



TRIBUNALE di VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
Esecuzione immobiliare R.G. n. 565/2021

Giudice: **Dott. Sonia Pantano**

Creditore procedente: **BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE S.P.A. –
SÜEDTIROLER VOLKSBANK AKTIENGESELLSCHAFT**

Debitori: *****

Custode: **IVG di VICENZA**

Data conferimento incarico: **19/01/2022**

Data giuramento: **24/01/2022**

Data udienza: **13/09/2022**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Ai sensi dell'art. 173 bis disp. Att. c.p.c. e s.m.i.

Gli immobili pignorati per la piena proprietà risultano essere un'abitazione sviluppata su quattro piani fuori terra con attigua autorimessa al piano terra.

Il tutto sito in Contrà Bonati n. 9 del Comune di Lusiana Conco (Vicenza).



Esperto Stimatore:

Falulera geom. Giampietro

iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al n. 1502

iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Vicenza al n. 466

con studio in Cornedo Vicentino (VI), Via Monte Pasubio n.52

telefono e fax 0445 407932

e-mail: falulera@studio3tecniciassociati.it

PEC: giampietro.falulera@geopec.it

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es. imm. n. 565/2021 R.G., Giudice dott. Sonia Pantano promossa da:

**BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE S.P.A. –
SÜEDTIROLER VOLKSBANK AKTIENGESELLSCHAFT**
contro

Diritto (cfr pag. 3): Proprietà per la quota di 1/1.

Bene (cfr pag. 4): Abitazione sviluppata su quattro piani fuori terra con attigua autorimessa al piano terra.

Ubicazione (cfr pag. 4): Comune di Conco, Contrà Bonati n. 9

Stato (cfr pag. 11): Normale

Dati catastali attuali (cfr pag. 11): Comune di Conco - Catasto dei fabbricati

- F.g. 14 m.n. 1456, sub. 1 – A/3 – cl. 3 – 5 vani – Rendita € 216,91;

- F.g. 14 m.n. 1456, sub. 2 – C/6 – cl. 1 – 13 m² – Rendita € 12,09.

Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag. 13): Nessuna differenza riscontrata

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 15): Ci sono difformità urbanistiche

Valore di stima (cfr pag. 23): € 107.356,95

Valore a base d'asta (cfr pag. 23): € 86.200,00

Valore mutuo (cfr pag. 18): Concessione a garanzia di un mutuo per un importo di € 68.792,20 e totale di € 90.000,00

Vendibilità (cfr pag. 23): Limitata

Pubblicità: Siti internet specializzati, quotidiani d'informazione locale di maggiore diffusione, forme di pubblicità commerciale

Occupazione (cfr pag. 17): L'immobile risulta occupato dall'esecutato.

Titolo di occupazione (cfr pag. 17): Proprietà

Oneri (cfr pag. 18): No

APE (All. 2): Classe energetica **G** – 199,54 kWh/m² anno

Problemi: No

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

- Giuramento telematico inerente il conferimento dell'incarico
- Studio documenti di causa scaricati da PCT
- Sopralluogo presso il bene oggetto di esecuzione, eseguito rilievo fotografico e rilievo planimetrico
- Acquisizione documenti per verifiche preliminari
- Redazione della Checklist
- Acquisizione e verifica documenti per successiva redazione delle Perizie di Stima
- Ricerca immobili comparabili per la redazione della perizia con metodo MCA
- Deposito della Checklist tramite PCT
- Ultimazione Relazione di Stima, invio della stessa alle parti
- Deposito della Relazione tramite PCT

1) IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Diritto reale pignorato:

Quota dell'intero di un'abitazione sviluppata su quattro piani fuori terra con attigua autorimessa al piano terra sita in Contrà Bonati n. 9 del Comune di Lusiana Conco (Vicenza).

Le unità immobiliari risultano così identificate presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio di Vicenza - Comune di Lusiana Conco – Catasto dei Fabbricati:

- F.g. 14 m.n. 1456, sub. 1 – A/3 – cl. 3 – 5 vani – Rendita € 216,91;
- F.g. 14 m.n. 1456, sub. 2 – C/6 – cl. 1 – 13 m² – Rendita € 12,09.

Intestate al Sig. ***** nato a ***** il ***** , cf:
***** – per la quota di 1/1.

Beni pignorati:

Comune di Lusiana Conco, Contrà Bonati n. 9 - Catasto dei fabbricati:

- F.g. 14 m.n. 1456, sub. 1 – A/3 – cl. 3 – 5 vani – Rendita € 216,91;
- F.g. 14 m.n. 1456, sub. 2 – C/6 – cl. 1 – 13 m² – Rendita € 12,09.

Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale (vedi all. 1):



Il mappale 1456 sul quale insiste il fabbricato, dove risultano ubicate le unità immobiliari oggetto della presente stima, confina in senso orario con i mm.nn. 232, 1457, 1437 e con la strada pubblica.

2) INDIVIDUAZIONE DEI BENI E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE

Tipologia e Ubicazione:

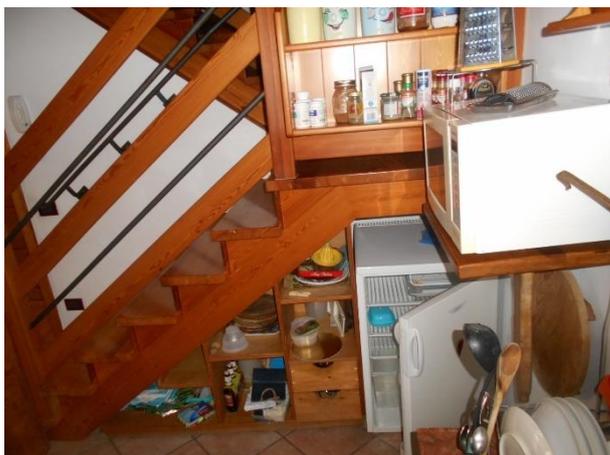
Gli immobili pignorati risultano essere un'abitazione sviluppata su tre piani fuori terra con attigua autorimessa al piano terra sita in Contrà Bonati n. 9 del Comune di Lusiana Conco (Vicenza).

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA RELATIVA ALL'ESTERNO DEL FABBRICATO (vedi all. 3):



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA RELATIVA ALL'ABITAZIONE:









DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA RELATIVA ALL'AUTORIMESSA E DELLA TETTOIA ESTERNA:





Descrizione del bene:

Trattasi di un'abitazione a schiera sviluppata su quattro piani fuori terra con attigua autorimessa sita in Contrà Bonati n. 9 del Comune di Lusiana Conco, zona semicentrale del Comune stesso. L'abitazione è composta da ingresso, cucina/soggiorno ed un bagno al piano terra. Disimpiego, una camera ed un bagno al piano primo. Disimpiego, una camera ed un ripostiglio al piano secondo. Locale soffitta al piano terzo. L'abitazione gode di un'autorimessa e di un giardino in proprietà esclusiva. Per quanto riguarda le finiture dell'abitazione si evidenziano: pavimentazione in piastrelle di ceramica nella zona giorno e nei vani adibiti a bagni mentre risulta essere in legno nella zona notte e nel locale adibito a soffitta. Le pareti risultano essere intonacate in tutti i vani ad eccezione delle pareti del bagno le quali risultano essere rivestite da piastrelle di ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato. I serramenti risultano essere in legno con vetrocamera e balconi anch'essi in legno. Sono presenti i seguenti impianti: riscaldamento, con caldaia a parete e trasmissione del calore a mezzo di radiatori lamellari in ferro, elettrico, citofono, idrico sanitario autonomo e fognario. Per quanto riguarda invece l'autorimessa si evidenziano: pavimentazione in piastrelle di ceramica, pareti intonacate e portone in legno metallo. Si evidenzia che sulla porzione di terreno antistante il fabbricato insiste una stradina privata utilizzata di fatto dai proprietari dei fabbricati confinanti quale unico accesso per accedere (e recedere) alla pubblica via.

3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

Identificazione catastale:

Le unità immobiliari oggetto della presente procedura risultano censite presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio di Vicenza - Comune di Lusiana Conco – Catasto dei Fabbricati

- F.g. 14 m.n. 1456, sub. 1 – A/3 – cl. 3 – 5 vani – Rendita € 216,91;
- F.g. 14 m.n. 1456, sub. 2 – C/6 – cl. 1 – 13 m² – Rendita € 12,09.

Intestati al Sig. ***** nato a ***** il *****, cf: ***** – per la quota di 1/1.

Estratto catastale storico:

Sono stati acquisiti gli atti in questione (vedi All. 5)

Storia catastale del bene:

Relativamente alle unità immobiliari identificate catastalmente al Comune di Lusiana Conco - Catasto fabbricati - Foglio 14 **m.n. 1456 Subb. 1 e 2**

Dal 30/12/1995

***** nato a ***** il *****, cf: *****, per la quota di 1/1 in forza di atto di compravendita del 30/12/1995 Rep. n. 2092 del Notaio Stefani Massimo di Bassano del Grappa, trascritto il 23/01/1996 nn. 638/538

Catasto Terreni:

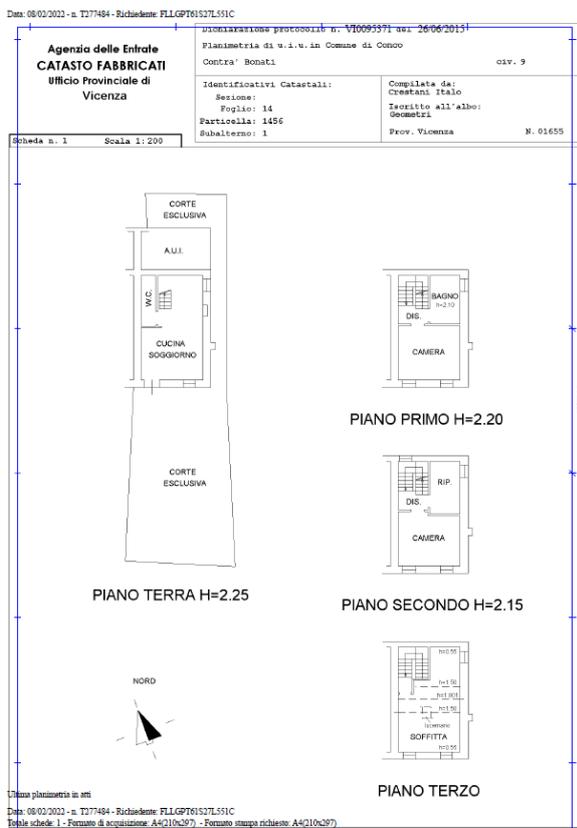
La particella 1456 sulla quale risultano edificate le unità immobiliari oggetto di stima, alla data del meccanografico 30/09/1974 era catastalmente censita al Foglio 14 m.n. 791 – ENTE URBANO di mq. 55.

Con tipo mappale del 16/06/2015 n. 87999.1/2015 diventò un ENTE RBANO catastalmente censito al Foglio 3 mappale n. 1456 con una superficie di mq. 55.

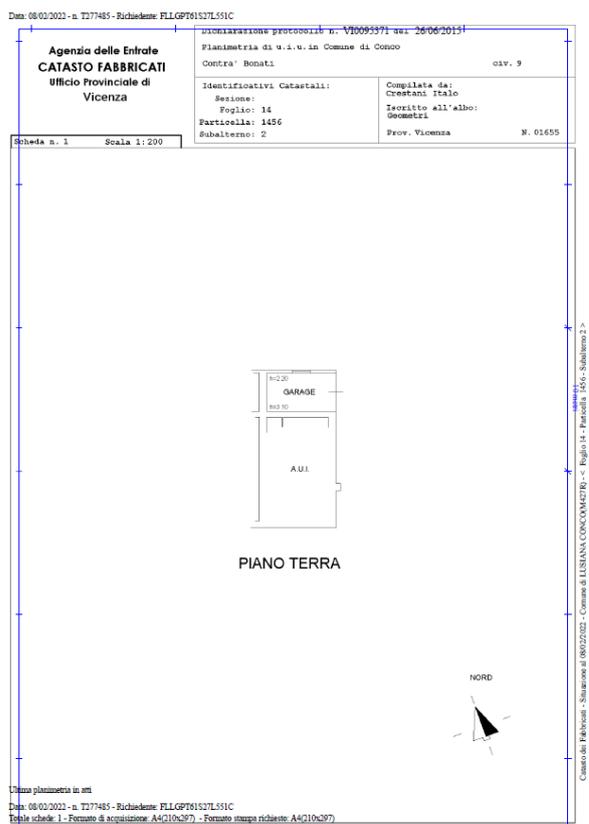
Con tipo mappale del 16/06/2015 n. 87999.2/2015 rimase un ENTE RBANO sempre catastalmente censito al Foglio 3 mappale n. 1456 ma con una superficie di mq. 165.

Con variazione territoriale del 20/02/2019 in atti dal 17/06/2021 con legge regionale del 18/02/2019 n. 11 la particella in oggetto, proveniente dal comune di Conco C949 viene trasferita al comune di Lusiana Conco sezione Conco M427B (n. 28/2021).

Planimetrie catastali (vedi All. 6):



F.g. 14 m.n. 1456 Sub. 1



F.g. 14 m.n. 1456 Sub. 2

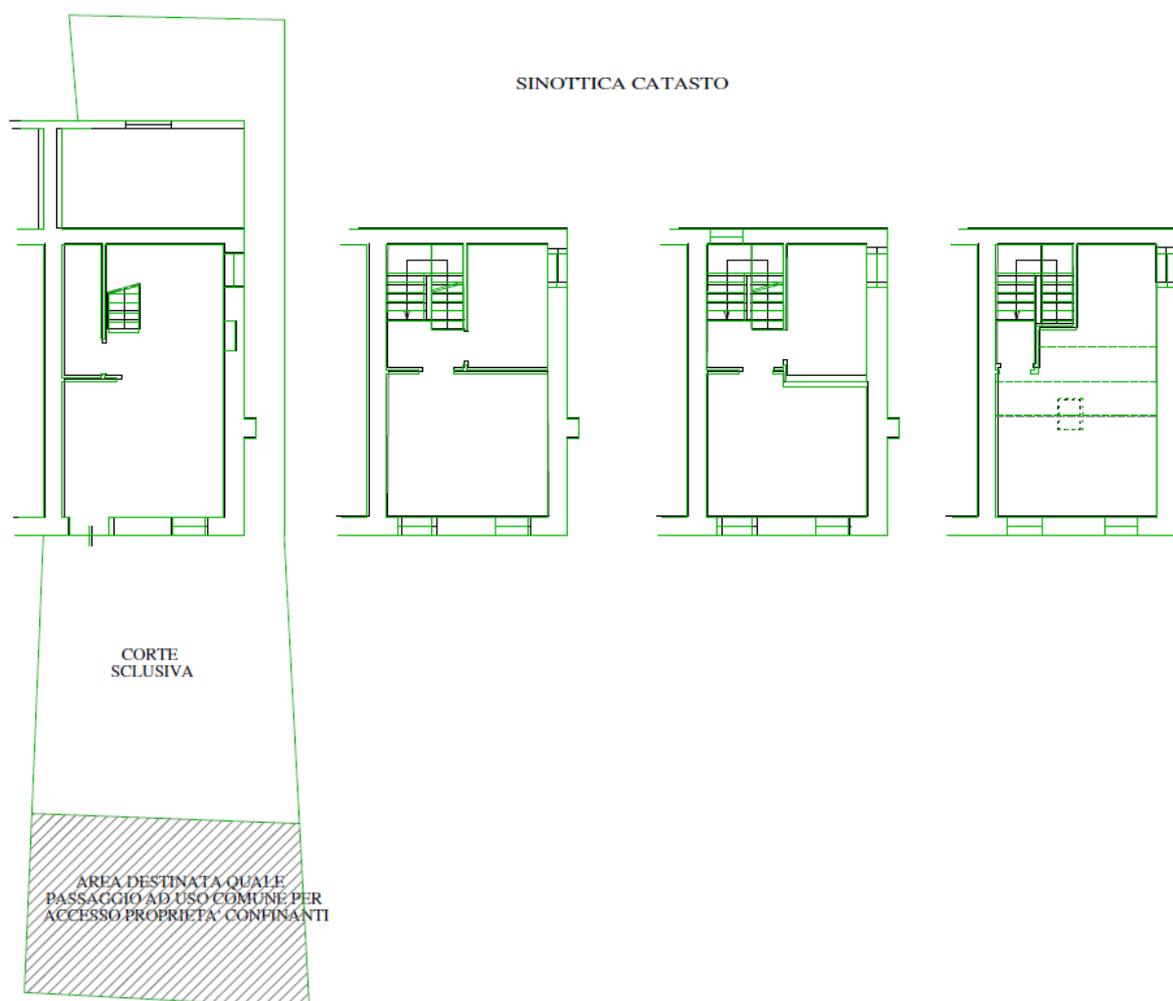
Rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto:

I dati così indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione di acquisto risultano avere rispondenza formale.

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.

Difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale (Vedi All. 14):



Difformità riscontrate:

Si ritiene necessario aggiornare la planimetria catastale con riduzione della corte esclusiva ed indicazione della porzione che invece è destinata a strada privata di accesso alle proprietà confinanti.

Costi per regolarizzazione difformità riscontrate:

Il costo per la regolarizzazione delle difformità riscontrate si quantifica attualmente in c.ca € 750,00 da detrarre al più probabile valore di mercato.

4) PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA

Vedasi pagina 2 del presente Rapporto di Valutazione.

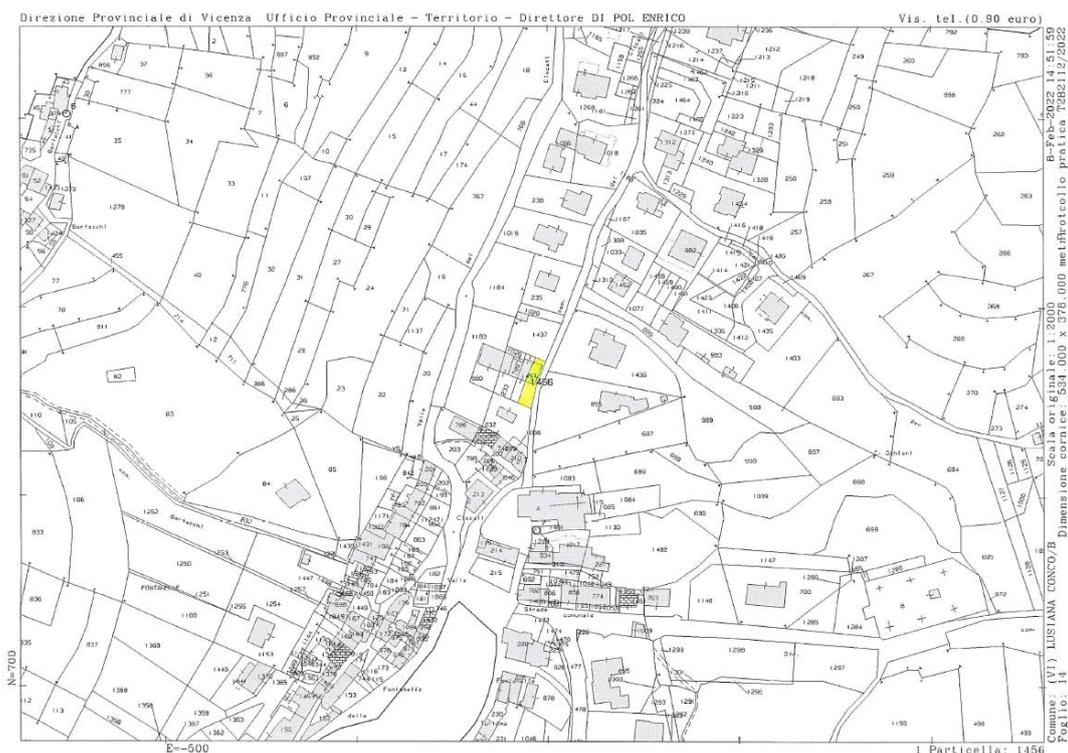
5) RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Titolo di acquisto dei beni in capo all'Esecutato (Vedi All. 7):

Relativamente alle unità immobiliari identificate catastalmente al Comune di Lusiana Conco - Catasto fabbricati - Foglio 14 m.n. 1456 Subb. 1 e 2

Con atto di compravendita del 30/12/1995 Rep. n. 2092 del Notaio Stefani Massimo di Bassano del Grappa, trascritto il 23/01/1996 nn. 638/538 il Sig. ***** nato a ***** il ***** , cf: ***** , acquista per la piena proprietà, le unità immobiliari oggetto della presente perizia.

Estratto di mappa (vedi All. 8):



6) REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA (Vedi all. 12)

Titoli autorizzativi (Vedi All. 12):

Il complesso immobiliare è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967, successivamente è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Lusiana Conco:

- C.E. N. 111-C-96 del 10-12-1996
- C.E. N. 111-C-26 – VAR. 1 del 24/12/1997
- C.E. N. 19-C-97 del 24/03/1997

Rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo:

Risultano presenti delle difformità riferite ad un diverso posizionamento dei tramezzi divisorii interni nonché delle difformità riferite alla forometria dei prospetti.

Si fa inoltre presente che è necessaria la presentazione della pratica per il rilascio del certificato di agibilità con la dichiarazione di idoneità statica e/o collaudo e relative dichiarazioni degli impianti.

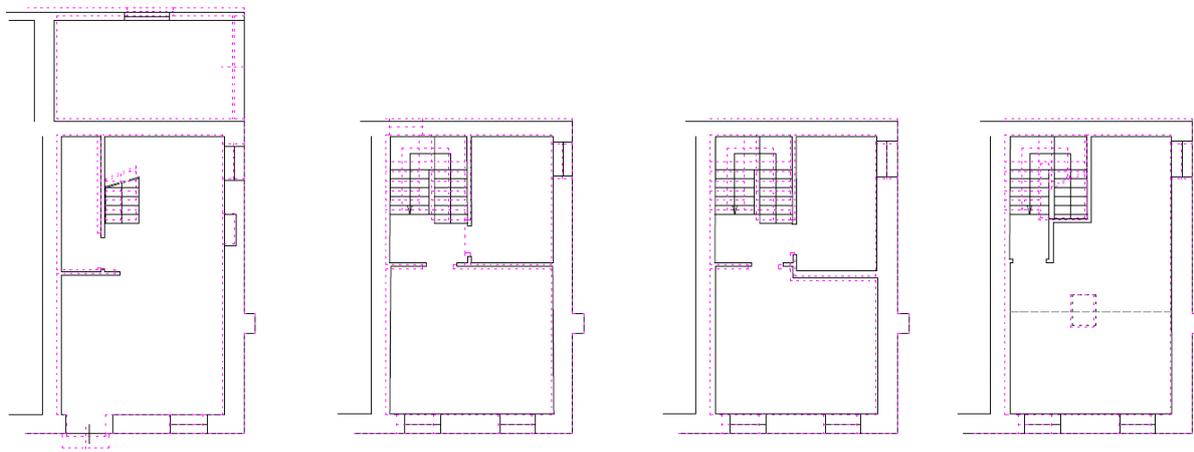
Sanabilità delle difformità:

Dal confronto con l'Ufficio Tecnico Comunale, le difformità riscontrate possono essere sanate mediante la presentazione di pratica in sanatoria con pagamento, oltre ai diritti, della sanzione attualmente quantificabile nella misura minima, nonché la presentazione della pratica per il rilascio del certificato di agibilità con la dichiarazione di idoneità statica e/o collaudo e relative dichiarazioni degli impianti.

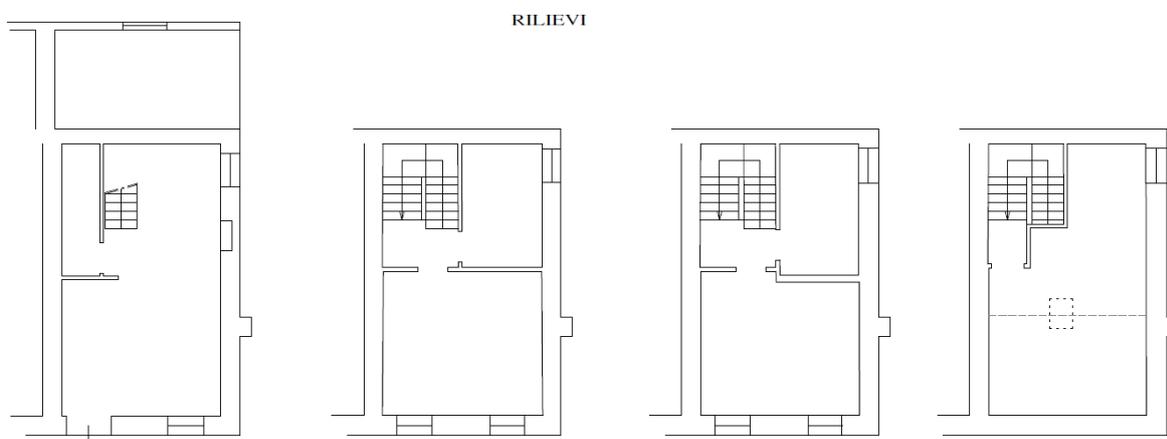
Costi per regolarizzazione difformità riscontrate:

Il costo per la regolarizzazione delle difformità riscontrate, comprensivo della redazione delle pratiche, invio delle stesse agli Enti preposti per il rilascio dell'autorizzazione, sanzione e diritti ammonta a € 5.100,00 (cinquemilacenti/00) da detrarre dal più probabile valore di mercato.

Sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria di progetto
(Vedi All. 13):



Stato reale dei luoghi (vedi All. 4):
(rilievo indicativo e non esaustivo)



Certificato di destinazione urbanistica (Vedi All. 11):

E' stato acquisito, presso il Comune di Lusiana Conco, l'allegato certificato di destinazione urbanistica datato 09/03/2022 il quale certifica che il mappale 1456 risulta così classificato dal P.A.T. approvato di (Conco):

- ELABORATO 1 – CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE: rientra nell'area soggetta a vincolo sismico OPCM 3274/2003 e vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 - corsi d'acqua;
- ELABORATO 2 – CARTA DELLE INVARIANTI rientra nell'area classificata in centro storico;
- ELABORATO 3 – CARTA DELLE FRAGILITA' è classificato come area idonea a condizione;
- ELABORATO 4 – CARTA DELLA TRASFORMABILITA' rientra nell'ATO 2 - sistema di contrade ed è classificato in centro storico e area di urbanizzazione consolidata;

I vincoli e le prescrizioni relative alle zonizzazioni citate sono riportate negli artt. 8-11-14-16-25-25-32 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.T. di Conco.

Il mappale è classificato dal P.I. vigente (di Conco) in ELABORATO 1 sud – ZONIZZAZIONE E VINCOLI, rientra nell'ATO 2 - sistema di contrade ed è classificato in centro storico (ZTO A2); rientra nell'area soggetta a: vincolo sismico OPCM 3274/2003 e vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 - corsi d'acqua;

Le prescrizioni relative alle zonizzazioni e vincoli citate sono riportate negli artt. 11-12-17 delle Norme Tecniche.

7) STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

Possesso:

Il proprietario delle U.I. oggetto della presente è il Sig. ***** nato a ***** il ***** , cf: ***** , per la quota di 1/1.

Occupazione:

Le unità immobiliari risultano occupate dall'esecutato Sig. *****.

Titolo di occupazione:

Proprietà.

8) VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

- 1) **Domande giudiziali:** No
- 2) **Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:** No
- 3) **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale al coniuge:**
No
- 4) **Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale:** No
- 5) **Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo:** No
- 6) **Esistenza di regolamento condominiale:** No **Trascritto:** No
- 7) **Sequestri penali:** No

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

1) Iscrizioni ipotecarie ed altre trascrizioni pregiudizievoli

Ipoteca giudiziale in ata 30/03/2015 R.G. 4270 R.P. 522 a favore di BANCA POPOLARE DI MAROSTICA SCPARL con sede in Marostica (VI), cf: 00145380242 contro ***** nato a ***** il *****, cf: *****, per la quota di 1/1, che grava sulle unità immobiliari identificate al Comune di Luisiana Conco – Sezione Conco - Foglio 14 m.n. 1456 subb. 1 e 2.

Ipoteca sorta in forza di decreto ingiuntivo per un importo capitale di € 68792,20 e totale di € 90.000,00.

2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 02/12/2021 R.G. 13720 R.P. 10225 a favore di BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE S.P.A. – SUEDTIROLER VOLKSBANK AKTIENGESELLSCHAFT con sede in Bolzano (BZ), cf: 00129730214, contro ***** nato a ***** il *****, cf: *****, per la quota di 1/1, che grava sulle unità immobiliari identificate al Comune di Luisiana Conco – Sezione Conco - Foglio 14 m.n. 1456 subb. 1 e 2.

9) VERIFICARE SE I BENI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

I beni in oggetto 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

- 1) **Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, definibili come spese condominiali ordinarie risulta essere pari a c.ca:** nessuna
- 2) **Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute:** nessuna
- 3) **Spese condominiale scadute non pagate nell'ultimo anno anteriore alla data della perizia:** nessuna
- 4) **Procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato:** Nessuno

12) VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

Metodo di valutazione:

Il valore di mercato dell'immobile verrà determinato basandosi su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possano condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo IVS (International Valuation Standard) ed EVS (European Valuation Standard). Si potranno utilizzare, in base alle condizioni di mercato ed alla tipologia di bene da stimare, il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), il metodo del costo (CA Cost Approach) ed il metodo di capitalizzazione dei redditi (IA Income Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati. Nel seguente caso si procederà con il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), che consiste nella comparazione del bene oggetto di stima (subject) con altri immobili (comparabili) dalle caratteristiche simili, riconducibili nello stesso segmento di mercato del subject. Il valore di stima deriva dal prezzo degli immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo dell'immobile e confronto con la documentazione catastale. Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio SEL (superficie esterna lorda), il quale include: lo spessore dei muri perimetrali, un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, i muri interni, i tramezzi, le colonne, i pilastri, i vani scala e gli ascensori, mentre esclude: i balconi esterni con lati aperti, le rampe di accesso esterne non coperte, passaggi coperti, sporgenze ornamentali, intercapedini.

Comparabile A (vedi All. 9)

Comune di Luisiana Conco, immobile ubicato in Via Mazzette, sviluppato su 3 piani fuori terra, superficie commerciale di mq. 85 – 1 bagno, stato di manutenzione buono. Atto di compravendita stipulato in data 19/01/2022, Rep. n. 21447, Racc. n. 14949, del Notaio Rossi Elisabetta di Bassano del Grappa. Prezzo di vendita € 78.000,00.

Comparabile B (vedi All. 9)

Comune di Luisiana Conco, immobile ubicato in Via Santa Caterina, immobile sviluppato su due piani fuori terra, superficie commerciale di mq. 160 – 3 bagni, stato di manutenzione trascurato. Offerta acquisita dal sito "immobiliare.it" a causa della mancanza di immobili comparabili. Il prezzo della seguente offerta in oggetto di stima è stato ribassato del 15% rispetto all'offerta pubblicata online.

Comparabile C (vedi All. 9)

Comune di Luisiana Conco, immobile ubicato in Via Mazzette, sviluppato al piano primo, superficie commerciale di mq. 98 – 2 bagni, stato di manutenzione normale. Atto di compravendita stipulato in data 31/03/2021, Rep. n. 53935, Racc. n. 14254, del Notaio Ronca Maria Gabriella di Padova. Prezzo di vendita € 70.000,00.

Tabelle esplicative della Valutazione con Metodo MCA:

Tabella dei dati				
	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	SUBJECT
Ubicazione	Via Mazzette	Via S. Caterina	Via Mazzette	Contrà Bonati n. 9
Sup. Principale/ragguagliata(*)	70,00	160,00	64,00	120,00
Sup. poggiolo	23,00		3,00	
Sup. cantina				
Sup. garage	17,00			18,00
Sup. soffitta			29,00	36,00
Sup. posto auto				
Sup. giardino			8,00	110,00
Sup. area esterna				
Manutenzione	4	2	3	3
Piano (**)	0	0	0	0
Ascensore	-1	-1	-1	-1
Bagni	1	3	2	2
Zona	-1	0	-1	0
Qualità immobile	0	0	0	0
Tipologia rilevamento	Atto Notarile	Atto Notarile	Atto Notarile	
Prezzo rilevato	€ 78.000,00	€ 93.500,00	€ 70.000,00	
Data	19/01/22	18/07/22	31/03/21	22/07/22
Differenza mesi	6	0	15	

Per quanto riguarda il Subject, il calcolo della superficie reale è stato fatto sulle planimetrie catastali con verifica sul posto di alcune misure a campione.

Gradi di manutenzione: 1=scadente; 2=trascurato; 3=normale; 4= buono; 5= ottimo

(*) indicare solo la superficie ragguagliata, secondo i coefficienti sotto indicati, oppure la superficie principale e tutte le altre superfici che ricorrono.

(**) Per il piano terra va indicato 0

Tabella dei saggi e dei rapporti

Andamento annuo prezzi	-7,20%		rapporto mercantile	sup. principale/ragg.ta	1,00
Rapporto mercantile zona	2,00%		rapporto mercantile	poggiolo	0,30
Rapporto mercantile qualità	2,00%		rapporto mercantile	cantina	0,50
Rapporto mercantile del livello di piano	2,00%		rapporto mercantile	garage	0,50
Se con ascensore: 1, se senza ascensore -1:	1		rapporto mercantile	soffitta	0,50
Costo marginale manutenzione	€ 20.600,00		rapporto mercantile	posto auto	0,30
Costo realizzazione di un bagno	€ 7.500,00		rapporto mercantile	giardino	0,10
			rapporto mercantile	area esterna	0,05
Comparabile "A"	Sup. commerciale: 85,40	Prezzo marginale: € 913,35			
Comparabile "B"	Sup. commerciale: 160,00	Prezzo marginale: € 584,38			
Comparabile "C"	Sup. commerciale: 81,80	Prezzo marginale: € 872,82			
Soggetto di stima	Sup. commerciale: 158,00				
	Prezzo marginale assunto:	€ 584,38			

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo data A	-€ 468,12	€/mese	
Prezzo data B	-€ 561,15	€/mese	
Prezzo data C	-€ 420,11	€/mese	
Prezzo superficie principale A	€ 913,35	€/mq.	
Prezzo superficie principale B	€ 584,38	€/mq.	PREZZO MARGINALE
Prezzo superficie principale C	€ 855,75	€/mq.	€ 584,38
Prezzo livello di piano A	€ 1.560,00	€/mq.	
Prezzo livello di piano B	€ 1.870,00	€/mq.	
Prezzo livello di piano C	€ 1.400,00	€/mq.	
Prezzo balconi	€ 175,31	€/mq.	
Prezzo cantina	€ 292,19	€/mq.	
Prezzo soffitta	€ 292,19	€/mq.	
Prezzo garage	€ 292,19	€/mq.	
Locali comuni	€ 175,31	€/mq.	
Prezzo giardino 10%	€ 58,44	€/mq.	
Prezzo giardino 2%	€ 29,22	€/mq.	
Stato di manutenzione	€ 20.600,00		
Bagno	€ 7.500,00		

TABELLA DI VALUTAZIONE

Elemento di confronto	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
PREZZO	€ 78.000,00	€ 93.500,00	€ 70.000,00
ZONA	€ 1.560,00	€ 0,00	€ 1.400,00
QUALITA'	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
DATA	-€ 2.808,74	€ 0,00	-€ 6.301,65
PREZZO PIANO	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
SUP. principale/ragguagliata	€ 29.218,75	-€ 23.375,00	€ 32.725,00
SUP. poggiolo	-€ 4.032,19	€ 0,00	-€ 525,94
SUP. cantina	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
SUP. garage	€ 292,19	€ 5.259,38	€ 5.259,38
SUP. soffitta	€ 10.518,75	€ 10.518,75	€ 2.045,31
SUP. posto auto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
SUP. giardino	€ 6.428,13	€ 6.428,13	€ 5.960,63
SUP. area esterna	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
BAGNO	€ 7.500,00	-€ 7.500,00	€ 0,00
MANUTENZIONE	-€ 20.600,00	€ 20.600,00	€ 0,00
PREZZO CORRETTO	€ 106.076,89	€ 105.431,25	€ 110.562,72
PREZZO CORRETTO UNITARIO	€ 1.242,12	€ 658,95	€ 1.351,62
PREZZO CORRETTO MEDIO UNITARIO	€ 679,47 /mq		
PREZZO CORRETTO MEDIO	€ 107.356,95		DIVERGENZA: 4,87%
			VERO <5%
VALORE STIMATO	€ 107.356,95		

Valore di mercato attribuito:

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

Detto ciò, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, il più probabile valore di mercato alla data del 04/08/2022 sia di € 107.356,95 pari a 679,47 €/mq.

Considerato poi che:

- il più probabile valore di mercato risulta essere pari ad € 107.356,95;
- che il costo da sostenere per la regolarizzazione catastale è pari ad € 750,00;
- che il costo da sostenere per la regolarizzazione urbanistica è pari ad € 5.100,00;

eseguite le opportune detrazioni, il **più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare è pari ad € 101.506,95** (€ 107.356,95 - € 750,00 - € 5.100,00)

Prezzo base d'asta

Considerato che:

- il più probabile valore di mercato del bene pignorato, determinato con il metodo MCA, detratti i costi per la regolarizzazione della U.I. oggetto della presente sia dal punto di vista urbanistico che catastale risulta essere pari ad **€ 101.506,95**;
- la riduzione proposta per le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata è pari al 15%, corrispondente ad **€ 15.226,04** (€ 101.506,95 x 0,15)

ciò considerato

il **valore base d'asta dei beni pignorati è pari ad € 101.506,95 - € 15.226,04 = € 86.280,91 arrotondato ad € 86.200,00 (euro ottantaseimiladuecento/00).**

Giudizio di vendibilità

L'immobile ha una discreta possibilità di vendita.

13) VALUTAZIONE DELLA QUOTA

Le unità immobiliari oggetto della presente esecuzione sono intestate, per la quota di 1/1, al Sig. ***** nato a ***** il *****, cf: *****.

14) ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO (vedi all. 10)

In base alle risultanze dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Lusiana Conco risulta che:

***** nato a ***** il *****, cf: ***** sia alla data del pignoramento, che alla data attuale, risulta risiedere in *****.

Il signor ***** nato a ***** il ***** risulta aver contratto matrimonio con la signora ***** nata il *****, il giorno ***** nel Comune di ***** (**).

Con atto in data 09/01/2002 N. 3043/769 del Notaio Favarato Anna di Treviso gli sposi hanno stipulato una convezione matrimoniale di SEPARAZIONE DEI BENI.

VALORI MEDI AGGIUDICAZIONI PRECEDENTI

Sono stati confrontati i valori di due immobili aggiudicati negli ultimi due anni con le relative superfici commerciali, da tale confronto è emerso che gli immobili residenziali nella zona sono stati aggiudicati senza particolari difficoltà e mediamente a circa 361,37 €/mq, come di seguito riportato.

Tipo procedura	Esecuzione	Superficie (mq)	Valore perizia	Data aggiudicazione	Prezzo aggiudicazione	Numero Esperimento
R.G.E.	172/2016	300	212.000	21/01/2021	130.050	1
R.G.E.	544/2018	100	33.293	16/07/2021	14.500	3

Calcolo del prezzo medio di aggiudicazione determinato dividendo la somma dei prezzi di aggiudicazione per la somma delle superfici commerciali:

$$(130.050 + 14.500) / (300 + 100) = 144.550,00 / 400,00 = \mathbf{361,37 \text{ €/mq}}$$

ALLEGATI:

1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale
2. Attestato di prestazione energetica
3. Fotografie
4. Planimetria dello stato reale dei luoghi
5. Visure storiche
6. Planimetrie catastali
7. Atto di acquisto in favore dell'esecutato
8. Estratto di mappa con particella evidenziata
9. Comparabili
10. Certificati anagrafe dell'esecutato
11. Certificato di Destinazione Urbanistica
12. Titoli autorizzativi
13. Sovrapposizione pln stato reale dei luoghi con progetto Comune
14. Sovrapposizione pln stato reale dei luoghi con planimetrie catastali

Cornedo Vicentino, lì 04/08/2022

L'Esperto incaricato dal G.E.

geom. Giampietro Falulera

Documento sottoscritto in forma digitale ai sensi
e per gli effetti del D.Lgs 82/2005 e ss. mm. ed ii.