

TRIBUNALE di VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare R.G. n. 320/2021

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Marialuisa Nitti

Creditore procedente: BERICA ABS 4 S.R.L.

Debitori: ******* *******

Custode: IVG Vicenza

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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



LOTTO 1 di 1

Trattasi di unità immobiliare bicamera al piano primo con autorimessa e posto auto al piano terra,

situato in Via Arrigo Pedrollo, 5 nel Comune di Montebello Vicentino

Esperto incaricato: Ing. Pietro Paolo Lucente

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Vicenza al n. 1516 Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Vicenza al nº 851 Con studio in Caldogno (VI) Piazzetta della Peschiera, 2 - 36030 Tel/fax: 0444/905877 Email: studiolucente@gmail.com - PEC: pietropaolo.lucente@ingpec.eu

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura esecuzione immobiliare n. 320/2021 R.G., promossa da: BERICA ABS 4 S.R.L. con sede in Milano, Via Alessandro Pestalozza 12/14 P.I. 09022740964 e per essa quale procuratrice INTESA SAN PAOLO S.P.A. con sede in Torino Piazza San Carlo, 156 P.I. 00799960158.

contro

Diritto (cfr pag. 4): ******** ********* quota 100%.

Bene (cfr pag. 5): trattasi di unità immobiliare bicamera al piano primo di un condominio di quattro livelli fuori terra con autorimesse al piano terra. L'accesso all'unità immobiliare avviene dal vano scala condominiale ed è composto da ingresso, soggiorno-pranzo, cucina parzialmente separata, bagno, con terrazze a Nord-Est ed a Nord-Ovest; al piano terra posto auto coperto antistante alla cantina trasformata in garage nell'autorimessa condominiale.

Ubicazione (cfr pag. 5): Comune di **Montebello Vicentino**, Via Arrigo Pedrollo, 5.

Stato (cfr pag. 7): sufficiente

Lotti (cfr pag. 27): no

Dati Catastali attuali (cfr pag.12): Comune di Montebello Vicentino, Catasto dei Fabbricati:

Appartamento Fg. 5 mapp. 593 sub. 3 cat - A/2, cl. 1, vani 5,5, sup. 120 mq rendita 426,08 €

Autorimessa Fg. 5 mapp. 593 sub. 12 cat - C/6, cl. 2, 17 mq, sup. 17 mq rendita 27,22 €

Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag. 13): no

Irregolarità/abusi (cfr pag.20): si

Valore di mercato più probabile (cfr pag. 25): € 92.071,98

Valore di mercato più probabile in condizioni di vendita forzata (cfr pag. 27): €. 74.600,00

Vendibilità (cfr pag. 27): sufficiente

Pubblicità (cfr pag. 27): siti internet specializzati, quotidiani d'informazione locali/nazionali, forme di pubblicità commerciale

Occupazione (cfr pag.15): occupato da LOCATARIO

Titolo di occupazione (cfr pag. 18): Contratto di locazione

Oneri (cfr pag. 25): € 3.616,00

APE (cfr pag.11): sì, classe energetica E

QUESITO

Il giorno 17 marzo 2022 il sottoscritto ing. Pietro Paolo Lucente ha prestato il giuramento in forma telematica ricevendo il seguente quesito:

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

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

In assolvimento all'incarico ricevuto, dopo aver effettuato la verifica della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., il giorno 30 marzo 2022, a seguito di comunicazione inoltrata alla esecutato e ai legali dal Custode Giudiziario, è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

Durante il sopralluogo sono stati effettuati i rilievi ed il controllo della conformità edilizia e catastale degli immobili. Nella circostanza sono stati effettuati i rilievi fotografici dell'interno dell'immobile.

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

CAPITOLO 1 - DESCRIZIONE IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

Diritto

Bene e ubicazione

Unità immobiliare al piano primo di un edificio condominiale con autorimessa al piano terra, sito in Comune di Montebello Vicentino in Via Arrigo Pedrollo 5.

Si riportano nel seguito alcune immagini da satellite (generale e particolare) della zona in esame con l'indicazione dei beni in esame (fonte www.google.it/maps/)

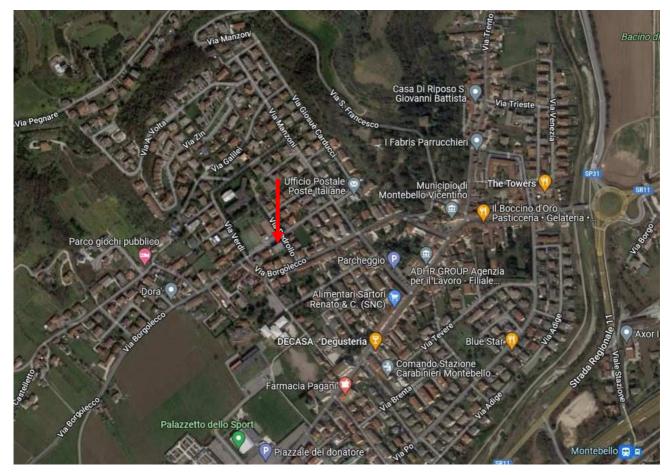


Figura 1. Foto aerea immobile.



Figura 2. Foto aerea immobile (ingrandimento).

Descrizione generale sintetica

Appartamento al piano primo con autorimessa e posto auto al piano terra all'interno di un complesso condominiale di quattro piani, con autorimessa collettiva al piano terreno; sito in Comune di Montebello Vicentino.

Il complesso immobiliare è situato in Via Arrigo Pedrollo 5, posizione centrale del Comune di Montebello Vicentino. La superficie lorda (SEL) complessiva dell'unità misura circa mq. 112,00, la stessa si compone di ampio ingresso distributivo per la zona giorno con soggiorno-pranzo e cucina parzialmente separata, zona notte con due camere da letto, un bagno. delle due camere da letto, una ha dimensioni sufficienti ad ospitare un letto doppio (24,00 mq c.a.). In proprietà anche posto auto e autorimessa al piano terra.

Lo stato di manutenzione e conservazione è sufficiente.

Si allegano nel seguito alcune foto esterne dell'immobile





Figura 3. Foto esterne immobile.

L'unità oggetto di esecuzione è composta da due subalterni:

Appartamento Fg. 5 mapp. 593 sub. 3

Autorimessa Fg. . 5 mapp. 593 sub. 12

Descrizione generale Unità ad uso abitazione SUB. 3

L'unità oggetto della presente perizia è una unità immobiliare facente parte di un complesso condominiale realizzato agli inizi degli anni sessanta.

Da due cancelli pedonali posti su via Pedrollo, si accede allo scoperto di pertinenza condominiale allestito a prato con alberature a medio fusto; dal vialetto d'ingresso, pavimentato con lastre di porfido di taglio irregolare, si giunge al portoncino di accesso condominiale in metallo e vetro e da questi al vano scala a rampe parallele rivestite in marmo con parapetto e corrimano metallico a semplice; al pianerottolo del primo piano, tramite portoncino in legno, si accede alla zona ingresso che distribuisce alla sala soggiorno-pranzo ed alla cucina, con orientamento ad Nord-Est, la cucina si affaccia su terrazza condivisa con la camera singola. Proseguendo dalla zona ingresso si entra nell'ambito notte, costituito da un ampio disimpegno distributivo che funge anche da ripostiglio che collega tra loro due camere da letto, di cui una matrimoniale, un bagno ed un ripostiglio convertito a bagno. L'appartamento si sviluppa su un unico livello ed ha doppio affaccio a Nord-Est e Nord-Ovest con terrazze su ambo i fronti.

Il subject ha le seguenti le caratteristiche dimensionali:

- altezza media interna h 2,80 ml.
- superficie netta di calpestio 100,00 mq;

Si riporta di seguito lo schema planimetrico dell'appartamento.

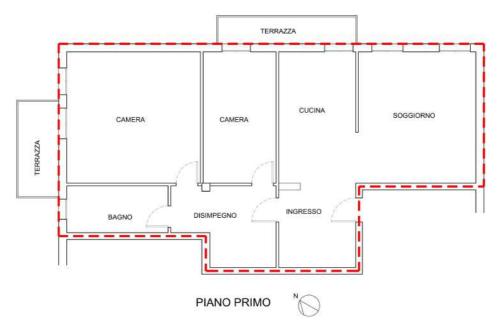


Figura 4. Schema planimetrico appartamento

Il portoncino di accesso ed il vano scala condominiale si trovano sul versante Sud-Est.

I serramenti esterni sono in legno tenero con vetro semplice con chiusure oscuranti tapparelle in plastica, le porte interne sono in legno tamburato.

La pavimentazione dell'unità immobiliare è di due tipologie, piastrelle in ceramica di tonalità chiara nei bagni ed in cucina e nelle zone di disimpegno, legno nelle camere e parzialmente nella zona soggiorno-pranzo, le terrazze sono pavimentate con piastrelle in ceramica a tinta scura. Lo stato di conservazione è sufficiente. Il bagno è dotato di tutti i sanitari, con vasca; rivestito sino ad un'altezza di 2,40 ml, in piastrelle di ceramica a tinta chiara.

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

Il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas metano pensile in cucina, con elementi scaldanti a radiatori posti sotto davanzale delle finestre. Il raffrescamento è autonomo con macchina esterna e split.

Tutti gli impianti (elettrico, acqua e gas) sono sottotraccia, non è quindi possibile definire il loro stato di manutenzione.

Si riportano nel seguito alcune foto interne dell'immobile.



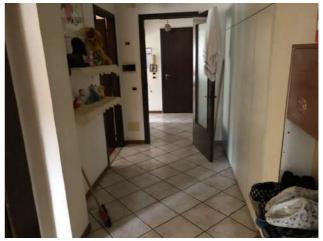










Figura 5. Foto interne appartamento. (vedasi in allegato relazione fotografica dettagliata)

Impianti

Impianto termico del tipo idronico con tubazioni sottotraccia, corpi scaldanti a radiatori in nicchia sotto finestra e caldaia, alimentata a gas metano. La conformità dell'impianto alla regola dell'arte non è accertabile, non essendo stata reperita in sede di sopralluogo la dichiarazione rilasciata dall'installatore.

Impianto di raffrescamento diretto con macchina a compressione di vapore esterna e diffusore ad aria nella zona giorno.

L'impianto elettrico sottotraccia alimentato a 220 volt con dotazione normale per le unità residenziali. La conformità dell'impianto alla regola dell'arte non è accertabile, non essendo stata reperita in sede di sopralluogo la dichiarazione rilasciata dall'installatore.

Necessità di interventi manutentivi urgenti

In sede di sopralluogo non si è riscontrata la necessità di eseguire interventi di manutenzione, si è notata la presenza di una macchia di umidità sulla parete confinante con il piano vasca del bagno, probabilmente dovuta ad infiltrazioni della stessa, non è stato possibile appurare se il problema sia già stato risolto.

Certificazione energetica

E' stato redatto, in data 30/10/2014, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dal quale si evince la classe energetica E dell'immobile.

Descrizione generale Unità ad uso autorimessa e posto auto SUB. 12

Al piano terra, con accesso dal cancello carraio su via Pedrollo si accede ai locali accessori dell'immobile.

Il piano terreno è composto da una serie di cantine ad uso esclusivo delle unità immobiliari oltre ad autorimesse e posti auto con area di manovra; in particolare, il subalterno oggetto della presente perizia è composto da autorimessa con posto auto antistante.

Si precisa che l'autorimessa in origine era una cantina di buone dimensioni che successivamente è stata trasformata con lavori regolarmente autorizzati, non è però stato fatto l'aggiornamento catastale pertanto risulta ancora abbinata al sub. 3 (Appartamento).

L'amministratore di condominio con e-mail del 16 giugno 2022 ha comunicato che per l'autorimessa non è stato richiesto il certificato prevenzione incendi in quanto non ricadente nei casi previsti.

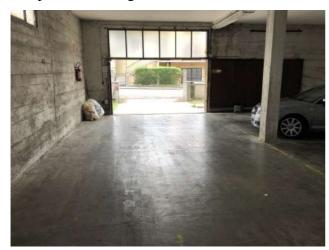
Il subject ha le seguenti le caratteristiche dimensionali:

- altezza media interna h 3,50 ml
- superficie netta di calpestio 30,00 mq;

L'autorimessa in oggetto è posta al piano terra, con ingresso collettivo ad Est, pavimentazione in cemento e pareti intonacate a grezzo e tinteggiate con colori all'acqua in tinte tenui.

L'impianto elettrico è sottotraccia in sufficiente stato di manutenzione.

Si riportano nel seguito alcune foto interne dell'immobile.



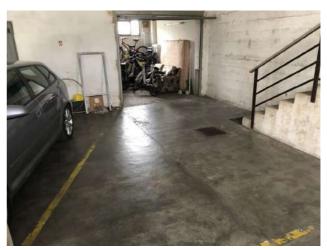


Figura 6. Foto interne autorimessa e post auto. (vedasi in allegato relazione fotografica dettagliata)

Impianti

L'impianto elettrico sottotraccia alimentato a 220 volt con dotazione normale per le unità accessorie. La conformità dell'impianto alla regola dell'arte non è accertabile, non essendo stata reperita in sede di sopralluogo la dichiarazione rilasciata dall'installatore.

Necessità di interventi manutentivi urgenti

Non si è riscontrata la necessità di interventi manutentivi urgenti.

<u>CAPITOLO 2 – IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI BENI E DESCRIZIONE CATASTALE</u>

Diritto

Descrizione e storia catastale

Dati catastali attuali: Comune di Montebello Vicentino, Catasto dei Fabbricati:

Confini

Per l'appartamento, N.E.S.O. muro perimetrale esterno, a.u.i., vano scala condominiale.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

I dati del pignoramento sono stati indicati in modo corretto.

Planimetrie catastali

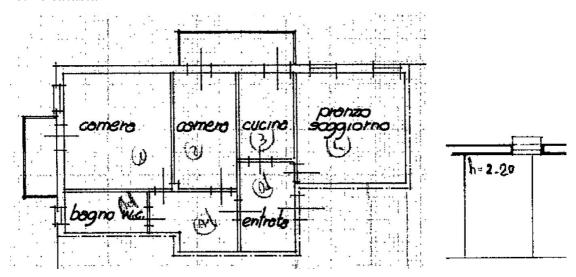


Figura 7. Estratto planimetria catastale appartamento e cantina.



Figura 8. Estratto planimetria catastale posto auto.

Estratto di mappa catastale

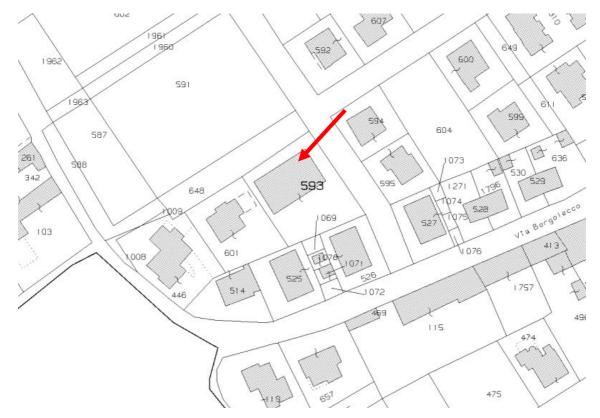


Figura 9. Estratto mappa catastale.

Stato di possesso

Come riportato nel chiarimento dell'Agenzia delle Entrate il contratto, dopo la comunicazione di una prima proroga, risulta scaduto in data 09/10/2020 e da non ritenersi più produttivo di effetti .

Tabella superfici con rapporti mercantili e calcolo superficie commerciale

Destinazione	sup. Lorda	rapporto mercantile	Sup. Commerciale
	mq	%	mq
Abitazione piano primo	112,00	100%	112,00
Terrazze	11,00	30%	3,30
Autorimessa e posto auto coperto	32,20	50%	16,10

<u>CAPITOLO 3 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</u>

Vincoli e oneri giuridici

<u>Usufrutto, uso, abitazione</u>: no, si tratta bene in piena proprietà

Servitù: nessuna

Convenzioni edilizio-urbanistico: no

Vincoli storico-artistici: no

Contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria: no

Prelazione agraria: no

Altri vincoli o oneri: nessuno.

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli

immobili colpiti da sequestro individuati nel comune di **Montebello Vicentino Fg. 5 mapp.** 593 sub. 3-12.

Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Saranno a carico della procedura la cancellazione dei seguenti vincoli ed oneri giuridici:

- Iscrizione contro ******** ************************, Registro Particolare 8194 Registro Generale 33502 del 05/12/2006, concessione a garanzia di mutuo fondiario a firma del notaio Di Marco Gianfranco, del 07/11/2006 a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA S.C.P.A. con sede a Vicenza (VI). La banca concedeva un mutuo sugli immobili colpiti da ipoteca individuati nel comune di Montebello Vicentino Fg. 5 mapp. 593 sub. 3-12.

Vincoli e oneri giuridici che rimarranno a carico dell'acquirente

nessuno

Oneri Condominiali

L'unità immobiliare fa parte del condominio denominato "GIARDINO", da quanto comunicato dall'amministratore di condominio, l'ammontare delle spese insolute a carico dell'unità immobiliare sono pari a € 2.934,25 e le spese medie annue di gestione ammontano a circa € 608,91. Non sono previste spese straordinarie.

Suolo demaniale

L'immobile non ricade su suolo demaniale.

Vincoli e oneri di altro tipo (usi civici, livelli, ecc.)

Nessuno.

CAPITOLO 4 – RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA E STORIA CATASTALE

Atti di provenienza

Titolo di acquisto del debitore: Compravendita

- Al sig. ******** ********* nato a ********* il ********* C.F.
 ***************** i beni sono pervenuti per la quota di 1/1 dal 27/04/1995 in forza di atto di compravendita a firma notaio Ottaviano Giarolo in Vicenza al n. 114219 rep. trascritto a Vicenza in data 26/05/1995 ai nn. 7866 RG/5697 RP sino al 07/11/2006.

Storia catastale

Dati catastali attuali

Comune di Montebello Vicentino, Catasto dei Fabbricati:

Variazioni storiche

Successivamente alla data di costruzione l'immobile non ha subito variazioni catastali.

CAPITOLO 5 – REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

Inquadramento urbanistico

Dal punto di vista urbanistico, come si evince dall'estratto del Piano Regolatore Generale, la particella n.ro 593 risulta sita in ZTO B1 – Completamento Edilizio. Per maggior dettaglio si allega nel seguito un estratto PRG vigente del Comune di Montebello Vicentino, con l'indicazione del fabbricato in esame.

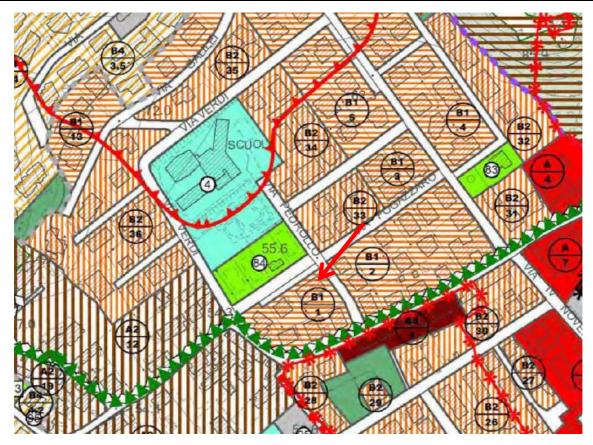


Figura 10. Estratto Zonizzazione PI del comune di Montebello Vicentino.



Figura 11. Estratto Legenda Zonizzazione PI del comune di Montebello Vicentino.

Art. 20 - ZONA "B" - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO

- 1. E` costituita da aree totalmente o parzialmente edificate.
- 2. La tipologia edilizia ammessa è quella degli edifici isolati, in linea, binati e/o a schiera.

3. L'indicazione di allineamenti obbligatori riportata nelle tavole di P.I. comporta l'obbligo di mantenere e/o di ricostruire gli organismi edilizi con caratteristiche conformi all'edilizia circostante e con il mantenimento degli attuali allineamenti lungo la strada.

ZONA "B" (1 e 2) COMPLETAMENTO EDILIZIO					
Modalità attuative	IED				
Indice di edificabilità fondiaria		1	2		
	mc/mq	2,00	1,50		
Rapporto di copertura massimo	%	35%			
Altezza massima della fronte dei fabbricati	m	7,50			
Indicazioni particolari:	 Per la zona compresa B2 n. 53, compresa tra via Trento e via Vigazzolo, è ammessa una volumetria non superiore a 1.600 mc; Per la zona B2 n. 54 in località Agugliana, l'indice di edificabilità fondiaria è ridotto a 1,2 mc/mq 				

Titoli abilitativi edilizi

L'intero complesso immobiliare è stato realizzato nell'anno 1973 in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza Edilizia nn. 251 rilasciata dal Sindaco di Montebello Vicentino in data 20/01/1964 per la costruzione di fabbricato urbano;
- Licenza Edilizia nn. 269 rilasciata dal Sindaco di Montebello Vicentino in data 08/04/1964 per la costruzione di fabbricato urbano (Variante);
- Licenza Edilizia nn. 330 rilasciata dal Sindaco di Montebello Vicentino in data 04/03/1965 per la costruzione di recinzione;
- Permesso di Costruire in Sanatoria presentato in data 24/08/2018 prot. N. 10642 e rilasciato dal responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale in data 19/10/2018 n. 2018/140.

Difformità edilizio-urbanistiche

Dal confronto effettuato tra l'ultimo elaborato grafico approvato ed i rilievi eseguiti in sede di sopralluogo si sono riscontrate le seguenti difformità:

- Demolizione del muro divisorio tra cucina ed ingresso,
- Parziale demolizione del muro divisori tra cucina e soggiorno-pranzo

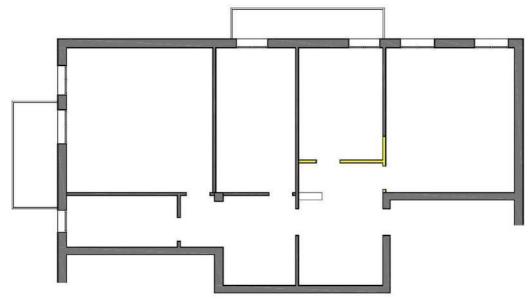


Figura 12 Difformità edilizie.

Difformità catastali

Dal confronto tra quanto indicato nelle planimetrie catastali dell'unità immobiliare pignorata e quanto rilevato si sono riscontrate le seguenti difformità:

per l'appartamento

- Demolizione del muro divisorio tra cucina ed ingresso,
- Parziale demolizione del muro divisori tra cucina e soggiorno-pranzo,
- Diverso posizionamento dei tramezzi delle camere da letto

Per la cantina

 Ridimensionamento della porta di accesso per l'alloggiamento di portone basculante con conseguente cambio di destinazione.

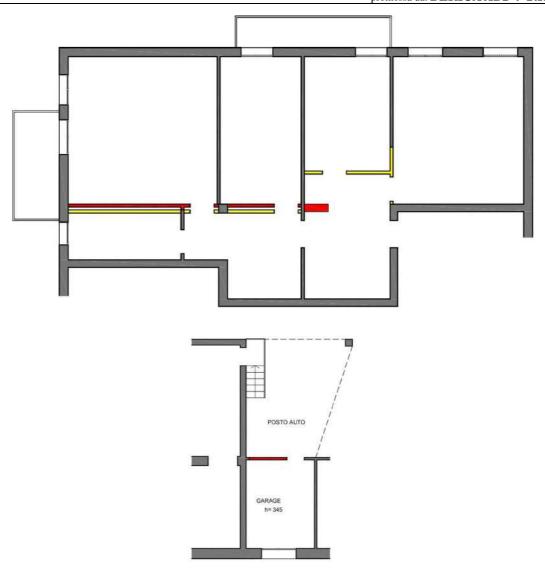


Figura 13. Difformità catastali.

Regolarizzazione edilizio-urbanistica e relativi costi

Si dovrà regolarizzare l'edificio come ai precedenti paragrafi, mediante presentazione di pratica edilizia in Sanatoria con successivo aggiornamento catastale.

E.I. n. **320/2021**

CAPITOLO 6 – VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

Lotti

Non si ritiene utile la divisione in lotti del bene oggetto di stima.

Metodo di valutazione

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

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

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

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

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

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

La SEL include:

- Lo spessore dei muri perimetrali liberi, ed un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni ecc.);
- eventuali cabine, centrali termiche, le sale impianti interni e contigui all'edificio.

La SEL non include:

- Le rampe di accesso esterne non coperte;
- I balconi, terrazzi e simili;
- Il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- Gli aggetti a solo scopo di arredamento architettonico;
- Le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Stima del valore di mercato con il metodo IVS-MCA

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

Le unità immobiliari di comparazione sono localizzate nella zona in cui si trovano gli immobili (Comune di Montebello Vicentino) o nelle vicinanze e sono da considerare appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Comparabile 1

Comune di Montebello Vicentino, Foglio n. 5 m.n. 1792 sub. 19 (abitazione) sub. 36 (autorimessa), immobile ubicato in via Giovanni Zin, abitazione al piano primo, con superficie principale (SEL) di mq 100,25, stato di manutenzione si presume buono. Atto di compravendita in data 03/05/2022 Rep 62049 Racc. 27769 notaio Giovanni Muraro di Chiampo. Prezzo di vendita €. 125.000,00.

Comparabile 2

Comune di Montebello Vicentino, Foglio n. 5 m.n. 1399 sub. 1 (abitazione) sub. 2-3 (autorimessa), immobile ubicato in via Adige, abitazione al piano primo, con superficie principale (SEL) di mq 117,45, stato di manutenzione si presume buono. Atto di compravendita in data 20/04/2022 Rep 73611 Racc. 37403 notaio Gianfranco Di Marco di Vicenza. Prezzo di vendita €. 102.000,00.

Comparabile 3

Comune di Montebello Vicentino, Foglio n. 5 m.n. 1834 sub. 9 (abitazione) sub. 16 (autorimessa), immobile ubicato in via Giosuè Carducci, abitazione al piano terra, con superficie principale (SEL) di mq 113,92, stato di manutenzione si presume buono. Atto di compravendita in data 28/03/2022 Rep 6150102 Racc. 390089 notaio Beniamino Itri di Lonigo. Prezzo di vendita €. 134.000,00.

Valore di mercato

A seguito dell'analisi dei prezzi e l'applicazione del metodo di mercato IVS (vedi allegati) il più probabile valore di mercato si attesta a € 92.071,98

Adeguamenti e correzioni della stima

Il valore 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 caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:

i. costi per la regolarizzazione catastale: € 600,00

ii. costi per la regolarizzazione edilizia: € 2.500,00

iii. sanzione amministrativa per opere in difformità € 516,00

(le correzioni della stima per lo stato d'uso e di manutenzione sono desumibili negli allegati analitici del metodo MCA).

Inoltre, considerato:

a. che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati;

b. 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;

c. le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare (elenco non esaustivo): le 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;nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara; etc,

il sottoscritto esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di considerare quanto sopra e definire il prezzo a base d'asta, la riduzione del 15% sul valore di mercato.

Calcolo del valore a base d'asta

Sulla base di quanto sopra evidenziato, il valore a base d'asta risulta pari a:

€ 74 600,00

(settantaquattromilaseicento,00)

Confronto con trasferimenti pregressi

L'intero immobile, è stato acquistato il 07/11/2006 a 138.000,00 €

Giudizio di vendibilità

Considerata l'attuale distribuzione dei locali e lo stato di manutenzione, l'immobile ha sufficienti possibilità di vendita.

Forme di pubblicità

La pubblicità dell'avviso di vendita potrà essere effettuata attraverso siti internet specializzati, quotidiani d'informazione locali/nazionali di maggiore diffusione, e con altre forme di pubblicità commerciale.

Giudizio di comoda divisibilità

L'immobile non è comodamente divisibile in quanto trattasi di appartamento in condominio con autorimessa e posto auto in autorimessa collettiva.

Fonti di informazione

Agenzie immobiliari, studi notarili, annunci immobiliari.

<u>CAPITOLO 7 – RESIDENZA, STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO</u>

Dati debitore esecutato

****** - C.F. ******* nato a ********, il ******* - C.F. ***************.

Residenza debitore

Stato civile e regime patrimoniale

Il Sig. ******* ******* risulta essere coniugato con ******* ****** e di avere contratto il matrimonio a ******* nell'anno *******.

ELENCO ALLEGATI

- 1. Atti urbanistici
- 2. Visure catastali ed estratto di mappa
- 3. Planimetrie dell'immobile
- 4. Sovrapposizione foto satellitare con mappa catastale SOGEI
- 5. Certificazione Energetica Immobile
- 6. Atto di provenienza
- 7. Documentazione fotografica
- 8. Stato di famiglia e stato civile dell'esecutata
- 9. Stima economica

Vicenza, 24 agosto 2022

L'esperto

Ing. Lucente Pietro Paolo