

Comune di Noventa Vicentina (VI)

Via Caselle n. 56

09 Marzo 2024

R.G.E. 511/2022 R.G.

RAPPORTO DI VALUTAZIONE EPURATO DEI DATI SENSIBILI

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

SEZIONE: Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Imm. n. 511/2022 R.G.



G.E. Dott.ssa Rosato Maria Antonietta

[REDACTED]
(avv. Giuseppe F.M. La Scala – Milano e avv. Paola Strada – Vicenza)

contro

[REDACTED]
CUSTODE GIUDIZIARIO: IVG Vicenza

IL TECNICO: arch. Barbara Timpano P.zza Carli,2 ASIAGO (VI)
CF. TMPBBR56B50L840D – PI 00814090247
Tel. 0424.64118 fax 0424.64024 cell. 348.7304727
e.mail: barbara.timpano.arch@tiscali.it - pec: archbarbaratimpano@legalmail.it

SCHEDA SINTETICA ED INDICE**(avv. Giuseppe F.M. La Scala – Milano e avv. Paola Strada – Vicenza)****contro****Custode giudiziario: IVG Vicenza**

			Pag.
1	Diritto	Proprietà per la quota di 1/1 piena proprietà	18
2	Bene	A. – B. Complesso composto di unità immobiliare residenziale unifamiliare (sub 2) a 2 piani fuori terra, allineata ad edificio di altra proprietà nel lato sud/est, e di immobile ad 1 piano (sub 3) nel lato nord/ovest, adibito ad autorimessa, con struttura di tipo prefabbricato, con accesso unico da corte prospiciente Via Caselle insistente su un lotto di 157 mq. catastali. Piccola corte interna. Gli immobili sono stati edificati in parte ante '67 e fine anni '70 e sono stati oggetto di interventi edilizi negli anni successivi, di cui il più recente nell'anno 2006.	18
3	Ubicazione	Via Caselle n. 56 – Noventa Vicentina (VI)	18
4	Stato	Abitazione (sub 2) sufficiente Locale autorimessa (sub 3) insufficiente	25 26
5	Dati catastali attuali	<u>A. Comune di Noventa Vicentina (VI) N.C.E.U. Fg. 10 m.n. 66 sub 2</u> Via Caselle - P.T-1 - cat. A/2 – cl.3 – vani 7 – superficie catastale totale 135 mq. – superficie catastale totale escluse aree scoperte 133 mq.- rendita € 704,96 <u>B. Comune di Noventa Vicentina (VI) C.T. Fg. 10 m.n. 66 sub 3</u> Via Caselle – P.T. – cat. C/6 - cl. 1 – consistenza mq. 44 - superficie catastale mq. 44 – rendita € 63,63	29
6	Differenze rispetto al pignoramento	Beni catastali colpiti dal pignoramento: Comune di Noventa Vicentina (VI) N.C.E.U. Fg. 10 m.n. 66 sub 2 e sub 3	18
7	Situazione urbanistico/edilizia	Realizzazione parziale solo nel sub 2 dei lavori di cui P.C. del 2006 – Assenza di fine lavori ed agibilità	32
8	Valore di stima	€ 101.953,54 arrotondato a € 102.000,00	54
9	Valore d'asta	€ 83.555,00 arrotondato a € 83.600,00	57
10	Valore mutuo	Capitale € 60.000,00 – Totale € 120.000,00 – Durata anni 15	35
11	Vendibilità	Buona	57
12	Pubblicità	Portali telematici – aste giudiziali – siti – quotidiani	57
13	Occupazione	Al momento del sopralluogo le unità edilizie risultano essere disabilitate	35
14	Titolo di occupazione	Proprietà	35
15	Oneri condominiali	Nessuno	37
16	APE	Classe energetica F - EP gI,nren 181,93 kWh/mq. anno – codice identificativo 30373/2024 valido fino al 06.03.2034 – Chiave daf1e15207	29
17	Problematiche	Sono stati portati a termine i lavori previsti dal Permesso di Costruire del 2006, che riguardava l'intero compendio, solo per la parte relativa al sub 2 (abitazione). Non è stato concluso il procedimento amministrativo. Sarà necessaria la presentazione di pratica SCIA in sanatoria per le opere realizzate in difformità al progetto approvato e successiva pratica SCIA di agibilità e aggiornamento n. 2 schede catastali. Costo complessivo stimato € 3.700,00 (Pratiche edilizie con diritti € 2.000,00 – Sanzioni € 1.000,00 – Aggiornamento n. 2 schede catastali € 700,00)	30

INDICE

- SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	pg. 17
- Cap. 1 - IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	pg. 18
- Cap. 2 – INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE	pg. 19
- Cap. 3 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	pg. 29
- Cap. 4 – PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA	pg. 29
- Cap. 5 – RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA E VARIAZIONI CATASTALI	pg. 30
- Cap. 6 – REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA	pg. 32
- Cap. 7 – STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	pg. 35
- Cap. 8 – VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	pg. 35
- Cap. 9 – VERIFICA SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE	pg. 37
- Cap. 10 – ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO	pg. 37
- Cap. 11 – SPESE DI GESTIONE DELL' IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	pg. 37
- Cap. 12 – VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	pg. 37
- Cap. 13 – VALUTAZIONE DELLA QUOTA	pg. 57
- Cap. 14 – ACQUISIZIONE DI CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E CCIAA - PRECISAZIONE REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO	pg. 57

ALLEGATI

- 1 – Visura storica immobile C.T. Fg. 10 m.n. 66 – m.n. 67 e m.n. 68
- 2 – Visura storica immobile N.C.E.U. Fg. 10 m.n. 66 sub 2 e sub 3
- 3 – Estratto di mappa 1:2000 Catasto Terreni
- 4 – Elaborato planimetrico con elenco subalterni
- 5 – Planimetria catastale Fg. 10 m.n. 66 sub 2 e sub 3
- 6 – Planimetria stato di fatto su rilievo
- 7 – Planimetria stato di fatto su catastale
- 8 – Planimetria stato di fatto su progetto
- 9 – Autorizzazione n. 5/78 del 29.05.1978 con elaborati grafici – Concessione in sanatoria prot. n. 4170 del 11.12.1989 – Permesso di costruire non oneroso n. 128 del 16.08.2006 con elaborati grafici
- 10 – Certificato di destinazione urbanistica
- 11 – Attestato di Prestazione Energetica
- 12 – Nota di trascrizione atto di compravendita del 02.08.1977 Rep. 420 Notaio Maurizio Petroni – Stanghella (PD)
- 13 – Nota di trascrizione atto di donazione del 09.06.2004 Rep. n. 77405 Racc. n. 18855 Notaio Cardarelli Sergio – Padova (PD)
- 14 – Ispezione ipotecaria sig.ra [REDACTED]
- 15 – Certificato di residenza storico e di stato civile sig.ra [REDACTED]
- 16 – Estratto per riassunto atto di matrimonio sig.ra [REDACTED]

- Elaborato fotografico
- Ricevute spedizione perizia

IL TECNICO: Arch. Barbara Timpano P.zza Carli,2 ASIAGO (VI)
CF. TMPBBR56B50L840D – PI 00814090247
Tel. 0424.64118 fax 0424.64024 cell. 348.7304727
e.mail: barbara.timpano.arch@tiscali.it - pec: archbarbaratimpano@legalmail.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

SEZIONE: Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Pantano Sonia

OGGETTO: E.I. n. 511/2022 R.G.

(avv. Giuseppe F.M. La Scala – Milano e avv. Paola Strada - Vicenza)

contro

Custode giudiziario: IVG Vicenza

RELAZIONE

Nell'udienza del 27.01.2023 l'Ill.ma Dott.ssa Rosato Maria Antonietta, Giudice dell'esecuzione nella procedura di cui all'oggetto, ha nominato quale perito estimatore, la sottoscritta arch. Barbara Timpano con studio ad Asiago (VI) in Piazza Carli n.2, iscritta all'Ordine degli Architetti di Vicenza al n. 387, già iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bassano del Grappa al n. 53, libero professionista

In tale udienza il Giudice conferisce all'esperto il seguente incarico:

VERIFICHI l'esperto, prima di ogni altra attività la completezza della documentazione ex art 567 C.P.C. segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti o inadeguati;

Successivamente:

QUESITO n. 1: IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato, in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello effettivamente in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

Qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; proprietà superficaria rispetto alla piena proprietà; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento, assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Nell'ipotesi di "**difformità formali**" dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

Nell'ipotesi di "**difformità sostanziali**" dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali**.

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.la, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

QUESITO n. 2: INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE.

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale, sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale che non siano stati oggetto di espressa indicazione nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. In particolare, l'esperto deve verificare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** ed IN MANCANZA provvedere alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

QUESITO n. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.

L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

L'esperto deve altresì ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto).

Ancora, deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);

Deve inoltre indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

QUESITO n. 4: PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente **prospetto sintetico, secondo lo schema disponibile sul sito del tribunale**

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.
(cfr. **SCHEMA DESCRIZIONE IMMOBILE da allegare alla ordinanza di vendita**)

QUESITO n. 5: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.**

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;
- può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

In ogni caso, l'esperto **NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore precedente.**

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche **i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato, ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

1) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto mortis causa** (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto *mortis causa* oppure si tratti di atto *inter vivos* ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto *inter vivos* a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

2) Atto anteriore al ventennio avente natura di **atto *inter vivos* a carattere non traslativo**.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto *inter vivos* a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

3) Terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità**.

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

4) Beni già in titolarità di **istituzioni ecclesiastiche**.

Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

5) **Situazioni di comproprietà**.

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale **situazione di comproprietà** dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

6) Esistenza di **diritto di usufrutto** sui beni pignorati.

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.

QUESITO n. 6: REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA.

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, indicando:

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**
- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. _____ ; concessione edilizia n. _____ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____ ; DIA n. _____ ; ecc.);
- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonchè prendere visione dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima (se trattasi di documentazione molto voluminosa, quanto meno gli atti o documenti ritenuti più importanti)

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI **limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).**

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**assenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga

l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi **l'esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

Nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto**.

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;

- nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di **opere abusive** l'esperto procederà come segue:

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;

in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);

- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);

- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;

- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;

• chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

i. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);

iii. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

• verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

• concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi**.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**.

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

QUESITO N. 7: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.

Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; diritto di abitazione del coniuge ex art. 540 c.c., ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi in forza di contratto d'affitto d'azienda**, nella quale sia appunto ricompreso l'immobile pignorato, l'esperto determinerà la quota del canone d'affitto d'azienda da imputare all'immobile e che il conduttore dovrà versare al custode.

QUESITO n. 8: VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**.

In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;

d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;

e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;

f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In particolare, l'esperto indicherà:

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
- 4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

QUESITO n. 9: VERIFICARE SE I BENI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale (in particolare per quelli ubicati nei comuni limitrofi alle zone costiere ad. Comune di Ostia), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

QUESITO n. 10: ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Lazio).

In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

QUESITO n. 11: SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.

L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente**:

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

QUESITO n. 12: VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS**; **European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**.

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (**Market Approach**), di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**) e del costo (**Cost Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati**, depositando in allegato alla perizia copia dei **documenti utilizzati** (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- **precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore** (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima).

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà come segue:

nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;

nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle **differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile**, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di

specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti 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 ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

QUESITO n. 13: VALUTAZIONE DELLA QUOTA.

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se sia possibile la separazione in natura della quota del debitore esecutato, oppure se l'immobile risulti comodamente divisibile in natura in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di PROGETTO DI DIVISIONE.

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

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale.

L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio**, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

In data 31.01.2023 è stata comunicata la nomina alla sottoscritta che il 07.02.2023 ha accettato l'incarico e prestato giuramento di rito.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver esaminato la documentazione contenuta nel fascicolo di causa ed aver estrapolato quanto di interesse, veniva effettuata/o:

- Verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. e deposito, in data 27.06.2023 di check list tramite il P.C.T. ;

I giorni 01.02 - 29.08 - 08.09.2023 e 28.02.2024 acquisizione telematica, di idonea documentazione catastale (estratto di mappa, elaborato planimetrico con elenco subalterni, planimetrie catastali e visure storiche) presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Prov.le di Vicenza – Territorio (Servizi Catastali);

I giorni 08.02.2023 e 28.02.2024 richiesta via e.mail di certificazioni anagrafiche all'Ufficio Anagrafe del Comune di Noventa Vicentina e successiva acquisizione telematica in data 09.02.2023 e 06.03.2024;

I giorni 21 – 28.02 -03 - 06 – 13 – 14.03 – 27.04 – 10 - 13 – 14 - 18.07 - 01 - 03.08.2023 e 28.02.2024 ricerche ed acquisizione telematica di ispezioni ipotecarie – iscrizioni e trascrizioni con stampa note e titoli c/o l'Ufficio Prov.le di Vicenza – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare;

Il giorno 11.07.2023 invio all'Ufficio Tecnico del Comune di Noventa Vicentina (VI) tramite lo sportello SUAP di richiesta di CDU con successiva acquisizione telematica in data 01.09.2023;

Il giorno 03.08.2023 invio all'Ufficio Tecnico del Comune di Noventa Vicentina (VI) tramite lo sportello SUAP di richiesta di accesso agli atti con successiva acquisizione 04.09.2023;

Il giorno 20.09.2023 alle ore 9.30 ritrovo c/o l'immobile sito a Noventa Vicentina (VI) in Via Caselle n. 56 con un incaricato dell'IVG per effettuare il sopralluogo ai beni oggetto di pignoramento, che a causa dell'assenza di parte esecutata che consentisse l'accesso, non è stato effettuato;

Il giorno 18.01.2024 alle ore 10.30 effettuato sopralluogo (rilievi, misurazioni, fotografie interne ed esterne e verifica dello stato di conservazione degli immobili) c/o l'immobile sito a Noventa Vicentina (VI) in Via Caselle n. 56 alla presenza di un incaricato dell'IVG, previa sostituzione del cilindro della porta d'ingresso;

Il giorno 23.02.2024 ricerca comparabili;

Il giorno 06.03.2024 redazione da parte di un tecnico incaricato di Attestato di Prestazione Energetica;

Pertanto, la sottoscritta dopo aver eseguito gli opportuni accertamenti, analizzata la documentazione reperita ed allegata ai fascicoli di causa, dopo aver eseguito il sopralluogo ed ogni operazione ritenuta necessaria, ad espletamento del proprio incarico, redige il seguente elaborato peritale, dando risposta ai quesiti contenuti nell'incarico assunto.

La sottoscritta dichiara di non essere legata ad alcun particolare interesse in relazione agli immobili oggetto di valutazione.

RELAZIONE TECNICA

BENI IN COMUNE DI NOVENTA VICENTINA (VI) – Via Caselle n. 56

1.IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Diritto: Proprietà per la quota di 1/1

■■■■■■ nata a ■■■■■■

A. Unità immobiliare residenziale unifamiliare (sub2) a 2 piani fuori terra allineata ad edificio di altra proprietà nel lato sud/est e confinante con un locale autorimessa a 1 piano nel lato nord/ovest (sub 3 - immobile B) insistente su un lotto di 157 mq. catastali. Accesso unico da corte prospiciente Via Caselle. Piccola corte interna.

Identificazione al N.C.E.U.:

Comune di Noventa Vicentina (VI) N.C.E.U. Fg. 10 m.n. 66 sub 2 Via Caselle - P.T-1 - cat. A/2 - cl. 3 – vani 7 – superficie catastale totale 135 mq. – superficie catastale totale escluse aree scoperte 133 mq. - rendita catastale € 704,96

Confini dell'unità immobiliare: (in senso N.E.S.O.) m.n. 66 sub 3 - corte comune – m.n. 236 – m.n. 66 sub 3

B. Locale autorimessa a 1 piano (sub3) con struttura di tipo prefabbricato, affiancato all'unità A nel lato sud/est.

Identificazione al N.C.E.U.:

Comune di Noventa Vicentina (VI) C.T. Fg. 10 m.n. 66 sub 3 Via Caselle – P.T. – cat. C/6 – cl. 1 – consistenza 44 mq. – superficie catastale mq. 44 – rendita € 63,63

Confini dell'unità immobiliare: (in senso N.E.S.O.) m.n. 48 - corte comune – m.n. 66 sub 2 – m.n. 80

Gli immobili sono stati edificati in parte ante '67 e fine anni '70 sono stati oggetto di successivi interventi edilizi, il più recente dei quali nell'anno 2006. Accesso unico prospiciente su Via Caselle tramite la corte comune.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata in forza dell'atto di donazione trascritto a suo favore.

I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli agli atti del Catasto.

E' stata eseguita la sovrapposizione delle foto satellitari con la mappa catastale al fine di individuare esattamente il fabbricato



SOVRAPPOSIZIONE FOTO SATELLITARE/MAPPE SOGEI

2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE

Le unità immobiliari in oggetto si trovano nel Comune di Noventa Vicentina (VI) a ca. 3,5 km a sud/est dal centro della cittadina, nella frazione di Caselle, in una zona prevalentemente agricola con alcuni insediamenti residenziali.

I due immobili, di tipo residenziale, rispettivamente appartamento a 2 livelli e autorimessa a 1 piano affiancata nel lato nord/ovest, compongono un fabbricato unifamiliare di tipo residenziale in parte edificato ante '67 e fine anni '70 e sono successivamente stati oggetto di interventi edilizi il più recente dei quali nell'anno 2006. Accessi dalla corte comune prospiciente su Via Caselle.

Noventa Vicentina è una cittadina di ca. 9.000 abitanti ed è il comune più a sud della provincia di Vicenza. Il suo territorio è pianeggiante, pur trovandosi a pochi chilometri dai Colli Euganei (a est) e dai Monti Berici (a nord-ovest). Il comune è lambito a sud dal fiume Frassine che segna il confine tra la provincia di Padova e la provincia di Vicenza. La zona, pur mantenendo la propria tradizione agricola, vanta una significativa presenza industriale nei settori tessile e metalmeccanico, e interessanti prospettive nel settore terziario.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Caratteristiche della zona: Zona in un contesto prevalentemente agricolo con alcuni insediamenti residenziali

Servizi della zona ampliata: Negozi di prima necessità (presenti) – centri sportivi (a km 4,5) – centri commerciali (a km 6,6) – farmacia (a km 3,5) – posta (a km 3,5) - banca (a km 3,6) - ospedale di Noventa Vicentina (a km 4) - scuola dell'infanzia (a km 4) - scuola primaria (a km 4) - scuola secondaria di 1° grado (Bastia (PD) a km 18,5) - scuola secondaria di 2° grado (a km 4,7))

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici: Autostazione (a 3,7 km.) – Fermata bus - Casello Autostrada di Noventa Vicentina Valdastico A31 a km 4,3

Comuni limitrofi: Pojana Maggiore a km 8 – Agugliaro a km 10 – Montagnana (PD) a km 11,8 - Sossano a km 14,5 – Orgiano a km 14,7 – Vicenza a km 40



PROSPETTO NORD/EST



PROSPETTO NORD/OVEST



PROSPETTO CORTE

PIANO TERRA



SOGGIORNO/CORRIDOIO



CUCINA-PRANZO

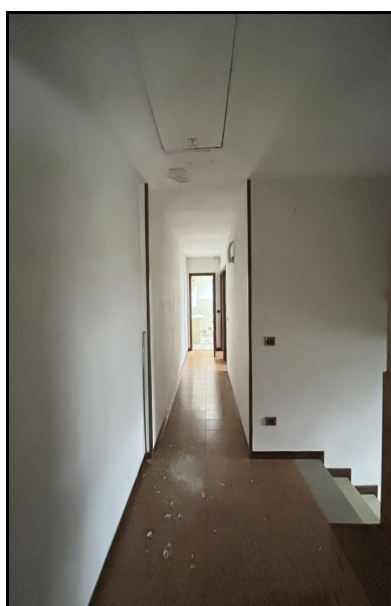


DISIMPEGNO – VANO SCALA



GARAGE

PIANO PRIMO



CORRIDOIO



BAGNO



BAGNO- LAVANDERIA

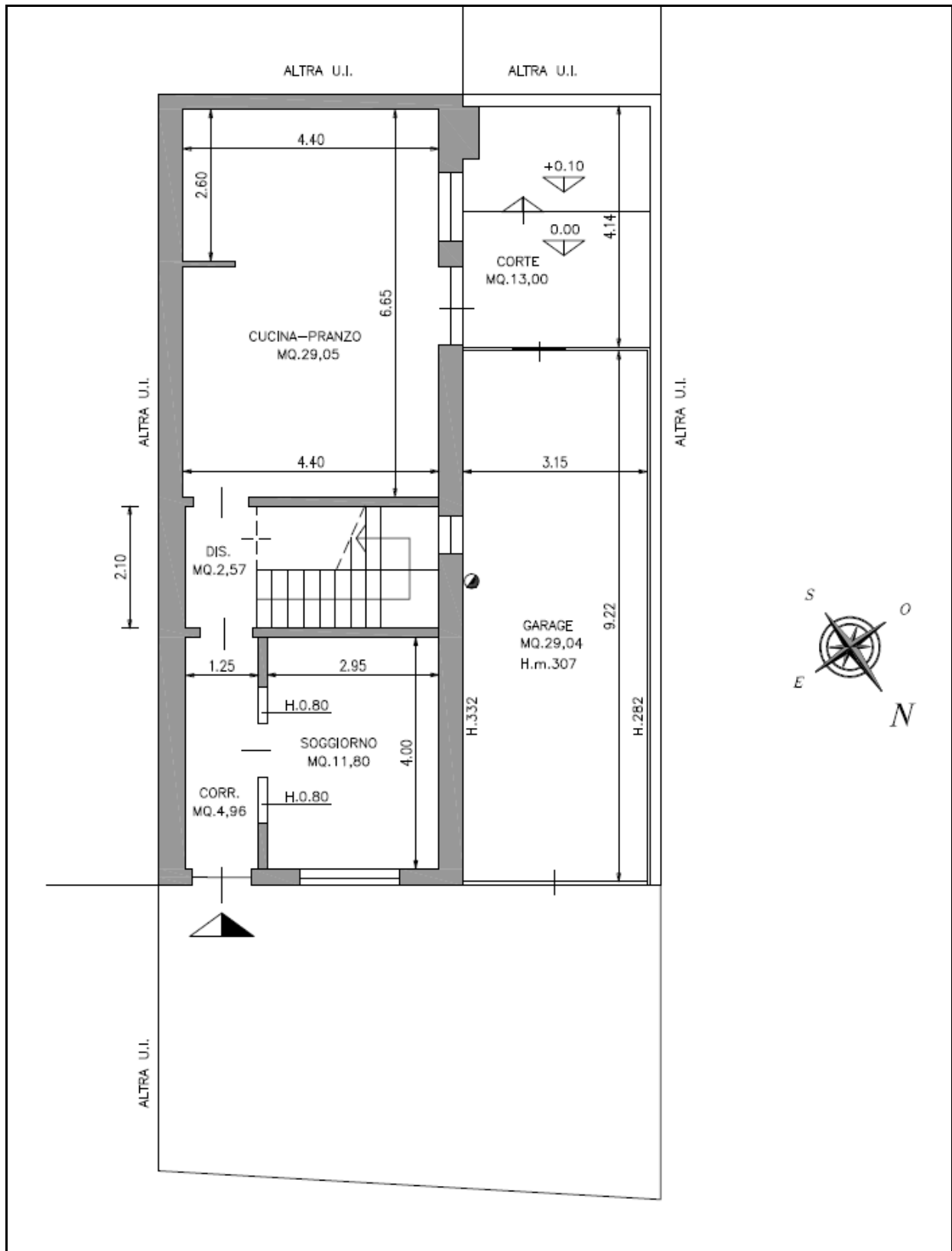


CAMERA NORD-OVEST

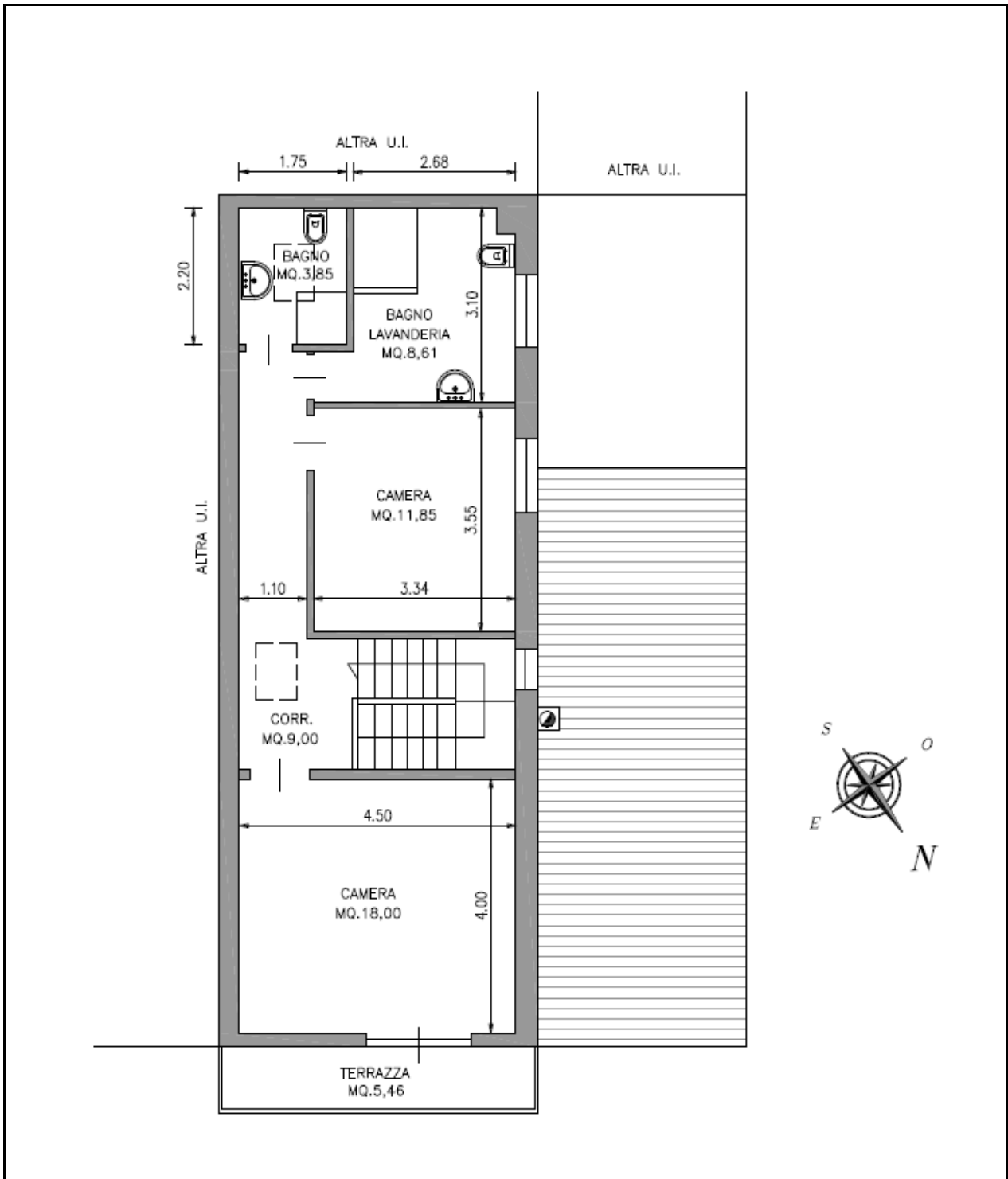


CAMERA NORD-EST

PLANIMETRIA STATO DI FATTO SU RILIEVO – FUORI SCALA



PIANTA PIANO TERRA – H CM 260



PIANTA PIANO PRIMO H CM 263

A. Descrizione unità edilizia di cui al punto A –B

Trattasi di immobile di tipo residenziale unifamiliare (sub 2) a 2 piani fuori terra allineato ad edificio di altra proprietà nel lato sud/est ed immobile a 1 piano adibito ad autorimessa (sub 3) affiancato nel lato nord/ovest insistente su un lotto di 157 mq. catastali. Entrambi gli immobili sono stati edificati in parte ante '67 e sono stati oggetto di interventi edilizi successivi alla fine degli anni '70 e nell'anno 2006. Accesso unico prospiciente Via Caselle. La proprietà è recintata con un unico cancello che funge da accesso carrabile e pedonale, contrassegnato dal civico n. 56

A. L'unità, con accesso al piano terra dalla corte prospiciente Via Caselle, è composta da corridoio con apertura a destra verso una sala, vano scala centrale che consente l'accesso al piano primo e a seguire sala da pranzo con angolo cucina. Al piano primo, corridoio, bagno, locale bagno/lavanderia e 2 stanze di cui una, la più grande a est con poggiolo. L'altezza interna è di cm 263 al piano terra e cm 266 al piano primo tutti i locali principali sono finestrati e il bagno ha un lucernaio a soffitto. L'immobile presenta finiture di media qualità.

B. Adiacente all'unità con accesso esterno dalla corte comune e anche dalla sala/cucina vi è un locale con struttura prefabbricata adibito ad autorimessa, con altezza interna cm 282/332 nel quale sono posizionati tutti gli impianti tecnologici dell'unità A.

Calcolo della superficie commerciale – Consistenza superfici**A.-B.**

Destinazione	Sup. Lorda	R.M.	Sup. Comm.	Esposizione
Unità A	137,54	100%	137,54	Nord/est – sud/ovest
Poggioli-portico	5,46	30%	1,64	Nord/est
Autorimessa (unità B)	31,65	50%	15,83	Nord/ovest
Giardino/scoperto	68,60	10%	6,86	/
Superficie commerciale unità immobiliare di cui al punto A e B			161,87	

Calcolo delle superfici come da rilievo in loco

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

A. Caratteristiche tecniche del fabbricato di appartenenza		Condizioni
Tipo di costruzione	Edificio unifamiliare residenziale a 2 livelli fuori terra allineato ad altri edifici nel lato sud/est e all'immobile adibito ad autorimessa affiancata nel lato nord/ovest	Sufficiente
Fondazioni	/	Non verificato
Strutture e solai	Struttura in elevazione con muri portanti parte in sasso – solai in latero-cemento - tamponature in laterizio	Sufficiente
Copertura	A 2 falde inclinate – latero-cemento con sovrastante manto di copertura in coppi	Sufficiente
Scala interna	In getto di calcestruzzo rivestita in marmo – ringhiera in legno	Sufficiente
Prospetti esterni	Intonacati e tinteggiati	Sufficiente
Sistemazioni esterne	Piccola corte di proprietà con pavimentazione in battuto di cemento con cancello di accesso comune sia alla unità residenziale che all'autorimessa	Sufficiente

A. Unità Abitativa – caratteristiche tecniche del cespite		Condizioni
Tavolati interni	Tramezze in cotto	Sufficiente
Infissi	Serramenti in legno e vetrocamera parte con tapparelle in plastica con comando elettrico e parte con balconi in legno – serramento del vano scala in alluminio anodizzato e vetro – Lucernaio con telaio in legno nel bagno - Porta d'ingresso in PVC con parte vetrata - Porte interne tamburate tinta noce – porta del bagno tamburata con vetro – manca la porta completa di cassa nella camera fronte strada -	Sufficiente
Intonaci interni	Intonaco civile tinteggiato a tempera	Sufficiente
Pavimenti	Piastrelle al piano terra, nella zona giorno e al piano primo (nella camera fronte strada pavimento in laminato posato sopra al pavimento esistente e nel locale bagno/lavanderia pavimento in piastrelle posato sopra al pavimento esistente)	Sufficiente
Rivestimenti	Verticali del bagno al piano primo rivestiti con piastrelle di ceramica fino ad h 140 cm - verticali angolo cucina rivestiti in piastrelle per fascia di 70 cm h tra le basi e i pensili – verticali locale lavanderia zona doccia e zona lavella fino ad h 130 cm	Sufficiente
Corte esterna	Battuto in cemento	Sufficiente

A. Unità Abitativa – impianti		Condizioni
Impianto idrico	Sottotraccia – Alimentazione da rete comunale – Dichiarazione di conformità non reperita	Non verificato
Impianto elettrico	Sottotraccia di recente realizzazione – Esterno solo nella stanza lato est al piano terra -Tensione 220V - Dichiarazione di conformità non reperita	Non verificato
Impianto riscaldamento	Caldia a metano < 30.000Kcal posta nel sottoscala NON FUNZIONANTE - Elementi radianti in parte tipo tubolare e in parte tipo platella – ventilconvettore in cucina – Dichiarazione di conformità non reperita	Non verificato
Impianto fognario	In rete pubblica	Non verificato
Bagni	n. 1 bagno al piano primo dotato dei seguenti sanitari di tipo comune: 1 lavabo, 1 water e monoblocco doccia idromassaggio n. 1 bagno/lavanderia al piano primo dotato dei seguenti sanitari di tipo comune: 1 doccia, 1 lavella e 1 water	Sufficiente
Altri impianti	Televisivo – telefonico e aria condizionata in alcune locali al piano terra e primo – Pannelli solari sul tetto per la produzione dell'acqua calda – Parte degli impianti e componenti sono posizionati nell'immobile adiacente adibito ad autorimessa – Utenze disattivate	Sufficiente

Qualità del cespite	Unità edilizia: Lo stato di conservazione è sufficiente
Necessità di interventi manutentivi urgenti	Nessuno Si rilevano infiltrazioni nella lavanderia lungo la canna fumaria e nel bagno in corrispondenza del lucernaio – presenza di muffa nella camera verso il lato strada

B. Caratteristiche tecniche del fabbricato di appartenenza		Condizioni
Tipo di costruzione	Locale adibito ad autorimessa affiancato all'unità residenziale con accesso attraverso la corte comune dal lato strada e dall'unità A	Insufficiente
Fondazioni	/	Non verificato
Strutture e solai	Struttura prefabbricata in ferro con pareti esterne in pannelli sandwich in policarbonato	Insufficiente
Copertura	A 1 falda inclinata con struttura in ferro e pannelli in policarbonato e lamiera superiore	Insufficiente
Scala interna	/	/

Prospetti esterni	Pannelli sandwich in policarbonato	Insufficiente
Sistemazioni esterne	Piccola corte esterna, fronte strada, in comune con l'unità residenziale A e piccola corte nel lato ovest entrambe con pavimentazione in battuto di cemento	Sufficiente

A. Unità Autorimessa – caratteristiche tecniche del cespite		Condizioni
Tavolati interni	/	/
Infissi	Portone carrabile metallico con sopra luce in vetro con telaio in ferro – porta sul retro inserita nella struttura in alluminio anodizzato con pannelli sandwich	Insufficiente
Intonaci interni	Nel lato che affianca l'unità A parte Intonaco e parte in sasso lasciato a vista	Insufficiente
Pavimenti	Battuto di cemento	Insufficiente
Rivestimenti	/	/
Corte esterna	Battuto in cemento	Sufficiente

A. Unità Autorimessa – impianti		Condizioni
Impianto idrico	/	/
Impianto elettrico	Esterno -Tensione 220V	Non verificato
Impianto riscaldamento	/	/
Impianto fognario	/	/
Bagni	/	/
Altri impianti	Sono collocati tutti gli impianti dell'unità A	

Qualità del cespite	Unità edilizia: Lo stato di conservazione è insufficiente
Necessità di interventi manutentivi urgenti	Nessuno Si rilevano infiltrazioni, al piano primo, nella lavanderia, lungo la canna fumaria e nel bagno in corrispondenza del lucernaio – presenza di muffa nella camera verso il lato strada

Lo stato di conservazione degli immobili di cui fa parte il compendio è da considerarsi sufficiente per l'unità abitativa ed insufficiente per l'autorimessa. Non viene praticata alcuna manutenzione.

Giudizio di regolarità catastale:

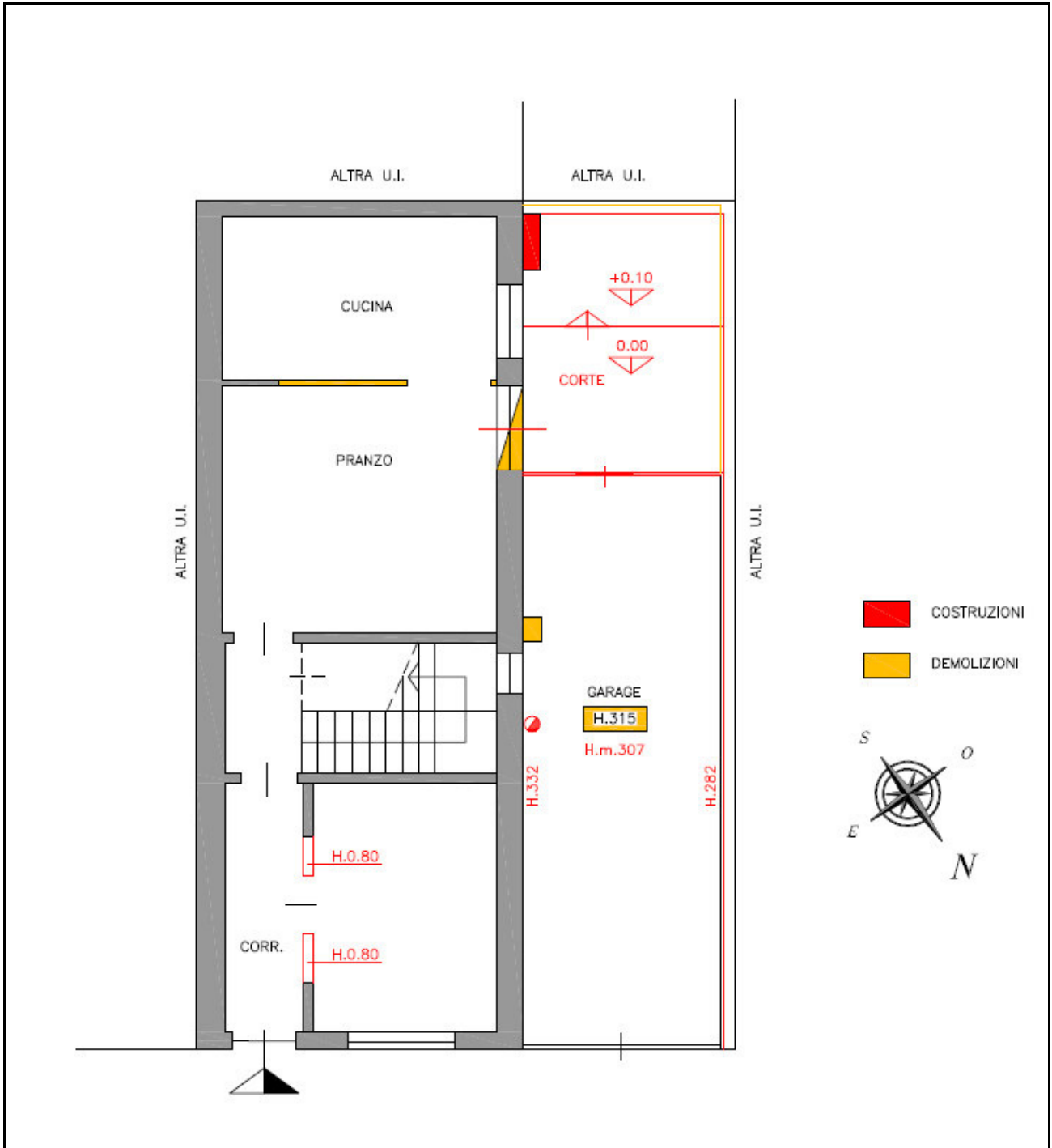
La situazione reale dei luoghi non corrisponde alla situazione riportata nelle planimetrie catastali per alcune modifiche sia interne che esterne.

Si fa presente che sono stati portati a termine i lavori previsti nel Permesso di Costruire del 2006 che riguardava l'intero compendio immobiliare solamente per la parte relativa al sub 2.

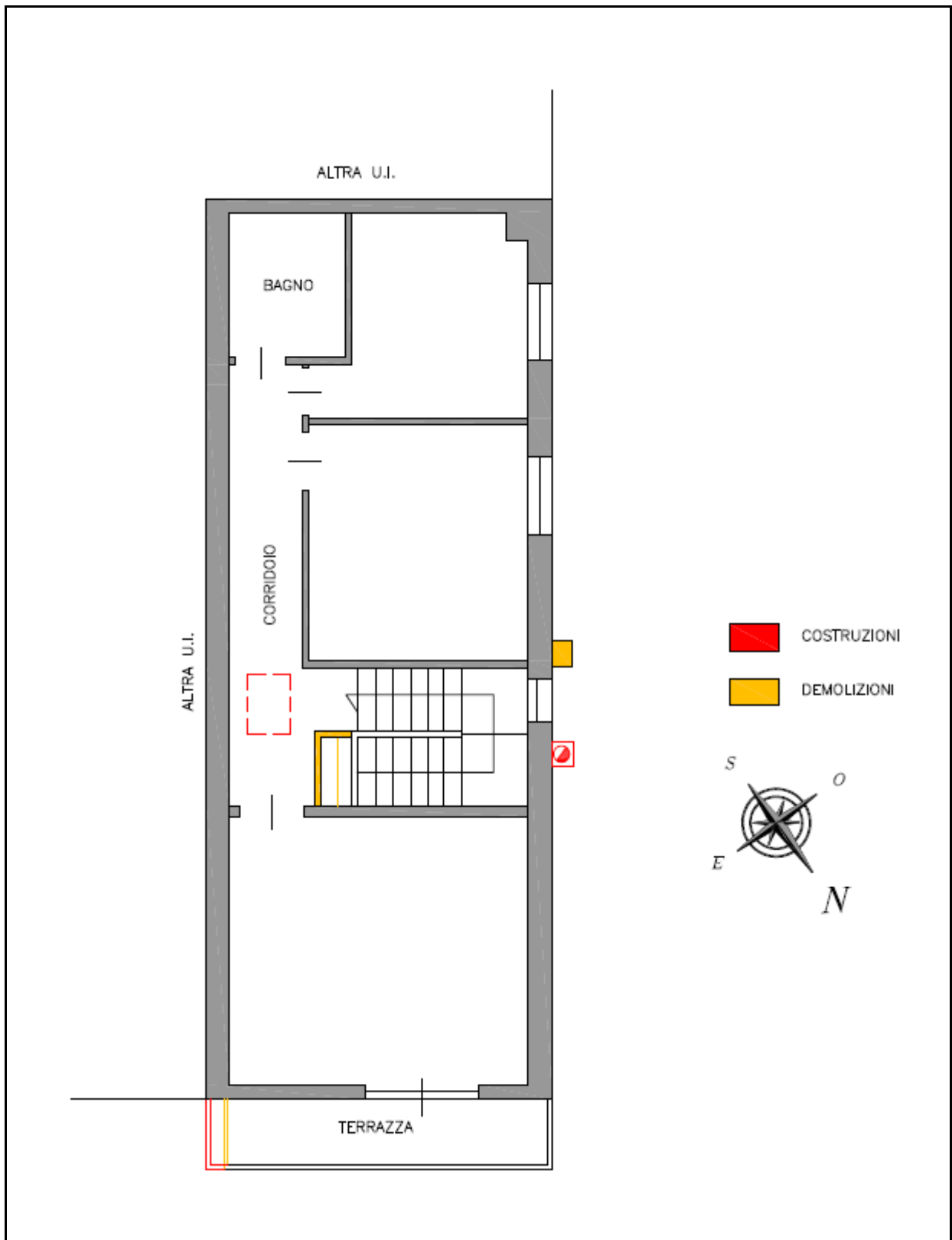
Non è stato concluso il procedimento amministrativo.

Sarà necessaria la presentazione di pratica SCIA in sanatoria per le opere realizzate in difformità al progetto approvato e successiva pratica SCIA di agibilità e aggiornamento n. 2 schede catastali. Costo complessivo stimato € 3.700,00 (Pratiche edilizie con diritti € 2.000,00 – Sanzioni € 1.000,00 – Aggiornamento n. 2 schede catastali € 700,00)

PLANIMETRIA STATO DI FATTO SU CATASTALE – FUORI SCALA



PIANTA PIANO TERRA H 260 CM



PIANTA PIANO PRIMO H 263 CM

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

In base all'Attestato di Prestazione Energetica redatto da un tecnico il 06.03.2024 risulta :

Classe energetica F - EP gl,nren 181,93 kWh/mq/anno – Codice identificativo 30373/2024 - Validità fino al 06.03.2034 – Chiave daf1e15207

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

DATI CATASTALI ATTUALI

Da ispezione effettuata in via telematica all'U.T.E. di Vicenza si certifica che:

Identificazione al N.C.E.U.:

A. Comune di Noventa Vicentina (VI) N.C.E.U. Fg. 10 m.n. 66 sub 2 Via Caselle - P.T-1 - cat. A/2 - cl. 3 – vani 7 – superficie catastale totale 135 mq. – superficie catastale totale escluse aree scoperte 133 mq. - rendita catastale € 704,96

B. Comune di Noventa Vicentina (VI) N.C.E.U. Fg. 10 m.n. 66 sub 3 Via Caselle – P.T. – cat. C/6 – superficie catastale 44 mq. - rendita € 63,63

Intestati a:

██████████ nata a ██████████

Si certifica la corrispondenza formale dei dati catastali in essere con quanto indicato nell'atto di pignoramento

4. PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA

Diritto: Quota 1/1

Ubicazione: Via Caselle – Frazione Caselle di Noventa Vicentina (VI)

COMPLESSO RESIDENZIALE composto di unità immobiliare residenziale unifamiliare (sub 2) a 2 piani fuori terra, allineata ad edificio di altra proprietà nel lato sud/est, e di immobile ad 1 piano (sub 3) nel lato nord/ovest, adibito ad autorimessa, con struttura di tipo prefabbricato, con accesso unico da corte prospiciente Via Caselle insistente su un lotto di 157 mq. catastali. Piccola corte interna. Gli immobili sono stati edificati in parte ante '67 e fine anni '70 e sono stati oggetto di interventi edilizi negli anni successivi, di cui il più recente nell'anno 2006.

A. Identificazione al N.C.E.U.:

Comune di Noventa Vicentina (VI) N.C.E.U. Fg. 10 m.n. 66 sub 2 Via Caselle - P.T-1 - cat. A/2 - cl. 3 – vani 7 – superficie catastale totale 135 mq. – superficie catastale totale escluse aree scoperte 133 mq. - rendita catastale € 704,96

Confini dell'unità immobiliare: (in senso N.E.S.O.) m.n. 66 sub 3 – corte comune - m.n. 236 – m.n. 66 sub 3

B. Identificazione al N.C.E.U.:

Comune di Sarcedo (VI) N.C.E.U. Fg. 10 m.n. 66 sub 3 Via Caselle – P.T. – cat. C/6 – superficie catastale 44 mq. - rendita € 63,63

Confini dell'unità immobiliare: (in senso N.E.S.O.) m.n. 48 - corte comune – m.n. 66 sub 2 – m.n. 80

Gli immobili sono stati edificati ante '67 e fine anni '70 e sono stati oggetto di interventi edilizi il più recente dei quali nell'anno 2006. Accesso unico prospiciente su Via Caselle.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale

Dalla documentazione inviata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Noventa Vicentina, a seguito istanza di accesso agli atti tramite lo Sportello SUAP, è stato rilevato che gli edifici in oggetto sono stati realizzati a seguito rilascio di:

- Concessione del 29.05.1978 per la sistemazione di un fabbricato ad uso ricovero attrezzi e deposito;
- Concessione in sanatoria n. 4170 del 11.12.1989 per costruzione di garage, poggiolo e cambio d'uso di opere realizzate negli anni 1978-79;
- Permesso di costruire non oneroso n. 128/2004 del 16.08.2006 per ristrutturazione previa demolizione e ricostruzione di un garage e modifiche al fabbricato residenziale.

Sono stati portati a termine i lavori previsti dal Permesso di Costruire del 2006, che riguardava l'intero compendio, solo per la parte relativa al sub 2 (abitazione).

Non è stato concluso il procedimento amministrativo.

Sarà necessaria la presentazione di pratica SCIA in sanatoria per le opere realizzate in difformità al progetto approvato e successiva pratica SCIA di agibilità e aggiornamento n. 2 schede catastali. Costo complessivo stimato € 3.700,00 (Pratiche edilizie con diritti € 2.000,00 – Sanzioni € 1.000,00 – Aggiornamento n. 2 schede catastali € 700,00)

Stato di occupazione: Al momento del sopralluogo le unità immobiliari risultano essere disabitate.

Note particolari: Infiltrazioni dalla copertura nei locali posti nel lato ovest

PREZZO BASE € 83.555,00 arrotondato a € 83.600,00 (diconsi euro ottantatremilaseicento/00)

5.RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA E VARIAZIONI CATASTALI

Il primo atto di provenienza ante ventennio è stato reperito c/o l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare

Comune di Noventa Vicentina (VI) C.T. Fg. 10 m.n. 67 (ex m.n. 19/b) di are 00.75 – m.n. 68 (ex m.n. 50/b) di are 00.22 e m.n. 66 di are 00.60

ATTO DI COMPRAVENDITA IN DATA 02.08.1977

Atto di compravendita del 02.08.1977 Rep. n. 420 Racc. n. 192 Notaio Maurizio Petroni – Stanghella (PD) registrato a Este (PD) il 10.08.1977 e trascritto a Vicenza il 20.08.1977 ai nr. 7867 R.G. – 6606 R.P.

a favore di

- [redacted] nato a [redacted] – quota 1/1 indivisa
- [redacted] nata a [redacted] – quota 1/1 indivisa

contro

- [redacted] nato a [redacted] – quota 1/1

Beni, siti in: Comune di Noventa Vicentina (VI) C.T. Fg. 10 m.n. 67 – 68 e 66 di complessive are 01.57

All'epoca della compravendita era in corso di perfezionamento l'accatastamento al N.C.E.U. del vecchio fabbricato compravenduti con portico cadente

Comune di Noventa Vicentina (VI) N.C.E.U. Fg. 10 m.n. 66 sub 2 e sub 3 - C.T. Fg. 10 m.n. 66 di are 00.60 – m.n. 67 di are 00.75 e m.n. 68 di are 00.22

ATTO DI DONAZIONE ACCETTATA IN DATA 09.06.2004

Atto di donazione accettata il 09.06.2004 Notaio Cardarelli Sergio - Padova Rep. n. 77405 Racc. n. 18855 trascritto a Vicenza il 17.06.2004 ai n.ri 15290 R.G. – 9820 R.P.

a favore

- [redacted] nata a [redacted] – quota 1/1 di proprietà – bene personale

contro

- [redacted] nato a [redacted] – quota ½ in regime di comunione legale dei beni

- [redacted] nata a [redacted] – quota ½ in regime di comunione legale dei beni

Beni, siti in: Comune di Noventa Vicentina (VI) N.C.E.U. Fg. 10 m.n. 66 sub 2 e sub 3 con la piena ed esclusiva proprietà dell'area sottostante e dell'area adiacente di pertinenza edificate nel C.T. Fg. 10 con le particelle n. 66 di mq. 60, n. 67 di mq. 75 e n. 68 di mq. 22

“Ai fini della voltura catastale si precisa che nel C.T.:

- *il terreno di cui alle particelle 66, 67 e 68 non risulta identificato come E.U. non essendo stata ancora presentata la denuncia di cambiamento (mod. 3/SPC) per la formazione del lotto urbano;*
- *la particella n. 68 risulta intestata al signor [redacted] non essendo stata ancora eseguita la voltura in rettifica di quella (errata) conseguente all'atto in data 27 settembre 1957, n. 7805 rep. Notaio Nikolassy di Barbarano Vicentino registrato il 02 ottobre 1957 al n. 74, Vol. 14.*

VARIAZIONI CATASTALI

Comune di Noventa Vicentina (VI) C.T. Fg. 10 m.n. 50 – Fabbricato rurale - are 05.65

30.06.1974 – Impianto meccanografico del 30.06.1974

20.02.1980 – Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 20.02.1980 in atti dal 15.01.1991 (n. 819980)

Comune di Noventa Vicentina (VI) C.T. Fg. 10 m.n. 67 – Fr. Div. Sub - are 04.75

30.06.1974 – Impianto meccanografico del 30.06.1974

Comune di Noventa Vicentina (VI) C.T. Fg. 10 m.n. 67 – Fr. Div. Sub - are 00.75

07.04.1977 – Variazione d'ufficio del 07.04.1977 in atti dal 15.01.1991 (n. 70477)

Comune di Noventa Vicentina (VI) C.T. Fg. 10 m.n. 67 – SOPPRESSO - are 00.00

29.05.2013 – Variazione del 29.05.2013 Pratica n. VI0125179 in atti dal 29.05.2013 – Bonifica identificativo catastale (n. 5383.1/2013)

Comune di Noventa Vicentina (VI) C.T. Fg. 10 m.n. 68 – Fabbricato rurale - are 00.22

15.01.1991 – Frazionamento in atti dal 15.01.1991 (n. 1277)

30.05.2005 – Variazione identificativi per allineamento mappe del 01.06.1974 – Pratica n. VI 0123225 in atti dal 30.05.2005 (n. 68.1/1974)

Comune di Noventa Vicentina (VI) C.T. Fg. 10 m.n. 68 – SOPPRESSO – are 00.00

29.05.2013 – Variazione del 29.05.2013 Pratica n. VI0125179 in atti dal 29.05.2013 – Bonifica identificativo catastale (n. 5383.1/2013)

Comune di Noventa Vicentina (VI) C.T. Fg. 10 m.n. 66 seminativo arborato di are 00.60

30.06.1974 – Impianto meccanografico del 30.06.1974

Comune di Noventa Vicentina (VI) C.T. Fg. 10 m.n. 66 ente urbano di are 01.57

29.05.2013 – Variazione del 29.05.2013 Pratica n. VI0125179 in atti dal 29.05.2013 – Bonifica identificativo catastale (n. 5383.1/2013)

Comune di Noventa Vicentina (VI) N.C.E.U. Fg. 10 m.n. 66 sub 2

28.10.1985 – Costituzione del 28.10.1985 in atti dal 16.06.1999 – CLS PF 98/99 (n. 7935/1985)

01.01.1992 – Variazione del 01.01.1992 – Variazione del quadro tariffario

09.11.2015 – Variazione del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie

Comune di Noventa Vicentina (VI) N.C.E.U. Fg. 10 m.n. 66 sub 3

28.10.1985 – Costituzione del 28.10.1985 in atti dal 16.06.1999 – CLS PF 98/99 (n. 7935/1985)

01.01.1992 – Variazione del 01.01.1992 – Variazione del quadro tariffario

09.11.2015 – Variazione del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie

6. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Dalla documentazione inviata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Noventa Vicentina (VI), a seguito istanza di accesso agli atti tramite lo Sportello SUAP, è stato rilevato che gli edifici in oggetto sono stati realizzati a seguito rilascio di:

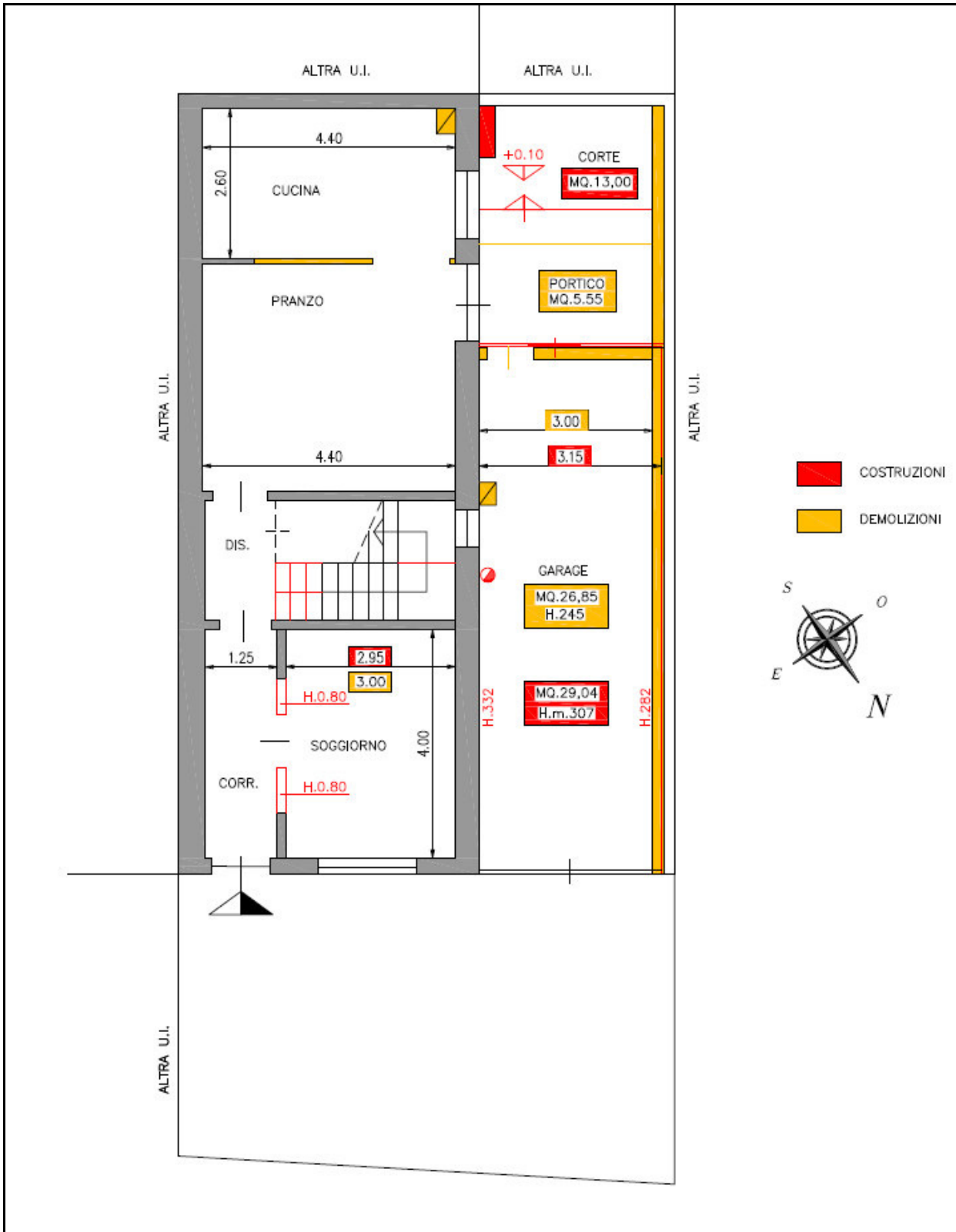
- Concessione del 29.05.1978 per la sistemazione di un fabbricato ad uso ricovero attrezzi e deposito;
- Concessione in sanatoria n. 4170 del 11.12.1989 per costruzione di garage, poggiolo e cambio d'uso di opere realizzate negli anni 1978-79;
- Permesso di costruire non oneroso n. 128/2004 del 16.08.2006 per ristrutturazione previa demolizione e ricostruzione di un garage e modifiche al fabbricato residenziale.

Sono stati portati a termine i lavori previsti dal Permesso di Costruire del 2006, che riguardava l'intero compendio, solo per la parte relativa al sub 2 (abitazione).

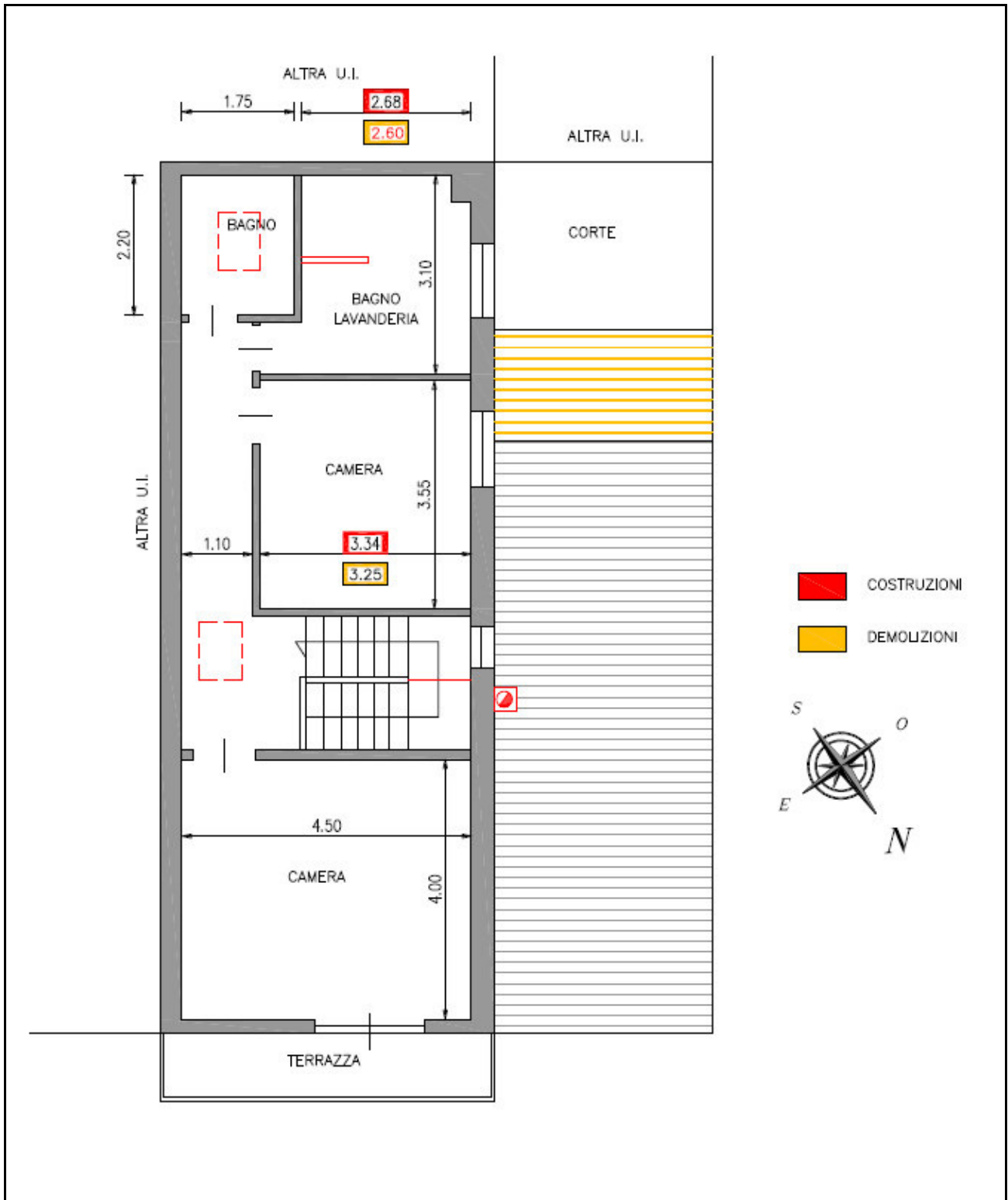
Non è stato concluso il procedimento amministrativo.

Sarà necessaria la presentazione di pratica SCIA in sanatoria per le opere realizzate in difformità al progetto approvato e successiva pratica SCIA di agibilità e aggiornamento n. 2 schede catastali. Costo complessivo stimato € 3.700,00 (Pratiche edilizie con diritti € 2.000,00 – Sanzioni € 1.000,00 – Aggiornamento n. 2 schede catastali € 700,00)

PLANIMETRIA STATO DI FATTO SU PROGETTO – FUORI SCALA



PIANTA PIANO TERRA H 260 CM



PIANTA PIANO PRIMO **H 263** – **H 265** CM

Certificato di destinazione urbanistica:

E' stato acquisito il C.D.U. prot. n. 0016678 del 04.08.2023 che certifica che l'area individuata in Comune di Noventa Vicentina (VI) Fg. 10 m.n. 66 è classificata in **ZONA C1.1 Residenziale Urbana di Completamento art. 6 in Ambiti e Complessi dei beni storici e testimoniali n. 91 art. 5;**

L'edificazione di tale aree è regolamentata dalle Norme Tecniche Operative e dal Regolamento Edilizio e dalle Norme Tecniche del P.T.C.P.

7. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI E OCCUPAZIONE

Le unità immobiliari in virtù dell'atto di donazione accettata del 09.06.2004 Rep. n. 77405 Racc. n. 18855 Notaio Cardarelli Sergio - Padova, risultano essere intestate a:

██████████ nata a ██████████

Stato di occupazione: Al momento del sopralluogo le unità immobiliari risultano essere disabitate.

8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:	No
Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura	No
Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione al coniuge della casa coniugale	No
Altre limitazioni d'uso	No
Provvedimenti di imposizioni vicoli storico-artistici	No
Oneri condominiali e arretrati negli ultimi 2 anni	No
Vincoli	No

ONERI E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI NEL CORSO DELLA PROCEDURA:

ISCRIZIONI IPOTECARIE:

Iscrizione ipotecaria in data 17.06.2004 ai n.ri 15300 R.G. – 3332 R.P.

Atto in data 09.06.2004 Rep. n. 77406 Racc. n. 18856 Notaio Cardarelli Sergio – Padova
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Capitale € 60.000,00 – Totale € 120.000,00 – Durata anni 15

a favore di ██████████ –
quota 1/1

a carico di ██████████ nata a ██████████ – quota 1/1

Beni colpiti per il diritto di proprietà della quota complessiva di 1/1:

Comune di Noventa Vicentina (VI) C.T. Fg. 10 m.n. 66 – 67 e 68
N.C.E.U. Fg. 10 m.n. 66 sub 2 e m.n. 66 sub 3

Iscrizione ipotecaria in data 11.12.2012 ai n.ri 22105 R.G. – 3412 R.P.

Atto in data 07.12.2012 Rep. n. 28184 – Racc. n. 6942 Notaio Benazzato Alberto – Padova
Ipoteca derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Capitale € 45.000,00 – Totale € 90.000,00 – Durata anni 10

a favore di [redacted]
[redacted] – quota 1/1

a carico di [redacted] nata a [redacted] – quota 1/1
(soggetto terzo datore d'ipoteca)
[redacted] – debitore non
datore d'ipoteca

Beni colpiti per il diritto di proprietà della quota complessiva di 1/1:

Comune di Noventa Vicentina (VI) C.T. Fg. 10 m.n. 66 – 67 e 68 - N.C.E.U. Fg. 10 m.n. 66 sub 2 e m.n. 66 sub 3

Iscrizione ipotecaria in data 10.08.2020 ai n.ri 14957 R.G. – 2425 R.P.

Decreto ingiuntivo del 02.05.2019 Rep. n. 2921 emesso dal Tribunale di Vicenza – c.f. 80021970241
Ipoteca giudiziale - Capitale € 30.994,57 – Totale € 46.491,85

a favore di [redacted]
– quota 1/1

a carico di [redacted] nata a [redacted] – quota 1/1

Beni colpiti per il diritto di proprietà della quota complessiva di 1/1:

Comune di Noventa Vicentina (VI) N.C.E.U. Fg. 10 m.n. 66 sub 2 e m.n. 66 sub 3

Iscrizione ipotecaria in data 21.12.2020 ai n.ri 24510 R.G. – 3889 R.P.

Decreto Ingiuntivo del 04.06.2019 Rep. n. 1639 emesso dal Tribunale di Vicenza – c.f. 80021970241
Ipoteca giudiziale - Capitale € 30.994,57 – Totale € 46.491,85

a favore [redacted] - quota 1/1

a carico di [redacted] nata a [redacted] – quota 1/1

Beni colpiti per il diritto di proprietà della quota di 1/1:

Comune di Noventa Vicentina (VI) N.C.E.U. Fg. 10 m.n. 66 sub 2 e m.n. 66 sub 3

Iscrizione ipotecaria in data 19.08.2022 ai n.ri 19865 R.G. – 3428 R.P.

Avviso di accertamento del 17.08.2022 Rep. n. 3632/12422 emesso dall'Agenzia delle Entrate – Riscossione – sede di
Roma – c.f. 13756881002
Capitale € 45.564,81 – Totale € 91.131,62

a favore di [redacted]

a carico di [redacted] nata a [redacted]

Beni colpiti per il diritto di proprietà della quota di 1/1:

Comune di Noventa Vicentina (VI) N.C.E.U. Fg. 10 m.n. 66 sub 2 e m.n. 66 sub 3

TRASCRIZIONI:

Trascrizione di pignoramento in data 22.12.2022 ai n.ri 29364 R.G. – 20574 R.P.

Atto giudiziario in data 24.11.2022 Rep. n. 6029 emesso da UNEP presso il Tribunale di Vicenza – c.f. 80027200247
Nota trascritta, oltre interessi e spese, per la somma di € 54.202,06 quanto alla sig.ra [REDACTED] e per la somma di € 19.866,42 quanto alla sig.ra [REDACTED]

a favore di [REDACTED] –
quota 1/1

a carico di [REDACTED] nata a [REDACTED] 72M62F964P – quota 1/1
– quota 1/1

Beni colpiti per il diritto di proprietà della quota complessiva di 1/1:

Comune di Noventa Vicentina (VI) N.C.E.U. Fg. 10 m.n. 66 sub 2 e m.n. 66 sub 3

Comune di Pojana Maggiore (VI) N.C.E.U. Fg. 19 m.n. 191 sub 7

Comune di Pojana Maggiore (VI) C.T. Fg. 19 m.n. 270 e m.n. 295

DIFFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Si

DIFFORMITA' CATASTALI DA REGOLARIZZARE

Si

9. VERIFICA SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati NON ricadono su suolo demaniale.

10. ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

I beni pignorati NON sono gravati da livelli, censo ad uso civico.

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

Il fabbricato si gestisce autonomamente.

Spese ordinarie annue di gestione o manutenzione	Nessuna
Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute	Nessuna
Spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla data della perizia	Nessuna
Spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla data della perizia (comprensive dei pregressi)	Nessuna
Eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato	Nessuna
Dotazioni condominiali	Nessuna

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

VALUTAZIONE:

Complesso immobiliare composto di unità immobiliare residenziale unifamiliare (sub 2) a 2 piani fuori terra allineata ad edificio di altra proprietà nel lato sud/est e confinante con immobile ad 1 piano (sub 3) nel lato nord/ovest, adibito ad autorimessa con struttura di tipo prefabbricato, sito nel Comune di Noventa Vicentina (VI) con accesso unico da corte prospiciente Via Caselle, censiti al N.C.E.U. Fg. 10 m.n. 66 rispettivamente sub 2 e sub 3. Gli immobili

sono stati edificati in parte ante '67 e fine anni '70 e successivamente sono stati oggetto di interventi edilizi il più recente dei quali nell'anno 2006.

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 pluripara metriche 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 il 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

Si ritiene che la destinazione attuale dei beni pignorati, considerata la localizzazione e la tipologia degli stessi (appartamento con box auto), sia la più naturale economicamente e la più redditizia.

Per poter utilizzare il metodo M.C.A. sono stati ricercati e reperiti beni simili che chiameremo COMPARABILI, identificati per tipologia edilizia e costruttiva dei quali conosciamo il prezzo di mercato per poter poi metterli a confronto con il bene che è oggetto di stima. Tali comparabili sono stati verificati, valutati e ritenuti affidabili.

Si specificano i termini che verranno utilizzati:

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”;

Inoltre, la “**SEL**” viene calcolata

comprendendo:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri e le colonne interne;

- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, etc..) ed orizzontale (corridoi, disimpegno, etc..);
- i condotti verticali dell'aria o altro tipo;
- eventuali cabine, centrali termiche, sale impianti interne o contigue all'edificio;

non comprendendo:

- 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;

con **"segmento di mercato"** viene definita, dopo una mirata analisi economica-estimativa, una precisa distinta parte dell'intero mercato immobiliare non ulteriormente divisibile, definito sulla base dei seguenti parametri:

- localizzazione;
- tipologia di contratto (compravendita, affitti, etc..);
- destinazione (abitazione, ufficio, etc..);
- tipologia immobiliare (terreni o fabbricati, nuovo o usato);
- tipologia edilizia (edificio multipiano, casa singola, etc..);
- dimensioni;
- 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);
- rapporti mercantili;

con **"rapporto mercantile"** viene indicato "il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale".

Dopo aver effettuato le opportune verifiche e considerazioni ed aver eseguito i relativi conteggi, il sottoscritto esperto ha:

- analizzato e definito il "segmento di mercato" e i "rapporti mercantili";
- analizzato e definito sia qualitativamente che quantitativamente le caratteristiche dei beni Comparabili;
- calcolato le superfici commerciali (utilizzando la metodologia di rilievo SEL);
- analizzato e definito i "prezzi marginali".

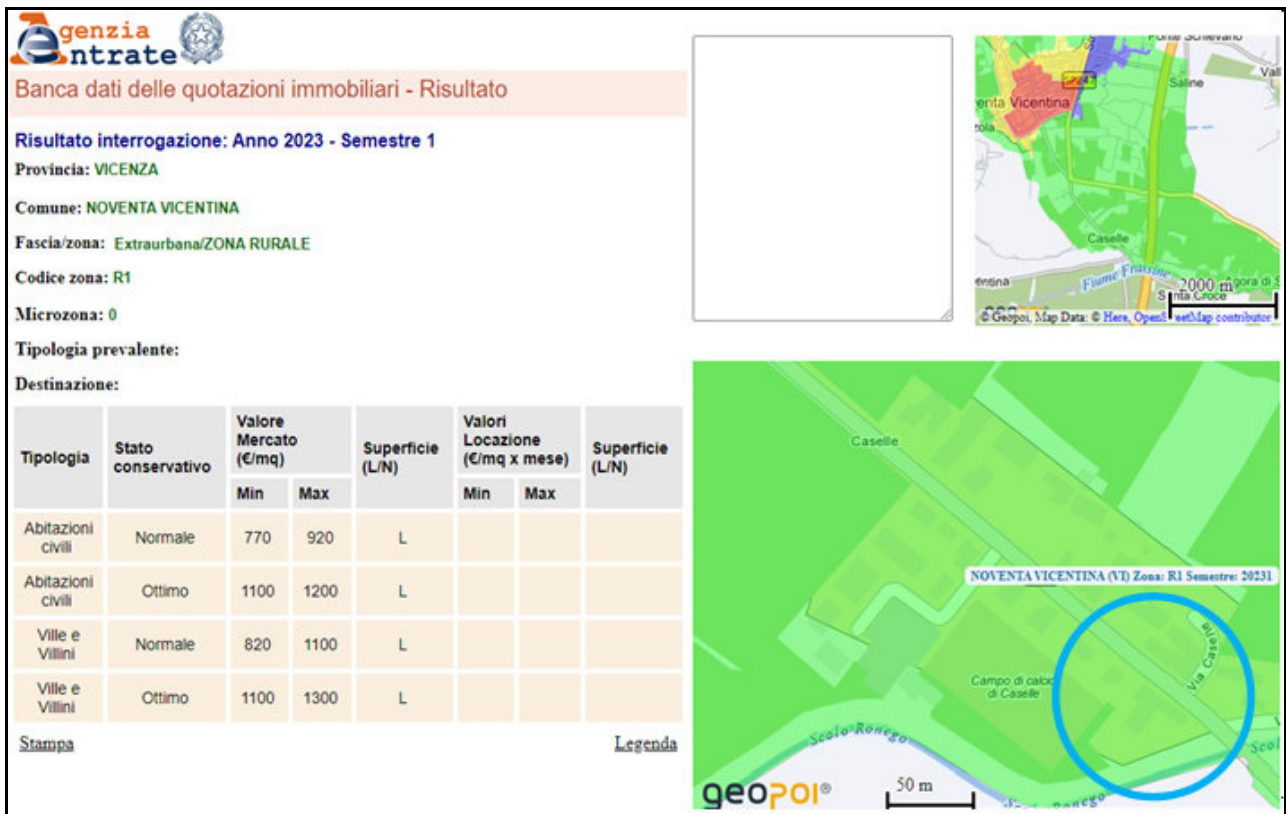
Il segmento di mercato a cui si è fatto riferimento è formato da costruzioni non di lusso a destinazione residenziale privata edificate in parte ante '67, in parte a metà degli anni '70 e in parte nell'arco temporale tra l'anno 2001 e l'anno 2013. Nel comparto gli immobili presentano una discreta uniformità edilizia. Nel segmento di mercato sono stati rilevati 5 immobili simili per tipologia e di cui sono noti i prezzi.

Osservazione del mercato immobiliare

L'immobile in esame è localizzato a **NOVENTA VICENTINA** in zona **OMI R1** Extraurbana ZONA RURALE a destinazione residenziale. I contratti ricercati sono le CPV immobiliari, riferite a fabbricati di dimensioni medie ubicati nella periferia del comune. Il mercato è quello del nuovo, la domanda è costituita da famiglie per cambio di abitazione o per nuova abitazione.

Descrizione Subject e ricerca Immobili Comparabili

Si sono considerati **n. 6 comparabili** oggetto di compravendita in periodo relativo agli ultimi due anni. I comparabili sono ubicati nel foglio 10 in cui è inserito il Subject e nei limitrofi fogli 13 - 15, nel raggio di 1,8 km. ma nella stessa zona periferica-rurale RI. Successivamente non si è applicato il comparabile F in quanto oggetto di una precedente compravendita del comparabile A. La divergenza calcolata fra i comparabili A - B - C - D - E è superiore al 5 %, quindi si è fatta la media aritmetica fra i prezzi corretti fra i tre comparabili **A - B - C**, la cui divergenza è inferiore al 5%, in base agli **Standard IVS - EVS**.



Andamento Mercato Immobiliare Vicenza

ANDAMENTO QUOTAZIONI

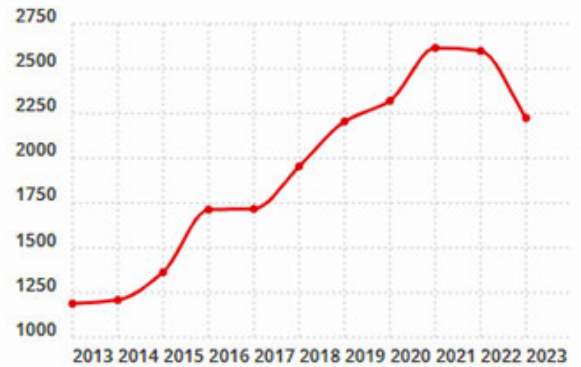
Quotazioni Residenziali Vicenza



Andamento vendite

3° trimestre 2023

Vendite Residenziali Vicenza

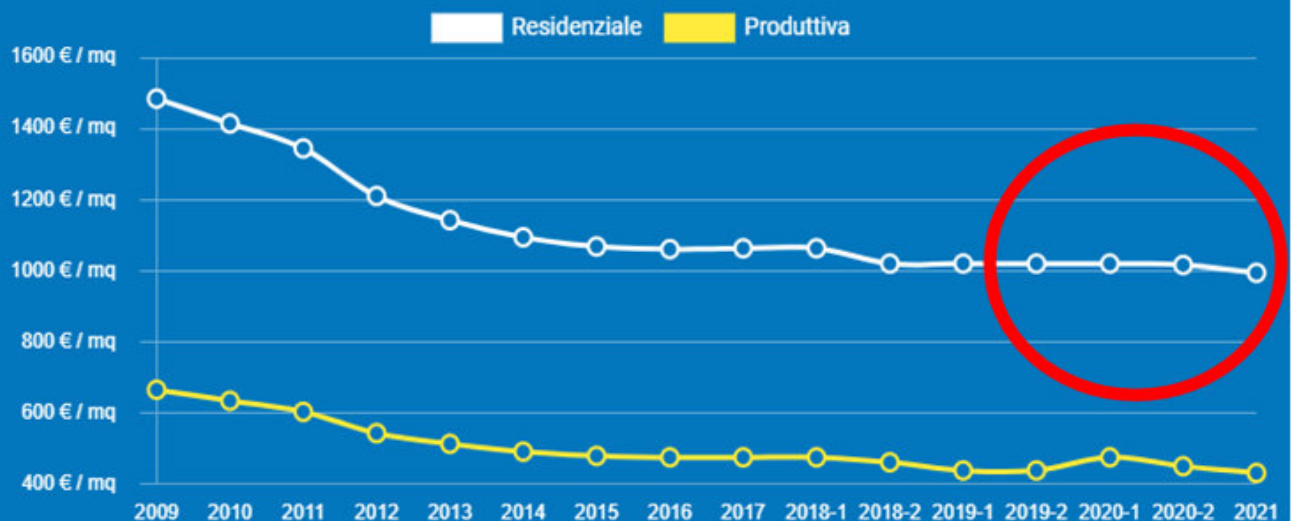


Andamento di Mercato dei prezzi degli immobili a **Noventa Vicentina**, relativamente al segmento di mercato della tipologia appartamento di civile abitazione. Dal grafico si può notare un andamento costante dei prezzi nell'ultimo triennio. (Fonte: Banca Dati Agenzia delle Entrate - Quotazioni OMI)

Storico Quotazioni Immobiliari di Via Caselle,56 - Noventa Vicentina

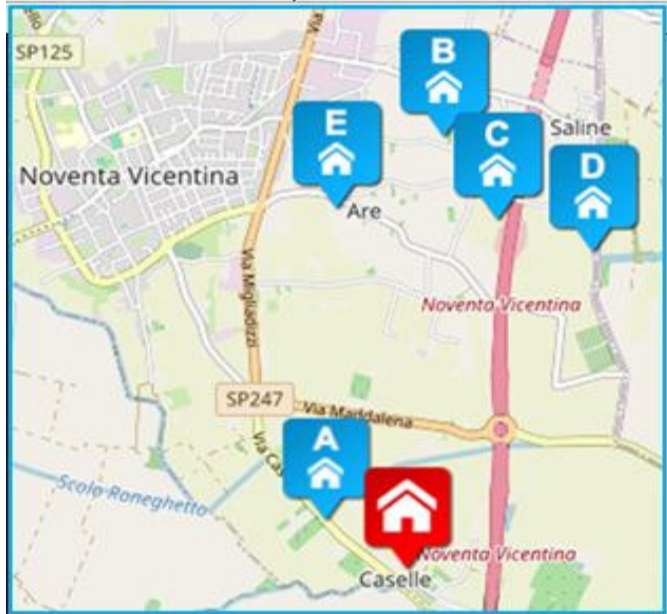

Quotazioni Immobiliari medie di tutta la zona.

Quotazioni Immobiliari Noventa Vicentina

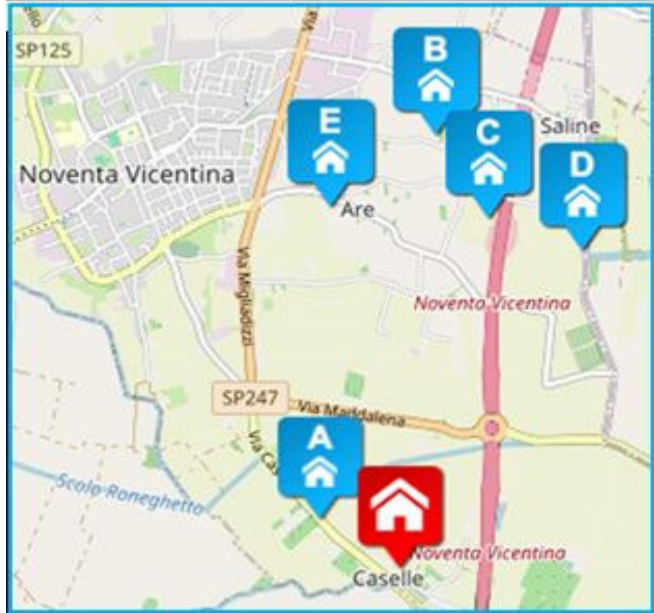


UNITA' IMMOBILIARE (SUBJECT)						
Comune di	NOVENTA VICENTINA		Ubicazione	via Caselle	n. 56	
						
Descrizione	Unità residenziale		piano	T - 1	Edificato ante 1967 c.e. anno 1978 c.e. sanatoria 1989 p.d.c. anno 2006	
Tipologia	Unità residenziale unifamiliare terra cielo a 2 piani composta da ingresso, soggiorno, disimpegno, vano scale, pranzo-cucina al piano terra; 2 camere, bagno, bagno lavanderia, disimpegno e terrazza al piano primo. Garage di tipo prefabbricato al piano terra. Corti esclusive per entrambi i sub. Accessibili dagli stessi..					
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Autorimessa	altro
	NOVENTA VICENTINA	10	66	Sub 2 cat. A/2	Sub 3 cat. C/6	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					3
Superficie commerciale subject	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	137,54	100%	137,54	Quantitativa
	Poggioli-portico	POG	5,46	30%	1,64	Quantitativa
	Lavanderia	LAV	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Cantina	CAN	0,00	40%	0,00	Quantitativa
	Soffitta	SOF	0,00	40%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	31,65	50%	15,83	Quantitativa
	Posto auto scoperto	PAS	0,00	20%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	68,60	10%	6,86	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Attestato Pres. Energetica	APE				Qualitativa
	Affacci	AFF			2	Qualitativa
				Superficie commerciale	161,87	Mq.
Attuali intestati	Ramancin Valeria nata a Noventa Vicentina (VI) il 22.08.1972 – c.f.RMNVLR72M62F964P proprietà per 1000/1000					
Provenienza dato	Atto di donazione del 09.06.2004 rep. n. 77.405 e racc. n. 18.855 Notaio SERGIO CARDARELLI – Padova (PD)					
Data formazione prezzo	01/03/2024					
Bagni in dotazione	n. 2					

IMMOBILE COMPARABILE -A-

Comune di	NOVENTA VICENTINA	Ubicazione	via Caselle	n. 50		
						
Descrizione	Unità residenziale	piano	T - 1	Edificato c.e. 2001 - 2005 Agibilità del 27.12.2005		
Tipologia	Abitazione singola posta su 2 livelli (piano terra e primo) con pertinenziale garage ubicato al piano terra e con annessa area pertinenziale esclusiva ad uso corte e giardino; al piano terra portico di ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, bagno, 2 camere e lavanderia; al piano primo 3 locali soffitta con h minima =2,15 mt. e h massima =2,80 mt.					
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Autorimessa	altro
	NOVENTA VICENTINA	10	175	Sub 1 cat. A/7	Sub 2 cat. C/6	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo				3	
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	102,94	100%	102,94	Quantitativa
	Poggioli-portico	POG	34,83	30%	10,45	Quantitativa
	Lavanderia	LAV	16,38	50%	8,19	Quantitativa
	Cantina	CAN	0,00	40%	0,00	Quantitativa
	Soffitta	SOF	151,46	40%	60,58	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	31,94	50%	15,97	Quantitativa
	Posto auto scoperto	PAS	0,00	20%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	102,94	10%	10,29	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	472,26	2%	9,45	Quantitativa
	Attestato Pres. Energetica	APE			E	Qualitativa
Affacci	AFF			4	Qualitativa	
Superficie commerciale					217,87	Mq.
Provenienza dato	Atto di compravendita del 28.07.2023 rep.n. 153.151 racc.n. 41.284 Notaio dott. BENIAMINO ITRI in Noventa Vicentina (VI)					
Data formazione prezzo	28/07/2023					
Bagni dotazione	n. 1					
Prezzo di vendita	€ 120.000,00		(euro centoventimila/00)			

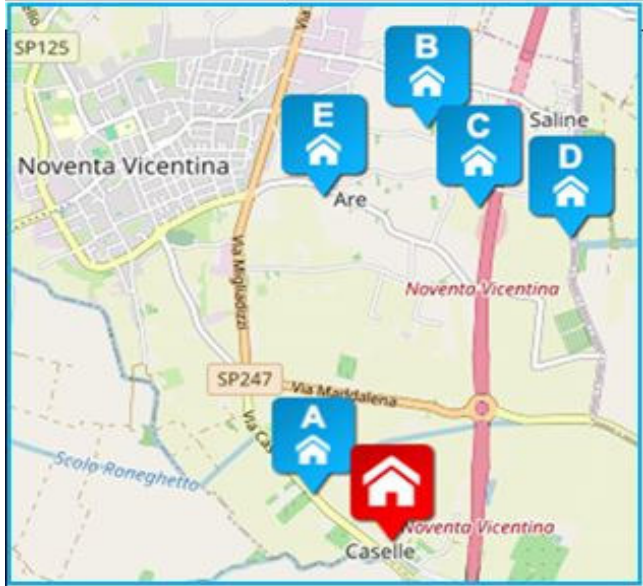

IMMOBILE COMPARABILE -B-

Comune di	NOVENTA VICENTINA	Ubicazione	via Saline	n. 91		
						
Descrizione	Unità residenziale	piano	T - 1	Edificato l.e. anno 1974 sanatoria SCIA 22.10.2021		
Tipologia	Abitazione singola posta su 2 livelli (piano terra e primo) con annessa area pertinenziale esclusiva ad uso corte e giardino; al piano terra ampia autorimessa e cantina con h media =2,30 mt.; tramite scala interna/esterna si sale al piano primo: poggiolo di ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, bagno, 2 camere; il piano ha h media =2,90 mt.					
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Autorimessa	altro
	NOVENTA VICENTINA	13	642	Sub 1 cat. A/3	Sub 2 cat. C/6	mapp. 1134
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo				1	
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	89,13	100%	89,13	Quantitativa
	Poggioli-portico	POG	16,65	30%	5,00	Quantitativa
	Lavanderia	LAV	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Cantina	CAN	43,73	40%	17,49	Quantitativa
	Soffitta	SOF	0,00	40%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	45,22	50%	22,61	Quantitativa
	Posto auto scoperto	PAS	0,00	20%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	89,13	10%	8,91	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	245,73	2%	4,91	Quantitativa
	Attestato Pres. Energetica	APE			G	Qualitativa
Affacci	AFF			4	Qualitativa	
Superficie commerciale					148,05	Mq.
Provenienza dato	Atto di compravendita del 17.02.2022 rep.n. 14.342 racc.n. 9.868 Notaio dott. MICHELE DAL MASO in Rossano Veneto (VI)					
Data formazione prezzo	17/02/2022					
Bagni in dotazione	n. 1					
Prezzo di vendita	€ 61.000,00		(euro sessantaunomila/00)			

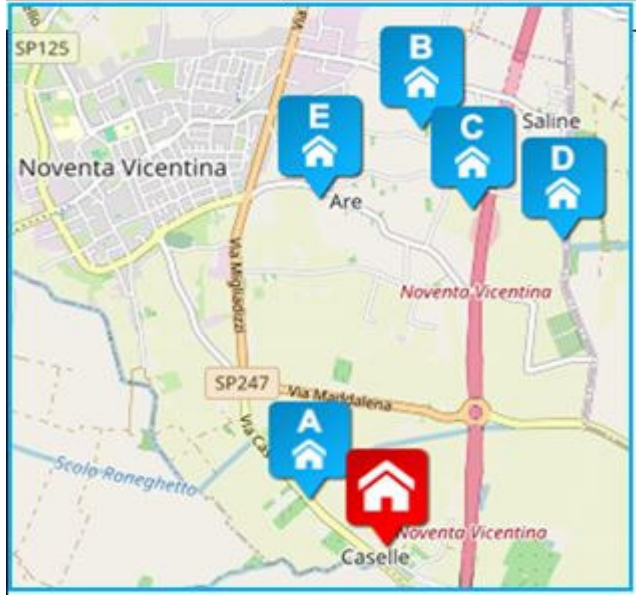

IMMOBILE COMPARABILE -C-

Comune di		NOVENTA VICENTINA		Ubicazione		via Saline	n. 146	
								
Descrizione		Unità residenziale		piano	T - 1	Edificato p.d.c. 2011 - 2013 Agibilità in data		
Tipologia		Abitazione singola affiancata su 2 livelli con area di corte esclusiva; ingresso dall'area privata. E' costituita da: al piano terra cucina-pranzo, disimpegno, lavanderia/ centrale termica e bagno; tramite scale interne si sale al piano primo con corridoio, 2 camere, bagno e 2 poggiali; tutti i locali hanno una h media =2,70 mt.						
		Comune	foglio	mapp	Abitazione	Autorimessa	altro	
		NOVENTA VICENTINA	13	1029	cat. A/2			
Stato conservazione		Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					6	
Superficie commerciale comparabile		Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
		Sup. principale		SUP	147,63	100%	147,63	Quantitativa
		Poggioli-portico		POG	3,24	30%	0,97	Quantitativa
		Lavanderia		LAV	0,00	50%	0,00	Quantitativa
		Cantina		CAN	0,00	40%	0,00	Quantitativa
		Soffitta		SOF	0,00	40%	0,00	Quantitativa
		Autorimessa		AUT	0,00	50%	0,00	Quantitativa
		Posto auto scoperto		PAS	0,00	20%	0,00	Quantitativa
		Giardino/scoperto		SCO	81,82	10%	8,18	Quantitativa
		Giardino/scoperto		SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
		Attestato Pres. Energetica		APE				C
Affacci		AFF				2	Qualitativa	
		Superficie commerciale				156,78	Mq.	
Provenienza dato		Atto di compravendita del 01.12.2021 rep.n. 13.812 racc.n. 9.462 Notaio dott. MICHELE DAL MASO in Rossano Veneto (VI)						
Data formazione prezzo		01/12/2021						
Bagni in dotazione		n. 2						
Prezzo di vendita		€ 145.000,00		(euro centoquarantacinquemila/00)				

IMMOBILE COMPARABILE -D-

Comune di	NOVENTA VICENTINA		Ubicazione	via Giacomelli n. 2			
							
Descrizione	Unità residenziale		piano	T - 1	Edificato l.e. 1973 - 1994 Agibilità in data 23.06.1994		
Tipologia	Appartamento non di lusso posto al piano primo e pertinenziale garage ubicato al piano terra con annesse aree di terreno pertinenziali esclusive ad uso corte e giardino; tramite scale interne/esterne si sale al piano primo: poggiolo di ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, bagno, 2 camere e ripostiglio; il piano ha h media =2,85 mt. (Quote proporzionali delle parti comuni ed indivisibili del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile).						
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Autorimessa altro		
	NOVENTA VICENTINA	13	433	Sub 15 cat. A/3	Sub 16 cat. C/6		
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo				2		
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
	Sup. principale		SUP	134,55	100%	134,55	Quantitativa
	Poggioli-portico		POG	18,27	30%	5,48	Quantitativa
	Lavanderia		LAV	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Cantina		CAN	0,00	40%	0,00	Quantitativa
	Soffitta		SOF	0,00	40%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa		AUT	39,85	50%	19,93	Quantitativa
	Posto auto scoperto		PAS	0,00	20%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO	134,55	10%	13,46	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO	108,86	2%	2,18	Quantitativa
	Attestato Pres. Energetica		APE			G	Qualitativa
	Affacci		AFF			4	Qualitativa
Superficie commerciale					175,59	Mq.	
Provenienza dato	Atto di compravendita del 16.07.2021 rep.n. 148.386 racc.n. 37.765 Notaio dott. BENIAMINO ITRI in Noventa Vicentina (VI)						
Data formazione prezzo	16/07/2021						
Bagni in dotazione	n. 1						
Prezzo di vendita	€ 65.000,00		(euro sessantacinquemila/00)				

IMMOBILE COMPARABILE -E-

Comune di	NOVENTA VICENTINA	Ubicazione	via Are n. 12			
						
Descrizione	Unità residenziale	piano	T - 1 - 2	Edificato ante 67 c.e. 1977 Agibilità in data 06.01.1983		
Tipologia	Fabbricato residenziale sviluppato ai piani terra, primo e secondo con annesse aree di corte esclusive, autorimessa e locale deposito al piano terra in corpo separato. Al piano terra portico, ingresso, cucina-soggiorno, bagno-lavanderia, ripostiglio e camera; al piano primo corridoio, 2 camere, bagno, ripostiglio e vuoto sul soggiorno; al piano secondo, stireria, ripostiglio e bagno. (Quote proporzionali delle parti comuni ed indivisibili del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile).					
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Sub - Autorim.	Sub - altro
	NOVENTA VICENTINA	15	492 454	Sub 3 cat. A/2	Sub 3 cat. C/6	Sub 2 cat. C/2
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					5
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	215,36	100%	215,36	Quantitativa
	Poggioli-portico	POG	21,48	30%	6,44	Quantitativa
	Lavanderia	LAV	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Cantina	CAN	28,52	40%	11,41	Quantitativa
	Soffitta	SOF	60,81	40%	24,32	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	36,82	50%	18,41	Quantitativa
	Posto auto scoperto	PAS	0,00	20%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	215,36	10%	21,54	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	712,71	2%	14,25	Quantitativa
	Attestato Pres. Energetica	APE			F	Qualitativa
	Affacci	AFF			3	Qualitativa
Superficie commerciale					311,74	Mq.
Provenienza dato	Atto di compravendita del 13.12.2021 rep.n. 13.480 racc.n. 9.210 Notaio dott. MICHELE DAL MASO in Rossano Veneto (VI)					
Data formazione prezzo	13/10/2021					
Bagni in dotazione	n. 3					
Prezzo di vendita	€ 150.000,00		(euro centocinquantamila/00)			

IMMOBILE NON COMPARABILE -F-

Comune di		NOVENTA VICENTINA		Ubicazione		via Caselle n. 50		
								
Descrizione		Unità residenziale		piano		T - 1 Edificato c.e. 2001 - 2005 Agibilità del 27.12.2005		
Tipologia		Abitazione singola posta su 2 livelli (piani terra e primo) con pertinenziale garage ubicato al piano terra e con annessa area pertinenziale esclusiva ad uso corte e giardino; al piano terra portico di ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, bagno, 2 camere e lavanderia; al piano primo 3locali soffitta con h minima =2,15 mt. e h massima =2,80 mt.						
		Comune		foglio	mapp	Abitazione	Autorimessa	altro
		NOVENTA VICENTINA		10	175	Sub 1 cat. A/7	Sub 2 cat. C/6	
Stato conservazione		Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					3	
Superficie commerciale comparabile		Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
		Sup. principale		SUP	102,94	100%	102,94	Quantitativa
		Poggioli-portico		POG	34,83	30%	10,45	Quantitativa
		Lavanderia		LAV	16,38	50%	8,19	Quantitativa
		Cantina		CAN	0,00	40%	0,00	Quantitativa
		Soffitta		SOF	151,46	40%	60,58	Quantitativa
		Autorimessa		AUT	31,94	50%	15,97	Quantitativa
		Posto auto scoperto		PAS	0,00	20%	0,00	Quantitativa
		Giardino/scoperto		SCO	102,94	10%	10,29	Quantitativa
		Giardino/scoperto		SCO	472,26	2%	9,45	Quantitativa
		Attestato Pres. Energetica		APE			E	Qualitativa
		Affacci		AFF			4	Qualitativa
		Superficie commerciale				217,87	Mq.	
Provenienza dato		Atto di compravendita del 21.03.2022 rep.n. 795 racc.n. 653 Notaio dott. FEDERICO CECCHINELLO in Noventa Vicentina (VI)						
Data formazione prezzo		21/03/2022						
Bagni in dotazione		n. 1						
Prezzo di vendita		€ 90.000,00		(euro novantamila/00)				

TABELLA DEI DATI

LOCALIZZAZIONE	COMUNE	NOVENTA VICENTINA	via Caselle			n°56
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D	Comparabile E	Subject tipo
						
	<i>via Caselle 50</i>	<i>via Saline 91</i>	<i>via Saline 146</i>	<i>via Giacomelli 2</i>	<i>via Are 12</i>	<i>via Caselle 56</i>
Prezzo totale (euro)	€ 120.000,00	€ 61.000,00	€ 145.000,00	€ 65.000,00	€ 150.000,00	
Data (mesi)	28/07/2023	17/02/2022	01/12/2021	16/07/2021	13/10/2021	01/03/2024
Superficie principale (m ²) SEL	102,94	89,13	147,63	134,55	215,36	137,54
Poggioli Portico (m ²)	34,83	16,65	3,24	18,27	21,48	5,46
Lavanderia (m ²)	16,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Cantina (m ²)	0,00	43,73	0,00	0,00	28,52	0,00
Soffitta (m ²)	151,46	0,00	0,00	0,00	60,81	0,00
Autorimessa (m ²)	31,94	45,22	0,00	39,85	36,82	31,65
Posto auto scoperto (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
giardino (m ²) 10%	102,94	89,13	81,82	134,55	215,36	68,60
giardino (m ²) 2%	472,26	245,73	0,00	108,86	712,71	0,00
Bagni	1	1	2	1	3	2
Livello di piano (n)	T - 1	T - 1	T - 1	T - 1	T - 1 - 2	T - 1
Stato di manutenzione (n)*	3	1	6	2	5	3
Attestato Pres. Energetica	E	G	C	G	F	0
Qualitativa 2 N. AFFACCI	4	4	2	4	3	2
Superficie commerciale	217,87	148,05	156,78	175,59	311,74	161,87

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

** G = 1 F = 2 E = 3 D = 4 C = 5 B = 6 A1 = 7 A2 = 8
A3 = 9 A4 = 10

Rapporti mercantili	Importo
Saggio annuo di Rivalutazione del prezzo ***	0,30%
Rapporto mercantile dei poggioni - portico	30,00%
Rapporto mercantile della lavanderia	50,00%
Rapporto mercantile della cantina	40,00%
Rapporto mercantile della soffitta	40,00%
Rapporto mercantile della autorimessa	50,00%
Rapporto mercantile del posto auto scoperto	20,00%
Rapporto mercantile del giardino 10 %	10,00%
Rapporto mercantile del Giardino 2 %	2,00%
Saggio del livello di piano	-1,00%
Costi di intervento da un livello al successivo	€ 15.000,00
Costo di realizzazione di un bagno	€ 10.000,00
Costo di un piccolo impianto di condizionamento	€ 3.000,00
Prezzo medio di un posto auto	€ 3.500,00

ANALISI PREZZI MARGINALI

Il Market Comparison Approach (MCA) è una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili; si basa su aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare.

(* linee guida ABI 05.04.2022 par.fo N.1.3.1) L'aggiustamento dei prezzi, non avviene con il prezzo medio, ma con il prezzo marginale dato dal rapporto fra l'incremento di prezzo e l'incremento di parametro per ogni caratteristica quantitativa. (* linee guida ABI 05.04.2022 par.fo N.1.3.2.3). Per la superficie principale il prezzo marginale è dato dal minimo dei prezzi medi dei comparabili, il quanto il prezzo marginale è sempre minore del prezzo medio. I prezzi marginali possono essere calcolati in termini percentuali riferiti al prezzo dei comparabili e in termini di valore. Per le caratteristiche qualitative, il prezzo marginale può essere stimato con il sistema di stima. (* linee guida ABI 05.04.2022 par.fo N.1.4.1).

Prezzo data A	€ 30,00	euro/mese	
Prezzo data B	€ 15,25	euro/mese	
Prezzo data C	€ 36,25	euro/mese	
Prezzo data D	€ 16,25	euro/mese	
Prezzo data E	€ 37,50	euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 550,78	euro/m ²	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. B	€ 412,01	euro/m ²	€ 412,01
Prezzo sup. princ. C	€ 924,84	euro/m ²	SEL
Prezzo sup. princ. D	€ 370,18	euro/m ²	
Prezzo sup. princ. E	€ 481,18	euro/m ²	
Prezzo LIV PIANO. A	-€ 1.200,00	euro/piano	
Prezzo LIV PIANO. B	-€ 610,00	euro/piano	
Prezzo LIV PIANO. C	-€ 1.450,00	euro/piano	
Prezzo LIV PIANO. D	-€ 650,00	euro/piano	
Prezzo LIV PIANO. E	-€ 1.500,00	euro/piano	
Prezzo poggioli/portico	€ 123,60	euro/m ²	
Prezzo Lavanderia	€ 206,01	euro/m ²	
Prezzo cantina	€ 164,80	euro/m ²	
Prezzo soffitta	€ 164,80	euro/m ²	
Prezzo autorimessa	€ 206,01	euro/m ²	
Prezzo posto auto scoperto	€ 82,40	euro/m ²	
Prezzo Giardino 10%	€ 41,20	euro/m ²	
Prezzo Giardino 2%	€ 8,24	euro/m ²	
Stato di manutenzione	€ 15.000,00		
Bagno	€ 10.000,00		

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto										Subject
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		Comparabile D		Comparabile E		
Prezzo totale (euro)		€120.000,00		€61.000,00		€145.000,00		€65.000,00		€150.000,00	-
Data (mesi)	7,23	€217,00	24,77	€377,69	27,37	€992,04	31,97	€519,46	29,00	€1.087,50	
Superficie principale (m²)	102,94	€14.255,55	89,13	€19.945,41	147,63	-€4.157,18	134,55	€1.231,91	215,36	-€32.062,63	137,54
Poggioli/portico (m²)	34,83	-€3.630,22	16,65	-€1.383,12	3,24	€274,40	18,27	-€1.583,36	21,48	-€1.980,12	5,46
Lavanderia (m²)	16,38	-€3.374,36	0,00	€0,00	0,00	€0,00	0,00	€0,00	0,00	€0,00	0,00
Cantina (m²)	0,00	€0,00	43,73	-€7.206,88	0,00	€0,00	0,00	€0,00	28,52	-€4.700,21	0,00
Soffitta (m²)	151,46	-€24.961,22	0,00	€0,00	0,00	€0,00	0,00	€0,00	60,81	-€10.021,74	0,00
Autorimessa (m²)	31,94	-€59,74	45,22	-€2.795,49	0,00	€6.520,06	39,85	-€1.689,24	36,82	-€1.065,05	31,65
Posto auto scoperto (m²)	0,00	€0,00	0,00	€0,00	0,00	€0,00	0,00	€0,00	0,00	€0,00	0,00
Giardino (m²) 10%	102,94	-€1.414,84	89,13	-€845,86	81,82	-€544,68	134,55	-€2.717,21	215,36	-€6.046,66	68,60
Giardino (m²) 2%	472,26	-€3.891,52	245,73	-€2.024,87	0,00	€0,00	108,86	-€897,03	712,71	-€5.872,88	0,00
Bagni *	1	€4.285,71	1	€4.285,71	2	€0,00	1	€4.285,71	3	-€4.285,71	2
Stato di manutenzione (n)	3	€0,00	1	€30.000,00	6	-€45.000,00	2	€15.000,00	5	€30.000,00	3
Livello di piano	0	€0,00	0	€0,00	0	€0,00	1	€650,00	0	€0,00	0
Attestato Pres Energetica	E		G		C		G		F		0
N AFFACCI	4		4		2		4		3		2
		€101.426,35		€101.352,61		€103.084,64		€79.800,25		€55.052,50	

VALOREMEDIO MCA fra comparabili A - B - C - D - E	non compar.		DIVERGENZA	87,2%
Valore unitario €/m²			FALSO	<5%

VALOREMEDIO MCA fra i comparabili A - B - C	€101.954,53		DIVERGENZA	1,7%
Valore unitario €/m²	€629,88		VERO	<5%

* si è considerato una durata	35	e vetustà anni	20
-------------------------------	----	----------------	----

** G=1 F=2 E=3 D=4 C=5 B=6 A1=7 A2=8 A3=9 A4=10

VALORE DI MERCATO	
CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO	
<p>Premesso che il metodo di stima, è il processo logico con il quale il perito giunge alla formulazione del giudizio del più probabile valore, esso è unico e consiste nel confronto del bene da stimare con altri beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dei quali sia stato possibile accertare i prezzi reali di mercato o i costi di produzione. Il giudizio di stima può essere articolato in quattro fasi: premessa, descrizione, valutazione e conclusioni finali.</p> <p>La Valutazione può essere fatta con procedimento analitico, tramite la capitalizzazione del reddito, oppure con procedimento pluriparametrica mediante gli IVS. Si è determinato quindi il valore ordinario che rappresenta il valore statistico medio. Successivamente tale valore potrà essere corretto, mediante dei coefficienti di correzione, per la presenza di comodi o scomodi particolari che eccedono l'ordinarietà, arrivando quindi a determinare il valore ordinario corretto. In ultima analisi andranno valutate eventuali aggiunte e/o detrazioni che dipendono dall'esistenza di elementi di straordinarietà, non considerati nelle precedenti fasi della stima, ma suscettibili di essere separatamente valutati. Tra le più probabili cause di aggiunta, particolari dotazioni; mentre tra le più probabili cause di detrazione, spese straordinarie di manutenzione, mancanza di dotazione di impianti ordinari, irregolarità edilizie, servitù, ipoteche, redditi transitori inferiori all'ordinario. Valuti questi ulteriori elementi si determina quindi il valore reale mercantile</p>	
$V_m = V_{\text{ordinario}} + \text{Aggiunte} - \text{Detrazioni}$	

Valore Ordinario =	€ 101.954,53
--------------------	--------------

AGGIUNTE

Totale =	€ -
----------	-----

DETRAZIONI

Totale =	€ -
----------	-----

Valore di Mercato =	€ 101.954,53
---------------------	--------------

arrotondato a	€ 102.000,00
---------------	---------------------

Centoduemila/00

Utilizzando il Metodo Market Comparison Approach (MCA) sulla base delle caratteristiche quantitative stimabili e qualitative si è ottenuto come risultato dalle tabelle **il valore di mercato dei beni pignorati**, con una superficie commerciale di circa **mq. 161,87 pari a € 101.954,53 arrotondato a € 102.000,00 (diconsi euro centoduemila/00)**

IMMOBILI AGGIUDICATI 2015 - 2022

NOVENTA VICENTINA ABITATIVO

RGE n°	Tipologia Immobile	Prezzo Perizia	Numero Esperimenti	Data Asta	Prezzo di Aggiudicazione	P/V
483/2008	Abitativo	€ 423.166,03	9	05/11/2015 11:30	€ 123.500,00	29,18%
209/2009	Abitativo	€ 933.417,00	7	14/04/2016 12:00	€ 208.500,00	22,34%
100/2010	Abitativo	€ 176.992,00	4	03/11/2015 10:15	€ 85.000,00	48,02%
135/2009	Abitativo	€ 113.064,00	8	07/05/2019 10:10	€ 19.500,00	17,25%
403/2010	Abitativo	€ 67.473,00	8	11/01/2018 10:35	€ 10.500,00	15,56%
298/2008	Abitativo	€ 53.028,00	6	22/11/2016 09:45	€ 17.500,00	33,00%
298/2008	Abitativo	€ 53.028,00	6	22/11/2016 09:45	€ 12.500,00	23,57%
298/2008	Abitativo	€ 73.189,80	7	29/03/2018 12:00	€ 23.500,00	32,11%
298/2008	Abitativo	€ 71.119,80	7	29/03/2018 12:00	€ 27.500,00	38,67%
298/2008	Abitativo	€ 39.240,00	6	22/11/2016 09:45	€ 8.625,00	21,98%
298/2008	Abitativo	€ 38.700,00	6	22/11/2016 09:45	€ 9.000,00	23,26%
410/2010	Abitativo	€ 125.020,00	7	26/07/2017 10:50	€ 38.000,00	30,40%
72/2011	Abitativo	€ 108.700,00	6	22/11/2016 09:50	€ 27.000,00	24,84%
72/2011	Abitativo	€ 98.100,00	6	22/11/2016 09:50	€ 37.000,00	37,72%
72/2011	Abitativo	€ 90.600,00	6	22/11/2016 09:50	€ 22.500,00	24,83%
72/2011	Abitativo	€ 98.100,00	6	22/11/2016 09:50	€ 24.375,00	24,85%
72/2011	Abitativo	€ 108.700,00	4	15/03/2016 10:20	€ 55.700,00	51,24%
138/2011	Abitativo	€ 82.000,00	4	17/03/2016 11:25	€ 24.300,00	29,63%
508/2010	Abitativo	€ 247.447,55	6	23/11/2016 09:50	€ 56.900,00	22,99%
744/2011	Abitativo	€ 70.500,00	6	21/06/2017 10:20	€ 29.000,00	41,13%
649/2011	Abitativo	€ 49.230,94	5	30/11/2017 11:00	€ 17.500,00	35,55%
689/2011	Abitativo	€ 140.250,00	6	29/11/2017 10:10	€ 32.500,00	23,17%
112/2012	Abitativo	€ 80.250,00	4	27/10/2016 10:55	€ 32.000,00	39,88%
89/2012	Abitativo	€ 99.450,00	5	20/10/2017 10:05	€ 25.500,00	25,64%
235/2012	Abitativo		1	16/06/2016 10:20	€ 59.000,00	
5/2012	Abitativo		3	18/01/2017 09:45	€ 24.000,00	
687/2012	Abitativo	€ 85.425,52	3	27/01/2017 15:00	€ 36.038,89	42,19%
402/2011	Abitativo	€ 105.000,00	3	03/02/2017 10:30	€ 35.625,00	33,93%
562/2010	Abitativo	€ 110.815,25	6	13/03/2017 12:00	€ 42.000,00	37,90%
51/2008	Abitativo	€ 94.000,00	6	02/02/2017 09:45	€ 19.125,00	20,35%
429/2011	Abitativo	€ 446.000,00	3	28/10/2016 09:30		
389/2012	Abitativo	€ 31.000,00	1	25/10/2016 09:40	€ 32.000,00	103,23%
46/2007	Abitativo	€ 91.922,40	9	24/02/2017 10:05	€ 16.000,00	17,41%
235/2012	Abitativo		6	13/04/2018 11:00	€ 11.500,00	
404/2011	Abitativo	€ 47.500,00	6	23/10/2017 17:30	€ 10.678,71	22,48%
67/2008	Abitativo	€ 175.625,00	6	18/05/2017 10:40	€ 213.500,00	121,57%
151/2014	Abitativo	€ 75.000,00	1	08/02/2017 09:00		
151/2014	Abitativo	€ 92.400,00	1	08/02/2017 09:00		
151/2014	Abitativo	€ 73.000,00	2	08/02/2017 09:00	€ 81.000,00	110,96%
151/2014	Abitativo	€ 89.150,00	2	08/02/2017 09:00	€ 100.000,00	112,17%
151/2014	Abitativo	€ 81.000,00	3	08/02/2017 09:00	€ 85.000,00	104,94%
151/2014	Abitativo	€ 107.500,00	3	08/02/2017 09:00	€ 120.000,00	111,63%

151/2014	Abitativo	€ 24.500,00	3	08/02/2017 09:00	€ 45.000,00	183,67%
267/2013	Abitativo	€ 261.000,00	4	22/01/2018 15:00	€ 83.000,00	31,80%
267/2013	Abitativo	€ 115.000,00	3	29/09/2017 15:00	€ 90.000,00	78,26%
267/2013	Abitativo	€ 35.000,00	2	09/05/2017 12:30	€ 19.688,00	56,25%
267/2013	Abitativo	€ 20.000,00	2	09/05/2017 12:30	€ 11.250,00	56,25%
151/2014	Abitativo	€ 116.500,00	4	08/02/2017 09:00	€ 121.000,00	103,86%
151/2014	Abitativo	€ 39.500,00	4	08/02/2017 09:00	€ 60.000,00	151,90%
274/2009	Abitativo	€ 229.100,53	7	31/01/2018 11:00	€ 45.750,00	19,97%
704/2012	Abitativo		3	13/04/2018 14:40	€ 22.450,00	
741/2014	Abitativo	€ 63.500,00	3	22/10/2018 13:30	€ 30.300,00	47,72%
76/2014	Abitativo	€ 52.700,00	3	13/02/2019 10:00	€ 34.500,00	65,46%
604/2014	Abitativo	€ 52.500,00	2	04/07/2018 09:00	€ 29.600,00	56,38%
166/2016	Abitativo	€ 119.000,00	2	21/09/2018 15:30	€ 116.000,00	97,48%
684/2014	Abitativo	€ 86.000,00	3	09/01/2019 14:30	€ 31.000,00	36,05%
459/2015	Abitativo		1	04/10/2018 15:00	€ 25.500,00	
410/2010	Abitativo	€ 104.667,00	8	30/10/2018 10:45	€ 16.650,00	15,91%
267/2013	Abitativo		6	08/01/2019 09:30	€ 98.000,00	
267/2013	Abitativo		6	08/01/2019 09:30		
691/2015	Abitativo	€ 79.200,00	1	08/05/2019 16:30	€ 59.400,00	75,00%
31/2016	Abitativo	€ 146.600,00	1	14/05/2019 14:30	€ 109.950,00	75,00%
366/2016	Abitativo	€ 90.000,00	1	27/09/2019 11:30	€ 94.000,00	104,44%
570/2016	Abitativo	€ 70.800,00	1	28/10/2019 11:30	€ 53.110,00	75,01%
97/2018	Abitativo	€ 30.500,00	1	25/11/2019 10:00	€ 52.000,00	170,49%
593/2016	Abitativo	€ 28.072,00	4	16/04/2021 11:00	€ 12.000,00	42,75%
316/2008	Abitativo	€ 75.942,06	6	20/12/2019 11:35	€ 18.600,00	24,49%
46/2019	Abitativo	€ 73.559,76	1	24/09/2020 14:30	€ 76.000,00	103,32%
334/2017	Abitativo	€ 75.320,00	3	27/09/2021 16:00	€ 47.000,00	62,40%
691/2017	Abitativo	€ 72.000,00	3	30/09/2021 10:40	€ 51.000,00	70,83%
127/2015	Abitativo	€ 378.000,00	4	13/01/2022 18:00	€ 172.000,00	45,50%
694/2017	Abitativo	€ 27.000,00	1	23/07/2021 09:30		
520/2019	Abitativo	€ 80.500,00	1	12/11/2021 09:30	€ 65.000,00	80,75%
520/2019	Abitativo		1	12/11/2021 10:30	€ 56.000,00	
520/2019	Abitativo	€ 41.000,00	1	12/11/2021 11:00	€ 79.000,00	192,68%
340/2020	Abitativo	€ 55.000,00	2	03/03/2022 10:15	€ 30.975,00	56,32%
491/2019	Abitativo	€ 108.000,00	2	26/05/2022 10:30	€ 60.750,00	56,25%
206/2020	Abitativo	€ 47.000,00	2	29/09/2022 13:00		
62/2021	Abitativo	€ 131.200,00	3	13/12/2022 15:00		
177/2021	Abitativo	€ 114.000,00	2	27/10/2022 15:00	€ 75.000,00	65,79%
	MEDIA	€ 113.732,86	3,96	MEDIA	€ 52.669,05	58,45%

Adeguamenti e correzioni di stima

Viene tenuto conto che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati;
- le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare:
 - 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 (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possono intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara;

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

Valore di mercato stimato dei beni pignorati (Metodo M.C.A.)

- Valore di mercato stimato dei beni pignorati (metodo M.C.A.)	€ 102.000,00
- Spese di regolarizzazione urbanistico/catastale	€ 3.700,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 98.300,00

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale per assenza di garanzia di vizi (calcolato su € 98.300,00)	€ 83.555,00
--	-------------

Rimborso spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla data della perizia	Nessuna
--	---------

Rimborso spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla data della perizia (comprehensive dei pregressi)	Nessuna
--	---------

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	Nessuna
---	---------

Spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente	Nessuna
---	---------

PREZZO D'ASTA DELL'IMMOBILE

Il valore degli immobili al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova viene stimato in € 83.555,00 arrotondato a € 83.600,00 (diconsi euro ottantatremilaseicento/00)

Giudizio di vendibilità

La possibilità di vendita dei beni pignorati per le caratteristiche dell'immobile, l'ubicazione e soprattutto l'immobilità del mercato dovuta alla situazione economica nazionale risulta essere **buona**. Il valore attribuito all'immobile è appetibile.

Forme di pubblicità

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

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA

14. ACQUISIZIONE DI CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE DELL'UFFICIO ANAGRAFE E CCIAA – PRECISAZIONE REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO

Dalle certificazioni reperite c/o l' Ufficio Anagrafe del Comune interessato risulta che:

- [redacted] nata a [redacted]

Residenza anagrafica: [redacted]

Alla data del pignoramento: [redacted]

Stato civile: Coniugata in regime di comunione legale dei beni

09 Marzo 2024

L'Esperto Estimatore
arch. Barbara Timpano
firmato digitalmente