

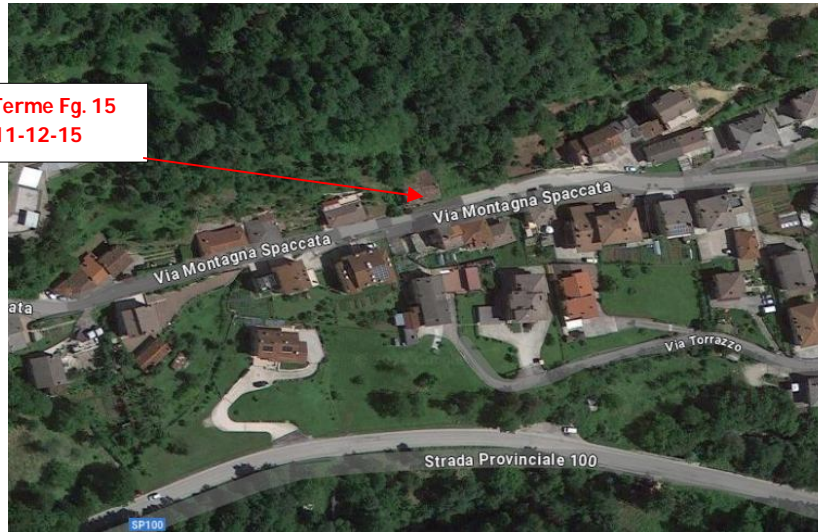
TRIBUNALE DI VICENZA

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

contro:

Signor -----

U.I. Comune di Recoaro Terme Fg. 15
Particella 576 subb. 11-12-15



Giudice: Dott. Maria Antonietta Rosato
Data Conferimento incarico: 20 Ottobre 2023, ricevuto il 30 Ottobre 2023
Data Giuramento: 06 Novembre 2023
Data Udiienza: 07 Giugno 2024

PERIZIA DI STIMA Beni in Comune di Recoaro Terme (VI)

U.I. Fg. 15 particella 576 subb. 11-12-15

**(Appartamento, all'interno di un modesto fabbricato plurifamiliare, completo di n. 1
Autorimessa e di una corte esclusiva)**

*L'Esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante
iscritto all'Albo Geometri della provincia di Vicenza al N. 1746
iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza
CF: MRCGCM60T30E472R
con studio in Cassola (VI) Via Piave, 11
telefono: 042432697 fax: 042432697
email: geometramercadante@gmail.com (pec): giacomo.mercadante@geopec.it
Data 09/05/2024*

giudice: Dott. ssa Maria Antonietta Rosato

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



**SCHEDA SINTETICA
E INDICE**

Procedura es.imm. n. 344/2023 R.G. Giudice Dott. MARIA ANTONIETTA ROSATO promossa da:

contro:

Signor -----

Diritto pignorato (pag. 5) piena proprietà per la quota di 1/1

Dati Catastali attuali (pag. 17): Comune di Recoaro Terme Fg. 15 particella 576 subb. 11-12-15

Stato (pag. 9-17): condizioni modeste

Tipologia Bene (pag. 5): Comune di Recoaro Terme Fg. 15 particella 576 subb. 11-12-15 Appartamento, all'interno di un modesto fabbricato plurifamiliare, completo di n.1 autorimessa e di una corte esclusiva

Ubicazione (pag. 5): Recoaro Terme Contrada Sandri n. 74 (appartamento), 74/1 (Autorimessa)

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 5): nessuna

Situazione catasto (pag. 19): regolare

Situazione urbanistico/edilizia (pag. 20): non regolare. Situazione regolarizzabile con la spesa complessiva di circa €8.000,00, importo dedotto dal valore a base d'asta

Valore di mercato (pag. 28): 62.178,52

Date/Valori comparabili reperiti (Vedere All. 18): Comp. A) anno 2023 Prezzo € 65.000,00 sup. comm. Mq 182,95; Comp. B) anno 2024 Prezzo € 54.000,00 sup. comm. Mq 152,45; Comp. C) anno 2022 Prezzo € 38.000,00 sup. comm. Mq 83,92; Comp. D) anno 2023 Prezzo € 60.000,00 sup. comm. Mq 202,72; Comp. E) anno 2022 Prezzo € 66.000,00 sup. comm. Mq 165,41

Valori medi aggiudicazioni precedenti: (pag. 29-30 e All. 20) € 340,51/mq che applicato alla superficie commerciale del beni oggetto di procedura mq. 143,40 corrisponde a (mq. 143,40 x €340,51) **€48.829,15**

Valore di vendita forzata proposto (pag. 29): **€46.050,00**

Valore montante ipotecario: (pag. 25): capitale €87.000,00

Vendibilità/appetibilità: scarsa

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

Occupazione (pag. 24): i beni non risultano occupati;

Titolo di occupazione (pag. 24): alcun titolo

Oneri (pag. 25): nessuno

Ape (pag. 17): Si. Fornita da esperto attraverso ausiliario

Problemi particolari – informazioni utili – criticità: (pag. 29): si segnalano difformità edilizio/urbanistiche.

giudice: Dott. ssa Maria Antonietta Rosato

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



QUESITO FORMULATO

“Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l’art. 568 c.p.c., visto l’art. 173 bis d.a. . c.p.c., visto il disciplinare dell’esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza, vista la check list, vista la scheda sintetica, visto il disciplinare deontologico, che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l’esperto gli accertamenti e le valutazioni contemplate nelle citate norme e dai richiamati documenti.”

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

1) Identificazione Diritti e Beni Oggetto del Pignoramento (pag. 5);

1.1 Diritto reale pignorato (pag. 5)

1.2 Beni Pignorati sulla sola base della identificazione catastale indicata nell’Atto di Pignoramento (pag. 6)

2) Individuazione dei Beni che compongono ciascun lotto e relativa descrizione materiale (pag. 7);

2.1 Bene e ubicazione (pag. 7)

3) Identificazione catastale del bene pignorato (pag. 17);

3.1 Identificazione catastale (pag. 17)

3.2 Acquisizione estratto catastale storico aggiornato all’attualità (pag. 17)

3.3 Acquisizione planimetria catastale (pag. 17)

3.4 Produzione estratto catastale storico per il periodo precedente alla meccanizzazione del catasto (pag.17)

3.5 Storia catastale (pag. 17)

3.6 Rispondenza formale dei dati indicati nell’atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto (pag. 18)

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 (pag. 19)

3.8 Difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale (pag. 19)

4) Predisposizione della Scheda Sintetica (pag. 19);

5) Ricostruzione Atti di Provenienza (pag. 19);

5.1 Titolo di acquisto del bene in favore del soggetto Esecutato (pag. 19)

5.2 Elenco atti di acquisto precedenti nel ventennio (pag. 19)

5.3 In caso di pignoramento di fabbricati, specificare particella di terreno su cui insiste il fabbricato (pag. 20)

6) Regolarità Edilizia e Urbanistica (pag. 20);

6.1 Epoca di realizzazione dell’immobile (pag. 20)

6.2 Estremi dei provvedimenti autorizzativi (pag. 20)

6.3 Rispondenza della costruzione alle previsioni dei provvedimenti autorizzativi (pag. 20)

6.4 Abitabilità e agibilità (pag. 24)

6.5 Certificato di Destinazione Urbanistica (pag. 24)

7) Stato di Possesso e Occupazione (pag. 24);

7.1 Debitore (pag. 24)

7.2 Residenza del Debitore (pag. 25)

7.3 Possesso (pag. 25)

7.4 Quantificazione del canone di locazione di mercato (pag. 25)

8) Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene (pag. 25);

8.1 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (pag. 25)

giudice: Dott. ssa Maria Antonietta Rosato

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



8.2 *Verificare l'esistenza di regolamento condominiale (pag. 25)*

8.3 *Elenco degli oneri e vincoli che restano a carico dell'acquirente (pag. 25)*

8.4 *Elenco degli oneri e dei vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura (pag. 25)*

9) Verificare se i beni ricadono su suolo demaniale (pag. 25);

10) Esistenza di pesi ed oneri di altro tipo (pag. 25);

11) Spese di gestione dell'immobile ed eventuali Procedimenti in corso (pag. 25);

12) Valutazione e stima dei beni (pag. 26);

12.1 Metodo di valutazione (pag. 26)

12.2 Valore di mercato attribuito (pag. 26)

13) Valutazione della quota (pag. 29);

14) Acquisire le Certificazioni di Stato Civile, dell'Ufficio Anagrafe e della CCIAA e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio (pag. 29);

15) Problemi (pag. 29);

16) Valori medi aggiudicazioni precedenti sulla base delle informazioni da Astalegale (pag. 29).

giudice: Dott. ssa Maria Antonietta Rosato

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

A seguito nomina dell'Illustrissimo Giudice del Tribunale di Vicenza, il sottoscritto esperto Geometra Mercadante Giacomo ha accettato l'incarico, di cui al Decreto del giorno 20 Ottobre 2023, ricevuto in data 30 Ottobre 2023, prestando giuramento in data 06 Novembre 2023.

Per la redazione della presente perizia sono stati/te eseguiti/te i/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 mappa, di planimetrie, di elaborato planimetrico completo di elenco subalterni;
 - controllo, telematico, 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 di procedura;
 - ottenuto copia dallo Studio del Notaio ----- dell'Atto attraverso il quale la parte Esecutata ha acquisito la titolarità di quanto oggetto di Esecuzione;
 - attraverso richiesta all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Recoaro Terme verificata/ottenuta copia della documentazione conservata all'interno degli archivi, ottenuto CDU, e, a seguito di accesso diretto, chiesto, ed ottenuto, opportune informazioni Urbanistiche;
 - attraverso puntuale richiesta all'Ufficio Anagrafe/Stato Civile del Comune di Recoaro Terme, Comune di Cassano All'Ionio, Motteggiana, ottenuto opportuni Certificati;
 - eseguito sopralluogo in data 22 Dicembre 2023 presenti, oltre al sottoscritto, un rappresentante dell'Istituto Vendite Giudiziarie (IVG, quest'ultimo incaricato nella procedura come custode); il Geometra -----, quest'ultimo intervenuto in qualità di ausiliario dell'esperto, al fine di verificare le condizioni e le caratteristiche degli immobili per la redazione dell'APE; nessuno risultava presente per la parte Esecutata.
- Nell'occasione sono state verificate, per i beni oggetto di procedura, le caratteristiche interne ed esterne, in particolare attraverso prelievo a campione di alcune misure di controllo; è stata verificata la distribuzione interna; è stato eseguito puntuale rilievo fotografico dei luoghi;
- etc.

A completare stesura della perizia finale.

1) IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

1.1 Diritto reale pignorato:

proprietà per la quota **di 1/1 di Appartamento, all'interno di un modesto fabbricato plurifamiliare, completo di n. 1 Autorimessa e di una corte esclusiva, il tutto identificato catastalmente con Comune di Recoaro Terme Fg. 15 particella 576 subb. 11, 12, 15, toponomasticamente in Comune di Recoaro Terme Contrada Sandri, 74 (Appartamento) – 74/1 (Autorimessa).**

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità della parte Esecutata in forza dell'Atto (Vedi All.1) a suo favore.

giudice: Dott. ssa Maria Antonietta Rosato

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



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

i bene pignorati, per quanto indicato nell'Atto di Pignoramento, risultano identificati al Catasto Fabbricati con COMUNE DI RECOARO TERME Fg. 15 particella 576 sub. 12, 11, 15 (bene comune non censibile).

Alla luce di quanto sopra non risultano difformità sostanziali tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e i dati indicati negli atti del catasto alla data del pignoramento.

**Per l'esatta individuazione del fabbricato interessato dal pignoramento
SOVRAPPOSIZIONE MAPPA WEGIS AD ORTOFOTO**



Per quanto riguarda i confini, considerate le informazioni recuperate presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio Servizi Catastali, nel senso N.E.S.O.:

• **Intero complesso Comune di Recoaro Terme Fg. 15 particella 576 (Vedi All. 2)**

- Comune di Recoaro Terme Fg. 15 particella 456; Comune di Recoaro Terme Fg. 15 particella 868; strada pubblica Contrada Sandri; Comune di Recoaro Terme Fg. 15 particella 575;

• **U.I. Comune di Recoaro Terme Fg. 15 particella 576 sub. 11 (Vedi All. 3)**

(Autorimessa):

- terrapieno; Comune di Recoaro Terme Fg. 15 particella 576 sub. 12; Comune di Recoaro Terme Fg. 15 particella 576 subb. 12-15 (quest'ultimo B.C.N.C. ai subb. 11-12); Comune di Recoaro Terme Fg. 15 particella 576 sub. 10;

• **U.I. Comune di Recoaro Terme Fg. 15 particella 576 sub. 12 (Vedi All. 3)**

giudice: Dott. ssa Maria Antonietta Rosato

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



(Appartamento al piano 1)

- **piano terra** Comune di Recoaro Terme Fg. 15 particella 576 sub. 16; Comune di Recoaro Terme Fg. 15 particella 576 sub. 15 (questo B.C.N.C. ai subb. 11-12); Comune di Recoaro Terme Fg. 15 particella 576 sub. 11/terrapieno;

- **piano primo** Comune di Recoaro Terme Fg. 15 particella 576 subb. 13-16; affaccio su Comune di Recoaro Terme Fg. 15 particella 576 sub. 15 (questo B.C.N.C. ai subb. 11-12) e 16; affaccio su Comune di Recoaro Terme Fg. 15 particella 576 subb. 14 e 15 (questo B.C.N.C. ai subb. 11-12); Comune di Recoaro Terme Fg. 15 particella 576 sub. 13.

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

la presente procedura ha per oggetto diversi beni, identificati questi con:

COMUNE DI RECOARO TERME (VI)

Catasto Fabbricati

Fg. 15 particella 576 subb. 11-12-15.

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 un appartamento, all'interno di un modesto fabbricato plurifamiliare, completo di n. 1 Autorimessa e di una corte esclusiva, il sottoscritto esperto ritiene che quanto pignorato, per una maggiore possibilità di vendita, debba essere considerato come **LOTTO UNICO**.

2.1 Bene e ubicazione:

quanto oggetto della presente relazione è un appartamento, all'interno di un modesto fabbricato plurifamiliare, completo di n. 1 Autorimessa e di una corte esclusiva, il tutto collocato nel Comune di Recoaro Terme, su un'area di circa mq. 581 (dato catastale, Vedi All. 4).

La zona, in cui si trova il modesto fabbricato plurifamiliare, principalmente di tipo "Residenziale", risulta dotata, nell'ambito di un raggio limitato, di diversi servizi quali, in particolare, ristoranti, bar, banca, posta, chiesa, farmacia, supermercati, asilo nido, scuola materna, scuola media, scuole superiori, etc. precisando comunque che la maggiore parte dei servizi sopra richiamati risultano ubicati nel limitrofo comune di Valdagno (la pubblica strada Contrada Sandri, su cui si affacciano i beni oggetto di procedura, è posta a confine tra i Comuni di Recoaro Terme e Valdagno).

Nell'intero modesto fabbricato plurifamiliare, con sviluppo su tre piani, risultano presenti (dati prelevati da quanto riportato nella banca dati dell'Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Vicenza Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali, Vedi All. 3) n. 2 appartamenti (subb. 12-13), n. 2 autorimesse (subb. 10-11), n. 2 aree identificate come B.C.N.C. (subb. 14-15) a specifici subalterni, n. 1 area di corte (sub. 16). In grassetto sono stati evidenziati i beni oggetto di procedura.

Lo stesso (modesto fabbricato plurifamiliare) ha le seguenti caratteristiche comuni (da risultati sopralluogo; da quanto riportato nella documentazione presente nell'archivio del Comune di Recoaro Terme a seguito accesso agli atti): struttura portante verticale in genere in blocchi di cemento intonacati/tinteggiati, in cemento armato per la parte contro terra; solai in laterocemento; coperto a falde, protetto da elementi di laterizio;

giudice: Dott. ssa Maria Antonietta Rosato

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



lattonerie di metallo; solette balconi in cemento armato; parapetti balconi di metallo; aree libere da fabbricati, in particolare lungo i lati est ed ovest, risultano con particolare pendenze;

Sub. 12



Sub. 12



Sub. 11

Sub. 12



Sub. 11

giudice: Dott. ssa Maria Antonietta Rosato
esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



L'accesso principale ai beni oggetto di procedura (subb. 11-12-15) dalla pubblica strada Contrada Sandri avviene attraverso un cancello carraio in metallo, con apertura manuale a scorrere. La corte esterna libera da fabbricati risulta in parte pavimentata con elementi prefabbricati in calcestruzzo, tipo betonelle, in parte interessata da vegetazione cresciuta spontaneamente; risulta recintata, lungo la pubblica strada, con muretta con soprastante ringhiera in metallo.

Il dislivello tra il piano terra ed il piano primo viene risolto attraverso una rampa scala di calcestruzzo, priva di rivestimento. Attraverso la citata rampa si arriva al pianerottolo esterno al piano primo, anche questo realizzato in calcestruzzo e privo di rivestimento.



Le condizioni manutentive comuni, del modesto fabbricato plurifamiliare, di cui fanno parte le U.I. oggetto di procedura risultano, nell'insieme, **“MODESTE”**.

Per quanto riguarda le caratteristiche/condizioni specifiche:

dell'U.I. in Comune di Recoaro Terme Fg. 15 particella 576 sub. 11 (Autorimessa)

che:

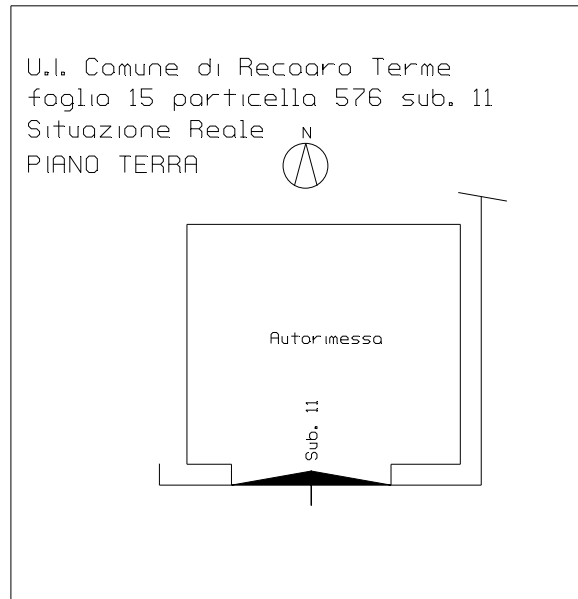
- si sviluppa al piano terra;
- ha superficie netta di circa mq. 22,70;
- ha superficie lorda di circa mq. 26,60;
- ha una altezza interna superiore a mt. 3,90;

per la determinazione della superficie commerciale, è stato utilizzato il coefficiente pari a 0,66.

giudice: Dott. ssa Maria Antonietta Rosato

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante





Le caratteristiche puntuali dell'U.I. sono le seguenti:

superfici verticali in parte intonacate; superfici non tinteggiate; pavimentazione realizzata con a vista calcestruzzo; portone carraio in metallo con apertura manuale a wasistas; presente l'impianto idrico ed elettrico (quest'ultimo a vista);



dell'U.I. in Comune di Recoaro Terme Fg. 15 particella 576 sub. 12 (Appartamento)

che:

- si sviluppa in genere, principalmente, su un unico piano (primo);

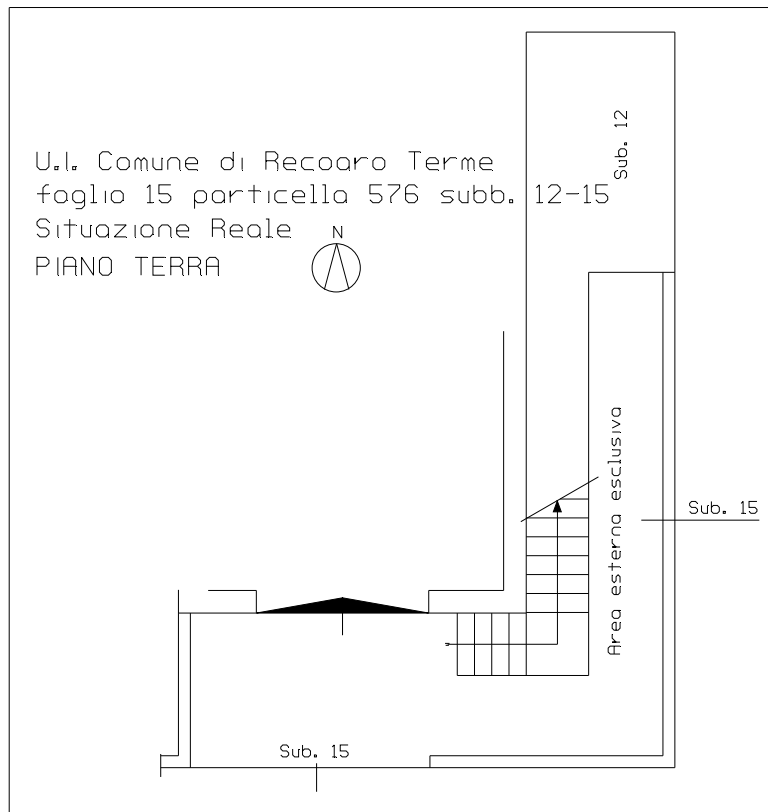
giudice: Dott. ssa Maria Antonietta Rosato

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



- presenta, così come riscontrato durante i sopralluoghi, come distribuzione interna un soggiorno, un corridoio, una cucina, un bagno, due camere, un ripostiglio, il tutto con altezza superiore a circa mt. 2,80;
- ha superficie netta (escluso balcone, corte esclusiva, pianerottolo sul lato est) di circa mq. 95,10;
- ha superficie lorda (escluso balcone, corte esclusiva, pianerottolo sul lato est) di circa mq. 112,10;
- ai fini dell'esposizione solare ha vetrate lungo le pareti Nord/Est/Sud;
- risulta dotata di un balcone con superficie di circa mq. 17,70;
- risulta dotata di un interessante pianerottolo sul lato est con superficie di circa mq. 10,80;
- risulta dotata di una corte (sub. 15, B.C.N.C. ai subb. 11-12), libera, da fabbricati, lungo i lati Sud ed Est, di circa mq. 27,30;

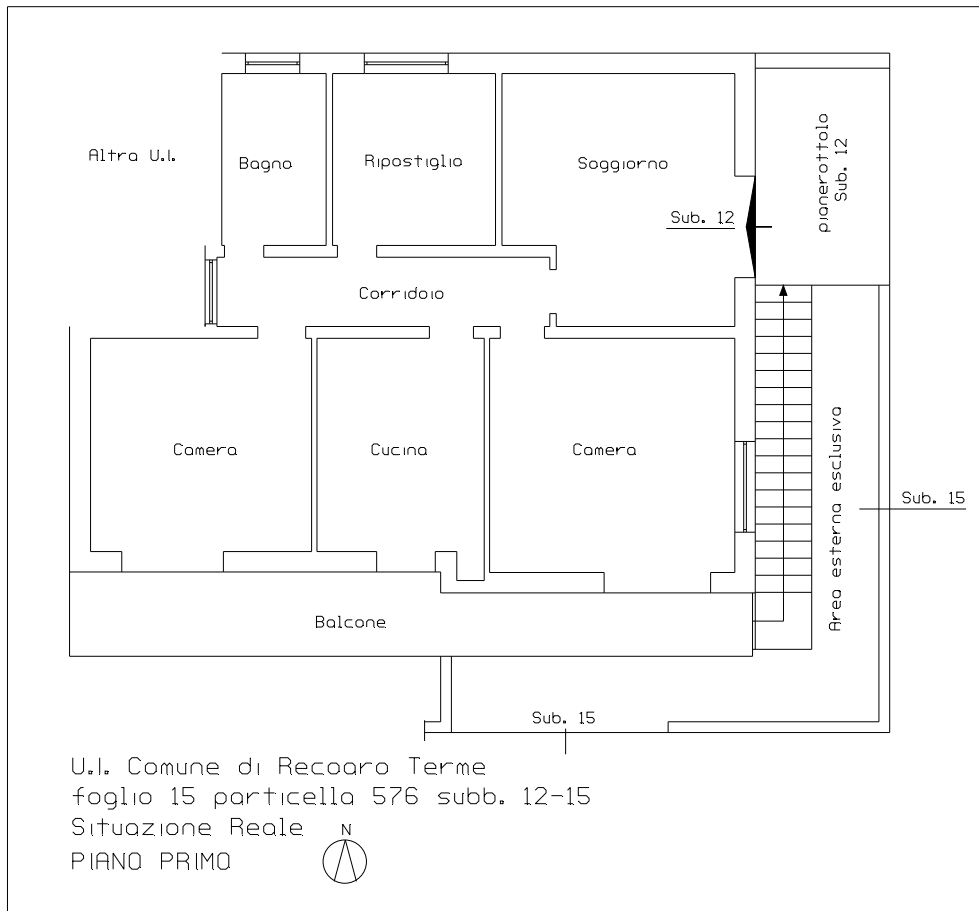
per la determinazione della superficie commerciale, è stato utilizzato per tutta l'U.I., tranne per il balcone, la corte esclusiva, il pianerottolo sul lato est, il coefficiente pari a 1,00; per il balcone ed il pianerottolo sul lato est il coefficiente pari a 0,33; per la corte libera da fabbricati il coefficiente 0,16.



giudice: Dott. ssa Maria Antonietta Rosato

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante





Le caratteristiche puntuali dell'U.I. sono le seguenti:

doppia porta di accesso dall'esterno, la prima in alluminio, la seconda in materiale misto legno/vetro singolo; superfici, di pareti e soffitti, intonacate e tinteggiate; pavimentazione locali soggiorno, corridoio, ripostiglio, bagno, cucina in "ceramica", così come in ceramica è il rivestimento perimetrale del bagno e parzialmente quello della cucina; altri locali pavimentazione di legno; pavimentazione della superficie di calpestio del balcone realizzata in ceramica; il bagno risulta dotato di water, bidet, vasca; il lavabo risulta rimosso; le porte interne sono in genere di legno (si precisa che alcune, comunque, risultano rimosse); la porta della cucina è in materiale misto legno/vetro; la forometria esterna risulta dotata di serramenti di legno in genere protetti da avvolgibili in PVC; per quanto riguarda la corte esterna (sub. 15, B.C.N.C. ai subb. 11-12) si veda quanto già riportato nella presente relazione nella parte relativa alle caratteristiche generali; l'appartamento risulta dotato di impianto elettrico (luce e FM), di impianto idraulico, di impianto di riscaldamento con radiatori di tipo lamellare; impianto fognario; impianto citofonico; in buona parte non funzionanti.

giudice: Dott. ssa Maria Antonietta Rosato

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



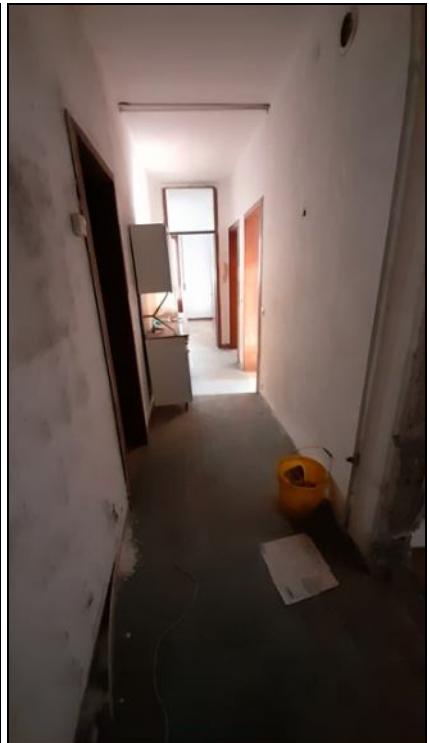
Soggiorno



Soggiorno



Corridoio



Camera



Vista panoramica dal balcone



Vista panoramica dal balcone



balcone



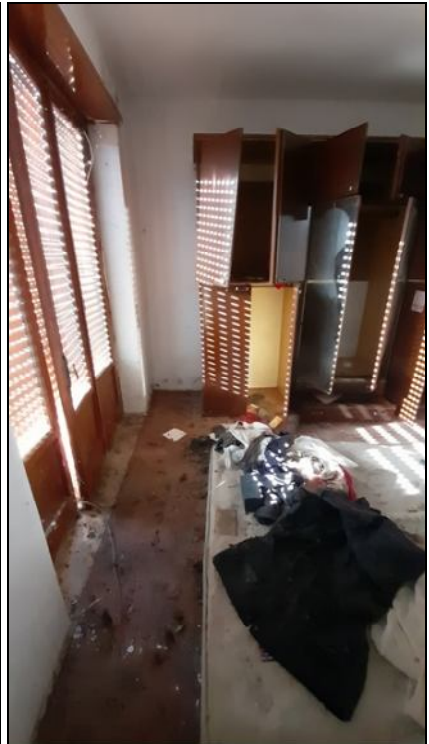
Cucina



Cucina



Camera



Camera



Corridoio



Bagno



Bagno



Con riferimento agli impianti il sottoscritto esperto ritiene, alla luce della situazione riscontrata durante il sopralluogo, che li stessi debbano essere oggetto di puntuale verifica tecnica, attività questa per la quale è indispensabile l'intervento di un professionista impiantistico specializzato.

Le condizioni manutentive delle U.I. identificate con Comune di Recoaro Terme Fg. 15 particella 576 subb. 11-12-15, complessivamente, risultano "**MODESTE**".

La superficie commerciale complessiva dei beni identificati con Comune di Recoaro Terme Fg. 15 particella 576 subb. 11-12-15, risulta, eseguiti i conteggi, pari a circa **mq. 143,40**.

Dai controlli eseguite, dalle informazioni ottenute durante il sopralluogo, per i beni considerati nella presente relazione non è stato possibile il recupero dell'Attestato di Prestazione Energetica (**A.P.E.**) pertanto si è provveduto alla redazione dello stesso (Vedi All. 5) attraverso un tecnico ausiliario.

Dal documento in questione, redatto in forma simulata, considerato il non funzionamento della caldaia, risulta che quanto oggetto di procedura, per le sue caratteristiche, è in **Classe Energetica F**.

3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

3.1 Identificazione catastale:

i beni oggetto di procedura, pignorati, risultano identificati catastalmente con:

CATASTO FABBRICATI

Comune di Recoaro Terme Foglio 15 particella 576 sub. 11 (Vedi All. 6)

Comune di Recoaro Terme Foglio 15 particella 576 sub. 12 (Vedi All. 7)

Comune di Recoaro Terme Foglio 15 particella 576 sub. 15 (Vedi All. 8)

3.2 Acquisizione estratto catastale storico aggiornato all'attualità:

sono stati acquisiti gli estratti in questione (Vedi All.ti 4, 6, 7, 8).

3.3 Acquisizione planimetria catastale:

al fine di acquisire la documentazione è stata eseguita opportuna verifica telematica presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza Ufficio Provinciale – Territorio – ottenendo le planimetrie allegate alla presente perizia con l'identificativo "9".

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

premesso che:

- il pignoramento è stato trascritto in data 05 Ottobre 2023;
 - il termine del periodo anteriore di 20 anni dalla suddetta data di trascrizione corrisponde al 05 Ottobre 2003;
 - a seguito delle ricerche è stata riscontrata la presenza di un atto con data 11 Novembre 2008 (Vedi successivo Quesito 5 e All. 1);
 - la data di meccanizzazione del Catasto corrisponde al 30 Giugno 1974;
- il sottoscritto NON rientrando nell'ipotesi prevista, primo atto di acquisto con data precedente alla meccanizzazione del catasto, NON produce estratto storico per il periodo precedente alla meccanizzazione.

3.5 Storia catastale:

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

giudice: Dott. ssa Maria Antonietta Rosato

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



- presso la Sezione Catasto Terreni

Comune di Recoaro Terme Fg. 15 particella 577 (Vedi All. 4)

- A) particella iniziale identificata con Comune di Recoaro Terme Fg. 15 particella 577 Qualità Prato: mq. 168,00; dall'impianto meccanografico del 30/06/1974;
- B) a seguito di VARIAZIONE IN SOPPRESSIONE del 24/03/1988, pratica n. VI0121818 in atti dal 13/05/2004 – TIPO MAPPALE – 3/SPC (n. 33365.1/1988) la particella 577 veniva soppressa ed unita (insieme ad altra) alla particella 576;

Comune di Recoaro Terme Fg. 15 particella 732 (Vedi All. 4)

- A) particella iniziale identificata con Comune di Recoaro Terme Fg. 15 (ex 5C) particella 456 Qualità Seminativo: mq. 708,00; dall'impianto meccanografico del 30/06/1974;
- B) a seguito di FRAZIONAMENTO in atti dal 15/01/1991 dalla particella 456 veniva scorporata la particella 732 Qualità Seminativo: mq. 228,00;
- C) a seguito di VARIAZIONE IN SOPPRESSIONE del 24/03/1988, pratica n. VI0121818 in atti dal 13/05/2004 – TIPO MAPPALE – 3/SPC (n. 33365.1/1988) la particella 732 veniva soppressa ed unita (insieme ad altra) alla particella 576;

Comune di Recoaro Terme Fg. 15 particella 576 (Vedi All. 4)

- A) particella iniziale identificata con Comune di Recoaro Terme Fg. 15 particella 576 Qualità ENTE URBANO: mq. 185,00; dall'impianto meccanografico del 30/06/1974;
- B) a seguito di TIPO MAPPALE del 24/03/1988, pratica n. VI0121818 in atti dal 13/05/2004 3/SPC (n. 33365.1/1988) alla particella 576 venivano unite le particelle 577 e 732; risultato finale Comune di Recoaro Terme Fg. 15 particella 576 sup. 581;

- presso la Sezione Catasto Fabbricati:

Comune di Recoaro Terme Fg. 15 particella 576 subb. 11-12 (Vedi All. 6-7-8)

- A) a seguito di VARIAZIONE del 19/12/1996 in atti in pari data per:
- RISTRUTTURAZIONE FRAZIONAMENTO E FUSIONE CORTE ESCLUSIVA AREA DI CORTE (n. G00299.1/1996);
 - COSTITUZIONE DI B.C.N.C. AFFERENTI A 15/576/13 15/576/10 (n. G00300.1/1996)
- sono state:
- sopprese le U.I. Comune di Recoaro Terme Fg. 15 particella 576 subb. 6-7-8-9;
 - originate le U.I. Comune di Recoaro Terme Fg. 15 Particella 576 subb. 11-12;
 - presentate le planimetrie relative alle U.I. Comune di Recoaro Terme Fg. 15 Particella 576 subb. 11-12;
 - è stato costituito il B.C.N.C. Comune di Recoaro Terme Fg. 15 particella 576 sub. 15.

Considerata la suddetta storia catastale si precisa che il modesto fabbricato plurifamiliare, di cui fanno parte le U.I. identificate con Comune di Recoaro Terme Fg. 15 particella 576 subb. 11-12-15 presso il Catasto Terreni è stato edificato sul terreno identificato con Comune di Recoaro Terme Fg. 15 (ex 5C) particella 456.

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

giudice: Dott. ssa Maria Antonietta Rosato

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



i dati così come indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nella documentazione notarile risultano formalmente rispondenti.

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:

U.I. identificate con Comune di Recoaro Terme Fg. 15 particella 576 sub. 11 (Autorimessa), sub. 12 (Appartamento)

dal confronto tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nelle planimetrie catastali non sono state riscontrate particolari difformità che incidano, così come indicato nelle Circolari 2 e 3 del 2010, Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Vicenza Ufficio Provinciale -Territorio -, sullo stato, sulla consistenza, sulla attribuzione di categoria e di classe, e quindi sulla rendita catastale delle originarie Unità Immobiliari. Pertanto, considerato quanto sopra, le planimetrie catastali attualmente depositate presso l'archivio della suddetta Agenzia (Vedi All. 9), riferite alle U.I. identificate con Comune di Recoaro Terme Fg. 15 particella 576 subb. 11-12 sono da considerare conformi allo stato dei luoghi.

4) PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA

si veda pag. 2 della presente perizia.

5) RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

5.1 Titolo di acquisto del bene in favore del soggetto Esecutato (Vedi All. 1):

A) Soggetti:

----- nato a ----- (-----) l'-----

Titoli:

COMPRAVENDITA dell'-----n. ----- di Rep. Notaio -----, Registrata a ----- il -
----- al n. ----- serie -----, Trascritta a ----- in data ----- ai n.ri ----- RG/RP;

5.2 Elenco atti di acquisto precedenti nel ventennio:

A) Soggetto: ----- nato a ----- (-- il ----- (fino al 27/06/1962);

A) Soggetto: ----- nata a ----- (-- il ----- (fino al 19/12/2007);

Titoli:

COMPRAVENDITA del ----- n. ----- di Rep. Notaio -----, Trascritta a ----- in
data ----- ai n.ri ----- RG/RP;

A) Soggetto: ----- nata a ----- (-- l'----- (fino all' 11/11/2008);

Titoli:

DENUNCIA DI SUCCESSIONE di ----- nata a ----- in data -----, deceduta in data ---
-----, Ufficio del Registro del ----- rep. n. -----, trascritta a ----- in data ----- ai n.ri
----- RG/RP. Atto di Accettazione Tacita di Eredità del Notaio ----- dell'-----Rep. n. -----,
trascritto a ----- in data ----- ai n.ri ----- RG/RP;

B) Soggetto: ----- (dall' 11/11/2008 ad oggi)

Titolo: Vedi Quesito 5.1 (Vedi All. 1, da -----).

giudice: Dott. ssa Maria Antonietta Rosato

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



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

il modesto fabbricato plurifamiliare di cui fanno parte le U.I. oggetto di procedura, presso il Catasto Terreni, risulta attualmente insistere su lotto identificato con Comune di Recoaro Terme Fg. 15 particella 576.

Si allega (Vedi All. 2) estratto di mappa wegis, con evidenziato in giallo la stessa.

6) REGOLARITA' EDILIZIE E URBANISTICA

6.1 Epoca di realizzazione dell'immobile:

dalle ricerche eseguite (vedasi, in particolare, quanto riportato nella documentazione recuperata presso il Comune di Recoaro Terme a seguito dell'accesso agli atti e quanto riportato nell'atto con il quale la parte Esecutata è diventata proprietaria dei beni oggetto di procedura (All. 1) risulta che:

- l'U.I. identificata con Comune di Recoaro Terme Fg. 15 particella 576 sub. 11 (Autorimessa) è stata realizzata nel 1997;

- l'U.I. identificata con Comune di Recoaro Terme Fg. 15 particella 576 sub. 12 (Appartamento) è stata resa abitabile nell'anno 1969.

6.2 Estremi dei provvedimenti autorizzativi:

a seguito delle verifiche eseguite e dalla lettura dei documenti recuperati, a seguito dell'accesso agli atti presso il Comune di Recoaro Terme, risultano i seguenti provvedimenti:

- LICENZA del 30 Settembre 1964 n. 59, con oggetto "Nuova Costruzione" (Vedi All. 10);

- AUTORIZZAZIONE PER COSTRUZIONI EDILIZIE dell'11 Aprile 1968 n. 59 bis 1964 con oggetto "Variate la Costruzione del fabbricato urbano, etc." (Vedi All. 11);

- PERMESSO DI ABITABILITA' del 13/06/1969 (Vedi All. 12);

- CONCESSIONE DI ESEGUIRE ATTIVITA' EDILIZIA O DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA dell'11/05/1978 Prot. n. 11/81 Pratica n. 35/78 con oggetto "Realizzazione di una recinzione in Via Sandri" (Vedi All. 13);

- CONCESSIONE AD ESEGUIRE ATTIVITA' EDILIZIA O DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA del 10/04/1997 n. Prot. Gen. 4497/96 con oggetto "Cambio di destinazione d'uso da garage a laboratorio artigianale piano seminterrato in Contrada Sandri 88 (Vedi All. 14);

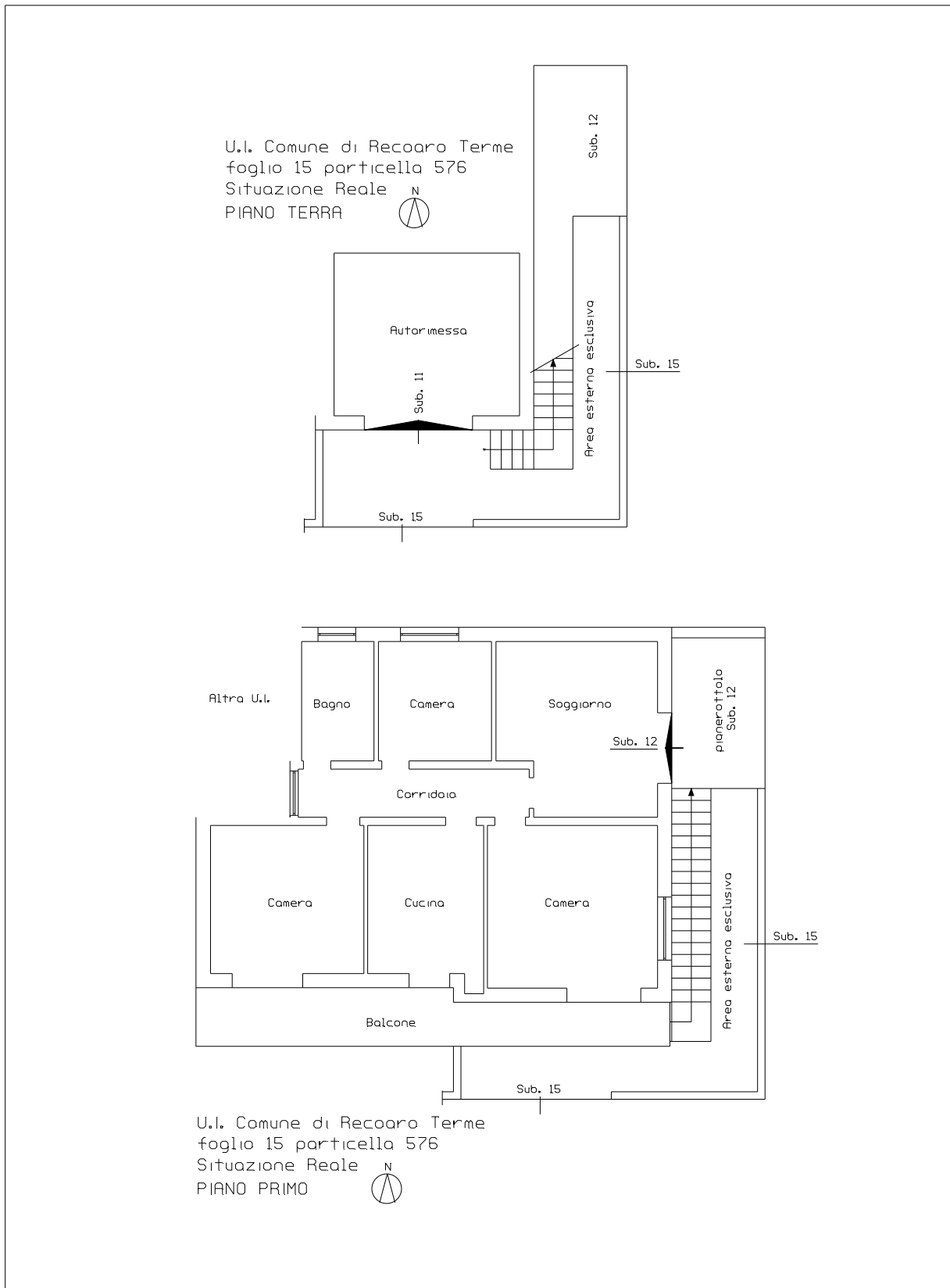
- COMUNICAZIONE DI INIZIO ATTIVITA' del 29/04/1997 Prot. Gen. 5058 Pratica n. 90/97 con oggetto "Varianti a Concessioni Edilizie già rilasciate, etc." (Vedi All. 15).

6.3 Rispondenza della costruzione alle previsioni dei provvedimenti autorizzativi:

U.I. identificate con Comune di Recoaro Terme Fg. 15 particella 576 sub. 11 (Autorimessa) e sub. 12 (Appartamento)

a seguito del confronto tra la situazione reale dei luoghi

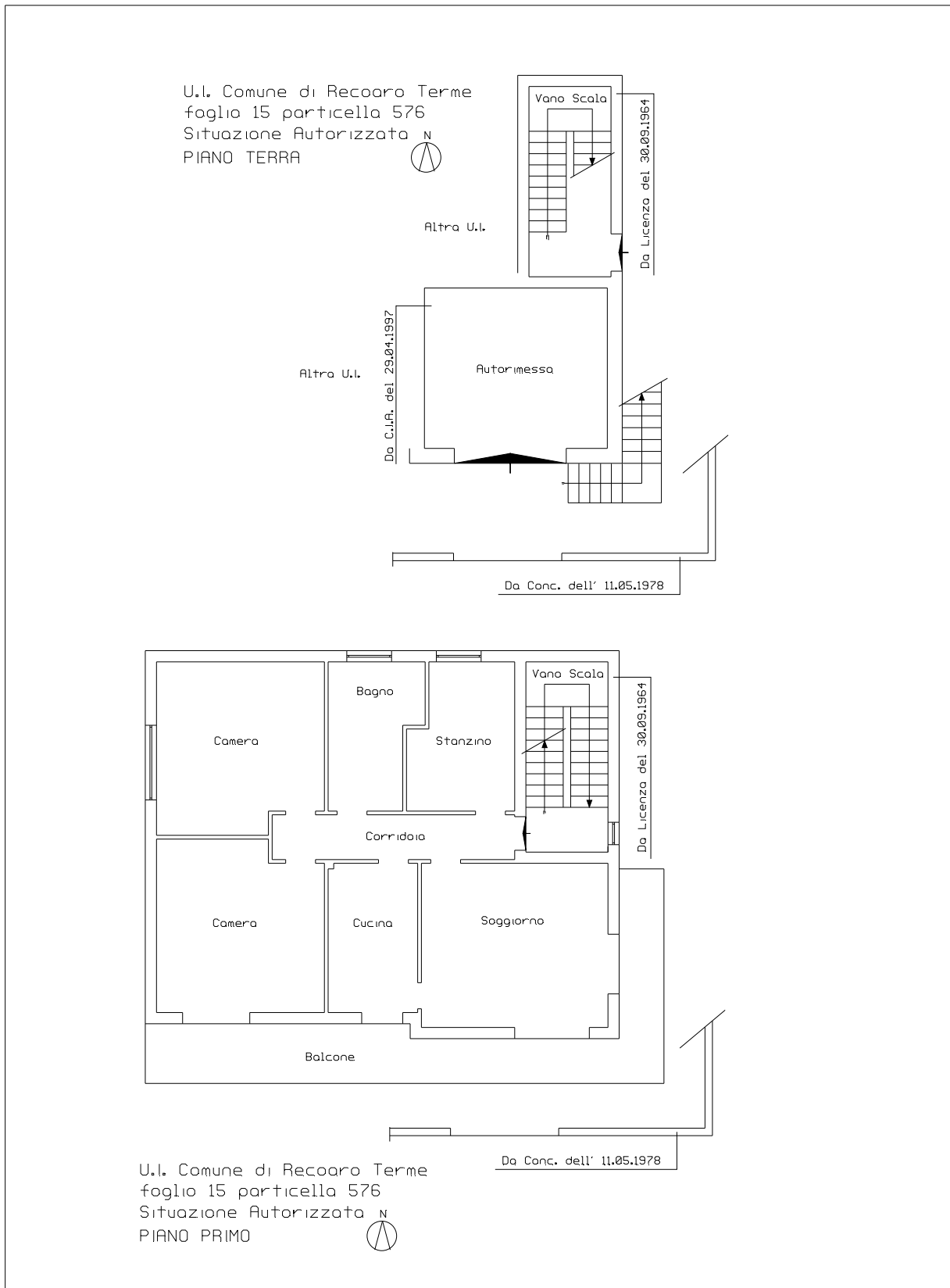




giudice: Dott. ssa Maria Antonietta Rosato

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante





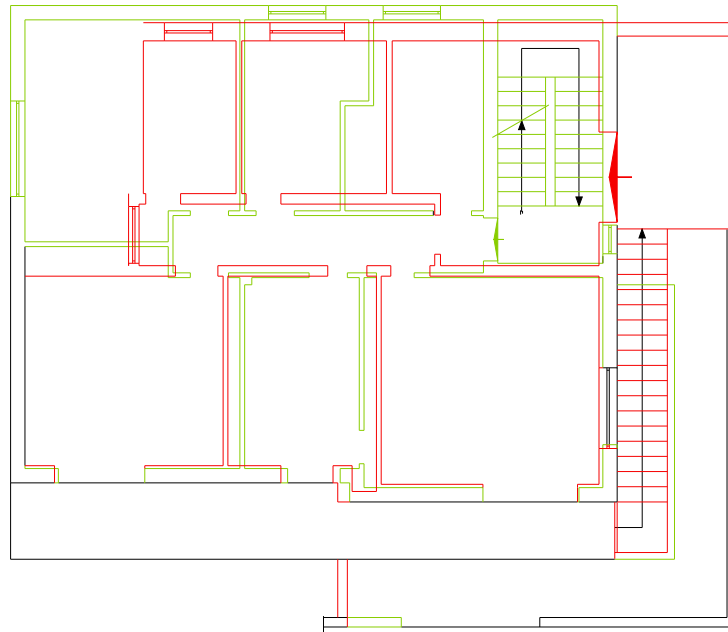
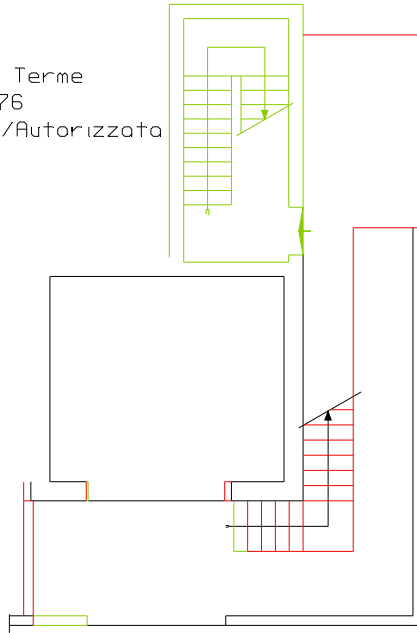
sono state riscontrate difformità riportate nei seguenti grafici

giudice: Dott. ssa Maria Antonietta Rosato

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



U.I. Comune di Recoaro Terme
foglio 15 particella 576
Sovrapp. Situaz. Reale/Autorizzata
PIANO TERRA



U.I. Comune di Recoaro Terme
foglio 15 particella 576
Sovrapp. Situazione Reale/Autorizzata
PIANO PRIMO



giudice: Dott. ssa Maria Antonietta Rosato

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



precisando che sono state indicate in verde le difformità tra la situazione autorizzata e la situazione reale, in rosso le difformità tra la situazione reale e la situazione autorizzata.

Considerata la situazione sopra descritta, le U.I. identificate con Comune di Recoaro Terme Fg. 15 particella 576 subb. 11-12 risultano NON REGOLARI dal punto di vista EDILIZIO/URBANISTICO.

A seguito di opportuno confronto (in data 08/02/2024) con il tecnico dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Recoaro Terme (Geometra -----) la soluzione prospettata per risolvere quanto sopra risulta essere quella di predisporre/depositare opportuna SCIA IN SANATORIA per irregolarità distributive interne con legittimazione dello stato dei luoghi ai sensi dell'art. 34 bis comma 2 del D.P.R. n. 380/01 con la precisazione che la pratica NON dovrà considerare le sole U.I. oggetto di procedura, ma l'intero modesto fabbricato plurifamiliare.

Il sottoscritto esperto, al fine di concretizzare quanto sopra, stima complessivamente una incidenza sul costo totale (così da considerare la sola quota relativa ai subb. 11-12-15) per la redazione delle pratiche; l'invio delle stesse agli Enti preposti per il rilascio delle autorizzazioni; oneri sanzionatori; costi/oneri urbanistici; diritti; di circa **€8.000,00** importo, questo, che successivamente, verrà dedotto dal valore a base d'asta (Vedi quesito 12).

N.B. si consideri che l'importo sopra indicato potrebbe subire in futuro variazioni dato che lo stesso deriva da una mera stima basata su:

- generiche informazioni ricevute dal Comune di Recoaro Terme;

- valutazioni/considerazioni sulla documentazione recuperata presso l'Archivio Edilizia privata del Comune di Recoaro Terme.

La definizione dell'importo certo dei costi da sostenere potrà essere ottenuto, solo ed esclusivamente, nel momento in cui si deciderà di concretizzare la regolarizzazione delle U.I. dal punto di vista edilizio/urbanistico attraverso la presentazione di opportuna pratica predisposta nei termini così come verranno concordati con l'ufficio Tecnico del Comune di Recoaro Terme.

Si rimane a disposizione dell'illustrissimo Giudice e delle parti per qualsiasi eventuale chiarimento.

6.4 Abitabilità e agibilità:

L'U.I. residenziale identificata con Comune di Recoaro Terme Fg. 15 particella 576 sub. 12 considerati i risultati delle ricerche eseguite presso l'Archivio Edilizia Privata del Comune di RECOARO TERME, RISULTA DOTATA DI ABITALITA' (Vedi All. 12). Viste comunque le difformità riscontrate tra la situazione dei luoghi e quanto urbanisticamente autorizzato, il sottoscritto esperto ritiene che l'Abitabilità debba essere nuovamente richiesta ed ottenuta.

6.5 Certificato di Destinazione Urbanistica:

è stato acquisito per il terreno identificato con **Comune di Recoaro Terme Foglio 15 particella 576** il documento in questione (Vedi All. 16).

Dalla sua lettura, risulta, oltre ad altro, dal "*PI vigente e fragilità*" che la particella 576 ricade in:

- Zona Agricola (art. 8);
- Fascia di rispetto stradale (art. 20.1);
- Area geologica Non idonea (art. 21.2).

7) STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

7.1 Debitore:

Signor -----.

giudice: Dott. ssa Maria Antonietta Rosato

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



7.2 Residenza del Debitore (Vedi All. 17):

attualmente così come alla data di trascrizione del pignoramento (05/10/2023)

il Signor ----- risulta/risultava residente in Comune di ----- (--) in Via ----- n. --, P-,
int. -.

7.3 Possesso:

Presso i beni oggetto di procedura, a seguito verifica eseguita presso il Comune di Recoaro Terme (Vedi All. 17), NON risultano residenti.

7.4 Quantificazione del canone di locazione di mercato:

non viene quantificato alcun canone considerato che, presso i beni oggetto di procedura, non risultano residenti.

8) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

TRASCRIZIONI

A) verbale di pignoramento immobili, trascritto a ----- in data ----- ai n.ri ----- RG/RP, verbale con data ----- n. ----- Rep. notificato da Uff. Giud. Unep presso il Tribunale di ----- a favore di ----- con sede a ----- (--) C.F. -----, contro il Signor ----- nato a ----- (--) lo ----- C.F. -----; per diritti pari ad 1/1 di proprietà su U.I. Comune di Recoaro Terme Fg. 15 particella 576 subb. 12-11-15;

ISCRIZIONI

A) in data ----- nn. ----- – Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario dell'-----atto Notaio ----- n. ----- Rep., a favore di ----- con sede a ----- (--) C.F. -----, contro Signor ----- nato in ---- (--) il ----- C.F. -----; capitale €87.000,00, ipoteca €156.000,00, durata 30 anni e 1 mese; per diritti pari ad 1/1 di proprietà su U.I. Comune di Recoaro Terme Fg. 15 particella 576 subb. 11-12-15.

8.2 Verificare l'esistenza di regolamento condominiale:

i beni oggetto di procedura non sono parte di un complesso costituito in condominio.

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

nessun particolare onere e vincolo.

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

quanto 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

non ci sono spese di gestione non essendo le unità Immobiliari oggetto di stima parte di un complesso costituito in condominio.

giudice: Dott. ssa Maria Antonietta Rosato

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



12) VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione:

per la definizione del valore di mercato del bene pignorato 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”;*

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

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

il metodo M.C.A.:

- permette di trovare il valore ricercato attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili (definiti “COMPARABILI”) per caratteristiche tecniche e segmento di mercato, oggetto di compravendite e di cui è noto il prezzo;

- è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione;

- si fonda sull'assunto elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

12.2 Valore di mercato attribuito:

la premessa iniziale, a seguito delle indagini di mercato, è che il sottoscritto esperto ritiene per i beni pignorati la destinazione attuale quella più redditizia, (“RESIDENZIALE” Appartamento, all'interno di un modesto fabbricato unifamiliare, completo di una Autorimessa ed una corte esclusiva) 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, con le seguenti precisazioni:

- le U.I. oggetto di procedura si affacciano sulla strada pubblica Contrada Sandri del Comune di Recoaro Terme;

- la strada in questione risulta collocata a confine tra il citato Comune di Recoaro Terme e il Comune di Valdagno;

- nel foglio 15 del Comune di Recoaro Terme (foglio su cui insiste il modesto fabbricato plurifamiliare di cui fanno parte le U.I. oggetto di procedura) **NON SONO STATI TROVATI** “comparabili adeguati”;

giudice: Dott. ssa Maria Antonietta Rosato

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



- i “comparabili adeguati” **SONO STATI TROVATI** sul Fg. 5 del Comune di Valdagno, Fg. 5 confinante con il sopracitato Fg. 15 del Comune di Recoaro Terme.

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, commerciale, 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;

giudice: Dott. ssa Maria Antonietta Rosato

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



eseguite le opportune verifiche il sottoscritto esperto ha (Vedi All. 18);

- definito, sia qualitativamente, sia quantitativamente le caratteristiche dei beni “Comparabili”;
- indicato i rapporti mercantili;
- calcolato le superfici commerciali (utilizzando come metodologia di rilievo la SEL e i

sopracitati rapporti mercantili);

- definito i “prezzi marginali”;

ottenendo come risultato finale (Vedi tabella riepilogativa, dei prezzi corretti) utilizzando il metodo Market Comparison Approach (M.C.A.) e sulla base delle caratteristiche qualitative/quantitative estimabili/inestimabili, che il più probabile valore di mercato del bene pignorato, con una superficie commerciale di circa mq. 143,40, risulta essere di circa:

€62.178,52 (diconsi Euro sessantaduemilacentosettantotto/52)

pari a un valore unitario a metro quadrato di superficie commerciale di circa:

€433,60/mq (diconsi Euro quattrocentotrentatre/60 a metro quadrato).

Quindi, ricapitolando, considerato che i costi da sostenere per la regolarizzazione delle U.I. oggetto di relazione dal punto di vista edilizio/urbanistico risultano pari a circa €8.000,00, eseguite le opportune detrazioni, il valore di mercato delle U.I. identificate con Comune di Recoaro Terme Fg. 15 particella 576 subb. 11-12-15 sarà pari a (€62.178,52 - €8.000,00) **€54.178,52 (diconsi Euro cinquantaquattromilacentosettantotto/52).**

Ora considerato/te:

- che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata del bene pignorato;
- 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):
 - nella eventuale mancata immediata disponibilità dell’immobile alla data di aggiudicazione;
 - nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
 - nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
 - nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell’immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
 - nella 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, 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, considerato/ta:

giudice: Dott. ssa Maria Antonietta Rosato

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



- che il valore di mercato stimato del bene pignorato (metodo MCA), dedotti i costi per regolarizzare le U.I. oggetto di procedura relativamente alle riscontrate difformità edilizie/urbanistiche, risulta essere pari a circa € 54.178,52;

- la riduzione, proposta, del 15% che corrisponde ad $(€54.178,52 \times 0.15) = €8.126,78$;

il **valore a base d'asta** del bene pignorato corrisponde a:

€ 54.178,52 - €8.126,78 = **€46.051,74 arrotondato a:**

€46.050,00 (diconsi Euro quarantaseimilazerocinquanta/00).

13) VALUTAZIONE DELLA QUOTA

il pignoramento considera, sul bene oggetto di procedura, la quota complessiva del diritto di piena proprietà pari ad 1/1.

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

per la parte Esecutata sono stati richiesti, ed ottenuti, opportuni Certificati.

Dalla lettura della documentazione ricevuta (Vedi All. 17) e della documentazione presente in PCT risulta che:

- la parte Esecutata dal 12/12/2014 non è più residente in Comune di -----, --;
- la parte Esecutata dal 17/02/2020 risulta residente in Comune di ----- (---) in Via ----- P-int. -;
- all'Ufficio Anagrafe Stato Civile del Comune di Recoaro Terme lo stato civile della parte Esecutata risulta "non conosciuto";
- nell'Atto di Compravendita, stipulato in data ----- (Vedi All. 1), la parte Esecutata (Acquirente) ha dichiarato di essere coniugato in "regime di separazione dei beni".

15) PROBLEMI

- si segnalano difformità edilizio/urbanistiche.

16) VALORI MEDI AGGIUDICAZIONI PRECEDENTI SULLA BASE DELLE INFORMAZIONI DA ASTALEGALE

il sottoscritto al fine di procedere con l'incarico ha recuperato la documentazione necessaria (Vedi All. 19).

Eseguita opportuna analisi dalla stessa sono stati estrapolati i dati ritenuti "comparabili" con i beni oggetto di procedura.

Di seguito si relaziona sui risultati ottenuti (Vedi All. 20).

La prima attività è stata quella di adattare il file fornito da Astalegale alle esigenze della presente relazione, attraverso:

- l'eliminazione delle colonne "Tribunale", "Tipo Procedura", "Comune";
- l'inserimento delle colonne "S.L.C. (Superficie lorda Commerciale)", "€/mq", "note"; "% su valore perizia";
- l'eliminazione della procedure "non aggiudicate";

giudice: Dott. ssa Maria Antonietta Rosato

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



- l'eliminazione delle procedure non con tipologia "Abitativa" e di quelle non ritenute "Comparabili" con i beni oggetto della presente relazione;

la seconda attività è stata quella di procedere con il calcolo, considerati i beni utilizzati come comparabili:

- del complessivo prezzo di aggiudicazione (somma di tutti i singoli prezzi)
(Vedere Colonna N, € 241.500,00);
 - della complessiva superficie lorda commerciale (somma di tutte le singole superfici)
(Vedere Colonna O, mq 709,23);
- la terza attività è stata quella di :
- calcolare il valore unitario medio a metro quadrato di superficie lorda commerciale aggiudicata, applicando il metodo della media (rapporto tra €241.500,00/mq 709,23), pari a €340,51;
 - identificare i valori unitari "minimi" e "massimi" a metro quadrato di superficie lorda commerciale aggiudicata (rispettivamente €221,65 e €450,72).

Ora considerato che:

- dall'applicazione dei suddetti dati alla superficie lorda commerciale del bene oggetto della presente procedura (Vedi All. 18), questa pari a circa mq. 143,40, si ottengono i seguenti risultati:

1) con valore unitario minimo	mq. 143,40 x € 221,65=	€	31.784,54=
2) con valore unitario massimo	mq. 143,40 x € 450,72=	€	64.633,09=
3) con valore unitario medio	mq. 143,40 x € 340,51=	€	48.829,15=

- il valore a base d'asta indicato dal sottoscritto dei beni oggetto di procedura già al netto delle spese di regolarizzazione e della riduzione del 15% per vendita forzata, risulta essere pari a €46.050,00;
- ai fini di una possibile vendita all'asta, sulla base delle attuali indicazioni/informazioni fornite dal G.E. ai Delegati, quanto oggetto di procedura dovrebbe essere posto in vendita:
 - al primo esperimento al valore minimo di (-25%) € 34.537,50;
 - al secondo esperimento al valore minimo di (-25%) € 25.903,13;
 - al terzo esperimento al valore minimo di (-25%) € 19.427,34;

sembra **probabile che la vendita dei beni considerati nella presente relazione (U.I. Comune di Recoaro Terme Fg. 15 particella 576 subb. 11-12-15 possa avvenire, vista la differenza tra il valore minimo (pari a circa €31.784,54) ed il valore al primo esperimento minimo (€34.537,50), probabilmente già al primo esperimento.**

Nota Finale: si precisa che non sono stati/e effettuati/e rilievi topografici, strutturali, impiantistici, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo e/o altri accertamenti, in quanto non oggetto di incarico. La superficie dei terreni è stata ottenuta da visure catastali; le superfici dell'U.I. residenziale oggetto di procedura è stata ottenuta dal confronto incrociato tra le planimetrie catastali e i grafici allegati alla documentazione urbanistica, con verifica presso i luoghi di alcune misure. Ogni specifica attività di verifica, anche dei confini catastali tramite rilievo topografico o altro, spetta all'aggiudicatario, che dovrà visionare e verificare preventivamente nel dettaglio lo stato dei beni. L'acquisto avverrà come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, senza garanzia per vizi e difetti, sia visibili che occulti. Trattandosi di pignoramento immobiliare, nelle valutazioni e quindi nella vendita sono esclusi gli arredi e i beni mobili di ogni genere. La

giudice: Dott. ssa Maria Antonietta Rosato

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



valutazione dell'immobile viene redatta a corpo, pertanto anche la vendita sarà a corpo e non a misura, precisando che le eventuali differenze di consistenza che si dovessero riscontrare, non daranno luogo a variazioni di prezzo.

Cassola, lì 09/05/2024

L'esperto Incaricato
(firmato digitalmente)

ALLEGATI:

- 1 **Atto di Compravendita Notaio ----- n. ----- Rep. dell'-----**
- 2 **Estratto Wegis Comune di Recoaro Terme Fg. 15**
- 3 **Elaborato planimetrico completo di elenco subalterni**
- 4 **Visura Storica Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio - Sezione Catasto Terreni Comune di Recoaro Terme Fg. 15 particelle 576/577/732**
- 5 **Attestato di Prestazione Energetica**
- 6 **Visura Storica Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio - Sezione Catasto Fabbricati U.I. Comune di Recoaro Terme Fg. 15 particella 576 sub. 11**
- 7 **Visura Storica Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio - Sezione Catasto Fabbricati U.I. Comune di Recoaro Terme Fg. 15 particella 576 sub. 12**
- 8 **Visura Storica Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio - Sezione Catasto Fabbricati U.I. Comune di Recoaro Terme Fg. 15 particella 576 sub. 15**
- 9 **Planimetrie catastali U.I. Comune di Recoaro Terme Fg. 15 particella 576 subb. 11-12**
- 10 **Licenza per Nuova Costruzione del 30/09/1964 completa di grafici**
- 11 **Autorizzazione Costruzioni Edilizie dell' 11/04/1968 n. 59 bis 1964 completa di grafici**
- 12 **Permesso di Abitabilità del 13/06/1969**
- 13 **Concessione etc. dell'11/05/1978 Prot. n. 1181 Pratica n. 35/78 completa di grafici**
- 14 **Concessione etc. dell'10/04/1997 Prot. Gen. n. 4497/96 completa di grafici**
- 15 **CIA del 29/04/1997 Prot. Gen. n. 5058 Pratica n. 90/97 completa di grafici**
- 16 **Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) Comune di Recoaro Terme Fg. 15 particella 576**
- 17 **Certificati Comune di Recoaro Terme (VI), Cassano All'Ionio (CS), Motteggiana (MN) Ufficio Anagrafe/Stato Civile**
- 18 **Tabella, prospetti, dati, atti comparabili**
- 19 **File excel fornito da ASTALEGALE**
- 20 **File excel con informazioni/dati/conteggi considerando i soli "Comparabili" scelti**
- 21 **Grafici situazione reale/autorizzata/sovrapposizione U.I. Comune di Recoaro Terme Fg. 15 particella 576 subb. 11-12-15**
- 22 **Sovrapposizione MAPPA WEGIS/ORTOFOTO**

FOTO

Cassola, lì 09/05/2024

L'esperto Incaricato
(firmato digitalmente)

giudice: Dott. ssa Maria Antonietta Rosato

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante

