

TRIBUNALE DI VICENZA

(art. 173 bis disp. Att. C.p.c e successive modifiche)

R.G.E.: 417/2021

Giudice: dott.ssa Pantano Sonia

Immobile: Perizia di stima di un'unità immobiliare residenziale ubicata al piano terzo, facente parte di un complesso condominiale, sito in Viale Trento n° 103, nel Comune di Valdagno (VI) di proprietà di **Omissis** e **Omissis**.

Data conferimento

incarico: 09/11/2021

Data Giuramento: 10/11/2021

Data udienza: 28/06/2022

Esperto: Geometra Marzio Dal Toso, iscritto al collegio dei geometri di Vicenza al n. 2128, con studio in Vicenza viale B. D'Alviano n°21

PERIZIA DI STIMA

Redatta secondo metodo di confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach) secondo gli standard internazionali (IVS)

Maggio 2022



SCHEMA SINTETICA E INDICE

Procedura esecuzione immobiliare n. **417/2021** R.G., Giudice dott.ssa **Pantano Sara** promossa da:

Omissis

contro

Omissis

e

Omissis

Diritto (pag. 07):	Sig.ra Omissis Proprietà per ½ Sig. Omissis Proprietà per ½
Bene (pag. 07):	Appartamento al Piano Terzo ubicato in un Complesso Condominiale. (prima autorimessa/posto auto e ascensore)
Ubicazione (pag. 9,10):	Comune di Valdagno (VI), Viale Trento n°103
Stato (pag. 15):	Abitazione: condizioni appena sufficienti
Dati Catastali attuali (pag. 15):	Comune di Valdagno, Fg. 2, Mapp. 3, Sub. 30 (abitazione P. 3)
Differenze rispetto al pignoramento (pag. 16):	Diverso numero civico dell'immobile (corretto 103 anziché 81)
Situazione catasto (pag. 16-17):	Abitazione Fg. 2, Mapp. 3, Sub. 30 Situazione irregolare: ad oggi depositata presso il Catasto di Vicenza planimetria del 20/01/2005. La planimetria dell'abitazione non è conforme allo stato rilevato per i seguenti motivi: <ul style="list-style-type: none"> - Diversa realizzazione dei poggioni esterni; - Diversa disposizione degli spazi interni; - Diversa altezza interna dei locali. Si precisa inoltre che i dati toponomastici dell'unità immobiliare risultano essere errati e dovranno essere aggiornati in fase di stesura della pratica di Variazione Catastale Docfa o attraverso aggiornamento mediante procedura Contact Center dell'Agenzia delle Entrate: DATI DA VISURA CATASTALE: Viale Trento n.81 DATI DEMOGRAFICI REALI:



	<p>Viale Trento n.103 La situazione catastale è sanabile, con costo, di circa, € 650,00 + cassa professionale ed IVA con costi decurtati dal prezzo di vendita.</p>
<p>Situazione urbanistico/edilizia (pag. 19-20):</p>	<p>Abitazione Fg. 2, Mapp. 3, Sub. 30 Situazione irregolare: da ricerca documentale presso l'ufficio tecnico del Comune di Valdagno è stato trovato il progetto iniziale e Certificato di Agibilità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Autorizzazione edilizia del 03.06.1949</i> - <i>Agibilità del 25.07.1953.</i> <p>Non sono stati reperiti ulteriori progetti che riguardano l'unità immobiliare in oggetto. Dalla sovrapposizione dello stato rilevato con il progetto autorizzato, si evidenziano anomalie che rendono <u>non conforme</u> ai disegni depositati l'immobile oggetto di esecuzione, per i seguenti motivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Diverso dimensionamento dell'unità residenziale;</u> - Diversa distribuzione interna dei locali; - Diversa rappresentazione dei fori esterni; - Diversa realizzazione del poggiolo a Nord; - Realizzazione di un nuovo poggiolo a Est; - Diversa altezza interna di alcuni locali; <p>Viste le importanti difformità riscontrate, a seguito di colloquio con il tecnico comunale Geom. Pretto Cristina, si dovrà presentare pratica edilizia con SCIA in Sanatoria o Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 34 del Regolamento Comunale vigente, producendo una sovrapposizione del rilievo con la planimetria catastale depositata il 20/11/1957.</p> <p>Dalla succitata sovrapposizione si evince che quanto rilevato nell'appartamento <u>non sia conforme</u> ai disegni depositati per i seguenti motivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Diversa distribuzione interna dei locali; - Diversa realizzazione dei poggioli; - Diversa realizzazione dei fori esterni; - Diversa altezza interna dei locali. <p>Nella sovrapposizione dello stato rilevato con la planimetria catastale del 1953 si è tenuto conto della tolleranza del 2% applicata dall'Art. 34 DPR 380/2001 (<i>Comma 2 TER "Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali</i>).</p> <p>Essendoci variazioni sull'altezza dell'immobile e sulle forometrie esterne che interessano l'intero complesso condominiale, sulla base di comunicazioni tecniche fornite dal tecnico comunale al Perito Estimatore, l'Ufficio Tecnico Comunale può valutare, discrezionalmente, una specifica richiesta di sanatoria generale di tutto il complesso condominiale; tale procedura andrà quindi gestita collegialmente tramite Assemblea Condominiale. In considerazione che tale eventualità è al di fuori delle competenze professionali del perito, costi di procedura sanzioni, oneri e reale fattibilità urbanistico/edilizio/catastale, sarà onere e competenza diretta dell'Assemblea Condominiale stessa.</p> <p>La situazione urbanistica dell'unità è sanabile con Permesso a</p>



	Costruire o SCIA in Sanatoria, con costo stimato, di circa, € 3.500,00 + cassa professionale ed IVA (con costi decurtati dal prezzo di vendita). L'Ufficio Tecnico Comunale come da comunicazione fornita al Perito Estimatore valuta di applicare una sanzione economica di €. 516,00, già compresa nel costo precedentemente stimato.
<u>Impianto GAS e Termoidraulico:</u> (pag. 12)	L'IMPIANTO TERMOIDRAULICO E' COSTITUITO DA RADIATORI IN GHISA TUBOLARI E LA CALDAIA CHE LI ALIMENTA E' AUTONOMA, VOCATA ANCHE ALLA PRODUZIONE DI ACQUA CALDA. LA CALDAIA E' UBICATA IN CUCINA DOVE E' PRESENTE SOLO IL FORO DI AREAZIONE SUPERIORE. LA MARCA E' MILLENNIUM by SANT'ANDREA. LE CARATTERISTICHE TECNICHE DELLA CALDAIA SONO NOTE POICHE' MANUTENTATA NEL 2018 ED E' STATO RILASCIA RICEVUTA DELLA MANUTENZIONE ESEGUITA CON RELATIVO LIBRETTO. LA CALDAIA E RELATIVO IMPIANTO TERMO IDRAULICO NON RISULTANO ESSERE NORMATI SECONDO LA L 46/90 E S.M.I. O AL D.M. 37/08 E S.M.I. POICHE' NON RISULTA ESSERE STATA RILASCIATA ALCUNA DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'. L'IMPIANTO DEVE ESSERE ADEGUATO AL D.M. 37/08 E S.M.I.. E DEVE ESSERE REALIZZATO IN CUCINA IL FORO DI AREAZIONE INFERIORE COME PRECEDENTEMENTE MENZIONATO.
<u>Impianto ELETTRICO:</u> (pag. 12-13)	L'IMPIANTO ELETTRICO DELL'UNITA' IMMOBILIARE RISULTA IN UN INSUFFICIENTE STATO MANUTENTIVO. L'IMPIANTO E' ORIGINARIO, REALIZZATO ALL'EPOCA DI COSTRUZIONE DELL'EDIFICIO (Licenza Edilizia 1949), SONO PRESENTI NUMEROSI CAVI "VOLANTI" CON INTEGRAZIONI E MODIFICHE ALL'IMPIANTO RISALENTI AL 1980-2000. LA COMPONENTISTICA BASILARE E' DELLA BITICINO RISALENTE AGLI ANNI 50, SONO PRESENTI ALCUNE FRUTTI DI MARCHE DIVERSE; SONO PRESENTI CITOFONO, IMPIANTO TELEFONICO, TV. IL QUADRO ELETTRICO E' PRIVO DI INTERRUOTORE DIFFERENZIALE E DOTATO DI INTERRUOTORI MAGNETOTERMICI MA NON RISULTA ESSERE A NORMA; E' POSIZIONATO ESTERNAMENTE ALL'ABITAZIONE NEL VANO SCALE. NON E' STATA TROVATA DOCUMENTAZIONE COMPROVANTE LA CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI SECONDO LA L. 46/90 O IL D.M. 37/08 E S.M.I.. L'IMPIANTO NECESSITA DI UN'ADEGUATA MANUTENZIONE ED ADEGUAMENTO AL D.M. 37/08 E S.M.I..
Valore di mercato (pag. 31):	€ 103.487,73 (diconsi Euro centotremilaquattrocentoottantasette/73)
Valore a base d'asta (pag. 32):	€ 83.600,00 (diconsi Euro ottantatremilaseicento/00) prezzo comprensivo di decurtazione spese condominiali non versate, sanatoria comunale e variazioni catastali.



Valore mutuo (pag. /):	€ 164.000,00 (centosessantaquattromila/00) mutuo fondiario del 31/01/2005 Notaio GIANFRANCO DI MARCO di Bassano del Grappa (VI) con numero 30928/6427 RP/RG a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA.
Valore immobile in atto notarile (All. 1):	Euro 86.000,00 (diconsi Euro ottantaseimila/00) Atto di compravendita del Notaio Gianfranco Di Marco di Bassano del Grappa (VI) Rep. 30927 e Rac. 6426 del 31/01/2005.
Vendibilità:	Bassa
Pubblicità:	Siti internet specializzati, quotidiani d'informazione locali di maggiore diffusione, quotidiani d'informazione nazionali (se ritenuto opportuno), forme di pubblicità commerciale.
Occupazione (pag. 25):	Occupato dai proprietari Omissis e Omissis e dai Sigg. Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, Omissis come si evince dal certificato contestuale di residenza rilasciato dal Comune di Arzignano il 15/04/2022.
Titolo di occupazione (pag. 26):	- I proprietari con titolo: atto Compravendita Rep. 30927 del 31/01/2005 Notaio Gianfranco Di Marco di Bassano del Grappa Prov. VI; - La sig.ra Omissis con titolo: contratto di comodato d'uso gratuito registrato il 24/02/2014 al n° 332 serie 3.
Oneri (pag. 28):	eventuali domande giudiziarie e relative trascrizioni pregiudizievoli; - manutenzioni ordinarie e straordinarie impianti ed immobile; - manutenzioni ordinarie e straordinarie unità private; - spese condominiali non versate (per pulizia scale, campanelli, portoncino, luce vano scale, altre spese, ecc.) dal 10/10/2021 alla data di acquisto, oltre all'importo già decurtato in perizia per le spese fine esercizio precedente sig. Omissis contabilità 2016-2017 € 296,80, bilancio 11/10/2020-10/10/201 € 341,01, spese straordinarie per Superecobonus 110% € 368,35 per complessivi € 1.006,16 (costo che viene decurtato dal prezzo a base d'asta); - difformità catastali (vedere quesito 3, punto 3.8) con un costo stimato, considerato che non si è proceduto con la regolarizzazione in corso di procedura, di: * € 650,00 + cng ed iva (costo che viene decurtato dal prezzo a base d'asta); - difformità urbanistico edilizie (vedere quesito 6, punto 6.3) con un costo stimato, considerato che non si è proceduto con la regolarizzazione in corso di procedura, di: * € 3.500,00 + cng ed iva (costo che viene decurtato dal prezzo a base d'asta).



Spese condominiali:	Il complesso immobiliare di cui fa parte il bene oggetto di procedura è costituito in condominio “ <i>Condominio Trento 103</i> ”; lo stesso è amministrato dal Geom. Omissis con sede Omissis . Nell’ordinarietà i costi condominiali sono limitati ai costi essenziali (luce e elettricità del vano scale, ascensore, amministratore, segreteria, spese bancarie e postali, assicurazione, pulizia scale, piccole manutenzioni, imposte, ecc.). Secondo i conteggi forniti dall’Amministrazione Condominiale risulta a carico del Condominio come da Bilancio Preventivo 11/10/2020 – 10/10/2021 e saldo non pagato Bilancio Preventivo 11/10/2019 – 10/10/2020 di €. 637,81 e spese di esercizio straordinario di €. 368,35 un <u>insoluto totale da parte della proprietà di € 1.006,16</u> (ALL. 7). Si precisa che lo stato manutentivo del complesso risulta essere appena sufficiente. Non sono previsti lavori condominiali per i prossimi anni. E’ in fase lo studio la fattibilità per l’applicazione del “SUPERBONUS 110”. <u>I millesimi dichiarati dall’Amministrazione Condominiale sono 120,93.</u>
APE (pag. 15):	Si realizzata da Ausiliario Esperto Perito Estimatore. Classe energetica F (all. 6)
Problemi: (pag. 12,13,16,17,19,20):	<ul style="list-style-type: none"> - Sanatoria Urbanistica (con costi detratti dal prezzo di vendita); - Aggiornamento catastale (con costi detratti dal prezzo di vendita); - Realizzazione foro inferiore per caldaia nel locale cucina; - Aggiornamento Impianti ai sensi del D.M. 37/2008.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

A seguito nomina del Giudice, **dott.ssa Pantano Sonia** del Tribunale di Vicenza, il sottoscritto esperto **Geometra Dal Toso Marzio** ha accettato l’incarico, di cui al Decreto del giorno 09/11/2021, prestando giuramento in forma telematica in data 10/11/2021.

Per la redazione della presente perizia sono state eseguite le seguenti, indispensabili, accertamenti peritali/attività:

- verifica della completezza della documentazione depositata, ex art. 567 c.p.c., depositando, in PCT la relativa check list;
- 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;
- verifica, telematica, sempre 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;
- ottenuto copia, attraverso il notaio, dell’Atto di Compravendita del Notaio Gianfranco Di Marco di Bassano del Grappa (VI) Rep. 30.927 e Racc. n. 6.426 del 31/01/2005, Registrato a Valdagno in data 24/02/2005 al n. 246 serie 1T con il quale gli Esecutati hanno acquisito la proprietà del bene oggetto di Esecuzione;
- attraverso accesso diretto presso l’Ufficio Edilizia Privata del Comune di Valdagno (VI), verifica dalla quale è emersa la presenza di progetti iniziali e di varianti e precisamente:

- *Autorizzazione edilizia del 03.06.1949*
- *Agibilità del 25.07.1953.*

- attraverso richieste presso gli Uffici Stato Civile e Anagrafe del Comune di Valdagno (VI) in data 14/04/2022, ottenuto opportuni certificati, sia per gli esecutati sia per i soggetti occupanti l'immobile pignorato (vedi All. 5);

- eseguito sopralluogo: Il sopralluogo è stato eseguito in data 08/02/2022 con inizio delle operazioni peritali alle ore 15.00 e termine, circa, ore 16.30, in presenza dei sigg. **Omissis** (figlio degli esecutati) e l'IVG. Gli stessi durante il sopralluogo hanno fornito l'adeguata assistenza e tutte, per quanto a loro noto, le informazioni; nell'occasione venne verificato lo stato dei luoghi, eseguito un rilievo plani/altimetrico del bene oggetto di procedura così come un rilievo fotografico, e richiesta documentazione urbanistico-catastale, degli impianti, condominiale ed APE.

- eseguita verifica di eventuale presenza di contratti di locazione o di comodato registrati, con richiesta inviata presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Valdagno (VI) in data 11/11/2021, dalla quale risulta ESSERE presente un contratto di comodato gratuito ad uso abitativo a nome della sig.ra **Omissis** e del Sig. **Omissis** (comodatari) e la sig.ra **Omissis** ed il sig. **Omissis** (comodanti);

- eseguite ricerche per esistenza condominio: Il complesso immobiliare di cui fa parte il bene oggetto di procedura è costituito in condominio. Nell'ordinarietà i costi comuni sono limitati ai costi essenziali (luce e elettricità del vano scale, piccole manutenzioni, imposte, ecc.) pari a circa € **341,01** l'anno (come da Bilancio Preventivo 11/10/2020 – 10/10/2021). Lo stato manutentivo del complesso è complessivamente appena sufficiente.

1) IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

1.1 Diritto reale pignorato:

Proprietà per ½ Sig.ra **Omissis** e Proprietà per ½ Sig. **Omissis** di:

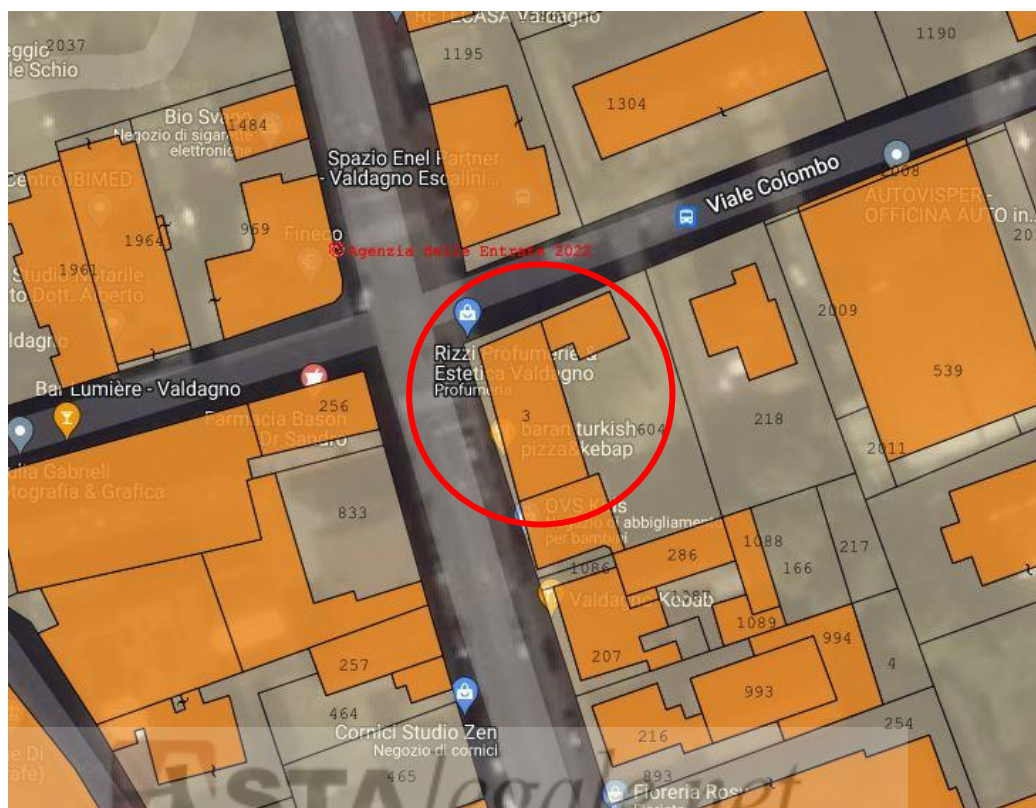
APPARTAMENTO SITO AL PIANO TERZO posto nel Comune di Valdagno (VI) in Viale Trento n°103 facente parte di un complesso condominiale.

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

Il bene pignorato per quanto indicato nell'Atto di Pignoramento, risulta essere identificato con (Vedi All. 2):

- Comune di Valdagno, Fg. 2, mapp. 3, sub. 30 - Categoria A/2 – Cl. 2a Consistenza 7 vani – Viale Trento n. 81, P. 3;





**Per l'esatta individuazione del fabbricato e del terreno interessato dal pignoramento
SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTO CON MAPPA CATASTALE**

Fatte le opportune considerazioni e valutazioni:

- viste le caratteristiche dei beni interessati dalla presente procedura;
- viste le caratteristiche del mercato locale;
- considerato che l'oggetto della procedura è costituito da una sola unità Immobiliare residenziale;

Il sottoscritto esperto ritiene che il bene pignorato, per una maggiore possibilità di vendita, debba essere considerato come **LOTTO UNICO**

Per quanto riguarda i confini, considerate le informazioni recuperate presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio Servizi Catastali:

- l'intera particella identificata con Comune di Valdagno (VI), Fg. 2, mapp. 3 sulla quale insiste l'appartamento, confina (Vedi All. 2) a:

Nord con Viale C. Colombo;

Est con la particella 604;

Sud con la particella 604;

Ovest con Viale Trento.

- l'Unità Immobiliare, oggetto di procedura, identificata con Comune di Valdagno, Fg. 2, Mapp. 3, sub. 30 (residenza) confina, per:

la parte prettamente residenziale che si sviluppa al piano terzo del complesso condominiale

a Nord si affaccia su Viale C. Colombo;

ad Est si affaccia su di Altra Unità Immobiliare e cortile mapp. 604;

a Sud confina con Altra Unità Immobiliare ed il vano scale comune;

a Ovest si affaccia su Viale Trento.

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

2.1 Beni e ubicazione:

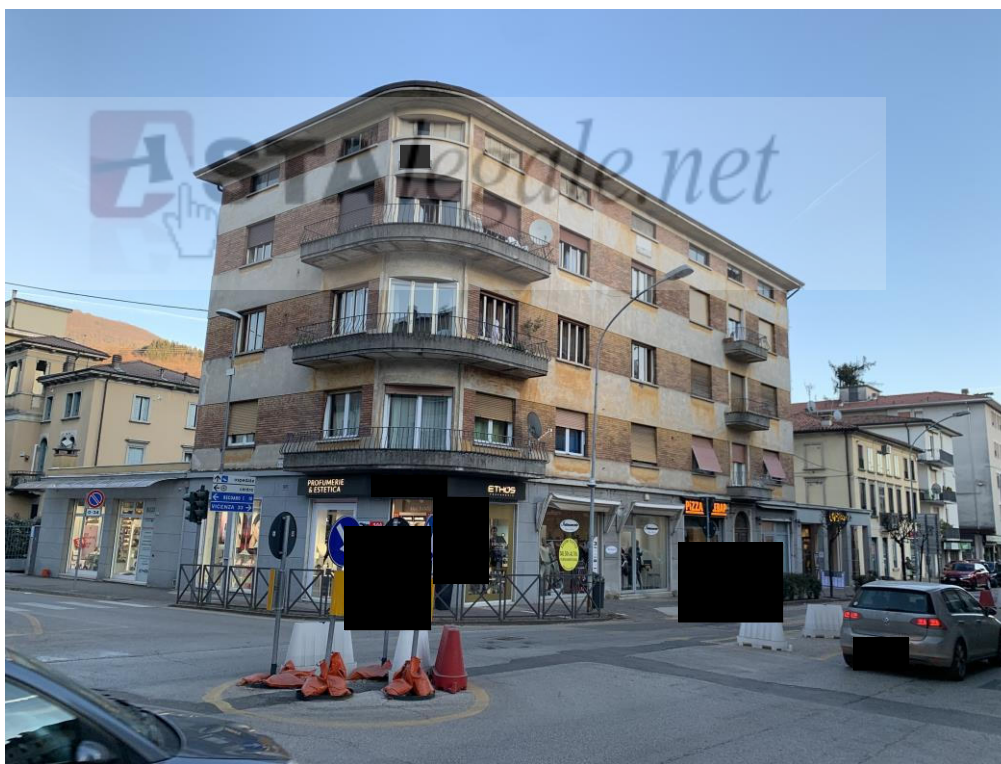


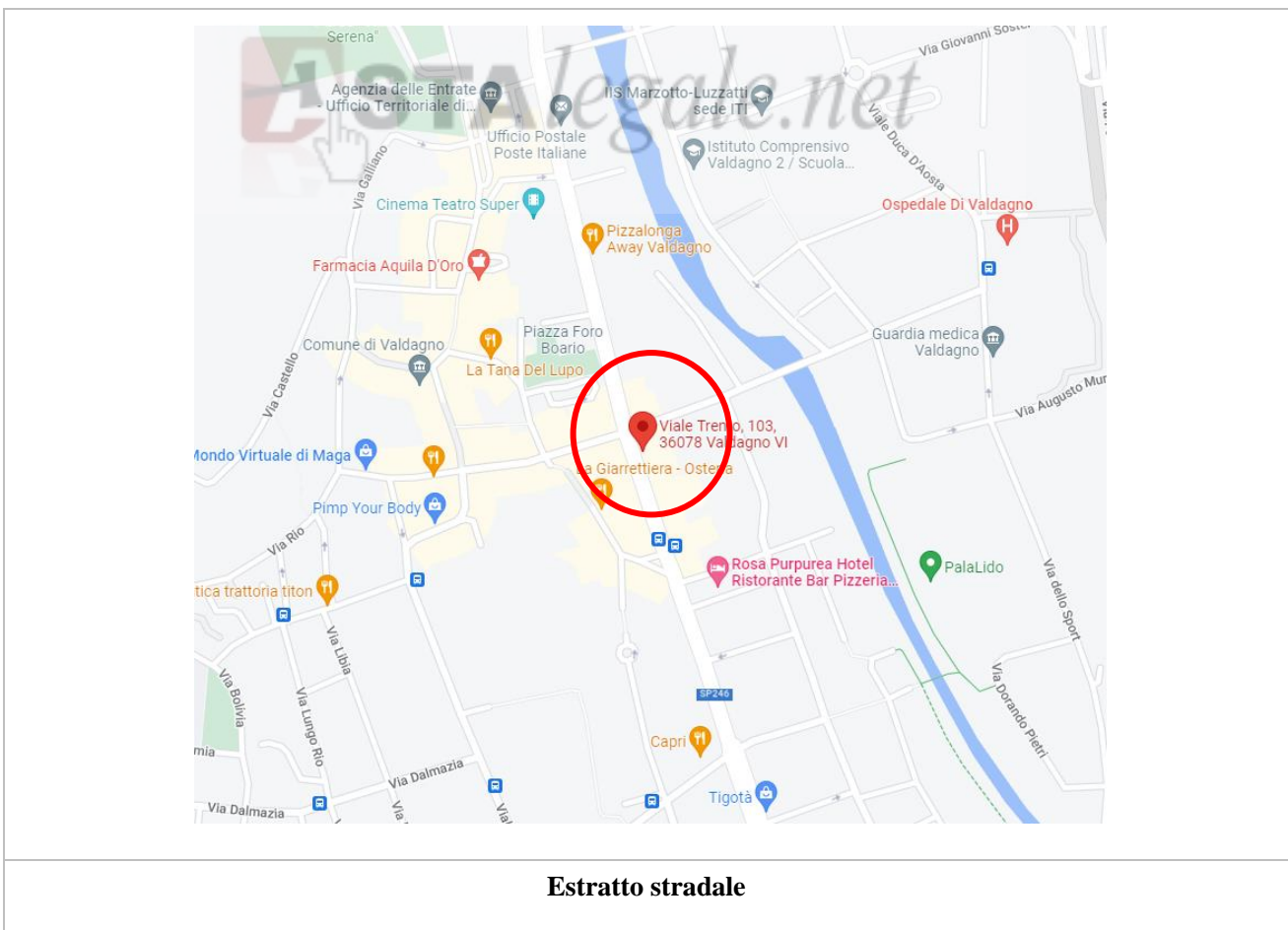
Foto n 1 – fabbricato condominiale

Il bene immobiliare interessato dalla seguente procedura è un'abitazione (mapp. 3 sub. 30), ubicata all'interno di un complesso condominiale costituito da:

n°6 unità residenziali, n°4 negozi, n°10 magazzini, n°1 garage, n°1 unità in corso di costruzione e n°1 bene comune non censibile.

L'abitazione si sviluppa al piano terzo e si accede attraverso un vano scale comune (privo di ascensore) collegato con un corridoio comune a sua volta collegato con Viale Trento.

Il complesso immobiliare è situato nel centro del Comune di Valdagno (VI) a circa 250 metri dalla Chiesa e dal Municipio. La zona in cui si trova, prettamente a destinazione residenziale, risulta dotata (considerato un ambito di raggio limitato) di diversi servizi quali, in particolare, fermata dell'autobus a circa m. 20, bar, scuole primarie e secondarie, parco-giochi, chiese, supermercati, piccoli e medie attività commerciali negozi, ristoranti, pizzerie, uffici pubblici e privati in particolare ufficio postale, Agenzia Entrate, Ospedale, ecc.. Le vie di comunicazioni principali limitrofe sono la Strada Provinciale 246, la Strada Provinciale 102 e la Strada Provinciale 104 che collega attraverso il traforo dello Zovo Valdagno con Schio.



I beni Immobiliari interessati dalla presente procedura (unità residenziale Mapp. 3 Sub. 30) comprende la porzione in quota di comproprietà, sull'area coperte e scoperte del fabbricato condominiale e sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C. con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, servitù, accessioni e è presente cortile con area esterna scoperta;

- Ad oggi NON è presente un regolamento condominiale che espone l'utilizzo delle parti comuni.

Non sono presenti posti macchina fruibili dai condomini o ospiti in adiacenza al complesso condominiale. L'immobile all'interno del quale è ubicata l'abitazione non è dotato ascensori. Il complesso edificato sulla sola particella 3 è di mq. 294,00 (da visura storico catastale).

L'immobile presenta una struttura portante in C.A. e in muratura, tamponatura in laterizio, solai in latero-cemento, cornici in cls, superfici verticali ed orizzontali esterne intonacate e tinteggiate e con alcune facciate con sasso e mattoni faccia vista, copertura a tre falde in coppi.

2.2 Descrizione parti Comuni:

L'atrio comune è protetto esternamente da un portoncino in di legno, presenta apertura elettrificata verso il corridoio condominiale; lo stesso ha superfici in ingresso in graniglia di marmo e i pianerottoli in "Palladiana", rivestimento rampe delle scale in marmo, parapetti in ferro con corrimano di legno, pareti e soffitti intonacate/ti e tinteggiate/ti con idropittura semi-lavabile (con evidente presenza di macchie di umidità e necessità di manutenzione e ritinteggiatura), impianto luci normali ed estintori nell'interrato.

L'edificio è privo di spazi esterni ad uso comune.

Gli impianti elettrici delle parti comuni sono quelli originari risalenti all'epoca di costruzione dell'edificio (agibilità 1953). Sono stati forniti documenti e/o informazioni relativamente agli impianti dell'edificio. L'impianto elettrico non è adeguato alla L.R. 46/90 o al DM. 37/2008.

Le condizioni manutentive, delle superfici esterne a vista (facciate) risultano appena sufficienti, con tinteggiatura risalente alla data di costruzione dell'edificio (agibilità 1953). La copertura dell'edificio è a tre falde.

2.3 Descrizione Unità immobiliare Mapp. 3 sub. 30:

Per quanto riguarda il bene interessato dalla presente procedura, identificato con il Sub. 30

- **per la parte prettamente residenziale, appartamento,** collocato al piano terzo del Complesso Condominiale che:

- presenta come distribuzione interna, ingresso, ripostiglio, n°2 bagni, n° 4 camere, corridoio, cucina, soggiorno, n° 2 terrazzi;
- ha una altezza interna utile da mt. 2,70 a mt. 2.87;
- ha superficie netta, escluso balconi di circa, mq. 132.17;
- ha superficie lorda, escluso balconi di circa, mq. 154.30;
- ai fini dell'esposizione solare ha pareti esterne con superfici vetrate lungo i lati Nord, Est ed Ovest;



è stato utilizzato, per la determinazione della superficie commerciale, il coefficiente pari a 1.

Completano le dotazioni della U.I. i terrazzi sul lato Sud:

- con superficie, complessiva, netta di, circa, mq. 19.40;

per il quale è stato utilizzato, al fine della determinazione della superficie commerciale, un coefficiente pari a 0,30.

L'Unità Immobiliare residenziale, in questione, ha pareti interne in laterizio, intonacate al civile e parte tinteggiate con idropittura semi lavabile e parte rivestite con carta da parati. La pavimentazione dell'intera unità immobiliare è parte in "Marmette tipo Veneziana", parte in legno e parte in ceramica (bagni); il rivestimento di bagni e dell'angolo cottura è in ceramica.

I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo, protetti da avvolgibili in PVC. Le porte interne sono realizzate in legno tamburato, mentre il portoncino d'entrata risulta in legno e vetro e non è blindato.

I bagni sono dotati dei normali accessori sanitari sospesi in vetro-china (lavabo, w.c., bidet e doccia/vasca), relative rubinetterie in ferro cromato, il tutto in sufficienti condizioni manutentive. Il punto di alimentazione acqua e scarico per la lavatrice è ubicato in uno dei due bagni.

I terrazzi presentano parapetto in ferro con altezza non a norma (< cm. 100), installato su muro in cls..

-Impianti:

Impianto termoidraulico

L'IMPIANTO TERMOIDRAULICO E' COSTITUITO DA RADIATORI IN GHISA TUBOLARI E LA CALDAIA CHE LI ALIMENTA E' AUTONOMA, VOCATA ANCHE ALLA PRODUZIONE DI ACQUA CALDA. LA CALDAIA E' UBIcata IN CUCINA DOVE E' PRESENTE SOLO IL FORO DI AREAZIONE SUPERIORE. LA MARCA E' MILLENNIUM by SANT'ANDREA. LE CARATTERISTICHE TECNICHE DELLA CALDAIA SONO NOTE POICHE' MANUTENTATA NEL 2018 ED E' STATO RILASCIATA RICEVUTA DELLA MANUTENZIONE ESEGUITA CON RELATIVO LIBRETTO. LA CALDAIA E RELATIVO IMPIANTO TERMO IDRAULICO NON RISULTANO ESSERE NORMATI SECONDO LA L 46/90 E S.M.I. O AL AL D.M. 37/08 E S.M.I. POICHE' NON RISULTA ESSERE STATA RILASCIATA ALCUNA DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'. L'IMPIANTO DEVE ESSERE ADEGUATO AL D.M. 37/08 E S.M.I.. E DEVE ESSERE REALIZZATO IN CUCINA IL FORO DI AREAZIONE INFERIORE COME PRECEDENTEMENTE MENZIONATO.

Impianto elettrico

L'IMPIANTO ELETTRICO DELL'UNITA' IMMOBILIARE RISULTA IN UN INSUFFICIENTE STATO MANUTENTIVO. L'IMPIANTO E' ORIGINARIO, REALIZZATO ALL'EPOCA DI COSTRUZIONE DELL'EDIFICIO (Licenza Edilizia 1949), SONO PRESENTI NUMEROSI CAVI "VOLANTI" CON INTEGRAZIONI E MODIFICHE ALL'IMPIANTO RISALENTI AL 1980-2000. LA COMPONENTISTICA BASILARE E' DELLA BITICINO RISALENTE AGLI ANNI 50, SONO PRESENTI ALCUNE FRUTTI DI MARCHE DIVERSE; SONO PRESENTI CITOFONO, IMPIANTO TELEFONICO, TV. IL QUADRO



ELETTRICO E' PRIVO DI INTERRUTTORE DIFFERENZIALE E DOTATO DI INTERRUTORI MAGNETOTERMICI MA NON RISULTA ESSERE A NORMA; E' POSIZIONATO ESTERNAMENTE ALL'ABITAZIONE NEL VANO SCALE. NON E' STATA TROVATA DOCUMENTAZIONE COMPROVANTE LA CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI SECONDO LA L. 46/90 O IL D.M. 37/08 E S.M.I.. L'IMPIANTO NECESSITA DI UN'ADEGUATA MANUTENZIONE ED ADEGUAMENTO AL D.M. 37/08 E S.M.I..



Foto n. 2 – Ingresso



Foto n. 3 – Corridoio



Foto n. 4 – Bagno



Foto n. 5 – Bagno



Foto n. 6 – Soggiorno



Foto n. 7 – Cucina



Foto n. 8 – Camera



Foto n. 9 – Camera



Foto n. 10 – Camera

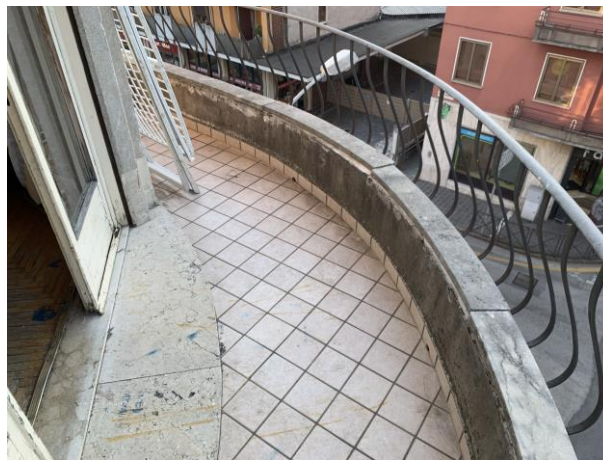


Foto n. 11 – Terrazzo



Le condizioni dell'unità residenziale sub. 30, complessivamente, **risultano appena sufficienti**

La superficie commerciale secondo schema MCA dell'intera Unità residenziale (abitazione con corte esclusiva) è di, circa, **mq. 160,12**.

Dai controlli eseguiti e dalle informazioni ottenute durante il sopralluogo è stata verificato che quanto oggetto di procedura non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). Si precisa che la stesura dell'APE è stata predisposta da un tecnico incaricato dal Perito Estimatore (Vedi All. 6).

APE: Dal documento in questione risulta che l'oggetto della procedura, per le sue caratteristiche, è in **Classe Energetica F**.

3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

3.1 Identificazione catastale (Vedi All. 2):

Il bene oggetto di procedura risulta identificato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio – Sezione Catasto Fabbricati con:

Comune di Valdagno, Fg. 2, Mapp. 3, sub. 30, Categoria A/2, Classe 2, vani 7, R.C. € 741,12

Viale Trento n°81, piano 3.

- **Omissis**

Proprietà per 1/2

- **Omissis**

Proprietà per 1/2

3.2 Acquisizione estratto catastale storico aggiornato all'attualità:

E' stato acquisito l'estratto in questione Wegis (Vedi All. 2).

3.3 Acquisizione planimetria catastale:

E' stata acquisita le planimetria catastale del bene oggetto di procedura (Vedi All. 2).

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

Premesso che:

- il pignoramento è stato trascritto in data 17/09/2021 ai nn. 15220 Rp – 21473 Rg;

- il termine del periodo anteriore di 20 anni dalla suddetta data di trascrizione corrisponde al 12/09/2001;

- a ritroso di venti anni il secondo atto di acquisto anteriore di venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento ha data 03/08/2001:

Omissis

Omissis

Ricevono rispettivamente in eredità la quota di 1/4 ciascuno con denuncia di Successione del 03/08/2001 Rep. 68/157 e trascritta a Vicenza il 18/07/2002 al n. RG 16805 e RP 11265 in morte di

Omissis

- (Vedi Quesito 5, punto 5.2);

- l'anno di meccanizzazione del Catasto Fabbricati è il 1987.

Il sottoscritto non rientrando nell'ipotesi prevista, primo atto di acquisto (considerato il ventennio), ma con data successiva alla meccanizzazione del catasto, produce l'estratto catastale storico.

3.5 Storia catastale:

Il sottoscritto esperto, di seguito, ricostruisce la **storia catastale** indicando, per il bene pignorato le variazioni intervenute nel tempo, ed in particolare, in ordine temporale dalla più recente alla meno recente:

Presso la Sezione Catasto Vicenza la mappa d'impianto (Vedi All. 2) identifica la particella iniziale (mappa d'impianto) con Comune di Valdagno, Fg. 2 sez. A mapp. 3 di ora complessivi mq 294 come da impianto meccanografico del 31/03/1973 risultante da mappa d'impianto del 1890/1900.

Dalla visura storica al Catasto Terreni risultano essere state presentate le seguenti variazioni catastali:

Mappale 3

Dati particella Fg. 2, Mapp. 3 – ENTE URBANO – Mq. 294

Impianto meccanografico del 31/03/1974

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

I dati toponomastici così come indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto non risultano essere rispondenti, precisamente il numero civico di riferimento risulta essere errato (il numero civico corretto è 103 non 81).

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.

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

Abitazione Fg. 2, Mapp. 3, Sub. 30

Situazione irregolare: ad oggi depositata presso il Catasto di Vicenza planimetria del 20/01/2005. La planimetria dell'abitazione non è conforme allo stato rilevato per i seguenti motivi:

- Diversa realizzazione dei poggiali esterni;

- Diversa disposizione degli spazi interni;
- Diversa altezza interna dei locali.

Si precisa inoltre che i dati toponomastici dell'unità immobiliare risultano essere errati e dovranno essere aggiornati in fase di stesura della pratica di Variazione Catastale Docfa o attraverso aggiornamento mediante procedura Contact Center dell'Agenzia delle Entrate:

DATI DA VISURA CATASTALE:

Viale Trento n.81

DATI DEMOGRAFICI REALI:

Viale Trento n.103

La situazione catastale è sanabile, con costo, di circa, € **650,00** + cassa professionale ed IVA con costi decurtati dal prezzo di vendita.

4) PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDE SINTETICA

Si veda pag. 2 della presente relazione.

5) RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA (come da Relazione Notarile)

5.1 Titolo di acquisto del bene in favore dei soggetti Esecutati (Vedi All.1):

Soggetti:

Omissis

Proprietà per 1/2

Omissis

Proprietà per 1/2

(dichiarano nell'atto di acquisto del Notaio Gianfranco di Marco di Bassano del Grappa del 31/01/2005 RP. 30927 RACC. 6426 di essere di stato civile tra loro coniugati in regime patrimoniale dello stato di provenienza).

Acquistano da:

Omissis

Omissis

Titolo: Atto di Compravendita stipulato il 31/01/2005 dal Notaio Gianfranco Di Marco di Bassano del Grappa (VI) Rep. 30927 e Rac. 6426 registrato a Valdagno (VI) il 24/02/2005 al n°246 serie 1T e trascritto a Vicenza il 25/02/2005 ai numeri Rg. 4997 e Rp 3212;

Oggetto: Unità Immobiliari identificate presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio – Sezione Catasto Fabbricati con Comune di Valdagno (VI), Fg. 2, mapp. 3, sub. 30.

5.2 Elenco atti di acquisto precedenti nel ventennio:

Si precisa che per i beni oggetto di pignoramento è stata rilasciata dal Tribunale Relazione Notarile.

Si riportano di seguito gli atti precedenti nel ventennio:

Soggetti:

Omissis

Omissis

Omissis

Titolo: Denuncia di successione in morte di **Omissis** presentata a Vicenza il 03/08/2001 al n. 68 volume 157 e trascritta a Vicenza il 18/07/2002 RG 16805 e RP 11265 (proprietario per ½).

E' stata eseguita accettazione tacita di eredità in data 31/01/2005 rep. 30927/ racc.6426, Notaio Gianfranco Di Marco di Bassano del Grappa (VI), trascritta a Vicenza il 25/02/2005 al n. 3211 di formalità

Oggetto: Unità Immobiliari identificate presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio – Sezione Catasto Fabbricati con Comune di Valdagno (VI), Fg. 2, mapp. 3, sub. 10.

Nella relazione notarile viene precisato che per

Omissis

Omissis

le ispezioni ipotecarie e catastali effettuate dall'impianto, non hanno permesso di individuare l'atto con il quale ne erano entrati in possesso (vedasi relazione notarile).

Nell'atto di acquisto del Notaio Gianfranco di Marco di Bassano del Grappa del 31/01/2005 RP. 30927 RACC. 6426 cita che i sigg. **Omissis** acquistano l'immobile oggetto di perizia (all'epoca Sub. 10) il 17/05/1973 con atto del Notaio Mario Pagani di Arzignano (VI) Rp. 34882.

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

Considerato che i beni interessati dalla presente procedura è un appartamento al piano terzo posto all'interno di un Complesso Condominiale, la particella di terreno su cui insiste il fabbricato in questione, risulta identificata presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio – Sezione Catasto Terreni, con Comune di Valdagno, Fg. 2, Mapp. 3.

Si allega (Vedi All.2) foglio di mappa (Wegis) con evidenziata la particella in questione.

6) REGOLARITA' EDILIZIE E URBANISTICA

6.1 Epoca di realizzazione dell'immobile:

Il complesso immobiliare è stato iniziato nel 1949 con Agibilità nel 1953.



6.2 Estremi dei provvedimenti autorizzativi:

Da ricerca documentale presso l'ufficio tecnico del Comune di Valdagno (VI) e dall'atto originale di acquisto sono stati trovati i seguenti provvedimenti edilizi:

- *Autorizzazione edilizia del 03.06.1949*
- *Agibilità del 25.07.1953.*

6.3 Rispondenza della costruzione alle previsioni dei provvedimenti autorizzativi:

Abitazione Fg. 2, Mapp. 3, Sub. 30

Situazione irregolare: da ricerca documentale presso l'ufficio tecnico del Comune di Valdagno è stato trovato il progetto iniziale e Certificato di Agibilità:

- *Autorizzazione edilizia del 03.06.1949*
- *Agibilità del 25.07.1953.*

Non sono stati reperiti ulteriori progetti che riguardano l'unità immobiliare in oggetto. Dalla sovrapposizione dello stato rilevato con il progetto autorizzato, si evidenziano anomalie che rendono non conforme ai disegni depositati l'immobile oggetto di esecuzione, per i seguenti motivi:

- Diverso dimensionamento dell'unità residenziale;
- Diversa distribuzione interna dei locali;
- Diversa rappresentazione dei fori esterni;
- Diversa realizzazione del poggiolo a Nord;
- Realizzazione di un nuovo poggiolo a Est;
- Diversa altezza interna di alcuni locali;

Viste le importanti difformità riscontrate, a seguito di colloquio con il tecnico comunale Geom. Pretto Cristina, si dovrà presentare pratica edilizia con SCIA in Sanatoria o Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 34 del Regolamento Comunale vigente, producendo una sovrapposizione del rilievo con la planimetria catastale depositata il 20/11/1957.

Dalla succitata sovrapposizione si evince che quanto rilevato nell'appartamento non sia conforme ai disegni depositati per i seguenti motivi:

- Diversa distribuzione interna dei locali;
- Diversa realizzazione dei poggioli;
- Diversa realizzazione dei fori esterni;
- Diversa altezza interna dei locali.

Nella sovrapposizione dello stato rilevato con la planimetria catastale del 1953 si è tenuto conto della tolleranza del 2% applicata dall'Art. 34 DPR 380/2001 (*Comma 2 TER "Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali*).

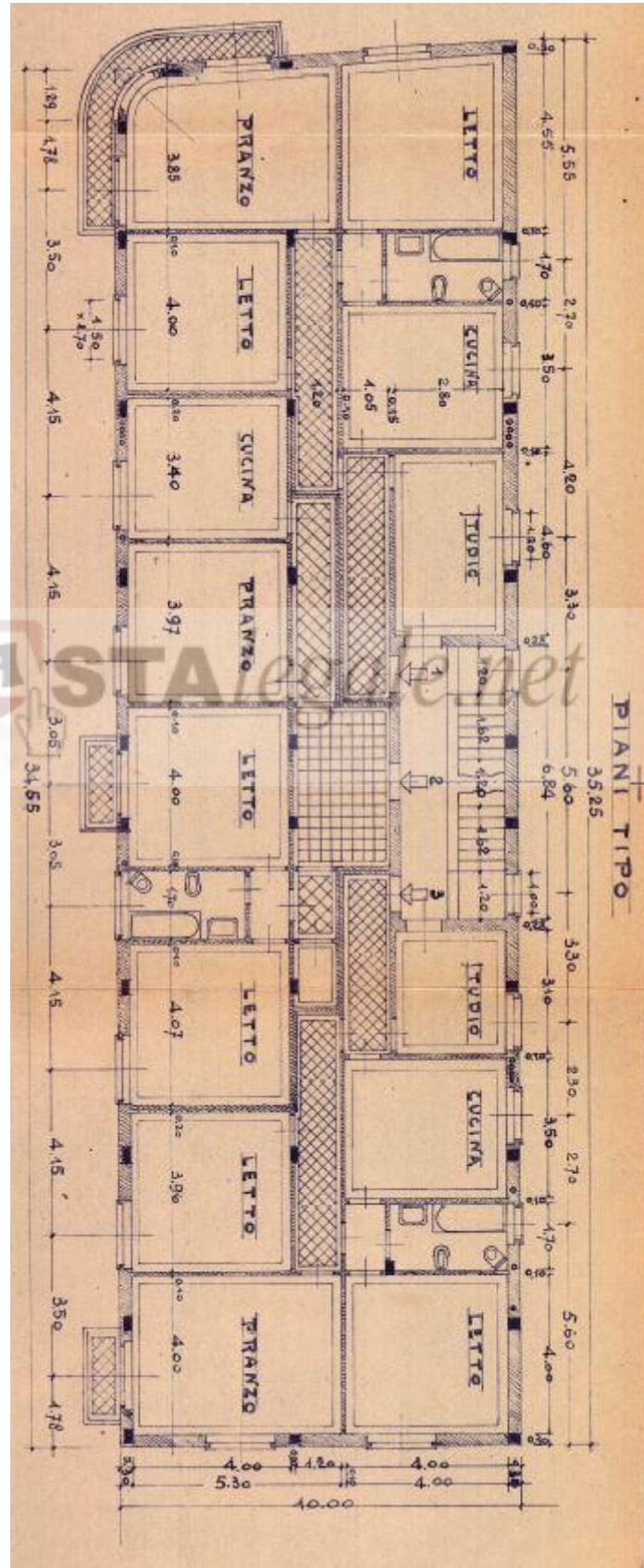


Essendoci variazioni sull'altezza dell'immobile e sulle forometrie esterne che interessano l'intero complesso condominiale, sulla base di comunicazioni tecniche fornite dal tecnico comunale al Perito Estimatore, l'Ufficio Tecnico Comunale può valutare, discrezionalmente, una specifica richiesta di sanatoria generale di tutto il complesso condominiale; tale procedura andrà quindi gestita collegialmente tramite Assemblea Condominiale. In considerazione che tale eventualità è al di fuori delle competenze professionali del perito, costi di procedura sanzioni, oneri e reale fattibilità urbanistico/edilizio/catastale, sarà onere e competenza diretta dell'Assemblea Condominiale stessa.

La situazione urbanistica dell'unità è sanabile con Permesso a Costruire o SCIA in Sanatoria, con costo stimato, di circa, € **3.500,00** + cassa professionale ed IVA (con costi decurtati dal prezzo di vendita). L'Ufficio Tecnico Comunale come da comunicazione fornita al Perito Estimatore valuta di applicare una sanzione economica di €. 516,00, già compresa nel costo precedentemente stimato

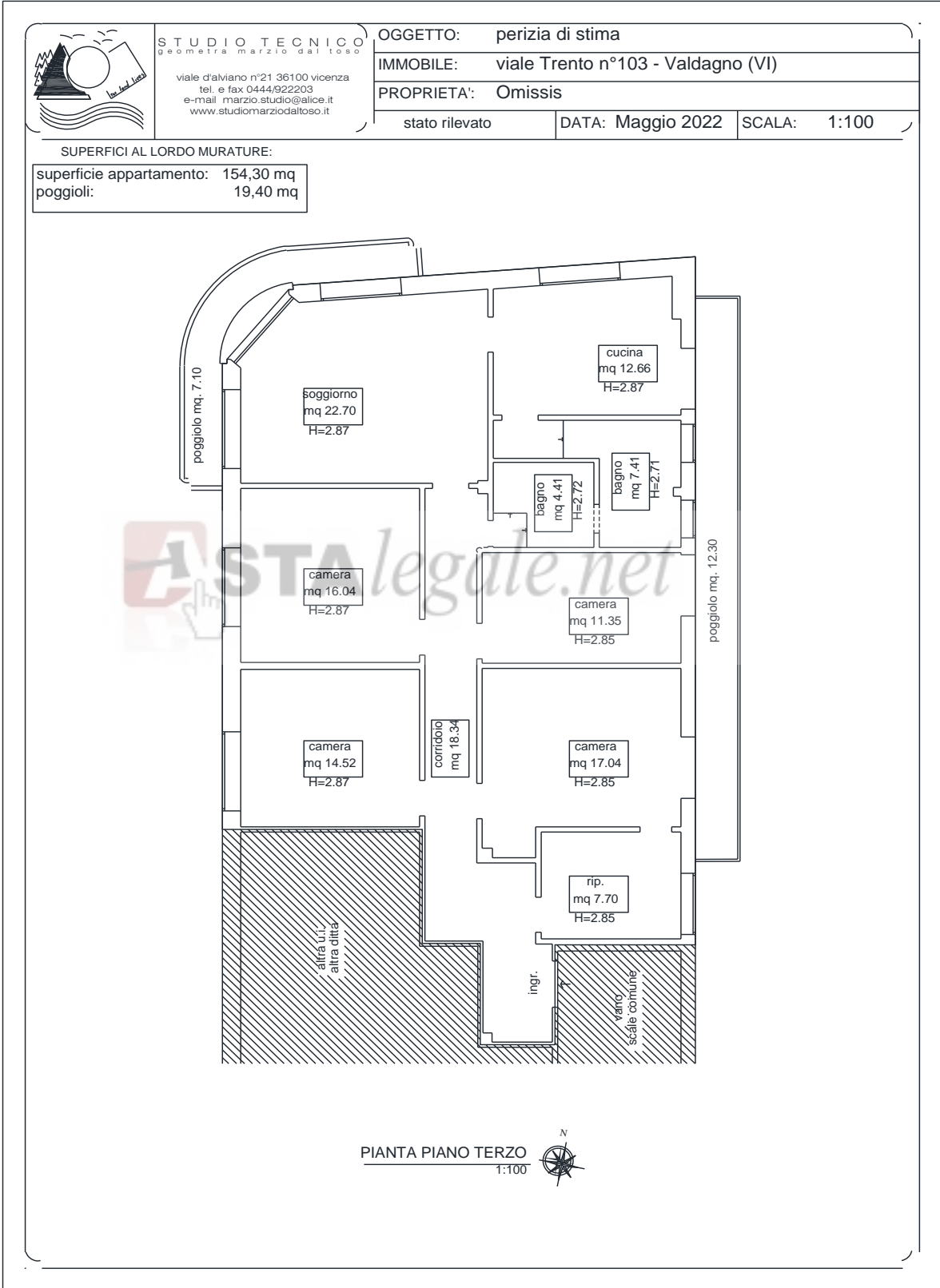


Pianta TIPO Autorizzazione Edilizia 03.06.1949

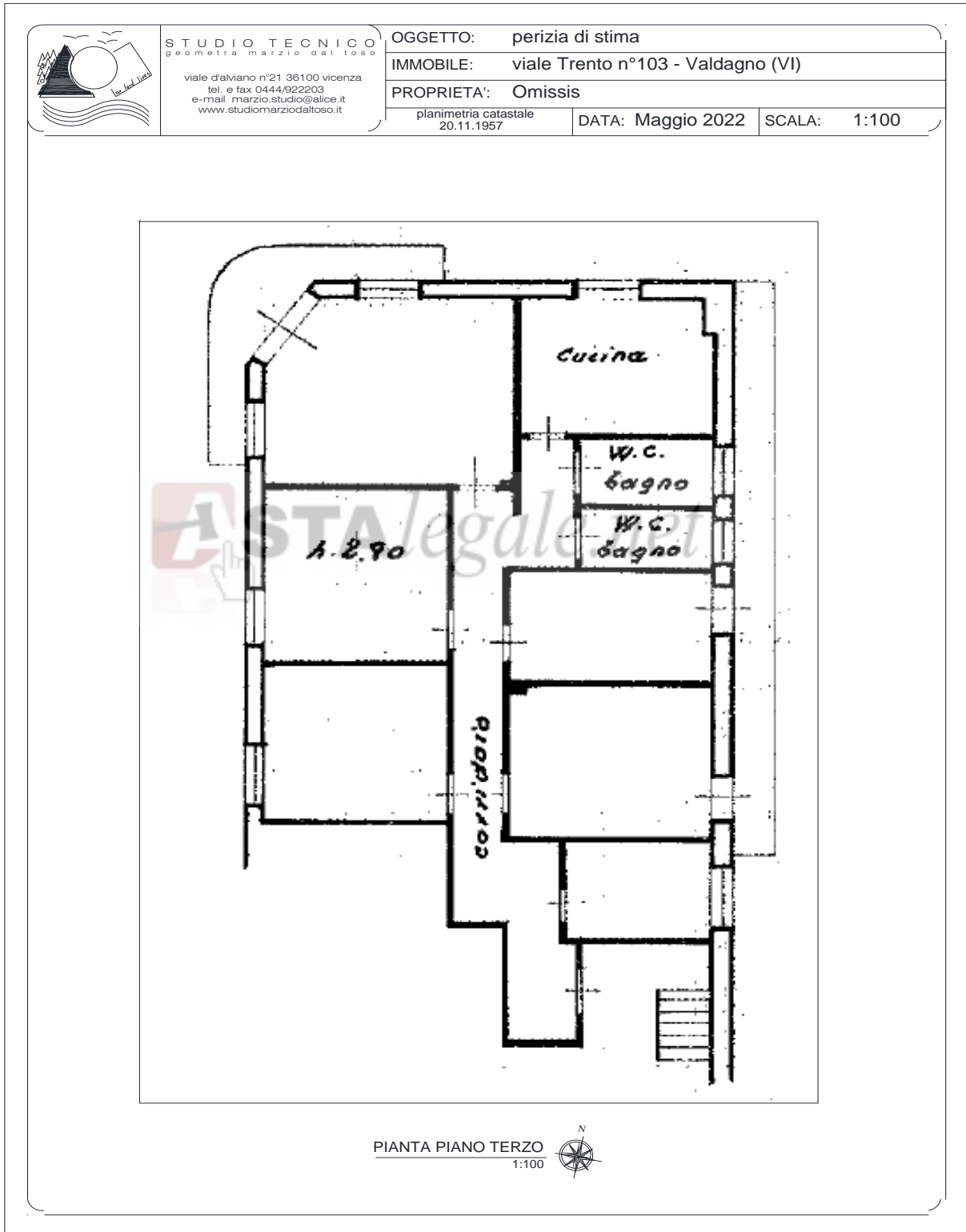




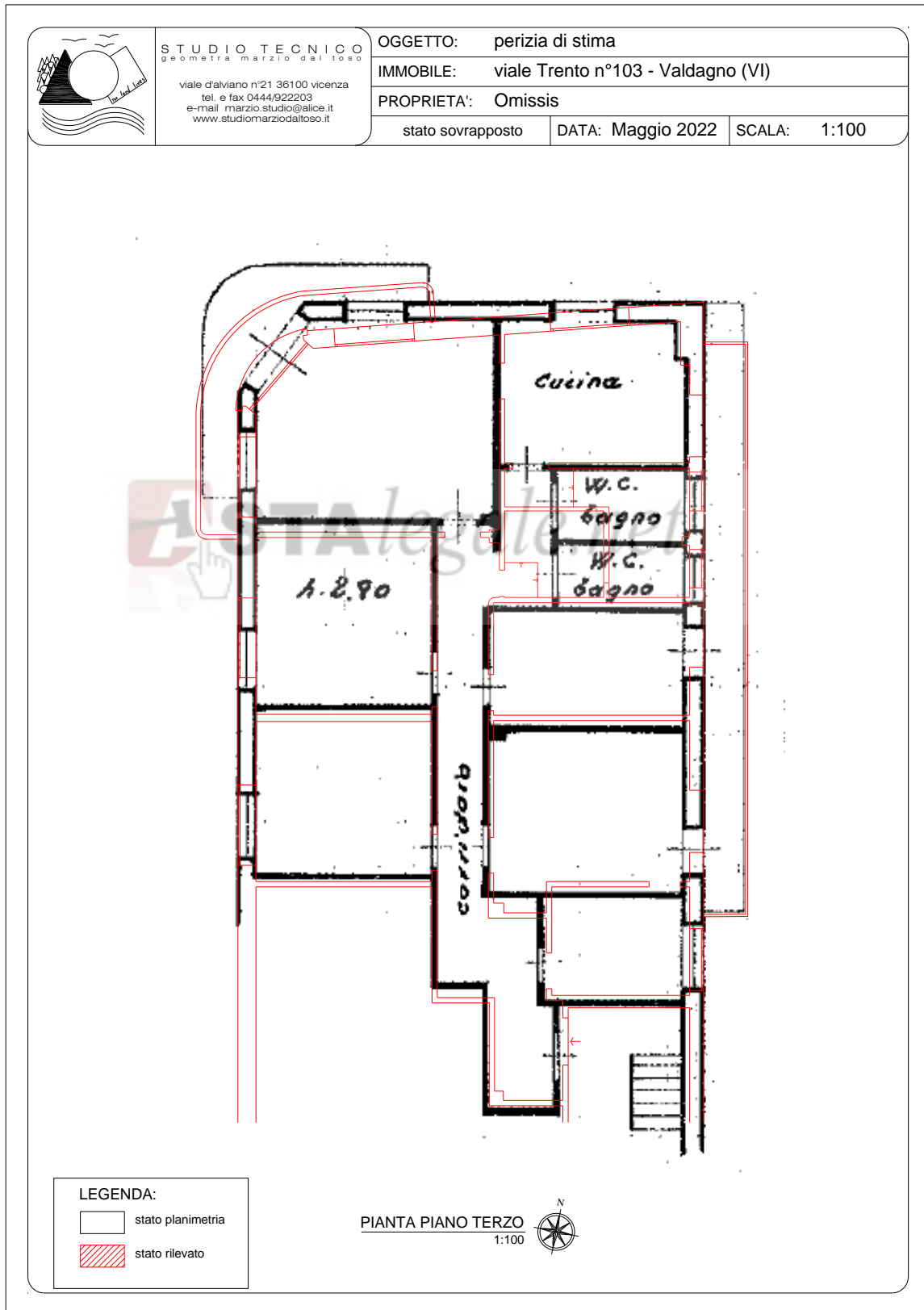
Stato rilevato (rilievo del 08/02/2022)



Planimetria catastale 20/11/1957



è stata predisposta apposita planimetria di sovrapposizione tra stato rilevato e la planimetria catastale del 20/11/1957 con indicazione grafica delle difformità riscontrate.



6.4 Abitabilità e agibilità:

Certificato di Agibilità del 25/07/1953

6.5 Certificato di Destinazione Urbanistica:

Non è stato acquisito il documento in questione, in quanto considerando l'unità residenziale all'interno di un complesso condominiale ed influente a livello della stima.

Si specifica comunque, che da controlli urbanistici effettuati presso il Comune di Valdagno (VI) ufficio urbanistica, risulta che il terreno su cui insiste il Complesso Immobiliare di cui fa parte il bene oggetto di procedura è compreso, nel:

- *PI (Piano degli interventi) – B Residenziale di Completamento*

7) STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

7.1 Debitori:

Sig.ra **Omissis** per 1/2

Sig. **Omissis** per 1/2



7.2 Residenza dei Debitori:

I Debitori sono residenti a Valdagno (VI) in Viale Trento n°103.

7.3 Possesso:

Il bene pignorato risulta occupato dai Proprietari:

- Sig.ra **Omissis**
- Sig. **Omissis**

e dai seguenti Signori:

- Sig.ra **Omissis**
- Sig. **Omissis**
- Sig.ra **Omissis**
- Sig.ra **Omissis**
- Sig.ra **Omissis**
- Sig. **Omissis**



- Sig. **Omissis**
- Sig. **Omissis**
- Sig.ra **Omissis**

tutti residenti presso il bene oggetto di procedura ubicato a Valdagno (VI) in Viale Trento n°103.

L'occupazione, a seguito delle informazioni ottenute durante accesso sopralluogo e presso l'ufficio anagrafe del Comune di Valdagno (VI) risultano regolari. (Vedi All. 14)

Eseguita la verifica di eventuale presenza di contratti di locazione o di comodato registrati si attesta:
sull'esistenza di contratti di locazione e comodati registrati a nome dei soggetti proprietari indicati in oggetto, si comunica in relazione alla richiesta di verifica presso l'ufficio delle entrate di Vicenza DPVI UT Valdagno del 11/11/2021 sull'esistenza di contratti di locazione e comodati registrati a nome dei soggetti proprietari indicati in oggetto, si comunica con documento rilasciato dall'Agenzia delle Entrate di Valdagno (VI) in data 16/11/1921 esito **positivo** (ALL. 4)

- E' presente un Contratto di Comodato gratuito d'uso registrato il 24/02/2014 alla serie 3 numero 332 con durata del Contratto indeterminata, stipulato tra i sigg.:

parte "Comodante"

- Sig.ra **Omissis**
- Sig. **Omissis**

parte "Comodatario"

- **Omissis**
- **Omissis**
-

7.4 Quantificazione del canone di locazione di mercato:

Considerato che l'immobile oggetto di perizia risulta essere occupato dai proprietari con famiglia e risulta essere presente un contratto in Comodato d'uso gratuito, non viene quantificato il canone di affitto.



8) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Per la Sig.ra **Omissis**

TRASCRIZIONI

- **verbale di pignoramento immobili**

TRASCRIZIONE CONTRO del 17/09/2021 - Registro Particolare 15220 Registro Generale 21473
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 2889 del
10/07/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in VALDAGNO (VI)

ISCRIZIONI

- **ipoteca volontaria**

ISCRIZIONE CONTRO del 25/02/2005 - Registro Particolare 1083 Registro Generale 4998
Pubblico ufficiale DI MARCO GIANFRANCO Repertorio 30928/6427 del 31/01/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in VALDAGNO (VI)

(Vedi All. 10)

Per il Sig. **Omissis**



TRASCRIZIONI

- **verbale di pignoramento immobili**

TRASCRIZIONE CONTRO del 17/09/2021 - Registro Particolare 15220 Registro Generale 21473
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 2889 del
10/07/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in VALDAGNO (VI)

ISCRIZIONI

- **ipoteca volontaria**

ISCRIZIONE CONTRO del 25/02/2005 - Registro Particolare 1083 Registro Generale 4998
Pubblico ufficiale DI MARCO GIANFRANCO Repertorio 30928/6427 del 31/01/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in VALDAGNO (VI)

(Vedi All. 10)

8.2 Verificare l'esistenza di regolamento condominiale:

Considerato che il bene oggetto di procedura è parte di un complesso immobiliare costituito in condominio, da informazioni ottenute si informa:

- che è stato nominato l'Amministratore Condominiale, *Geom. Omissis* con studio a **Omissis**;
- non risulta essere esistente un Regolamento condominiale;



8.3 Elenco degli oneri e vincoli che restano a carico dell'acquirente:

- eventuali domande giudiziarie e relative trascrizioni pregiudizievoli;
- manutenzioni ordinarie e straordinarie impianti ed immobile;
- manutenzioni ordinarie e straordinarie unità private;
- spese condominiali non versate (per pulizia scale, campanelli, portoncino, luce vano scale, altre spese, ecc.) dal 10/10/2021 alla data di acquisto, oltre all'importo già decurtato in perizia per le spese fine esercizio precedente sig. **Omissis** contabilità 2016-2017 €. 296,80, bilancio 11/10/2020-10/10/201 €. 341,01, spese straordinarie per Superecobonus 110% €. 368,35 per complessivi €. **1.006,16** (costo che viene decurtato dal prezzo a base d'asta);
- difformità catastali (vedere quesito 3, punto 3.8) con un costo stimato, considerato che non si è proceduto con la regolarizzazione in corso di procedura, di:
 - € **650,00** + cng ed iva (costo che viene decurtato dal prezzo a base d'asta);
 - difformità urbanistico edilizie (vedere quesito 6, punto 6.3) con un costo stimato, considerato che non si è proceduto con la regolarizzazione in corso di procedura, di:
 - € **3.500,00** + cng ed iva (costo che viene decurtato dal prezzo a base d'asta).

8.4 Elenco degli oneri e dei vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

- sulla base dell'elenco di cui al punto precedente iscrizioni ipotecarie, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

9) VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE

Il bene oggetto di procedura non ricade 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 costituito in condominio denominato "**Condominio TRENTO 103**"; lo stesso è amministrato dal *Geom Omissis* con studio a **Omissis**.

Le spese condominiali ordinarie (amministrazione, pulizia scale, segreteria, spese bancarie, imposte, elettricità, piccole manutenzioni ordinarie, ascensore ecc.) sono divise in base alle tabelle millesimali condominiali esistenti.



Appartamento sub. 30:

120,93 millesimi

Dalle informazioni ricevute dall'Amministratore Condominiale le spese di gestione sono riassumibili come segue:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione ordinaria riguardanti amministrazione, pulizia scale, segreteria, spese bancarie, imposte, elettricità, piccole manutenzioni ordinarie, ecc., in particolare definibili come **spese condominiali ordinarie, risulta essere pari a, circa, € 341.01 per l'anno 2021** (dal 11/10/2020 al 10/10/2021);
- dai conteggi forniti dall'Amm. Cond. nel Bilancio Preventivo all'anno 2021 risulta a carico della Amministrazione condominiale un insoluto totale da parte della proprietà di € **1.006,16** (€ 296,80 a saldo esercizio precedente Amministratore **Omissis**, € 341,01 quali spese Bilancio 11/10/2020-10/10/2021, € 368,35 quali spese straordinarie Superecobonus 110%) ma con costi già decurtati dal prezzo di vendita;
- alla data della presente perizia non risultano spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- alla data della presente perizia non risultano spese straordinarie in fase di delibera;
- con delibera del 09/09/2020 è stata valutata l'opportunità di aderire al SUPERECOBONUS 110%;
- non risultano noti procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

12) VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione:

per la definizione del valore di mercato dei beni pignorati è stato utilizzato il metodo (che rientra nelle stime pluriparametriche) del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach).

Ricordando che:

- il valore di mercato, secondo gli standard internazionali (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”;*

ed inoltre:

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

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 recenti compravendite e di cui è noto il prezzo;



- è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione;
- si fonda sull'assunto elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

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, (appartamento Foglio 2, Mapp. 3, sub. 30) 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.

Premesso che:

il termine "prezzo marginale" indica il "prezzo che varia al variare della caratteristica e si determina a secondo del caso proposto con una formula matematica appropriata";

il termine "superficie esterna lorda (SEL)" indica "l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,5 dal pavimento";

la "SEL"

comprende:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, o altro U.I., o parti comuni, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione (se esclusivo) verticale (scale, ascensori, etc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, etc.);
- i condotti verticali dell'aria o altro tipo;

non comprende:

- eventuali cabine, centrali termiche, sale impianti interne o contigue all'edificio;
- le rampe di accesso esterne non coperte;
- balconi, terrazze e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica;

il termine "rapporto mercantile" indica "il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale";

con il termine "segmento di mercato" viene definita, a seguito di una attenta analisi economica-estimativa, una puntuale elementare parte dell'intero mercato immobiliare non ulteriormente scindibile;

il "segmento di mercato" in termini concreti viene definito sulla base dei seguenti parametri:

- localizzazione (dov'è);

- tipo di contratto (compravendita, affitti, etc.);
- destinazione (residenziale, direzionale, artigianale, industriale, etc.);
- tipologia immobiliare (terreni o fabbricati, nuovo o usato);
- tipologia edilizia (edificio multipiano, etc.);
- dimensioni (piccole, medie, grandi);
- caratteri della domanda e dell'offerta (privati, intermediari, società);
- forma di mercato (concorrenza monopolistica o oligopolio, etc.);
- livello del prezzo (riferimento temporale);
- numero degli scambi (individua la fase ciclica del mercato);
- rapporti mercantili;

eseguite le opportune verifiche, fatte le opportune considerazioni e conteggi, il sottoscritto esperto ha:

- definito il "segmento di mercato" (Vedi All. 8 Punto 1);
 - definito, sia qualitativamente, sia quantitativamente le caratteristiche dei beni "Comparabili" (Vedi All. 8 Campione di dati Immobiliari);
 - indicati i rapporti mercantili (Vedi All. 8 Punto 1);
 - calcolato le superfici commerciali (utilizzando come metodologia di rilievo la SEL e i sopracitati rapporti mercantili, (Vedi All. 8 Punto 3) ;
 - sono stati definiti i "prezzi marginali" (Vedi All. 8 Punto 4);
- ottenendo come risultato finale (Vedi tabella riepilogativa, valutativa, (All. 8 Punti 5-6-7) utilizzando il metodo Market Comparison Approach (M.C.A.) e sulla base delle caratteristiche qualitative/quantitative estimabili, che il valore di mercato del bene pignorato, con una superficie commerciale di, circa, **mq. 160.12**, risulta essere di

**€ 103.487,73 (diconsi Euro centotremilaquattrocentoottantasette/73)
pari ad un valore unitario a mq di € 646,31 (di superficie commerciale).**

Il valore di cui sopra deve essere ridotto per un insoluto per il mancato pagamento di spese condominiali pari a € **1.006,16** (insoluto bilancio spese condominiali arretrate e spese preventive bilancio 2020/2021) ed € **4.150,00** + iva + cng (Sanatoria Urbanistica + aggiornamento catastale) per un totale di spese pari a € **5.156,16** + iva + cng (solo sanatoria e catasto).

Quindi, ricapitolando, considerando che:

- il valore di mercato dei beni pignorati secondo il metodo M.C.A. è pari ad € **103.487,73**;
- il valore di mercato stimato dei beni pignorati (metodo MCA, dedotti i costi di regolarizzazione) corrisponde a: € **103.487,73 - € 5.156,16 = € 98.331,57** + iva + (cng);

In considerazione:

- 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):

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

il sottoscritto esperto, così da rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché su valori catastali, assenza di garanzia per vizi occulti, altri oneri e pesi, le caratteristiche costruttive utilizzate, le finiture, ed eventuali difformità urbanistiche imprevedute o non rilevate, ecc. propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di considerare quanto sopra e definire il valore a base d'asta, la riduzione del **15 %** sul valore di mercato.

Quindi ricapitolando:

- che il valore di mercato stimato dei beni pignorati (metodo MCA dedotti i costi di regolarizzazione) meno i costi da sostenere è pari a € **98.331,57**+ iva + cng (solo sanatoria e catasto);
- la riduzione, proposta dal perito, del 15% che corrisponde ad € **98.331,57 x 0.15) = € 14.749,74**
- il **valore a base d'asta** dei beni pignorati corrisponde a:

$$€ 98.331,57 - € 14.749,74 = € 83.581,83$$

arrotondato per difetto ad € **83.600,00 (diconsi Euro ottantatremilaseicento/00).**



13) VALUTAZIONE DELLA QUOTA

il pignoramento considera, sul bene oggetto di procedura, la quota di proprietà di ½ per ciascun Esecutato come indicato nell'Atto di Compravendita Rep. 30927 e Racc. 6426 del 31/01/2005 del Notaio Gianfranco Di Marco Bassano del Grappa (VI).

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

Per gli Esecutati è stato richiesto, presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Valdagno (VI), l'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio. Con documento Prot. 0014295 del 15/04/2022 dal quale risulta (Vedi All. 5) il funzionario incaricato dichiara che è impossibile rilasciare l'estratto di matrimonio poiché non è stato trascritto presso i registri dello Stato Civile.

Vicenza, li 10/05/2022



IL CTU Esperto Estimatore Incaricato
(*Geometra Marzio Dal Toso*)

Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

33



ALLEGATI:

- 1 Atto notarile**
- 2 Visure storiche, Planimetrie catastali, Estratto Wegis, Mappe storiche**
- 3 Copia di documenti rilasciati dal comune**
- 4 Affitti e comodati: Richiesta e Risposta accesso agli atti Agenzia delle Entrate di Vicenza**
- 5 Documenti anagrafici**
- 6 Attestato di Prestazione Energetica (APE)**
- 7 Libretto impianto**
- 8 Tabelle comparabili**
- 9 Grafici Situazione reale/Progetto approvato/sovrapposizione**
- 10 Visure ipotecarie**
- 11 Documentazione condominiale, bilanci economici**

Vicenza, li 10/05/2022



IL CTU Esperto Estimatore Incaricato
(*Geometra Marzio Dal Toso*)

Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

