



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 36/2024 RGE

ELABORATO PERITALE

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

Lotto Unico



Giudice: **Dott.ssa Maria Antonietta Rosato**

Creditore procedente:

Esecutato:

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **15/09/2024**

Identificazione beni: Beni in Montecchio Maggiore (VI), galleria Battaglione Valdagno,
6 int. 8

Dati Catastali: NCEU, Fg. 7, mapp. 116, sub. 45 (A3), sub. 94
(C6) per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Esperto stimatore: **ing. Pietro Paolo Lucente**

Piazzetta della Peschiera, 2 Caldogno(VI)

Mail: studiolucente@gmail.com – tel: 0444/905877

Custode Giudiziario: **IVG Vicenza** - Via Volto, 63 Longare (VI)

Mail: immobiliari@ivgvicenza.it – tel: 0444/953552

1. SCHEDE SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. **36/2024**, promossa da:

Giudice: Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 15/09/2024

Esperto stimatore: ing. Pietro Paolo Lucente

Diritto pignorato (pag. 6): piena proprietà

Eventuali comproprietari non eseguiti (pag. 6): nessuno

Tipologia bene pignorato (pag. 6): appartamento in condomino con garage

Ubicazione (pag. 6): Montecchio Maggiore (VI), Galleria Battaglione Valdagno, 6

Dati catastali attuali dei beni (pag. 12): NCEU, foglio 7, mapp. 116, sub. 45 (A3), sub. 94 (C6)

Metri quadri (pag. 6): locali di abitazione 75 m² circa, terrazzi 2 m² circa, autorimessa 26 m² circa

Stato di manutenzione (pag. 6): sufficiente

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 13): nessuno

Situazione urbanistica/edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 15): difformità edilizie e catastali sia nell'unità immobiliare che nella cantina e nell'autorimessa al piano interrato, regolarizzabile pratica CILA tardiva con aggiornamento catastale € 4.100,00.

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 22): 81.042,65 €

Date/valori comparabili reperiti (pag. 21): comparabile A: 27/12/2023, 209.000 €; comparabile B: 16/11/2023, 120.000 €; comparabile C: 16/01/2024, 100.000 €.

Valore di vendita forzata proposto (30): 64.700,00 €

Valore debito: € 136.877,10 oltre a spese ed interessi, come da atto di pignoramento

Occupazione (pag. 12): occupato da soggetti terzi alla procedura

Titolo di occupazione (pag. 12): contratto di locazione, stipulato il 23/12/2020 e registrato a Vicenza in data 30/12/2020, il canone di locazione ammonta a €/anno 4.800,00 e risulta congruo in base ai dettami dell'ex art. 2923 co. III c.c., ed è opponibile alla procedura

Oneri (pag. 19): spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, **1958,74 €**.

APE (pag. 12): Attestato redatto in data 13/06/2024, unità immobiliare in classe **G**

Lotti (pag. 31): unico

Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandata all'Esperto Stimatore. L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale. Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati. Per i terreni e le aree scoperte i perimetri edifici e le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

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

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, il tutto ricompreso all'interno della riduzione percentuale forfettaria operata in sede di valutazione.

In tale riduzione devono intendersi ricompresi anche gli oneri e le spese relativi ad eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, dato che non si è avuto mandato di esaminare tali aspetti.

Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo.

SOMMARIO

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE.....	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI.....	6
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE	6
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni	6
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni	6
3.3	Confini N-E-S-O	7
3.4	Descrizione dettagliata dei beni	7
	Impianti	8
	Necessità di interventi manutentivi urgenti.....	8
	Impianti	9
	Necessità di interventi manutentivi urgenti.....	9
3.5	Certificazione energetica.....	12
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	12
4.1	Possesso	12
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione	12
5.	ASPETTI CATASTALI.....	12
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati	12
5.2	Intestatari catastali storici	12
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento	13
5.4	Giudizio di conformità catastale	13
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	15
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli	15
7.	ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI	16
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	16
7.2	Abusi/diformità riscontrati	16
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi	18
7.4	Perimetro del "mandato"	18
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE	19



8.1	Oneri e vincoli.....	19
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 26/04/2024).....	19
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	20
9.	SUOLO DEMANIALE.....	20
10.	USO CIVICO O LIVELLO	20
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	20
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni	20
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	21
12.1	Metodo di valutazione	21
12.2	Stima del valore di mercato	22
	Valore di mercato.....	25
12.3	Determinazione del valore a base d'asta	30
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi	31
12.5	Giudizio di vendibilità'	31
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	31
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	31
14.1	Dati e residenza del del debitore esecutato.....	31
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore	31
15.	LOTTE.....	31
16.	OSSERVAZIONI FINALI	31
	ELENCO ALLEGATI	32



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il giorno 19 marzo 2024 il sottoscritto ing. Pietro Paolo Lucente ha prestato il giuramento in forma telematica ricevendo il seguente quesito:

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

In assolvimento all'incarico ricevuto, dopo aver effettuato la verifica della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., il giorno 19 aprile 2024, a seguito di comunicazione inoltrata agli esecutati e ai legali dal Custode, è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

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

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

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Unità immobiliare a destinazione residenziale al piano terzo con autorimessa e cantina al piano sottostrada, in un edificio condominiale di quattro livelli fuori terra con unità a destinazione commerciale al piano terra e locali accessori ed autorimesse al piano interrato.

L'appartamento è composto di piccola zona ingresso che si apre sulla zona giorno con angolo cottura e terrazza esposta a sud, corridoio distributivo alla zona notte composta da due camere da letto, un bagno ed un piccolo locale ripostiglio.

Il complesso immobiliare è situato in Piazza Giovanni Carli, in zona semicentrale dell'abitato di Montecchio Maggiore, ben servita da negozi al dettaglio, in prossimità di scuole e servizi primari. L'accesso al vano scala condominiale avviene da portoncino in Galleria Battaglione Valdagno, 6.

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Intera proprietà di una unità immobiliare a destinazione residenziale al piano terzo con cantina ed autorimessa al piano sottostrada in un complesso condominiale, per la quota del 100% intestata a

3.3 Confini N-E-S-O

L'unità immobiliare confina, in ordine N-E-S-O a.u.i., vano scala condominiale, a.u.i., muro perimetrale esterno, a.u.i.

L'autorimessa e cantina confinano, in ordine N-E-S-O a.u.i., area di manovra, a.u.i., muro perimetrale contro terra.

Salvi i più precisi.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Appartamento SUB. 45

L'unità oggetto della presente perizia è una unità immobiliare a destinazione residenziale facente parte di un complesso condominiale a destinazione mista nella zona centrale del Comune di Montecchio Maggiore.

Dalla pubblica piazza Carli, si accede a galleria Battaglione Valdagno, da cui, al civico 6, mediante porta vetrata con telaio in alluminio, si entra nel vano scala condominiale dotato anche di vano ascensore; salendo le scale, al pianerottolo del terzo ed ultimo piano all'interno 8, si trova il portoncino di accesso all'unità immobiliare.

Mediante portoncino in legno, privo di blindatura, si entra in una piccola zona ingresso che si apre sulla zona giorno dell'appartamento, composta da un unico vano soggiorno-pranzo con angolo cottura e prende luce naturale da una portafinestra affacciante un terrazzino esposto a Sud. Attraversando la zona giorno, si accede al corridoio distributivo della zona notte, sul lato sinistro si trovano, il bagno dell'unità dotato di tutti i sanitari con vasca e doccia con attacco per la lavatrice, una camera da letto di dimensioni sufficienti ad ospitare un letto singolo e una ulteriore camera da letto matrimoniale, alla fine del corridoio si trova un piccolo locale ripostigli della stessa larghezza del corridoio.

Il subject ha le seguenti le caratteristiche dimensionali:

- altezza media interna h 2,80 ml
- superficie netta di calpestio 67,00 mq;

L'appartamento in oggetto è disposto su un livello, con affaccio a Sud.

I serramenti in legno con doppio vetro; ad eccezione della portafinestra della terrazza in zona giorno, tutte le altre finestra hanno doppio serramento esterno in alluminio con vetro semplice, chiusure oscuranti tapparelle in plastica. Le porte interne sono in legno tamburato.

La pavimentazione dell'unità immobiliare è in piastrelle di ceramica di color marrone chiaro su tutti gli ambienti ad eccezione del bagno, pavimentato e rivestito sino ad una altezza di 2,40 m. con piastrelle di colore bianco; lo stato di conservazione è sufficiente.

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

Il riscaldamento è autonomo con caldaia a metano pensile alloggiata nel ripostiglio.

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

Impianti

Impianto di riscaldamento a radiatori in parte sottofinestra su parete esterna ed in parte su parete interna.

L'impianto elettrico sottotraccia alimentato a 230 volt con dotazione normale per le unità residenziali. La conformità dell'impianto alla regola dell'arte non è accertabile, non essendo stata reperita in sede di sopralluogo la dichiarazione rilasciata dall'installatore.

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

Necessità di interventi manutentivi urgenti

Non si rileva alcuna manutenzione straordinaria urgente da effettuare.

Autorimessa SUB. 2

Dalla pubblica via Brigata Argiuna dal cancello carraio a doppia anta con apertura automatica, posto sulla parte retrostante l'edificio si accede alla rampa che conduce agli spazi di manovra delle autorimesse interrato, e da qui al portone basculante metallico con apertura manuale che accede all'autorimessa.

Originariamente dall'autorimessa si accedeva ad un locale cantina che si sviluppava alla sua destra e per tutta la profondità del vano, attualmente è stato demolito il tramezzo divisorio e i due locali originari si presentano come un unico vano di dimensioni sufficienti ad ospitare una autovettura di media cilindrata con finestra a nastro su tutta la parete perimetrale esterna. Dotata di punto luce a soffitto con pareti intonacate al rustico e pavimentazione in cemento liscio.

Le autorimesse condominiali sono collegate internamente al vano scala che porta ai piani residenziali accedendo direttamente alla galleria Battaglione Valdagno da portoncino al civico 8.

Il subject ha le seguenti le caratteristiche dimensionali:



- altezza media interna h 2,65 ml.
- superficie netta di calpestio 23,70 mq.

L'autorimessa è disposta sul livello sottostante il piano stradale con accesso da rampa comune, lo stato di conservazione è sufficiente.

Impianti

L'impianto elettrico sottotraccia alimentato a 230 volt con dotazione normale per le unità accessorie. La conformità dell'impianto alla regola dell'arte non è accertabile, non essendo stata reperita in sede di sopralluogo la dichiarazione rilasciata dall'installatore.

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

Necessità di interventi manutentivi urgenti

Non si rileva alcuna manutenzione straordinaria urgente da effettuare.



Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.

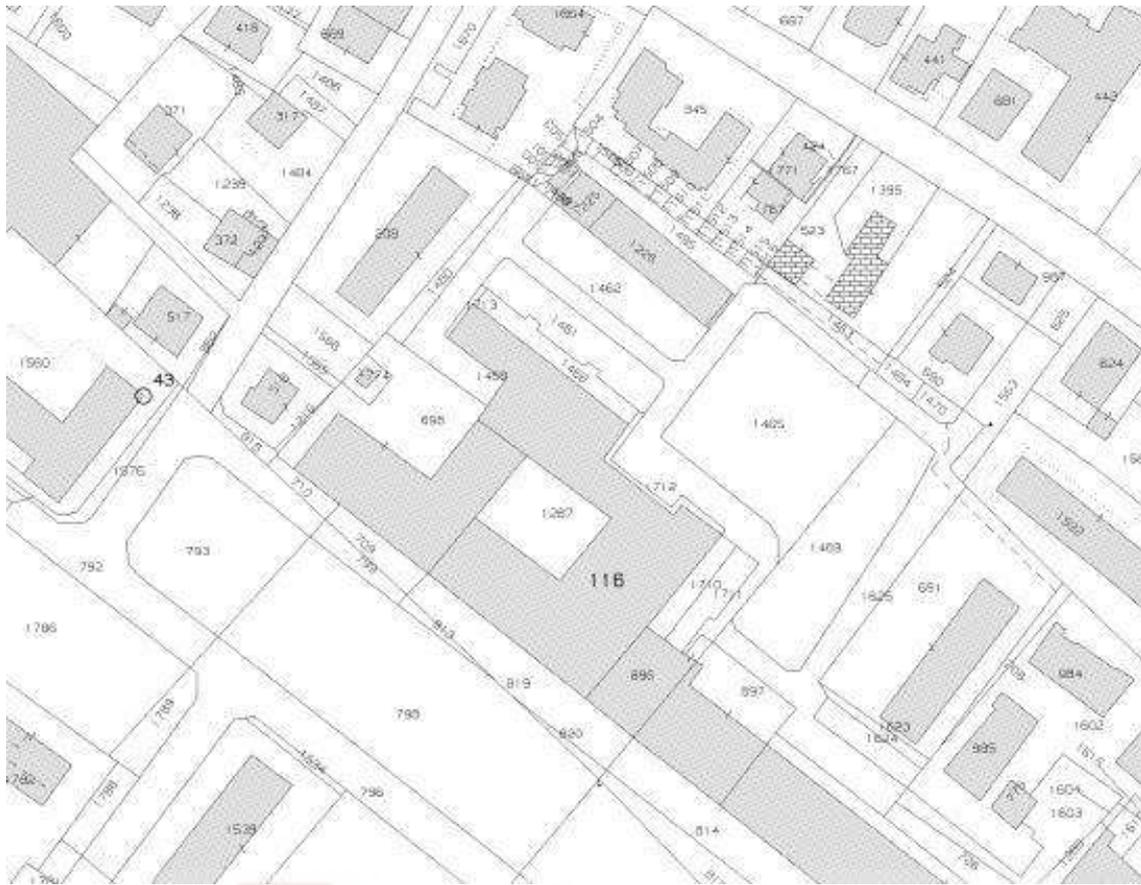


Figura 2. Estratto mappa catastale.

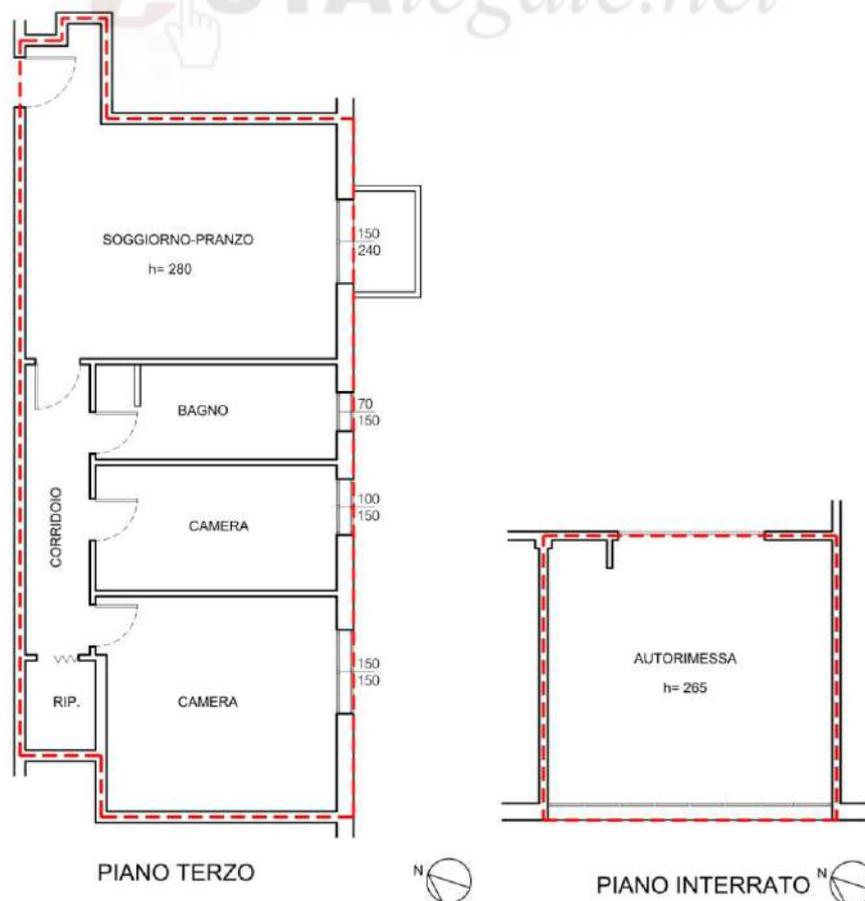


Figura 3. Planimetria immobili.



Figura 4. Foto immobili.

3.5 Certificazione energetica

E' stato redatto, in data 13/06/2024, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dal quale si evince la classe energetica **G** dell'immobile.

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Alla data del sopralluogo (19/04/2024) l'immobile era occupato dal Sig.
che ivi vi risiede con la famiglia dal 22/01/2021.

4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione

L'immobile risulta occupato da soggetti terzi in forza di contratto di locazione con durata dal 01/01/2021 sino al 31/12/2024; stipulato in data 23/12/2020 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate ufficio di Vicenza in data 30/12/2021 al n. 014978 serie 3T, il canone di locazione concordato è pari a 4.800,00 €/anno.

Da fonte del borsino immobiliare, il canone medio esigibile per unità immobiliari della stessa tipologia del subject è pari a 4,60 €/m², pertanto l'importo annuo risulta pari a:

$$4,60 \times 89,07 \times 12 = 4.951,44 \text{ €}$$

Pertanto si ritiene che il contratto di locazione sia opponibile alla procedura.

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE del 21/04/2015 Pratica n. VI0056028 in atti dal 21/04/2015 G.A.F. - CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 23683.1/2015);
- VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario;
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

5.2 Intestatari catastali storici

- Proprietà 1000/1000 fino al
14/07/1995
- Proprietà 1/2 fino al 28/03/2007,
- Proprietà 1/2 fino al 28/03/2007;

• Proprietà 1/1.

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Dalle verifiche svolte risulta esservi 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.

5.4 Giudizio di conformità catastale

Dalle verifiche effettuate tra le planimetrie dell'immobile depositate presso l'Agenzia del Territorio e lo stato dei luoghi, si sono riscontrate delle difformità sia sull'unità residenziale al piano terzo che sui locali accessori al piano interrato; in particolare:

- diverso posizionamento della porta di accesso alla camera matrimoniale e spostamento della porta di accesso al ripostiglio;
- diverso spessore del muro tra camera e ripostiglio;
- costrizione di muro divisorio (sino a h 2,00 m) per posizionamento piatto doccia;
- demolizione quasi totale del tramezzo divisorio tra cantina ed autorimessa.

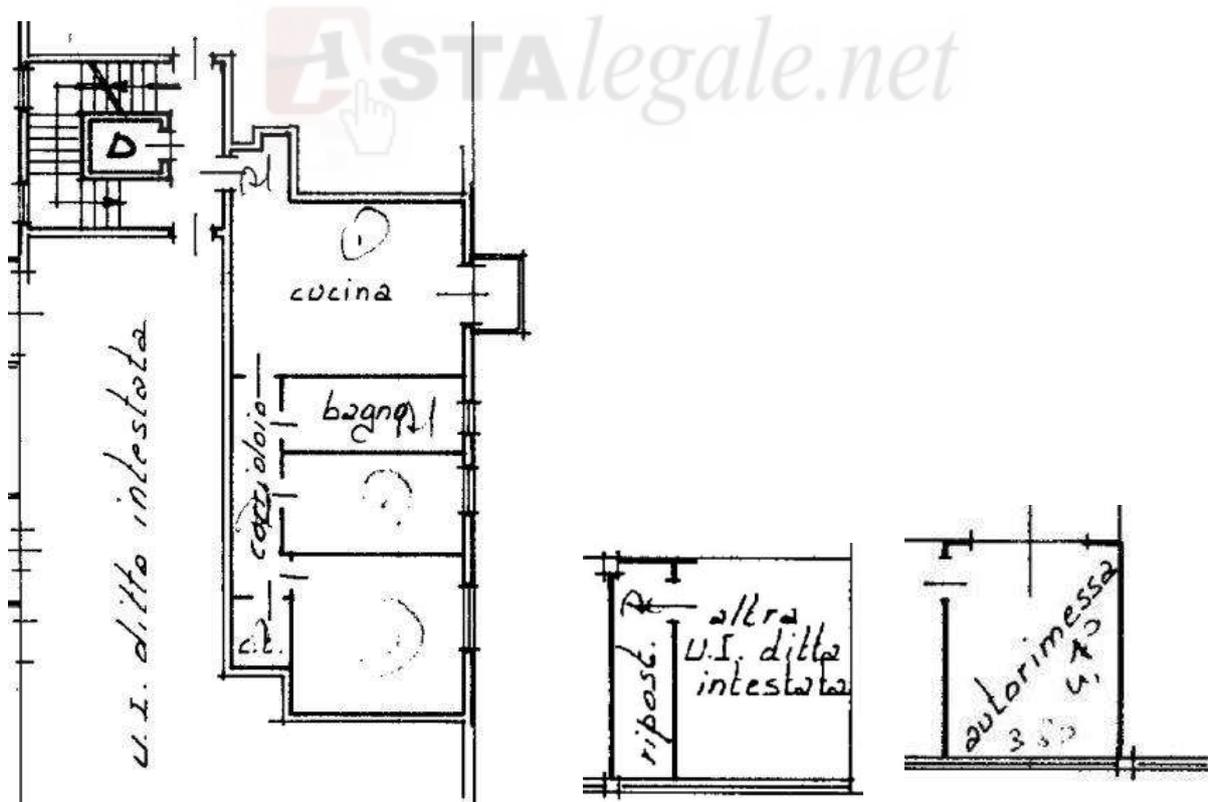


Figura 5. Planimetria catastali dei beni.

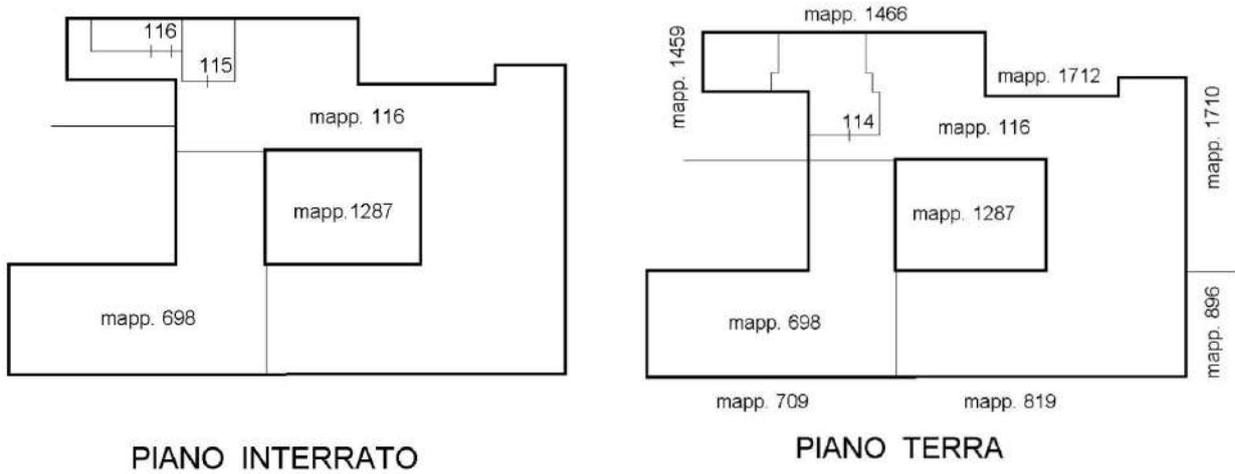


Figura 6. Estratto elaborato planimetrico dei beni.

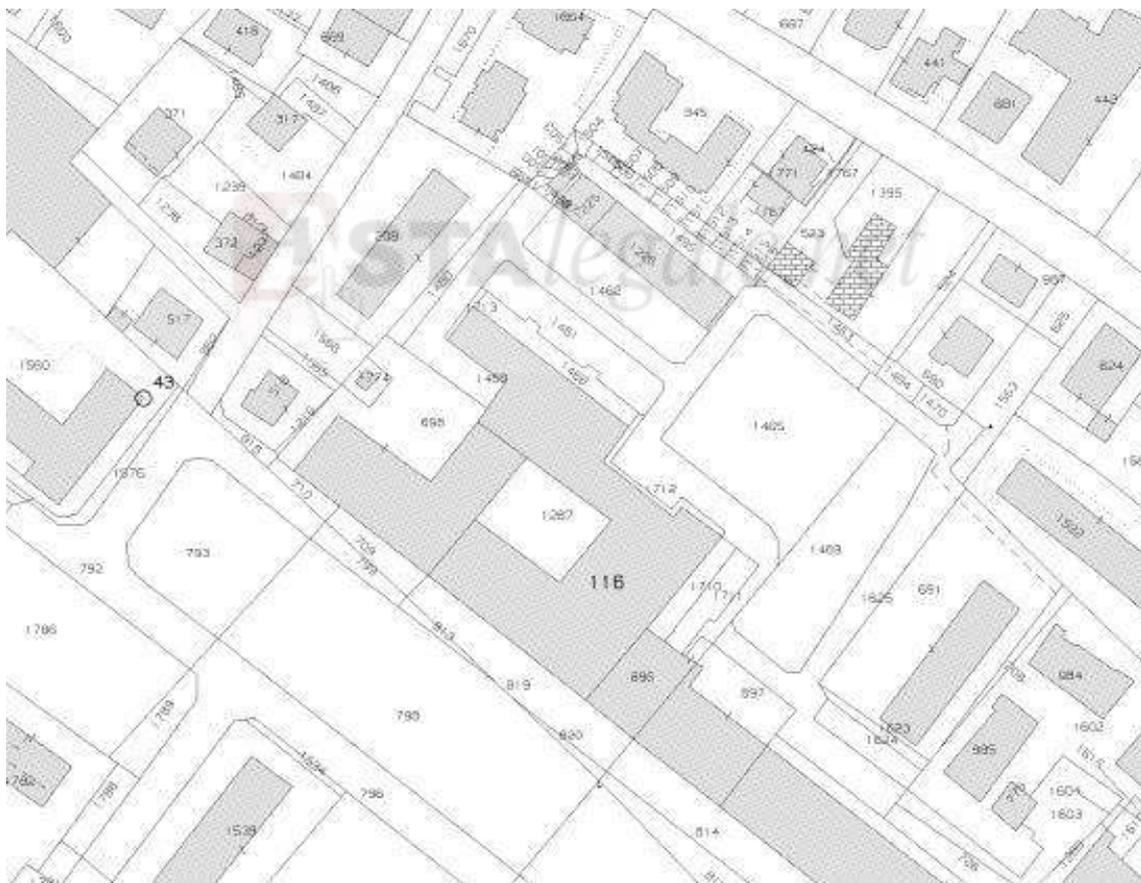


Figura 7. Estratto mappa catastale

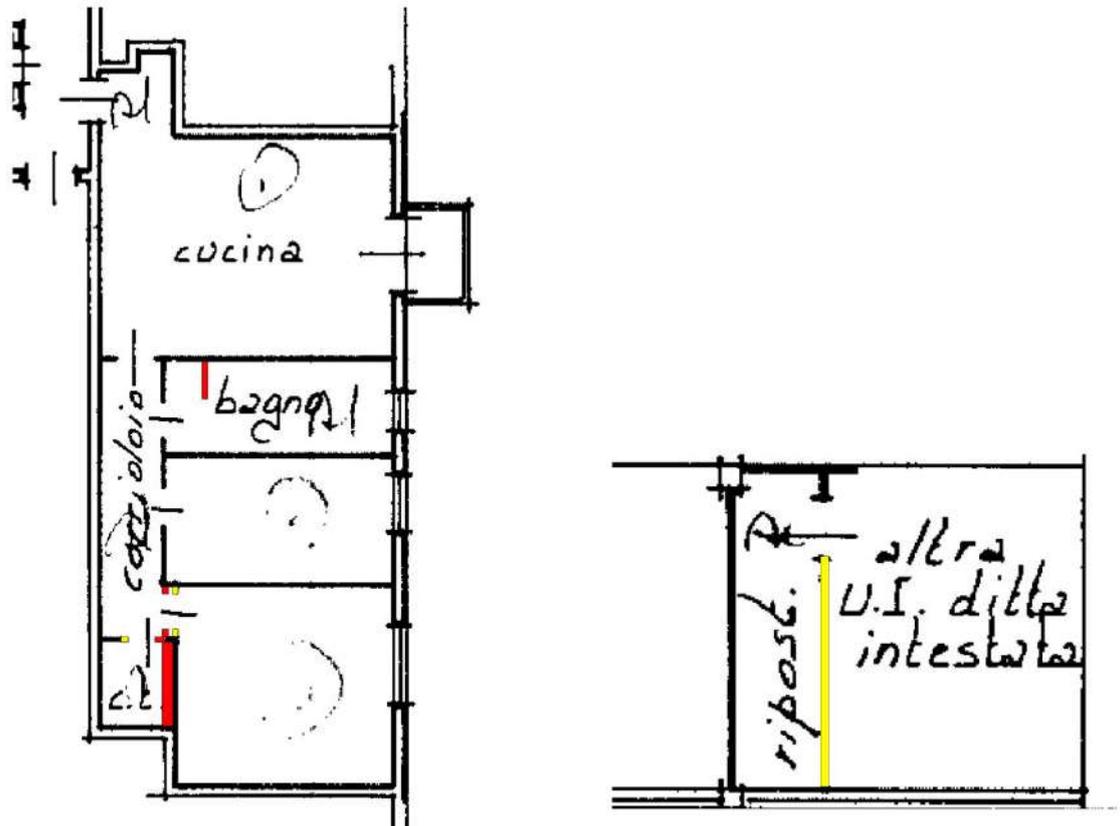


Figura 8. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale

ASTALEGALe.net

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

- in data 28/03/2007 atto di compravendita a firma notaio Gianfranco Di Marco in Valdagno nn. 39957 rep./10786 racc. trascritto a Vicenza in data 12/04/2007 ai nn. 6174 RP/10220 RG;
- in data 14/07/1995 atto di compravendita a firma notaio Michele Colasanto in Arzignano n. 70859 rep. trascritto a Vicenza in data 21/07/1995 ai nn. 7646 RP/10759 RG.

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

- Al sig. _____ i beni sono pervenuti in data 28/03/2007 in forza di atto di compravendita a firma notaio Gianfranco Di Marco in Valdagno nn. 39957 rep./10786 racc. trascritto a Vicenza in data 12/04/2007 ai nn. 6174 RP/10220 RG da

per la quota di 1/2 ciascuno;

- Ai sig.ri _____

per la quota di 1/2 ciascuno, i beni sono pervenuti in data 14/07/1995 in forza di atto di compravendita a firma notaio Michele Colasanto in Arzignano n. 70859 rep. trascritto a Vicenza in data 21/07/1995 ai nn. 7646 RP/10759 RG.

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

La ricerca effettuata presso l'archivio dell'UTC del Comune di Montecchio Maggiore, ha prodotto la documentazione tecnica relativa alla realizzazione dell'edificio in cui si inserisce il bene oggetto di pignoramento; da quanto comunicato, il bene è stato oggetto delle seguenti concessioni:

- CONCESSIONE EDILIZIA del 17/12/1979 Prat. N. 295/75 n. 271 RO rilasciata dal Sindaco di Montecchio Maggiore alla _____ per la realizzazione di 41 alloggi e negozi. Con inizio lavori in data 05/05/1980 e fine lavori in data 27/12/1982 per i soli negozi e magazzino ai piani terra ed interrato, Agibilità rilasciata in data 10/01/1983 n. 295/79 – 312/82 e efficace dal 10/01/1983;
- CONCESSIONE EDILIZIA del 27/10/1980 Prat. N. 258/80 n. 408 RO rilasciata dal Sindaco di Montecchio Maggiore alla _____ per la ristrutturazione interna interrato alla concessione 295/79;
- CONCESSIONE EDILIZIA del 24/12/1982 Prat. N. 312/82 rilasciata dal Sindaco di Montecchio Maggiore a _____ per lavori in Variante alla 295/79;
- CONCESSIONE EDILIZIA del 14/01/1983 Prat. N. 11/83 n. 408/271 RO rilasciata dal Sindaco di Montecchio Maggiore alla _____ per la ristrutturazione interna alle abitazioni, all'interrato prospettica alla concessione 295/79 del 17/12/1979;
- AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' del 14/01/1983 n. 295/79 – 11/83 rilasciata dal Sindaco di Montecchio Maggiore alla _____ Con inizio lavori in data 05/05/1980 e fine lavori in data 07/02/1983 per le abitazioni ai piani primo, secondo, terzo e garages e cantine al piano interrato, Agibilità efficace dal 15/03/1983.

7.2 Abusi/difformità riscontrati

Visionata la documentazione tecnica relativa alla realizzazione dell'edificio in cui si inserisce il bene oggetto di pignoramento; dall'analisi tra lo stato concessionato e quanto rilevato in loco in sede di sopralluogo, sono emerse delle difformità interne, in particolare:

- Leggere modifiche interne nell'appartamento con lievi spostamenti di due porte interne;
- Demolizione parziale del muro divisorio tra cantina ed autorimessa al piano interrato.

Per una migliore comprensione delle difformità rilevate si riportano di seguito gli schemi con l'evidenziazione grafica di quanto sopra esposto.

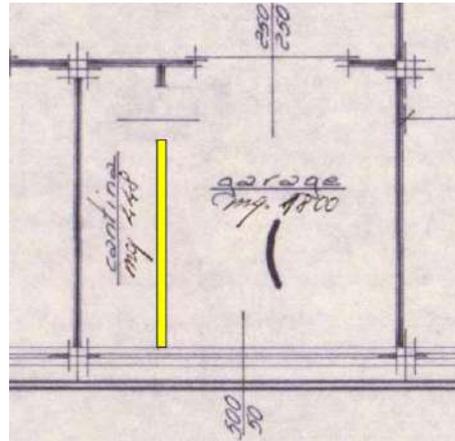
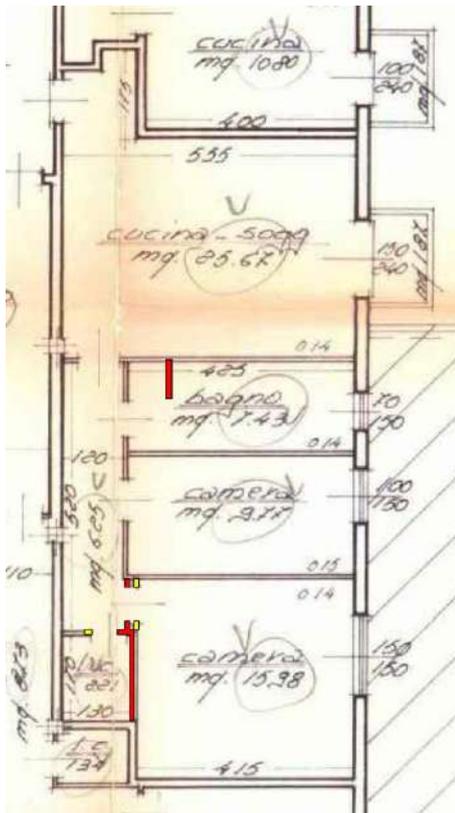


Figura 9. Comparazione stato attuale – stato rilevato.

ASTAlegale.net

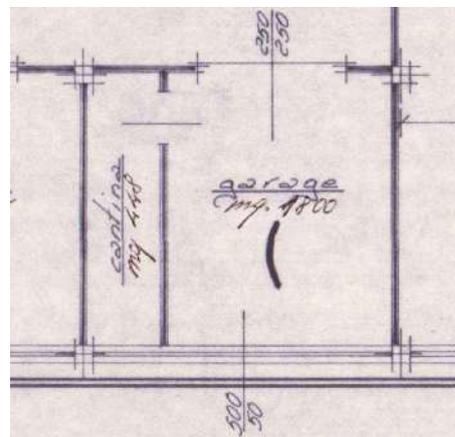
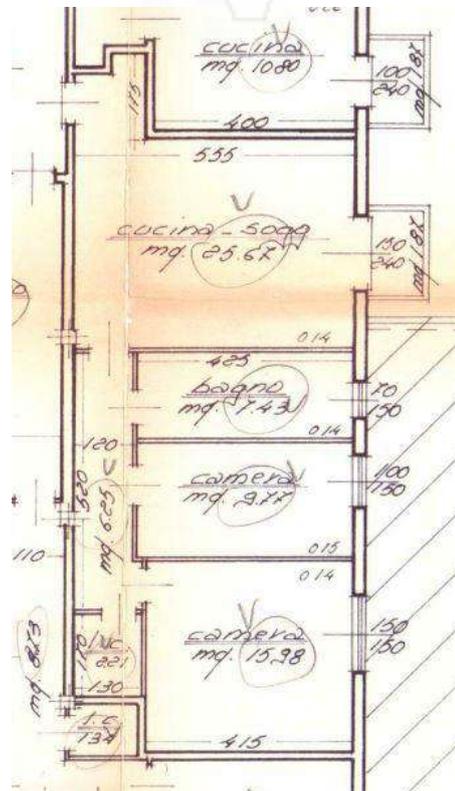


Figura 10. Stato approvato.

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Le difformità riscontrate possono essere sanate previa presentazione di una pratica in sanatoria, nello specifico una CILA per opere tardive con pagamento di sanzione amministrativa pari a € 1.000,00, e susseguentemente, a conclusione dei lavori procedere ad una variazione catastale per la regolarizzazione della planimetria .

N.B. vi è eventualmente la possibilità di incorporare dalla pratica la demolizione del muro divisorio al piano interrato e procedere ad un suo ripristino.

7.4 Perimetro del “mandato”

L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale.

Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati.

Per i terreni, le aree scoperte ed i perimetri degli edifici, le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche “urbanistico-edilizie” non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

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

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, per cui è stato detratto un importo in

sede di valutazione. Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo, tranne i casi in cui i beni mobili rappresentino pertinenza dell'immobile, ovvero la loro asportazione arrechi pregiudizio all'immobile.

La detrazione operata sul valore base di stima per mancanza di garanzie, come pure le detrazioni successive, sono compensazioni per i maggiori oneri che eventualmente dovrà sostenere l'aggiudicatario.

Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difficoltà non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità imm.ri e le parti comuni, e non potendo quindi quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene utile segnalare tale aspetto in questa sede, in modo da renderne edotto l'eventuale aggiudicatario, e per quel che riguarda gli oneri per l'eventuale sanatoria delle parti comuni, non avendo elementi di valutazione in questa sede, si ritiene tale onere ricompreso nella decurtazione % finale del prezzo per "assenza da garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima.

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Oneri e vincoli

Di seguito si elencano i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, che rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario:

- a) esistenza di regolamento condominiale;
- b) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni;

Si evidenzia che la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (il cui costo viene stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 26/04/2024)

- **Iscrizione** contro Registro Particolare 2591 Registro Generale 10221 del 12/04/2007, concessione a garanzia di mutuo a firma del notaio Di Marco Gianfranco, del 28/03/2007 a favore di

La banca

concedeva un mutuo sugli immobili colpiti da ipoteca individuati nel comune di **Montecchio Maggiore, Fg. 7 mapp. 116 sub 45-94** per la quota di 1/1.
- **trascrizione** contro, Tribunale Civile e Penale, Atto Esecutivo o Cautelare, Verbale di pignoramento immobili, Registro Particolare 2639 Registro Generale 3627 del 21/02/2024, nascente da Atto Giudiziario n. 66 del 03/02/2024 a firma Tribunale di Vicenza (VI) a favore di

immobili colpiti da

pignoramento individuati nel comune di **Montecchio Maggiore, Fg. 7 mapp. 116 sub 45-94** per la quota di 1/1.

8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

- **Iscrizione** contro Registro Particolare 2591 Registro Generale 10221 del 12/04/2007, concessione a garanzia di mutuo a firma del notaio Di Marco Gianfranco, del 28/03/2007 a favore di
La banca concedeva un mutuo sugli immobili colpiti da ipoteca individuati nel comune di **Montecchio Maggiore, Fg. 7 mapp. 116 sub 45-94** per la quota di 1/1.
- **trascrizione** contro, Tribunale Civile e Penale, Atto Esecutivo o Cautelare, Verbale di pignoramento immobili, Registro Particolare 2639 Registro Generale 3627 del 21/02/2024, nascente da Atto Giudiziario n. 66 del 03/02/2024 a firma Tribunale di Vicenza (VI) a favore di immobili colpiti da pignoramento individuati nel comune di **Montecchio Maggiore, Fg. 7 mapp. 116 sub 45-94** per la quota di 1/1.



9. SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

Con mail del 05/06/2024 l'amministratore di condomino, forniva la documentazione relativa alle spese da sostenere per l'esercizio dell'unità immobiliare:

- a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione ammonta a circa **€ 900,00 annui**;
- b. alla data della comunicazione non vi sono spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- c. le spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia ammontano a **1958,74 €**. Si precisa che l'obbligazione solidale del futuro acquirente è limitata al pagamento delle spese condominiali per l'anno in corso al momento della vendita e dell'anno precedente (art. 63, comma 4, disp. att.c.p.c.);

- d. i millesimi di proprietà dei beni sono pari a 13,423/1000;
- e. il condominio è dotato di ascensore per accedere ai piani.

Di seguito si riportano i riferimenti dell'attuale amministratore di condominio:

G.E.S. snc

Via Padova, 3 - 36051 Creazzo (VI)

Tel. 0444.522618 - Fax. 0444.275763

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

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

Il valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS – Ottava Edizione 2007) e secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa risulta definito come segue:

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

Il metodo M.C.A. permette di determinare il valore ricercato attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili (definiti “COMPARABILI”) per caratteristiche tecniche e segmento di mercato, oggetto di recenti compravendite e di cui è noto il prezzo; è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione; si fonda sull'assunto elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

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

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

La SEL include:

Lo spessore dei muri perimetrali liberi, ed un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;

i pilastri/colonne interne;

lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni ecc.);

eventuali cabine, centrali termiche, le sale impianti interni e contigui all'edificio.

La SEL non include:

Le rampe di accesso esterne non coperte;

I balconi, terrazzi e simili;

Il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;

Gli aggetti a solo scopo di arredamento architettonico;

Le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

12.2 Stima del valore di mercato

“La definizione di valore di mercato secondo le Linee Guida ABI è la seguente: “Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”. Il valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione (subject) deriva dalla comparazione dello stesso ad immobili con caratteristiche simili, ubicati nei pressi del subject e che siano stati di recente oggetto di compravendita. Tale comparazione prevede, attraverso operazioni aritmetiche, degli aggiustamenti alle singole caratteristiche dei comparabili in modo che questi siano più simili possibile al subject. Tali aggiustamenti implicheranno dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili, questi “nuovi” valori verranno definiti valori corretti. A questo punto è possibile dare un valore di mercato al bene oggetto di stima mediante una media aritmetica dei valori corretti dei comparabili utilizzati. Si precisa che i valori corretti per poter determinare il valore di mercato del subject devono rientrare nel 5÷10% di divergenza, ovvero il rapporto tra il valore massimo meno valore minimo e il valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al 5÷10% ($\frac{\text{max valore} - \text{min valore}}{\text{min valore}} < 5 \div 10\%$).

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

Le unità Montecchio Maggiore o nelle vicinanze e sono da considerare appartenenti allo stesso segmento di mercato.





Indirizzo Immobile	via Tecchio, 45 - MONTECCHIO MAGGIORE		
Fonte dati	COMPRAVENDITA notaio Di Marco Gianfranco		data 27/12/23
Zona urbanistica	Residenziale	Categoria A/3	Tipologia imm Abitazione Civile
Zona OMI	C1	Destinaz. uso	Residenziale
Descrizione sintetica	Unità immobiliare al piano terra e primo con portico e giardino privato, autorimessa singola a quota strada e cantina al piano sottostrada.		
	Bagni	1	Giardino privato 1
	Balconi/Portico	4	Box auto 1
	Ascensore	0	Piano 1
	Stato di conservazione	2	Riscaldamento auto
	Qualità unità edilizia	3	Classe energetica G

Calcolo della superficie commerciale				Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98	
Superfici equivalenti					
vani principali		balconi terrazze		area scoperta	
100%	138,00	30%	0,00	10%	27,00
vani accessori		15%	0,00	2%	0,00
50%	0,00	10%	38,50	50% 28,00	
25%	103,00	5%	0,00		
Portici- Terrazze COMUNICANTI		38,50	mq		
Portici- Terrazze NON COMUNICANTI		0,00	mq		
Superficie scoperto di pertinenza		27,00	mq		
Superficie commerciale			184,30	mq	



Indirizzo Immobile	via Rovigo, 1/a - MONTECCHIO MAGGIORE			
Fonte dati	COMPRAVENDITA notaio Manfrè Rosella			data 16/11/23
Zona urbanistica	Residenziale	Categoria A/3	Tipologia imm Abitazione Civile	costr/ristr 2002
Zona OMI	C1		Destinaz. uso Residenziale	
Descrizione sintetica	Appartamento in condominio al piano terra con giardino esclusivo ed autorimessa al piano sottostrada.			
Bagni	1	Giardino privato	1	
Balconi/Portico	1	Box auto	1	
Ascensore	0	Piano	0	
Stato di conservazione	3	Riscaldamento	auto	
Qualità unità edilizia	4	Classe energetica	D	

Calcolo della superficie commerciale				Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98	
Superfici equivalenti					
vani principali	balconi terrazze	area scoperta	vani a servizio posti auto		
100% 66,00	30% 10,00	10% 66,00			
vani accessori	15% 0,00	2% 74,00			
50% 0,00	10% 0,00		50% 24,00		
25% 0,00	5% 0,00				
Portici- Terrazze COMUNICANTI	10,00 mq				
Portici- Terrazze NON COMUNICANTI	0,00 mq				
Superficie scoperto di pertinenza	140,00 mq				
Superficie commerciale		89,08	mq		



Indirizzo Immobile	via Tecchio, 188 - MONTECCHIO MAGGIORE			
Fonte dati	COMPRAVENDITA notaio De Negri Tommaso			data 16/1/24
Zona urbanistica	Residenziale	Categoria A/3	Tipologia imm Abitazione Civile	costr/ristr 2001
Zona OMI	C1		Destinaz. uso Residenziale	
Descrizione sintetica	appartamento in condominio al piano terra, autorimessa e cantina al piano interrato			
Bagni	1	Giardino privato		0
Balconi/Portico	2	Box auto		1
Ascensore	0	Piano		0
Stato di conservazione	2	Riscaldamento		auto
Qualità unità edilizia	3	Classe energetica		F

Calcolo della superficie commerciale				Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98	
Superfici equivalenti					
vani principali	balconi terrazze	area scoperta	vani a servizio posti auto		
100% 84,00	30% 4,00	10% 0,00			
vani accessori	15% 0,00	2% 0,00			
50% 0,00	10% 0,00		50%	22,00	
25% 7,00	5% 0,00				
Portici- Terrazze COMUNICANTI	4,00 mq				
Portici- Terrazze NON COMUNICANTI	0,00 mq				
Superficie scoperta di pertinenza	0,00 mq				
Superficie commerciale		97,95	mq		

Valore di mercato

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

Prendendo atto dell'oggettiva difficoltà a reperire dati certi e, presumibilmente, attendibili, derivati dalla compravendita di immobili simili o, quantomeno, analoghi per tipologia e posizione al bene oggetto di valutazione, si è proceduto incrociando il maggior numero di dati reperibili e disponibili,

provenienti anche da fonti diverse, per delineare una matrice che consentisse di individuare il più probabile valore di mercato, implementando il primario criterio della valutazione secondo i criteri dell'IVS.

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

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

caratteristica		immobile di confronto A	immobile di confronto B	immobile di confronto C	Subject
prezzo	PRZ	€ 208 996,20	€ 119 990,76	€ 99 909,00	
data (mesi)	DAT	12	13	11	
Sup Principale	SUP	241,00	66,00	91,00	92,30
Sup Balconi e Terr.	BAL	0,00	10,00	4,00	6,53
Area Esterna	SUE	27,00	140,00	0,00	0,00
Autorimessa	AUT	28,00	24,00	22,00	0,00
Servizi	SER	1	1	1	1
Stato Manutentivo	STM	1	3	2	2
Stato Man Edificio	STE	3	4	3	3
Piano	P	1	0	0	3
Ascensore	ASC	0	0	0	1
Classe Energetica	CE	G	D	F	G

PREZZI MARGINALI					
prezzo	PRZ				
data	DAT	174,16	99,99	83,26	
Sup Principale	SUP	1 020,00	1 020,00	1 020,00	
Sup Balconi e Terr.	BAL	306,00	306,00	306,00	
Area Esterna	SUE	102,00	102,00	102,00	
Autorimessa	AUT	510,00	510,00	510,00	
Servizi	SER	5 000,00	5 000,00	5 000,00	
Stato Manutentivo	STM	24 100,00	6 600,00	9 100,00	
Stato Man Edificio	STE	6 269,89	3 599,72	2 997,27	
Piano	P	1 044,98	599,95	499,55	
Ascensore	ASC	4 000,00	4 000,00	4 000,00	
Classe Energetica	CE	55,00	55,00	35,00	55,00

TABELLA DI VALUTAZIONE					
prezzo	PRZ	208 996,20	119 990,76	99 909,00	
data	DAT	-2 089,96	-1 299,90	-915,83	
Sup Principale	SUP	-151 674,00	26 826,00	1 326,00	
Sup Balconi e Terr.	BAL	1 998,18	-1 061,82	774,18	
Area Esterna	SUE	-2 754,00	-14 280,00	0,00	
Autorimessa	AUT	-14 280,00	-12 240,00	-11 220,00	
Servizi	SER	0,00	0,00	0,00	
Stato Manutentivo	STM	24 100,00	-6 600,00	0,00	
Stato Man Edificio	STE	0,00	-3 599,72	0,00	
Piano	P	2 089,96	1 799,86	1 498,64	
Ascensore	ASC	4 000,00	4 000,00	4 000,00	
Classe Energetica	CE	0,00	0,00	-18 200,00	
		70 386,38	113 535,18	77 171,98	

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

Valore medio stimato MCA	€ 87 031,18	
	V_{mMCA} €/MQ	923,32
divergenza	61,3%	FALSO

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

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

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

Ad ogni caratteristica viene attribuito un coefficiente di adeguamento del prezzo medio determinato su basi statistiche nazionali. Nel caso in oggetto, tenuto conto delle caratteristiche del bene, di seguito vengono riportati i coefficienti adottati per omogeneizzare il *subject* ai prezzi medi.

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

La tabella seguente riporta i prezzi rilevati dagli Osservatori:

MONTECCHIO MAGGIORE						
Borsino Immobiliare						
nuovo o ristrutturato a ni da ristrutturare (senza il box singoli (5x3))						
	min	max	min	max	min	max
zona R1	1 300	1 675	500	900	10 000	20 000
resto territorio	1050	1250	350	700	10000	12 000
vetustà anni	902	1 152				
40						
O.M.I. Agenzia Entrate						
	stato cons.vo	valore mercato €/mq		valori locazioni €/mq x mese		
		min	max	min	max	
abitazioni Civili	normale	950	1 250	0	0	
abit. Civili	ottimo	1 200	1 600	0	0	
vetustà anni	normale	552	727	0	0	

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

Prezzo medio unitario Osservatori	=	€ 833,37
caratteristica	coeff. adeg.	
dimensioni	il <i>subject</i> ha dimensioni di superficie calpestabile, complessive e dei singoli locali, nella media per per un appartamento bicamera	1,00
distribuzione	ben distribuito e di facile arredabilità	1,00
posizione	si trova in centrale semicentrale in zona ben servita dai servizi primari	1,20
stato di conservazione	l'edificio risulta in uno stato di sufficiente manutenzione con finiture discrete	1,00
Coefficiente complessivo		1,05
Valore unitario del <i>subject</i> adeguato x coeff caratter.	833,37	1,05
	€/MQ	875,04

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

valore /mq MCA	923,32
valore /mq OMI	875,04
valore medio	899,18
valore arrotondato	899,18

A. unità immobiliare a schiera*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
appartamento piano terzo	75,27	€ 899,18	€ 67 681,11
terrazze	0,60	€ 899,18	€ 539,51
	75,87		€ 68 220,62
- Valore corpo:			€ 68 220,62
- Valore complessivo diritto e quota:		1	€ 68 220,62

B. autorimessa*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
autorimessa	13,20	€ 899,18	€ 11 869,15
	13,20		€ 12 774,09
- Valore corpo:			€ 12 774,09
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 12 774,09
quota		1	
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 12 774,09

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

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorde	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	unità immobiliare a schiera	75,87	€ 68 220,62	€ 68 220,62
B	autorimessa	13,20	€ 12 774,09	€ 12 774,09
				€ 80 994,71

Detto ciò, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, il più probabile valore di mercato alla data del 10/06/2024. risulti essere pari a:

€ 80.994,71 (ottantamilanovecentonovantaquattro/71 €), pari a 899,18 €/m².

al quale dovranno essere detratti gli eventuali costi per oneri non valutabili tramite il metodo IVS-MCA, quali ad esempio quelli per la regolarizzazione catastale ed urbanistico/edilizia".

Riportare in allegato le tabelle esplicative della valutazione stimativa adottata.

12.3 Determinazione del valore a base d'asta

"I valori di cui sopra devono essere ridotti al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo IVS-MCA, cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:

- costi per la regolarizzazione catastale: € 600,00
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: € 2.500,00
- spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio: € 1.958,74
- altri costi/oneri: sanzione amministrativa € 1.000,00

Inoltre, sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto propone al giudice dell'esecuzione un prezzo a 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, tali differenze possano concretizzarsi:

- a) nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- b) nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- c) nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- d) 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;
- e) nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Per quanto sopra l'esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una riduzione del 15% sul valore dei beni.

Quindi il **prezzo a base d'asta dei beni** è pari a:

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 12 149,21
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4 100,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita	€ 1 958,74
Prezzo base d'asta del lotto	
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 68 845,50
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	€ 62 786,76

VALORE del LOTTO arrotondato

€ 62 700,00

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

L'unità immobiliare ed i suoi accessori sono stati acquistati in data 28/03/2007 a € 120.000,00

12.5 Giudizio di vendibilità'

Visto lo stato dei luoghi, la posizione baricentrica rispetto all'abitato di Montecchio Maggiore, in zona ben collegata alla viabilità primaria e dotata di servizi e negozi al dettaglio, il sufficiente livello di manutenzione, si ritiene che il bene abbia una vendibilità: discreta.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Il bene è stato pignorato nella sua interezza.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza del del debitore executato



14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

15. LOTTI

Il bene oggetto della presente relazione di stima costituisce l'unico lotto della procedura.

16. OSSERVAZIONI FINALI

Si ritiene non vi siano ulteriori note relative al bene staggito.

Caldogno, lì 01/08/2024

Il Tecnico Incaricato
(firma digitale)

ELENCO ALLEGATI

1. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
2. Documentazione fotografica
3. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e catastale
4. Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
5. Titoli a favore dei soggetti esegutati e di provenienza
6. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
7. CDU, ed eventuali provvedimenti edilizi ed elaborati grafici
8. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
9. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto matrimonio dei soggetti esegutati e occupanti
10. Documentazione relativa all'eventuale stato di occupazione dell'immobile
11. Documentazione ricevuta dall'amministratore di condominio
12. Ricevuta invio perizia agli esegutati ed ai creditori

