



# TRIBUNALE di VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare R.G. n. 295/2023

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

Creditore procedente: -----  
-----

Debitore: -----

Custode: **I.V.G. Vicenza**

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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



Appartamento al piano terzo, sito in Comune di Dueville, Fg. 3 particella 722 subb. 12 con autorimessa al piano terra, censita al sub. 4.

**Esperto incaricato: Geometra Anna Parise**

Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al n° 2473

Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Vicenza al n° 1789

Qualifica REV certificato n° REV-IT/CNGeGL/2023/13

con studio in Montecchio Precalcino (VI) Via A. Maganza n. 62/A

telefono: 338 6531684

email: [geomannaparise@gmail.com](mailto:geomannaparise@gmail.com) – PEC: [anna.parise@geopec.it](mailto:anna.parise@geopec.it)



**SCHEDA SINTETICA**

**E INDICE**

Procedura es. imm. N. 295/2023 Giudice Dott.ssa Maria Antonietta Rosato promossa da:

-----  
-----  
**contro**  
-----

**Diritto pignorato** (pag. 6): proprietà per la quota di 1/1

**Tipologia Bene** (pag. 7): Unità a destinazione abitativa posta al piano terzo con, con autorimessa al piano terra.

**Ubicazione** (pag. 7): Immobile sito in Comune di Dueville, Via Giuseppe Verdi n. 18, int. 6

**Stato** (pag. 13): sufficiente stato di manutenzione

**Dati Catastali attuali** (pag. 132): C.F. Comune di Dueville, foglio 3, particella 722

- sub. 12 – cat. A/3 cl. 3, vani 5,5 – s.c. 97 mq. – r.c. 340,86 euro
- sub. 4 – cat. C/6 cl. 2, mq. 22, s.c. 22 mq. – r.c. 44,31 euro

**Differenze rispetto al pignoramento** (pag. 17): Nessuna.

**Situazione urbanistico/edilizia** (pag. 20): parzialmente non conforme

**Metri quadrati** (pag. 8): superficie commerciale mq. 108,02 circa

**Valore di mercato** (pag. 28): € 95.000,00 arrotondato

**Valore di vendita forzata proposto** (pag. 29): € 73.450,00

**Valore mutuo** (pag. 25): ipoteca € 135.000,00

**Vendibilità/appetibilità:** discreta

**Possibili interessati:** privati

**Pubblicità:** siti internet specializzati quali “Astegiudiziarie.it” – “real estate discount aste immobiliari online” – “asteimmobili.it” – “Immobiliare.it” – “asteannunci.it” – “trova casa.net”, etc. quotidiani d’informazione locali di maggiore diffusione, quotidiani d’informazione nazionali (se ritenuto opportuno), forme di pubblicità commerciale

**Occupazione** (pag. 24): Al momento del sopralluogo, occupato da terzi con titolo

**Titolo di occupazione** (pag. 24): contratto di locazione con scadenza 12/07/2025

**APE** (pag. 13): sì – classe E

**Problemi particolari – informazioni utili – criticità** (pag. 29): Lievi difformità che necessitano di sanatoria, mancanza di prese d’aria in cucina e nell’autorimessa; necessità di verifiche in merito agli impianti.



**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.”*

In particolare gli accertamenti e le valutazioni richieste corrispondono ai seguenti quesiti:

<b>1) IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO .....</b>	<b>6</b>
<i>1.1 Diritto reale pignorato:.....</i>	<i>6</i>
<i>1.2 Beni Pignorati sulla sola base della identificazione catastale indicata nell’atto di pignoramento: ....</i>	<i>6</i>
<b>2) INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE .....</b>	<b>7</b>
<i>2.1 Bene e ubicazione:.....</i>	<i>7</i>
<i>2.2 Descrizione dell’immobile:.....</i>	<i>11</i>
<b>3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO .....</b>	<b>13</b>
<i>3.1 Identificazione catastale:.....</i>	<i>13</i>
<i>3.2 Acquisizione estratto catastale storico aggiornato all’attualità:.....</i>	<i>16</i>
<i>3.3 Acquisizione planimetria catastale: .....</i>	<i>16</i>
<i>3.4 Produzione estratto catastale storico per il periodo precedente alla meccanizzazione del catasto: ...</i>	<i>16</i>
<i>3.5 Storia catastale: .....</i>	<i>16</i>
<i>3.6 Rispondenza formale dei dati indicati nell’atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto: .....</i>	<i>17</i>
<i>3.7 Variazioni eventualmente richieste dall’esecutato o da terzi o disposte d’ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento:.....</i>	<i>17</i>
<i>3.8 Difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale:..</i>	<i>17</i>
<b>4) PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA.....</b>	<b>19</b>
<b>5) RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA .....</b>	<b>19</b>
<i>5.1 Titolo di acquisto del bene in favore del soggetto Esecutato: .....</i>	<i>19</i>
<i>5.2 Elenco atti di acquisto ante ventennio: .....</i>	<i>19</i>
<i>5.3 Titolo di acquisto del bene in favore del soggetto Esecutato: .....</i>	<i>19</i>
<i>5.4 Elenco atti di acquisto ante ventennio: .....</i>	<i>19</i>
<i>5.5 In caso di pignoramento di fabbricati, specificare particella di terreno su cui insiste il fabbricato:</i>	<i>20</i>
<b>6) REGOLARITA’ EDILIZIA E URBANISTICA .....</b>	<b>20</b>
<i>6.1 Epoca di realizzazione dell’immobile: .....</i>	<i>20</i>
<i>6.2 Estremi dei provvedimenti autorizzativi:.....</i>	<i>20</i>
<i>6.3 Rispondenza della costruzione alle previsioni dei provvedimenti autorizzativi: .....</i>	<i>20</i>
<i>6.4 Abitabilità e agibilità: .....</i>	<i>23</i>



<b>6.5 Certificato di Destinazione Urbanistica:</b> .....	23
<b>7) STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE</b> .....	24
<b>7.1 Debitore:</b> .....	24
<b>7.2 Residenza del Debitore:</b> .....	24
<b>7.3 Possesso:</b> .....	24
<b>7.4 Quantificazione del canone di locazione di mercato:</b> .....	24
<b>8) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE</b> .....	24
<b>8.1 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:</b> .....	24
<b>8.2 Elenco degli oneri e vincoli che restano a carico dell'acquirente:</b> .....	25
<b>8.3 Elenco degli oneri e dei vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:</b> .....	25
<b>9) VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE</b> .....	25
<b>10) ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO</b> .....	25
<b>11) SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO</b> .....	25
<b>12) VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI</b> .....	25
<b>12.1 Metodo di valutazione:</b> .....	26
<b>12.2 Valore di mercato attribuito:</b> .....	26
<b>13) VALUTAZIONE DELLA QUOTA</b> .....	29
<b>14) ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO.</b> .....	29
<b>15) PROBLEMI</b> .....	29



## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

A seguito nomina dell'Illustrissimo Sig.ra Giudice dott.ssa Maria Antonietta Rosato del Tribunale di Vicenza, il sottoscritto esperto Geometra Anna Parise ha accettato l'incarico, di cui al Decreto del giorno 17/11/2023, prestando giuramento in data 27/11/2023.

Per la redazione della presente perizia sono stati/te eseguiti/te i/le seguenti, indispensabili, accertamenti peritali/attività:

- in data 03/12/2023 verifica, telematica, presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio - (servizi Catastali), al fine di ottenere copia di visure, di mappe, di planimetrie, dell'elaborato planimetrico;
- in data 05/12/2023 effettuata la richiesta dei certificati anagrafici-residenza-stato civile della parte debitrice;
- verifica della completezza della documentazione depositata, ex art. 567 c.p.c., depositando, in PCT, la relativa check list in data 04/01/2024;
- richiesto e ottenuto copia degli atti attraverso il quale la parte Debitrice ha acquisito la proprietà del bene oggetto di Esecuzione;
- richiesto accesso atti attraverso puntuale richiesta all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Dueville effettuato in data 29/12/2023; in data 22/02/2024 è stata inviata dall'UTC la documentazione da loro reperita presso gli archivi;
- in data 12/01/2024 – 21/02/2024 eseguito sopralluoghi presso gli immobili oggetto di pignoramento;  
Il primo sopralluogo non è andato a buon fine; nell'occasione del secondo sopralluogo, è stato verificato lo stato dei luoghi, è stato eseguito un rilievo planimetrico così come un rilievo fotografico;
- in data 09/04/2024 effettuato colloquio presso UTC di Dueville al fine di discutere delle difformità rilevate;
- In data 26/04/2024 ricerca atti di compravendita di beni immobili comparabili ai fini della valutazione del bene oggetto di esecuzione;
- In data 28/04/2024 controllo telematico, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza - Territorio - (servizi Ipotecari), con lo scopo di verificare la correttezza ed attualità di quanto riportato nella Certificazione Notarile Sostitutiva, presente all'interno del fascicolo della procedura;

A completare stesura del rapporto di valutazione finale.



**1) IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

**1.1 Diritto reale pignorato:**

**C.F. DUEVILLE, FOGLIO 3, PARTICELLA 722 SUB. 12**

**C.F. DUEVILLE, FOGLIO 3, PARTICELLA 722 SUB. 4**

**Piena proprietà**

Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità

**1.2 Beni Pignorati sulla sola base della identificazione catastale indicata nell'atto di pignoramento:**

I beni pignorati per quanto indicato nell'Atto di Pignoramento, risultano identificati con:

**N.C.E.U.**

**Comune di Dueville, sezione A, via Giuseppe Verdi**

- Fg.3, particella 722 sub. 12, P.3, cat. A/3, cl.3, vani 5,5, R.C. 340,86 euro

- Fg.3, particella 722 sub. 4, P.T., cat. C/6, cl. 2, mq. 22, R.C. 44,31 euro

Piena proprietà intestata a ----- nato ----- il -----, C.F. -----.

Fatte le opportune considerazioni e valutazioni:

- viste le caratteristiche dei beni interessati dalla presente procedura;
- visto il contesto in cui quanto oggetto della presente procedura risulta collocato;
- viste le caratteristiche del mercato locale;

il sottoscritto esperto ritiene che:

- i beni pignorati, per una maggiore possibilità di vendita, debbano essere venduti in un **UNICO LOTTO**.

Ai fini della presente relazione di seguito si relazionerà in modo puntuale solo ed esclusivamente per le U.I. per le quali è stata pignorata la quota di proprietà, descrivendo invece sommariamente i Beni Comuni.



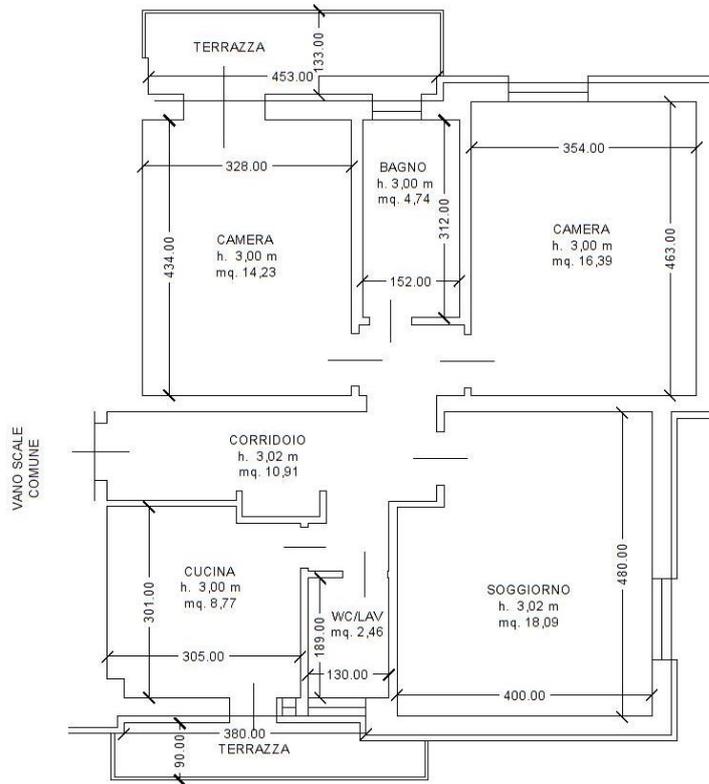


Confini della particella 722 sub. 4 (autorimessa): N in aderenza con vano scale comune e altra U.I., E in aderenza con altra U.I., S in aderenza con altra U.I., O lato libero.

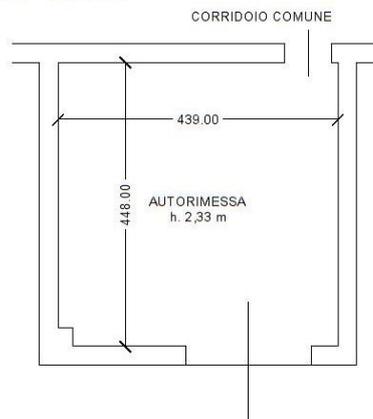
- superficie netta dell'abitazione, circa mq. 75,59;
- superficie netta dell'autorimessa, circa mq. 19,59;
- superficie netta terrazzi, circa mq. 9,78
- superficie commerciale complessiva SEL di circa mq. 108,02;

**STATO RILEVATO**

**PIANO TERZO**



**PIANO TERRA**



In relazione alla descrizione degli immobili oggetto della presente perizia, con particolare riferimento al perimetro del “mandato”, si precisa in premessa quanto segue:

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/difformità 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.



### 1. STRUTTURE PORTANTI

In Perizia sono richiamati solo quegli aspetti visibili durante il sopralluogo, quali ad esempio la tipologia strutturale, o particolari segni di degrado o cedimento.

In caso di assenza di documenti tecnici che indichino con esattezza quali materiali siano stati utilizzati per la realizzazione delle strutture portanti, sia verticali che orizzontali, non sarà possibile determinare le resistenze delle strutture alle sollecitazioni meccaniche previste dalla normativa. Non sarà inoltre possibile determinare il dimensionamento e la tipologia di fondazioni utilizzate, per verificare la loro compatibilità con i carichi trasmessi al terreno, non sarà possibile garantire eventuali problematiche relative a fessurazioni non rilevabili al momento del sopralluogo e che dovessero presentarsi successivamente

Non è inoltre possibile determinare particolari interferenze tra gli impianti tecnologici e le strutture portanti (ad esempio, passaggio di canalette elettriche all'interno di un architrave in calcestruzzo armato).

### 2. COIBENTAZIONE TERMICA E IMPERMEABILIZZAZIONI

L'entità e le modalità esecutive di realizzazione delle coibentazioni/impermeabilizzazioni sono solamente quelle rilevabile dalla documentazione fornita dagli Enti o dall'attuale proprietario dell'immobile.

Fatto salvo quanto rilevabile visivamente in fase di sopralluogo, in mancanza di documentazione non è possibile determinare con esattezza le stratigrafie, quindi non sarà possibile garantire eventuali problematiche relative a ponti termici o infiltrazioni meteoriche non rilevabili al momento del sopralluogo e che dovessero presentarsi successivamente.

### 3. ACUSTICA

Nella Perizia sono indicate solo le eventuali fonti di rumore rilevabili al momento il sopralluogo.

I fabbricati realizzati antecedentemente il 30/04/1966 non erano soggetti ad alcuna normativa relativa i requisiti acustici delle strutture.

Per i fabbricati edificati successivamente, in mancanza di documentazione originaria, non è possibile determinare la rispondenza alla normativa (vigente al momento dell'edificazione) senza l'utilizzo di appositi strumenti.

### 4. IMPIANTI

In sede di sopralluogo è possibile verificare alcuni aspetti relativi la conformità degli impianti (ad esempio presenza di salvavita, prese d'aria su locali, quadri elettrici, ecc.), ma non sarà possibile stimare con precisione lo stato di usura generale per quelle porzioni di impianto non a vista (tubazioni e quant'altro) né altri aspetti che richiedano la dichiarazione di conformità da parte di tecnico abilitato, se non presente.

### 5. PRECISAZIONI PER IMMOBILI ADIACENTI AD ALTRE PROPRIETA'

Nel caso di immobile adiacente ad altre unità immobiliari (ad esempio un condominio), oltre a quanto suindicato, si specifica che:

- Relativamente le opere strutturali e le coibentazioni/impermeabilizzazioni, non è possibile rilevare eventuali danneggiamenti causati dagli occupanti delle unità abitative confinanti (passaggio impianti, carichi sulle strutture superiori a quelli previsti dalla normativa, danneggiamento impermeabilizzazioni, ecc), se non quelli direttamente osservabili in fase di sopralluogo.
- Relativamente l'urbanistica, vengono analizzate eventuali difformità rispetto ai progetti approvati, con riferimento all'unità immobiliare oggetto della presente perizia. Ulteriori difformità del condominio nel suo complesso (difformità di sagoma, altezze, distanze dai confini, ecc), pur se segnalate, non vengono trattate nell'ambito della stima dell'immobile oggetto di perizia, trattandosi nel caso di sanatorie od opere di ripristino a carico del Condominio.



**2.2 Descrizione dell'immobile:**

L'unità in oggetto è inserita in contesto condominiale privo di ascensore, accede da scoperto e vano scale comuni. L'appartamento, situato al piano terzo, è costituito da un ingresso/corridoio, cucina, wc/lavanderia, soggiorno, due camere, un bagno. Sono presenti anche due terrazze, una più ampia situata a est e una più piccola situata ad ovest; entrambe sono dotate di una tenda parasole a scomparsa, il cui funzionamento non è stato verificato.

Le strutture portanti non risultano lesionate, tuttavia le pareti, intonacate e tinteggiate, si presentano all'interno dell'appartamento con qualche segno di muffa, in particolare sulla camera posta a sud-est, nel bagno e in cucina. La pavimentazione del corridoio e del soggiorno è del tipo alla palladiana, mentre per il resto l'appartamento ha pavimento in piastrelle di ceramica; il bagno risulta dotato dei normali accessori quali lavabo, vasca, water e bidet.

Le porte interne sono in legno e non sono in buon stato di manutenzione, mentre le finestre hanno serramenti in pvc con vetrocamera, con chiusura a tapparella e sono di recente installazione (2022). A tal proposito si precisa che sul condomino è stata effettuata una recente ristrutturazione inerente l'efficientamento energetico che ha comportato il rivestimento delle pareti condominiali esterne con cappotto, l'isolamento del sottotetto e la sostituzione dei serramenti e delle centrali termiche, ma si evidenzia che a fronte di un miglioramento dell'involucro esterno vi sono tuttavia una struttura, degli impianti e delle finiture interne vetusti.

Al piano terra è situata un'autorimessa, che si presenta con murature intonacate con al pavimento una semplice lisciata in cemento.

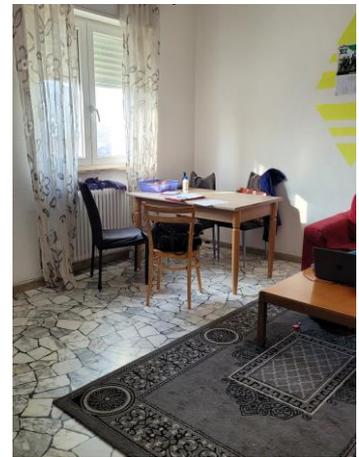
**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**



INGRESSO



CUCINA



SOGGIORNO



VMC (in cucina)





W.C-LAVANDERIA



CAMERA



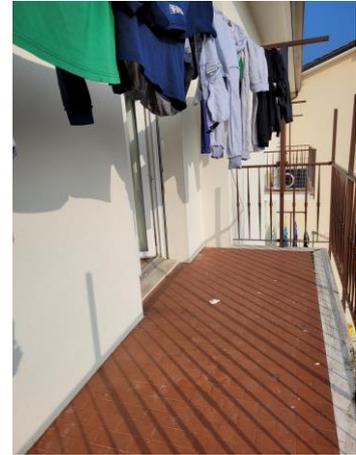
CAMERA



BAGNO



PORTE INETRNE



TERRAZZO EST



MUFFA CAMERA



MUFFA BAGNO





AUTORIMESSA



PORTONE AUTORIMESSA

Le condizioni manutentive dell'intero immobile, considerata anche l'epoca di edificazione, risultano complessivamente sufficienti.

A completamento delle caratteristiche l'appartamento risulta dotato di impianto elettrico, idrico (il condominio è collegato ad un pozzo con autoclave), fognario (viene riferita la presenza delle vasche); con riguardo all'impianto di riscaldamento, è presente la caldaia, posta sul terrazzo ad ovest, ed i termosifoni. E' presente anche un sistema di ricircolo meccanico dell'aria. Sulla base del sopralluogo eseguito e dalle informazioni ottenute durante lo stesso, dato che non sono state fornite né dall'UTC né dal debitore le dichiarazioni di conformità degli impianti (è stata fornita solo la dichiarazione di conformità dell'impianto idraulico meritatamente alla sostituzione della caldaia), l'esperto ritiene che gli stessi debbano essere oggetto di puntuale verifica tecnica, attività questa per la quale risulta indispensabile l'intervento di professionisti impiantistici specializzati. Dai controlli eseguiti e dalle informazioni ottenute durante il sopralluogo è stato verificato che quanto oggetto di procedura non risultava dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (**A.P.E.**) pertanto si è provveduto alla redazione dello stesso tramite tecnico abilitato. Mancando il libretto dell'impianto, questo è stato redatto da un tecnico incaricato dall'esperto, ai soli fini della redazione dell'APE; dal documento in questione risulta che l'appartamento oggetto della procedura, per le sue caratteristiche, è in **Classe Energetica E**.

### **3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO**

#### **3.1 Identificazione catastale:**

Quanto oggetto di procedura e pignorato, risulta identificato catastalmente con:

COMUNE DI DUEVILLE:

**Catasto Fabbricati, FOGLIO 3, PARTICELLA 722**

sub. 12, Appartamento – cat. A/3 di cl. 3 – vani 5,5 – s.c. mq. 97 – r.c. 340,86 euro – via G. Verdi n. 18, piano 3.

sub. 4, Autorimessa – cat. C/6 di cl. 2 – mq. 22 – s.c. 22 mq. – r.c. 44,31 euro – via G. Verdi n. 18 piano T.

il tutto intestato a:

----- nato a ----- il ----- – C.F. ----- – Piena proprietà per 1/1 bene personale



ESTRATTO DI MAPPA ATTUALE WEGIS



Si precisa che tra gli atti catastali non è presente l'elaborato planimetrico.

Si evidenzia che dalla scheda catastale risultano un portico comune e due vani contatori comuni, situati al piano terra. Si precisa inoltre che l'accesso dalla via pubblica avviene attraversando la particella 720, censita al catasto terreni come Ente Urbano (privo di Ditta Intestata, dall'impianto meccanografico del 31/12/1974) di mq. 1.840 con i Mappali Fabbricati Correlati siti in Dueville foglio 3 particelle 721/722.

Nell'atto di acquisto del 12/07/2006 n. 56528 di rep. Notaio Paolo Brando, si legge che *“Alle unità immobiliari suddette (722 sub 5 e 12) compete la quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio, quali previste dall'art. 1117 e seguenti C.C. ed inoltre sul m.n. 720 di are 18.40 – area comune alle unità immobiliari del fabbricato di cui al m.n. 722 ed a quelle del fabbricato di cui al m.n. 721.”*

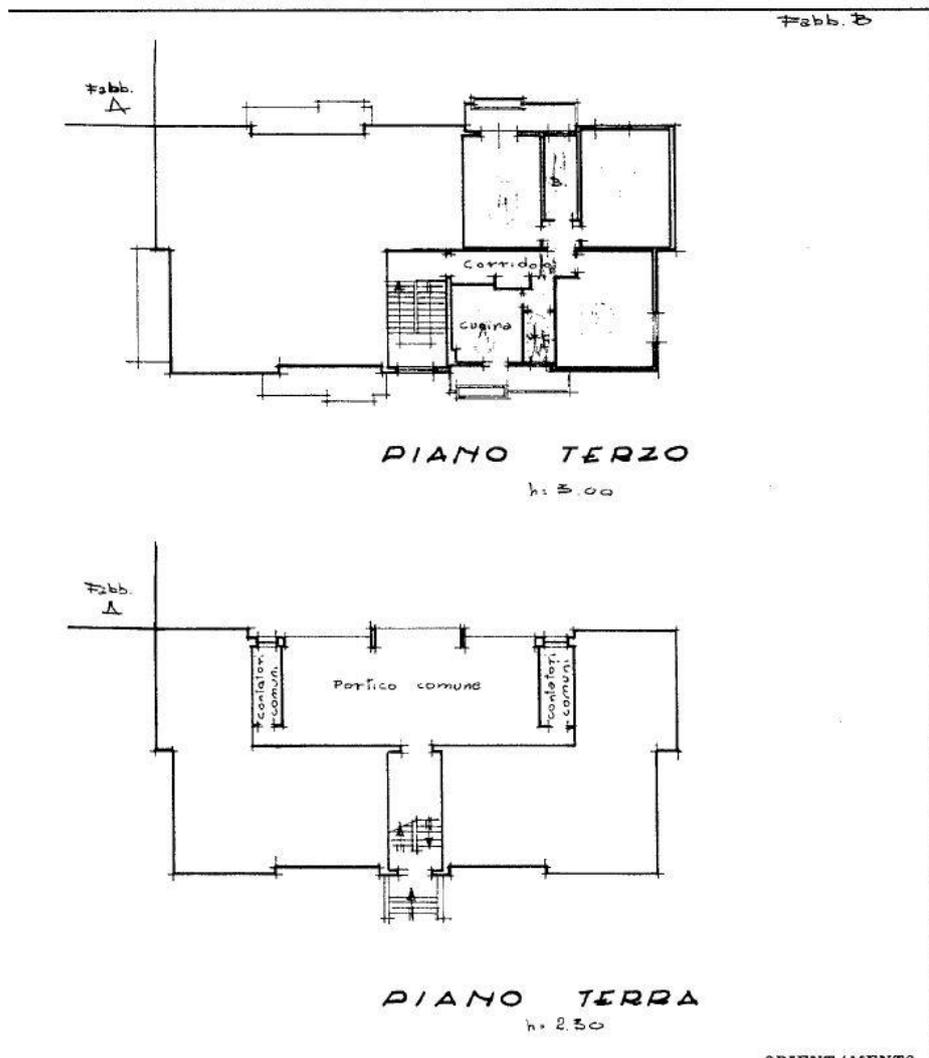
Visto quanto sopra, si può ragionevolmente dedurre che l'area censita alla particella 720 sia quindi area comune ai due condomini individuati alle particelle 721 e 722, anche se catastalmente tale area non è attualmente censita al catasto fabbricati come b.c.n.c. ma solo al C.T. come ente urbano; si precisa che la particella 720 non è stata pignorata.

Si rimane a disposizione della procedura per ulteriori approfondimenti.



**SCHEDA CATASTALE**

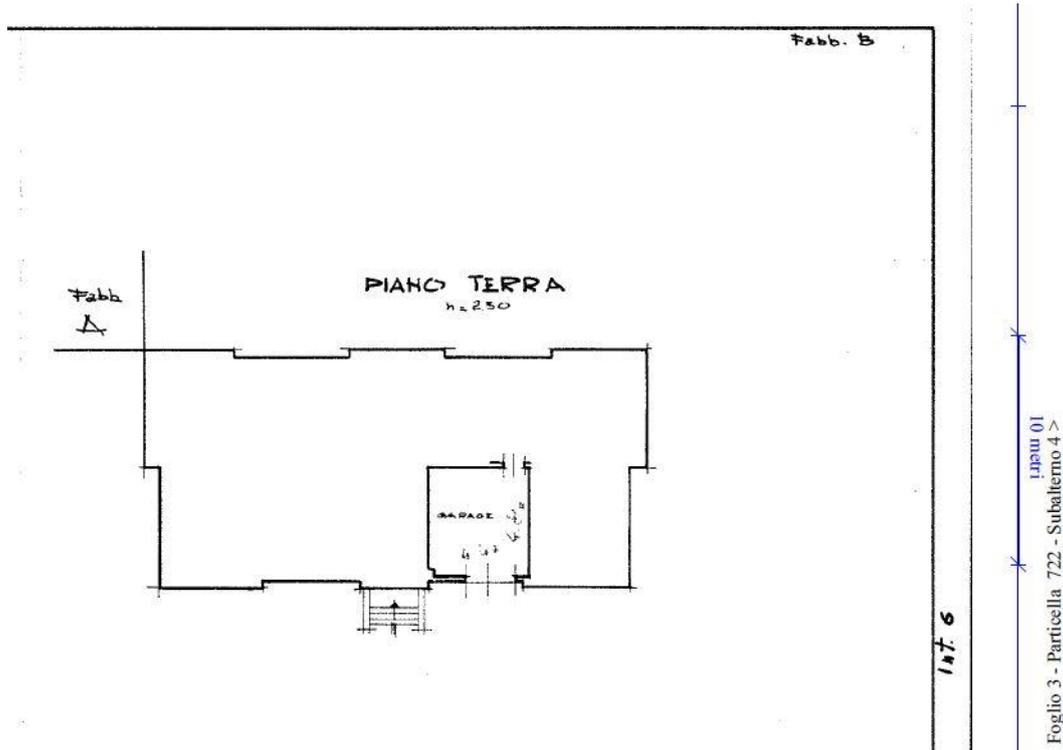
**SCHEDA APPARTAMENTO**



3 - Comune di DUEVILLE(D379) - < Foglio 3 - Particella 722 - Subalterno 12 >



**SCHEDA AUTORIMESSA**



**3.2 Acquisizione estratto catastale storico aggiornato all'attualità:**

E' stato acquisito l'estratto in questione.

**3.3 Acquisizione planimetria catastale:**

Al fine di acquisire il documento richiesto è stata eseguita opportuna verifica telematica presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza Ufficio Provinciale – Territorio – ottenendo le planimetrie allegate alla presente perizia.

**3.4 Produzione estratto catastale storico per il periodo precedente alla meccanizzazione del catasto:**

Premesso che:

- L'atto di pignoramento è stato trascritto in data 01/09/2023;
- il termine del periodo anteriore di 20 anni dalla data di trascrizione è il 01/09/2003;
- il primo atto a titolo originario/derivativo è anteriore al ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento per le U.I. oggetto di valutazione risale all'anno 1972;
- la meccanizzazione del catasto ha data 30/06/1987;

il sottoscritto di seguito non produce comunque per i beni pignorati l'estratto catastale storico per il periodo precedente alla meccanizzazione, ritenendolo non indispensabile considerato che la visura storica riporta la ditta intestataria corretta relativa all'atto che l'ha generata (copia visura storica allegata).

Si evidenzia la piena disponibilità della sottoscritta ad eseguire comunque, se verrà ritenuto opportuno, ogni ulteriore eventuale ricerca.

**3.5 Storia catastale:**

il sottoscritto esperto, di seguito, ricostruisce la **storia catastale** indicando, per i beni pignorati, le variazioni intervenute nel ventennio e, in particolare, in ordine temporale dalla meno recente alla più recente:

**Particella 722**

- **presso la Sezione CATASTO TERRENI:**



- A) con riferimento alla particella identificata all'attualità in Comune di Dueville al foglio 3 particella 722, su cui insiste il fabbricato oggetto della presente perizia, risulta dal 31/12/1974 – Impianto meccanografico – come particella 722 – Ente Urbano di mq. 220.

• **presso la Sezione CATASTO FABBRICATI**

**Per l'unità sita in Dueville foglio 3 particella 722 sub. 12**

- A) U.I. identificata in Comune di Dueville, sez. A foglio 3 particella 722 sub. 12 – cat. A/3 di cl. 3, vani 5,5 – rendita L. 924 – Impianto meccanografico del 30/06/1987
- B) Con Variazione del 01/01/1922 quadro tariffario e Variazione toponomastica del 11/12/2003, la stessa risulta censita in Dueville, sez. A foglio 3 particella 722 sub. 12 – cat. A/3 di cl. 3, vani 5,5 – rendita euro 340,86
- C) Con modifica di identificativo del 21/07/2006, la stessa risulta censita in Dueville, cat. A/3 di cl. 3, vani 5,5 – rendita euro 340,86
- D) Infine a seguito di variazione del 09/11/2015 (inserimento dati di superficie) e variazione toponomastica del 03/08/2018, la stessa risulta censita in Dueville, foglio 3 particella 722 sub. 12 cat. A/3 di cl. 3, vani 5,5 – s.c. 97 mq. – rendita euro 340,86

**Per l'unità sita in Dueville foglio 3 particella 722 sub. 4**

- A) U.I. identificata in Comune di Dueville, sez. A foglio 3 particella 722 sub. 4 – cat. C/6 di cl. 2, mq. 22 – rendita L. 114 – Impianto meccanografico del 30/06/1987
- B) Con Variazione del 01/01/1922 quadro tariffario e Variazione toponomastica del 11/12/2003, la stessa risulta censita in Dueville, sez. A foglio 3 particella 722 sub. 4 – cat. C/6 di cl. 2, mq. 22 – rendita euro 44,31
- C) Con modifica di identificativo del 21/07/2006, la stessa risulta censita in Dueville, foglio 3 particella 722 sub. 4 cat. C/6 di cl. 2, mq. 22 – rendita euro 44,31
- D) Infine a seguito di variazione del 09/11/2015 (inserimento dati di superficie) e variazione toponomastica del 03/08/2018, la stessa risulta censita in Dueville, foglio 3 particella 722 sub. 4 cat. C/6 di cl. 2, mq. 22 – s.c. mq. 22 – rendita euro 44,31

**3.6 Rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto:**

I dati così come indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nell'atto di acquisto risultano formalmente rispondenti. Nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione è riportato l'identificativo catastale con la sezione, ma all'attualità la sezione per il Comune di Dueville al C.F. è stata soppressa, già a partire dal 21/07/2006. In merito a tale aspetto, salvo diversa disposizione del GE, si ritiene che non vi sia incertezza circa l'identificazione dei beni.

**3.7 Variazioni eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte d'ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento:**

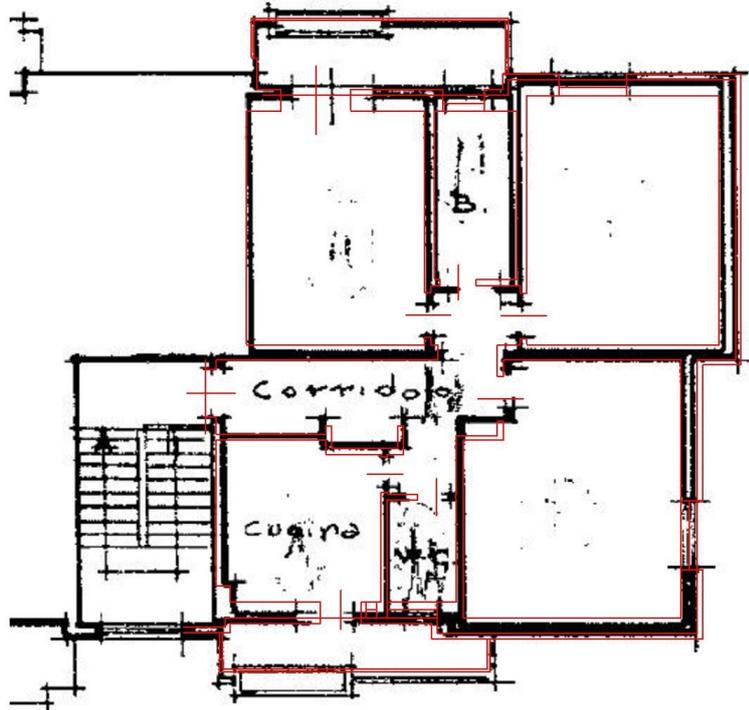
Eseguite le opportune verifiche non sono state riscontrate variazioni successive alla trascrizione del pignoramento.

**3.8 Difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale:**

Dal confronto tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale sono state riscontrate difformità per cui si ritiene necessario prevedere il rifacimento della scheda in virtù delle difformità presenti quali modifiche della sagoma indicata e alcune modifiche nella distribuzione interna, nonché delle forometrie, con una previsione di spesa pari a **euro 800,00** che verranno detratti dal valore ordinario dell'immobile.



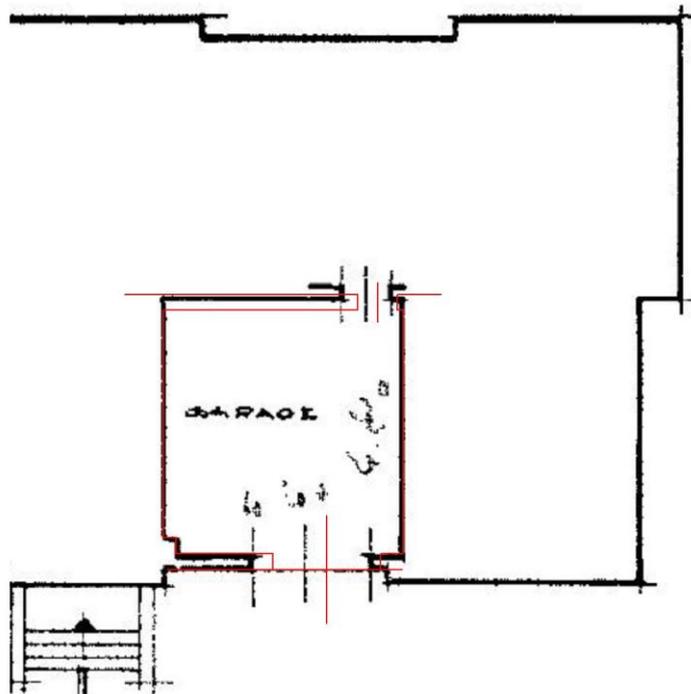
**SOVRAPPOSIZIONE CATASTALE/RILEVATO**  
**APPARTAMENTO**



**PIANO TERZO**

h: 3.00

**AUTORIMESSA**



#### **4) PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA**

Si veda pag. 2 della presente relazione.

#### **5) RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA**

- **PER L'U.I. SITA IN DUEVILLE, FOGLIO 3, PARTICELLA 722 SUB. 12**

##### **5.1 Titolo di acquisto del bene in favore del soggetto Esecutato:**

**A) Soggetto:** ----- **per la quota di 1/1 bene personale**

**Titolo:** COMPRAVENDITA del 12/07/2006 n. 56528/10885 di rep/racc Notaio Paolo Brando, registrata a Vicenza il 27/07/2006 al n. 4155 serie 1T – trascritta a Vicenza il 29/07/2006 ai nn. 21908/13294 RG/RP.

**Oggetto:** PROPRIETA' delle Unità Immobiliari identificate presso il Comune di Dueville – C.F. sez. A al foglio 3, part. 722 sub. 12 e sub. 5 (altra u.i. non oggetto di pignoramento).

##### **5.2 Elenco atti di acquisto ante ventennio:**

**A) Soggetto:** -----

**Titolo:** DECRETO PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA n. 1036 del 30/12/1972 artt. 13 e 14, trascritto a Vicenza il 07/10/1977 ai nn. 9376/7814 RG/RP.

**Oggetto:** terreno di edificazione particella 722.

**B) Soggetto:** -----

**Titolo:** vedi punto 5.1

**Oggetto:** vedi punto 5.1

- **PER L'U.I. SITA IN DUEVILLE, FOGLIO 3, PARTICELLA 722 SUB. 4**

##### **5.3 Titolo di acquisto del bene in favore del soggetto Esecutato:**

**A) Soggetto:** ----- **per la quota di 1/1 bene personale**

**Titolo:** ATTO DI RETTIFICA del 20/02/2019 n. 28763/17096 di rep/racc Notaio Alberto Bonato – trascritto a Vicenza il 12/03/2019 ai nn. 5663/3619 RG/RP.

**Oggetto:** PROPRIETA' delle Unità Immobiliari identificate presso il Comune di Dueville – C.F. al foglio 3, part. 722 sub. 4.

##### **5.4 Elenco atti di acquisto ante ventennio:**

**A) Soggetto:** -----

**Titolo:** DECRETO PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA n. 1036 del 30/12/1972 artt. 13 e 14, trascritto a Vicenza il 07/10/1977 ai nn. 9376/7814 RG/RP.

**Oggetto:** terreno di edificazione particella 722.

**B) Soggetto:** -----

**Titolo:** COMPRAVENDITA del 11/07/2005 n. 54514/9963 di rep/racc Notaio Paolo Brando, registrata a Vicenza il 27/07/2005 al n. 3792 serie 1T – trascritta a Vicenza il 29/07/2005 ai nn. 19945/12626 RG/RP.

**Oggetto:** PROPRIETA' delle Unità Immobiliari identificate presso il Comune di Dueville – C.F. al foglio 3, part. 722 sub. 4 e altre u.i. non oggetto di pignoramento.

**C) Soggetto:** -----

**Titolo:** vedi punto 5.3

**Oggetto:** vedi punto 5.3



**5.5 In caso di pignoramento di fabbricati, specificare particella di terreno su cui insiste il fabbricato:**

L'edificio di cui fa parte l'U.I. oggetto di perizia, risulta insistere sulla particella identificata presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio – Catasto Terreni Comune di Dueville foglio 3 particella 722.

Si allega estratto di mappa Wegis, attuale.

**6) REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA**

**6.1 Epoca di realizzazione dell'immobile:**

A seguito delle ricerche eseguite, vista la documentazione a disposizione dell'esperto e alla documentazione fornita dall'UTC di Dueville si ritiene che gli immobili pignorati appartengano ad un fabbricato edificato nel 1967.

**6.2 Estremi dei provvedimenti autorizzativi:**

A seguito di puntuale richiesta al Comune di Dueville (Ufficio Tecnico) quest'ultimo, ha fornito all'esperto le seguenti autorizzazioni (per volontà del Comune di Dueville gli elaborati sono stati forniti tramite PEC e senza visione diretta dei fascicoli da parte dell'esperto):

- Disegni autorizzati dal sindaco in data 14/11/1958 con rilascio di autorizzazione dell'abitabilità in data 10/11/1960.

- Disegni di variante per ampliamento bagni autorizzati dal Sindaco in data 11/11/1958

**Per i documenti sopra citati, la pertinenza degli stessi con riferimento al condominio di cui fanno parte le unità oggetto di pignoramento è dubbia.**

Inoltre sono stati forniti:

- Autorizzazione per costruzione Edilizia del 31/08/1967 – per costruire un fabbricato ad uso residenziale. Sono state fornite: autorizzazione, pianta alloggio tipo, planimetrie, pianta cantine, prospetti e sezione, relazione igienico-sanitaria, schema fognature.

- Permesso di abitabilità in data 24/04/1970.

- CILAS per interventi di efficientamento energetico con inizio lavori del 18/10/2021. Sono stati forniti: delega, documento del delegante, inizio lavori, notifica preliminare, progetto, relazione tecnica, ricevuta di pagamento, fine lavori.

- comunicazione di Fine Lavori del 23/05/2022. Sono stati forniti: delega, documento del delegante, fine lavori.

Non risultano agli atti le dichiarazioni di conformità degli impianti e/o collaudi, AQE e APE.

Successivamente, l'esperto ha ottenuto la dichiarazione di conformità dell'impianto idraulico (fornito da un tecnico delegato dall'amministratore del condominio) con riferimento alla sola sostituzione caldaia, datata 05/09/2023.

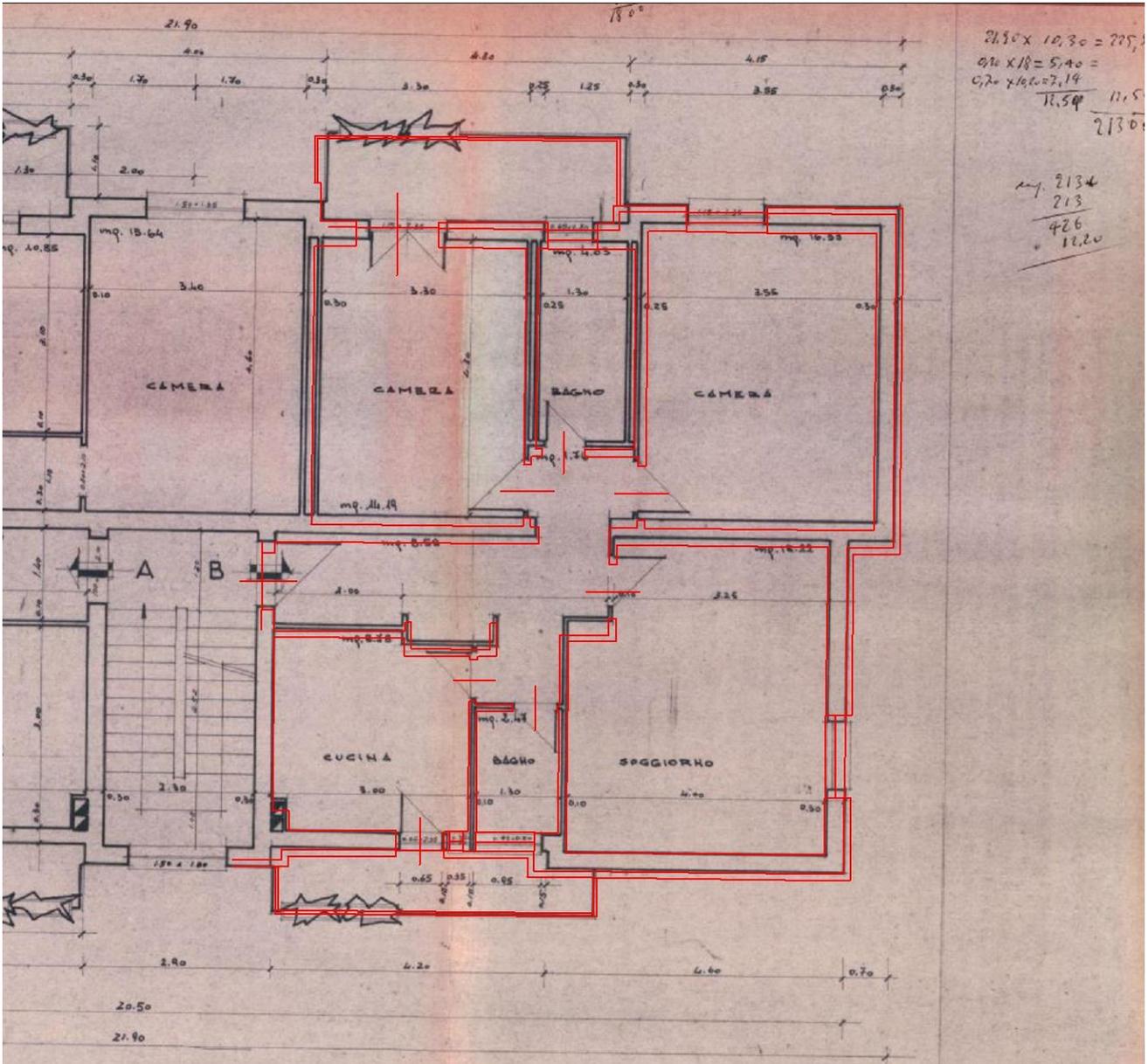
**6.3 Rispondenza della costruzione alle previsioni dei provvedimenti autorizzativi:**

Considerato quanto riportato in risposta ai precedenti quesiti 6.1 e 6.2 si è proceduto alla sovrapposizione tra stato rilevato e stato autorizzato, per la verifica di eventuali difformità.

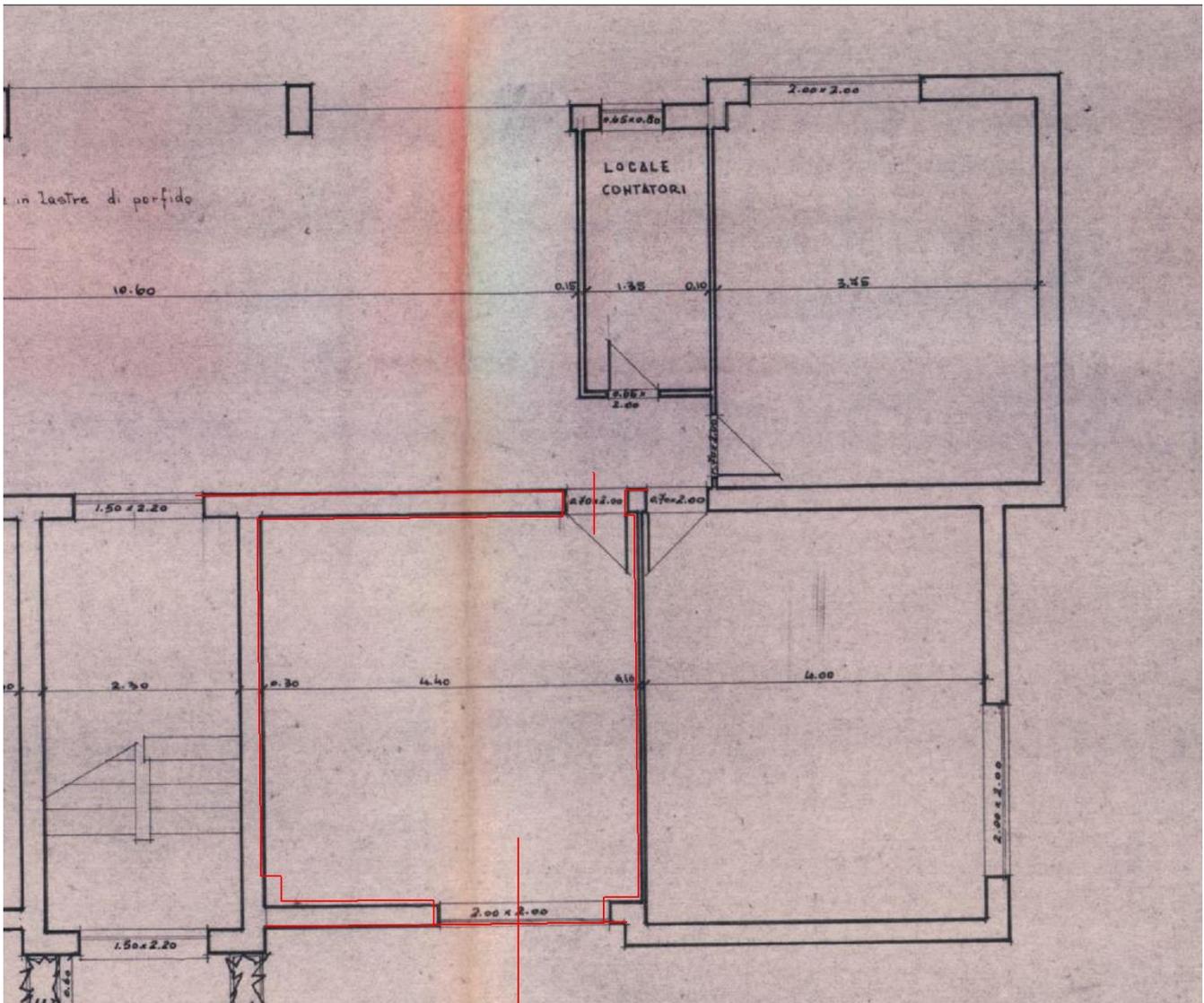


**SOVRAPPOSIZIONE AUTORIZZATO/RILEVATO**

**APPARTAMENTO**



**AUTORIMESSA**



Premesso che:

- come previsto dal quesito, l'esperto non ha proceduto alla verifica dell'intero condominio ma solo dell'unità oggetto di pignoramento.

- per quanto riguarda l'unità pignorata, vi sono alcune difformità interne. La sagoma appare lievemente non corrispondente agli elaborati agli atti del Comune di Dueville, anche se ciò sembra essere imputabile più ad una imprecisione grafica degli elaborati depositati, in particolare alcune forometrie in alcuni casi sono difformi. L'UTC del Comune di Dueville, a tal proposito rileva che per le difformità anche di sagoma e prospettive, che riguardano quindi l'aspetto e la sagoma condominiale, viene richiesta in via preferenziale una verifica di tipo condominiale, anche per verificare che le difformità di sagoma possano rientrare all'interno della tolleranza del 2% prevista dal DPR 380/2001 art. 34 bis, e se non rientranti dovrà essere presentata una pratica in sanatoria condominiale; l'esperto in questa sede non verifica il condominio nel suo complesso, non essendo previsto dall'incarico ricevuto, e prevede quindi i costi della pratica di sanatoria che in ogni caso andrà depositata per le difformità interne, fermo restando che eventuali costi aggiuntivi



derivanti dalla necessità della sanatoria condominiale si considerano ricomprese nell'abbattimento proposto per la definizione del valore base d'asta.

- L'altezza interna dell'appartamento è stata rilevata pari a circa mt. 3,00/3,02 con un'altezza autorizzata di mt. 3,00 mentre per l'autorimessa è stata rilevata un'altezza pari a mt. 2,33 a fronte una autorizzata pari a mt. 2,30 per cui vi è una sostanziale corrispondenza.

- si precisa che nella cucina (alimentata a gas) non è stata rilevata la presenza delle prese d'aria, così come non è stata rilevata la presa d'aria nell'autorimessa. Nell'appartamento, pur essendo presente un sistema di ventilazione meccanica, questo non sostituisce la presa d'aria, che deve essere posta a non meno di 30 cm dal soffitto e di diametro adeguato alla potenza del generatore, in questo caso il piano cottura; in alternativa, andrà installato un piano cottura ad induzione.

- in merito agli impianti, non sono state reperite le certificazioni di conformità dell'impianto elettrico e per l'impianto idraulico è stata fornita una dichiarazione di conformità con riferimento alla mera sostituzione della caldaia, quindi l'esperto ritiene sarà necessaria una verifica generale di conformità, vista anche la vetustà dell'immobile e, presumibilmente, degli impianti stessi.

### **TUTTO CIO' PREMESSO**

**In conseguenza a quanto sopra, si stimano:**

- pratica edilizia per sanatoria solo dell'unità abitativa pignorata (opere interne e varianti che non rientrano nelle ipotesi del DPR 380/2001 art. 34 bis)

- realizzazione delle prese d'aria mancanti e/o installazione piano ad induzione

- verifica degli impianti esistenti (esclusi eventuali costi di adeguamento)

si stimano le spese relative, ai soli fini della detraibilità finale, in:

**TOTALE            6.500,00 euro (oltre accessori e spese)**

**I costi, stimati ai soli fini della detraibilità finale e da verificare al momento dell'esecuzione delle attività previste, verranno detratti dal valore medio ordinario stimato dell'immobile.**

**I costi di adeguamento degli impianti, non essendo possibile prevedere oggi i relativi importi, si considerano ricompresi nell'abbattimento applicato al valore di mercato ai fini della definizione del valore base d'asta, che si propone pari al 15%.**

#### **6.4 Abitabilità e agibilità:**

Il bene considerato nella presente procedura, visti i risultati delle ricerche eseguite presso il Comune di Dueville, risulta dotato di agibilità, rilasciata in data 24/04/1970 (vedi punto 6.2).

#### **6.5 Certificato di Destinazione Urbanistica:**

E' stato richiesto il documento in questione tramite PEC al Comune di Dueville, il quale per un disguido non ha ancora fornito il Certificato di Destinazione Urbanistica; l'esperto provvederà al deposito del CDU non appena disponibile. Si rileva in ogni caso che:

**- per l'area censita al F. 3 particella 722**

Secondo il vigente P.I. ricade in ZONA B1: "**RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO**" (articolo nr. 30.1 delle NTO).

Secondo quanto riportato dall'UTC del Comune di Dueville in fase di colloquio, l'area all'interno della quale sono situati gli immobili oggetto di pignoramento è soggetta al "**Vincolo Paesaggistico: corsi d'acqua ai sensi D.Lgs. 42/2004 ex**



R.D. 1775/1933 art. 63” ma, come precisato dall’UTC, non è necessaria la pratica paesaggistica/ambientale in quanto trattasi di edificio situato in zona omogenea B è stat istituita precedentemente la legge n. 431/1985.

**7) STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE**

**7.1 Debitore:**

----- nato a ----- il ----- – C.F. -----

**7.2 Residenza del Debitore:**

Il debitore risulta residente in ----- in via -----.

**7.3 Possesso:**

L’immobile oggetto della presente perizia risulta essere oggetto di contratto di locazione stipulato in data 13/07/2017 e registrato al n. 1558 serie 3T. Il contratto è del tipo 4+4 anni con prossima scadenza, quindi, al 12/07/2025.

Il conduttore è il sig. -----, C.F. ----- che, al momento del sopralluogo, occupa l’immobile con la famiglia (moglie e figli).

Secondo quanto riportato nel contratto di locazione fornito dall’Agenzia delle Entrate, l’appartamento è stato locato con cucina arredata.

Si precisa che il contratto di locazione ha ad oggetto il sub. 12 (appartamento pignorato) e il sub. 5 (Autorimessa non pignorata in quanto, a seguito di atto di rettifica, correttamente intestata ai terzi – si veda capitolo cap. 5). Dopo l’atto di rettifica, stipulato nel 2019, il contratto di locazione non è stato modificato ma durante il sopralluogo è stato accertato che il conduttore occupa correttamente il sub. 4 (autorimessa pignorata).

**7.4 Quantificazione del canone di locazione di mercato:**

Considerato che l’immobile oggetto di perizia risulta occupato da un Soggetto Terzo (vedi quanto riportato in risposta al precedente punto 7.3) il sottoscritto esperto ha ritenuto di dover procedere con la verifica della congruità del canone.

Il contratto in essere stabilisce un canone di locazione pari a euro 4.800,00 annue, con rate da 400,00 euro mensili.

Attraverso il sito de “Il Borsino Immobiliare”, l’esperto ha ricavato le quotazioni di mercato con riguardo sia alle locazioni che alle compravendite, nell’ambito del segmento di mercato residenziale.

Il fine è il calcolo del tasso di rendimento lordo (TRL), risultato pari al 4,140%, il quale, ottenuto il valore medio ordinario di mercato pari a euro 95.040,18 fornisce il valore ordinario del canone di locazione (si vedano le tabelle di valutazione allegate), pari a euro 327,91.

	Canone mensile	Canone annuale	Canone mensile ridotto di 1/3
<b>ATTUALE</b>	<b>€ 400,00</b>	<b>€ 4.800,00</b>	
<b>STIMATO</b>	<b>€ 327,91</b>	<b>€ 3.931,32</b>	
<b>Il canone di locazione mensile attualmente in essere pari a € 400,00 risulta essere congruo in quanto superiore al canone derivante dalla stima.</b>			

**8) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**

**8.1 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:**

**TRASCRIZIONI**

A) **Verbale di pignoramento immobili**, trascritto a Vicenza in data 01/09/2023 ai n.ri 19753/14483 di RG/RP, a favore di “-----



-----” con sede a Schio, contro “-----”, proprietario per la quota di 1/1, a seguito di Atto Giudiziario in data 18/07/2023, n. Rep. 3354 del Tribunale di Vicenza, colpevole per la:

- quota complessiva di 1/1 della proprietà sulle unità in Dueville sez. A fg. 3 particella 722 sub. 12 e 4.

#### **ISCRIZIONI**

**A) Ipoteca volontaria** iscritta a Vicenza in data 29/07/2006 ai n.ri 21909/5287 di RG/RP, a favore di “-----”, contro “-----”, a seguito di Concessione a garanzia di mutuo in data 12/07/2006, n. 56529 di repertorio Notaio Paolo Brando; **capitale euro 90.000,00 – totale euro 135.000,00 – durata 25 anni**, colpevole per la:

- quota complessiva di 1/1 della proprietà sulle unità in Dueville sez. A fg. 3 particella 722 sub. 12 e 5.

*Annotazioni: annotamento in data 13/03/2019 ai nn. 5797/1241 di RG/RP – restrizione di beni – Dueville C.F. fg. 3 mappale n. 722 sub. 5*

*Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento): ISCRIZIONE presentata il 12/03/2019 Servizio P.I. di Vicenza 5665/823 RG/RP tipo atto 0168 – concessione a garanzia di mutuo*

**B) Ipoteca volontaria** iscritta a Vicenza in data 12/03/2019 ai n.ri 5665/823 di RG/RP (formalità di riferimento 29/07/2006 n. 5287 RP), a favore di “-----”, contro “-----”, a seguito di Concessione a garanzia di mutuo in data 20/02/2019, n. 28764 di repertorio Notaio Alberto Bonato; **capitale euro 90.000,00 – totale euro 135.000,00 – durata 25 anni**, colpevole per la:

- quota complessiva di 1/1 della proprietà sulle unità in Dueville fg. 3 particella 722 sub. 4.

#### **8.2 Elenco degli oneri e vincoli che restano a carico dell'acquirente:**

Rimangono a carico dell'acquirente gli eventuali vincoli derivanti dai regolamenti urbanistico-edilizi vigenti nel Comune di Dueville oltre ai vincoli e servitù notarili.

#### **8.3 Elenco degli oneri e dei vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:**

Sulla base dell'elenco di cui al punto precedente 8.1: iscrizioni ipotecarie, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

#### **9) VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE**

I beni oggetto di procedura non ricadono su suolo demaniale.

#### **10) ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO**

Non sono noti pesi ed oneri.

#### **11) SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO**

Il complesso immobiliare di cui fa parte il bene oggetto di procedura è di tipo condominiale (Condominio Verdi) ma, come riferito dall'amministratore di condomino, non è presente un regolamento condominiale. Attualmente, sempre secondo quanto riportato dall'amministratore, l'immobile oggetto di pignoramento presenta un debito nei confronti del condominio pari a euro 1.170,78. Non sono state comunicate le spese condominiali medie mensili a carico dei condomini. Dal sopralluogo è emerso che per la pulizia del vano scale comune provvedono i condomini a turno.

#### **12) VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI**

Ricordando che il valore di mercato:

- secondo gli standard di valutazione (EVS-IVS) 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”;

- è il valore di un bene stimato senza considerare le spese di transazione (Notaio, imposte, etc.) e le spese di trascrizione;

- esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio il finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

### **12.1 Metodo di valutazione:**

Nel caso in specie è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach).

#### **Il metodo M.C.A.:**

- permette di trovare 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 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.

### **12.2 Valore di mercato attribuito:**

La premessa iniziale, a seguito delle indagini di mercato, è che il sottoscritto esperto ritiene per i beni pignorati la destinazione attuale quella più redditizia, (“RESIDENZIALE”) in quanto economicamente più interessante rispetto ad una qualsiasi, altra, alternativa.

Ai fini dell'applicazione del metodo M.C.A. sono stati trovati opportuni beni simili (comparabili), identificati per tipologia edilizia e costruttiva e di cui è noto il prezzo di mercato, da confrontare con il bene oggetto di stima che, opportunamente verificati/valutati, sono stati ritenuti affidabili.

*Nel caso specifico, nel Comune di Dueville nella zona dell'immobile oggetto di stima sono stati reperiti sette atti di compravendita relativamente altrettanti immobili di cui cinque ritenuti comparabili e quindi utili ai fini della valutazione.*

Per svolgere il confronto diretto tra l'immobile oggetto di valutazione e un immobile comparabile, il perito deve determinare gli aggiustamenti basati sulle differenze tra le caratteristiche immobiliari (ammontari).

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.

Le principali fasi di cui si compone il metodo del confronto sono le seguenti:

- 1) analisi di mercato per la rilevazione dei comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
- 2) raccolta dati (fonte Conservatoria = Prezzi veri) il più possibile aggiornati al momento della valutazione;



- 3) scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento estimativo;
- 4) calcolo e compilazione della tabella dei dati;
- 5) calcolo e compilazione della tabella dei prezzi marginali;
- 6) costruzione della tabella di stima e verifica tramite calcolo della divergenza;
- 7) sintesi di stima e determinazione analitica ponderata del valore **ordinario** del bene.
- 8) conclusioni e determinazione del **valore di mercato** con aggiunte e detrazioni.

Eseguite le operazioni sopra descritte, si ottiene come risultato finale (Vedi tabella riepilogativa, valutativa, utilizzando il metodo **Market Comparison Approach (M.C.A.)**)

TABELLA DEI DATI							
LOCALIZZAZIONE	COMUNE	DUEVILLE			via Giuseppe Verdi		n°18
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D	Comparabile E	Subject	
	via Giuseppe Garibaldi n°137	via del Fonte n°4	via Corvo n°106	via Giuseppe Verdi n°24	via Giuseppe Garibaldi n°121	via Giuseppe Verdi n°18	
Prezzo totale (euro)	€ 115.000,00	€ 64.000,00	€ 126.000,00	€ 65.022,56	€ 140.000,00		
Data (mesi)	22/03/2024	27/11/2023	20/06/2023	09/10/2023	05/04/2024	01/05/2024	
Superficie principale (m <sup>2</sup> ) SEL	121,73	115,82	78,72	110,93	135,35	93,52	
Poggioli Portico (m <sup>2</sup> )	7,32	30,55	4,62	18,50	12,80	10,06	
Soffitta (m <sup>2</sup> )	0,00	0,00	51,14	0,00	0,00	0,00	
Ripostiglio (m <sup>2</sup> )	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Cantina (m <sup>2</sup> )	0,00	0,00	0,00	0,00	20,32	0,00	
Autorimessa (m <sup>2</sup> )	34,63	27,45	0,00	19,40	40,00	22,97	
Fienile - legnaia (m <sup>2</sup> )	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
giardino (m <sup>2</sup> ) 10%	0,00	0,00	78,72	0,00	126,50	0,00	
giardino (m <sup>2</sup> ) 2%	0,00	0,00	280,43	0,00	0,00	0,00	
Bagni	1	1	1	2	2	2	
Livello di piano (n)	T - 1	S1 - 1	T - 1	T - 1	T - 1	T - 3	
Stato di manutenzione (n)*	3	3	4	2	3	3	
Att. di Prest. Energ. APE**	G	G	G	F	G	E	
Qualitativa 2 N. AFFACCI	3	2	3	3	3	2	
Superficie commerciale	141,24	138,71	119,16	126,18	182,00	108,02	

\* scarso=1 insufficiente=2 sufficiente=3 discreto=4 buono=5 ottimo=6  
 \*\* G = 1 F = 2 E = 3 D = 4 C = 5 B = 6 A1 = 7 A2 = 8 A3 = 9 A4 = 10

Rapporti mercantili	Importo
Saggio annuo di Rivalutazione del prezzo ***	0,00%
Rapporto mercantile dei poggioli/portici	30,00%
Rapporto mercantile della soffitta	50,00%
Rapporto mercantile del ripostiglio	50,00%
Rapporto mercantile della cantina	50,00%
Rapporto mercantile della autorimessa	50,00%
Rapporto mercantile del posto fienile - legnaia	20,00%
Rapporto mercantile del giardino 10 %	10,00%
Rapporto mercantile del Giardino 2 %	2,00%
Saggio del livello di piano	-2,00%
Costi di intervento da un livello al successivo	€ 20.000,00
Costo di realizzazione di un bagno	€ 10.000,00
Costo di un piccolo impianto di condizionamento	€ 3.000,00
Prezzo medio di un posto auto	€ 3.500,00



### TABELLA DEI PREZZI CORRETTI

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto										Subject
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		Comparabile D		Comparabile E		
Prezzo totale (euro)	€ 115.000,00		€ 64.000,00		€ 126.000,00		€ 65.022,56		€ 140.000,00		-
Data (mesi)	1,33	€ 0,00	5,20	€ 0,00	10,53	€ 0,00	6,83	€ 0,00	0,87	€ 0,00	
Superficie principale (m <sup>2</sup> )	121,73	-€ 14.537,06	115,82	-€ 11.491,54	78,72	€ 7.626,68	110,93	-€ 8.971,65	135,35	-€ 21.555,66	93,52
Poggioli/portico (m <sup>2</sup> )	7,32	€ 423,59	30,55	-€ 3.167,65	4,62	€ 841,00	18,50	-€ 1.304,78	12,80	-€ 423,59	10,06
Soffitta (m <sup>2</sup> )	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	51,14	-€ 13.176,63	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Ripostiglio (m <sup>2</sup> )	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Cantina (m <sup>2</sup> )	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	20,32	-€ 5.235,61	0,00
Autorimessa (m <sup>2</sup> )	34,63	-€ 3.004,29	27,45	-€ 1.154,31	0,00	€ 5.918,40	19,40	€ 919,84	40,00	-€ 4.387,91	22,97
Fienile - legnaia (m <sup>2</sup> )	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Giardino (m <sup>2</sup> ) 10%	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	78,72	-€ 4.056,57	0,00	€ 0,00	126,50	-€ 6.518,75	0,00
Giardino (m <sup>2</sup> ) 2%	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	280,43	-€ 2.890,20	0,0	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Bagni *	1	€ 1.428,57	1	€ 1.428,57	1	€ 1.428,57	2	€ 0,00	2	€ 0,00	2
Stato di manutenzione (n)	3	€ 0,00	3	€ 0,00	4	-€ 20.000,00	2	€ 20.000,00	3	€ 0,00	3
Livello di piano	1	-€ 4.600,00	1	-€ 2.560,00	0	-€ 7.560,00	1	-€ 2.600,90	1	-€ 5.600,00	3
Att. di Prest. Energ. APE**	G		G		G		F		G		E
N. AFFACCI	3		2		3		3		2		2
		€ 94.710,81		€ 47.055,07		€ 94.131,25		€ 73.065,07		€ 96.278,48	

VALORE MEDIO MCA fra i comparabili A - B - C - D - E	non compar.	DIVERGENZA	105%
Valore unitario €/m <sup>2</sup>		FALSO	< 5 %

VALORE MEDIO MCA fra i comparabili A - C - E	€ 95.040,18	DIVERGENZA	2,3%
Valore unitario €/m <sup>2</sup>	€ 879,81	VERO	< 5 %

* si è considerato una durata	35	e vetustà anni	30
** G = 1 F = 2 E = 3 D = 4 C = 5 B = 6 A1 = 7 A2 = 8 A3 = 9 A4 = 10	€ 327,91	Canone equo mensile	

Si rileva che il più probabile **valore di mercato medio ordinario del bene pignorato**

risulta essere pari a

**€ 95.000,00 (diconsi euro novantacinquemila/00) arrotondati**

pari a un valore unitario a metro quadrato di superficie commerciale di mq. 108,02 di circa:

**€ 879,81 €/mq (diconsi euro ottocentosettantanove/81 euro/metro quadrato).**

Si ribadisce che i valori di cui sopra comprendono la quota proporzionale di proprietà sull'area e parti comuni condominiali.

Considerato:

- che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati;
- che al termine "vendita forzata" viene dato il seguente significato "termine usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato";
- le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare (elenco non esaustivo):
  - nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
  - nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
  - nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;



il sottoscritto esperto, così da rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, **propone al Giudice dell'Esecuzioni**, al fine di considerare quanto sopra e quanto riportato al punto 6.3) della presente relazione e definire il **valore a base d'asta, la riduzione del 15% sul valore di mercato.**

Quindi considerato

- la riduzione, proposta, del 15% sul valore che corrisponde a € 14.250,00
- che il valore di mercato medio ordinario di cui sopra deve essere ridotto al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo M.C.A. cioè di alcune specifiche che esulano dal valore medio ordinario, quali in particolare (oltre accessori e spese):
  - pratica sanatoria, verifica impianti, realizzazione prese d'aria € 6.500,00
  - redazione planimetrie catastali € 800,00

il valore di mercato dei beni pignorati, al netto delle deduzioni, risulta essere pari a **€ 73.450,00 (euro settantatremilaquattrocentocinquanta/00).**

### **13) VALUTAZIONE DELLA QUOTA**

I conteggi eseguiti hanno considerato sulle U.I. oggetto di procedura, identificate con Comune di Dueville Fg. 8 particella 722 sub. 12 e 4, la quota di piena proprietà pari ad 1/1, comprensiva della proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni.

### **14) ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO**

Sono stati richiesti i certificati di residenza e matrimonio della parte debitrice al Comune di Bassano del Grappa, ottenendo le seguenti informazioni:

- il signor ----- risulta coniugato in regime di comunione dei beni in data 05/09/1981.

Nell'atto del 12/07/2006 n. 56528 di rep. Notaio Paolo Brando, con cui l'esecutato ha acquistato la proprietà dei beni identificati in Dueville, sez. A, foglio 3, particella 722 sub. 12 e 5, si legge che "----- dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni con la signora -----, ma che i beni con il presente atto acquistati non entrano a far parte di tale comunione, in quanto acquistati con denaro derivante dalla vendita di beni personali dello stesso, come conferma sottoscrivendosi la moglie."

Nell'atto di rettifica del 20/02/2019 n. 28763 di rep. Notaio Alberto Bonato, con cui l'esecutato acquista la proprietà del bene identificato in Dueville, foglio 3, particella 722 sub. 4 si legge "-----...(omissis)... il quale dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni ma dispone di beni personali" e più avanti, sotto la lettera "A", si legge "Fermo e invariato il resto, compresa la dichiarazione resa in detto atto dal coniuge Signora -----, sulla natura personale dell'acquisto del marito".

### **15) PROBLEMI**

Lievi difformità che necessitano di sanatoria, mancanza delle prese d'aria in cucina e nell'autorimessa; necessità di verifiche in merito agli impianti.



Nel presente rapporto di valutazione, il Valore a base d'asta indicato pari a € 73.450,00 deriva:

- dalla puntuale applicazione del Metodo MCA (metodo basato, come noto, sull'utilizzo di "Comparabili" realmente oggetto di recenti compravendite);
- dalla puntuale analisi/valutazione delle sopra citate informazioni.

**ALLEGATI ALLA PRESENTE PERIZIA:**

- 1 - Atto di acquisto in capo all'esecutato e altri
- 2 - Documentazione catastale
- 3 - Planimetria stato rilevato e sovrapposizioni
- 4 - Pratiche edilizie
- 5 - Documentazione fotografica dettagliata
- 6 - Certificati Anagrafici esecutato
- 7 - Tabelle di valutazione MCA
- 8 - Attestato di Prestazione Energetica (APE)
- 9 - Verifiche ipotecarie
- 10 - Verifica locazioni
- 11 - Documentazione condominio
- 12 - Trasmissione della perizia all'esecutato, al creditore precedente e al custode

Montecchio Precalcino, lì 30/04/2024

L'esperto incaricato



(geometra Anna Parise)

