



TRIBUNALE di VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare R.G. n. 316/2020

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Maria Luisa Nitti**

Creditore procedente: **GIGANTE ANNA**

Debitore: ***** *****

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 4 di 5

Unità Residenziale al piano primo,

situata in Via della Libertà nel Comune di Piovene Rocchette

*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 n° 851

Con studio in Caldogno (VI) via Molinetto, 48 36030 Tel/fax: 0444/905877

Email: studiolucente@gmail.com - PEC: pietropaolo.lucente@ingpec.eu

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura esecuzione immobiliare n. 316/2020 R.G., promossa da: GIGANTE ANNA nata ad Alberobello (BA) il 06/12/1951 residente a Thiene (VI) in via Antonio di Giussano, 21 C.F. GGN NNA 51T46 A149Q.

contro

***** nato a ***** il ***** C.F. *****,
residenti in ***** a *****.

Diritto (cfr pag. 4): ***** quota 10%, ***** quota 50%,
***** quota 5%, ***** quota 5%, *****
***** quota 10%, ***** quota 10%, ***** quota
10%.

Bene (cfr pag. 5): trattasi appartamento al piano primo con soffitta sottotetto e cantina al livello sottostrada.

Ubicazione (cfr pag. 5): Comune di **Piovene Rocchette**, Via della Libertà, 63.

Stato (cfr pag. 7): sufficiente

Lotti (cfr pag. 25): si

Dati Catastali attuali (cfr pag.12): Comune di **Piovene Rocchette**, Catasto dei Fabbricati:

Appartamento Fg. 5 mapp. 213 sub. 4, Cat. A/3, cl. 2, cons. 9 vani, sup. cat. 224 m² 627,50 €

Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag. 12): no

Irregolarità/abusi (cfr pag. 1): si

Valore di mercato più probabile (cfr pag. 23): € 77.580,66.

Valore di mercato più probabile in condizioni di vendita forzata (cfr pag. 25): €. **62.927,56**

Valore della quota pignorata in condizioni di vendita forzata (cfr pag. 25): €. **6.200,00**

Vendibilità (cfr pag. 25): scarsa

Pubblicità (cfr pag. 25): siti internet specializzati, quotidiani d'informazione locali/nazionali, forme di pubblicità commerciale

Occupazione (cfr pag.14): LOCATO

Titolo di occupazione (cfr pag. 16): contratto di locazione

Oneri (cfr pag. 23): € 3.016,00

APE (cfr pag. 16): si classe **G**

QUESITO

Il giorno 19 novembre 2020 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 26 gennaio 2021, a seguito di comunicazione inoltrata alla esecutata e ai legali dal CTU, 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 urbanistica e catastale degli immobili. Nella circostanza sono stati effettuati i rilievi fotografici dell'immobile.

Dopo aver eseguito i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza, il servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Vicenza, l'Ufficio Tecnico del Comune di Piovene Rocchette, lo scrivente espone i risultati delle indagini svolte e dei rilievi effettuati.

CAPITOLO 1 - DESCRIZIONE IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

Diritto

Quota di proprietà di unità immobiliare a destinazione residenziale al piano primo di un edificio nel centro di Piovene Rocchette intestato a ***** nato a ***** il ***** C.F. ***** per la quota del 10%, ***** nata a ***** il ***** C.F. ***** per la quota del 50%, ***** nato a ***** il ***** C.F. ***** per la

quota del 5%, ***** nata a ***** il ***** C.F. ***** per la quota del 5%, ***** nata a ***** ***** il ***** C.F. ***** per la quota del 10%, ***** nata a ***** ***** il ***** C.F. ***** per la quota del 10%, ***** nata a ***** ***** il ***** C.F. ***** per la quota del 10%.

Bene e ubicazione

Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale, sita in Comune di Piovene Rocchette in Via della Libertà, 6.

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/)

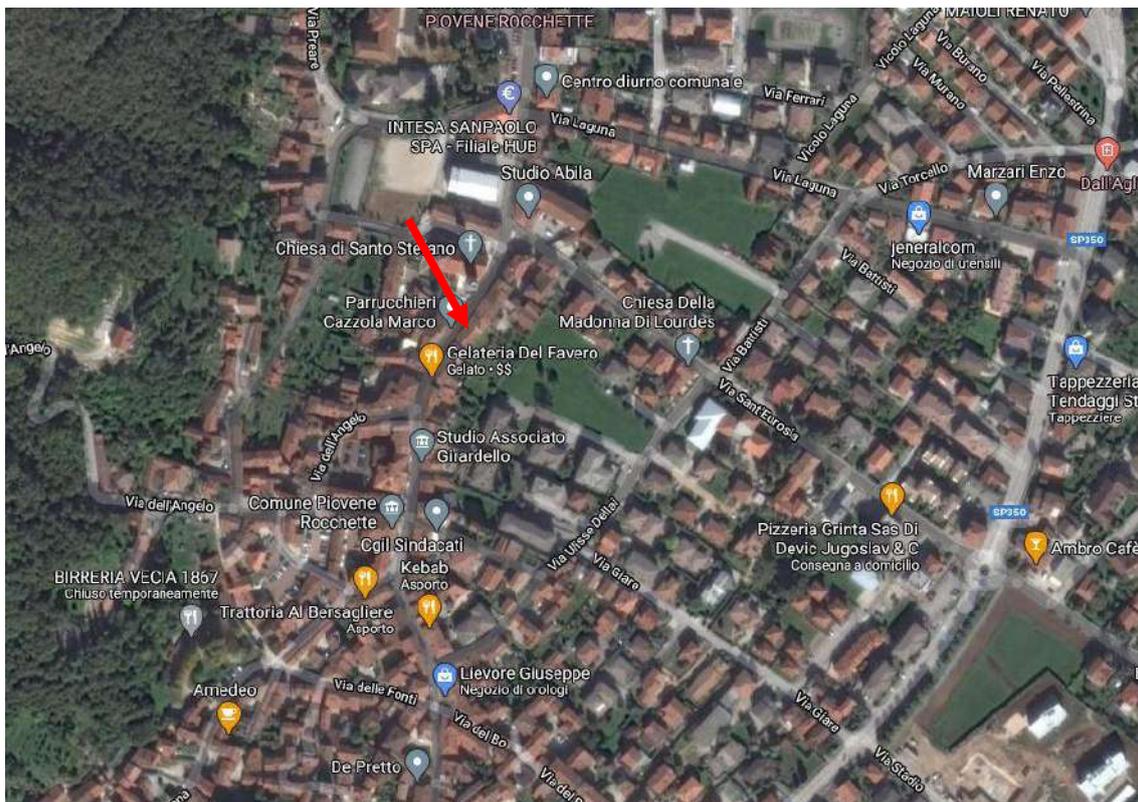


Figura 1. Foto aerea immobile.

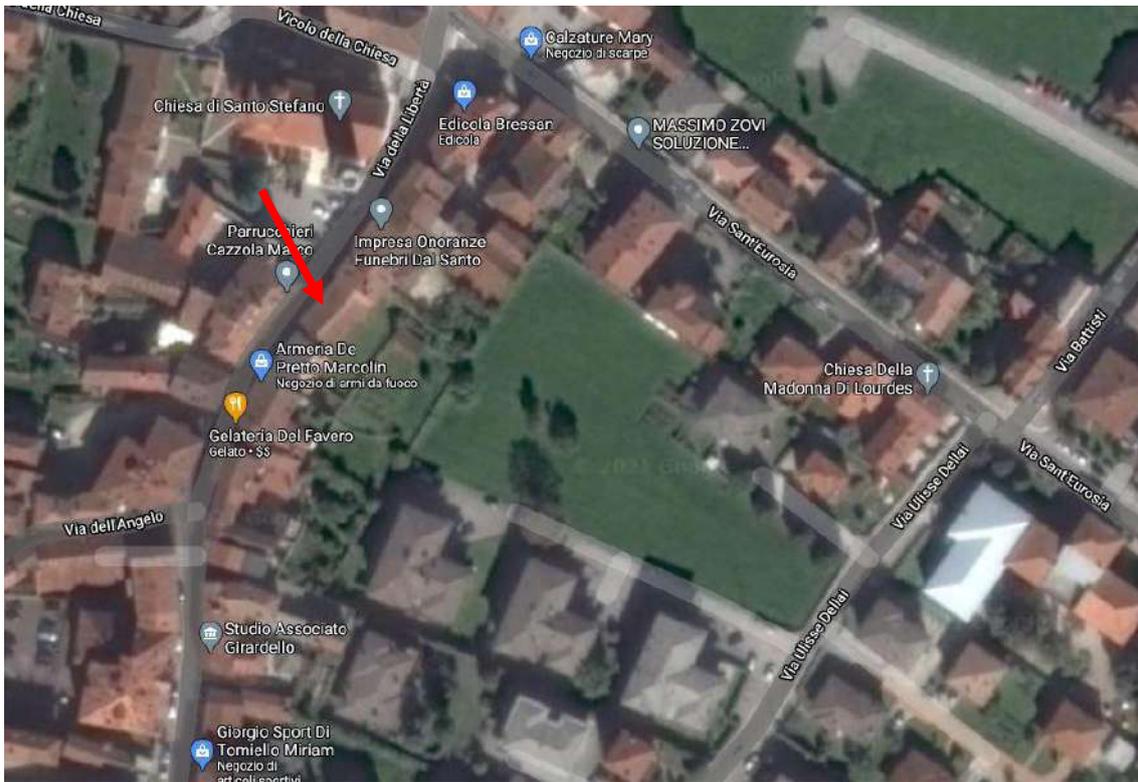


Figura 2. Foto aerea immobile (ingrandimento).

Descrizione generale sintetica

Trattasi di unità immobiliare residenziale al piano primo con soffitta sottotetto al piano secondo e cantina al piano interrato di un edificio a destinazione mista.

Lo stato di manutenzione e conservazione è sufficiente.

Si allegano nel seguito alcune foto dell'immobile



Figura 3. Foto immobile.

L'unità oggetto di esecuzione è composta da un subalterno:

Appartamento Fg. 5 mapp. 213 sub. 4

Descrizione generale appartamento SUB. 4

Il bene oggetto della presente perizia è una unità residenziale sita nel centro del comune di Piovene Rocchette, al piano primo in un edificio antico prospiciente alla pubblica via della Libertà; il bene si trova al piano primo è composto da una serie di vani parzialmente divisi tra loro dal vano scala; in proprietà anche un'ampia soffitta sottotetto ed una cantina parzialmente interrata.

Direttamente dalla pubblica via Libertà, dal portoncino al civico, 65 si accede al corridoio di ingresso che conduce al vano scala e da questi al pianerottolo del piano primo ove si trovano gli accessi all'unità abitativa.

L'unità immobiliare originale comprendeva tutto il piano primo dell'edificio, a seguito di lavori non autorizzati, sono state create due distinte unità immobiliari.

L'unità immobiliare si sviluppa attorno al vano scala, dal quale si può accedere alla zona giorno composta da ampia cucina abitabile con annesso locale lavanderia e terrazza con affaccio ad est ed un soggiorno di buone dimensioni; alla zona notte composta da un ripostiglio di grandi dimensioni (attualmente adattato a camera singola) ed una camera da letto matrimoniale, alla parte di appartamento di nuova realizzazione composta da una camera singola e dal bagno di piano, le tre zone sono tutte accessibili tramite porta posta sul pianerottolo di piano.

Salendo le scale, al piano secondo su tutta la superficie dell'edificio si trovano le soffitte, suddivise tra loro dalla muratura portante che sostiene la struttura del tetto e con il soffitto in andamento alla falda di copertura, tutti i locali della soffitta sono dotati di fori finestra con davanzale alla quota del pavimento.

Dal piano terra, scendendo le scale, si accede alla zona cantina con locali interrati nel versante ovest e con finestre nel versante est in quanto il terreno su cui poggia l'edificio è ad orografia collinare; la zona cantina è suddivisa in quattro vani tra loro comunicanti.

Il subject ha le seguenti le caratteristiche dimensionali:

- Altezza media interna h 3,00 ml appartamento, hmax 2,00 ml soffitta, h 2,40 ml cantina
- superficie commerciale 293,00 mq;

Si riporta di seguito lo schema planimetrico dell'unità residenziale.

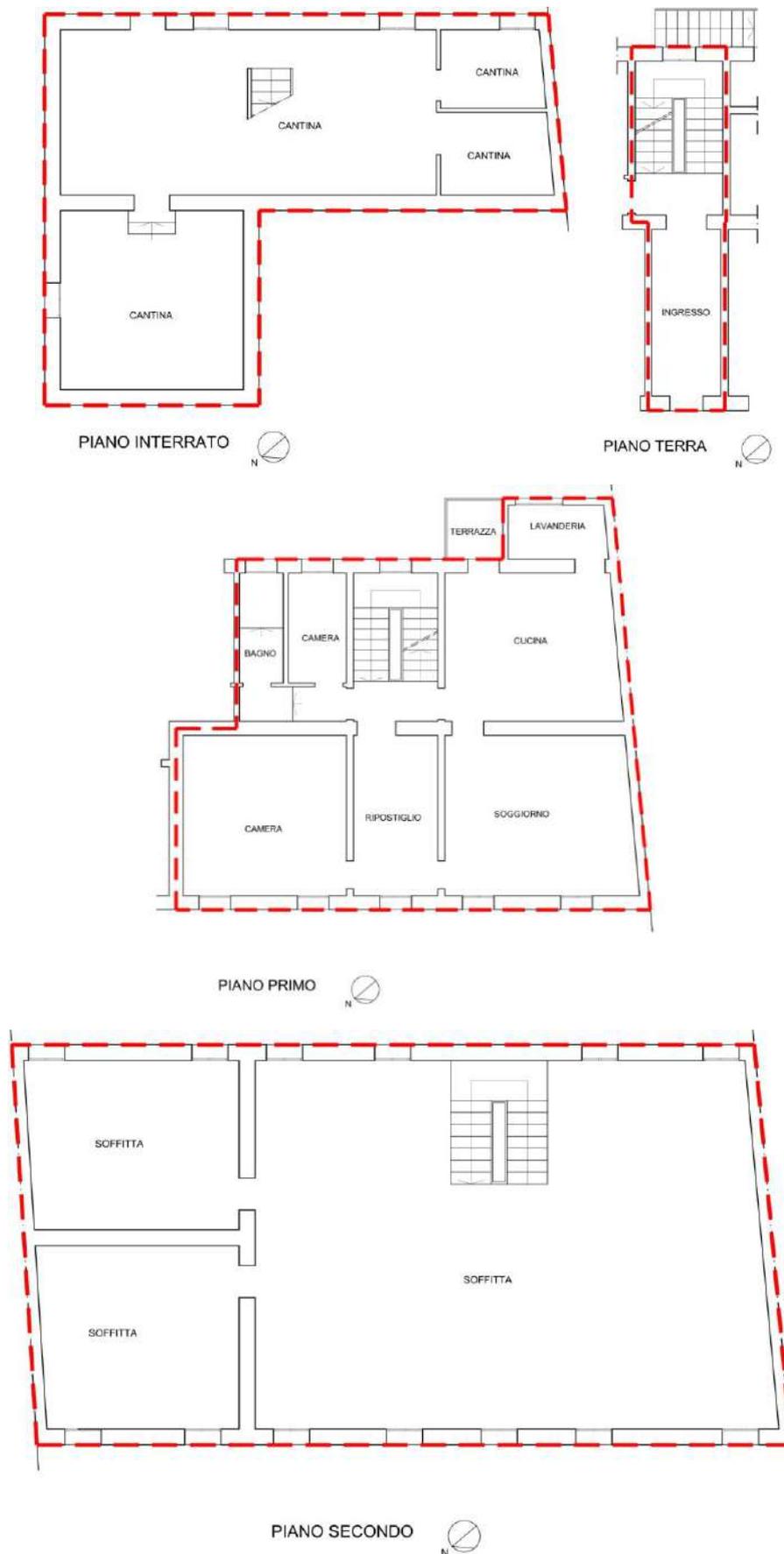


Figura 4. Schema planimetrico unità residenziale.

L'appartamento in oggetto è disposto su un piano, con doppio affaccio a Nord-Est e a Nord-Ovest. Sul versante Nord-Ovest si trova l'ingresso.

I serramenti delle finestre sono in legno con vetro semplice con chiusure oscuranti balconi in legno, le porte interne e di accesso dal pianerottolo sono in legno tamburato.

La pavimentazione dell'unità immobiliare è di due tipologie in piastrelle di ceramica di tonalità chiara in cucina e nel bagno, listelli di legno nelle camere ed in soggiorno, lo stato di conservazione è sufficiente, il solaio ligneo di piano, su cui poggia la pavimentazione, in alcuni punti dell'appartamento presenta evidenti segni di flessione creando pendenze del pavimento percepibili anche a vista. Il bagno è dotato di tutti i sanitari e di piatto doccia.

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

L'immobile è riscaldato da impianto termico a termosifoni in ghisa con caldaia in soffitta.

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

Si riportano di seguito alcune foto interne dell'immobile.



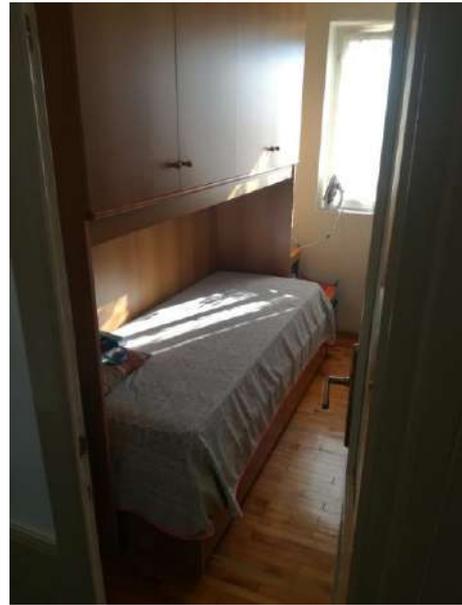
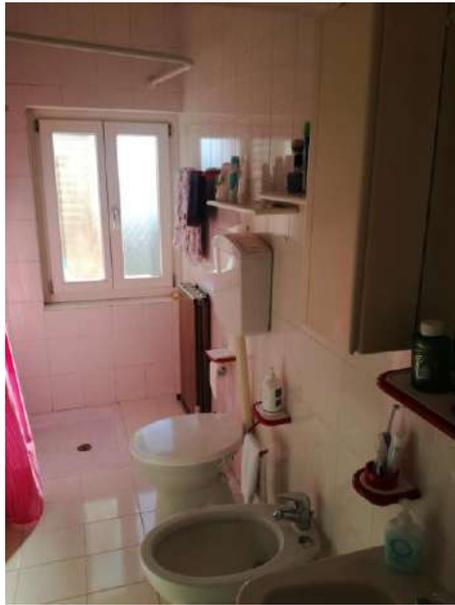


Figura 5. Foto interne appartamento.
(vedasi in allegato relazione fotografica dettagliata)

Impianti

Impianto termico del tipo idronico con tubazioni sottotraccia, corpi scaldanti a radiatori su parete interna e caldaia pensile posizionata in soffitta.

Impianto elettrico sottotraccia alimentato a 220 volt con dotazione normale per le unità commerciali.

Si ritiene debba essere svolta una verifica di rispondenza degli impianti rispetto alla vigente normativa.

Necessità di interventi manutentivi urgenti

Non si rileva alcuna manutenzione straordinaria urgente da effettuare.

Certificazione energetica

È stato redatto, in data 18/05/2021 l'attestato di Prestazione Energetica (APE) dal quale si evince la classe energetica **G** Dell'immobile.

CAPITOLO 2 – IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI BENI E DESCRIZIONE CATASTALE

Diritto

Quota di proprietà di una unità residenziale al piano primo.

Intestato a ***** nato a ***** il ***** C.F. ***** per la quota del 10%, ***** nata a ***** il ***** C.F. ***** per la quota del 50%, ***** nato a ***** il ***** C.F. ***** per la quota del 5%, ***** nata a ***** il ***** C.F. ***** per la quota del 5%, ***** nata a ***** il ***** C.F. ***** per la quota del 10%, ***** nata a ***** il ***** C.F. ***** per la quota del 10%, ***** nata a ***** il ***** C.F. ***** per la quota del 10%.

Confini

Per l'appartamento, N.E.S.O. via della Libertà, a.u.i. sub. 3, muro perimetrale esterno su mapp. 213, a.u.i. altra proprietà.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

I dati del pignoramento sono stati indicati in modo corretto.

Planimetrie catastali

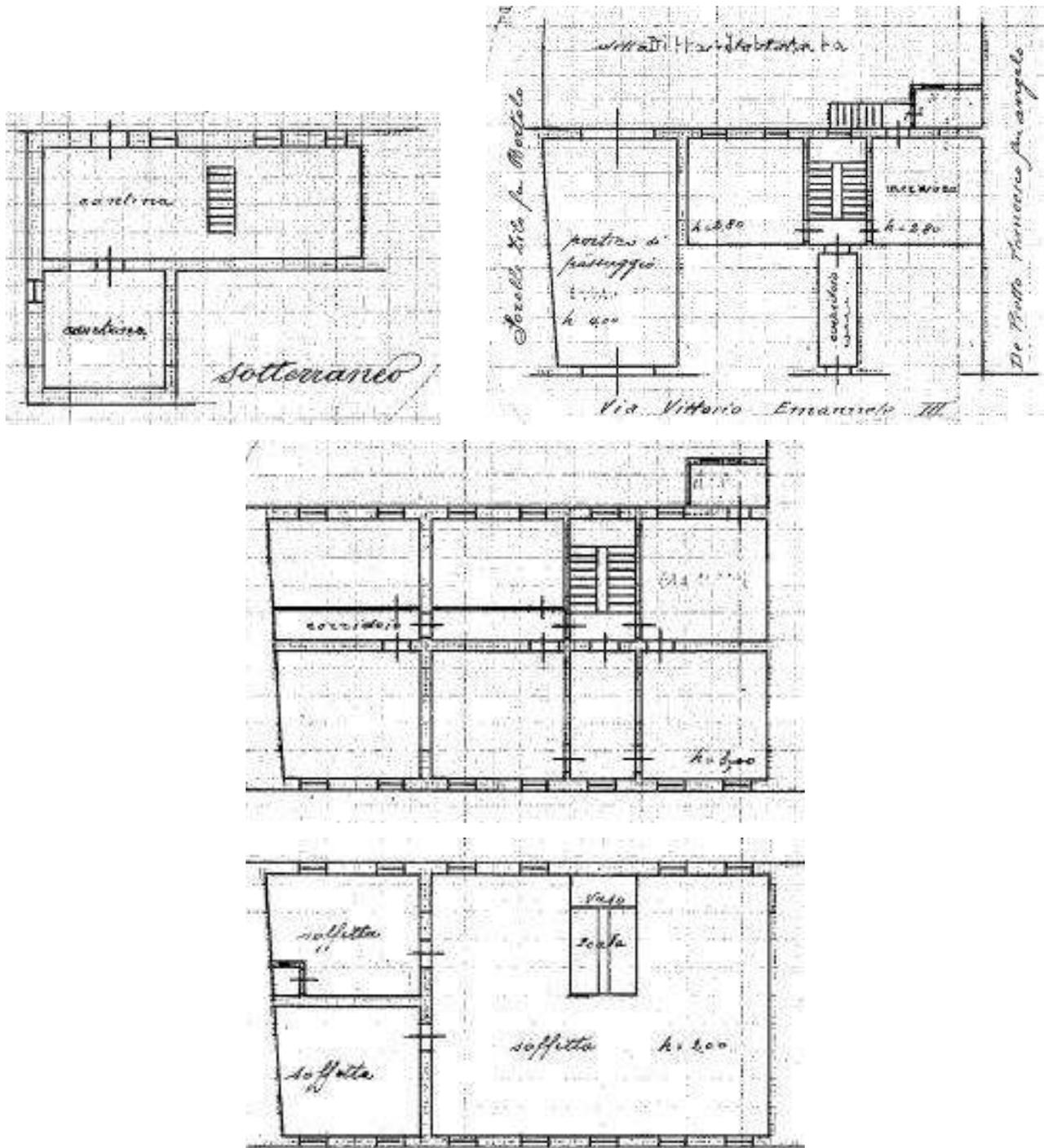


Figura 6. Estratto planimetria catastale unità immobiliare.

Estratto di mappa catastale**Figura 7. Estratto mappa catastale.****Stato di possesso**

Attualmente gli immobili risultano locati, in forza di contratto di locazione stipulato in data 15/12/2008 e registrato a Schio in data 09/01/2009 n. 41 serie 3 ed oggetto di proroga sino al 31/12/2024, il canone di locazione è pari a 3.600,00 € annui.

Da fonte del borsino immobiliare il canone medio per immobili della stessa tipologia è pari a 2,62 €/mq per un canone anno esigibile di:

$$2,62 \text{ €/mq} \times 292,75 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = 9.204,00 \text{ €}$$

Tabella superfici con rapporti mercantili e calcolo superficie commerciale

Destinazione	sup. Lorda mq	rapporto mercantile %	Sup. Commerciale mq
Abitazione piano primo	152,00	100%	152,00
Terrazza	3,00	30%	0,90
Cantina	93,00	50%	46,50
Soffitta	186,70	50%	93,35

CAPITOLO 3 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**Vincoli e oneri giuridici**

Usufrutto, uso, abitazione: no

Servitù: nessuna

Convenzioni edilizio-urbanistico: no

Vincoli storico-artistici: no

Contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria: no

Prelazione agraria: no

Altri vincoli o oneri: no

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli

- **trascrizione** contro, Tribunale Civile e Penale, Atto Esecutivo o Cautelare, Verbale di pignoramento immobili, Registro Particolare 6982 Registro Generale 9520 del 21/10/2020, nascente da Atto Giudiziario n. 2399 del 18/07/2020 a firma Tribunale di Vicenza (VI) a favore di **GIGANTE ANNA** e contro ***** *****, immobili colpiti da sequestro individuati nel comune di **Piovene Rocchette, Fig. 5 mapp. 213 sub 1-2-3-4 mapp. 215 mapp. 2115.**

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:

- **trascrizione** contro, Tribunale Civile e Penale, Atto Esecutivo o Cautelare, Verbale di pignoramento immobili, Registro Particolare 6982 Registro Generale 9520 del 21/10/2020, nascente da Atto Giudiziario n. 2399 del 18/07/2020 a firma Tribunale di Vicenza (VI) a favore di **GIGANTE ANNA** e contro ***** *****, immobili colpiti da sequestro individuati nel comune di **Piovene Rocchette, Fig. 5 mapp. 213 sub 1-2-3-4 mapp. 215 mapp. 2115.**

Vincoli e oneri giuridici che rimarranno a carico dell'acquirente

- **nessuno**

Oneri Condominiali

L'immobile non è costituito a condominio, e da quanto appreso in sede di sopralluogo non vi sono spese comuni che devono essere suddivise tra le unità immobiliari.

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: Successione

- All'esecutato ***** nato a ***** il ***** C.F. ***** per la quota di 2/30 i beni sono pervenuti con atto di successione in morte di ***** in data 12/07/2000 registrata a Schio in data 04/01/2001 Vol. 675 n. 26 e per la ulteriore quota di 1/30 i beni sono pervenuti con atto di successione in morte di ***** in data 09/01/2008 registrata a Schio in data 06/11/2008 Vol. 2008 n. 646
- Ai Sig.ri ***** nata a ***** il ***** C.F. ***** e ***** nato a ***** il ***** C.F. ***** per la quota di 1/2 ciascuno i beni sono pervenuti con atto di successione in morte di ***** in data 25/02/1987 registrata a Schio in data 14/08/1987 Vol. 595 n. 74

Storia catastale**Dati catastali attuali**

Comune di **Piovene Rocchette**, Catasto dei Fabbricati:

Appartamento Fg. 5 mapp. 213 sub. 4, Cat. A/3, cl. 2, cons. 9 vani, sup. cat. 224 m² 627,50 €

il tutto intestato a: ***** ***** quota 10%, ***** ***** quota 50%,
***** ***** quota 5%, ***** ***** quota 5%, *****
***** quota 10%, ***** ***** quota 10%, ***** ***** quota
10%.

Variazioni storiche

L'immobile non ha cambiato identificativo catastale dalla data del suo primo accatastamento (vedi capitolo regolarità catastale).

CAPITOLO 5 – REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

Inquadramento urbanistico

Dal punto di vista urbanistico, come si evince dall'estratto del Piano degli Interventi, la particella n.ro 2115 risulta sita in ZTO C/2 – Zone Residenziali di Espansione. Per maggior dettaglio si allega nel seguito un estratto PI vigente del Comune di Piovene Rocchette, con l'indicazione del fabbricato in esame.

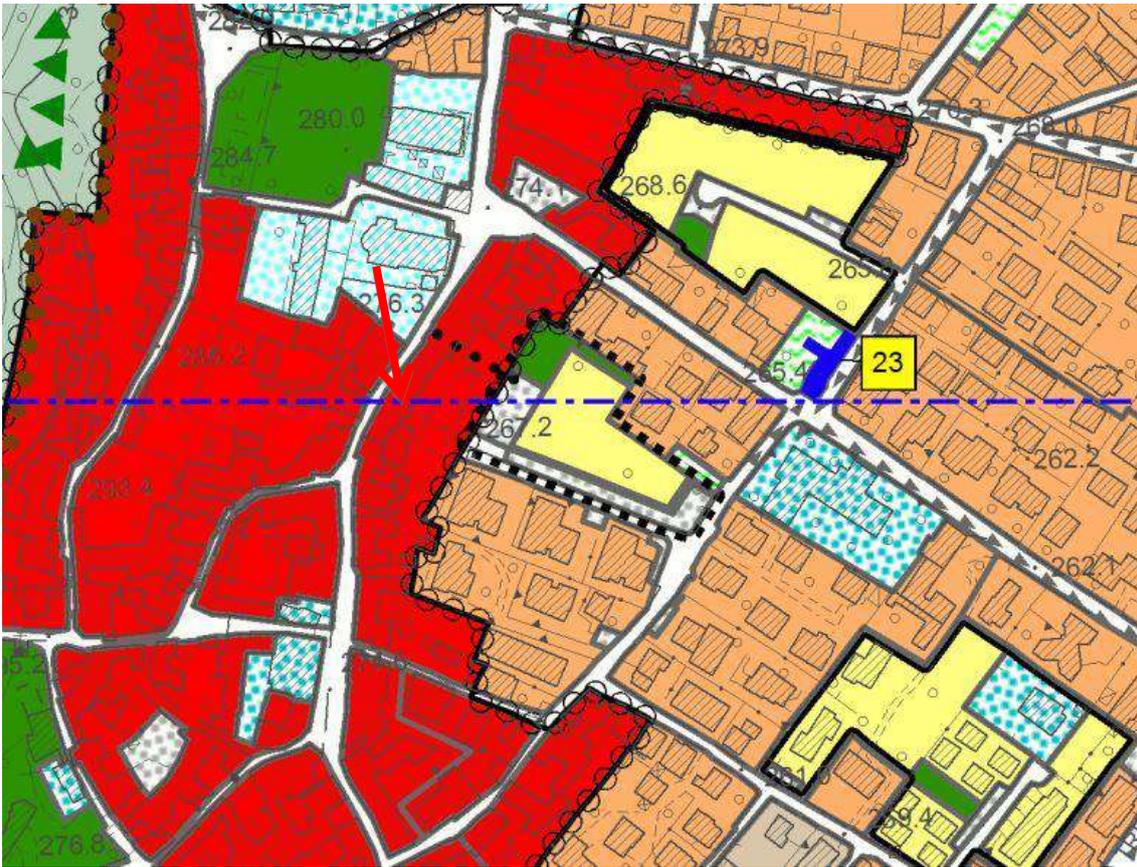


Figura 8. Estratto Zonizzazione PRG del comune di Piovene Rocchette.

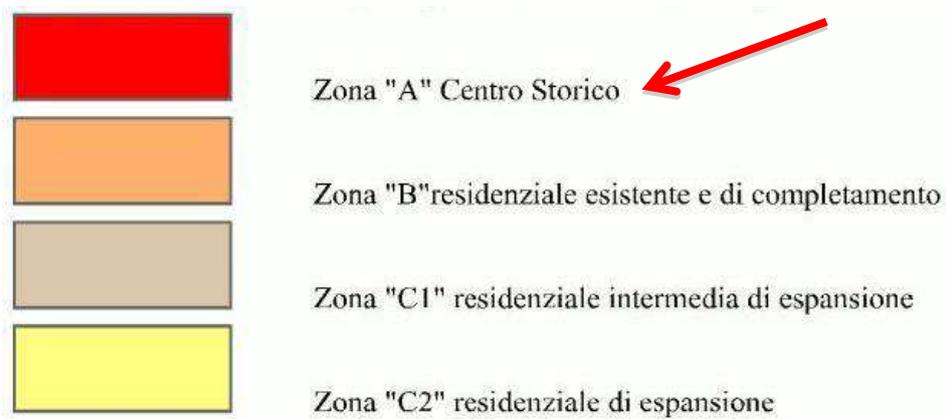


Figura 9. Estratto Legenda Zonizzazione PI del comune di Piovene Rocchette.

ART. 18 Z.T.O. DI TIPO "A": CENTRO STORICO

Comprende la parte del territorio comunale interessata dall'agglomerato urbano che riveste carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, nonché le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, dell'agglomerato stesso.

Per le particolari condizioni di degrado si rende necessario il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio edilizio stesso.

Tale zona è individuata come "zona di recupero" ed è assoggettata a Piano di Recupero obbligatorio ai sensi degli artt. 27 e 28 della Legge 05.08.1978 n. 457.

All'interno dell'area già assoggettata a Strumento Urbanistico Attuativo (Piano di Recupero di iniziativa pubblica), valgono le disposizioni da questo stabilite e vengono confermate dal PI alla tavola 3 Centro Storico e nelle schede di analisi e prescrizioni sui singoli edifici allegate al Piano di Recupero del Centro Storico e successive modifiche ed integrazioni.

Per la zona "A" comprendente il Villaggio Lanerossi si rimanda allo specifico Piano di Recupero, redatto nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- Indice di Edificabilità Territoriale: 1,3 mc/mq calcolati su tutta l'area perimetrata comprese le aree a parco e attrezzature.
- Standard urbanistici: da localizzare secondo la legislazione vigente con priorità per quelle aree già indicate dal P.R.G. all'interno dell'area.
- Altezza massima delle fronti dei fabbricati: ml. 9,50

Sulle altre aree, fino all'approvazione del Piano di Recupero, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e, sugli edifici non segnalati, di ristrutturazione edilizia di tipo 1.

Parametri urbanistici:

- Indice di Edificabilità Territoriale: non superiore del 20% del volume esistente all'interno di ciascuna zona perimetrata;
- Altezza massima delle fronti del fabbricato: non maggiore di quella degli edifici circostanti di interesse ambientale e comunque mai superiore a 10,00 ml.
- Le distanze da osservare dalle strade e dai confini, nonché il distacco tra gli edifici, possono essere diverse da quelle generalmente previste dal Regolamento Edilizio ai sensi dell'art. 9, ultimo comma del D.M. LL.PP. 02.04.1968 n. 1444, e saranno precisate dallo Strumento Urbanistico Attuativo con previsioni planivolumetriche.

- Standard Urbanistici: il P.I. ha individuato le aree da destinare a opere di urbanizzazione primaria e secondaria relativamente a tutti gli insediamenti esistenti e alle ulteriori capacità residenziali. Per le ulteriori eventuali destinazioni d'uso non residenziali si richiama la disciplina di cui al precedente articolo “norme comuni alle zone residenziali”.

Titoli abilitativi edilizi

Dalla ricerca effettuata presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale non sono state reperite pratiche edilizie.

Difformità edilizio-urbanistiche

Non è stato possibile effettuare un confronto tra lo stato concessionato e lo stato reale, si fa presente che l'edificazione dell'immobile è antecedente il 1967 e che in tempi recenti sono stati eseguiti dei lavori di divisione e per la realizzazione del servizio igienico, lavori che come menzionato nel paragrafo precedente non sono stati assentiti dal comune di Piovene Rocchette.

Difformità catastali

Dal confronto tra quanto indicato nella planimetria catastale dell'unità immobiliare pignorata e quanto rilevato in loco si riscontra il mancato aggiornamento catastale della planimetria successivo ai lavori di divisione e di diversa distribuzione dell'unità al piano primo e dei locali accessori al piano terra.

Regolarizzazione edilizio-urbanistica e relativi costi

Dovrà essere presentata pratica catastale per l'aggiornamento della planimetria attualmente depositata, si consiglia inoltre di presentare contestualmente una pratica edilizia in sanatoria per regolarizzare le modifiche distribuiti ve interne realizzate senza autorizzazione; dovrà essere inoltre tamponata la porta della cantina che conduce al giardino posteriore (proprietà Lotto 5).

CAPITOLO 6 – VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

Lotti

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 Piovene Rocchette) o nelle vicinanze e sono da considerare appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Comparabile 1

Comune di Piovene Rocchette, Foglio n. 5 m.n. 18 abitazione, immobile ubicato in via Forziana 12, abitazione ai piani terra, primo, secondo e terzo con giardino esclusivo, con superficie principale (SEL) di mq 148,00, stato di manutenzione discreto. Atto di compravendita in data 04/05/2021 Rep 21.885 Racc. 13.622 notaio Carlo Santamaria Amato di Piovene Rocchette. Prezzo di vendita €. 83.000,00.

Comparabile 2

Comune di Piovene Rocchette, Foglio n. 5 m.n. 1834 sub. 9 (abitazione), sub. 13 (autorimessa), immobile ubicato in via Ulisse Dellai 17/a, abitazione ai piani sottostrada e secondo, con superficie

principale (SEL) di mq 118,00, stato di manutenzione discreto. Atto di compravendita in data 30/04/2021 Rep 21.833 Racc. 13.604 notaio Carlo Santamaria Amato di Piovene Rocchette. Prezzo di vendita €. 65.500,00.

Comparabile 3

Comune di Piovene Rocchette, Foglio n. 5 m.n. 1161 sub. 2 (abitazione), m.n. 2293 sub. 2 (autorimessa), immobile ubicato in via del Bo', abitazione ai terra, primo e secondo, con superficie principale (SEL) di mq 160,00, stato di manutenzione buono. Atto di compravendita in data 30/04/2021 Rep 3.953 Racc. 3.153 notaio Lorenzo Magi di Schio. Prezzo di vendita €. 120.000,00.

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 **€ 77.580,66**

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: | € 1.000,00 |
| ii. | costi per la regolarizzazione edilizia: | € 1.5000,00 |
| 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 di stima risulta pari a:

Valore di mercato stimato:	€ 77 580,66
Riduzione per vendita forzata (15%)	-€ 11 637,10
Oneri di regolarizzazione edilizia e catastale:	-€ 3 016,00
Totale valore a base d'asta	€ 62 927,56
Valore quota a base d'asta	€ 6 292,76

attotondato a € 6 200,00 (seimiladuecento/00)

Confronto con trasferimenti pregressi

L'intero immobile, è pervenuto agli attuali proprietari per successione.

Giudizio di vendibilità

Considerato il contesto urbano, lo stato di manutenzione e la quota di proprietà oggetto di pignoramento l'immobile ha una scarse 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 al piano primo con soffitta e cantina in edificio a destinazione mista.

Fonti di informazione

Agenzie immobiliari, studi notarili, annunci immobiliari.

**CAPITOLO 7 – RESIDENZA, STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE
ESECUTATO****Dati debitori esegutati**

***** nato a ***** il ***** C.F.
*****.

Residenza debitore

Il Sig. ***** risulta avere residenza a ***** in *****
*****dal 10/02/2003.

Stato civile e regime patrimoniale

Il Sig. ***** risultava essere coniugato con GIGANTE ANNA e di avere contratto il matrimonio a ***** in data *****. Con decreto in data ***** del Tribunale di Vicenza è stata omologata la separazione personale consensuale dei coniugi.

ELENCO ALLEGATI

1. Comunicazione alle parti
2. Atti urbanistici
3. Visure catastali ed estratto di mappa
4. Sovrapposizione foto satellitare con mappa catastale SOGEI
5. Atto di provenienza
6. Documentazione fotografica
7. Stato di famiglia e stato civile degli esegutati
8. Stima economica

Vicenza, 21 maggio 2021

L'esperto

Ing. Lucente Pietro Paolo