 maggio 1977.

Per tutti gli interventi sopra indicati dovrà, comunque, essere acquisito il nulla osta dei gestori dei servizi a rete (acqua, fognatura e gas).

5. Per le zone B3/1 valgono le seguenti prescrizioni:

- Sono fatti salvi i parametri urbanistici propri delle zone B3 riportati in tabella al punto 3 del presente articolo.

Le recinzioni prospettanti su fronte strada e sulle corti urbane dovranno essere costruite secondo le modalità, misure e materiali previste nelle tavole grafiche dell'ALLEGATO C Particolari di recinzione, accesso pedonale e tipologie di accessi carrai per la zona B3/1 che riprende la Tavola 20 del Piano di Lottizzazione "Via Camisana". Per le recinzioni prospettanti o delimitanti spazi privati sono ammesse o gli stessi tipi previsti al punto precedente o rete metallica con stanti metallici sono ad un'altezza di m 1,50.

Gli accessi carrai alle rampe comuni dovranno contemplare uno spazio di sosta in piano, misurato al lordo della pista ciclo-pedonale e dei percorsi pedonali, ove presenti, di almeno m 4,50 dal ciglio della carreggiata o della corte urbana. I cancelli delimitanti la proprietà in corrispondenza delle rampe comuni dovranno essere arretrati di almeno m 4,50 dal ciglio della carreggiata o della corte urbana, misurati al lordo della posta ciclo-pedonale e dei percorsi pedonali, ove presenti. I cancelli potranno essere posti sul ciglio della carreggiata o della corte urbana solo se dotati di dispositivo automatico con comando a distanza come indicato nelle tavole grafiche dell'ALLEGATO C Particolari di recinzione, accesso pedonale e tipologie di accessi carrai per la zona B3/1 che riprende la Tavola 20 del Piano di Lottizzazione "Via Camisana".

6. Sulle aree definite (o che saranno definite) di particolare rischio idraulico, in sede di trasformazione edilizia ed urbanistica, si dovranno prevedere interventi di mitigazione del rischio stesso, sulla base della sua gravità cui sono o saranno assoggettate, in relazione a quanto disposto dalla DGRV 3637/2002 pubblicata sul BUR 18.02.03.

### **Titoli abilitativi edilizi**

L'edificio è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- ✓ Concessione Edilizia n. 8733 del 01/08/2002 Prot. n. 469 Pratica edilizia n. 3459, rilasciata dal Funzionario responsabile del Settore per la costruzione di un fabbricato residenziale: unità minima di intervento n. 7;
- ✓ Concessione Edilizia n. 8892 del 01/07/2003 Prot. n. 2828 Pratica edilizia n. 3459, rilasciata dal Funzionario responsabile del Settore per la Variante fabbricato ad uso residenziale;
- ✓ D.I.A. n. 1215 Prot. n. 15401 del 24/09/2003 per la variante al PdC n. 8892;
- ✓ D.I.A. n. 1219 Prot. n. 16266 del 07/10/2003 per la realizzazione di recinzione e cancello carraio e pedonale;
- ✓ Comunicazione di fine lavori in data 11/02/2004
- ✓ Permesso di Agibilità n. 8733 rilasciato dal Settore Edilizia privata e Urbanistica di Torri di Quartesolo il 17/03/2004;

### **Verifica conformità edilizia**

La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'ufficio tecnico dell'Amministrazione Comunale e non comprende.

- la verifica dei confini con relativa posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima;
- il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree, sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione;
- nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari;

- verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né il rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche;
- analisi o verifiche del suolo e/o sottosuolo, né indagini del tipo ambientale.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.

### **Difformità edilizio-urbanistiche**

Dal confronto tra lo stato autorizzato e quanto rilevato in loco si sono riscontrate una serie di difformità alla soffitta del piano sottotetto che necessitano di essere regolarizzate.

Da progetto approvato, la soffitta doveva essere raggiungibile mediante scala retrattile e quindi non collegata in modo permanente con la sottostante zona residenziale, inoltre il locale doveva essere unico a destinato a vano accessorio, quindi con dotazione minima dell'impianto elettrico e privo di riscaldamento. Lo stato dei luoghi presenta una divisione del piano in due vani, di cui uno adibito a servizio igienico, dotato di arredi sanitari e di piatto doccia; in entrambe le stanze è presente sia l'impianto elettrico con dotazioni standard che l'impianto di riscaldamento, le finiture al civile rendono gli ambienti completamente abitabili e adatti per la permanenza stabile delle persone.

### **Difformità catastali**

Dal confronto tra quanto indicato nelle planimetrie catastali dell'unità immobiliare pignorata e quanto rilevato in loco si sono riscontrate difformità nella suddivisione interna degli spazi della soffitta del piano sottotetto e nella disposizione delle finestre sulla falda di copertura.

### **Regolarizzazione edilizio-urbanistica e relativi costi**

Da un punto di vista amministrativo, lo stato dei luoghi presenta delle difformità che sono parzialmente sanabili, in quanto alcune delle modifiche apportate in variante al progetto autorizzato non rispettano i minimi richiesti dalla normativa vigente; in particolare l'altezza media del piano sottotetto non è sufficiente per la realizzazione di locali abitabili. Da un incontro avuto con il tecnico dell'UTC di Torri di Quartesolo è emerso quanto segue:



- è possibile procedere ad una regolarizzazione della scala (anche se non rispetta la normativa per il superamento della barriere architettoniche) e delle partizioni interne senza comunque cambiare la destinazione d'uso che rimarrà soffitta, nel caso in cui le modifiche siano state fatte dopo l'entrata in vigore del P.I: del 2014;
- non è possibile la regolarizzazione amministrativa delle difformità riscontrate ma solo il ripristino dei luoghi se le opere sono state eseguite prima dell'entrata in vigore del P.I: del 2014.

Sulla base di quanto sopra riportato, visto lo stato dei luoghi, lo scrivente ritiene che le modifiche siano state fatte in sede di realizzazione dell'opera (agibilità del 2004), in quanto non si sono notate differenze che possano far pensare a dei lavori successivi alla data della conclusione dei lavori; pertanto la regolarizzazione dovrà consistere nel ripristino dei luoghi che verterà su:

- sostituzione della scala di accesso al sottotetto con una retrattile,
- demolizione dei sanitari e del rivestimento a parete del bagno;
- demolizione del tramezzo divisorio,
- chiusura del foro portafinestra di accesso alla terrazza del piano sottotetto e conseguente spostamento della macchina esterna per il raffrescamento estivo.

A conclusione dei lavori di ripristino si dovrà procedere ad un aggiornamento catastale per regolarizzare la disposizione e le dimensioni delle finestre sul tetto.

## **CAPITOLO 6 – VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI**

### **Lotti**

Non si ritiene utile la divisione in lotti del bene oggetto di stima.

### **Metodo di valutazione**

Per la definizione del valore di mercato dei beni pignorati è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach).

Il valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS – Ottava Edizione 2007) 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”.*

Il metodo M.C.A. permette di determinare 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 recenti 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.

La “superficie commerciale” degli immobili viene valutata come somma dei prodotti tra le superfici principali dei locali ed i rispettivi rapporti complementari, in ragione delle loro destinazioni d’uso e caratteristiche intrinseche.

Il criterio scelto per la misurazione della superficie principale è la superficie esterna lorda (SEL), definita dal “Codice delle valutazioni immobiliari”, III Edizione di Tecnoborsa: “l’area di un edificio delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento”.

La SEL include:

- Lo spessore dei muri perimetrali liberi, ed un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni ecc.);
- eventuali cabine, centrali termiche, le sale impianti interni e contigui all’edificio.

La SEL non include:

- Le rampe di accesso esterne non coperte;
- I balconi, terrazzi e simili;
- Il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- Gli aggetti a solo scopo di arredamento architettonico;
- Le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

### **Stima del valore di mercato con il metodo IVS-MCA**

La ricerca immobiliare dei c.d. "comparabili" ai fini della stima dei beni in esame, ha prodotto tre unità immobiliari oggetto di compravendita.

Le unità immobiliari di comparazione sono localizzate nella zona in cui si trovano gli immobili (Comune di Torri di Quartesolo) o nelle vicinanze e sono da considerare appartenenti allo stesso segmento di mercato.





Indirizzo Immobile	<b>via Assisi, 15 - TORRI DI QUARTESOLO</b>				
Fonte dati	COMPRAVENDITA notaio Lisa Enza Gulino			data	27/11/23
Zona urbanistica	Residenziale	Categoria	A/2	Tipologia imm	Abitazione Civile
				costr/ristr	2007
Zona OMI	B1			Destinaz. uso	Residenziale
Descrizione sintetica	Unità immobiliare al piano secondo ed autorimessa singola a quota strada.				
	Bagni	2	Giardino privato		0
	Balconi/Portico	2	Box auto		1
	Ascensore	1	Piano		2
	Stato di conservazione	4	Riscaldamento		auto
	Qualità unità edilizia	4	Classe energetica		D

Calcolo della superficie commerciale				Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98	
Superfici equivalenti					
vani principali	balconi terrazze	area scoperta	vani a servizio posti auto		
100% 72,50	30% 10,00	10% 0,00			
vani accessori	15% 0,00	2% 0,00			
50% 0,00	10% 0,00		50%	17,50	
25% 0,00	5% 0,00				
Portici- Terrazze COMUNICANTI	10,00 mq				
Portici- Terrazze NON COMUNICANTI	0,00 mq				
<b>Superficie scoperto di pertinenza</b>	<b>0,00 mq</b>				
<b>Superficie commerciale</b>		<b>84,25</b>	<b>mq</b>		



Indirizzo Immobile	<b>via Udine, 22 -TORRI DI QUARTESOLO</b>		
Fonte dati	COMPRAVENDITA notaio Trentin Diego		data <b>24/7/23</b>
Zona urbanistica	<b>Residenziale</b>	Categoria <b>A/2</b>	Tipologia imm <b>Abitazione Civile</b> costr/ristr <b>1994</b>
Zona OMI	<b>B1</b>	Destinaz. uso <b>Residenziale</b>	
Descrizione sintetica	Appartamento al piano primo con autorimessa e cantina al piano sottostrada.		
Bagni	1	Giardino privato	0
Balconi/Portico	2	Box auto	1
Ascensore	1	Piano	1
Stato di conservazione	3	Riscaldamento	auto
Qualità unità edilizia	3	Classe energetica	F

Calcolo della superficie commerciale				Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98	
Superfici equivalenti					
vani principali	balconi terrazze	area scoperta	vani a servizio posti auto		
100% <b>62,00</b>	30% 24,00	10% 0,00			
vani accessori	15% 0,00	2% 0,00			
50% <b>0,00</b>	10% 0,00		50% <b>17,00</b>		
25% <b>12,00</b>	5% 0,00				
Portici- Terrazze COMUNICANTI	<b>24,00</b> mq				
Portici- Terrazze NON COMUNICANTI	<b>0,00</b> mq				
Superficie scoperto di pertinenza	<b>0,00</b> mq				
Superficie commerciale		<b>80,70</b>	mq		



Indirizzo Immobile	<b>via Gorizia, 52 -TORRI DI QUARTESOLO</b>			
Fonte dati	COMPRAVENDITA notaio Dal Maso Michele			data <b>4/10/23</b>
Zona urbanistica	<b>Residenziale</b>	Categoria <b>A/2</b>	Tipologia imm <b>Abitazione Civile</b>	costr/ristr <b>2004</b>
Zona OMI	<b>B1</b>		Destinaz. uso <b>Residenziale</b>	
Descrizione sintetica	abitazione al piano secondo con autorimessa alla quota strada			
Bagni	1	Giardino privato		0
Balconi/Portico	1	Box auto		1
Ascensore	1	Piano		1
Stato di conservazione	4	Riscaldamento		auto
Qualità unità edilizia	4	Classe energetica		<b>D</b>

Calcolo della superficie commerciale				Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98	
Superfici equivalenti					
vani principali	balconi terrazze	area scoperta	vani a servizio posti auto		
100% <b>46,50</b>	30% 4,50	10% 0,00			
vani accessori	15% 0,00	2% 0,00			
50% 0,00	10% 0,00		50%	<b>22,50</b>	
25% 0,00	5% 0,00				
Portici- Terrazze COMUNICANTI	<b>4,50</b> mq				
Portici- Terrazze NON COMUNICANTI	0,00 mq				
Superficie scoperto di pertinenza	<b>0,00</b> mq				
Superficie commerciale		<b>59,10</b>	<b>mq</b>		

### Valore di mercato

Ai fini estimativi si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in esame, dell'aspetto economico, della sua ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione.

Prendendo atto dell'oggettiva difficoltà a reperire dati certi e, presumibilmente, attendibili, derivati dalla compravendita di immobili simili o, quantomeno, analoghi per tipologia e posizione al bene

oggetto di valutazione, si è proceduto incrociando il maggior numero di dati reperibili e disponibili, provenienti anche da fonti diverse, per delineare una matrice che consentisse di individuare il più probabile valore di mercato, implementando il primario criterio della valutazione secondo i criteri dell'IVS.

- Il primo procedimento di stima adotta la metodologia della comparazione dei prezzi di mercato (MCA) utilizzando, come base dati, i prezzi reali di immobili compravenduti in ambiti territoriali analoghi (stessa zona omogenea di riferimento OMI) a quelli del bene oggetto di stima, pur con il beneficio che gli stessi siano viziati da possibili forme di addomesticamento del prezzo. La deviazione standard che se ne ricava dalla tabella di valutazione secondo i principi dell'IVS evidenzia la difficoltà di applicazione di tale metodo di stima in modo univoco, imponendo l'adozione di un secondo metodo di stima, complementare e di verifica.

Le caratteristiche prese in considerazione, in questo caso, sono la dimensione delle superfici equivalenti lorde (*SEL*) dei comparabili, il loro stato di conservazione, la tipologia distributiva, la classe energetica, in sintesi le caratteristiche intrinseche ed estrinseche reperibili e confrontabili con il bene oggetto di stima (*subject*)

caratteristica		immobile di	immobile di	immobile di	Subject
		confronto A	confronto B	confronto C	
prezzo	PRZ	€ 132.946,50	€ 97.969,80	€ 94.973,70	
data (mesi)	DAT	12	16	13	
Sup Principale	SUP	72,50	74,00	46,50	92,30
Sup Balconi e Terr.	BAL	10,00	24,00	4,50	6,53
Area Esterna	SUE	0,00	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	AUT	17,50	17,00	22,50	0,00
Servizi	SER	2	1	1	2
Stato Manutentivo	STM	2	2	2	2
Stato Man Edificio	STE	4	3	4	4
Piano	P	2	1	1	0
Ascensore	ASC	1	1	1	1
Classe Energetica	CE	D	F	D	E

PREZZI MARGINALI	prezzo	PRZ			
	data	DAT	110,79	81,64	79,14
	Sup Principale	SUP	1.214,00	1.214,00	1.214,00
	Sup Balconi e Terr.	BAL	364,20	364,20	364,20
	Area Esterna	SUE	121,40	121,40	121,40
	Autorimessa	AUT	607,00	607,00	607,00
	Servizi	SER	5.000,00	5.000,00	5.000,00
	Stato Manutentivo	STM	7.250,00	7.400,00	4.650,00
	Stato Man Edificio	STE	3.988,40	2.939,09	2.849,21
	Piano	P	664,73	489,85	474,87
	Ascensore	ASC	4.000,00	4.000,00	4.000,00
	Classe Energetica	CE	55,00	35,00	55,00
				40,00	

TABELLA DI VALUTAZIONE	prezzo	PRZ	132.946,50	97.969,80	94.973,70
	data	DAT	-1.329,47	-1.306,26	-1.028,88
	Sup Principale	SUP	24.037,20	22.216,20	55.601,20
	Sup Balconi e Terr.	BAL	-1.263,77	-6.362,57	739,33
	Area Esterna	SUE	0,00	0,00	0,00
	Autorimessa	AUT	-10.622,50	-10.319,00	-13.657,50
	Servizi	SER	0,00	5.000,00	5.000,00
	Stato Manutentivo	STM	0,00	0,00	0,00
	Stato Man Edificio	STE	0,00	2.939,09	0,00
	Piano	P	-1.329,47	-489,85	-474,87
	Ascensore	ASC	0,00	0,00	0,00
	Classe Energetica	CE	10.875,00	-3.700,00	6.975,00
		153.313,50	105.947,41	148.127,98	

da cui dalla media si ricava il Valore medio con metodo MCA  $V_{mMCA}$ :

Valore medio stimato MCA	€ 135.796,29
$V_{mMCA}$ €/MQ	1.440,67

- Il secondo procedimento di stima adotta la metodologia del confronto dei prezzi di mercato, così come rilevati dai 2 Osservatori nazionali: OMI Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate-Territorio; Borsino Immobiliare della CC.IAA. di Vicenza, entrambi aggiornati al più recente semestre di rilevamento.

Le caratteristiche peculiari dell'immobile che influiscono nella formazione del valore sono:

- le dimensioni (superficie equivalente lorda)
- l'altezza dei locali
- la distribuzione interna
- la posizione
- lo stato di conservazione e qualità della costruzione

Ad ogni caratteristica viene attribuito un coefficiente di adeguamento del prezzo medio



determinato su basi statistiche nazionali. Nel caso in oggetto, tenuto conto delle caratteristiche del bene, di seguito vengono riportati i coefficienti adottati per omogeneizzare il *subject* ai prezzi medi.

- la vetustà (eventuale, se riferita alla ristrutturazione più recente)

La tabella seguente riporta i prezzi rilevati dagli Osservatori:

TORRI DI QUARTESOLO						
Borsino Immobiliare						
nuovo o ristrutturato a ni da ristrutturare (senza i box singoli (5x3))						
	min	max	min	max	min	max
zona B1	1.475	1.850	500	900	10.000	20.000
resto territorio	1050	1250	350	700	10000	12.000
vetustà anni	1.202	1.492				
<b>18</b>						
O.M.I. Agenzia Entrate						
	stato cons.vo	valore mercato €/mq		valori locazioni €/mq x mese		
		min	max	min	max	
abitazioni Civili	normale	1.450	1.900	0	0	
abit. Civili	ottimo	1.200	1.600	0	0	
vetustà anni	normale	1.177	1.542	0	0	

Il valore del *subject* viene quindi determinato sulla base del prezzo medio rilevato dagli Osservatori moltiplicato per il coefficiente di adeguamento ed, eventualmente, il coefficiente correttivo che tiene conto della vetustà dell'immobile riferito alla più recente ristrutturazione generale.

Prezzo medio unitario Osservatori		=	€ 1.353,12
caratteristica		coeff. adeg.	
dimensioni	il <i>subject</i> ha dimensioni di superficie calpestabile, complessive e dei singoli locali, nella media per per un appartamento bicamera.	1,00	
distribuzione	ben distribuito e di facile arredabilità	1,00	
posizione	si trova in semicentrale periferica ben connesso alla viabilità primaria	1,00	
stato di conservazione	l'edificio risulta in uno stato di sufficiente manutenzione	1,00	
Coefficiente complessivo			1,00
		<i>coeff</i>	
Valore unitario del <i>subject</i> adeguato x coeff <b>caratter.</b>	1.353,12	1	<b>€/MQ 1.353,12</b>

Il valore complessivo dell'immobile, determinato con il metodo degli adeguamenti dei prezzi medi, risulta quindi dal valore unitario moltiplicato per la sua superficie commerciale, da cui:

valore /mq MCA	1.440,67
valore /mq OMI	1.353,12
valore medio	1.396,90
valore arrotondato	1.396,90

**A. unità piano secondo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
appartamento piano secondo	73,20	€ 1.396,90	€ 102.252,90
loggia	3,90	€ 1.396,90	€ 5.447,90
cantina	0,83	€ 1.396,90	€ 1.152,44
soffitta	18,70	€ 1.396,90	€ 26.121,98
	<b>96,63</b>		<b>€ 134.975,22</b>

- Valore corpo:

€ 134.975,22

- Valore complessivo diritto e quota:

1

€ 134.975,22

**B. autorimessa**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
autorimessa	12,00	€ 1.396,90	€ 16.762,77
	<b>12,00</b>		<b>€ 16.762,77</b>

- Valore corpo:

€ 16.762,77

- Valore accessori:

€ 0,00

- Valore complessivo intero:

€ 16.762,77

quota

1

- Valore complessivo diritto e quota:

€ 16.762,77

A seguito dell'analisi dei prezzi e l'applicazione del metodo di mercato IVS (vedi allegati) il più probabile valore di mercato si attesta a:

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	unità piano secondo	96,63	€ 134.975,22	€ 134.975,22
B	autorimessa	12,00	€ 16.762,77	€ 16.762,77
				<b>€ 151.737,99</b>

## Adeguamenti e correzioni della stima

Il valore 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 caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:

i.	costi per la regolarizzazione catastale:	€ 600,00
ii.	costi per la regolarizzazione edilizia:	€ 6.244,40
iii.	sanzione amministrativa per opere in difformità	€ 0,00
iv.	spese condominiali insolute	€ 1.812,86

(le correzioni della stima per lo stato d'uso e di manutenzione sono desumibili negli allegati analitici del metodo MCA).

Inoltre, considerato:

a. che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati;

b. 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;

c. le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare (elenco non esaustivo): le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata; nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rialutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione; nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara; etc,

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

**Calcolo del valore a base d'asta**

Sulla base di quanto sopra evidenziato, il valore di stima risulta pari a:

**Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del <b>15%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi:	€ 22.760,70
Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.844,40
Rimborso spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ 1.812,86
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
<b>Prezzo base d'asta del lotto</b>	
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 128.977,29
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	€ 120.320,03

VALORE del LOTTO arrotondato € 120.300,00

centoventimilatrecento,00

**Confronto con trasferimenti pregressi**

L'intero immobile, è stato acquistato congiuntamente con i beni di cui ai Lotti 2-3 il 06/05/2004 per una cifra complessiva di € 290.000,00.

**Giudizio di vendibilità**

Considerato il contesto urbano e lo stato di manutenzione, l'immobile ha buone possibilità di vendita.

**Forme di pubblicità**

La pubblicità dell'avviso di vendita potrà essere effettuata attraverso siti internet specializzati, quotidiani d'informazione locali/nazionali di maggiore diffusione, e con altre forme di pubblicità commerciale.

**Giudizio di comoda divisibilità**

L'immobile non è comodamente divisibile in quanto trattasi di appartamento in condominio.

## Fonti di informazione

Agenzie immobiliari, studi notarili, annunci immobiliari.

## **CAPITOLO 7 – RESIDENZA, STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO**

### Dati debitore esecutato

### Residenza debitore

#### ELENCO ALLEGATI

1. Comunicazione alle parti
2. Atti urbanistici
3. Visure catastali ed estratto di mappa
4. Planimetrie dell'immobile
5. Sovrapposizione foto satellitare con mappa catastale SOGEI
6. Certificazione Energetica Immobile
7. Atto di provenienza
8. Documentazione fotografica
9. Visura camerale
10. Spese condominiali
11. Stima economica

Vicenza, 11 marzo 2024

L'esperto

Ing. Lucente Pietro Paolo