

TRIBUNALE DI VICENZA

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

contro:

Signor -----

R.G.E. n. 24/2024

U.I. Particella 1521 subb. 42-104



Giudice: Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

Data Conferimento incarico: 07 Febbraio 2024, ricevuto il 14 Febbraio 2024

Data Giuramento: 16 Febbraio 2024

Data Udienza: 22 Luglio 2024

PERIZIA DI STIMA Beni in Comune di Altavilla Vicentina (VI)

U.I. Fg. 3 particella 1521 subb. 42, 104

**(Appartamento, all'interno di un Complesso Immobiliare, completo di n. 1
autorimessa)**

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 28/06/2024

giudice: Dott.ssa Rosato Maria Antonietta

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante

**SCHEDA SINTETICA
E INDICE**

Procedura es.imm. n. 24/2024 R.G. Giudice Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO promossa da:

contro:

Signor -----

Diritto pignorato (pag. 6) piena proprietà per la quota di 1/1

Dati Catastali attuali (pag. 18): Comune di Altavilla Vicentina Fg. 3 particella 1521 subb. 42-104

Stato (pag. 14-16-17): condizioni medie

Tipologia Bene (pag. 6): Comune di Altavilla Vicentina Fg. 3:

- particella 1521 sub. 42 Autorimessa
- particella 1521 sub. 104 Appartamento

Ubicazione (pag. 6): Altavilla Vicentina Via Vicenza n. 117 Int. 12

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 7): nessuna

Situazione catasto (pag. 19-20): regolare

Situazione urbanistico/edilizia (pag. 21): regolare

Valore di mercato (pag. 25): **€83.024,34**

Date/Valori comparabili reperiti (Vedere All. 18): Comp. A) anno 2023 Prezzo € 80.000,00 sup. comm. Mq 59,81; Comp. B) anno 2023 Prezzo € 168.000,00 sup. comm. Mq 102,93; Comp. C) anno 2024 Prezzo € 156.000,00 sup. comm. Mq 117,27;

Valori medi aggiudicazioni precedenti: (pag. 26-27 e All. 20) € 654,43/mq che applicato alla superficie commerciale di tutti i beni oggetto di procedura mq. 62,25 corrisponde a (€62,25 x mq. 654,43) **€40.738,01**.

Valore di vendita forzata proposto (pag. 26): **€69.325,00**

Valore montante ipotecario: (pag. 22): capitale €115.000,00

Vendibilità/appetibilità: media

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. 21-22): i beni risultano in possesso della parte Esecutata

Titolo di occupazione (pag. 20): Atto di proprietà

Oneri (pag. 22): nessuno

Ape (pag. 18): Si. Fornita da esperto attraverso ausiliario

Problemi particolari – informazioni utili – criticità : (pag. 26): nulla da segnalare

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. 6);

1.1 Diritto reale pignorato (pag. 6)

1.2 Beni Pignorati sulla sola base della identificazione catastale indicata nell’Atto di Pignoramento (pag. 7)

2) Individuazione dei Beni che compongono ciascun lotto e relativa descrizione materiale (pag. 9);

2.1 Bene e ubicazione (pag. 9)

3) Identificazione catastale del bene pignorato (pag. 18);

3.1 Identificazione catastale (pag. 18)

3.2 Acquisizione estratto catastale storico aggiornato all’attualità (pag. 18)

3.3 Acquisizione planimetria catastale (pag. 18)

3.4 Produzione estratto catastale storico per il periodo precedente alla meccanizzazione del catasto (pag. 18)

3.5 Storia catastale (pag. 18)

3.6 Rispondenza formale dei dati indicati nell’atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto (pag. 19)

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. 20);

5) Ricostruzione Atti di Provenienza (pag. 20);

5.1 Titolo di acquisto del bene in favore del soggetto Esecutato (pag. 20)

5.2 Elenco atti di acquisto precedenti nel ventennio (pag. 20)

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. 21)

6.3 Rispondenza della costruzione alle previsioni dei provvedimenti autorizzativi (pag. 21)

6.4 Abitabilità e agibilità (pag. 21)

6.5 Certificato di Destinazione Urbanistica (pag. 21)

7) Stato di Possesso e Occupazione (pag. 21);

7.1 Debitore (pag. 22)

7.2 Residenza del Debitore (pag. 22)

7.3 Possesso (pag. 22)

7.4 Quantificazione del canone di locazione di mercato (pag. 22)

8) Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene (pag. 22);

8.1 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (pag. 22)

giudice: Dott.ssa Rosato Maria Antonietta

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante

8.2 *Verificare l'esistenza di regolamento condominiale (pag. 22)*

8.3 *Elenco degli oneri e vincoli che restano a carico dell'acquirente (pag. 22)*

8.4 *Elenco degli oneri e dei vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura (pag. 22)*

9) Verificare se i beni ricadono su suolo demaniale (pag. 23);

10) Esistenza di pesi ed oneri di altro tipo (pag. 23);

11) Spese di gestione dell'immobile ed eventuali Procedimenti in corso (pag. 23);

12) Valutazione e stima dei beni (pag. 23);

12.1 Metodo di valutazione (pag. 23)

12.2 Valore di mercato attribuito (pag. 24)

13) Valutazione della quota (pag. 26);

14) Acquisire le Certificazioni di Stato Civile, dell'Ufficio Anagrafe e della CCIAA e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio (pag. 26);

15) Problemi (pag. 26);

16) Valori medi aggiudicazioni precedenti sulla base delle informazioni da Astalegale (pag. 26).

17) Perimetro del mandato (pag. 27)

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 07 Febbraio 2022, ricevuto in data 14 Febbraio 2024, prestando giuramento in data 15 Febbraio 2024.

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, 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 dei beni oggetto di Esecuzione;
 - attraverso richiesta all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Altavilla Vicentina 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 Altavilla Vicentina ottenuto opportuni Certificati;
 - attraverso puntuale richiesta all'Amministratore Condominiale recuperato opportuna documentazione, ottenuto opportune informazioni;
 - relativamente ai Codici Catasto e Chiave, utili per la redazione dell'attestato di Prestazione Energetica (APE), contattato la ditta manutentiva recuperando, dalla stessa, i puntuali dati;
 - eseguito primo sopralluogo in data 11 Marzo 2024 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; sopralluogo non andato a buon fine per non presenza della parte Esecutata, quindi per inaccessibilità ai beni oggetto di procedura;
 - eseguito secondo sopralluogo in data 26 Marzo 2024 presenti, oltre al sottoscritto, nuovamente, un rappresentante dell'Istituto Vendite Giudiziarie; il Geometra -----, quest'ultimo intervenuto per i motivi già richiamati al precedente punto.
- 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; precisando che, nell'occasione, la parte Esecutata è stata collaborativa;
- etc.

A completare stesura della perizia finale.

giudice: Dott.ssa Rosato Maria Antonietta

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante

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 Complesso Immobiliare, completo di n. 1 autorimessa** il tutto identificato catastalmente con Comune di Altavilla Vicentina Fg. 3 particella 1521 subb. 42, 104, toponomasticamente in Comune di Altavilla Vicentina in Via Vicenza, 117. Nello specifico l'appartamento risulta all'interno della Scala A int. 12.

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.

Nota: ritenendolo importante si precisa che nell'Atto di compravendita del Notaio ----- Rep. n. --- del ----- (All. 1) risulta riportato nel testo, oltre ad altro, quanto di seguito:

“—A detti immobili spetta la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'intero complesso di cui fanno parte ai sensi della legge, quali meglio risultano dall'Elaborato Planimetrico noto alle parti e depositato all'UTE di Vicenza.

Detti immobili vengono compravenduti a corpo, con ogni inerente diritto, accessione e pertinenza, servitù attiva e passiva, nello stato di diritto e di fatto in cui si trovano ed altresì come visti e piaciuti, garantendone la società venditrice piena proprietà, libera disponibilità e libertà da privilegi, diritti di terzi ---;

La società venditrice si riserva il diritto d'uso esclusivo perpetuo alienabile a terzi di due porzioni della corte comune m. n. 1522 sub. 1, e più precisamente la porzione ad Ovest del posto auto m. n. 1522 sub. 42 sino al confine coi m. n. 281 e 1055 e la porzione ad Est del posto auto m. n. 1522 sub. 22 sino al confine coi m. n. 267, porzioni delimitate a Nord e a Sud dei prolungamenti rettilinei dei limiti Nord e Sud dei posti auto confinanti m.n. 1522 sub. 42 e sub. 22 e dichiara alla parte acquirente, che ne prende atto, che spetta ad altra persona il diritto d'uso di una porzione della corte m. n. 1521 sub. 3 confinante ad Est col m. n. 267 e a Nord col m. n. 1522 sub. 18 per tutta la lunghezza di quest'ultimo e per la larghezza di cm. 235 (duecentotrentacinque) dal confine col medesimo.

Parte acquirente rinuncia espressamente al diritto di garanzia previsto dall'art. 1669 c.c. nei confronti di parte venditrice anche in caso di rovina e difetti gravi dell'immobile oggetto del presente contratto. Parte acquirente dichiara espressamente di limitare l'eventuale azione ex art. 1669 c.c. solo ed esclusivamente nei confronti degli appaltatori dei lavori edili e degli appaltatori per l'esecuzione di tutti gli impianti, surrogandosi, se del caso, nella posizione di parte venditrice. Parte acquirente rinuncia, inoltre, espressamente al diritto di garanzia anche per vizi lievi dell'oggetto della presente compravendita. Anche in questa ipotesi parte acquirente potrà far valere, in presenza dei presupposti di fatto e di diritto, il diritto di garanzia solo ed esclusivamente nei confronti dell'appaltatore dell'opera oggetto di contestazione, anche in via surrogatoria nella posizione della parte venditrice nei confronti dell'appaltatore. La rinuncia al diritto di garanzia di cui ai patti che precedono si estende anche agli eventuali vizi e difetti dei beni forniti dagli appaltatori.

Parte acquirente dà espressamente atto che fra i beni comuni oggetto della presente compravendita non rientrano i posti auto identificati con i m. n. 1522 subalterni 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18,

19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41 e 42, beni in esclusiva proprietà di parte venditrice e di terzi, cedibili, a qualsiasi titolo, a chiunque.

Si precisa inoltre le U.I. oggetto di procedura risultano avere diritti su diversi beni comuni non censibili, ed in particolare:

P'U.I. Comune di Altavilla Vicentina Fg. 3 particella 1521 subb. 42 e 104 su

- Sub. 1 B.C.N.C. (corte comune a tutti i subb. dei mm. nn. 1521 e 1522)
- Sub. 2 B.C.N.C. (passaggio pedonale comune a tutti i subb. del m. n. 1521)
- Sub. 4 B.C.N.C. (corte comune al m. n. 1521 da sub. 23 a sub. 139)
- Sub. 5 Piano S1-T B.C.N.C. (rampa e corsia di movimento auto comune al m. n. 1521 da sub. 23 al sub. 56 e da sub. 85 a sub 111 e al sub. 139)
- Sub. 8 B.C.N.C. (corte e scala di emergenza comune al m. n. 1521 da sub. 23 al sub. 83 e da sub. 85 a sub 111 e al sub. 139)
- Sub. 9 B.C.N.C. (locale contatori elettrici comune al m. n. 1521 da sub. 23 al sub. 56 e da sub. 85 a sub 111)
- Sub. 11 B.C.N.C. (filtro fumi, ripostiglio, vano scala e ascensore comune al m. n. 1521 da sub. 29 al sub. 45, da sub. 85 a sub 88, da sub. 93 a sub. 96, da sub. 101 a sub. 104 ed al sub. 109)

P'U.I. Comune di Altavilla Vicentina Fg. 3 particella 1521 sub.104 su

- Sub. 3 B.C.N.C. (corte comune al m. n. 1521 da sub. 85 a sub. 139)
- Sub. 10 B.C.N.C. (locale contatori e gas comune al m. n. 1521 da sub. 85 a sub. 111 e al sub. 139)
- Sub. 19 B.C.N.C. (vano scala e ascensore comune al m. n. 1521 da sub. 93 al sub. 96, da sub. 101 a sub 104 ed al sub. 109)

P'U.I. Comune di Altavilla Vicentina Fg. 3 particella 1521 subb. 42 su

- Sub. 7 B.C.N.C. (corridoio comune al m. n. 1521 da sub. 23 a sub. 83)
- Sub.17 B.C.N.C. (scala di emergenza comune al m. n. 1521 da sub. 23 a sub. 83 e da sub. 112 a sub. 138)

il tutto come meglio riportato nell'Elaborato Planimetrico e nell'Elenco Subalterni (vedi All. 3) allegati alla presente Perizia.

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 NCEU con COMUNE DI ALTAVILLA VICENTINA Fg. 3 particella 1521:

- sub. 104, categoria A2, cons. 2,5 vani, Via Vicenza 117;
- sub. 42, categoria C/6, cons. 17 mq, Via Vicenza.

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:

- **Intero complesso Comune di Altavilla Vicentina Fg. 3 particella 1521 (Vedi All. 2):**
 - confina a nord con Comune di Altavilla Vicentina Fg. 3 particella 1522; a est con Comune di Altavilla Vicentina Fg. 3 particella 267; a sud con Comune di Altavilla Vicentina Fg. 3 particella 1279; a ovest con Comune di Altavilla Vicentina Fg. 3 particelle 280, 774, 266, 334, 281
- **l'U.I. Comune di Altavilla Vicentina Fg. 3 particella 151 sub. 42 (Autorimessa, Vedi All. 3):**
 - confina a nord con l'U.I. Comune di Altavilla Vicentina Fg. 3 particella 1521 sub. 43; a est con U.I. Comune di Altavilla Vicentina Fg. 3 particella 1521 sub. 74; a sud con l'U.I. Comune di Altavilla Vicentina Fg. 3 particella 1521 sub. 41; a ovest con U.I. Comune di Altavilla Vicentina Fg. 3 particella 1521 sub. 5 (Bene Non Censibile rampa e corsia di movimento auto comune al mappale 1521 da sub. 23 a sub. 56 e da sub. 85 al sub. 111);
- **l'U.I. Comune di Altavilla Vicentina Fg. 3 particella 151 sub. 104 (Appartamento, Vedi All. 3):**
 - confina a nord con l'U.I. Comune di Altavilla Vicentina Fg. 3 particella 1521 sub. 105; a est con affaccio su Comune di Altavilla Vicentina Fg. 3 particella 1521 sub. 88; a sud con l'U.I. Comune di Altavilla Vicentina Fg. 3 particella 1521 sub. 19 (Bene Non Censibile Ascensore e vano scala comune al mappale 1521 da

giudice: Dott.ssa Rosato Maria Antonietta

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante

sub. 93 a sub. 96, da sub. 101 al sub. 104 ed al sub. 109); a ovest con U.I. Comune di Altavilla Vicentina Fg. 3 particella 1521 sub. 103.

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 ALTAVILLA VICENTINA (VI)

Catasto Fabbricati

Fg. 3 particella 1521 subb. 42, 104.

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 Complesso Immobiliare, completo di n. 1 autorimessa, 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 completo di n. 1 autorimessa, il tutto parte di un importante complesso immobiliare denominato "Residenza LA FONTANA", nel Comune di Altavilla Vicentina, collocato su un'area di circa mq. 4.126,00 (dato catastale, Vedi All. 4).

La/Nella zona, in cui si trova il complesso:

- è, principalmente, di tipo "Residenziale", ma risulta limitrofa a zona artigianale/industriale/direzionale;
- a nord risulta presente una strada di importante traffico veicolare (collegamento Vicenza/Montebelluna/Maggiore/etc.), così come la linea Ferroviaria Vicenza/Verona.

Nell'ambito di un raggio limitato, risultano presenti diversi servizi quali, in particolare, ristoranti, bar, banca, posta, chiesa, farmacia, supermercati, asilo nido, scuola materna, scuola media, a circa km. 1,00 sede della fiera di Vicenza, a circa km. 3,00 casello autostradale della Milano/Venezia, caserma dei carabinieri, centro medico polifunzionale (CMSR Veneto Medica), fermata dell'autobus della SVT, etc..

Per quanto riguarda le scuole superiori, il riferimento principale è il Comune di Vicenza.

Nell'intero complesso immobiliare con sviluppo su più piani fuori terra, risultano presenti (dati prelevati da documentazione catastale, Vedi All. 3) complessivamente n. 137 U.I., suddivise come di seguito: n. 22 B.C.N.C.; n. 1 posto auto scoperto; n. 53 appartamenti; 61 autorimesse.

Il complesso risulta costituito da n. 2 fabbricati, collegati tra di loro da una particolare, importante, struttura lignea, con le seguenti generali caratteristiche: muri esterne in parte intonacati, in parte rivestiti in mattoni a faccia vista di laterizio; coperto a falde, protetto da elementi di laterizio, completo di cornici realizzate con legno; lattonerie di metallo; parapetti balconi in calcestruzzo a faccia vista;



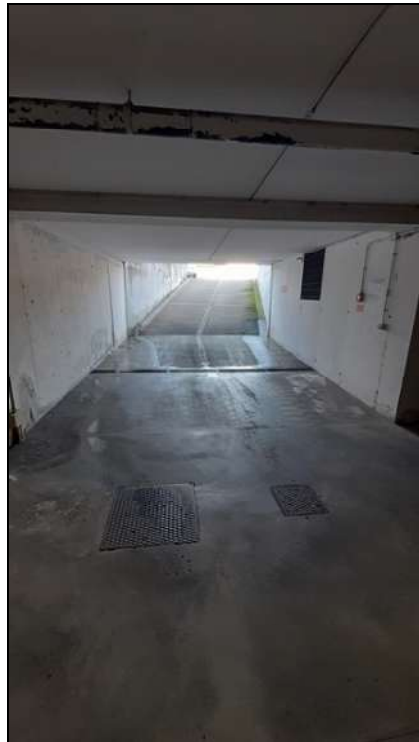
i portoncini d'entrata ai vari vani scala sono di tipo misto (metallo/vetro) con apertura elettrificata; il lotto lungo i lati est ed ovest risulta delimitato con pannelli prefabbricati di calcestruzzo; lungo il lato nord non delimitato (attraverso questo lato si accede a percorsi e a posti auto esterni collocati sulla particella 1522 (Vedi All. 2); lungo il lato sud da muretti in calcestruzzo con soprastanti pannelli prefabbricati forati di metallo; su quest'ultimo lato risulta presente l'accesso pedonale, corrispondente al Civ. 117 di Via Vicenza, protetto da cancello di metallo con apertura elettrificata, e l'accesso carraio, corrispondente al Civ. 115 di Via Vicenza, protetto da cancello in metallo con apertura a scorrere motorizzata; presenti all'interno dell'area recinzioni puntuali, realizzate con muretti intonacati e soprastante grata, di tipo prefabbricato, di metallo, a delimitazione, in genere di aree esclusive di singole U.I.; l'area libera da fabbricati risulta in parte occupata da percorsi carrai (risulta a vista la superficie realizzata in calcestruzzo), in parte da percorsi pedonali (pavimentati, in genere, da elementi prefabbricati di calcestruzzo, tipo betonelle), in parte da una fontana (questa collocata tra i due edifici), in parte lasciate a verde comune, in parte lasciata a verde privato, etc. Presente l'illuminazione esterna.



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



Per quanto riguarda il piano interrato, l'accesso principale allo stesso avviene dall'esterno attraverso due rampe in calcestruzzo delimitate da muri in calcestruzzo, intonacati con soprastanti lattonerie di metallo; l'accesso all'interrato non risulta protetto da portoni; la pavimentazione interna del piano interrato è in calcestruzzo con finitura di tipo industriale; il solaio risulta realizzato con lastre del tipo predalles; i muri perimetrali sono di calcestruzzo; le porte di separazione tra il piano interrato e i diversi vani scala sono di tipo REI; risulta presente l'impianto luci, l'impianto antincendio (visibili estintori) ed un impianto di sollevamento acque (visibile pozzetto).



Tra i due fabbricati, che costituiscono il sopra citato complesso immobiliare, quello di cui fa parte l'U.I. residenziale (questa identificata con il sub. 104) oggetto di procedura è quello, nel lotto, collocato verso Ovest, indicato, nella documentazione in genere (Vedi All. 1 e All. 3) e presso i luoghi, come Edificio A.

Lo/Allo stesso:

- ha forma regolare;
- si sviluppa su quattro piani fuori terra (oltre che al piano interrato);
- si accede attraverso n. 2 vani scala (il primo, quello verso sud, identificato con la sigla "A", risulta esclusivo a n. 13 U.I. abitative, il secondo, quello verso nord, identificato con la sigla "B", risulta esclusivo a n. 14 U.I. Abitative).

All'U.I. oggetto di procedura (sub. 104, Appartamento) si accede attraverso il vano scala "A".

Il vano scala in questione ha superfici verticali/orizzontali/inclinate intonacate/tinteggiate; le rampe sono rivestite (sia pedata, sia alzata) con marmo; i serramenti collocati sulle pareti esterne del vano scala sono in materiale misto (metallo/vetro); nel vano scala in questione risulta presente un impianto ascensore, impianto luci; risultano visibili in alcuni punti delle modeste aree interessate da muffe.





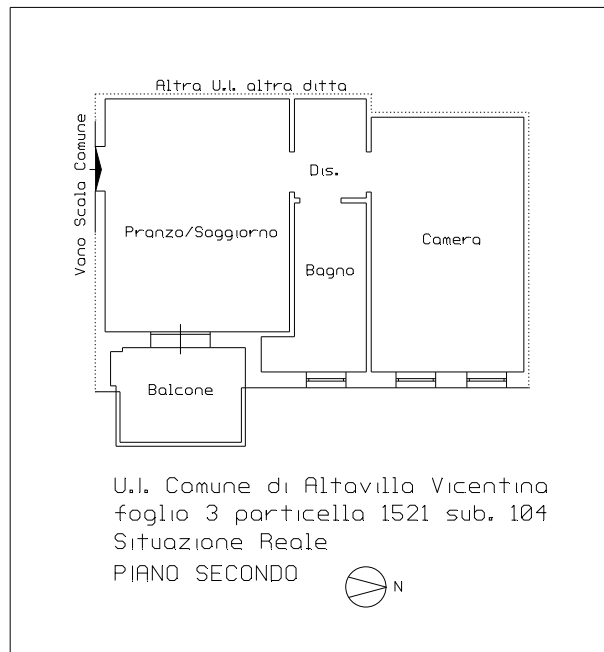
Le condizioni manutentive sia delle parti comuni dell'intero complesso immobiliare, sia del piano interrato risultano, complessivamente, **"MEDIE"**.

Per quanto riguarda le caratteristiche/condizioni specifiche:

dell'U.I. in Comune di Altavilla Vicentina Fg. 3 particella 1521 sub. 104 (Appartamento)

che:

- all'interno dell'edificio "A" si trova al piano secondo;
 - presenta, così come riscontrato durante i sopralluoghi, come distribuzione interna, un locale pranzo/soggiorno, un disimpegno, un bagno, una camera, il tutto con altezza di circa mt. 2,70;
 - ha superficie netta (escluso balcone) di circa mq. 42,00;
 - ha superficie lorda (escluso balcone) di circa mq. 48,55;
 - ha un balcone di superficie pari a circa mq. 5,25;
 - ai fini dell'esposizione solare ha vetrate lungo la parete est;
- per la determinazione della superficie commerciale, è stato utilizzato per:
- tutta l'U.I., tranne per il balcone, il coefficiente pari a 1,00;
 - il balcone il coefficiente pari a 0,35.



Le caratteristiche puntuali dell’U.I. sono le seguenti: il portoncino d’ingresso è di tipo blindato; le superfici delle pareti e dei soffitti sono intonacate e tinteggiate; la pavimentazione di tutti i locali è realizzata con elementi di ceramica così come in ceramica è il rivestimento del bagno; il bagno risulta dotato di doccia, bidet, water, lavabo; la pavimentazione del balcone è in ceramica; le porte interne, in genere, sono di legno; la forometria esterna risulta dotata di serramenti di legno con vetro camera protetti da avvolgibili in PVC.



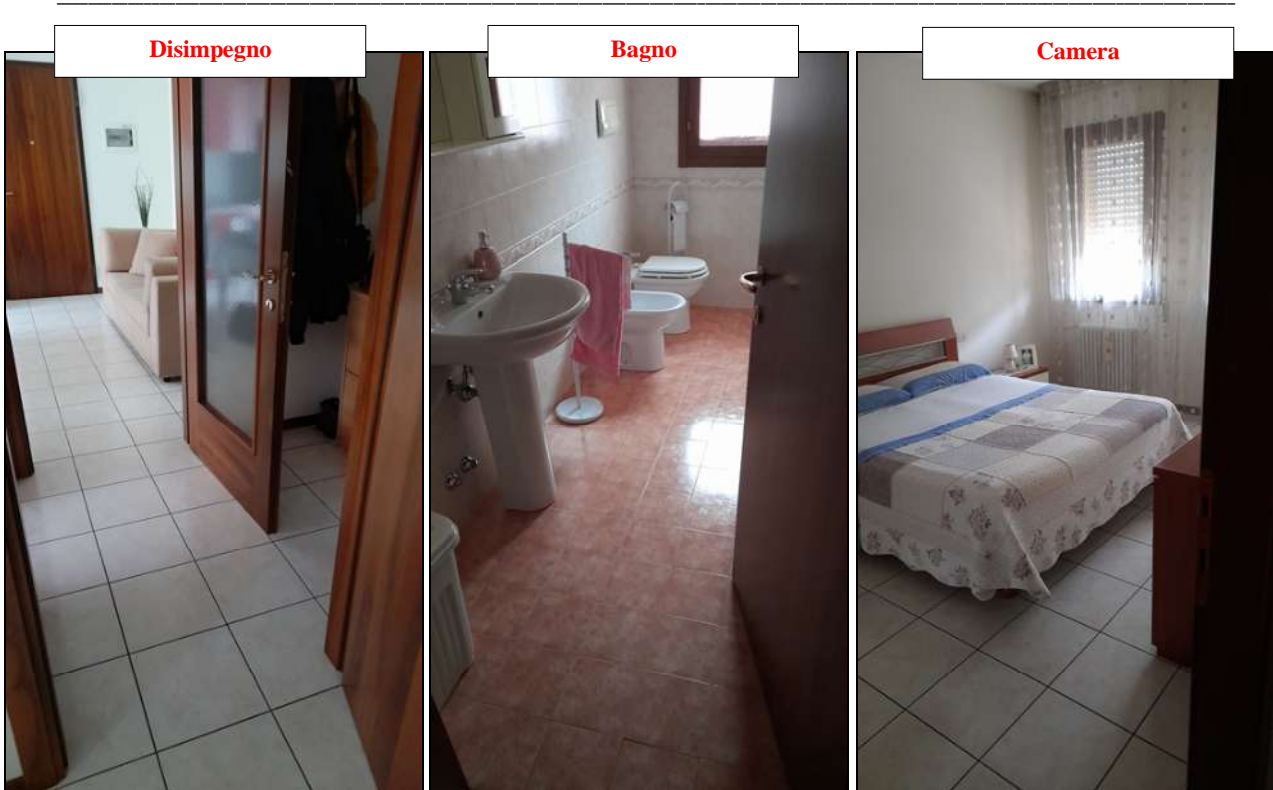
Locale Pranzo/Soggiorno



Particolare Balcone

giudice: Dott.ssa Rosato Maria Antonietta

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



L'U.I. risulta dotata di impianto elettrico (luci e FM); idrico; fognario; TV; citofonico; riscaldamento con caldaia autonoma completo di radiatori, etc.

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

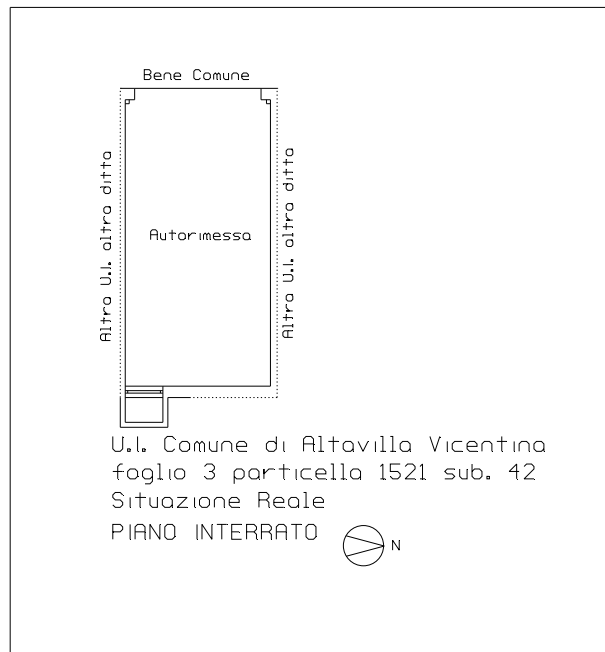
Le condizioni manutentive risultano "**MEDIE**";

dell'U.I. in Comune di Altavilla Vicentina Fg. 3 particella 1521 sub. 42

(Autorimessa) che:

- si sviluppa al piano interrato;
- ha una altezza superiore a circa mt. 2,30;
- ha superficie netta di circa mq. 17,50;
- ha superficie lorda di circa mq. 19,75;

per la determinazione della superficie commerciale, è stato utilizzato il coefficiente pari a 0,60;



L'U.I. ha solaio in lastre predalles; le pareti sono intonacate; l'accesso risulta protetto da portone in lamiera, del tipo basculante, con apertura manuale; la pavimentazione è in ceramica. L'U.I. risulta inoltre dotata di bocca da lupo e di impianto elettrico. Le condizioni manutentive di questa U.I. risultano **"MEDIE"**.



Le condizioni manutentive risultano **"MEDIE"**;

La superficie commerciale complessiva, dei beni identificati con Comune di Altavilla Vicentina Fg. 3 particella 1521 subb. 42, 104 risulta, eseguiti i conteggi, pari a circa **mq. 62,25**.

Dai controlli eseguite, dalle informazioni ottenute durante il sopralluogo, per il bene considerato 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 risulta che quanto oggetto di procedura, per le sue caratteristiche, è in **Classe Energetica D**.

3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

3.1 Identificazione catastale:

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

COMUNE DI ALTAVILLA VICENTINA

Catasto Fabbricati Foglio 3 particella 1521 sub. 42 (Vedi All. 6)

Catasto Fabbricati Foglio 3 particella 1521 sub. 104 (Vedi All. 7)

3.2 Acquisizione estratto catastale storico aggiornato all'attualità:

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

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 "8".

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

premesso che:

- il pignoramento è stato trascritto in data 01 Febbraio 2024;
- il termine del periodo anteriore di 20 anni dalla suddetta data di trascrizione corrisponde al 01 Febbraio 2004;
- a seguito delle ricerche è stata riscontrata la presenza di un atto con data 08 Gennaio 2002 (Vedi successivo Quesito 5 e All. 9);
- la data di meccanizzazione del Catasto, relativa all'originaria particella 127, corrisponde al 31 Dicembre 1974 (Vedi All. 4);

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:

- presso la Sezione Catasto Terreni

particella 1521 (Vedi All. 4)

A) particella iniziale identificata con Comune di Altavilla Vicentina Fg. 3 particella 127 Qualità ENTE URBANO: mq. 7.030,00; dall'impianto meccanografico del 31/12/1974;

- B) a seguito di TIPO DI FRAZIONAMENTO del 13/11/1992 in atti dallo 01/12/1995 tipo 4467/92 (n. 4467.2/1992) la superficie della particella 127 veniva ridotta a mq. 5800,00; veniva mantenuta la qualità: ENTE URBANO;
- C) a seguito di TIPO DI FRAZIONAMENTO del 01/12/1995 in atti dallo 01/12/1995 (n. 4809.1/1995) la superficie della particella 127 veniva ridotta a mq. 5743,00; veniva mantenuta la qualità: ENTE URBANO;
- D) a seguito di TIPO MAPPALE del 21/06/2005 Pratica n. VI0139214 in atti in pari data (n. 139214.1/2005) la particella 127 veniva soppressa; veniva creata la nuova particella 1521 di superficie pari a mq. 5.743,00; veniva mantenuta la qualità: ENTE URBANO;
- E) a seguito di FRAZIONAMENTO del 21/06/2005 Pratica n. VI0139214 in atti in pari data (n. 139214.1/2005) la superficie della particella 1521 veniva ridotta a mq. 4.094; veniva mantenuta la qualità: ENTE URBANO;
- F) a seguito di TIPO MAPPALE del 24/08/2005 Pratica n. VI0178130 in atti in pari data (n. 178130.1/2005) alla superficie della particella 1521 veniva fusa la superficie della particella 3; risultato finale: particella 1521 di superficie pari a mq. 4.126,00; veniva mantenuta la qualità: ENTE URBANO;
- presso la Sezione Catasto Fabbricati:
particella 1521 subb. 42, 104 (Vedi All.ti 6, 7)

A) planimetrie presentate lo 08/08/2006, prot. n. VI0168681

B) a seguito di VARIAZIONE dell'08/08/2006 Pratica n. VI0168681 in atti in pari data UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 37168.1/2006) sono stati proposte le rendite ed i classamenti;

C) a seguito di VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO dell'08/08/2007 Pratica n. VI0330764 in atti in pari data VARIAZIONI DI CLASSAMENTO (n. 27801.1/2007) le rendite ed i classamenti proposti non sono stati rettificati.

Considerata la suddetta storia catastale si precisa che il Complesso Immobiliare, di cui risultano essere parte le U.I. identificate con Comune di Altavilla Vicentina Fg. 3 particella 1521 subb. 42, 104, presso il Catasto Terreni è stato edificato sul terreno identificato con Comune di Altavilla Vicentina Fg. 3 particella 127 e n. 3.

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

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 Altavilla Vicentina Fg. 3 particella 1521 subb. 42, 104 (Appartamento completo di n. 1 autorimessa)

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. 8), riferite alle U.I. identificate con Comune di Altavilla Vicentina Fg. 3 particella 1521 subb. 42-104 sono da considerare conformi allo stato dei luoghi.

4) PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDE SINTETICA

si veda pag. 2 della presente relazione.

5) RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

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

A) Soggetti:

----- nato a ----- il -----

Titoli:

COMPRAVENDITA del ----- n. ----- di Rep. Notaio -----, Registrata a Vicenza il -----
----- al n. ---- serie Pubblici/T, Trascritta a Vicenza in data ----- ai n.ri ----- RG/RP;

5.2 Elenco atti di acquisto precedenti nel ventennio:

A) Soggetto: -----: (fino allo 08/01/2002);

B) Soggetto: ----- (dallo 08/01/2002 al 13/03/2007)

Titolo:

COMPRAVENDITA dello ----- n.ri ----- di Rep. Notaio -----, registrata a Vicenza il ----- al n. --- Vol. Pubblici, Trascritta a Vicenza in data ----- ai n.ri ----- (Vedi All. 9, da -----). Oggetto: acquisto beni identificati con Comune di Altavilla Vicentina Fg. 3 particella 127 subb. 1-2-3-4 e particella 3;

D) Soggetto: ----- (dal 13/03/2007 ad oggi)

Titolo:

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

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

il Complesso Immobiliare, di cui fanno parte le U.I. oggetto di procedura, presso il Catasto Terreni, risulta attualmente insistere sulla particella identificata con Comune di Altavilla Vicentina Fg. 3 particella 1521.

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 Altavilla Vicentina 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. appartamento identificata con Comune di Altavilla Vicentina Fg. 3 particella 1521 sub. 104, l'U.I. autorimessa identificata con Comune di Altavilla Vicentina Fg. 3 particella 1521 sub. 42, tutte considerate dalla procedura, sono parte di Complesso

Immobiliare reso agibile, per decorrenza dei termini di cui all'art. 25 del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e s.m.e.i., nell'anno 2006.

6.2 Estremi dei provvedimenti autorizzativi:

a seguito delle verifiche eseguite e dalla lettura dei documenti recuperati risultano i seguenti provvedimenti:

- PERMESSO DI COSTRUIRE n. 115/2004 dello 01/07/2004 con oggetto "Costruzione di un complesso residenziale in Via Vicenza sull'area identificata al catasto Sezione Unica Foglio 3 mappali n. 127 e n. 3" (Vedi All. 10);

- PERMESSO DI COSTRUIRE n. 185/2005 del 10/01/2006 con oggetto "Sistemazioni esterne in Via Vicenza sull'area identificata al catasto in Sezione Unica Foglio 3 mappali n. 127, 3" (Vedi All. 11);

- DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' n. 42/2006 del 28/03/2006 con oggetto "modifiche ad una recinzione esistente" (Vedi All. 12);

- DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' n. 59/2006 dello 02/05/2006 con oggetto "variante al permesso di costruire n. 115/2004 del 01/07/2004" (Vedi All. 13);

- ATTESTAZIONE DI AGIBILITA' Prot. n. 21.752 del 15/11/2006 (Vedi All. 14).

6.3 Rispondenza della costruzione alle previsioni dei provvedimenti autorizzativi:

U.I. identificate con Comune di Altavilla Vicentina Fg. 3 particella 1521 subb. 42, 104 (Appartamento completo di n. 1 autorimessa)

il confronto tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione presente nell'Archivio Edilizia Privata del Comune di Altavilla Vicentina (quest'ultima messa a disposizione dall'Ente) non ha messo in evidenza alcuna particolare importante difformità pertanto le U.I. oggetto di procedura identificate con Comune di Altavilla Vicentina Fg. 3 particella 1521 subb. 42 – 104 sono da considerare rispondenti alle previsioni dei provvedimenti autorizzativi.

6.4 Abitabilità e agibilità:

le U.I. residenziali identificate con Comune di Altavilla Vicentina Fg. 3 particella 1521 subb. 42, 104, sulla base:

- delle ricerche eseguite presso l'Archivio Edilizia Privata del Comune di Altavilla Vicentina;
- della documentazione visionata, messa a disposizione dall'Ente;
- dei risultati ottenuti;

RISULTANO DOTATE DI ATTESTAZIONE DI AGIBILITA' (Vedi All. 14, per decorrenza dei termini di cui all'art. 25 del D.P.R. n. 380 del 06/06/2011 e s.m.e.i.) .

6.5 Certificato di Destinazione Urbanistica:

è stato acquisito il documento in questione (Vedi All. 15).

Dalla lettura dello stesso risulta che il terreno identificato con:

Comune di Altavilla Vicentina Foglio 3 particella 1521

nello strumento urbanistico vigente (Piano degli Interventi) risulta individuato come **Zona Territoriale Omogenea di tipo "B2" Residenziale esistente e di completamento;**

etc.

7) STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

7.1 Debitore:

Signor -----

7.2 Residenza del Debitore (Vedi All. 16):

attualmente così come alla data di trascrizione del pignoramento (01/02/2024)

il Signor ----- risulta/risultava residente in Comune di ----- in Via -----

-- nr. --- Int. --.

7.3 Possesso:

i beni pignorati sono in possesso della parte Esecutata.

Quest'ultima, a seguito verifica presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Altavilla Vicenza, risulta essere l'unica residente presso i beni oggetto di procedura.

7.4 Quantificazione del canone di locazione di mercato:

non viene quantificato alcun canone considerato che i beni oggetto di procedura (subb. 42 – 104) non risultano occupati da soggetti terzi.

8) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

TRASCRIZIONI

A) verbale di pignoramento immobili, trascritto a Vicenza in data ----- ai n.ri ----- RG/RP, verbale con data ----- n. ----- Rep. notificato da Tribunale di Vicenza a favore di ----- con sede ad ----- (--) C.F. -----, a carico del Signor ----- nato il ----- a ----- (--) C.F. -----;

ISCRIZIONI

A) in data ----- nn. ----- – Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario del ----- atto Notaio ----- n. ----- Rep., a favore di ----- con sede a ----- (--) C.F. -----, a carico del Signor ----- nato il ----- a ----- (--) C.F. -----; capitale € 115.000,00 ipoteca € 230.000,00, durata 30 anni;

B) in data ----- nn. ----- – Ipoteca giudiziale derivante da ----- del ----- n. ----- Rep. emesso dal Giudice di Pace di Vicenza, a favore di ----- con sede a ----- (--) C.F. -----, a carico del Signor ----- nato il ----- a ----- (-) C.F. -----; capitale €1.586,84 totale €3.000,00.

8.2 Verificare l'esistenza di regolamento condominiale:

dalle informazioni ricevute i beni oggetto di procedura sono parte di un complesso immobiliare denominato RESIDENZA "LA FONTANA". Lo stesso risulta dotato di Regolamento Condominiale (Vedi All. 17, documento fornito da Amministratore Condominiale).

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.

giudice: Dott.ssa Rosato Maria Antonietta

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante

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

Il complesso immobiliare di cui fanno parte le U.I. oggetto di procedura risulta costituito in condominio.

L'amministrazione dello stesso è affidata al Dott. Daniele Anversa con sede in 36100 Comune di Vicenza in Via Contrà Porta Padova, 40/a. Recapiti: 0444 514397 - email: info@studioanversa.com.

L'amministratore ha fornito le seguenti informazioni per le U.I. identificate con Comune di Altavilla Vicentina Fg. 3 particella 1521 subb. 42 – 104:

- i millesimi specifici di proprietà generale sono complessivamente 13,11 (sub. 42 millesimi 2,57, sub. 104 millesimi 10,54);
- l'importo annuo delle spese fisse di gestione (rif. consuntivo 2023/2024) risulta essere pari a € 694,35;
- risultano spese straordinarie già deliberate e non ancora eseguite relative ad installazione di canna fumaria esterna, per un importo puntuale riferito alle U.I. oggetto di procedura di €531,23;
- ci sono spese condominiali insolute relative alle ultime due gestioni (in particolare sulla base del consultivo 2022-2023 €769,22, consultivo 2023-2024 €694,35) per un totale di **€1.463,57**.
L'importo in questione verrà successivamente dedotto dal valore a base d'asta (Vedi quesito 12);
- per quanto allo stesso noto non risultano altre azioni giudiziarie;
- esiste un Regolamento Condominiale (Vedi All. 17);
- allo stesso non risulta noto se il Regolamento Condominiale è stato trascritto;
- etc.

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 Complesso Immobiliare, completo di n. 1 autorimessa) in quanto economicamente più interessante rispetto ad una qualsiasi, altra, alternativa.

Ai fini dell'applicazione del metodo M.C.A. sono stati trovati opportuni beni simili (comparabili), identificati per tipologia edilizia e costruttiva e di cui è noto il prezzo di mercato, da confrontare con il bene oggetto di stima che, opportunamente verificati/valutati, sono stati ritenuti affidabili.

Premesso che:

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

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

la "SEL"

comprende:

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

non comprende:

- eventuali cabine, centrali termiche, sale impianti interne o contigue all'edificio;
- le rampe di accesso esterne non coperte;
- balconi, terrazze e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;

- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica;

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

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

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

- localizzazione (dov’è);
- tipo di contratto (compravendita, affitti, etc.);
- destinazione (residenziale, direzionale, 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;

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 dei beni pignorati, con una superficie commerciale di circa mq. 62,25, risulta essere di circa:

€83.024,34 (diconsi Euro ottantatremilazeroventiquattro/34)

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

€1.333,72/mq (diconsi Euro militrecentotrentatre/72 a metro quadrato).

Quindi, ricapitolando, considerato che ci sono spese condominiali insolute per un totale di € 1.463,57 eseguite le opportune detrazioni, il valore di mercato delle U.I. identificate con Comune di Altavilla Vicentina Fg. 3 particella 1521 subb. 42, 104 sarà pari a (€ 83.024,34 - € 1.463,57) **€ 81.560,77 (diconsi Euro ottantunomilacinquecentosessanta/77).**

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:

- che il valore di mercato stimato del bene pignorato (metodo MCA) risulta essere pari a circa €81.560,77;
- la riduzione, proposta, del 15% che corrisponde ad $(€81.560,77 \times 0.15) = €12.234,12$;

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

€ 81.560,77 - €12.234,12 = **€69.326,65 arrotondato a:**

€69.325,00 (diconsi Euro sessantanovemilatrecentoventicinque/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 opportuni Certificati.

Dalla lettura degli stessi (Vedi All. 16) risulta che la parte Esecutata:

- è residente in Comune di Altavilla Vicentina in Via Vicenza n. 117 Int. 12;
- è di stato civile libero.

15) PROBLEMI

Nulla da segnalare.

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”;
- 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, € 865.825,00)
- della complessiva superficie lorda commerciale (somma di tutte le singole superfici)
(Vedere Colonna O, mq 1.323,03);

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 €865.825,00/mq 1.323,03), pari a €654,43;
- identificare **i valori unitari “minimi” e “massimi”** a metro quadrato di superficie lorda commerciale aggiudicata (rispettivamente €432,19 e €1.100,24).

Ora considerato che:

- dall’applicazione dei suddetti dati alla superficie lorda commerciale dei beni oggetto della presente procedura (Vedi All. 18), questa pari a circa mq. 62,25, si ottengono i seguenti risultati:

1) con valore unitario minimo	mq. 62,25 x € 432,19=	€ 26.903,52=
2) con valore unitario massimo	mq. 62,25 x € 1.100,24=	€ 68.490,22=
3) con valore unitario medio	mq. 62,25 x € 654,43=	€ 40.738,01=

- 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 €69.325,00;

- 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%) € 51.993,75;
- al secondo esperimento al valore minimo di (-25%) € 38.995,31;
- al terzo esperimento al valore minimo di (-25%) € 29.246,48;

sembra probabile che la vendita dei beni considerati nella presente relazione (U.I. Comune di Altavilla Vicentina Fg. 3 particella 1521 subb. 42, 104) possa avvenire, vista la differenza tra il valore medio (pari a circa € 40.738,01) ed il valore al secondo esperimento minimo (€ 38.995,31), probabilmente al secondo esperimento.

17) PERIMETRO DEL MANDATO

giudice: Dott.ssa Rosato Maria Antonietta

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante

L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale.

Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, decisione che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati.

Per i terreni, le aree scoperte ed i perimetri degli edifici, le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche "urbanistico-edilizie" non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, per cui è stato detratto un importo in sede di valutazione. Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo, tranne i casi in cui i beni mobili rappresentino pertinenza dell'immobile, ovvero la loro asportazione arrechi pregiudizio all'immobile.

La detrazione operata sul valore base di stima per mancanza di garanzie, come pure le detrazioni successive, sono compensazioni per i maggiori oneri che eventualmente dovrà sostenere l'aggiudicatario.

Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità imm.ri e le parti comuni, e non potendo quindi quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene utile segnalare tale aspetto in questa sede, in modo da renderne edotto l'eventuale aggiudicatario, e per quel che riguarda gli oneri per l'eventuale sanatoria delle parti comuni, non avendo elementi di valutazione in questa sede, si ritiene tale onere

ricompreso nella decurtazione % finale del prezzo per “assenza da garanzia per vizi” operata nel paragrafo di stima.

Cassola, li 28/06/2024

L'esperto Incaricato
(firmato digitalmente)

ALLEGATI:

- 1 **Atto di Compravendita Notaio ----- n. ----- Rep. del -----**
- 2 **Estratto Wegis Comune di Altavilla Vicentina Fg. 3**
- 3 **Elaborato planimetrico Comune di Altavilla Vicentina Fg. 3 particella 1521**
- 4 **Visura Storica Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio - Sezione Catasto Terreni Comune di Altavilla Vicentina Fg. 3 particelle 1521 e 127**
- 5 **Attestato di Prestazione Energetica**
- 6 **Visura Storica Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio - Sezione Catasto Fabbricati U.I. Comune di Altavilla Vicentina Fg. 3 particella 1521 sub. 42**
- 7 **Visura Storica Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio - Sezione Catasto Fabbricati U.I. Comune di Altavilla Vicentina Fg. 3 particella 1521 sub. 104**
- 8 **Planimetrie catastali U.I. Comune di Altavilla Vicentina Fg. 3 particella 1521 subb. 42 e 104**
- 9 **Atto di Compravendita Notaio ----- n. ----- Rep. dello ----- completo di Nota di Trascrizione**
- 10 **Permesso di Costruire n. 115/2004 del 01/07/2004**
- 11 **Permesso di Costruire n. 185/2005 del 10/01/2006**
- 12 **Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) n. 42/2006 del 28 Marzo 2006**
- 13 **Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) n. 59/2006 del 02 Maggio 2006 completa di grafici**
- 14 **Attestazione di Agibilità Prot. n. 21752 dell'15 Novembre 2006**
- 15 **Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) Comune di Altavilla Vicentina Fg. 3 particella 1521**
- 16 **Certificati Comune di Altavilla Vicentina Ufficio Anagrafe/Stato Civile completo di email Ente**
- 17 **Regolamento Condominiale Residenza “La Fontana”**
- 18 **Tabella, prospetti, dati, atti comparabili**
- 19 **File excel fornito da ASTALEGALE relativo a vendite effettuate tramite Tribunale**
- 20 **File excel con informazioni/dati/conteggi considerando i soli “Comparabili” scelti**
- 21 **Grafici situazione reale U.I. Comune di Altavilla Vicentina Fg. 3 particella 1521 subb. 42, 104**
- 22 **Sovrapposizione MAPPA WEGIS/ORTOFOTO**

FOTO

Cassola, li 28/06/2024

L'esperto Incaricato
(firmato digitalmente)