

Comune di Arzignano (VI)	Via J.F.Kennedy – ingresso pedonale laterale al n. civico 14 (catastale n. 18)
10 Novembre 2023	R.G.E. 87/2023 R.G.

RAPPORTO DI VALUTAZIONE EPURATO DEI DATI SENSIBILI

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

SEZIONE: Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Imm. n. 87/2023 R.G.



G.E. Dott.ssa Rosato Maria Antonietta

[REDACTED]
(avv. Felicita Fenaroli – Milano)

contro

[REDACTED]
CUSTODE GIUDIZIARIO: IVG Vicenza

Intervenuti: [REDACTED]

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. Felicita Fenaroli – Milano)****contro****Custode giudiziario: IVG Vicenza****Intervenuti:**

			Pag.
1	Diritto	Proprietà per la quota di 1/1 piena proprietà	18
2	Bene	A. Autorimessa posta al primo piano interrato di un fabbricato, denominato "Condominio Stazione" edificato negli anni '80, prevalentemente residenziale e in parte direzionale/commerciale, a 7 piani fuori terra e 2 piani interrati, composto di 162 unità tra autorimesse e cantine e 43 tra appartamenti e unità direzionali per un totale di 205 unità. Accesso carrabile da Via Kennedy tramite rampe carrabili di ingresso e di uscita e pedonale da un ingresso posto lateralmente al n. civico 14	18
3	Ubicazione	Via J.F.Kennedy – ingresso pedonale posto lateralmente al n.civico 14 (catastale n. 18) e carrabile da rampa – Arzignano (VI)	18
4	Stato	Discreto	21
5	Dati catastali attuali	<u>A. Comune di Arzignano (VI) N.C.E.U. Fg. 2 m.n. 1434 sub 60</u> Via J.F.Kennedy n. 18 - P.S1 cat. C/6 – cl.3 – consistenza 16 mq. - rendita € 50,41	22
6	Differenze rispetto al pignoramento	Nessuna Beni catastali colpiti dal pignoramento: Comune di Arzignano (VI) N.C.E.U. Fg. 2 m.n. 1434 sub 60	18
7	Situazione urbanistico/edilizia	Regolare	24
8	Valore di stima	€ 12.525,24 arrotondato a € 12.500,00	46
9	Valore d'asta	€ 10.625,00 arrotondato a € 10.600,00	47
10	Valore mutuo	/	/
11	Vendibilità	Buona	47
12	Pubblicità	Portali telematici – aste giudiziali – siti – quotidiani	47
13	Occupazione	Al momento del sopralluogo l'unità edilizia risulta essere utilizzata dall'esecutato	26
14	Titolo di occupazione	Proprietà	26
15	Oneri condominiali	Spese ordinarie annue € 150,00 – Spese insolute nel biennio anteriore alla data della perizia € 298,13 - Spese insolute nel biennio anteriore alla data della perizia comprensive dei pregressi € 931,85	28
16	APE	Non necessaria	/
17	Problematiche	Nessuna	21

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. 22
- Cap. 4 – PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA	pg. 23
- Cap. 5 – RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA E VARIAZIONI CATASTALI	pg. 23
- Cap. 6 – REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA	pg. 24
- Cap. 7 – STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	pg. 26
- Cap. 8 – VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	pg. 26
- Cap. 9 – VERIFICA SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE	pg. 28
- Cap. 10 – ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO	pg. 28
- Cap. 11 – SPESE DI GESTIONE DELL' IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	pg. 28
- Cap. 12 – VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	pg. 28
- Cap. 13 – VALUTAZIONE DELLA QUOTA	pg. 47
- Cap. 14 – ACQUISIZIONE DI CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E CCIAA - PRECISAZIONE REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO	pg. 48

ALLEGATI

- 1 – Visura storica immobile N.C.E.U. Fg. 2 m.n. 1434 sub 60
 - 2 – Estratto di mappa 1:2000 Catasto Terreni
 - 3 – Elenco immobili
 - 4 – Planimetria catastale
 - 5 – Individuazione posizione autorimessa piano interrato
 - 6 – Planimetria stato di fatto su rilievo
 - 7 – Planimetria stato di fatto su catastale
 - 8 – Planimetria stato di fatto su progetto
 - 9 – Variante prot. n. 11109 - 45/81/LF/mf del 07.12.1984 – Agibilità/abitabilità n. 45/81/LF/mf del 21.02.1985
 - 10 – Certificato di destinazione urbanistica
 - 11 – Nota di trascrizione atto di compravendita del 19.02.1998 Rep. n. 24448 Notaio Carlo Sapienza – Arzignano (VI)
 - 12 – Ispezione ipotecaria N.C.E.U. Fg. 2 m.n. 1434 sub 60
 - 13 – Spese condominiali
 - 14 – Certificato di stato civile e residenza storico sig. XXXXXXXXXX
 - 15 – Estratto per riassunto atto di matrimonio
-
- 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 Rosato Maria Antonietta

OGGETTO: E.I. n. 87/2023 R.G.

[REDACTED]
(avv. Felicità Fenaroli - Milano)

contro

[REDACTED]
Custode giudiziario: IVG Vicenza

Intervenuti: [REDACTED]

RELAZIONE

Nell'udienza del 14.06.2023 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 inidonei;

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 ½, ¼; 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 ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; 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 ½ in luogo

dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; 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 procedente.**

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 abusive 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 16.06.2023 è stata comunicata la nomina alla sottoscritta che il 22.06.2023 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 24.08.2023 di check list tramite il P.C.T. ;

I giorni 22.06 – 06.07.2023 acquisizione telematica, di idonea documentazione catastale (elenco immobili, planimetrie catastali e visure storiche) presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Prov.le di Vicenza – Territorio (Servizi Catastali);

Il giorno 06.07.2023 invio all’Ufficio Tecnico del Comune di Arzignano (VI) tramite lo sportello SUAP di richiesta di CDU con successiva acquisizione telematica in data 21.08.2023;

I giorni 13.07 e 23.08.2023 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 14.07.2023 invio all’Ufficio Tecnico del Comune di Arzignano (VI) tramite lo sportello SUAP di richiesta di accesso agli atti con successiva acquisizione telematica in data 19.07.2023;

Il giorno 25.09.2023 alle ore 17.00 effettuato sopralluogo (rilievi, misurazioni, fotografie interne ed esterne, acquisizioni informazioni e verifica dello stato di conservazione degli immobili) c/o l’immobile sito ad Arzignano (VI) in Via J.F.Kennedy alla presenza di un incaricato dell’IVG e dell’esecutato sig. [REDACTED];

Il giorno 23.08.2023 richiesta via e.mail di certificazioni anagrafiche all’Ufficio Anagrafe del Comune di Thiene ed Arzignano e successiva acquisizione telematica rispettivamente in data 23 e 24.08.2023;

Il giorno 19.10.2023 ricerca comparabili.

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 ARZIGNANO (VI) – Via J.F.Kennedy – ingresso laterale al n.civico 14

1.IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Diritto: Proprietà per la quota di 1/1

██████████ nato ad ██████████ il ██████████ c.f. ██████████

A. Autorimessa posta al primo piano interrato di un fabbricato, denominato “Condominio Stazione” edificato negli anni '80, prevalentemente residenziale e in parte direzionale/commerciale, a 7 piani fuori terra e 2 piani interrati, composto di 162 unità tra autorimesse e cantine e 43 tra appartamenti e unità direzionali per un totale di 205 unità.

Identificazione al N.C.E.U.:

Comune di Arzignano (VI) N.C.E.U. Fg. 2 m.n. 1434 sub 60 Via J.F.Kennedy n. 18 - P.S1 - cat. C/6 - cl. 3 - consistenza 16 mq. – rendita catastale € 50,41

Confini dell'unità immobiliare: (in senso N.E.S.O.) m.n. 1434 sub 59 – m.n. 1434 sub 1 – m.n. 1434 sub 61 e m.n. 1434 sub 67

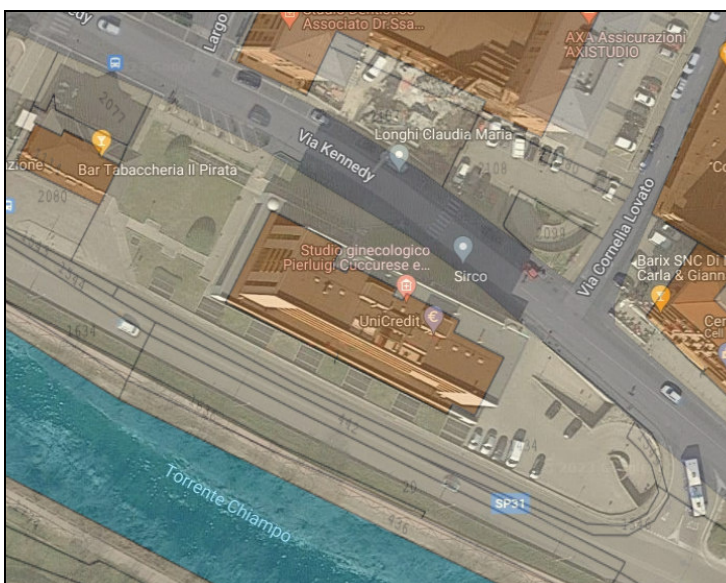
Diritto alle proporzionali quote di comproprietà (1,99/1000) delle parti condominiali dell' edificio a norma dell'art. 1117 C.C.

Servitù, vincoli e oneri di cui all'atto autenticato Notaio Colasanto di Arzignano del 10.09.1984 Rep. n. 11294 e del 16.10.1984 Rep. n. 11579 e convenzione urbanistica stipulata il 15.11.1985 con atto con il Comune di Arzignano

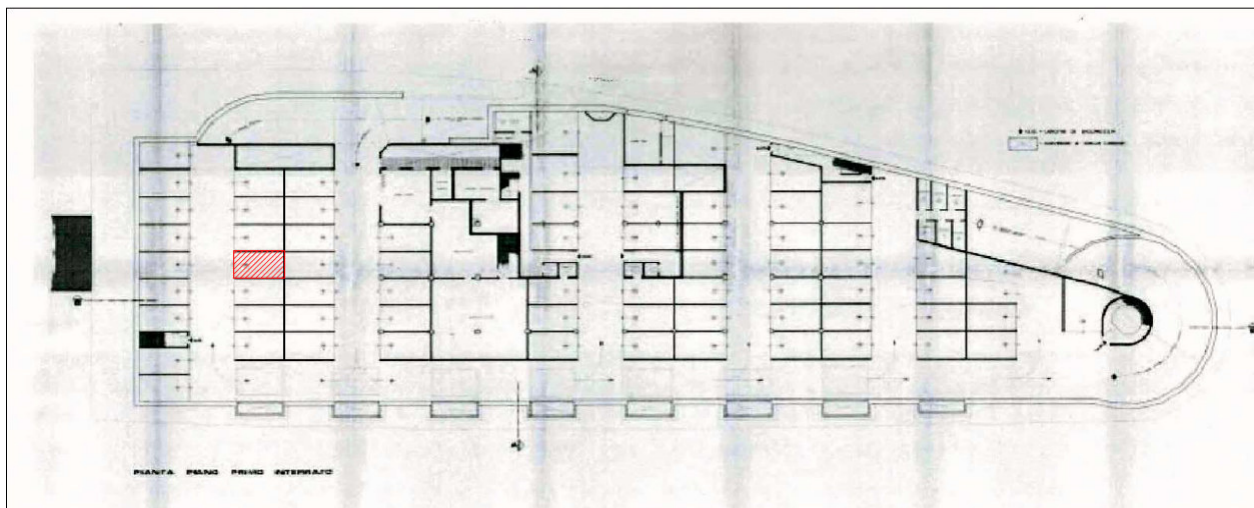
Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell' esecutato in forza dell'atto di compravendita trascritto a suo favore.

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



PIANTA PIANO PRIMO SOTTOSTRADA – FUORI SCALA
INDIVIDUAZIONE sub 60

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

L'unità immobiliare in oggetto si trova nel Comune di Arzignano (VI) a ca. 1 km a sud dal centro della cittadina in una zona semicentrale prevalentemente residenziale e commerciale, all'incrocio tra Via Kennedy e Via Largo Stazione.

L'immobile è inserito al piano primo interrato di un edificio residenziale/direzionale/commerciale edificato negli anni '80, a 7 piani fuori terra e 2 interrati, con accesso carrabile da una rampa di ingresso e una di uscita. Accesso pedonale dall'ingresso laterale al civico n. 14 tramite vano scala dedicato ai piani interrati.

Arzignano è una cittadina di ca. 25.200 abitanti, di origine antica. Il territorio ha un profilo geometrico irregolare, con variazioni altimetriche molto accentuate. L'abitato, caratterizzato da una forte espansione edilizia, è posto allo sbocco della valle del Chiampo, nella zona ovest della Provincia, tra una pianura intensamente coltivata e le pendici dei Monti Lessini in gran parte coperte da vigneti. L'economia si basa, oltre che sulle tradizionali attività agricole, sull'industria; si segnalano numerose aziende per la preparazione e la concia del cuoio e delle pelli.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Caratteristiche della zona: Zona semicentrale in un contesto prevalentemente residenziale/commerciale;

Servizi della zona ampliata: Negozi di prima necessità (presenti) – centri sportivi (presenti) – centri commerciali (presenti) – farmacia (presente) – posta (presente) - banca (presente) - ospedale (presente) - scuola dell'infanzia (presente) - scuola primaria (presente) - scuola secondaria di 1^a grado (presente) - scuola secondaria di 2^a grado (presente)

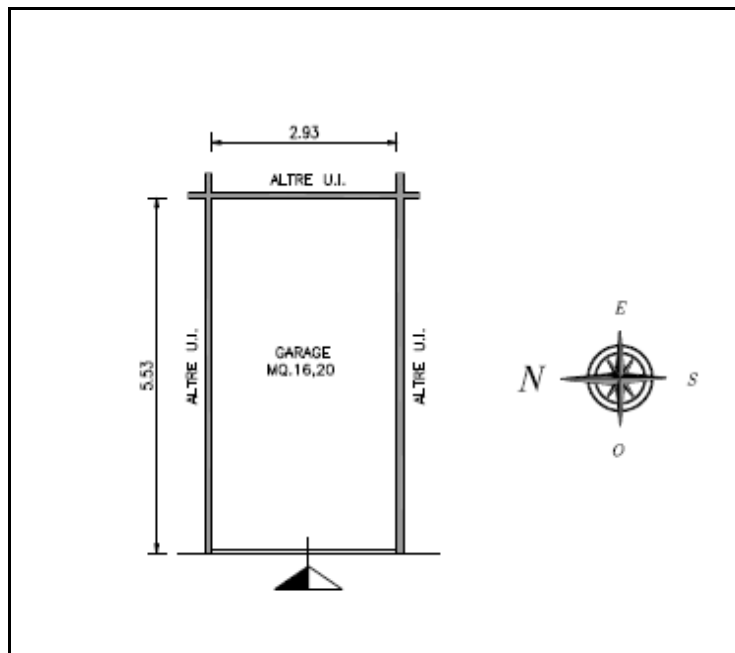
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici: Stazione autobus a mt. 70 – Stazione treni Altavilla-Tavernelle a km 13 - Casello Autostrada Montebello A4 a km 12 – Superstrada Pedemontana Veneta Montecchio Maggiore-Alte Ceccato a km 7

Comuni limitrofi: Montorso Vicentino a km 3,6 – Trissino a km 5,3 – Chiampo a km 5,5 – Montebello Vicentino a km 7,8 – Altissimo a km 12,5 – Vicenza a km 16,3



PLANIMETRIA STATO DI FATTO SU RILIEVO – FUORI SCALA



PIANTA PRIMO SOTTOSTRADA H = 251 cm

A. Descrizione unità edilizia di cui al punto A

Trattasi di autorimessa posta al primo piano interrato di un fabbricato, denominato “Condominio Stazione” edificato negli anni '80, prevalentemente residenziale e in parte direzionale/commerciale, a 7 piani fuori terra e 2 piani interrati, composto di 162 unità tra autorimesse e cantine e 43 tra appartamenti e unità direzionali per un totale di 205 unità.

Accesso carrabile da Via Kennedy tramite una rampa carrabile di ingresso e una di uscita e pedonale dall'ingresso laterale al n. civico 14 tramite vano scala dedicato ai piani interrati.

A. L'unità immobiliare con destinazione autorimessa ha accesso carrabile da rampa con cancello automatico e pedonale da una porta laterale al n.civico 14 tramite scala che conduce anche al secondo piano interrato per tutte le unità presenti nei 2 piani interrati.

E' chiusa da basculante manuale metallico ed è priva di finestre. Altezza interna cm 251.

Calcolo della superficie commerciale – Consistenza superfici

A.

Destinazione	Sup. Lorda	R.M.	Sup. Comm.	Esposizione
Autorimessa al piano primo interrato	19,96	60%	11,98	/
Superficie commerciale unità immobiliare di cui al punto A			11,98	

Calcolo delle superfici come da rilievo in loco – completare

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche tecniche del fabbricato di appartenenza		Condizioni
Tipo di costruzione	Edificio a 7 livelli fuori terra a destinazione prevalentemente residenziale e in parte direzionale/commerciale	Buono
Fondazioni	/	Non verificato
Strutture e solai	Struttura in elevazione con solai in cemento armato, alleggeriti e in parte prefabbricati e pilastri - tamponature con facciata continua in alluminio e vetro - doppia muratura tradizionale con isolamento	Buono
Copertura	Tetto piano	Buono
Scala interna	In getto di calcestruzzo rivestita in marmo nell'edificio principale e in ferro in quella dedicata ai 2 piani interrati	Discreto
Prospetti esterni	Intonacati e tinteggiati - rivestimenti in pannelli prefabbricati	Discreto
Sistemazioni esterne	Adibito a parcheggio	Buono

A. Unità autorimessa – caratteristiche tecniche del cespite		Condizioni
Pareti interne	In cemento armato e tinteggiate	Discreto
Pavimenti	Battuto di cemento	Sufficiente
Serramenti	Basculante manuale in lamiera verniciata	Discreto
Impianto elettrico	Esterno – Tensione 220V - Dichiarazione di conformità reperita	Non verificato
Altri impianti	Basculante principale elettrico di accesso alla rampa	Discreto

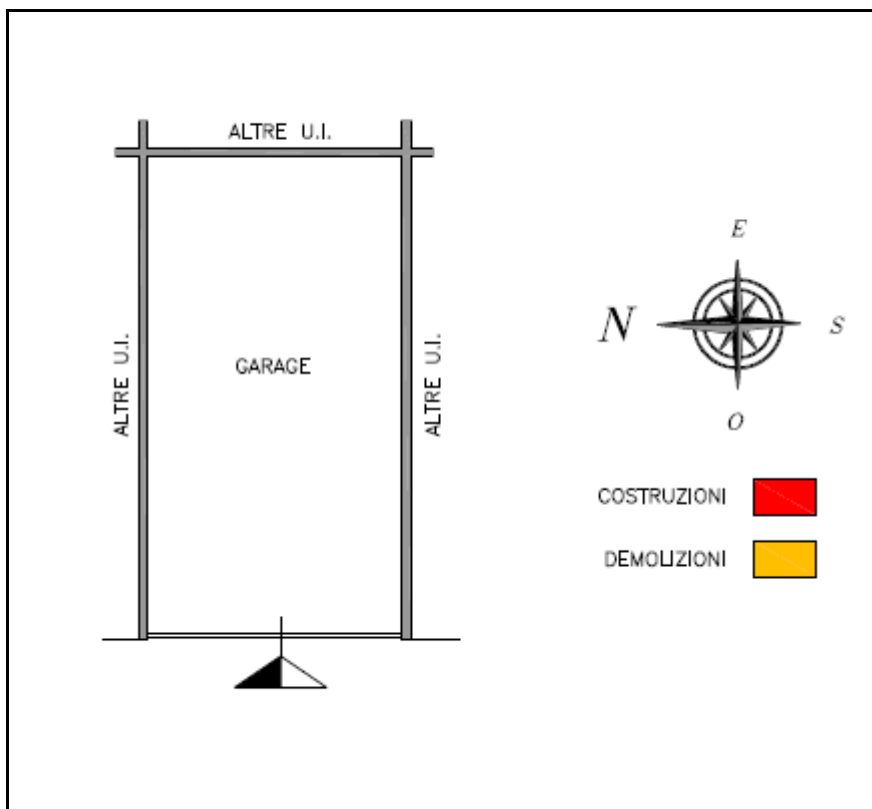
Qualità del cespite	Unità edilizia: Lo stato di conservazione è discreto
Necessità di interventi manutentivi urgenti	Nessuno

Lo stato di conservazione dell' immobile di cui fa parte l'unità oggetto di perizia è da considerarsi discreto.

Giudizio di regolarità catastale:

La situazione reale dei luoghi corrisponde alla situazione riportata nella planimetria catastale.

PLANIMETRIA STATO DI FATTO SU CATASTALE – FUORI SCALA



PIANTA PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

H=2,60 H=2,51

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 Arzignano (VI) N.C.E.U. Fg. 2 m.n. 1434 sub 60 Via J.F.Kennedy n. 18 - P.S1 - cat. C/6 - cl. 3 - consistenza 16 mq. - rendita catastale € 50,41

Intestati a:

██████████ nato ad ██████████ il ██████████ c.f. ██████████

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 J.F.Kennedy n. 18 – Arzignano (VI)

UNITA' IMMOBILIARE autorimessa chiusa da basculante posta al primo piano interrato di un fabbricato, denominato "Condominio Stazione" edificato negli anni '80, prevalentemente residenziale e in parte direzionale/commerciale, a 7 piani fuori terra e 2 piani interrati, composto di 162 unità tra autorimesse e cantine e 43 tra appartamenti e unità direzionali per un totale di 205 unità.

Accesso carrabile da Via Kennedy tramite una rampa carrabile di ingresso e una di uscita con portoni elettrici apribili con telecomando e corsia comune di distribuzione. Accesso pedonale da ingresso laterale al civico n. 14 tramite scala in ferro dedicata ai 2 piani interrati.

Identificazione al N.C.E.U.:

A. Comune di Arzignano (VI) N.C.E.U. Fg. 2 m.n. 1434 sub 60 Via J.F.Kennedy n. 18 - P.S1 - cat. C/6 - cl. 3 – consistenza 16 mq. - rendita catastale € 50,41

Confini dell'unità immobiliare: (in senso N.E.S.O.) m.n. 1434 sub 59 – m.n. 1434 sub 1 – m.n. 1434 sub 61 e m.n. 1434 sub 67

Diritto alle proporzionali quote di comproprietà delle parti condominiali dell'edificio a norma dell'art. 117 C.C. Servitù, vincoli e oneri di cui all'atto autenticato Notaio Colasanto di Arzignano del 10.09.1984 Rep. n. 11294 e del 16.10.1984 Rep. n. 11579 e convenzione urbanistica stipulata il 15.11.1985 con atto con il Comune di Arzignano

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale

Dalla documentazione inviata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Arzignano, a seguito istanza di accesso agli atti tramite lo Sportello SUAP, è stato rilevato che l'edificio di appartenenza dell'unità in oggetto è stato realizzato a seguito rilascio di:

- Concessione edilizia prot. n. 45/81 rilasciata il 24.09.1981;
- Variante prot. n. 11109/45/81 rilasciata il 07.12.1984;
- Agibilità ed abitabilità in data 21.02.1985.

Stato di occupazione: Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare risulta essere utilizzata dall'esecutato.

Note particolari: Nessuna

PREZZO BASE € 10.625,00 arrotondato a € 10.600,00 (diconsi euro diecimilaseicento/00)

5. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA E VARIAZIONI CATASTALI

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

Comune di Arzignano (VI) N.C.E.U. Fg. 2 m.n. 1434 sub 60

ATTO DI COMPRAVENDITA IN DATA 19.02.1998

Atto di compravendita del 19.02.1998 Rep.n. 24448 Notaio Sapienza – Arzignano (VI) registrato ad Arzignano (VI) il 20.03.1998 al n. 164 Vol. 2V e trascritto il 27.03.1998 ai n.ri 5119 R.G. – 3799 R.P.

a favore di

- [REDACTED] nato ad [REDACTED] – quota 1/1

contro

- [REDACTED] – [REDACTED] – quota 1/1

Beni, per la quota di 1/1, siti in:

Comune di Arzignano (VI) Fg. 2 m.n. 1434 sub 60

Nell'atto si fa riferimento a servitù attive e passive legalmente esistenti, in particolare:

"... Servitù, vincoli e oneri di cui all'atto autenticato Notaio Colasanto di Arzignano del 10.09.1984 Rep. n. 11294 e del 16.10.1984 Rep. n. 11579 e convenzione urbanistica stipulata il 15.11.1985 con atto con il Comune di Arzignano...."

VARIAZIONI CATASTALI

Comune di Arzignano (VI) N.C.E.U. Fg. 2 m.n. 1434 sub 60

30.06.1987 – Impianto meccanografico del 30.06.1987

01.01.1992 – Variazione del 01.01.1992 – Variazione del quadro tariffario

05.12.2014 – Variazione toponomastica del 05.12.2014 – Pratica n. VI0272393 in atti dal 05.12.2014 – Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 161549.1/2014)

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

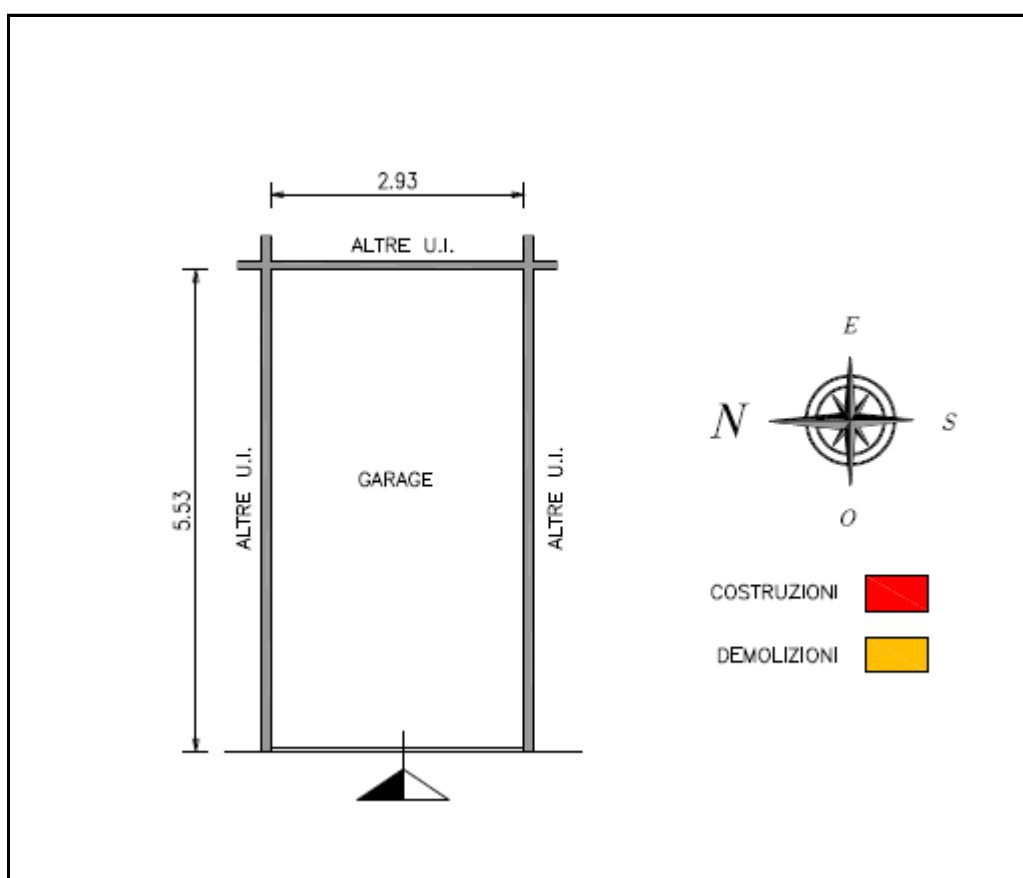
23.06.2020 – Variazione toponomastica del 23.06.2020 – Pratica n. VI0053999 in atti dal 23.06.2020 – Variazione toponomastica d'ufficio (n. 23803.1/2020)

6. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Dalla documentazione inviata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Arzignano, a seguito istanza di accesso agli atti tramite lo Sportello SUAP, è stato rilevato che l'edificio di appartenenza dell'unità in oggetto è stato realizzato a seguito rilascio di:

- Concessione edilizia prot. n. 45/81 rilasciata il 24.09.1981 per progetto di edificio polifunzionale;
- Variante prot. n. 11109/45/81 rilasciata il 07.12.1984;
- Agibilità ed abitabilità n. 45/81/LF/mf in data 21.02.1985.

PLANIMETRIA STATO DI FATTO SU PROGETTO – FUORI SCALA



PIANTA PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

Certificato di destinazione urbanistica:

E' stato acquisito il C.D.U. n. 83/2023 del 21.08.2023 che certifica che l'area censita nel Comune di Arzignano C.T. Fg. 2 m.n. 1434 ricade in tutto o in parte nei successivi ATO, con le relative Azioni Strategiche, come definite nel PAT vigente e nelle successive ZTO, come definite dal PI vigente, così come catastalmente descritta:

Foglio	Mappale	P.A.T.	P.I. ZTO e Vincoli
		<p>Carta dei vincoli</p> <p>Vincolo paesaggistico D.lgs. 42/2004 – Corsi d'acqua (Torrente Chiampo) (art. 7)</p> <p>Centri storici (Arzignano) parte (art. 13)</p> <p>Vincolo monumentale D.lgs. 42/2004 – Edifici di proprietà pubblica con più di 70 anni parte (art. 14)</p>	
		<p>Carta delle Invarianti</p> <p>Invarianti di natura storico-monumentale – Edifici e complessi di valore monumentale parte (art. 21)</p>	<p>Porzione in Zona A centri storici A/2000 (art. 22)</p> <p>Fabbricati: 8R</p> <p>Uso terreni: Area d'Interesse Comune parte,</p>
		<p>Carta delle Fragilità</p>	

2	1434	Corsi d'acqua: Zone di tutela di 100 m ai sensi della art. 41 della L.R. 11/2004 (art. 10) Compatibilità geologica: Area idonea parte e Area idonea a condizione parte (art. 24) Area di ristagno idrico o con falda prossima al piano campagna parte (art. 24)	Corti e aree private parte , Verde Pubblico parte, Parcheggi ed aree di manovra parte e Area di relazione parte Porzione in Aree per attrezzature di Interesse Comune (74, Stazione autolinee extraurbane) (art. 29) Porzione in aree a Parcheggio (art.29) Porzione in Porzione in Viabilità: strade esistenti (Via J.F.Kennedy parte e Largo Stazione Parte) (art. 35, 38) Porzione in Perimetri Centri Storici (art. 22)
		Carta delle Trasformabilità ATO n..1.2 – Prima espansione urbana (art. 25) Ambiti dei centri storici (Arzignano Centro) parte (art. 13) Edifici di valore architettonico/testimoniale esterni ai centri storici – Edifici di valore monumentale parte (art. 14) Aree di urbanizzazione consolidata parte (art. 29) Servizi di interesse comune di maggior rilevanza parte (art. 36)	

7. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI E OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare in virtù dell'atto di compravendita del 12.03.1998 Rep. n. 24525 Notaio Carlo Sapienza – Arzignano (VI), risulta essere intestata a:

- [redacted] nato ad [redacted] c.f. [redacted]

Stato di occupazione: Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare risulta essere utilizzata dall'esecutato

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/ Servitù/Oneri e convenzioni urbanistiche (vedi atto di compravendita anno 1998)	Si

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

ISCRIZIONI IPOTECARIE:

Iscrizione ipotecaria in data 20.12.2007 ai n.ri 33297 R.G. – 8593 R.P.

Atto in data 17.12.2007 Rep. n. 306 Racc. n. 264 Notaio Claudia Croceni – Arzignano (VI)
Ipoteca volontaria derivante da costituzione di ipoteca consensuale
capitale € 20.000,00 – Totale € 30.000,00

a favore di [redacted] nato ad [redacted] c.f. [redacted] – quota 1/1
a carico di [redacted] nato ad [redacted] c.f. [redacted] – quota 1/1

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

Comune di Arzignano (VI) N.C.E.U. Fg. 2 m.n. 1434 sub 60

Iscrizione ipotecaria in data 13.03.2019 ai n.ri 5796 R.G. – 852 R.P.

Decreto Ingiuntivo del 12.03.2019 Rep. n. 833 emesso dal Tribunale di Verona c.f. 80025900236
Ipoteca giudiziale – Capitale € 254.294,10 – Totale € 305.152,92

a favore di [redacted] – [redacted] – quota 1/1
a carico di [redacted] nato ad [redacted] c.f. [redacted] – quota 1/1

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

Comune di Arzignano (VI) N.C.E.U. Fg. 2 m.n. 1434 sub 60

Iscrizione ipotecaria in data 03.09.2019 ai n.ri 19851 R.G. – 3237 R.P.

Decreto ingiuntivo del 23.08.2019 Rep. n. 4248 emesso dal Tribunale Ordinario di Brescia c.f. 80052730175
Ipoteca giudiziale - Capitale € 103.811,36 – Totale € 110.000,00

a favore di [redacted] – quota 1/1
a carico di [redacted] nato ad [redacted] c.f. [redacted] – quota 1/1

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

Comune di Arzignano (VI) N.C.E.U. Fg. 2 m.n. 1434 sub 60

Iscrizione ipotecaria in data 09.11.2022 ai n.ri 25472 R.G. – 4462 R.P.

Ipoteca della riscossione nascente da Ruolo e Avviso di accertamento esecutivo del 08.11.2022 Rep. n. 3761/12422
emesso dall’Agenzia delle Entrate - Riscossione – Roma – c.f. 13756881002
Capitale € 28.640,96 – Totale € 57.281,92

a favore di [redacted] – quota 1/1
a carico di [redacted] nato ad [redacted] c.f. [redacted] – quota 1/1

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

Comune di Arzignano (VI) N.C.E.U. Fg. 2 m.n. 1434 sub 60

TRASCRIZIONI:

Trascrizione di pignoramento immobili in data 30.03.2023 ai n.ri 6989 R.G. – 4963 R.P.

Atto giudiziario in data 06.03.2023 Rep. n. 862 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Vicenza – sede Vicenza –
c.f. 80027200247

a favore di [redacted] – quota 1/1
a carico di [redacted] nato ad [redacted] c.f. [redacted] – quota 1/1

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

Comune di Arzignano (VI) N.C.E.U. Fg. 2 m.n. 1434 sub 60

DIFFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

No

DIFFORMITA' CATASTALI DA REGOLARIZZARE

No

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

L' unità è gestita da GES.CON di Bastianello Toni con sede ad Arzignano (VI) in Corso Matteotti n. 67/3 tel. 0444.671816 amministratore sig. Bastianello Toni - e.mail bastianellotoni@hotmail.it

Spese ordinarie annue di gestione o manutenzione	€ 150,00
Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute	Nessuna
Spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla data della perizia	€ 298,13
Spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla data della perizia (comprehensive dei pregressi)	€ 931,85
Eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato	Nessuna

Dotazioni condominiali: impiantistica antincendio, pompe di sollevamento acque meteoriche, 2 portoni elettrici apribili con telecomando

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

VALUTAZIONE:

Autorimessa posta al primo piano interrato di un fabbricato, denominato "Condominio Stazione" edificato negli anni '80, prevalentemente residenziale e in parte direzionale/commerciale, a 7 piani fuori terra e 2 piani interrati, composto di 162 unità tra autorimesse e cantine e 43 tra appartamenti e unità direzionali per un totale di 205 unità, sita nel Comune di Arzignano (VI) in Via J.F.Kennedy n. 18 censita al N.C.E.U. Fg. 2 m.n. 1434 sub 60.

Accesso carrabile da Via Kennedy tramite una rampa di ingresso e una di uscita e accesso pedonale dall'ingresso laterale al n. civico 14 tramite vano scala dedicato ai piani interrati.

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”.

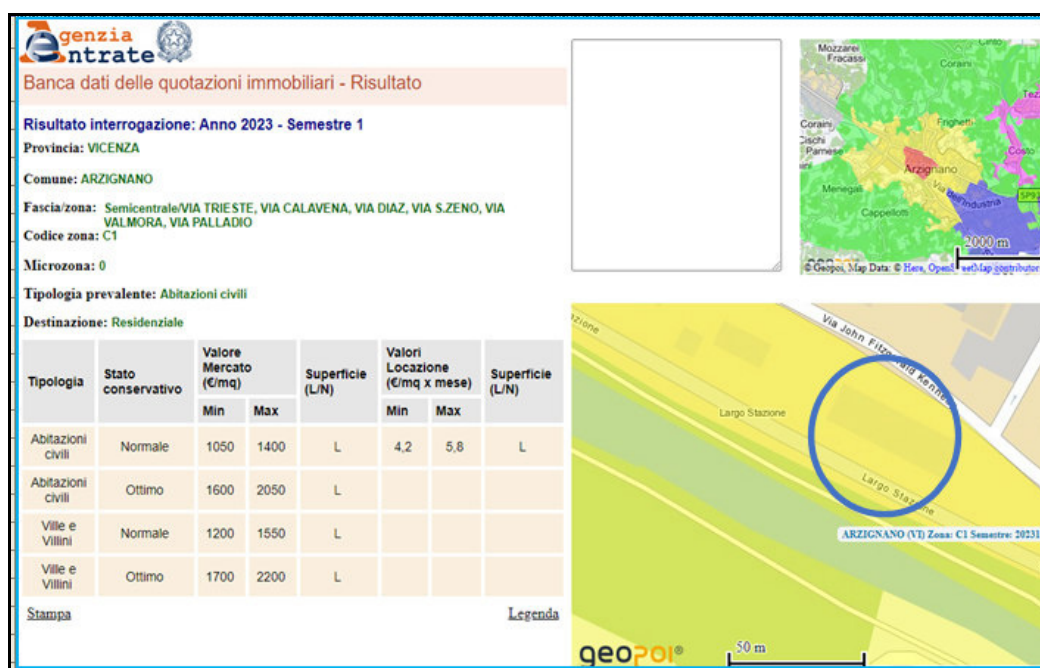
Il segmento di mercato a cui si è fatto riferimento è formato da costruzioni non di lusso a destinazione residenziale privata edificate agli inizi degli anni '80. Nel comparto gli immobili presentano una discreta uniformità edilizia. Nel segmento di mercato sono stati rilevati 4 immobili simili per tipologia e di cui sono noti i prezzi.

Osservazione del mercato immobiliare

L'immobile in esame (Subject) è localizzato a **ARZIGNANO** in zona C1 Semicentrale VIA TRIESTE, VIA CALAVENA, VIA DIAZ, VIA S. ZENO, VIA VALMORA, VIA PALLADIO a destinazione residenziale. I contratti ricercati sono le compravendite immobiliari, riferite a autorimesse di dimensioni medie ubicate fra il centro e la periferia del comune. Il mercato è quello del nuovo o dell'usato, la domanda è costituita da famiglie per cambio di abitazione o per secondo posto auto.

Descrizione Subject e ricerca Immobili Comparabili

Si sono considerati **n. 4 comparabili** oggetto di compravendita, tutti in periodo recente ultimi due anni e tutti corrispondenti alla tipologia catastale C/6 autorimessa. Il Subject e i Comparabili sono ubicati nello stesso Condominio del mappale 1434. La divergenza calcolata fra i comparabili A - B - C - D è superiore al 10 %, quindi si è fatta la media aritmetica fra i prezzi corretti dei due comparabili **B - C**, la cui divergenza è inferiore al 10%, in base agli **Standard Internazionale di Valutazione IVS - EVS**.



Andamento Mercato Immobiliare Vicenza

ANDAMENTO QUOTAZIONI

Quotazioni Residenziali Vicenza



Andamento vendite

Vendite Residenziali Vicenza

3° trimestre 2022

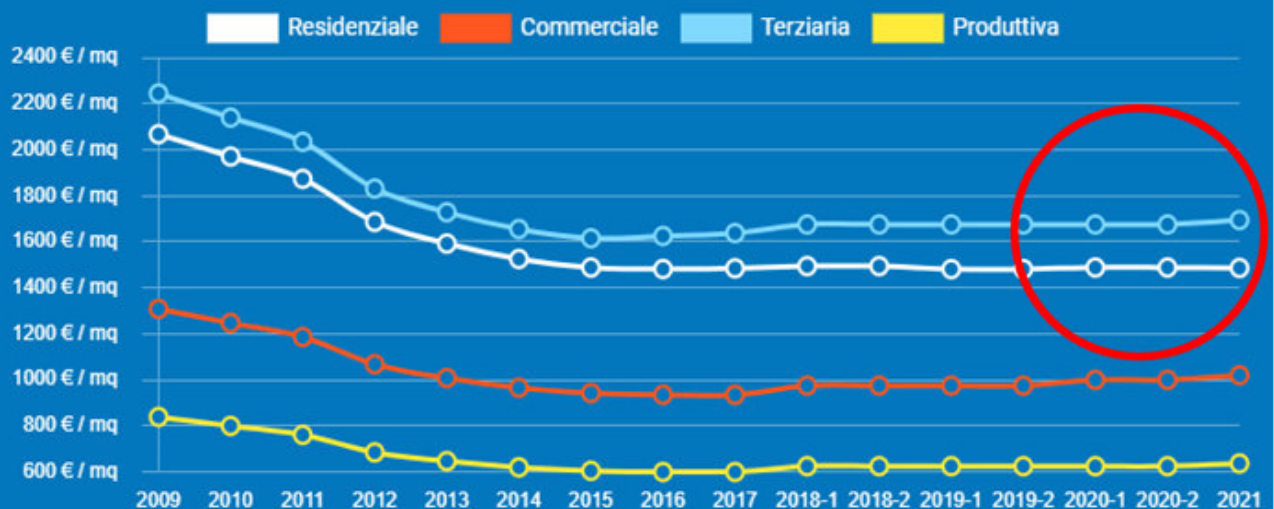


Andamento di Mercato dei prezzi degli immobili del **Comune di Arzignano** relativamente al segmento di mercato della tipologia appartamento di civile abitazione. Dal grafico si può notare negli ultimi anni un andamento sufficientemente costante dei prezzi. (Fonte Banca Dati Agenzia delle Entrate - Quotazioni OMI)

Storico Quotazioni Immobiliari di Via Kennedy,18 - Arzignano



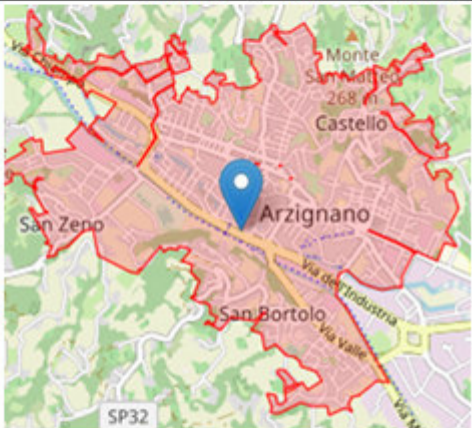




Quotazioni Immobiliari medie di tutta la zona.

Quotazioni Immobiliari Arzignano



TASSO DI RENDIMENTO LORDO

Per calcolare il **tasso di rendimento lordo (TRL)**, necessario per attualizzare il più probabile valore di mercato, è stato calcolato usando i dati medi del Comune di **Arzignano**, ricavati dalle quotazioni del Borsino Immobiliare. Della banca dati si è utilizzato il valore medio unitario di locazione e il valore medio commerciale per il segmento residenziale.

 Box auto & Autorimesse Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi									
Valore minimo Euro 2,15	Valore medio Euro 2,59	Valore massimo Euro 3,03			Canone a m ² mensile	canone annuo a m ²			
			Box auto autorimessa	€ 2,59	€ 31,08				
			Posti auto coperti	€ 2,34	€ 28,08				
			Posti auto scoperti	€ 1,44	€ 17,28				
			MEDIA	€ 2,12	€ 25,48				
 Posti auto coperti Quotazioni di parcheggi coperti									
Valore minimo Euro 1,95	Valore medio Euro 2,34	Valore massimo Euro 2,74							
 Posti auto scoperti Quotazioni di parcheggi scoperti									
Valore minimo Euro 1,19	Valore medio Euro 1,44	Valore massimo Euro 1,68							
 Box auto & Autorimesse Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi									Valore a m ² di sup. commerciale SEL
Valore minimo Euro 497	Valore medio Euro 610	Valore massimo Euro 722					Box auto autorimessa	€ 610,00	
							Posti auto coperti	€ 419,00	
							Posti auto scoperti	€ 268,00	
							MEDIA	€ 432,33	
 Posti auto coperti Quotazioni di parcheggi coperti									
Valore minimo Euro 342	Valore medio Euro 419	Valore massimo Euro 497							
 Posti auto scoperti Quotazioni di parcheggi scoperti									
Valore minimo Euro 218	Valore medio Euro 268	Valore massimo Euro 317							

Il **tasso di rendimento lordo (TRL)** è pertanto dato dal rapporto fra la media dei canoni annui unitari e la media dei valori di mercato unitari, relativi al segmento di mercato degli immobili BOX & POSTI AUTO.


TASSO DI RENDIMENTO LORDO	=	Media Locazione	=	€ 25,48	5,894%
		Media Valore Mercato		€ 432,33	



IMMOBILE DA VALUTARE (SUBJECT)							
Comune di	ARZIGNANO		Ubicazione via J. F. Kennedy		n°18		
							
Descrizione	Unità autorimessa		piano	S1	Edificato c.e. 1981 - 1984 Agibilità in data 21.02.1985		
Tipologia	Autorimessa al piano primo sottostrada, inserita in un complesso edilizio condominiale denominato "STAZIONE" di n.7 piani fuori terra e n.2 piani interrati, composto di n.162 unità tra autorimesse e cantine e 43 appartamenti. (Quote proporzionali delle parti comuni ed indivisibili del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile)						
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Sub - Autorim.	Altro	
	ARZIGNANO	2	1434		Sub 60 cat. C/6		
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					4	
Superficie commerciale subject	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
	Sup. principale		SUP	0,00	100%	0,00	Quantitativa
	Balconi-portico		BAL	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Cantina		CAN	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Ripostiglio		RIP	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Soffitta		SOF	0,00	80%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa		AUT	19,96	60%	11,98	Quantitativa
	Posto auto coperto		PAC	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Att. di Prest. Energ. APE**		APE				Qualitativa
Affacci		AFF				Qualitativa	
Superficie commerciale					11,98	Mq.	
Provenienza dato	Atto di compravendita del 19.02.1998 rep.n. 24.448 a cura del Notaio dott. CARLO SAPIENZA – in Arzignano (VI)						
Data formazione prezzo	31/10/2023						
Bagni in dotazione	n. 0						

IMMOBILE COMPARABILE -A-

Comune di	ARZIGNANO	Ubicazione via J. F. Kennedy	n°18			
						
Descrizione	Unità residenziale con autorimessa	piano	S1 Edificato c.e. 1981 - 1984 Agibilità in data 21.02.1985			
Tipologia	Autorimessa al piano primo sottostrada di pertinenza all'appartamento piano terzo, inserita in un complesso edilizio condominiale denominato "STAZIONE" di n.7 piani fuori terra e n.2 piani interrati, composto di n.162 unità tra autorimesse e cantine e 43 appartamenti. (Quote proporzionali delle parti comuni ed indivisibili del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile)					
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Sub - Autorim.	Altro
	ARZIGNANO	2	1434		Sub 73 cat. C/6	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo			4		
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo	SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
	Sup. principale	SUP	0,00	100%	0,00	Quantitativa
	Balconi-portico	BAL	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Cantina	CAN	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Ripostiglio	RIP	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Soffitta	SOF	0,00	80%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	18,25	60%	10,95	Quantitativa
	Posto auto coperto	PAC	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Att. di Prest. Energ. APE**	APE			E	Qualitativa
	Affacci	AFF			2	Qualitativa
Superficie commerciale				10,95	Mq.	
Provenienza dato	Atto di compravendita del 19.03.2023 rep.n. 420 racc. n. 377 a cura del Notaio dott. LUIGI BOCCIA – in Chiampo (VI)					
Data formazione prezzo	19/09/2023					
Bagni in dotazione	n. 0					
Prezzo di vendita	€ 11.600,00	(euro undicimilaseicento/00)				

IMMOBILE COMPARABILE -B-							
Comune di	ARZIGNANO		Ubicazione via J. F. Kennedy	n°18			
							
Descrizione	Unità direzionale con autorimessa		piano	S1	Edificato c.e. 1981 - 1984 Agibilità in data 21.02.1985		
Tipologia	Autorimessa al piano primo sottostrada di pertinenza all'ufficio piano secondo, inserita in un complesso edilizio condominiale denominato "STAZIONE" di n.7 piani fuori terra e n.2 piani interrati, composto di n.162 unità tra autorimesse e cantine e 43 appartamenti. (Quote proporzionali delle parti comuni ed indivisibili del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile)						
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Autorimessa	Altro	
	ARZIGNANO	2	1434		Sub 84 cat. C/6		
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					4	
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
	Sup. principale		SUP	0,00	100%	0,00	Quantitativa
	Balconi-terrazzi		BAL	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Cantina		CAN	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Ripostiglio		RIP	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Soffitta		SOF	0,00	80%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa		AUT	23,31	60%	13,99	Quantitativa
	Posto auto coperto		PAC	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Att. di Prest. Energ. APE**		APE				Qualitativa
	Affacci		AFF				Qualitativa
Superficie commerciale					13,99	Mq.	
Provenienza dato	Atto di compravendita del 14.04.2023 rep.n. 240.009 racc. n. 97.289 a cura del Notaio dott. GIUSEPPE FIETTA - in Bassano del Grappa (VI)						
Data formazione prezzo	14/04/2023						
Bagni in dotazione	n. 0						
Prezzo di vendita	€ 7.520,00		(eurosettemilacinquecentoventi/00)				

IMMOBILE COMPARABILE -C-							
Comune di	ARZIGNANO		Ubicazione	via J. F. Kennedy n°18			
							
Descrizione	Unità autorimessa		piano	S2	Edificato c.e. 1981 - 1984 Agibilità in data 21.02.1985		
Tipologia	Due autorimesse al piano secondo sottostrada, inserite in un complesso edilizio condominiale denominato "STAZIONE" di n.7 piani fuori terra e n.2 piani interrati, composto di n.162 unità tra autorimesse e cantine e 43 appartamenti. (Quote proporzionali delle parti comuni ed indivisibili del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile)						
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Autorimessa	Altro	
	ARZIGNANO	2	1434		Sub 192 - 193 cat. C/6		
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					4	
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
	Sup. principale		SUP	0,00	100%	0,00	Quantitativa
	Balconi-portico		BAL	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Cantina		CAN	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Ripostiglio		RIP	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Soffitta		SOF	0,00	80%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa		AUT	50,29	60%	30,17	Quantitativa
	Posto auto coperto		PAC	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Att. di Prest. Energ. APE**		APE				Qualitativa
	Affacci		AFF				Qualitativa
Superficie commerciale					30,17	Mq.	
Provenienza dato	Atto di compravendita del 01.06.2022 Rep. 3.466 – racc. 2.653 Notaio dott. FABRIZIO DILIBERTO – in Arzignano (VI)						
Data formazione prezzo	01/06/2022						
Bagni in dotazione	n. 0						
Prezzo di vendita	€ 15.000,00		(euro quindicimila/00)				

IMMOBILE COMPARABILE -D-						
Comune di	ARZIGNANO		Ubicazione via J. F. Kennedy		n°18	
						
Descrizione	Unità autorimessa		piano	S2	Edificato c.e. 1981 - 1984 Agibilità in data 21.02.1985	
Tipologia	Tre autorimesse al piano secondo sottostrada, inserite in un complesso edilizio condominiale denominato "STAZIONE" di n.7 piani fuori terra e n.2 piani interrati, composto di n.162 unità tra autorimesse e cantine e 43 appartamenti. (Quote proporzionali delle parti comuni ed indivisibili del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile)					
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Sub - Autorim.	Altro
	ARZIGNANO	2	1434		Sub 150 - 151 - 203 cat. C/6	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					4
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	0,00	100%	0,00	Quantitativa
	Balconi-terrazzi	BAL	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Cantina	CAN	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Ripostiglio	RIP	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Soffitta	SOF	0,00	80%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	56,50	60%	33,90	Quantitativa
	Posto auto coperto	PAC	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Att. di Prest. Energ. APE**	APE				Qualitativa
	Affacci	AFF				Qualitativa
Superficie commerciale					33,90	Mq.
Provenienza dato	Atto di compravendita del 04.08.2020 Rep. 12.517 – racc. 10.318 Notaio dott. TOMMASO DE NEGRI – in Vicenza (VI)					
Data formazione prezzo	04/08/2020					
Bagni in dotazione	n. 0					
Prezzo di vendita	€ 21.000,00		(euro ventunomila/00)			

IMMOBILE NON COMPARABILE -E-

Comune di		ARZIGNANO		Ubicazione via J. F. Kennedy		n°18		
								
Descrizione		Unità autorimessa		piano	S2	Edificato c.e. 1981 - 1984 Agibilità in data 21.02.1985		
Tipologia	Posto auto coperto al piano secondo sottostrada, inserita in un complesso edilizio condominiale denominato "STAZIONE" di n.7 piani fuori terra e n.2 piani interrati, composto di n.162 unità tra autorimesse e cantine e 43 appartamenti. (Quote proporzionali delle parti comuni ed indivisibili del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile)							
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Sub - Autorim.	Altro		
	ARZIGNANO	2	1434		Sub 174 cat. C/6			
Stato conservazione		Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					4	
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica		
	Sup. principale	SUP	0,00	100%	0,00	Quantitativa		
	Balconi-terrazzi	BAL	0,00	30%	0,00	Quantitativa		
	Cantina	CAN	0,00	50%	0,00	Quantitativa		
	Ripostiglio	RIP	0,00	50%	0,00	Quantitativa		
	Soffitta	SOF	0,00	80%	0,00	Quantitativa		
	Autorimessa	AUT	17,87	60%	10,72	Quantitativa		
	Posto auto coperto	PAC	0,00	30%	0,00	Quantitativa		
	Giardino/scoperto	SCO	0,00	10%	0,00	Quantitativa		
	Giardino/scoperto	SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa		
	Att. di Prest. Energ. APE**	APE				Qualitativa		
	Affacci	AFF				Qualitativa		
	Superficie commerciale					10,72	Mq.	
Provenienza dato		Atto di compravendita del 05.06.2023 Rep. 3.977 – racc. 3.070 Notaio dott. FABRIZIO DILIBERTO – in Arzignano (VI)						
Data formazione prezzo		05/06/2023						
Bagni in dotazione		n. 0						
Prezzo di vendita		€ 5.000,00		(euro cinquemila/00)				

IMMOBILE NON COMPARABILE -F-

Comune di	ARZIGNANO	Ubicazione via J. F. Kennedy	n°18
-----------	-----------	------------------------------	------



Descrizione	Unità autorimessa	piano	S2	Edificato c.e. 1981 - 1984 Agibilità in data 21.02.1985
-------------	-------------------	-------	-----------	--

Tipologia	Posto auto coperto al piano secondo sottostrada, inserita in un complesso edilizio condominiale denominato "STAZIONE" di n.7 piani fuori terra e n.2 piani interrati, composto di n.162 unità tra autorimesse e cantine e 43 appartamenti. (Quote proporzionali delle parti comuni ed indivisibili del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile)				
-----------	--	--	--	--	--

	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Autorimessa	Altro
	ARZIGNANO	2	1434		Sub 138 cat. C/6	

Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo	4
---------------------	--	----------

Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo	SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
	Sup. principale	SUP	0,00	100%	0,00	Quantitativa
	Balconi-portico	BAL	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Cantina	CAN	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Ripostiglio	RIP	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Soffitta	SOF	0,00	80%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	16,89	60%	10,13	Quantitativa
	Posto auto coperto	PAC	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Att. di Prest. Energ. APE**	APE				Qualitativa
	Affacci	AFF				Qualitativa
	Superficie commerciale			10,13	Mq.	







Provenienza dato	Atto di compravendita del 11.04.2022 Rep. 7.142 – racc. 5.813 Notaio dott.ssa CLAUDIA CROCENZI – in Arzignano (VI)		
------------------	--	--	--

Data formazione prezzo	11/04/2022
------------------------	------------

Bagni in dotazione	n. 0
--------------------	------

Prezzo di vendita	€ 5.500,00	(eurocinquemilacinquecento/00)
-------------------	------------	--------------------------------

TABELLA DEI DATI

LOCALIZZAZIONE	COMUNE	ARZIGNANO	via J. F. Kennedy		n 18
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D	Subject
					
	V. J.F Kennedy 18	V. J. F. Kennedy 18	V. J. F. Kennedy 18	V. J. F. Kennedy 18	V. J. F. Kennedy 18
Prezzo totale (euro)	€ 11.600,00	€ 7.520,00	€ 15.000,00	€ 21.000,00	
Data (mesi)	19/09/2023	14/04/2023	01/06/2022	04/08/2020	31/10/2023
Superficie principale (m ²) SEL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Balconi Portico (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Cantina (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ripostiglio (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Soffitta (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autorimessa (m ²)	18,25	23,31	50,29	56,50	19,96
Posto auto coperto (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
giardino (m ²) 10%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
giardino (m ²) 2%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bagni	0	0	0	0	0
Livello di piano (n)	S1	S1	S2	S2	S1
Stato di manutenzione (n)*	4	4	4	4	4
Att. di Prest. Energ. APE**	E	0	0	0	0
Qualitativa 2 N. AFFACCI	2	0	0	0	0
Superficie commerciale	10,95	13,99	30,17	33,90	11,98

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

** 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 ***	1,70%
Rapporto mercantile dei balconi/portici	30,00%
Rapporto mercantile della cantina	50,00%
Rapporto mercantile del ripostiglio	50,00%
Rapporto mercantile della soffitta	80,00%
Rapporto mercantile della autorimessa	60,00%
Rapporto mercantile del posto auto coperto	30,00%
Rapporto mercantile del giardino 10 %	10,00%
Rapporto mercantile del Giardino 2 %	2,00%
Saggio del livello di piano	20,00%
Costi di intervento da un livello al successivo	€ 12.000,00
Costo di realizzazione di un bagno	€ 8.000,00
Costo di un piccolo impianto di condizionamento	€ 3.000,00
Prezzo medio di un posto auto	€ 3.500,00

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE SR 06.06.2023_VICENZA	
<i>MACROAREE PROVINCIALI DI VICENZA - VARIAZIONE QUOTAZIONE MEDIA</i>	

VAL DI CHIAMPO	7	1,70%	
----------------	---	--------------	--

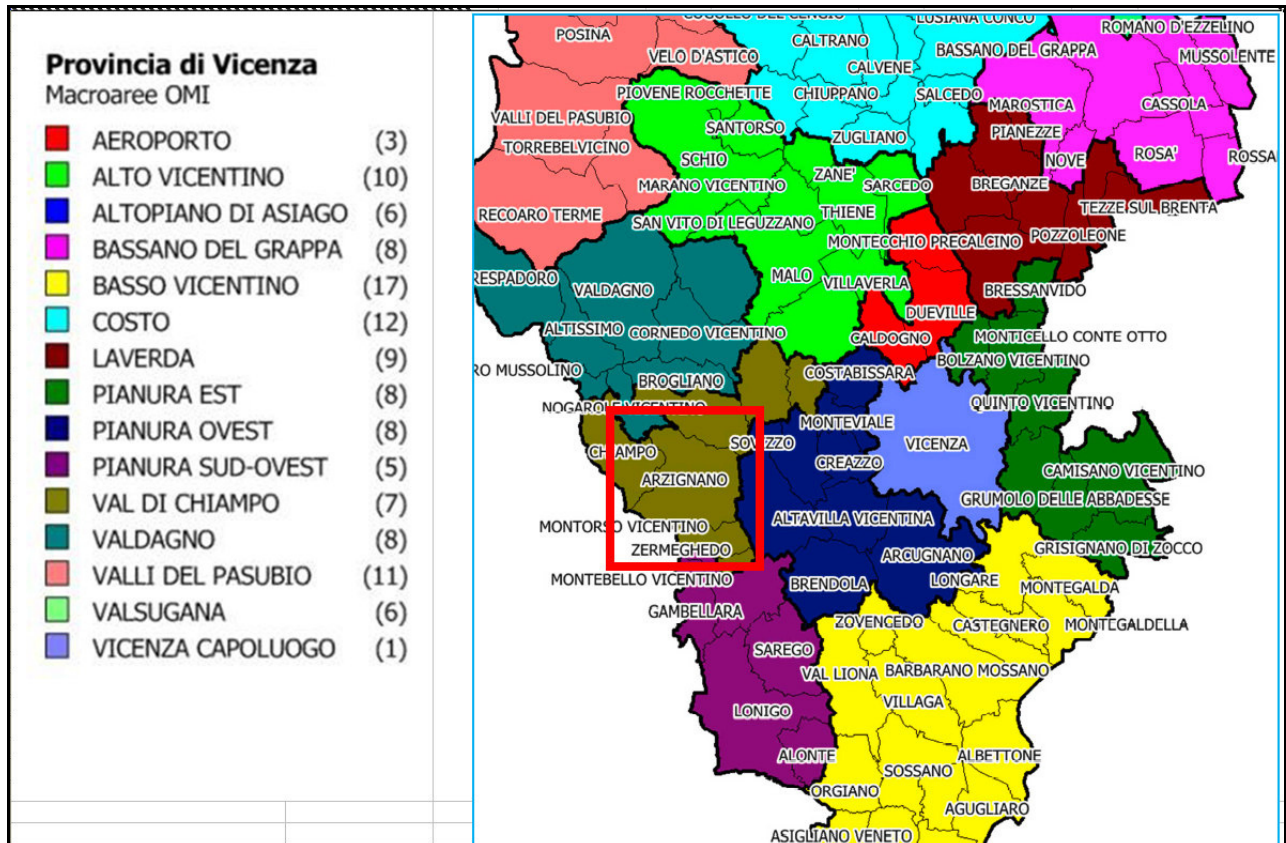


Tabella 33: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2022	Quotazione media Variazione % 2022/21
AEROPORTO	1.281	0,9%
ALTO VICENTINO	1.274	1,8%
ALTOPIANO DI ASIAGO	1.602	4,0%
BASSANO DEL GRAPPA	1.265	2,5%
BASSO VICENTINO	1.077	1,2%
COSTO	1.107	-2,3%
LAVERDA	1.199	0,4%
PIANURA EST	1.230	0,9%
PIANURA OVEST	1.288	0,6%
PIANURA SUD-OVEST	1.196	0,6%
VAL DI CHIAMPO	1.259	1,7%
VALDAGNO	1.239	0,9%
VALLI DEL PASUBIO	1.143	0,6%
VALSUGANA	1.013	-0,4%
VICENZA CAPOLUOGO	1.584	2,1%
VICENZA	1.293	1,5%

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	€ 16,43	euro/mese
Prezzo data B	€ 10,65	euro/mese
Prezzo data C	€ 21,25	euro/mese
Prezzo data D	€ 29,75	euro/mese

Prezzo sup. princ. A	€ 1.059,36	euro/m ²	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. B	€ 537,68	euro/m ²	€ 619,47
Prezzo sup. princ. C	€ 497,12	euro/m ²	SEL
Prezzo sup. princ. D	€ 619,47	euro/m ²	

Prezzo LIV PIANO. A	€ 2.320,00	euro/piano
Prezzo LIV PIANO. B	€ 1.504,00	euro/piano
Prezzo LIV PIANO. C	€ 3.000,00	euro/piano
Prezzo LIV PIANO. D	€ 4.200,00	euro/piano

Prezzo balconi/portico	€ 185,84	euro/m ²
Prezzo cantina	€ 309,73	euro/m ²
Prezzo ripostiglio	€ 309,73	euro/m ²
Prezzo soffitta	€ 495,58	euro/m ²
Prezzo autorimessa	€ 371,68	euro/m ²
Posto auto coperto	€ 185,84	euro/m ²
Prezzo Giardino 10%	€ 61,95	euro/m ²
Prezzo Giardino 2%	€ 12,39	euro/m ²
Stato di manutenzione	€ 12.000,00	
Bagno	€ 8.000,00	
Condizionatore	€ 3.000,00	

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto								Subject
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		Comparabile D		
Prezzo totale (euro)		€11.600,00		€7.520,00		€15.000,00		€21.000,00	-
Data (mesi)	1,40	€23,01	6,67	€71,02	17,23	€366,21	39,43	€1.173,14	
Superficie principale (m ²)	0,00	€0,00	0,00	€0,00	0,00	€0,00	0,00	€0,00	0,00
Balconi/portico (m ²)	0,00	€0,00	0,00	€0,00	0,00	€0,00	0,00	€0,00	0,00
Cantina (m ²)	0,00	€0,00	0,00	€0,00	0,00	€0,00	0,00	€0,00	0,00
Ripostiglio (m ²)	0,00	€0,00	0,00	€0,00	0,00	€0,00	0,00	€0,00	0,00
Soffitta (m ²)	0,00	€0,00	0,00	€0,00	0,00	€0,00	0,00	€0,00	0,00
Autorimessa (m ²)	18,25	€635,58	23,31	-€1.245,13	50,29	-€11.273,10	56,50	-€13.581,24	19,96
Posto auto coperto (m ²)	0,00	€0,00	0,00	€0,00	0,00	€0,00	0,00	€0,00	0,00
Giardino (m ²) 10%	0,00	€0,00	0,00	€0,00	0,00	€0,00	0,00	€0,00	0,00
Giardino (m ²) 2%	0,00	€0,00	0,00	€0,00	0,00	€0,00	0,0	€0,00	0,0
Bagni *	0	€0,00	0	€0,00	0	€0,00	0	€0,00	0
Stato di manutenzione (n)	4	€0,00	4	€0,00	4	€0,00	4	€0,00	4
Livello di piano	-1	€0,00	-1	€0,00	-2	€3.000,00	-2	€4.200,00	-1
Att. di Prest. Energ. APE**	E		0		0		0		0
N AFFACCI	2		0		0		0		0
		€12.258,58		€6.345,89		€7.093,11		€12.791,90	

VALORE MEDIO con MCA fra i comparabili A - B - C - D	non compar.	DIVERGENZA	101,6%
Valore unitario €/m ²		FALSO	<5%

VALORE MEDIO con MCA fra i comparabili A - D	€12.525,24	DIVERGENZA	4,4%
Valore unitario €/m ²	€627,52	VERO	<5%

* si è considerato una durata	35	e vetustà anni	25
** G=1 F=2 E=3 D=4 C=5 B=6 A1=7 A2=8 A3=9 A4=10			

€12.525,24

VALORE DI MERCATO

CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO

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.

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. Valutati questi ulteriori elementi si determina quindi il valore reale mercantile

$$V_m = V_{\text{ordinario}} + \text{Aggiunte} - \text{Detrazioni}$$

Sup. comm.	Valore Ordinario =	
11,98	Sub 60 cat. C/6	€ 12.525,24

AGGIUNTE		
	€	-
	€	-
Totale =	€	-

DETRAZIONI		
	€	-
	€	-
Totale =	€	-

Valore di Mercato =	€	12.525,24
---------------------	---	-----------

arrotondato a	€	12.500,00
---------------	---	------------------

dodicimilacinquecento/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. 11,98 pari a € 12.525,24 arrotondato a € 12.500,00 (diconsi euro dodicimilacinquecento/00)**

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.) € 12.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova € 12.500,00

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale per assenza di garanzia di vizi (calcolato su € 12.500,00) € 10.625,00

Rimborso spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla data della perizia € 298,13

Rimborso spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla data della perizia (comprehensive dei pregressi) € 931,85

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 € 10.625,00 arrotondato a € 10.600,00 (diconsi euro diecimilaseicento/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] nato ad [REDACTED] – c.f. [REDACTED]

Residenza anagrafica: [REDACTED]

Alla data del pignoramento: [REDACTED]

Stato civile: Coniugato in data 06.05.2000 in regime di separazione dei beni

10 Novembre 2023

L'Esperto Estimatore
arch. Barbara Timpano
firmato digitalmente