



TRIBUNALE di VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare R.G. n. 376/2021

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa NITTI MARIALUISA**

Creditore procedente: **Omissis** con sede a **Omissis** CF/PIVA **Omissis**

Debitore: **Omissis** nata a **Omissis** il **Omissis** - C.F. **Omissis**

Custode: **IVG Istituto Vendite Giudiziarie**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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

Trattasi di un appartamento duplex, sviluppato al piano primo e secondo, sito all'interno di un edificio condominiale con ingresso pedonale da Via Vallorcola n. 69/C nel Comune di Isola Vicentina.



Esperto incaricato:

geometra Daniele Fortuna

iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al n° 1475

iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Vicenza al n° 1466

qualifica REV certificato n. REV-IT/CNGeGL/2022/13

con studio a Thiene (VI) Viale F. Bassani n. 87/a

telefono e fax 0445-362779

email: fortunageom@gmail.com PEC: daniele.fortuna@geopec.it

SCHEDA SINTETICA E INDICE:**Procedura es.imm.** n. 376/2021 R.G.**Giudice dott. Ssa NITTI MARIALUISA****Udienza ex art. 569 c.p.c.** del 07/10/2021**Esperto** Geom. FORTUNA Daniele**Diritto pignorato** (cfr pag.4): piena proprietà**Tipologia del bene** (cfr pag.4): Trattasi di un appartamento duplex, sviluppato al piano primo e secondo**Ubicazione** (cfr pag.4): Comune di Isola Vicentina, Via Vallorcola n. 69/C**Dati Catastali attuali** (cfr pag.9):Comune di Isola Vicentina, Catasto dei Fabbricati:

fg. 13 mapp. 615 sub. 7 categoria A/3 cl. 5, vani 1,50, consistenza 49 mq, Rendita € 116,20

Metri quadri (cfr pag.7): 54 mq**Stato** (cfr pag.6): sufficiente**Situazione urbanistica/edilizia** (cfr pag. 13): abusi sanabili**Valore di mercato, OMV** (cfr pag.22): intera proprietà euro 58.500,00**Date/valori comparabili reperiti** (cfr pag.17): comp.A (anno 2022-euro 115.000,00), askin price B (anno 2024 euro 73.200,00)**Valori medi aggiudicazioni precedenti** (cfr pag.24): nelle aggiudicazioni precedenti non è indicata la superficie delle unità per cui non risulta possibile definire un valore medio al mq.**Valore di vendita forzata proposto** (cfr pag.22): euro 44.000**Valore mutuo** (cfr pag.24):

- pignoramento del 2021 per un totale di € 2.772,07

- ipoteca Ag. Entrate-Riscossione del 2022 per un capitale di € 32.607,88, tot. € 65.215,76.

Vendibilità/appetibilità (cfr pag.22): l'immobile per gli spazi ristretti, si ritiene avere una limitata appetibilità.**Possibili interessati** (cfr pag.22): Potrebbe interessare altri proprietari nello stabile, oppure come investimento per locazioni a singoli o coppie.**Iniziative di vendita** (cfr pag.22):

- pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione siti internet www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net, www.immobiliare.it, gestiti rispettivamente da AstaLegale e da Immobiliare.it;
- pubblicazione per estratto su il "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA".

Occupazione (cfr pag.23): al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità dell'esecutata**Titolo di occupazione** (cfr pag.23): proprietà**Problemi particolari-informazioni utili-criticità** (cfr pag.25):

- si ipotizza che lo stato attuale dell'ui sia da comprendere nello stato legittimo secondo quanto disposto dall'art 34-bis del DPR 380/2001 come novellato dalla Legge n 105/2024;

- sono presenti delle tracce di umidità al piano secondo nella zona di attacco della copertura;

- l'impianto fognario deve essere verificato in quanto l'esecutata ha dichiarato che gli scarichi della cucina non sono collegati alla rete fognaria ma alla rete delle acque meteoriche.

QUESITO FORMULATO

“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, vista la check list, vista la scheda sintetica, visto il disciplinare deontologico, che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l’esperto gli accertamenti e le valutazioni contemplate nelle citate norme e dai richiamati documenti.”

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

- Giuramento telematico inerente il conferimento dell’incarico del G.E., per la valutazione del compendio oggetto della esecuzione immobiliare n. 376/2021;
- Trasmissione al Tribunale di Vicenza, tramite PCT, della check list preliminare;
- Effettuata la ricerca catastale per l’edificio interessato;
- Sospensione delle operazioni puntuali in data 11/11/2021;
- Ripresa delle operazioni puntuali in data 12/12/2023;
- Effettuata richiesta all’Ufficio Anagrafe del Comune di Isola Vicentina;
- Effettuata richiesta all’Ufficio Edilizia Privata del Comune di Isola Vicentina per accesso agli atti;
- Sopralluogo presso l’edificio oggetto di esecuzione, eseguito il rilievo dimensionale e fotografico;
- Stesura rilievo stato attuale e relazione fotografica completa di coni visuali;
- Ricerche atti di compravendita di immobili simili da comparare per la valutazione;
- Calcolo superfici commerciali, redazione tabella di valutazione comparabili;
- Estrazione di copia dei documenti reperiti presso l’Ufficio Tecnico Comunale;
- Stesura sovrapposizione tra rilievo eseguito, scheda catastale e ultimo elaborato grafico depositato in Comune; con indicazione delle difformità rinvenute;
- Colloquio con l’UTC per valutare le possibilità di sanatoria dell’unità immobiliare;
- Effettuata la ricerca ipotecaria per l’edificio interessato;
- Stesura bozza relazione e allegati;
- Ultimazione relazione con allegati;
- Trasmissione relazione alle parti interessate ed invio telematico alla cancelleria del Tribunale mediante PCT.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

Diritto: L'esecutata **Omissis** è nata a **Omissis** il **Omissis** - C.F. **Omissis** è proprietaria dell'appartamento censito nel Comune di Isola Vicentina, catasto fabbricati foglio n. 13 m.n. 615 sub. 7.

Proprietà pervenuta:

Atto di compravendita stipulato in data 23/10/2000 dal Notaio Mele Enrico rep.n. 69.967, trascritto a Schio in data 04/11/2000 ai n.ri RG 9.947 RP 7.176.

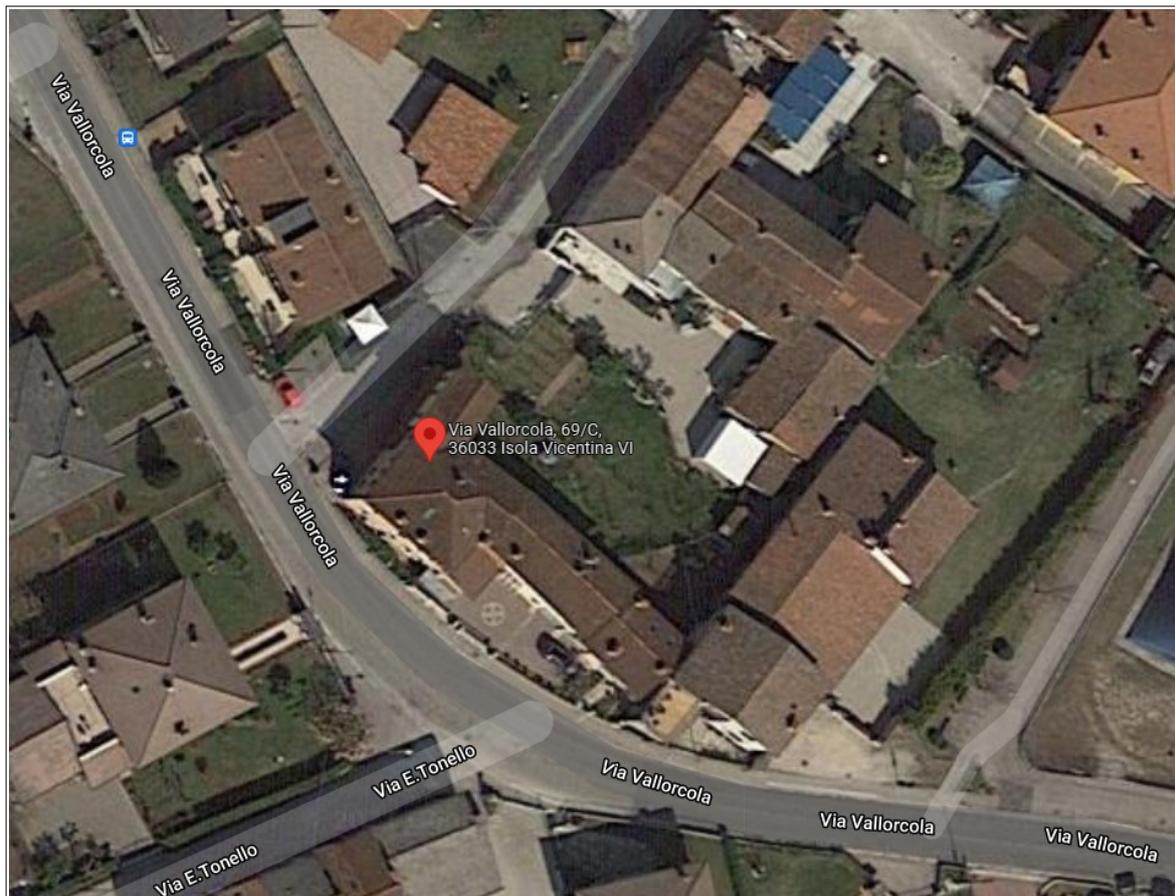
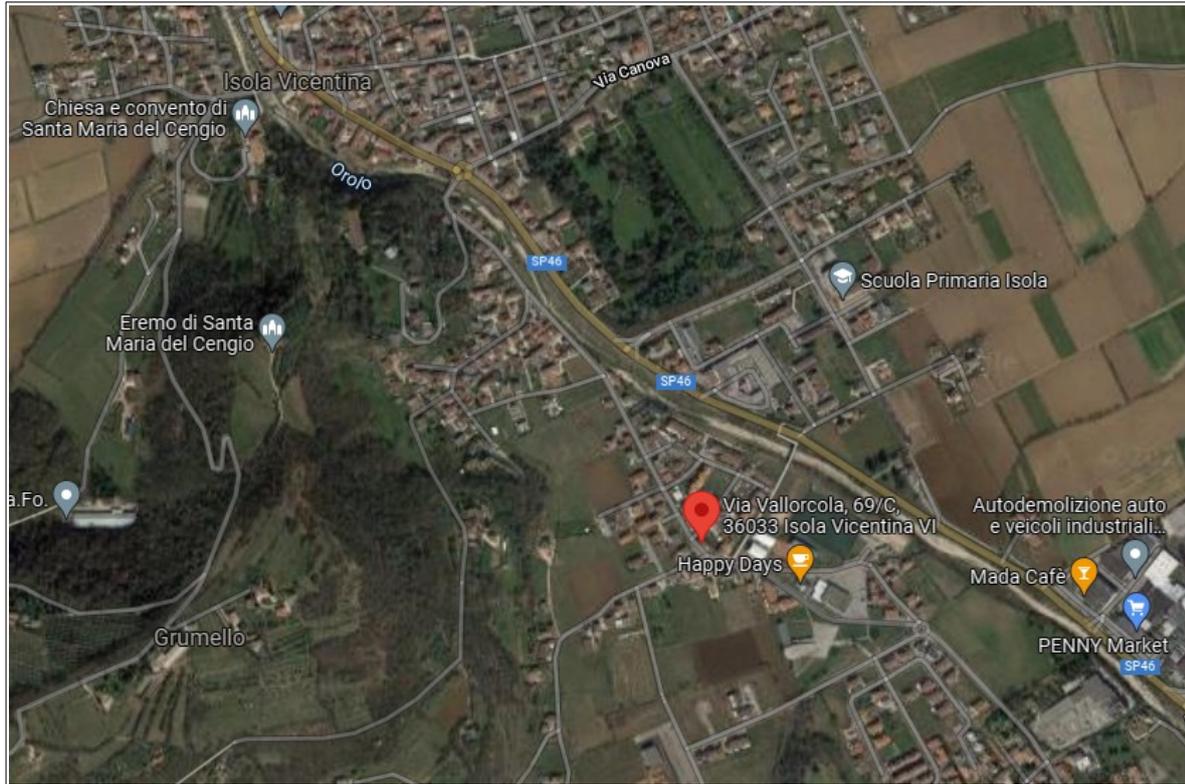
Tipologia del bene e ubicazione: Trattasi di un appartamento duplex, sviluppato al piano primo e secondo, sito all'interno di un edificio condominiale con ingresso pedonale da Via Vallorcola n. 69/ C nel Comune di Isola Vicentina, a circa 1 Km dal centro del paese e dai principali servizi, quali chiesa, farmacia, supermercato.

L'edificio nel vigente piano urbanistico è individuato in Zona A centro storico.

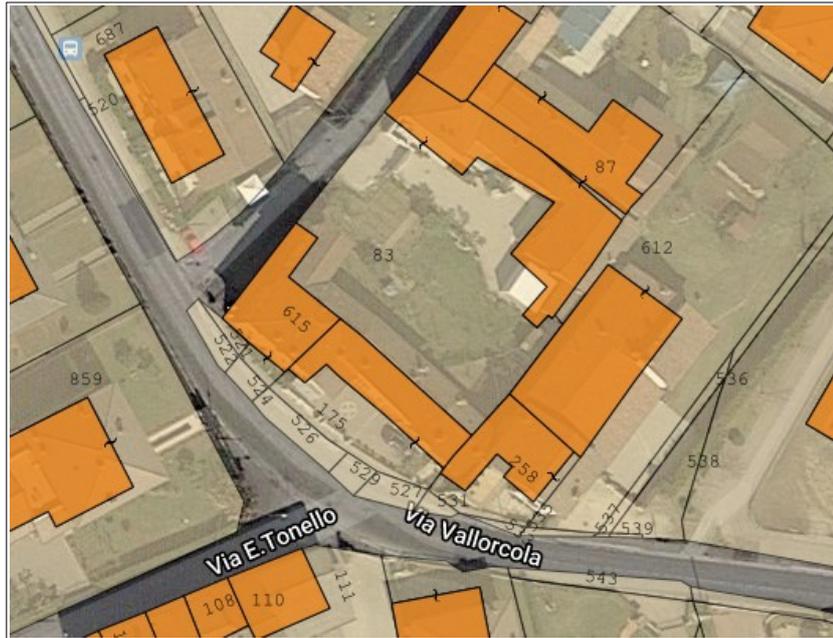
Stralcio dal Piano degli Interventi Comunale - reperibile nel portale cartografico del Comune (fonte <https://territorio01.accatre.it/isola/>)



Generale e particolare della zona (fonte <https://www.googlemaps>)



Sovrapposizione tra estratto di mappa digitale e foto aerea (fonte <http://formaps.it>)



Descrizione: L'edificio che ospita l'unità immobiliare in esame è stato oggetto di ristrutturazione generale, con data di fine lavori nell'anno 2000, l'Ufficio Tecnico Comunale ha rilasciato copia delle autorizzazioni edilizie rinvenute in archivio.

Il fabbricato è ubicato in Via Vallorcola n. 69/C, dalla strada comunale si accede al vano scale condominiale, il quale si sviluppa in tre livelli fuori terra (non è presente l'ascensore).

Dal pianerottolo del piano primo si accede all'abitazione in capo all'esecutata.

Dalla porta d'ingresso (tipo blindata che necessita di sistemazione) si trovano due gradini a scendere per entrare nella zona giorno, composta da soggiorno con angolo cottura; tramite una scala interna in legno si sale al piano superiore (piano secondo) dove si trova un bagno ed una stanza (che al momento del sopralluogo era adibita a camera da letto).

I serramenti sono in legno con vetrocamera, balconi in legno, pavimenti in piastrelle al piano primo e nel bagno, legno per la scala interna e la stanza al piano secondo.

La caldaia posta al piano primo è a camera aperta e dovrà essere sostituita.

Al piano secondo sono presenti alcune macchie di umidità/infiltrazioni.

L'esecutata ha dichiarato che lo scarico della cucina è collegato alla rete dei pluviali che quindi non rispetta la normativa, sarà necessario procedere con la realizzazione di un nuovo collegamento con la colonna di scarico delle acque fognarie

Stato: Le condizioni generali manutentive dello stabile sono sufficienti.



Vista prospetto nord-est dell'edificio



Vista ingresso pedonale civ. 69/C

Necessità di interventi manutentivi urgenti:

- non si segnalano interventi di carattere urgente

Sono state rinvenute in fase di sopralluogo alcune criticità NON urgenti:

- sono presenti delle tracce di umidità al piano secondo nella zona di attacco della copertura;

Impianti: E' opportuno premettere che l'edificio è stato oggetto di ristrutturazione generale tra il 1998 ed il 2000, si allegano le dichiarazioni di conformità allegare alla richiesta di agibilità.

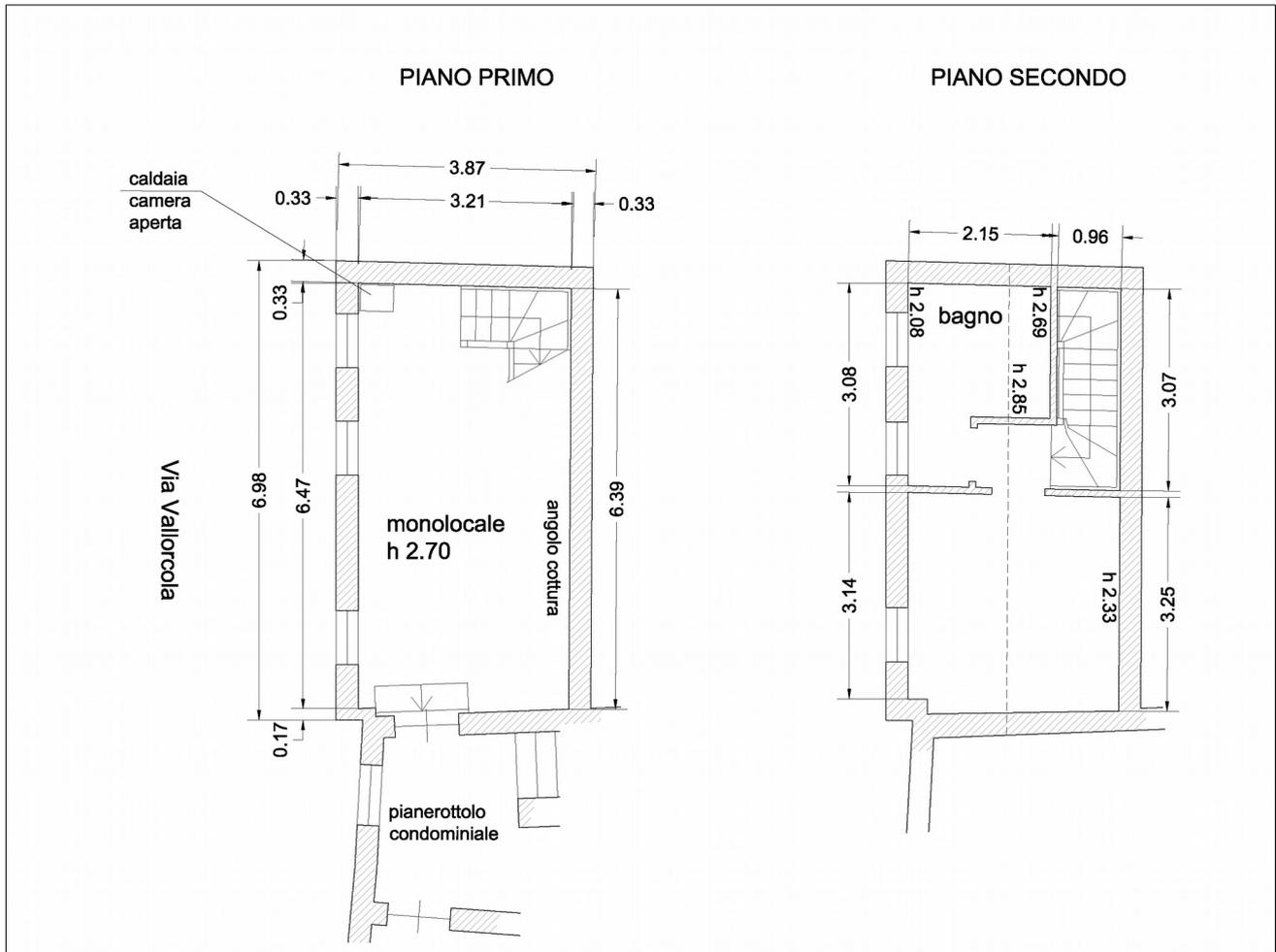
L'impianto fognario deve essere verificato in quanto l'esecutata ha dichiarato che gli scarichi della cucina non sono collegati alla rete fognaria ma alla rete delle acque meteoriche.

Certificazione energetica: E' stato redatto in data 11/03/2024 l'Attestato di Prestazione Energetica (APE), dal quale si evince la classe energetica E dell'immobile.

Descrizione Unità censita nel fg. 13 m.n. 615 sub. 7, si sviluppa al piano primo e secondo.

Le caratteristiche dimensionali sono le seguenti: superficie principale (SEL) 54 mq.

Rilievo (indicativo e non esaustivo) dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.



Di seguito una foto indicativa (vedasi allegato relazione fotografica per migliore comprensione).



Foto piano primo



Foto porta d'ingresso



Foto bagno piano secondo



Foto arrivo scala al piano secondo

STORIA CATASTALE

Dati catastali attuali:

Omissis nata a Omissis il Omissis C.F. **Omissis** proprietaria per 1/1 dell'unità immobiliare individuata nel Comune di Isola Vicentina fg.13 m.n. 615 sub. 7.

Variazioni storiche

STORIA Catasto Terreni:

All'impianto meccanografico del 1974 il m.n.81 era censito come fabbricato rurale di 86 mq (*con diritto alla corte ed al portico m.n. 89*), detto diritto non è citato nell'atto di provenienza, la ristrutturazione del fabbricato ha comportato una diversa distribuzione e assetto del fabbricato.

Con tipo mappale protocollo n. 156450 del 22/09/2000 la particella 81 è stata unita al m.n. 523, poi entrambe sono state soppresse e hanno generato il nuovo ente urbano m.n. 615 di 158 mq.



Stralcio mappa cartacea



Stralcio mappa digitale

STORIA Catasto Fabbricati:

L'appartamento è stato censito con il m.n. 615 sub. 7 in forza di pratica catastale di costituzione protocollo n. 230502 del 25/09/2000.

Giudizio di regolarità/Docfa: A seguito delle difformità rilevate in fase di sopralluogo, sarà necessario redigere una variazione catastale per aggiornamento planimetrico.

Rispetto ai dati del pignoramento: Nulla da segnalare.

Confini del m.n. 615 :

N. strada comunale e m.n. 83 **E.** m.n. 83-175 **S.** m.n.175-521-524 **O.** strada comunale

Stralcio di Elaborato planimetrico fg. 13 mapp. 615

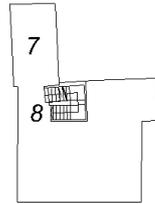
Data: 20/10/2021 - n. T269467 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Gennaro Enricovittorio
Iscritto all'albo:	Geometri
Prov. Vicenza	N. 1790

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Vicenza**

Comune di Isola Vicentina	Protocollo n. VI0214759 del 19/06/2009
Sezione: Foglio: 13 Particella: 615	Tipo Mappale n. del

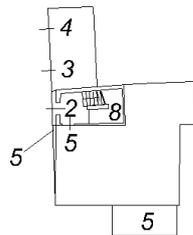
Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



Piano Secondo



Piano Primo



Piano Terra

Nord



Ultima planimetria in atti

Data: 20/10/2021 - n. T269467 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/10/2021 - Comune di ISOLA VICENTINA (E354) - < Foglio: 13 - Particella: 615 - Elaborato planimetrico >

Planimetria catastale fig. 13 mapp. 615 sub. 7

Data presentazione: 25/09/2000 - Data: 20/10/2021 - n. T272079 - Richiedente: FRTDNL62D13L157N

MODULARIO
a.r.f. n. 497

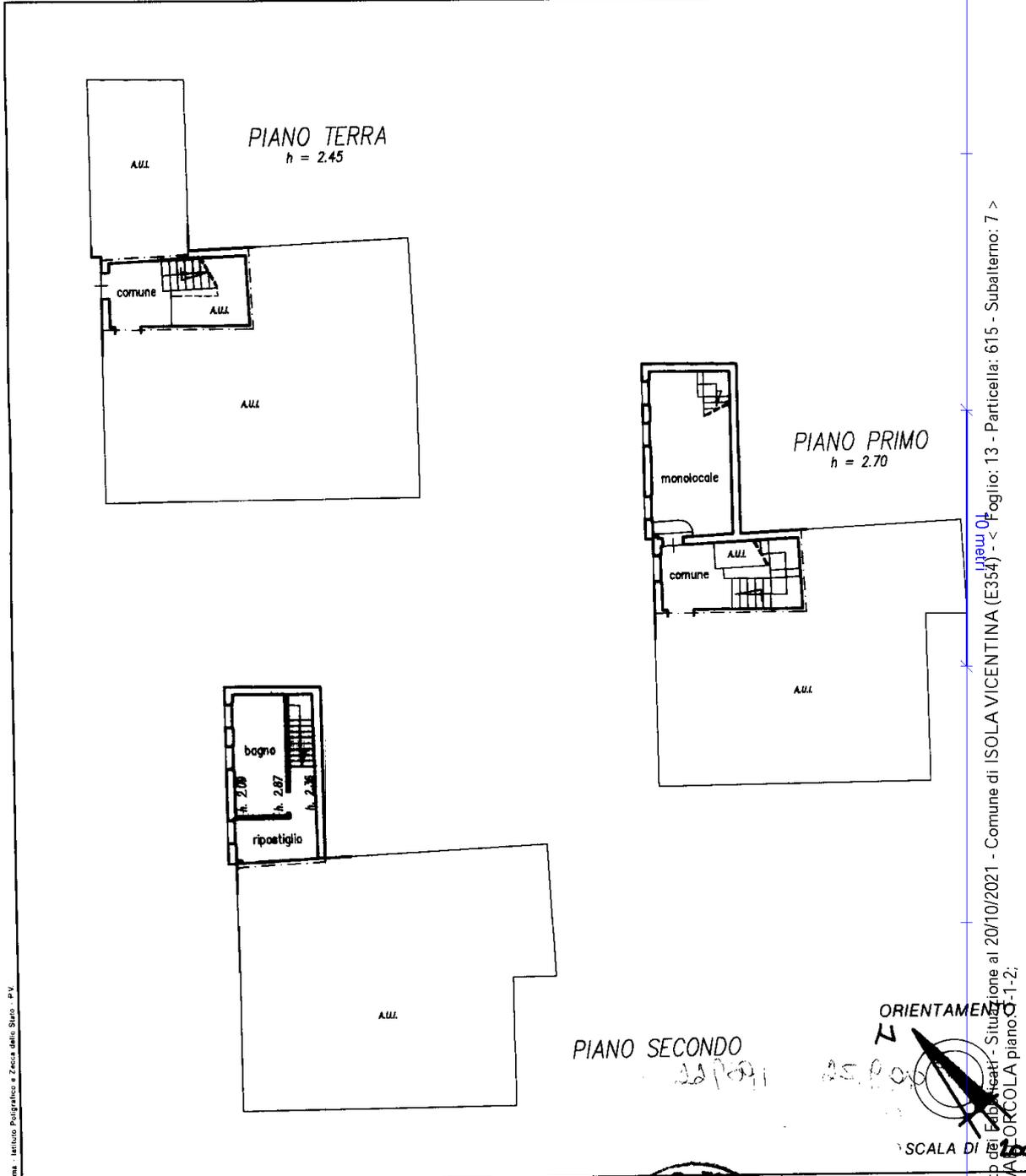


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)



Planimetria di u.i.u. in Comune di ISOLA VIC. via VALLORCOLA CIV.



ORIENTAMENTO



SCALA DI

Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

Catasto degli Edificati - Situazione al 20/10/2021 - Comune di ISOLA VICENTINA (E354) - < Foglio: 13 - Particella: 615 - Subalterno: 7 >
VIA VALLORCOLA piano C-1-2;

Dichiarazione di N.C. Denuncia di variazione
 Ultima planimetria in atti
 Data presentazione: 25/09/2000 Data: 20/10/2021 - n. T272079 - Richiedente: FRTDNL62D13L157N
 Totale schede: 13 Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato di stampa: A4 (210x297)
 n. 615 sub. 7 data 22/09/2000 Firma

Compilata dal **GEOMETRA**
BORGO FRANCESCO
 (Titolo, cognome e nome)
GEOMETRI
VIGENZA



RISERVATO ALL'UFFICIO
2000

SITUAZIONE URBANISTICA/EDILIZIA**Titoli urbanistici:**

- **Concessione Edilizia n. 43 del 19/03/1998** per ristrutturazione globale edificio residenziale con sopraelevazione;
- **Concessione Edilizia n. 54 del 17/03/1999** per ristrutturazione globale edificio residenziale con sopraelevazione in allineamento;
- **Concessione Edilizia n. 197 del 06/12/1999** per ristrutturazione edificio residenziale-variante per presa d'atto quotatura errata;
- **Concessione Edilizia n. 107 del 22/09/2000** per ristrutturazione globale edificio residenziale con sopraelevazione in allineamento (variante n. 3 alla CE 43/98) relativamente alle u.i. poste al piano terra e secondo;
- **DIA n. 90 presentata in data 26/09/2000** per modifiche interne.

Abitabilità e agibilità: Richiesta di Abitabilità presentata in data 20/10/2000.

Abusi: Dal confronto tra la documentazione edilizia fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale e lo stato rilevato in fase di sopralluogo, sono emerse delle difformità rispetto gli ultimi elaborati depositati, che di seguito si elencano:

-Larghezza unità immobiliare

(misura esterna nell'elaborato comunale 3,67, misura rilevata 3,87);

(misura interna nell'elaborato comunale 3,07, misura rilevata 3,21);

- Altezza interna al piano secondo

(misura media nell'elaborato comunale 2,45, misura media rilevata 2,53);

- la disposizione dei locali al piano secondo è difforme.

Per quanto inerente le difformità dimensionali è possibile ritenere applicabile l'art. 34-bis comma 1 bis del DPR 380/2001 come novellato dalla Legge 105/2024 (salva casa) che recita:

per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti:

a) del 2 per cento delle misure previste dal titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 metri quadrati;

b) del 3 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 300 e i 500 metri quadrati;

c) del 4 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati;

d) del 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati;

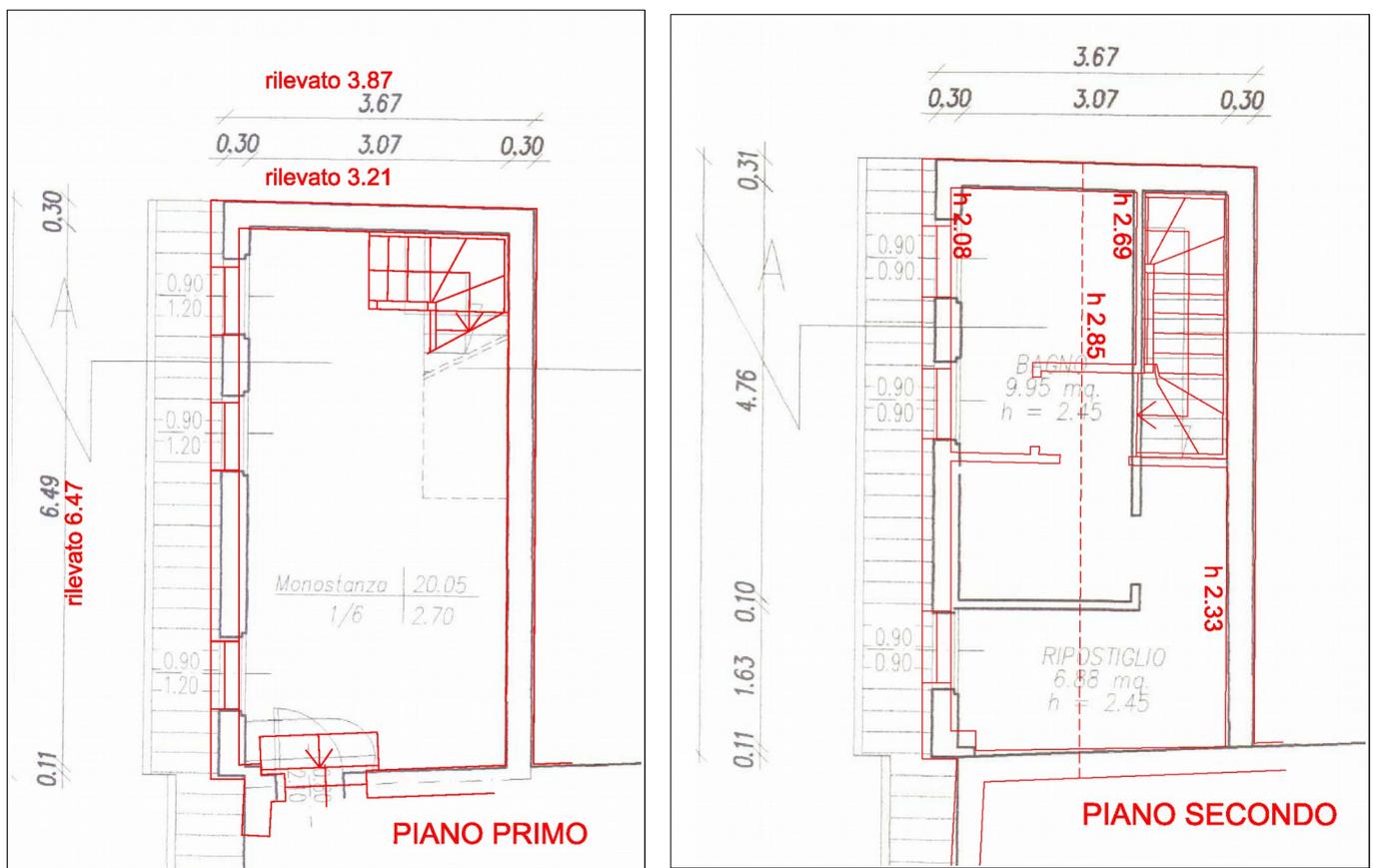
d-bis) del 6 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 metri quadrati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha una superficie utile inferiore a 60 metri quadrati, pertanto la tolleranza applicabile è del 6%.

Per quanto inerente le variazioni interne dovrà essere presentata istanza di sanatoria, è necessario inoltre considerare che la stanza al piano secondo, in ragione dei rapporti aero-illuminanti deve essere adibita a ripostiglio.

Il tutto dovrà comunque essere attentamente valutato e accertato presso la P.A. e con propri tecnici da parte dei potenziali acquirenti in fase di offerta.

Sovrapposizione (indicativa e non esaustiva) tra elaborato grafico allegato alla DIA n.90/2000 ed il rilievo eseguito.



Si indicano i costi per la redazione della pratica edilizia e catastale:

-Competenze professionali per pratica edilizia	€ 2.500,00+
-Competenze professionali per pratica catastale	€ 700,00 +
-Spese per diritti di segreteria, diritti catastali, ecc	€ 500,00=
<u>(valore che potrebbe essere oggetto di variazione)</u>	<u>€ 3.700,00</u>

Si ritiene opportuno, in ragione delle incertezze sulle prime applicazione della L.105/24 e non avendo esatta contezza dei lavori necessari per la sistemazione degli scarichi, procedere con la maggiorazione dell'abbattimento proposto (vedasi pagine 20 e 21) al fine della determinazione del valore base d'asta.

VALORE E VENDIBILITA'

Metodo di valutazione: La misura delle superfici degli immobili è svolta con rilievo dell'immobile e confronto con la documentazione catastale e urbanistica assunta con l'accesso agli atti.

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 esclusivo 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 (trattate come superfici accessorie):

- 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.

Valore di mercato attribuito: Oggetto di stima è determinare il “valore di mercato”, che secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – Appendice R.1.2.1), viene così definito:

“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 del bene trasformato è stato determinato con il metodo del confronto di mercato market comparison approach (MCA) che è una procedura di comparazione sistematica applicata

alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.).

Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi o canoni di mercato e caratteristiche degli immobili).

Il MCA si fonda sul principio elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo o il canone di mercato dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi o dei canoni già fissati per gli immobili simili.

L'applicazione del MCA prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi o ai canoni di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Gli aggiustamenti sono determinati per ogni singola caratteristica immobiliare, presa in esame mediante la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto, moltiplicata per il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno.

Il valore di stima deriva dal prezzo dell'immobile di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

Osservazione del mercato immobiliare

La ricerca immobiliare per la rilevazione dei prezzi di vendita, ha prodotto:

- un'unità immobiliare oggetto di compravendita nel dicembre 2022;
- una proposta di vendita rinvenuta nel sito immobiliare.it (askin price).

Le unità immobiliari di comparazione sono localizzate nella zona dove si trovano gli immobili o nelle vicinanze e sono da considerare appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Riduzione percentuale del prezzo proposto in vendita

Il prezzo indicato nella proposta di vendita rinvenuta nel sito specifico "immobiliare.it" è stato ridotto nella presente valutazione dell'8,5%, tale percentuale fa riferimento a quanto risultante dal Sondaggio congiunturale sul mercato in Italia effettuato dalla Banca d'Italia. Il sondaggio indica le riduzioni medie di prezzo relative al rapporto tra il prezzo pagato all'acquisto e il prezzo inizialmente richiesto dal venditore.

Comparabile A Unità 1

Comune di Isola Vicentina, abitazione con superficie principale (SEL) di mq 75,20, balconi mq 4,90, autorimessa mq 43,40, giardino mq 36,50, 2 bagni, stato di manutenzione buono.

Compravendita del 07/12/2022 - Prezzo € 115.000,00.

Comparabile B Unità 2

Comune di Isola Vicentina (frazione Castelnovo), abitazione con superficie principale (SEL) di mq 60, posto auto di mq 12,50, 1 bagno, stato di manutenzione sufficiente.

Proposta di vendita sul sito immobiliare.it

Prezzo di vendita € 80.000,00 (prezzo ridotto per le motivazioni sopra esposte € 73.200,00)

Tabelle esplicative e riassuntive per la valutazione con il metodo MCA:

LOCALIZZAZIONE	TABELLA DEI DATI		
	Isola Vicentina	Via Vallorcola	69/c
	Comparabile A	Comparabile B	Subject
			
Ubicazione	Via Lungo Giara snc	Via Roma snc	Via Vallorcola 69/c
Prezzo totale (euro)	€ 115.000,00	€ 73.200,00	
Data (mesi)	07/12/2022	24/01/2024	24/01/2024
Superficie principale (m ²) SEL	75,20	60,00	54,00
Balconi e loggia (m ²)	4,90	0,00	0,00
Cantina (m ²)	0,00	0,00	0,00
soffitta (m ²)	0,00	0,00	0,00
Autorimessa (m ²)	43,40	12,50	0,00
Posto auto esterno (m ²)	0,00	0,00	0,00
giardino (m ²) 10%	36,50	0,00	0,00
giardino (m ²) 2%	0,00	0,00	0,00
Bagni	2	1	1
Livello di piano (n)	0	2	1
Stato di manutenzione (n)*	4	2	2
Superficie commerciale	102,02	66,25	54,00

* scarso=1 sufficiente=2 medio=3 buono=4 ottimo=5

Rapporti mercantili	Importo
Saggio annuo di svalutazione del prezzo ***	14,08%
Rapporto mercantile dei balconi e portici	30,00%
Rapporto mercantile della cantina	50,00%
Rapporto mercantile della soffitta	50,00%
Rapporto mercantile della autorimessa	50,00%
Rapporto mercantile del posto auto esterno	20,00%
Rapporto mercantile del giardino 10 %	10,00%
Rapporto mercantile del giardino 2 %	2,00%
Saggio del livello di piano	1,50%
Costi di intervento da un livello al successivo	€ 10.000,00
Costo di realizzazione di un bagno	€ 7.500,00
Costo di un piccolo impianto di condizionamento	€ 3.000,00
Prezzo medio di un posto auto	€ 7.000,00

ANALISI PREZZI MARGINALI			
Prezzo data A	€ 1.349,31	euro/mese	
Prezzo data B	€ 858,86	euro/mese	
			Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. A	€ 1.127,23	euro/m ²	€ 1.104,91
Prezzo sup. princ. B	€ 1.104,91	euro/m ²	SEL
Prezzo LIV PIANO. A	€ 1.725,00	euro/m ²	
Prezzo LIV PIANO. B	€ 1.098,00	euro/m ²	
Prezzo balconi	€ 331,47	euro/m ²	
Prezzo cantina	€ 552,45	euro/m ²	
Prezzo soffitta	€ 552,45	euro/m ²	
Prezzo autorimessa	€ 552,45	euro/m ²	
Prezzo posto auto esterno	€ 220,98	euro/m ²	
Prezzo Giardino 10%	€ 110,49	euro/m ²	
Prezzo Giardino 2%	€ 22,10		
Stato di manutenzione	€ 10.000,00		
Bagno	€ 7.500,00		

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto				Subject
	Comparabile A		Comparabile B		
Prezzo totale (euro)		€ 115.000,00		€ 73.200,00	-
Data (mesi)	13,77	€ 18.575,46	0,00	€ 0,00	
Superficie principale (m ²)	75,20	-€ 23.424,00	60,00	-€ 6.629,43	54,00
Balconi (m ²)	4,90	-€ 1.624,21	0,00	€ 0,00	0,00
Cantina (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)	43,40	-€ 23.976,45	12,50	-€ 6.905,66	0,00
Posto auto esterno (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Giardino (m ²) 10%	36,50	-€ 4.032,91	0,00	€ 0,00	0,00
Giardino (m ²) 2%	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Bagni *	2	-€ 3.900,00	1	€ 0,00	1
Stato di manutenzione (n)	4	-€ 20.000,00	2	€ 0,00	2
Livello di piano	0	€ 1.725,00	2	-€ 1.098,00	1
		€ 58.342,89		€ 58.566,91	
VALORE MEDIO con MCA		€ 58.454,90		DIVERGENZA	0,4%
				VERO	< 5 %

* si è considerato una durata anni 50 vetustà 24

Più probabile Valore di PRONTO REALIZZO (vendita forzata)

Si è stabilito, di definire il valore di Pronto Realizzo come “tecnicamente “ analogo a quello di Vendita Forzata. A tal fine si riepilogano:

- **STANDARD EUROPEI PER LA VALUTAZIONE 2012, 7^a ediz. Cap.6. Vendite forzate**

6.1 “finanziatore può chiedere al valutatore di fornire una consulenza sulla valutazione di un immobile che non è stato correttamente esposto al mercato aperto, oppure dove il risultato deve riflettere un periodo di commercializzazione limitato.

6.2 In un mercato in caduta o in tensione, il proprietario potrebbe essere venditore non consenziente che è obbligato ad accettare un prezzo considerato inferiore al Valore di Mercato a causa di alcuni vincoli. Tali vincoli possono essere dovuti alle caratteristiche dell'immobile oppure a circostanze particolari del proprietario....

6.3 I risultati devono indicare chiaramente il fatto che sono legati a specifiche assunzioni speciali ...Il risultato dovrebbe essere un Valore di Mercato, ma ottenuto sulla base delle assunzioni speciali citate prima. Le cifre che si ottengono sono valide solo per la data della valutazione, a causa dei possibili cambiamenti nelle condizioni del mercato.

6.4 Il valore di vendita forzata non costituisce una base per la valutazione e non dovrebbe essere utilizzato a meno di una specifica e chiara richiesta in tal senso.

- **CODICE DELLE VALUTAZIONI IMMOBILIARI TECNOBORSA, 4^a ediz. Cap.4**

2.12 Il termine “vendita forzata” è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore

è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato. In queste circostanze il prezzo dipende dalla natura della pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. La vendita forzata non è una base di valutazione ..., ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento (IVS 2,6.11).

- **INTERNATIONALE VALUATION STANDARDS, 8^a ediz.**

6.11 Il termine “vendita forzata” è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore

è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing.

Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. Per il venditore può riflettere anche le conseguenze di non riuscire a vendere in un dato periodo. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, a meno che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. Il prezzo che un venditore accetta in una vendita forzata riflette le sue particolari condizioni piuttosto che quelle del venditore ipotetico della definizione di valore di mercato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata presenta solamente una relazione casuale con il valore di mercato, ...La vendita forzata non è una base di valutazionema è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento.

Per quanto detto è evidente che il valore di pronto realizzo (o di vendita forzata) è inferiore al Valore di Mercato.

Si ipotizza un valore di pronto realizzo considerando i seguenti assunti:

1. Il tempo di collocamento/permanenza sul mercato MEDIO per il tipo di immobile e il contesto;
2. Le problematiche relative gli scarichi della cucina che necessitano la realizzazione di un nuovo collegamento alla colonna degli scarichi fognari;
3. *L'esperto quindi ritiene opportuno, in ragione delle incertezze sulle prime applicazione della L.105/24 e non avendo esatta contezza dei lavori necessari per la sistemazione degli scarichi, procedere con la maggiorazione dell'abbattimento proposto al fine della determinazione del valore base d'asta (che nel caso in esame corrisponde a -20 %);*

Si può definire concettualmente il valore di pronto realizzo come un abbattimento del valore di mercato in misura percentuale, motivata dalla mancanza di garanzie sull'immobile e per la ristrettezza dei tempi con i quali il bene è posto nel mercato.

Gli eventuali costi di adeguamento degli impianti e le opere necessarie, non essendo possibile prevedere oggi i relativi importi, si considerano nelle tabelle di valutazione allegate nei termini dello stato di manutenzione dell'immobile, che viene quindi acquistato nello stato in cui si trova; ogni altro rischio legato all'acquisto viene ricompreso nell'abbattimento applicato al valore di mercato ai fini della definizione del valore base d'asta.

Analisi estimativa del più probabile valore di mercato:

Il più probabile valore di mercato dell'u.i. identificata nel Comune di Isola Vicentina, Catasto dei Fabbricati, fg. 13 mapp. 615 sub. 7, categoria A/3 classe 5, vani 1,5, Rendita € 116,20, viene quantificato in **€. 58.500,00.**

Determinazione del valore di vendita forzata o coattiva:

Valore di mercato stimato:	€.	58.500,00 -
<u>Competenze e costi per pratica edilizia e catastale</u>	€.	<u>3.700,00 =</u>
	€.	54.800,00.
<u>Riduzione per vendita forzata (-20%)</u>	€.	<u>10.960,00</u>
	€.	43.840,00

che si arrotonda ad € 38.500,00€ (euro trentottomilacinquecento/00)

determinazione dell'incidenza del valore per metro quadrato (€/m²), rispetto al valore di vendita forzata come disposto dall'art. 568 c.p.c. (D.L. n. 83/2015 convertito con modificazioni nella L. n. 132/2015).

L'incidenza del valore a metro quadrato riferito al valore di mercato in condizioni di vendita coattiva dell'u.i. identificata nel Comune di Isola Vicentina, Catasto dei Fabbricati, fg. 13 mapp. 615 sub. 7, categoria A/3 classe 5, vani 1,5, Rendita € 116,20, risulta essere pari a:

(€ 44.000/ 54 mq) = €/m² 814,81 (euro ottocentoquattordici/81)

Giudizio di vendibilità/appetibilità: l'immobile per gli spazi ristretti, si ritiene avere una limitata appetibilità.

Possibili interessati: Potrebbe interessare altri proprietari nello stabile, oppure come investimento per locazioni a singoli o coppie.

Iniziative di vendita:

- pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione nei siti internet www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net, www.immobiliare.it, gestiti rispettivamente da AstaLegale e da Immobiliare.it;
- pubblicazione per estratto su il "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA".

Occupazione/Titolo di occupazione: al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella piena disponibilità dell'esecutata.

VINCOLI E ONERI**Pertinenze:** no**Usufrutto, uso, abitazione:** si tratta della piena proprietà del bene**Servitù:** di parcheggio a carico del m.n. 519 ed a favore dei m.n. 521-522-523-524-81, costituita con l'atto di compravendita autenticato in data 07/07/1999 al rep.n. 67.721 Notaio Mele Enrico. Tale servitù graverà per una superficie di 37,50 mq (7,5 x 5 ml) collocata nell'angolo del mappale 519, incrociante la strada Comunale di Via Vallorcola con la strada vicinale detta "della Giara".**Convenzione edilizia:** no**Vincoli storico-artistici:** no**Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria:** area già edificata**Prelazione agraria:** no**Altri vincoli o oneri:** no**Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni:** l'esecutata ha dichiarato che l'edificio è privo di amministratore**Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.):** sono presenti 1 iscrizioni ed 1 trascrizione, come riportato nel capitolo seguente "trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli".**TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI****Titolo di acquisto del debitore:**

- **trascrizione a favore, Atto di acquisto** rep.n. 69.967 del Notaio Enrico Mele stipulato in data 23/10/2000, trascritto a Schio in data 04/11/2000 ai n.ri RG 9.947 e RP 7.176, dove l'Immobiliare **Omissis** vendeva alla Sig.ra **Omissis** la piena proprietà dell'ui sita ad **Isola Vicentina fg. 13 m.n. 615 sub.7 (oltre alla proporzionale quota sull'area comune sub. 2).** *Nell'atto viene precisato che esiste una servitù di parcheggio (vedasi quanto in precedenza descritto).*

Regime patrimoniale: L'esecutata è di stato civile nubile**Elenco precedenti proprietari nel ventennio:**

- **Dal 23/10/2000 ad oggi proprietaria l'esecutata Sig.ra Omissis**

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

- **trascrizione contro Omissis, Atto Esecutivo o Cautelare per Pignoramento Immobili, RP 7.477 del 27/08/2021,** a favore di **Omissis** e contro la Sig.ra **Omissis**, i beni colpiti sono individuati nel **Comune di Isola Vicentina catasto fabbricati fg. 13 m.n. 615 sub. 7;**

- **iscrizione contro Omissis, Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione-Avviso di Addebito Esecutivo, RP 1.883 del 25/11/2022**, a favore di **Omissis**, ipoteca per un capitale di € 32.607,88 ed una spesa totale di € 65.215,76. Il bene colpito è individuato nel **Comune di Isola Vicentina catasto fabbricati fg. 13 m.n. 615 sub. 7.**

LOTTE**Opportunità di divisione in lotti:** no**COMODA DIVISIBILITA'****Giudizio:** immobile non divisibile**Separazione quota:** immobile venduto per l'intera quota in capo all'esecutata**Divisione totale:** immobile non divisibile**Valore quota:** intera quota oggetto di esecuzione.**VALORI MEDI AGGIUDICAZIONI PRECEDENTI**

Sono stati confrontati i valori degli immobili aggiudicati nel 2022-2023, da tale confronto è emerso che nel Comune di Isola Vicentina sono stati aggiudicati alcuni immobili, ma non viene indicata la superficie, pertanto non si può fare un puntuale confronto, si può solo riscontrare l'abbattimento medio tra il valore di perizia ed il prezzo di aggiudicazione.

Di seguito i dati rinvenuti:

Esecuzione	Valore Perizia	Data aggiud.	Prezzo aggiud.	n. tentativi
n. 490/2017	€ 38.250	30/06/2022	€ 35.750	1
n. 86/2021	€ 95.000	29/07/2022	€ 71.250	1
n. 203/2022	€ 62.700	23/05/2023	€ 49.000	1

I dati rinvenuti fanno presupporre che l'immobile possa essere aggiudicato al 1°-2° esperimento di vendita.

OSSERVAZIONI FINALI - Problemi particolari-informazioni utili-criticità:

- sono presenti delle tracce di umidità al piano secondo nella zona di attacco della copertura;
- l'impianto fognario deve essere verificato in quanto l'esecutata ha dichiarato che gli scarichi della cucina non sono collegati alla rete fognaria ma alla rete delle acque meteoriche.

Thiene, 18/02/2024 agg del 04/11/2024

l'esperto incaricato dal G.E.



geom. Daniele Fortuna

ALLEGATI:

1. documentazione fotografica;
2. documentazione catastale;
3. certificati ufficio anagrafe;
4. documentazione ipotecaria;
5. atto di provenienza;
6. atto costituzione servitù di parcheggio;
7. concessioni edilizie pregresse;
8. parere UTC per fiscalizzazione unità immobiliare;
9. rilievo attuale degli immobili;
10. confronto tra rilievo e progetto edilizio;
11. confronto tra rilievo e scheda catastale;
12. tabelle comparabili utilizzati e valutazione MCA;
13. sovrapposizione tra foto aerea e mappa catastale;
14. APE;
15. ricevute di spedizione del rapporto di valutazione alle parti interessate.