

Comune di Schio (VI)	Via Alessandro Manzoni n. 14
28 Dicembre 2023	R.G.E. 282/2023 R.G.

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

SEZIONE: Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Imm. n. 282/2023 R.G.



G.E. Dott. Prendini Luca

CUSTODE GIUDIZIARIO: IVG Vicenza

IL TECNICO: arch. Barbara Timpano P.zza Carli,2 ASIAGO (VI)
CF. TMPBBR56B50L840D – PI 00814090247
Tel. 0424.64118 fax 0424.64024 cell. 348.7304727
e.mail: barbara.timpano.arch@tiscali.it - pec: archbarbaratimpano@legalmail.it



SCHEDA SINTETICA ED INDICE**Custode giudiziario: IVG Vicenza**

			Pag.
1	Diritto	Proprietà per la quota di 1/1 piena proprietà	18
2	Bene	A. Appartamento al piano secondo con cantina al piano seminterrato inserita nel corpo centrale di un immobile di tipo popolare, a 3 livelli fuori terra e seminterrato, edificato alla fine degli anni '50, composto da 3 blocchi affiancati di 6 unità ciascuno per un totale di 18 unità. Accessi carrabili e pedonali con vani scala distinti per ogni singolo blocco. Corte comune e nel lato sud piccolo lotto di ca. 24 mq. di proprietà dell'unità immobiliare, lasciato incolto.	18
3	Ubicazione	Via A. Manzoni n. 14	18
4	Stato	Sufficiente	25
5	Dati catastali attuali	A. Comune di Schio (VI) N.C.E.U. Fg. 13 m.n. 225 sub 11 graffato m.n. 901 - Via A.Manzoni n. 14 - P.2 cat. A/4 - cl.7 - vani 5 - superficie catastale totale 98 mq. - superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 96 - rendita € 361,52	27
6	Differenze rispetto al pignoramento	Nessuna Beni catastali colpiti dal pignoramento: Comune di Schio (VI) N.C.E.U. Fg. 13 m.n. 225 sub 11 graffato m.n. 901	18
7	Situazione urbanistico/edilizia	E' stata reperita documentazione parziale relativa alla pratica edilizia	29
8	Valore di stima	€ 82.337,23 arrotondato a € 82.300,00	52
9	Valore d'asta	€ 69.955,00 arrotondato a € 70.000,00	58
10	Valore mutuo	Capitale € 64.000,00 – Totale € 128.000,00 – Durata 15 anni	32
11	Vendibilità	Buona	58
12	Pubblicità	Portali telematici – aste giudiziali – siti – quotidiani	58
13	Occupazione	Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare risultava essere disabitata	31
14	Titolo di occupazione	Proprietà	31
15	Oneri condominiali	Spese ordinarie annue € 200,00 circa	33
16	APE	Classe energetica G - EP gl,nren 190,83 kWh/mq/anno – Codice identificativo 141135/2023 - Validità fino al 27.12.2033 – Chiave abb13d4ba0	27
17	Problematiche	Minima modifica interna e una variazione forometrica nel prospetto sud in cui la terrazza è chiusa da veranda così come risulta per tutto il fabbricato. Sarà necessario l'aggiornamento della planimetria catastale. Costo stimato € 350,00	28



INDICE:

- SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	pg. 17
- Cap. 1 - IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	pg. 18
- Cap. 2 – INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE	pg. 19
- Cap. 3 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	pg. 27
- Cap. 4 – PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA	pg. 27
- Cap. 5 – RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA E VARIAZIONI CATASTALI	pg. 28
- Cap. 6 – REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA	pg. 29
- Cap. 7 – STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	pg. 31
- Cap. 8 – VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	pg. 31
- Cap. 9 – VERIFICA SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE	pg. 33
- Cap. 10 – ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO	pg. 33
- Cap. 11 – SPESE DI GESTIONE DELL' IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	pg. 33
- Cap. 12 – VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	pg. 33
- Cap. 13 – VALUTAZIONE DELLA QUOTA	pg. 58
- Cap. 14 – ACQUISIZIONE DI CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E CCIAA - PRECISAZIONE REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO	pg. 58



ALLEGATI

- 1 – Visura storica immobile N.C.E.U. Fg. 13 m.n. 225 sub 11 e Fg. 13 m.n. 901
 - 2 – Estratto di mappa 1:2000 Catasto Terreni
 - 3 – Elenco immobili
 - 4 – Planimetria catastale
 - 5 – Planimetria con individuazione mappali
 - 6 – Planimetria stato di fatto su rilievo
 - 7 – Planimetria stato di fatto su catastale
 - 8 – Documentazione Ufficio Tecnico Comune di Schio
 - 9 – Certificato di destinazione urbanistica
 - 10 – Trascrizione atto di compravendita del 14.03.1996 Rep. n. 51545 Notaio Carraro Massimo – Schio (VI)
 - 11 – Nota di trascrizione atto di donazione accettata del 22.06.2009 Rep. n. 18845 Notaio Bonato Alberto – Schio (VI)
 - 12 – Atto di compravendita del 06.06.2013 Rep. n. 23449 Racc. n. 12751 Notaio Alberto Bonato – Schio
 - 13 – Ispezione ipotecaria sig.
 - 14 – Certificazione APE
 - 15 – Certificato stato di famiglia e residenza storico
 - 16 – Situazione individuale
-
- Elaborato fotografico
 - Ricevute spedizione perizia



IL TECNICO: Arch. Barbara Timpano P.zza Carli,2 ASIAGO (VI)
CF. TMPBBR56B50L840D – PI 00814090247
Tel. 0424.64118 fax 0424.64024 cell. 348.7304727
e.mail: barbara.timpano.arch@tiscali.it - pec: archbarbaratimpano@legalmail.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

SEZIONE: Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Rosato Maria Antonietta

OGGETTO: E.I. n. 282/2023 R.G.

Custode giudiziario: IVG Vicenza

RELAZIONE

Nell'udienza del 07.09.2023 l'ill.mo Dott. Prendini Luca, Giudice dell'esecuzione nella procedura di cui all'oggetto, ha nominato quale perito estimatore, la sottoscritta arch. Barbara Timpano con studio ad Asiago (VI) in Piazza Carli n.2, iscritta all'Ordine degli Architetti di Vicenza al n. 387, già iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bassano del Grappa al n. 53, libero professionista

In tale udienza il Giudice conferisce all'esperto il seguente incarico:

VERIFICHI l'esperto, prima di ogni altra attività la completezza della documentazione ex art 567 C.P.C. segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti o inidonei;

Successivamente:

QUESITO n. 1: IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato, in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello effettivamente in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

Qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; proprietà superficaria rispetto alla piena proprietà; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo



dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento, assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Nell'ipotesi di "**difformità formali**" dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

Nell'ipotesi di "**difformità sostanziali**" dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali**.

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.



Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.la, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

QUESITO n. 2: INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE.

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale, sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale che non siano stati oggetto di espressa indicazione nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. In particolare, l'esperto deve verificare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** ed IN MANCANZA provvedere alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.



Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

QUESITO n. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.

L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

L'esperto deve altresì ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto).

Ancora, deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);

Deve inoltre indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

QUESITO n. 4: PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente **prospetto sintetico, secondo lo schema disponibile sul sito del tribunale**



Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

(cfr. **SCHEMA DESCRIZIONE IMMOBILE da allegare alla ordinanza di vendita**)

QUESITO n. 5: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.**

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;

- può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

In ogni caso, l'esperto **NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.**

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i **frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato, ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

1) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto mortis causa** (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa,



individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto *mortis causa* oppure si tratti di atto *inter vivos* ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto *inter vivos* a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

2) Atto anteriore al ventennio avente natura di **atto *inter vivos* a carattere non traslativo.**

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto *inter vivos* a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

3) Terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità.**

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

4) Beni già in titolarità di **istituzioni ecclesiastiche.**

Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

5) Situazioni di **comproprietà.**

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale **situazione di comproprietà** dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

6) Esistenza di **diritto di usufrutto** sui beni pignorati.

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.

QUESITO n. 6: REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA.

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, indicando:

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**
- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. _____ ; concessione edilizia n. _____ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____ ; DIA n. _____ ; ecc.);
- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonchè prendere visione dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima (se trattasi di documentazione molto voluminosa, quanto meno gli atti o documenti ritenuti più importanti)

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto **NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).**



Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**assenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

Nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto**.

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;

- nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di **opere abusive** l'esperto procederà come segue:

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;

in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni



previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

i. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);

iii. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi**.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**.

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

QUESITO N. 7: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.

Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; diritto di abitazione del coniuge ex art. 540 c.c., ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti



locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi in forza di contratto d'affitto d'azienda**, nella quale sia appunto ricompreso l'immobile pignorato, l'esperto determinerà la quota del canone d'affitto d'azienda da imputare all'immobile e che il conduttore dovrà versare al custode.

QUESITO n. 8: VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**.

In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;

d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;

e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;

f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In particolare, l'esperto indicherà:

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



Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

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

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
- 4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

QUESITO n. 9: VERIFICARE SE I BENI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale (in particolare per quelli ubicati nei comuni limitrofi alle zone costiere ad. Comune di Ostia), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

QUESITO n. 10: ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Lazio).

In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

QUESITO n. 11: SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.

L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente**:

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.



QUESITO n. 12: VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS**; **European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**.

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (**Market Approach**), di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**) e del costo (**Cost Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati**, depositando in allegato alla perizia copia dei **documenti utilizzati** (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- **precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore** (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima).

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà come segue:

nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;

nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle **differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al**



libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti 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 ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

QUESITO n. 13: VALUTAZIONE DELLA QUOTA.

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se sia possibile la separazione in natura della quota del debitore esecutato, oppure se l'immobile risulti comodamente divisibile in natura in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di PROGETTO DI DIVISIONE.

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

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale.

L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio**, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

In data 13.09.2023 è stata comunicata la nomina alla sottoscritta che il 20.09.2023 ha accettato l'incarico e prestato giuramento di rito.



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver esaminato la documentazione contenuta nel fascicolo di causa ed aver estrapolato quanto di interesse, veniva effettuata/o:

- Verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. e deposito, in data 03.10.2023 di check list tramite il P.C.T. ;

I giorni 08.08 - 21.09 – 29.09.2023 acquisizione telematica, di idonea documentazione catastale (elenco immobili, planimetrie catastali, estratto di mappa e visure storiche) presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Prov.le di Vicenza – Territorio (Servizi Catastali);

Il giorno 15.09.2023 invio all’Ufficio Tecnico del Comune di Schio (VI) tramite lo sportello telematico del Comune, di richiesta di accesso agli atti con successiva acquisizione in data 20.12.2023;

Il giorno 28.09.2023 invio all’Ufficio Tecnico del Comune di Schio (VI) tramite PEC di richiesta di CDU con successiva acquisizione telematica in data 02.10.2023;

I giorni 29.09 – 04.10 e 05.12.2023 ricerche ed acquisizione telematica di ispezioni ipotecarie – iscrizioni e trascrizioni con stampa note e titoli c/o l’Ufficio Prov.le di Vicenza – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare;

Il giorno 28.09.2023 richiesta via e.mail allo Studio Notarile Bonato di atto di compravendita del 06.06.2013 Rep. n. 23449 Rac. n. 12751 con successiva acquisizione telematica in data 10.10.2023;

Il giorno 03.10.2023 ricerca c/o l’Agenzia delle Entrate – Servizi telematici catastali e di Pubblicità Immobiliare di nota di trascrizione atto di compravendita del 14.03.1996 Rep. n. 51545 Notaio Carraro Massimo con successiva acquisizione telematica in data 04.10.2023;

Il giorno 23.10.2023 alle ore 9.30 ritrovo c/o l’immobile sito a Schio (VI) in Via A. Manzoni n. 14 con un incaricato dell’IVG per effettuare il sopralluogo ai beni oggetto di pignoramento, che a causa dell’assenza degli esecutati, non è stato effettuato;

Il giorno 29.11.2023 alle ore 10.30 effettuato un secondo sopralluogo (rilievi, misurazioni, fotografie interne ed esterne, acquisizioni informazioni dai vicini e verifica dello stato di conservazione degli immobili) c/o l’immobile sito ad Schio (VI) in Via A. Manzoni n. 14 alla presenza di un incaricato dell’IVG, previa sostituzione del cilindro della porta d’ingresso;

Il giorno 05.12.2023 richiesta via e.mail di certificazioni anagrafiche all’Ufficio Anagrafe del Comune di Schio e successiva acquisizione telematica in data 11.12.2023;

Il giorno 14.12.2023 ricerca comparabili;

Il giorno 27.12.2023 redazione da parte di un tecnico incaricato di Attestato di Prestazione Energetica.

Pertanto, la sottoscritta dopo aver eseguito gli opportuni accertamenti, analizzata la documentazione reperita ed allegata ai fascicoli di causa, dopo aver eseguito il sopralluogo ed ogni operazione ritenuta necessaria, ad espletamento del proprio incarico, redige il seguente elaborato peritale, dando risposta ai quesiti contenuti nell’incarico assunto.

La sottoscritta dichiara di non essere legata ad alcun particolare interesse in relazione agli immobili oggetto di valutazione.



RELAZIONE TECNICA

BENI IN COMUNE DI SCHIO (VI) – Via A. Manzoni n. 14

1.IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Diritto: Proprietà per la quota di 1/1 complessivo

comunione legale dei beni

proprietà ½ in regime di

comunione legale dei beni

proprietà ½ in regime di

A. Appartamento al piano secondo con cantina al piano seminterrato inserita nel corpo centrale di un immobile di tipo popolare, a 3 livelli fuori terra e seminterrato, edificato alla fine degli anni '50, composto di 3 blocchi affiancati di 6 unità ciascuno per un totale di 18 unità. Accessi carrabili e pedonali con vani scala distinti per ogni singolo blocco. Corte comune e nel retro piccolo lotto di ca. 24 mq. di proprietà dell'unità, lasciato incolto.

Identificazione al N.C.E.U.:

Comune di Schio (VI) N.C.E.U. Fig. 13 m.n. 225 sub 11 graffato m.n. 901 Via A. Manzoni n. 14 - P.2 - cat. A/4 - cl. 7 - vani 5 - superficie catastale totale mq. 98 - superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 96 - rendita catastale € 361,52

Confini dell'unità immobiliare: (in senso N.E.S.O.) m.n. 225 sub 6 - muro perimetrale esterno - m.n. 225 sub 12 vano scala - muro perimetrale esterno

Diritto alle proporzionali quote di comproprietà delle parti condominiali dell'edificio a norma dell'art. 1117 C.C.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza dell'atto di compravendita trascritto a loro favore.

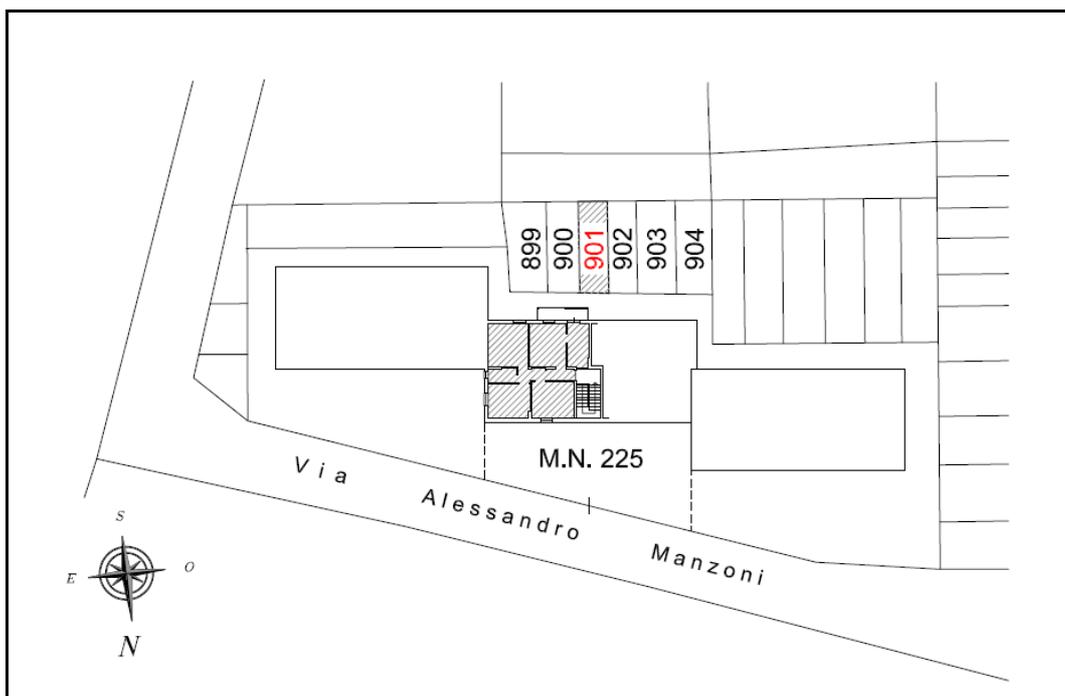
I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli agli atti del Catasto.

E' stata eseguita la sovrapposizione delle foto satellitari con la mappa catastale al fine di individuare esattamente il fabbricato



SOVRAPPOSIZIONE FOTO SATELLITARE/MAPPE SOGEI





PLANIMETRIA CON INDIVIDUAZIONE MAPPALI

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

L'unità immobiliare in oggetto si trova nel Comune di Schio (VI) a ca. 1 km a est dal centro della cittadina in una zona periferica prevalentemente residenziale.

L'unità immobiliare è inserita in un edificio residenziale di tipo popolare (ex alloggio Gescal) edificato alla fine degli anni '50, a 3 livelli fuori terra e seminterrato, composto da 3 blocchi affiancati di 6 unità ciascuno. Accessi carrabili e pedonali con vani scala indipendenti per ogni singolo blocco.

L'appartamento è posto al piano 2^a con cantina al piano seminterrato. L'accesso è dal civico n. 14 attraverso un cancello carrabile elettrificato, dedicato al blocco di appartenenza dell'unità immobiliare. Corte con fondo a ghiaino adibita a parcheggio auto comune anche ad altre unità. Nel lato sud del fabbricato, accessibile sempre attraverso la corte comune, una parte della stessa è stata adibita a 18 lotti verdi, di proprietà ognuno delle unità immobiliari facenti parte del fabbricato di appartenenza. Il m.n. 901 di ca. 24 mq. e graffato con il m.n. 225 sub 11, è di proprietà dell'unità immobiliare ed è lasciato incolto.

Schio è un comune di ca. 38.500 abitanti e per estensione territoriale è il quarto comune della provincia di Vicenza. È situato nell'Alto vicentino e l'intero territorio comunale è compreso tra una fascia altimetrica che va tra i 140 m.s.l.m. ai 1700 m.s.l.m. , attraversato da alcuni corsi d'acqua a carattere torrentizio ed attorniato da alture che hanno sfavorito lo sviluppo di una cultura dedita al commercio, favorendo lo sviluppo di numerose attività artigianali ed industriali. Con il boom economico del secondo dopoguerra Schio è stata interessata da un notevole incremento demografico: la conseguente espansione edilizia ha determinato la saturazione edilizia di aree attigue al centro storico e l'urbanizzazione di aree periferiche prima libere. Sul finire degli anni sessanta ha preso il via la creazione della grande Zona Industriale nelle vaste campagne a est del centro abitato. Risale infine agli anni ottanta il piano di recupero edilizio del centro storico



DESCRIZIONE DELLA ZONA

Caratteristiche della zona: Zona periferica in un contesto prevalentemente residenziale;

Servizi della zona ampliata: Negozi di prima necessità (presenti) – centri sportivi (presenti) – centri commerciali (presenti) – farmacia (presente) – posta (presente) - banca (presente) - ospedale (Santorso a km 4.3) - scuola dell'infanzia (presente) - scuola primaria (presente) - scuola secondaria di 1^a grado (presente) - scuola secondaria di 2^a grado (presente)

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici: Stazione autobus a km 1,2 – Stazione treni a km 1,8 - Casello Autostrada A31 Thiene/Schio a km 20 – Casello Autostrada A31 Piovene Rocchette a km 20

Comuni limitrofi: Santorso a km 3,2 – Torrelvicino a km 5,7 – San Vito di Leguzzano a km 5,9 – Marano Vicentino a km 8,2 – Piovene Rocchette a km 8,5 – Thiene a km 11,7 - Vicenza a km 27



PROSPETTO NORD



PROSPETTO SUD



MAPP. 901





VANO SCALA/INGRESSO



CORRIDOIO



SOGGIORNO



CUCINA



VERANDA



CAMERA LATO SUD – EST



BAGNO



CAMERA LATO NORD –EST



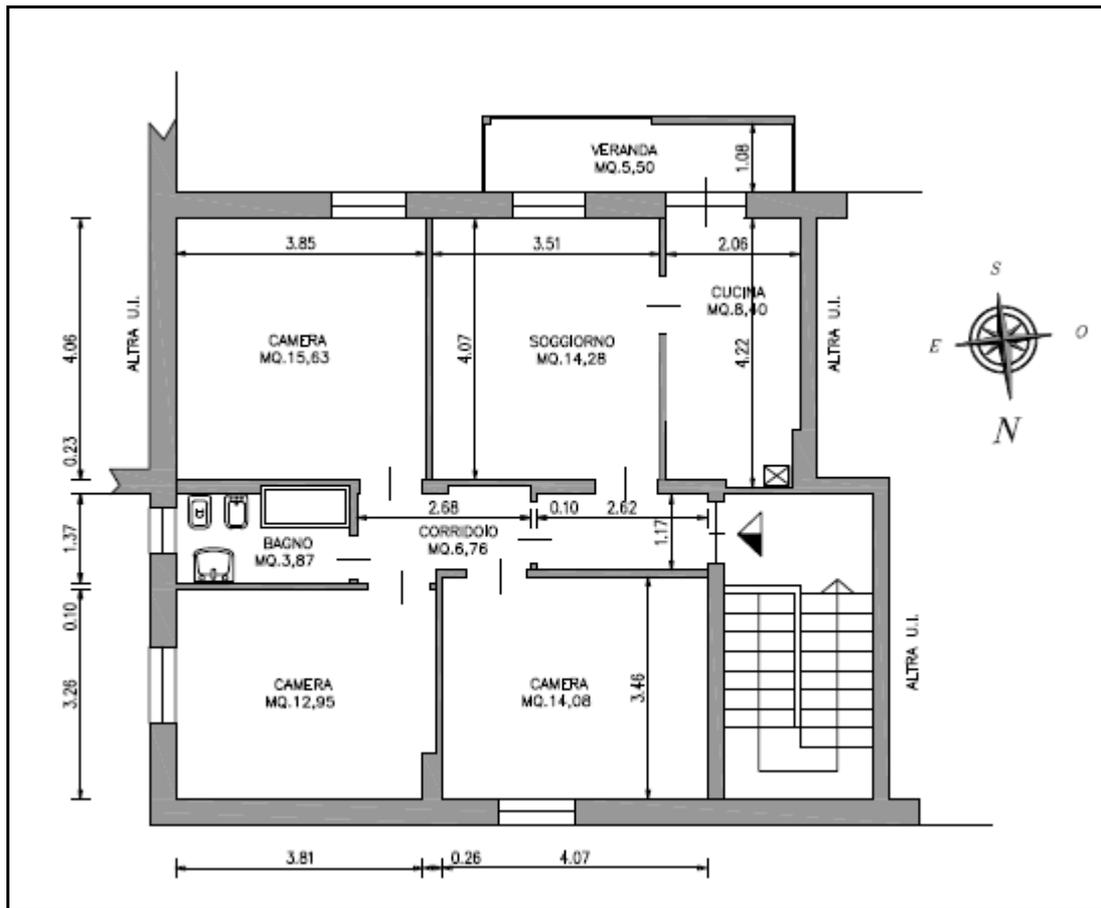
CAMERA LATO NORD



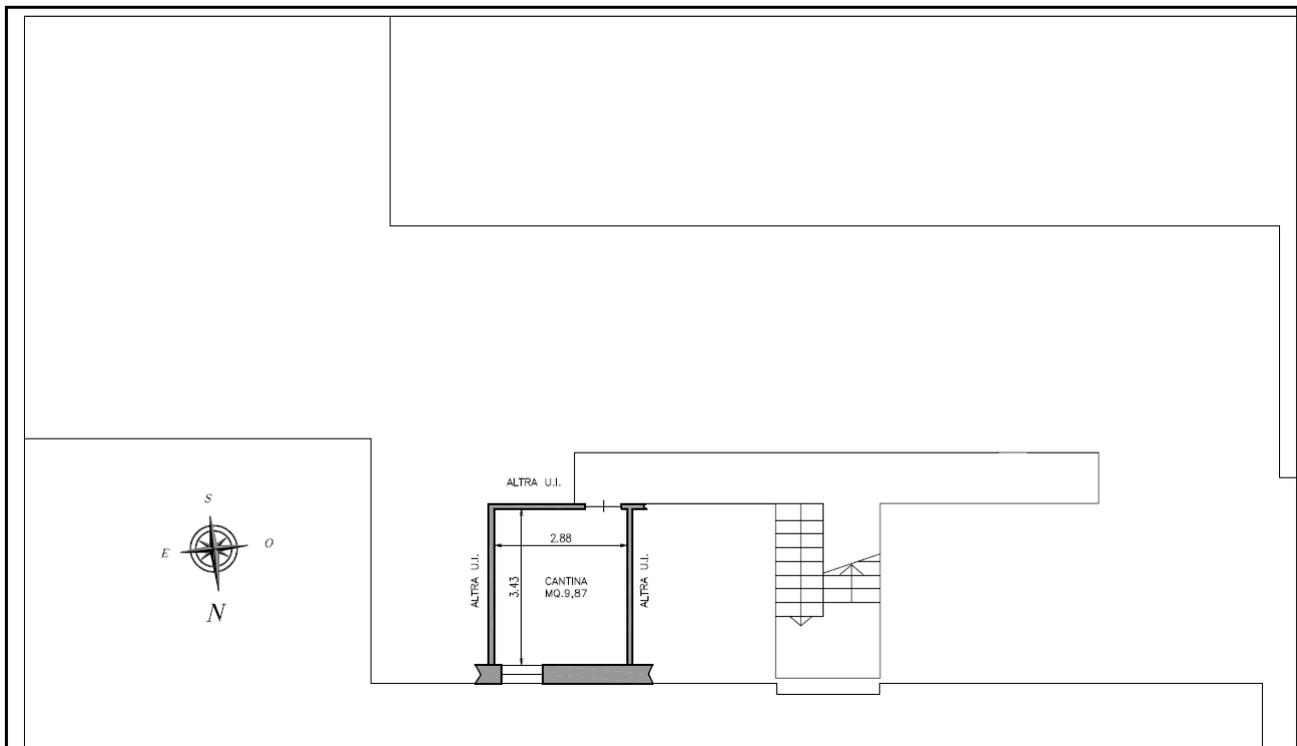
CANTINA



PLANIMETRIA STATO DI FATTO SU RILIEVO – FUORI SCALA



PIANTA PIANO SECONDO – H CM 285



PIANTA PIANO PRIMO SOTTOSTRADA – H CM 210



A. Descrizione unità edilizia di cui al punto A

Trattasi di appartamento posto al secondo piano di edificio residenziale di tipo popolare a 3 livelli fuori terra e seminterrato composto da 3 blocchi affiancati di 6 unità ciascuno. Corte comune con accessi carrabili e pedonali con vani scala distinti per ogni singolo blocco

A. L'unità immobiliare è composta da corridoio, soggiorno collegato alla cucina dalla quale si accede ad una veranda, 3 camere da letto e 1 bagno ed ha esposizione nord/sud/est. Tutti i locali principali sono finestrati.

Accesso tramite vano scala comune anche alle altre unità.

Al piano seminterrato, sempre accessibile da vano scala e corridoio comuni, si trova un locale cantina finestrato.

Corte comune alle altre unità adibita a parcheggio auto. Nel lato sud del fabbricato, accessibile sempre attraverso la corte comune, una parte della stessa è stata adibita a 18 lotti verdi, di proprietà ognuno delle unità immobiliari facenti parte del fabbricato di appartenenza. Il m.n. 901 di ca. 24 mq., graffato con il m.n. 225 sub 11, è di proprietà dell'unità immobiliare ed è lasciato incolto.

Calcolo della superficie commerciale – Consistenza superfici**A.**

Destinazione	Sup. Lorda	R.M.	Sup. Comm.	Esposizione
Appartamento al piano secondo	91,50	100%	91,50	Nord/sud
Balconi - terrazzi	5,77	30%	1,73	Sud
Cantina	11,70	50%	5,85	/
Terreno m.n. 901	24,09	10%	2,41	Sud
Superficie commerciale unità immobiliare di cui al punto A			101,49	

Calcolo delle superfici come da rilievo in loco

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche tecniche del fabbricato di appartenenza		Condizioni
Tipo di costruzione	Edificio plurifamiliare residenziale di edilizia popolare a 3 livelli fuori terra ed interrato composta da 3 blocchi affiancati con accessi da vani scala e cancelli distinti per ogni singolo blocco	Sufficiente
Fondazioni	/	Non verificato
Strutture e solai	Struttura in elevazione in muratura tradizionale - solai in latero-cemento - tamponature in laterizio	Sufficiente
Copertura	A 2 falde inclinate – latero-cemento con sovrastante manto di copertura in coppi	Sufficiente
Scala interna	In getto di calcestruzzo rivestita in marmo – ringhiera in ferro	Sufficiente
Prospetti esterni	Intonacati e tinteggiati	Sufficiente
Sistemazioni esterne	Corte di pertinenza lato nord destinata a parcheggio con fondo a ghiaino – lato est in parte con percorsi pedonali in piastre di cemento e in parte a lotti adibiti ad orto di proprietà distinta per ogni unità abitativa	Sufficiente

A. Unità Abitativa – caratteristiche tecniche del cespite		Condizioni
Tavolati interni	Tramezze in cotto	Buono
Infissi	Serramenti in legno con vetrocamera – Veranda con serramenti in alluminio e vetro – Balconi in alluminio a persiana ad esclusione del soggiorno che ha tapparella in plastica – Porte interne in legno tamburato con vetro nel bagno e nel soggiorno – Porta ingresso in legno con serratura di sicurezza – Porta accesso comune vano scala in alluminio e vetro – Porta cantina in legno	Sufficiente



Intonaci interni	Intonaco civile tinteggiato a tempera	Sufficiente
Pavimenti	Lineolum, posato su pavimenti esistenti, tipo piastrella in soggiorno/cucina e tipo legno nelle camere – pavimento in graniglia in veranda - pavimento in battuto di cemento nella cantina	Insufficiente
Rivestimenti	Verticali del bagno rivestiti con piastrelle di ceramica fino a soffitto - verticali della cucina rivestiti in piastrelle fino ad h 150 cm h in tutte le pareti	Sufficiente

A. Unità Abitativa – impianti		Condizioni
Impianto idrico	Sottotraccia – Alimentazione da rete comunale – Dichiarazione di conformità non reperita - Utenze non attive	Non verificato
Impianto elettrico	In parte sottotraccia e in parte esterno – Tensione 220V - Dichiarazione di conformità non reperita – Impianto esterno nella cantina – Utenze non attive	Non verificato
Impianto riscaldamento	Caldaia murale a metano < 30.000Kcal posta in cucina – Elementi radianti tipo platella – Cronotermostato – Tubazioni impianto gas a vista -Dichiarazione di conformità non reperita – Utenze non attive	Sufficiente
Impianto fognario	In rete pubblica	Non verificato
Bagni	n. 1 bagno dotato dei seguenti sanitari di tipo comune: 1 lavabo, 1 water, 1 bidet e 1 vasca	Sufficiente
Altri impianti	Televisivo – Citofono – Attacco lavatrice in cucina	Sufficiente

Qualità del cespite	Unità edilizia: Lo stato di conservazione è sufficiente
Necessità di interventi manutentivi urgenti	Nessuno

Lo stato di conservazione dell' immobile di cui fa parte l'unità oggetto di perizia è da considerarsi sufficiente e allo stesso viene praticata una manutenzione appena sufficiente. L'unità immobiliare risulta essere disabitata da qualche anno.

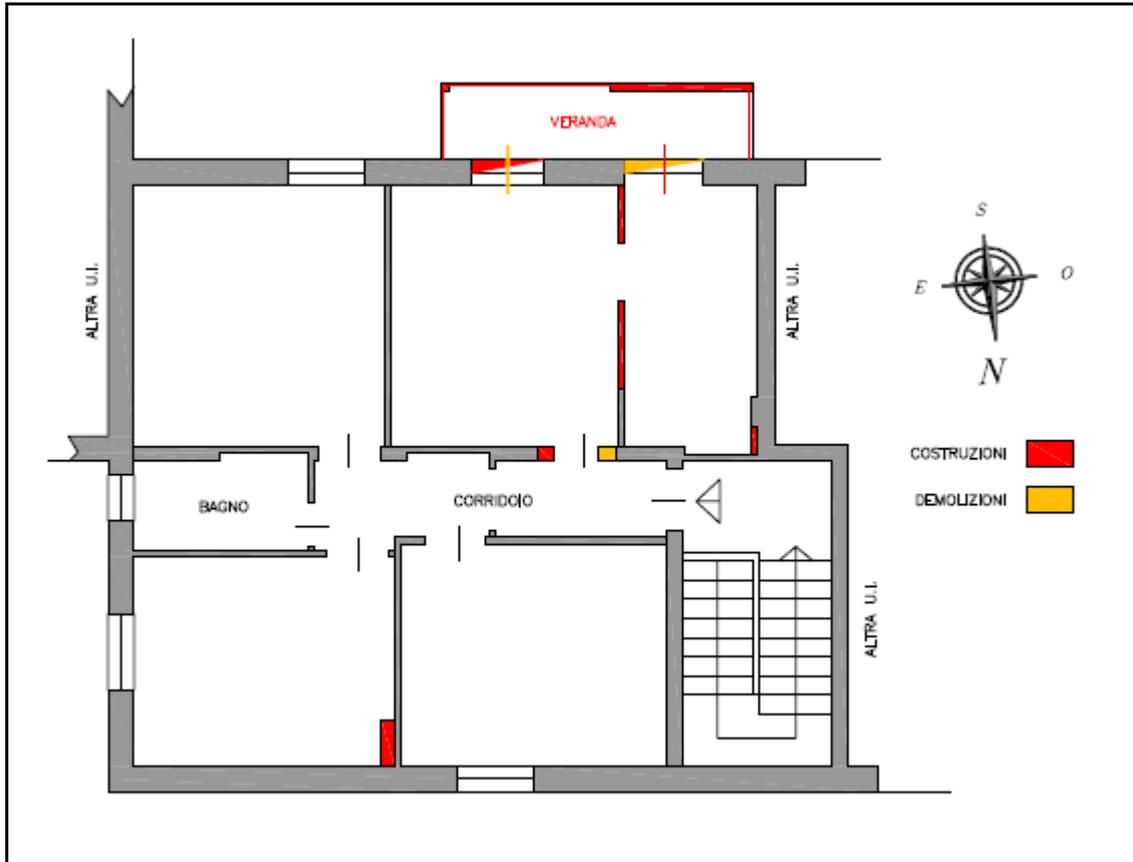
Giudizio di regolarità catastale:

La situazione reale dei luoghi non corrisponde alla situazione riportata nella planimetria catastale per una minima modifica interna e una variazione forometrica nel prospetto sud con l'inversione di una porta e finestra nei locali cucina e soggiorno. La terrazza è chiusa da una veranda. Tali difformità non modificano la destinazione ma ne modificano la consistenza catastale.

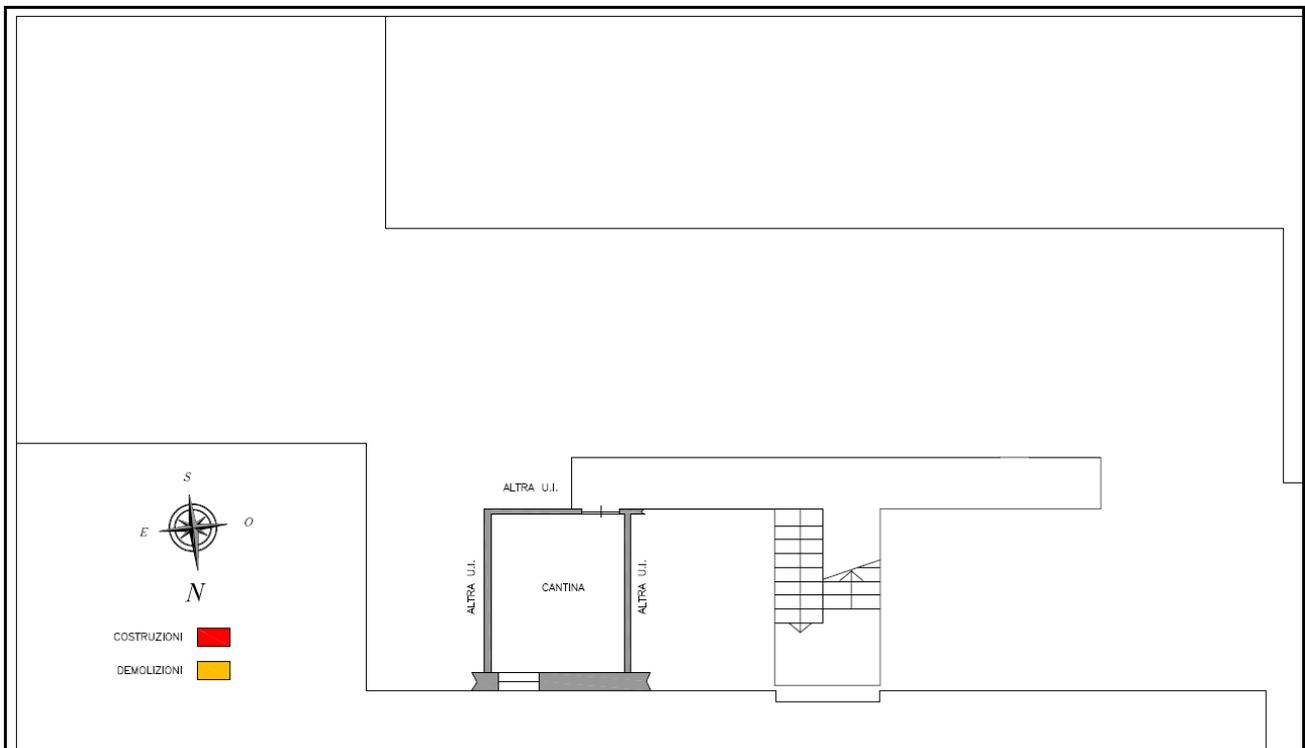
Sarà necessario l'aggiornamento della planimetria catastale. Costo complessivo stimato € 350,00



PLANIMETRIA STATO DI FATTO SU CATASTALE – FUORI SCALA



PIANTA PIANO SECONDO – H cm 285



PIANTA PIANO PRIMO SOTTOSTRADA H cm 210



CERTIFICAZIONE ENERGETICA

In base all'Attestato di Prestazione Energetica redatto da un tecnico il 27.12.2023 risulta :

Classe energetica G - EP gl,nren 190,83 kWh/mq/anno – Codice identificativo 141135/2023- Validità fino al 27.12.2033 – Chiave abb13d4ba0

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

DATI CATASTALI ATTUALI

Da ispezione effettuata in via telematica all'U.T.E. di Vicenza si certifica che:

Identificazione al N.C.E.U.:

A. Comune di Schio (VI) N.C.E.U. Fg. 13 m.n. 225 sub 11 graffato con il m.n. 901 Via A. Manzoni n. 14 - P.2 - cat. A/4 - cl. 7 – vani 5 – superficie catastale totale mq. 98 – superficie catastale rotale escluse aree scoperte mq. 96 - rendita catastale € 361,52

Intestati a:

proprietà ½ in regime di comunione

legale dei beni

– proprietà ½ in regime di

comunione legale dei beni

Sono comprese le proporzionali quote di comproprietà delle parti condominiali dell'edificio a norma dell'art. 1117 C.C.

Si certifica la corrispondenza formale dei dati catastali in essere con quanto indicato nell'atto di pignoramento. Nella nota di trascrizione del pignoramento il bene è indicato come Fg. 13 m.n. 901 graffato al Fg. 13 m.n. 225 sub 11. Le visure riferite al m.n. 901 e al m.n. 225 sub 11 riportano gli stessi, graffati tra loro, e gli stessi dati di classamento. Non vi è pertanto incertezza sul bene pignorato.

4. PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA

Diritto: Quota 1/1

Ubicazione: Via A. Manzoni n. 14 – Schio (VI)

UNITA' IMMOBILIARE posta al secondo piano di un edificio residenziale di tipo popolare a 3 livelli fuori terra e seminterrato composto da 3 blocchi affiancati di 6 unità ciascuno per un totale di 18 unità, edificato alla fine degli anni '50. Accesso all'appartamento da ingresso e vano scala comune ad altre unità. Cantina al piano seminterrato. Accessi carrabili e pedonali con vani scala distinti per ogni singolo blocco. Corte comune e nel retro piccolo lotto di ca. 24 mq. di proprietà dell'unità immobiliare, lasciato incolto.

Identificazione al N.C.E.U.:

Comune di Schio (VI) N.C.E.U. Fg. 13 m.n. 225 sub 11 graffato m.n. 901 Via A. Manzoni n. 14 - P.2 - cat. A/4 - cl. 7 – vani 5 - superficie catastale totale mq. 98 – superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 96 – rendita catastale € 361,52

Confini dell'unità immobiliare: (in senso N.E.S.O.) m.n. 225 sub 6 – muro perimetrale esterno – m.n. 225 sub 12 vano scala – muro perimetrale esterno

Diritto alle proporzionali quote di comproprietà delle parti condominiali dell'edificio a norma dell'art. 1117 C.C.



Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale

A seguito istanza di accesso agli atti tramite lo Sportello telematico del Comune di Schio è stata reperita solamente una documentazione parziale, priva di elaborati grafici, e più precisamente:

- Concessione edilizia generica in data 21.05.1953 relativa al Permesso di Costruire per la costruzione del nuovo quartiere in Via Croce – Gestione INA Casa – Roma;

- Abitabilità del civico n. 16 (porzione di fabbricato a est del blocco che comprende il civico n. 14 e n. 12).

Pertanto, in assenza di elaborati grafici non è possibile un confronto tra il progetto e lo stato di fatto.

Le difformità rilevate nel confronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale della singola unità immobiliare, risalente alla data di costruzione, riguardano il prospetto sud con la chiusura del terrazzo e trasformazione della stesso in veranda. Essendo presente per tutte le 8 unità edilizie si presume che tali chiusure siano state realizzate già al momento della costruzione dell'immobile.

Stato di occupazione: Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare risulta essere disabitata.

Note particolari: Minima modifica interna e variazione forometrica nel prospetto sud con l'inversione di una porta e finestra nei locali cucina e soggiorno. Terrazza chiusa da veranda.

Sarà necessario l'aggiornamento della planimetria catastale. Costo stimato € 350,00

PREZZO BASE € 69.955,00 arrotondato a € 70.000,00 (diconsi euro settantamila/00)

5.RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA E VARIAZIONI CATASTALI

Il primo atto di provenienza ante ventennio è stato reperito, in forma di nota di trascrizione, c/o il Portale dell'Agenzia delle Entrate – Servizi Telematici catastali e di Pubblicità Immobiliare

Comune di Schio (VI) N.C.E.U. Fg. 13 m.n. 225 sub 11 graffato m.n. 901

ATTO DI COMPRAVENDITA IN DATA 14.03.1996

Atto di compravendita del 14.03.1996 Rep.n. 51545 Notaio Carraro Massimo – Schio (VI) registrato a Schio (VI) il 27.03.1996 Vol. 2 n. 418 e trascritto a Schio (VI) il 03.04.1996 ai n.ri 2566 R.G. – 2022 R.P.

a favore di

- quota 1/1

contro

- – coniugato in regime di separazione

dei beni - quota 1/3

– bene personale - coniugato in regime di

- separazione dei beni – quota 1/3

– bene personale - coniugato in regime

- di separazione dei beni – quota 1/3

Beni, per la quota complessiva di 1/1, siti in:

Comune di Schio(VI) Fg. 13 m.n. 225 sub 11 graffato con il m.n. 901

ATTO DI DONAZIONE ACCETTATA IN DATA 22.06.2009

Atto di donazione accettata del 22.06.2009 Rep.n. 18845 Racc. n. 9167 Notaio Bonato Massimo – Schio (VI) trascritto a Schio (VI) il 01.07.2009 ai n.ri 6763 R.G. – 4701R.P.

a favore di



- bene personale - quota 1/1

contro

- bene personale - quota 1/1

Beni, per la quota di 1/1, siti in:

Comune di Schio(VI) Fg. 13 m.n. 225 sub 11 graffato con il m.n. 901

ATTO DI COMPRAVENDITA IN DATA 06.06.2013

Atto di compravendita del 06.06.2013 Rep.n. 23449 Racc. n. 12751 Notaio Bonato Alberto – Schio (VI) registrato a Schio (VI) il 11.06.2013 al n. 2186 serie 1T e trascritto a Schio (VI) il 12.06.2013 ai n.ri 5240 R.G. – 3856 R.P.

a favore di

– proprietà ½ in regime di comunione

legale dei beni

– proprietà ½ in regime di

comunione legale dei beni

contro

– quota 1/1

Beni, per la quota di 1/1, siti in:

Comune di Schio(VI) Fg. 13 m.n. 225 sub 11 graffato con il m.n. 901

VARIAZIONI CATASTALI

Comune di Schio (VI) N.C.E.U. sez. A Fg. 13 m.n. 225 sub 11 graffato con il m.n. 901

30.06.1987 – Impianto meccanografico del 30.06.1987

01.01.1992 – Variazione del 01.01.1992 – Variazione del quadro tariffario

Comune di Schio (VI) N.C.E.U. Fg. 13 m.n. 225 sub 11 graffato con il m.n. 901

18.01.2013 – Variazione del 18.01.2013 – Pratica n. VI0018370 in atti dal 18.01.2013 – Bonifica identificativo catastale (n. 13453.1/2013)

30.09.2015 – Variazione del 30.09.2015 – Pratica n. VI0141899 in atti dal 30.09.2015 G.A.F. Codifica piano incoerente (n. 70035.1/2015)

09.11.2015 – Variazione del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie

6. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

A seguito istanza di accesso agli atti tramite lo Sportello telematico del Comune di Schio è stata reperita solamente una documentazione parziale, priva di elaborati grafici, e più precisamente:

- Concessione edilizia generica in data 21.05.1953 relativa al Permesso di Costruire per la costruzione del nuovo quartiere in Via Croce – Gestione INA Casa – Roma;
- Abitabilità del civico n. 16 (porzione di fabbricato a est del blocco che comprende il civico n. 14 e n. 12).



Pertanto, in assenza di elaborati grafici non è possibile un confronto tra il progetto e lo stato di fatto. Le difformità rilevate nel confronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale della singola unità immobiliare, risalente alla data di costruzione, riguardano il prospetto sud con la chiusura del terrazzo e trasformazione della stesso in veranda. Essendo presente per tutte le 8 unità edilizie si presume che tali chiusure siano state realizzate già al momento della costruzione dell'immobile.

La situazione reale dei luoghi non corrisponde alla situazione riportata nella planimetria catastale per una minima modifica interna e una variazione forometrica nel prospetto sud con l'inversione di una porta e finestra nei locali cucina e soggiorno. La terrazza è chiusa da una veranda. Tali difformità non modificano la destinazione e la consistenza catastale del bene.

Sarà necessario l'aggiornamento della planimetria catastale. Costo stimato € 350,00

Certificato di destinazione urbanistica:

E' stato acquisito il C.D.U. n. 23/0138 del 02.10.2023 prot. n. 52436 del 29.09.2023 che certifica che l'area censita nel Comune Censuario (A) Schio Fg. 13 m.n. 225,901 ricade in Zona Territoriale Omogenea di tipo "B/29 – Struttura insediativa residenziale consolidata" con Indice Fondiario di 2,50 mc/mq.

Certifica inoltre:

che per l'immobile in oggetto valgono le seguenti Norme Tecniche Operative generali (NTO) del PI:

Art. 2.1 - Norme comuni alle zone territoriali omogenee

Art. 2.2 - Cambi d'uso

Art. 2.3 - Norme comuni alle zone residenziali

Art. 2.3.1 - Destinazioni d'uso

Art. 2.3.2 - Piano Urbanistico Attuativo (PUA)

Art. 2.4 - Approfondimento progettuale preliminare

Art. 2.5 - Determinazione degli standard

Art. 2.6 - Destinazione d'uso commerciale: ammissibilità e modalità insediative

Art. 2.6.1 - Criteri generali per il recupero e la riqualificazione delle aree o strutture dismesse e/o degradate a fini Commerciali/direzionali

Art. 2.6.2 - Destinazioni d'uso direzionale e commerciale: criteri, requisiti e caratteristiche degli spazi e delle aree a parcheggio

Art. 2.6.3 - Insediamento di sale giochi e locali con apparecchi d'intrattenimento con vincita in denaro

Art. 2.7 - Criteri per la determinazione degli indici e dei parametri

NTO - Repertorio Normativo

che l'immobile in oggetto ricade in Zona Territoriale Omogenea di tipo "B/29" – Struttura insediativa residenziale consolidata" con Indice Fondiario di 2,50 mc/mq e dove valgono le seguenti norme specifiche del PI:

art. 2.3 - Norme consumi alle zone residenziali

art. 3.2 - Zona "B" e "C1" residenziale

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO INTERCOMUNALE (PATI) SCHIO VALDAGNO

che per l'immobile in oggetto valgono le seguenti norme generali:

art. 1 - Finalità

art. 2 - Principi generali

art. 3 - Elaborati del PATI

art. 4 - Salvaguardia, efficacia, attuazione e varianti

che l'immobile in oggetto ricade all'interno dell'ambito territoriale omogeneo (ATO) n. 1 – Paesaggio urbano, di cui all' "art. 27 – Ambiti territoriali Omogenei (ATO) " delle Norme Tecniche di Attuazione del PATI;

che l'immobile in oggetto:



- ricade all'interno della fascia di rispetto dei cimiteri di cui al TULLS - Regio Decreto 24 luglio 1934, n. 1265, art. 338; al DPR n. 285/1990, art. 57; al L 166/2002; il tema è trattato all' "Art. 6.2 – Fasce di rispetto" e all' "Art. 6.2.4 – Fasce di rispetto cimiteriale" delle Norme Tecniche Operative del PI;

- ricade all'interno dell'area con falda freatica superficiale di cui all' "Art. 7.4.7 – Compatibilità geologica" delle Norme Tecniche Operative del PI;

- ricade all'interno dell'area di ricarica della falda come da PTCP di cui all' Art. 29 - comma 3, delle Norme Tecniche del PTCP;

- ricade all'interno di area idonea a condizione ai fini urbanistici di cui all' "Art. 7.4.7 – Compatibilità geologica" delle Norme Tecniche Operative del PI;

- ricade in zone suscettibili di amplificazione sismica di cui all' "Art. 7.4.6 – Norme per la riduzione del Rischio sismico" e all' "Art. 7.4.7 – Compatibilità geologica" delle Norme Tecniche Operative del PI;

- ricade all'interno del centro abitato secondo il Nuovo Codice della Strada – Decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n. 495. La distanza minima dalle strade è fissata dal Decreto interministeriale 1 aprile 1968, n. 1404 e dal Decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1993, n. 147 recante modificazioni ed integrazioni all' "Art. 28 - Fasce di rispetto per l'edificazione nei centri abitati" del regolamento di esecuzione ed attuazione del N.C.d.S. - D.P.R. 495/92.

7. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI E OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare in virtù dell'atto di compravendita del 06.06.2013 Rep. n. 23449 Racc. n. 12751 Notaio Bonato Alberto – Schio (VI), risulta essere intestata a:

comunione legale dei beni

– proprietà ½ in regime di

comunione legale dei beni

– proprietà ½ in regime di

Stato di occupazione: Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare risulta essere disabitata

8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:	No
Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura	No
Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione al coniuge della casa coniugale	No
Altre limitazioni d'uso	No
Provvedimenti di imposizioni vicoli storico-artistici	No
Oneri condominiali e arretrati negli ultimi 2 anni	Sì
Vincoli/ Servitù/Oneri e convenzioni urbanistiche	No



ONERI E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI NEL CORSO DELLA PROCEDURA:

ISCRIZIONI IPOTECARIE:

Iscrizione ipotecaria in data 12.06.2013 ai n.ri 5241 R.G. – 610 R.P.

Atto in data 06.06.2013 Rep. n. 23450 Racc. n. 12752 Notaio Bonato Alberto – Schio (VI)
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento
capitale € 64.000,00 – Totale € 128.000,00 – Durata anni 15

a favore di

a carico di

legale dei beni

– proprietà ½ in regime di comunione

legale dei beni

– proprietà ½ in regime di comunione

Beni colpiti per il diritto di proprietà della quota complessiva di 1/1:

Comune di Schio (VI) N.C.E.U. Fg. 13 m.n. 255 sub 11
Fg. 13 m.n. 901

TRASCRIZIONI:

Trascrizione di pignoramento immobili in data 03.08.2023 ai n.ri 8226 R.G. – 6367 R.P.

Atto giudiziario in data 03.08.2023 Rep. n. 3188 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Vicenza –
c.f. 80027200247

a favore di

a carico di

legale dei beni

– proprietà ½ in regime di comunione

comunione legale dei beni

– proprietà ½ in regime di

Beni colpiti per il diritto di proprietà della quota complessiva di 1/1:

Comune di Schio (VI) N.C.E.U. Fg. 13 m.n. 901
Fg. 13 m.n. 225 sub 11

DIFFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Non verificato

Assenza di elaborati grafici allegati alla concessione edilizia del 1953

DIFFORMITA' CATASTALI DA REGOLARIZZARE

Si



9. VERIFICA SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati NON ricadono su suolo demaniale.

10. ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

I beni pignorati NON sono gravati da livelli, censo ad uso civico.

11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Il fabbricato non contempla la figura dell'amministratore, ma è gestito da alcuni anni dal sig. Di Noia proprietario dell'unità immobiliare sub 12

Spese ordinarie annue di gestione o manutenzione € 200,00 ca.

Il sig. Di Noia ha dichiarato che la parte eseguita non paga la quota annua delle spese ordinarie da circa 5 anni.

Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute Nessuna

Spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla data della perizia Nessuna

Spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla data della perizia (comprensive dei pregressi) Nessuna

Eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato Nessuna

Dotazioni condominiali /

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

VALUTAZIONE:

Appartamento al piano secondo con cantina al piano seminterrato inserita nel corpo centrale di un immobile di tipo popolare, a 3 livelli fuori terra e seminterrato, edificato alla fine degli anni '50, composto di 3 blocchi affiancati di 6 unità ciascuno per un totale di 18 unità sito nel Comune di Schio in Via A. Manzoni n. 14 identificato al N.C.E.U. Fg. 13 m.n. 225 sub 11 graffato al m.n. 901

Accessi carrabili e pedonali con vani scala distinti per ogni singolo blocco. Corte comune e nel lato sud piccolo lotto di ca. 24 mq., lasciato incolto, di proprietà dell'unità immobiliare.

Metodo di valutazione:

Allo scopo di definire il più probabile valore di mercato dei beni oggetto del pignoramento è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach) che fa parte delle stime pluripara metriche in base agli IVS.

Si premette che:

il valore di mercato, secondo gli standard internazionali I.V.S e secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa è così definito:

*"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 valore di mercato è il valore di un bene stimato al netto delle spese di transazione e di trascrizione;



- il valore di mercato esclude il riferimento a un prezzo derivante da circostanze particolari o speciali, come ad esempio una tipologia di finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione etc...

Il metodo M.C.A. utilizzato:

- consente di trovare il valore che si ricerca mettendo a confronto il bene che è oggetto di stima ed altri beni che verranno chiamati "COMPARABILI", simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e appartenenti allo stesso segmento di mercato, che sono stati oggetto di recenti compravendite di cui è conosciuto il prezzo attraverso l'acquisizione di atto di compravendita con allegate planimetrie;

- è un metodo logico che mette a comparazione le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili che sono presi a confronto. Viene utilizzato come base del confronto tra i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo del valore della caratteristica presa in considerazione;

- si basa sulla tesi per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Valore di mercato attribuito

Si ritiene che la destinazione attuale dei beni pignorati, considerata la localizzazione e la tipologia degli stessi (appartamento con box auto), sia la più naturale economicamente e la più redditizia.

Per poter utilizzare il metodo M.C.A. sono stati ricercati e reperiti beni simili che chiameremo COMPARABILI, identificati per tipologia edilizia e costruttiva dei quali conosciamo il prezzo di mercato per poter poi metterli a confronto con il bene che è oggetto di stima. Tali comparabili sono stati verificati, valutati e ritenuti affidabili.

Si specificano i termini che verranno utilizzati:

con "**prezzo marginale**" viene indicato il "prezzo che varia al variare della caratteristica e si determina a seconda del caso proposto con una formula matematica appropriata";

con "**superficie esterna lorda (SEL)**" viene indicata "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";

Inoltre, la "**SEL**" viene calcolata

comprendendo:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;

- i pilastri e le colonne interne;

- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, etc..) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, etc..);

- i condotti verticali dell'aria o altro tipo;

- eventuali cabine, centrali termiche, sale impianti interne o contigue all'edificio;

non comprendendo:

- 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;

con "**segmento di mercato**" viene definita, dopo una mirata analisi economica-estimativa, una precisa distinta parte dell'intero mercato immobiliare non ulteriormente divisibile, definito sulla base dei seguenti parametri:



- localizzazione;
- tipologia di contratto (compravendita, affitti, etc.);
- destinazione (abitazione, ufficio, etc.);
- tipologia immobiliare (terreni o fabbricati, nuovo o usato);
- tipologia edilizia (edificio multipiano, casa singola, etc.);
- dimensioni;
- 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;

con **"rapporto mercantile"** viene indicato "il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale".

Dopo aver effettuato le opportune verifiche e considerazioni ed aver eseguito i relativi conteggi, il sottoscritto esperto ha:

- analizzato e definito il "segmento di mercato" e i "rapporti mercantili";
- analizzato e definito sia qualitativamente che quantitativamente le caratteristiche dei beni Comparabili;
- calcolato le superfici commerciali (utilizzando la metodologia di rilievo SEL);
- analizzato e definito i "prezzi marginali".

Il segmento di mercato a cui si è fatto riferimento è formato da costruzioni non di lusso a destinazione residenziale privata edificate ante '67. Nel comparto gli immobili presentano una discreta uniformità edilizia. Nel segmento di mercato sono stati rilevati 5 immobili simili per tipologia e di cui sono noti i prezzi.

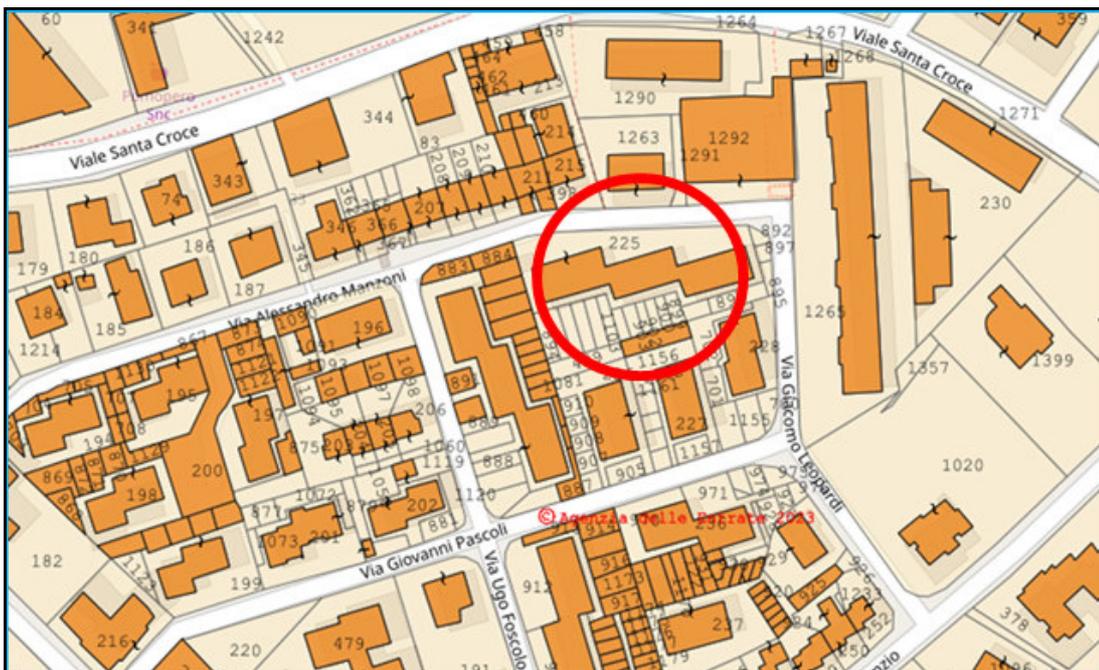
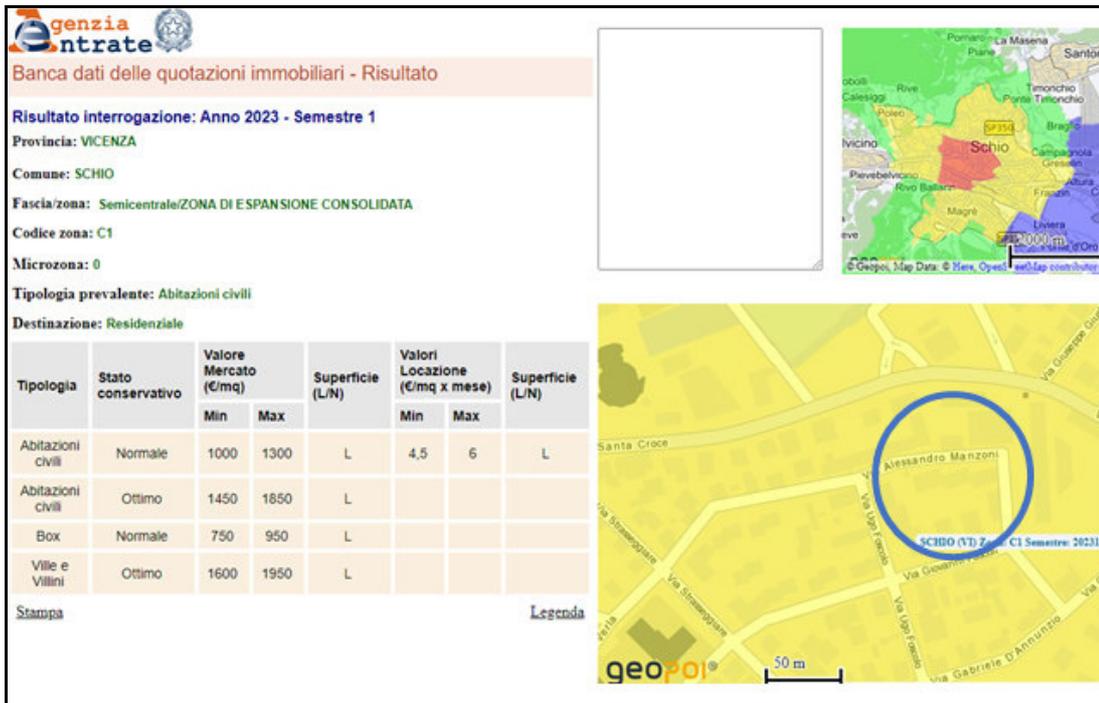


Osservazione del mercato immobiliare

L'immobile in esame (Subject) è localizzato a **SCHIO** in zona OMI **C1** Semicentrale ZONA DI ESPANSIONE CONSOLIDATA a destinazione residenziale. I contratti ricercati sono le compravendite immobiliari, riferite a fabbricati di dimensioni medie ubicati fra il centro e la periferia del comune. Il mercato è quello del nuovo o dell'usato recente, la domanda è costituita da famiglie per cambio di abitazione o per nuova abitazione.

Descrizione Subject e ricerca Immobili Comparabili

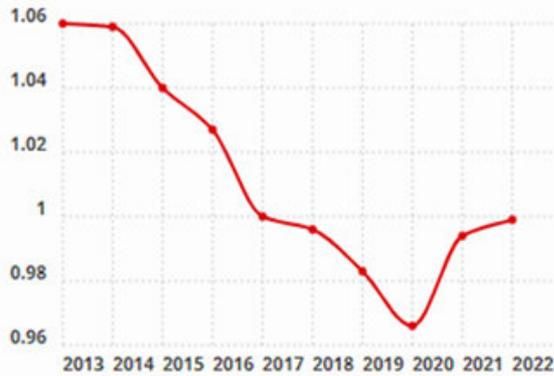
Si sono considerati **n. 7 comparabili** oggetto di compravendita, tutti relativi alle compravendite degli ultimi due anni e corrispondenti alla stessa tipologia catastale A/4. Il Subject e i tutti i Comparabili sono ubicati nello stesso foglio **13** del Subject nel raggio di **150 mt.** La divergenza calcolata fra i comparabili A - B - C - D - E è superiore al 5 %, quindi si è fatta la media aritmetica fra i prezzi corretti dei tre comparabili **A - C - E**, la cui divergenza è inferiore al 5%, in base agli **Standard Internazionali di Valutazione IVS - EVS.**



Andamento Mercato Immobiliare Vicenza

ANDAMENTO QUOTAZIONI

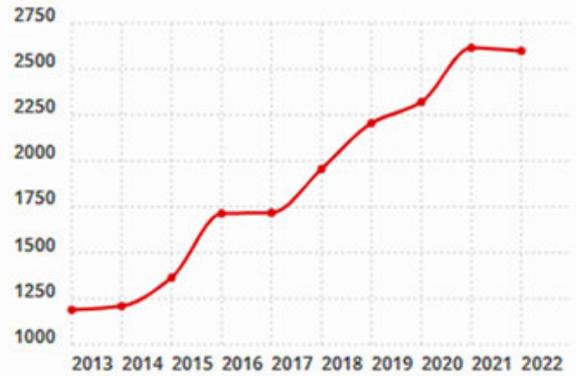
Quotazioni Residenziali Vicenza



Andamento vendite

3° trimestre 2022

Vendite Residenziali Vicenza

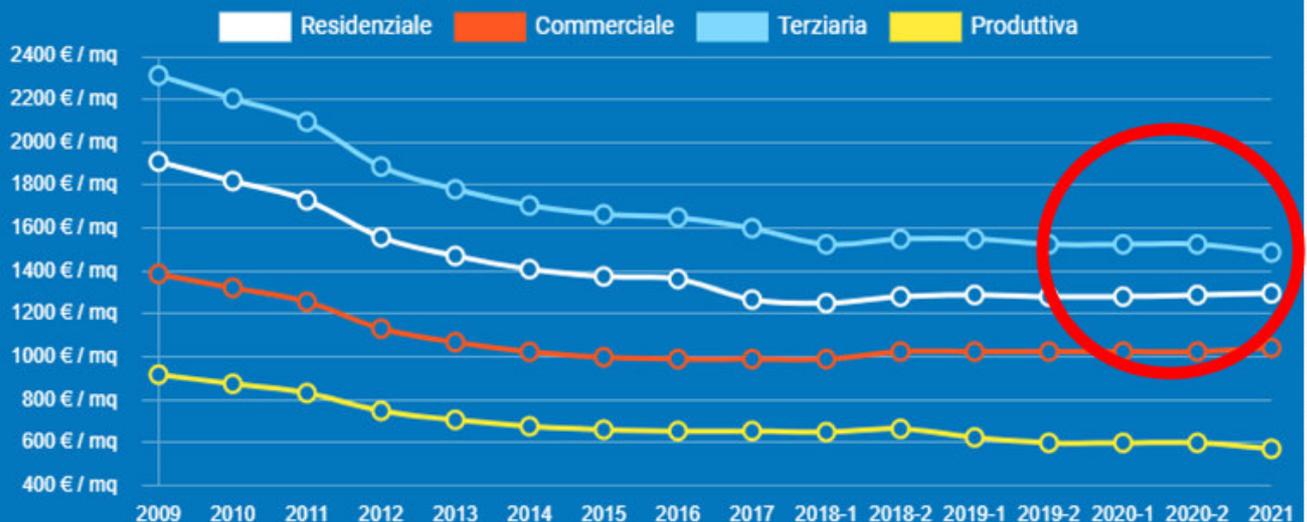


Andamento di Mercato dei prezzi degli immobili di Schio, relativamente al segmento di mercato della tipologia appartamento di civile abitazione. Dal grafico si può notare negli ultimi anni un andamento sufficientemente costante dei prezzi. (Fonte Banca Dati Agenzia delle Entrate - Quotazioni OMI)

Storico Quotazioni Immobiliari di Via A. Manzoni,14 - Schio

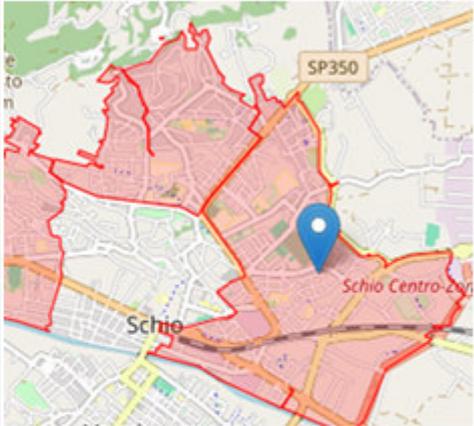
Quotazioni Immobiliari medie di tutta la zona.

Quotazioni Immobiliari Schio



TASSO DI RENDIMENTO LORDO

Per calcolare il **tasso di rendimento lordo (TRL)**, necessario per attualizzare il più probabile valore di mercato, è stato calcolato usando i dati medi del Comune di **Schio**, ricavati dalle quotazioni del Borsino Immobiliare. Della banca dati si è utilizzato il valore medio unitario di locazione e il valore medio commerciale per il segmento residenziale.

<div style="border: 1px solid #00aaff; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> <p>Abitazioni in stabili di 1° fascia <small>Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona</small></p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%;">Valore minimo <i>Euro</i> 4,00</td> <td style="width: 33%;">Valore medio <i>Euro</i> 4,51</td> <td style="width: 33%;">Valore massimo <i>Euro</i> 5,02</td> </tr> </table> </div> <div style="border: 1px solid #00aaff; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> <p>Abitazioni in stabili di fascia media <small>Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona</small></p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%;">Valore minimo <i>Euro</i> 3,49</td> <td style="width: 33%;">Valore medio <i>Euro</i> 3,95</td> <td style="width: 33%;">Valore massimo <i>Euro</i> 4,42</td> </tr> </table> </div> <div style="border: 1px solid #00aaff; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> <p>Abitazioni in stabili di 2° fascia <small>Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona</small></p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%;">Valore minimo <i>Euro</i> 2,53</td> <td style="width: 33%;">Valore medio <i>Euro</i> 3,08</td> <td style="width: 33%;">Valore massimo <i>Euro</i> 3,63</td> </tr> </table> </div> <div style="border: 1px solid #00aaff; padding: 5px;"> <p>Ville & Villini <small>Quotazioni di Ville e Porzioni di villa</small></p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%;">Valore minimo <i>Euro</i> 4,61</td> <td style="width: 33%;">Valore medio <i>Euro</i> 5,16</td> <td style="width: 33%;">Valore massimo <i>Euro</i> 5,72</td> </tr> </table> </div>	Valore minimo <i>Euro</i> 4,00	Valore medio <i>Euro</i> 4,51	Valore massimo <i>Euro</i> 5,02	Valore minimo <i>Euro</i> 3,49	Valore medio <i>Euro</i> 3,95	Valore massimo <i>Euro</i> 4,42	Valore minimo <i>Euro</i> 2,53	Valore medio <i>Euro</i> 3,08	Valore massimo <i>Euro</i> 3,63	Valore minimo <i>Euro</i> 4,61	Valore medio <i>Euro</i> 5,16	Valore massimo <i>Euro</i> 5,72	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;"></th> <th style="width: 20%;">Canone a m² mensile</th> <th style="width: 20%;">canone annuo a m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Abitazioni 1° fascia</td> <td style="text-align: right;">€ 4,51</td> <td style="text-align: right;">€ 54,12</td> </tr> <tr> <td>Abitazioni fascia media</td> <td style="text-align: right;">€ 3,95</td> <td style="text-align: right;">€ 47,40</td> </tr> <tr> <td>Abitazioni 2° fascia</td> <td style="text-align: right;">€ 3,08</td> <td style="text-align: right;">€ 36,96</td> </tr> <tr> <td>Ville e villini</td> <td style="text-align: right;">€ 5,16</td> <td style="text-align: right;">€ 61,92</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">MEDIA</td> <td style="text-align: right;">€ 4,18</td> <td style="text-align: right;">€ 50,10</td> </tr> </tbody> </table> <div style="text-align: center; margin-top: 10px;">  </div> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;"></th> <th style="width: 40%;">Valore a m² di sup. commerciale SEL</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Abitazioni 1° fascia</td> <td style="text-align: right;">€ 1.399,00</td> </tr> <tr> <td>Abitazioni fascia media</td> <td style="text-align: right;">€ 1.224,00</td> </tr> <tr> <td>Abitazioni 2° fascia</td> <td style="text-align: right;">€ 1.008,00</td> </tr> <tr> <td>Ville e villini</td> <td style="text-align: right;">€ 1.491,00</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">MEDIA</td> <td style="text-align: right;">€ 1.280,50</td> </tr> </tbody> </table>		Canone a m ² mensile	canone annuo a m ²	Abitazioni 1° fascia	€ 4,51	€ 54,12	Abitazioni fascia media	€ 3,95	€ 47,40	Abitazioni 2° fascia	€ 3,08	€ 36,96	Ville e villini	€ 5,16	€ 61,92	MEDIA	€ 4,18	€ 50,10		Valore a m ² di sup. commerciale SEL	Abitazioni 1° fascia	€ 1.399,00	Abitazioni fascia media	€ 1.224,00	Abitazioni 2° fascia	€ 1.008,00	Ville e villini	€ 1.491,00	MEDIA	€ 1.280,50
Valore minimo <i>Euro</i> 4,00	Valore medio <i>Euro</i> 4,51	Valore massimo <i>Euro</i> 5,02																																									
Valore minimo <i>Euro</i> 3,49	Valore medio <i>Euro</i> 3,95	Valore massimo <i>Euro</i> 4,42																																									
Valore minimo <i>Euro</i> 2,53	Valore medio <i>Euro</i> 3,08	Valore massimo <i>Euro</i> 3,63																																									
Valore minimo <i>Euro</i> 4,61	Valore medio <i>Euro</i> 5,16	Valore massimo <i>Euro</i> 5,72																																									
	Canone a m ² mensile	canone annuo a m ²																																									
Abitazioni 1° fascia	€ 4,51	€ 54,12																																									
Abitazioni fascia media	€ 3,95	€ 47,40																																									
Abitazioni 2° fascia	€ 3,08	€ 36,96																																									
Ville e villini	€ 5,16	€ 61,92																																									
MEDIA	€ 4,18	€ 50,10																																									
	Valore a m ² di sup. commerciale SEL																																										
Abitazioni 1° fascia	€ 1.399,00																																										
Abitazioni fascia media	€ 1.224,00																																										
Abitazioni 2° fascia	€ 1.008,00																																										
Ville e villini	€ 1.491,00																																										
MEDIA	€ 1.280,50																																										

Il **tasso di rendimento lordo (TRL)** è pertanto dato dal rapporto fra la media dei canoni annui unitari e la media dei valori di mercato unitari, relativi al segmento di mercato degli immobili RESIDENZIALI.

TASSO DI RENDIMENTO LORDO	=	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">Media Locazione</td> <td style="width: 50%; text-align: center;">=</td> <td style="text-align: right;">€ 50,10</td> </tr> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">Media Valore Mercato</td> <td style="width: 50%; text-align: center;"></td> <td style="text-align: right;">€ 1.280,50</td> </tr> </table>	Media Locazione	=	€ 50,10	Media Valore Mercato		€ 1.280,50	=	3,913%
Media Locazione	=	€ 50,10								
Media Valore Mercato		€ 1.280,50								



IMMOBILE DA VALUTARE (SUBJECT)

Comune di	SCHIO		Ubicazione	via A.Manzoni		n.14	
							
Descrizione	Unità residenziale		piano	S1 - T - 2	Edificato ante 01.09.1967		
Tipologia	Unità residenziale inserita in complesso di 3 blocchi a 3 piani + piano sottostrada con 18 unità ad uso residenziale. Unità accessibile da vano scala comune per blocco e composta da corridoio, soggiorno, cucina, 3 camere, bagno e veranda al piano secondo. Cantina al piano primo sottostrada. Corte comune uso parcheggio. Terreno esclusivo ad uso orto m.n.901. (Quote proporzionali parti comuni ed indivisibili del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del C.C)						
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Sub - Autorim.	Altro	
	SCHIO	13	225	sub 11 cat. A/4		Mapp. 901 orto esclusivo	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					3	
Superficie commerciale subject	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
	Sup. principale		SUP	91,50	100%	91,50	Quantitativa
	Poggioli-portico		POG	5,77	30%	1,73	Quantitativa
	Soffitta		SOF	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Ripostiglio		RIP	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Cantina		CAN	11,70	50%	5,85	Quantitativa
	Autorimessa		AUT	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Posto auto scoperto		PAS	0,00	20%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO	24,09	10%	2,41	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Att. di Prest. Energ. APE**		APE			E	Qualitativa
	Affacci		AFF			3	Qualitativa
Superficie commerciale					101,49	Mq.	
Provenienza dato	Atto di compravendita del 06.06.2013 rep.n. 23.449 - racc. n. 12.751 Notaio dott. ALBERTO BONATO - Schio (VI)						
Data formazione prezzo	11/12/2023						
Bagni in dotazione	n. 1						



IMMOBILE COMPARABILE -A-

Comune di	SCHIO	Ubicazione	via G. Pascoli	n°14
-----------	-------	------------	----------------	------



Descrizione	Unità residenziale	piano	S1 - T	Edificato ante 1967c .e. 1990 Agibilità in data 24.02.1956
-------------	--------------------	-------	---------------	---

Tipologia	Appartamento posto al piano rialzato con cantina al piano interrato, orto esclusivo di pertinenza e autorimessa al piano terra; l'unità è costituita da ingresso, cucina, sala pranzo, un bagno e 2 camere; lavanderia comune e corte comune uso parcheggio e manovra. (Quote proporzionali delle parti comuni ed indivisibili del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile)					
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Sub - Autorim.	Altro
	SCHIO	13	236 927	sub 7 cat. A/4	mapp. 983 cat. C/6	

Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo	2
---------------------	--	----------

Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
	Sup. principale		SUP	72,54	100%	72,54	Quantitativa
	Poggioli-portico		POG	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Soffitta		SOF	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Ripostiglio		RIP	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Cantina		CAN	17,30	50%	8,65	Quantitativa
	Autorimessa		AUT	17,90	50%	8,95	Quantitativa
	Posto auto scoperto		PAS	0,00	20%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO	32,30	10%	3,23	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Att. di Prest. Energ. APE**		APE			G	Qualitativa
Affacci		AFF			3	Qualitativa	
Superficie commerciale					93,37	Mq.	

Provenienza dato	Atto di compravendita del 21.10.2021 rep. n. 4.545 – racc. n. 3.623 Notaio LORENZO MAGI – in Schio (VI)
------------------	---

Data formazione prezzo	21/10/2021
------------------------	------------

Bagni in dotazione	n. 1
--------------------	------

Prezzo di vendita	€ 65.000,00	(euro sessantacinquemila/00)
-------------------	-------------	------------------------------

Firmato Da: TIMPANO BARBARA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 375d6

IMMOBILE COMPARABILE -B-							
Comune di	SCHIO		Ubicazione	via A. Manzoni	n°14		
							
Descrizione	Unità residenziale		piano	S1 - T	Edificato ante 1967		
Tipologia	Appartamento posto al piano terra rialzato con annessa cantina al piano primo sottostrada facente parte di un maggior fabbricato. Accesso dal vano scala comune ed è composto da: corridoio, soggiorno con angolo cottura, tre camere, un bagno e un poggiolo al piano terra. Cantina al piano primo sottostrada. Corte comune uso parcheggio (Quote proporzionali delle parti comuni ed indivisibili del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile)						
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Autorimessa	Altro	
	SCHIO	13	225	sub 13 cat. A/4			
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					4	
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
	Sup. principale		SUP	95,48	100%	95,48	Quantitativa
	Poggioli-portico		POG	5,27	30%	1,58	Quantitativa
	Soffitta		SOF	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Ripostiglio		RIP	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Cantina		CAN	14,68	50%	7,34	Quantitativa
	Autorimessa		AUT	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Posto auto scoperto		PAS	0,00	20%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Att. di Prest. Energ. APE**		APE			D	Qualitativa
Affacci		AFF			2	Qualitativa	
Superficie commerciale					104,40	Mq.	
Provenienza dato	Atto di compravendita del 18.11.2021 rep. n. 66.452 racc.n. 15.380 Notaio dott. DOMENICO PULEJO – in Creazzo (VI)						
Data formazione prezzo	18.11.2021						
Bagni in dotazione	n. 1						
Prezzo di vendita	€ 100.000,00		(euro centomila/00)				



IMMOBILE COMPARABILE -C-							
Comune di	SCHIO		Ubicazione	via Al.Manzoni	n°6		
							
Descrizione	Unità residenziale		piano	S1 - 2	Edificato ante anno 1967		
Tipologia	Appartamento al secondo piano, composto di cucina - lavanderia, soggiorno, due vani ed accessori, con cantina al piano interrato, confinante con vano scale comune, area condominiale per parcheggio e manovra. (Quote proporzionali delle parti comuni ed indivisibili del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile)						
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Autorimessa	Altro	
	SCHIO	13	197	Sub 6 cat. A/4	Sub 23 cat. C/6		
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					2	
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
	Sup. principale		SUP	76,00	100%	76,00	Quantitativa
	Poggioli-portico		BAL	6,70	30%	2,01	Quantitativa
	Soffitta		SOF	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Ripostiglio		RIP	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Cantina		CAN	12,00	50%	6,00	Quantitativa
	Autorimessa		AUT	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Posto auto scoperto		PAS	0,00	20%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
Att. di Prest. Energ. APE**		APE			G	Qualitativa	
Affacci		AFF			2	Qualitativa	
		Superficie commerciale			84,01	Mq.	
Provenienza dato	Atto di compravendita del 20.09.2023 Rep. 38.212 – racc. 18.559 Notaio dott. FRANCESCO DE STEFANO – in Schio (VI)						
Data formazione prezzo	20.09.2023						
Bagni in dotazione	n. 1						
Prezzo di vendita	€ 60.000,00		(euro sessantamila/00)				



IMMOBILE NON COMPARABILE -D-

Comune di	SCHIO	Ubicazione	via A.Manzoni	n°12			
							
Descrizione	Unità residenziale	piano	S1 - 1	Edificato ante anno 1967			
Tipologia	Appartamento al primo piano composto di ingresso, cucina, soggiorno, 2 camere, bagno e poggiolo, cantina al piano interrato confinante con vano scale comune, area condominiale per parcheggio/manovra e area esclusiva adibita a orto. (Quote proporzionali parti comuni ed indivisibili del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del C. C.)						
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Sub - Autorim.	Altro	
	SCHIO	13	225	sub 3 cat. A/4		Mapp. 1101 orto esclusivo	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo				1		
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
	Sup. principale		SUP	81,00	100%	81,00	Quantitativa
	Balconi-terrazzi		BAL	6,00	30%	1,80	Quantitativa
	Soffitta		SOF	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Ripostiglio		RIP	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Cantina		CAN	12,40	50%	6,20	Quantitativa
	Autorimessa		AUT	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Posto auto scoperto		PAS	0,00	20%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO	25,00	10%	2,50	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Att. di Prest. Energ. APE**		APE			G	Qualitativa
Affacci		AFF			2	Qualitativa	
Superficie commerciale					91,50	Mq.	
Provenienza dato	Atto di compravendita del 05.05.2023 Rep. 37.762 – racc. 18.253 Notaio dott. FRANCESCO DE STEFANO – in Schio (VI)						
Data formazione prezzo	05/05/2023						
Bagni in dotazione	n. 1						
Prezzo di vendita	€ 30.000,00		(euro trentamila/00)				



IMMOBILE COMPARABILE -E-							
Comune di	SCHIO		Ubicazione	via A.Manzoni		n°71	
							
Descrizione	Unità residenziale		piano	S1 - 1	Edificato ante 1967 DIA 2006 opere interne		
Tipologia	Appartamento al primo piano, composto di ingresso, cucina - soggiorno, corridoio, 2 camere, antibagno, bagno e poggiolo, cantina al piano interrato di h media =2,10 mt., confinante con vano scale comune, area condominiale per parcheggio/manovra. (Quote proporzionali parti comuni ed indivisibili del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del C.C)						
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Sub - Autorim.	Altro	
	SCHIO	13	212	sub 24 cat. A/4	sub 23 cat. C/2		
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					3	
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
	Sup. principale		SUP	64,60	100%	64,60	Quantitativa
	Balconi-terrazzi		BAL	9,50	30%	2,85	Quantitativa
	Soffitta		SOF	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Ripostiglio		RIP	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Cantina		CAN	19,50	50%	9,75	Quantitativa
	Autorimessa		AUT	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Posto auto scoperto		PAS	0,00	20%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Att. di Prest. Energ. APE**		APE			F	Qualitativa
	Affacci		AFF			2	Qualitativa
Superficie commerciale					77,20	Mq.	
Provenienza dato	Atto di compravendita del 27.09.2022 Rep. 25 - racc. 22 Notaio dott. ALESSIO PISTILLI - in Schio (VI)						
Data formazione prezzo	22/09/2022						
Bagni in dotazione	n. 1						
Prezzo di vendita	€ 65.000,00		(euro sessantacinquemila/00)				

IMMOBILE NON COMPARABILE -F-							
Comune di	SCHIO		Ubicazione	via Strasseggiare	n°13		
							
Descrizione	Unità residenziale		piano	T - 2	Edificato ante anno 1967		
Tipologia	Appartamento posto al piano secondo con annessa cantina al piano terra facente parte di un maggior fabbricato. Accesso dal vano scala comune. Composto da: ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, 2 camere, studio, bagno e 2 poggiali. Cantina al piano primo sottostrada. Corte comune uso parcheggio (Quote proporzionali delle parti comuni ed indivisibili del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile)						
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Sub - Autorim.	Altro	
	SCHIO	13	182	sub 24 cat. A/4			
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					1	
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
	Sup. principale		SUP	107,52	100%	107,52	Quantitativa
	Poggioli-portico		POG	7,06	30%	2,12	Quantitativa
	Soffitta		SOF	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Ripostiglio		RIP	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Cantina		CAN	11,48	50%	5,74	Quantitativa
	Autorimessa		AUT	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Posto auto scoperto		PAS	0,00	20%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Att. di Prest. Energ. APE**		APE			G	Qualitativa
	Affacci		AFF			2	Qualitativa
Superficie commerciale					115,38	Mq.	
Provenienza dato	Atto di compravendita del 19.01.2022 Rep. 5.013 – racc. 4.004 Notaio dott. LORENZO MAGI – in Schio (VI)						
Data formazione prezzo	19/01/2022						
Bagni in dotazione	n. 1						
Prezzo di vendita	€ 43.000,00		(euro quarantatremila/00)				



IMMOBILE NON COMPARABILE -G-

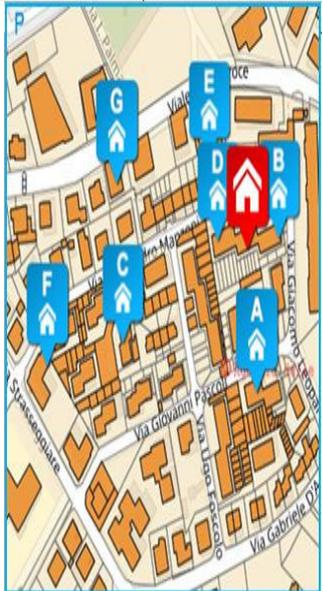
Comune di	SCHIO	Ubicazione	via A.Manzoni	n°31
-----------	-------	------------	---------------	------



Descrizione	Unità residenziale	piano	T - 1	Edificato ante 67 a.e. 1972 Agibilità in data 20.06.2008			
Tipologia	Appartamento al piano primo composto da cucina, corridoio, soggiorno, 2 bagni, 3 camere e poggio, accesso da portico e vano scala comune; autorimessa doppia al piano terra. (Quote comproprietà su parti comuni ai sensi art. 1117 c.c.)						
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Sub - Autorim.	Altro	
	SCHIO	13	343	Sub 22 cat. A/3	Sub 23 cat. C/6		
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					2	
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
	Sup. principale		SUP	128,38	100%	128,38	Quantitativa
	Poggioli-portico		POG	11,69	30%	3,51	Quantitativa
	Soffitta		SOF	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Ripostiglio		RIP	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Cantina		CAN	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa		AUT	107,85	50%	53,93	Quantitativa
	Posto auto scoperto		PAS	0,00	20%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Att. di Prest. Energ. APE**		APE			G	Qualitativa
Affacci		AFF			2	Qualitativa	
Superficie commerciale					185,81	Mq.	
Provenienza dato	Atto di compravendita del 30.09.2021 rep. n. 72,466 racc.n. 36.452 Notaio GIANFRANCO DI MARCO – in Vicenza (VI)						
Data formazione prezzo	30/09/2021						
Bagni in dotazione	n. 2						
Prezzo di vendita	€ 115.000,00		(euro centoquindicimila/00)				



TABELLA DEI DATI

LOCALIZZAZIONE	COMUNE	SCHIO		via Alessandro Manzoni n°14		
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D	Comparabile E	Subject
						
	<i>Via G. Pascoli 14</i>	<i>Via A. Manzoni 14</i>	<i>Via A. Manzoni 6</i>	<i>Via A. Manzoni 12</i>	<i>Via A. Manzoni 71</i>	<i>Via A. Manzoni 14</i>
Prezzo totale (euro)	€ 65.000,00	€ 100.000,00	€ 60.000,00	€ 30.000,00	€ 65.000,00	
Data (mesi)	21/10/2021	18/11/2021	20/09/2023	05/05/2023	22/09/2022	11/12/2023
Superficie principale (m ²) SEL	72,54	95,48	76,00	81,00	64,60	91,50
Poggioli Portico (m ²)	0,00	5,27	6,70	6,00	9,50	5,77
Soffitta (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ripostiglio (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Cantina (m ²)	17,30	14,68	12,00	12,40	19,50	11,70
Autorimessa (m ²)	17,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Posto auto scoperto (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
giardino (m ²) 10%	32,30	0,00	0,00	25,00	0,00	24,09
giardino (m ²) 2%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bagni	1	1	1	1	1	1
Livello di piano (n)	S1 - T	S1 - T	S1 - 2	S1 - 1	S1 - 1	S1 - T - 2
Stato di manutenzione (n)*	2	4	2	1	3	3
Att. di Prest. Energ. APE**	G	D	G	G	F	E
Qualitativa 2 N. AFFACCI	3	2	2	2	2	3
Superficie commerciale	93,37	104,40	84,01	91,50	77,20	101,49

* scarso=1 insufficiente=2 sufficiente=3 discreto=4
buono=5 ottimo=6

** G = 1 F = 2 E = 3 D = 4 C = 5 B = 6 A1 = 7 A2 = 8 A3 = 9 A4 = 10



Rapporti mercantili	Importo
Saggio annuo di Rivalutazione del prezzo ***	1,80%
Rapporto mercantile dei poggioli/portici	30,00%
Rapporto mercantile della soffitta	50,00%
Rapporto mercantile del ripostiglio	50,00%
Rapporto mercantile della cantina	50,00%
Rapporto mercantile della autorimessa	50,00%
Rapporto mercantile del posto auto scoperto	20,00%
Rapporto mercantile del giardino 10 %	10,00%
Rapporto mercantile del Giardino 2 %	2,00%
Saggio del livello di piano	-1,00%
Costi di intervento da un livello al successivo	€ 10.000,00
Costo di realizzazione di un bagno	€ 8.000,00
Costo di un piccolo impianto di condizionamento	€ 3.000,00
Prezzo medio di un posto auto	€ 3.500,00

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE SR 06.06.2023_VICENZA
 MACROAREE PROVINCIALI DI VICENZA - VARIAZIONE QUOTAZIONE MEDIA

ALTO VICENTINO	10	1,80%	
----------------	----	--------------	--

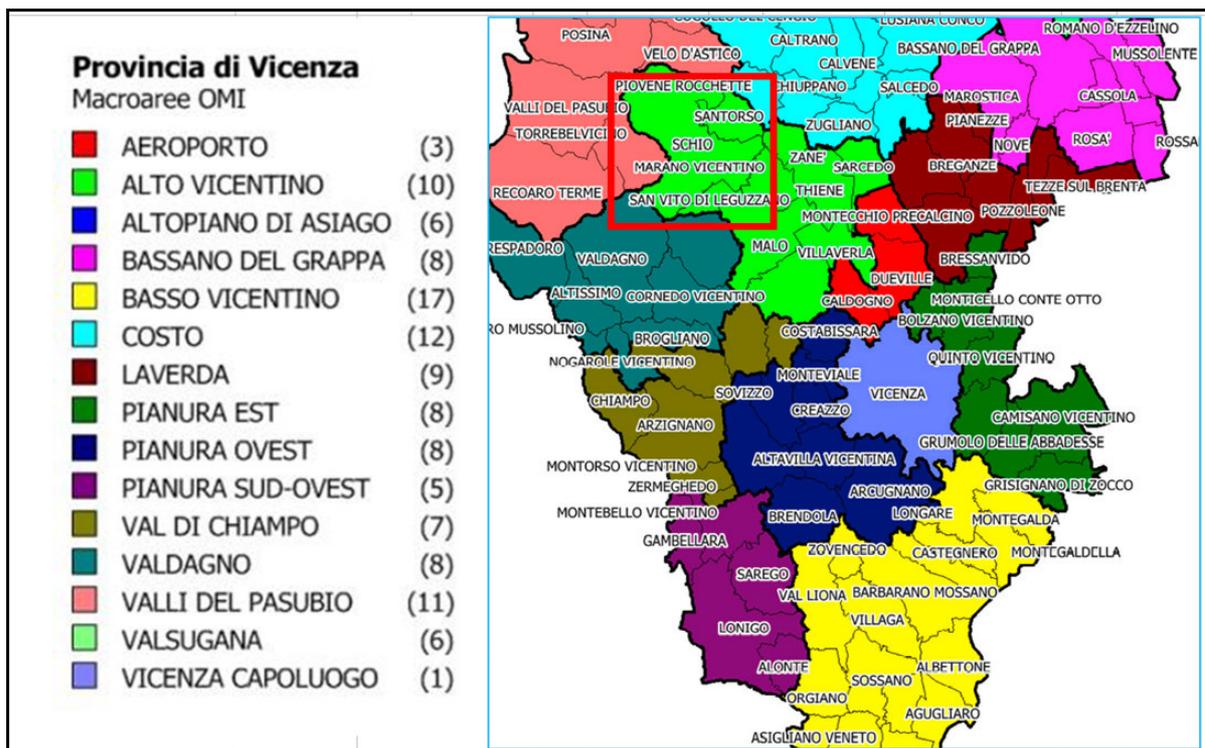


Tabella 33: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2022	Quotazione media Variazione % 2022/21
AEROPORTO	1.281	0,9%
ALTO VICENTINO	1.274	1,8%
ALTOPIANO DI ASIAGO	1.602	4,0%
BASSANO DEL GRAPPA	1.265	2,5%
BASSO VICENTINO	1.077	1,2%
COSTO	1.107	-2,3%
LAVERDA	1.199	0,4%
PIANURA EST	1.230	0,9%
PIANURA OVEST	1.288	0,6%
PIANURA SUD-OVEST	1.196	0,6%
VAL DI CHIAMPO	1.259	1,7%
VALDAGNO	1.239	0,9%
VALLI DEL PASUBIO	1.143	0,6%
VALSUGANA	1.013	-0,4%
VICENZA CAPOLUOGO	1.584	2,1%
VICENZA	1.293	1,5%



ANALISI PREZZI MARGINALI

Il Market Comparison Approach (MCA) è una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili; si basa su **aggiustamenti** dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare. (* linee guida ABI 05.04.2022 par.fo N.1.3.1) L'aggiustamento dei prezzi, non avviene con il prezzo medio, ma con il prezzo marginale dato dal rapporto fra l'incremento di prezzo e l'incremento di parametro per ogni caratteristica quantitativa. (* linee guida ABI 05.04.2022 par.fo N.1.3.2.3). Per la superficie principale il prezzo marginale è dato dal **minimo** dei prezzi medi dei comparabili, il quanto il prezzo marginale è sempre **minore** del prezzo medio. I prezzi marginali possono essere calcolati in termini percentuali riferiti al prezzo dei comparabili e in termini di valore. Per le caratteristiche qualitative, il prezzo marginale può essere stimato con il sistema di stima. (* linee guida ABI 05.04.2022 par.fo N.1.4.1).

Prezzo data A	€ 97,50	euro/mese	
Prezzo data B	€ 150,00	euro/mese	
Prezzo data C	€ 90,00	euro/mese	
Prezzo data D	€ 45,00	euro/mese	
Prezzo data E	€ 97,50	euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 696,16	euro/m ²	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. B	€ 957,85	euro/m ²	€ 696,16
Prezzo sup. princ. C	€ 714,20	euro/m ²	SEL
Prezzo sup. princ. D	€ 327,87	euro/m ²	
Prezzo sup. princ. E	€ 841,97	euro/m ²	
Prezzo LIV PIANO. A	-€ 650,00	euro/piano	
Prezzo LIV PIANO. B	-€ 1.000,00	euro/piano	
Prezzo LIV PIANO. C	-€ 600,00	euro/piano	
Prezzo LIV PIANO. D	-€ 300,00	euro/piano	
Prezzo LIV PIANO. E	-€ 650,00	euro/piano	
Prezzo pogglioli/portico	€ 208,85	euro/m ²	
Prezzo soffitta	€ 348,08	euro/m ²	
Prezzo ripostiglio	€ 348,08	euro/m ²	
Prezzo cantina	€ 348,08	euro/m ²	
Prezzo autorimessa	€ 348,08	euro/m ²	
Prezzo posto auto scoperto	€ 139,23	euro/m ²	
Prezzo Giardino 10%	€ 69,62	euro/m ²	
Prezzo Giardino 2%	€ 13,92	euro/m ²	
Stato di manutenzione	€ 10.000,00		
Bagno	€ 8.000,00		
Condizionatore	€ 3.000,00		



TABELLA DEI PREZZI CORRETTI

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto										Subject
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		Comparabile D		Comparabile E		
Prezzo totale (euro)		€ 65.000,00		€ 100.000,00		€ 60.000,00		€ 30.000,00		€ 65.000,00	-
Data (mesi)	26,03	€ 2.538,25	25,10	€ 3.765,00	2,73	€ 246,00	7,33	€ 330,00	14,83	€ 1.446,25	
Superficie principale (m ²)	72,54	€ 13.199,10	95,48	-€ 2.770,70	76,00	€ 10.790,40	81,00	€ 7.309,63	64,60	€ 18.726,57	91,50
Poggioli/partico (m ²)	0,00	€ 1.205,04	5,27	€ 104,42	6,70	-€ 194,23	6,00	-€ 48,03	9,50	-€ 779,00	5,77
Soffitta (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Ripostiglio (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Cantina (m ²)	17,30	-€ 1.949,23	14,68	-€ 1.037,27	12,00	-€ 104,42	12,40	-€ 243,65	19,50	-€ 2.715,00	11,70
Autorimessa (m ²)	17,90	-€ 6.230,59	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Posto auto scoperto (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Giardino (m ²) 10%	32,30	-€ 571,54	0,00	€ 1.677,04	0,00	€ 1.677,04	25,00	-€ 63,35	0,00	€ 1.677,04	24,09
Giardino (m ²) 2%	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Bagni *	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1
Stato di manutenzione (n)	2	€ 10.000,00	4	-€ 10.000,00	2	€ 10.000,00	1	€ 20.000,00	3	€ 0,00	3
Livello di piano	0	-€ 1.300,00	0	-€ 2.000,00	2	€ 0,00	1	-€ 300,00	1	-€ 650,00	2
Att. di Prest. Energ. APE**	G		D		G		G		F		E
N AFFACCI	3		2		2		2		3		3
		€ 81.891,03		€ 89.738,49		€ 82.414,79		€ 56.984,59		€ 82.705,86	

VALORE MEDIO MCA fra i comparabili A - B - C - D - E	non compar.	DIVERGENZA	57%
Valore unitario €/m ²		FALSO	<5%

VALORE MEDIO MCA fra i comparabili A - C - E	€ 82.337,23	DIVERGENZA	1,0%
Valore unitario €/m ²	€ 811,28	VERO	<5%

* si è considerato una durata	35	e vetustà anni	30
-------------------------------	----	----------------	----

** G=1 F=2 E=3 D=4 C=5 B=6 A1=7 A2=8 A3=9 A4=10



VALORE DI MERCATO

CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO

Premesso che il metodo di stima, è il processo logico con il quale il perito giunge alla formulazione del giudizio del più probabile valore, esso è unico e consiste nel confronto del bene da stimare con altri beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dei quali sia stato possibile accertare i prezzi reali di mercato o i costi di produzione. Il giudizio di stima può essere articolato in quattro fasi: premessa, descrizione, valutazione e conclusioni finali.

La Valutazione può essere fatta con procedimento analitico, tramite la capitalizzazione del reddito, oppure con procedimento pluriparametrica mediante gli IVS. Si è determinato quindi il valore ordinario che rappresenta il valore statistico medio. Successivamente tale valore potrà essere corretto, mediante dei coefficienti di correzione, per la presenza di comodi o scomodi particolari che eccedono l'ordinarietà, arrivando quindi a determinare il valore ordinario corretto. In ultima analisi andranno valutate eventuali aggiunte e/o detrazioni che dipendono dall'esistenza di elementi di straordinarietà, non considerati nelle precedenti fasi della stima, ma suscettibili di essere separatamente valutati. Tra le più probabili cause di aggiunta, particolari dotazioni; mentre tra le più probabili cause di detrazione, spese straordinarie di manutenzione, mancanza di dotazione di impianti ordinari, irregolarità edilizie, servitù, ipoteche, redditi transitori inferiori all'ordinario. Valutati questi ulteriori elementi si determina quindi il valore reale mercantile

$$V_m = V_{\text{ordinario}} + \text{Aggiunte} - \text{Detrazioni}$$

Sup. comm.	Valore Ordinario =	
101,49	sub 11 cat. A/4	€ 82.337,23

AGGIUNTE		
		€ -
		€ -
	Totale =	€ -

DETRAZIONI		
		€ -
		€ -
	Totale =	€ -

Valore di Mercato =	€ 82.337,23
---------------------	----------------

arrotondato a	€ 82.300,00
---------------	-----------------------

ottantaduemilatrecento/00

Utilizzando il Metodo Market Comparison Approach (MCA) sulla base delle caratteristiche quantitative stimabili e qualitative si è ottenuto come risultato dalle tabelle **il valore di mercato dei beni pignorati**, con una superficie commerciale di circa **mq. 101,49 pari a € 82.337,23 arrotondato a € 82.300,00 (diconsi euro ottantaduemilatrecento/00)**



IMMOBILI AGGIUDICATI 2014 - 2023

SCHIO ABITATIVO

RGE n°	Tipologia Immobile	Prezzo Perizia	Numero Esperimenti	Data Asta	Prezzo di Aggiudicazione	P/V
424/2007	Abitativo	€ 101.400,00	10	43028,45	€ 11.000,00	10,85%
236/2008	Abitativo	€ 87.277,89	9	12/10/2017 09:45	€ 18.000,00	20,62%
24/2004	Abitativo	€ 134.810,00	9	11/12/2020 12:10	€ 99.700,00	73,96%
24/2004	Abitativo	€ 439.850,00	8	18/09/2015 10:40	€ 124.000,00	28,19%
294/2005	Abitativo	€ 16.549,50	8	16/12/2014 11:55	€ 4.700,00	28,40%
55/2010	Abitativo	€ 88.000,00	8	31/03/2017 10:10	€ 14.625,00	16,62%
140/2009	Abitativo	€ 64.921,84	8	01/06/2017 10:40	€ 18.700,00	28,80%
382/2009	Abitativo	€ 70.000,00	8	20/10/2017 10:20	€ 6.750,00	9,64%
382/2009	Abitativo	€ 70.000,00	8	20/10/2017 10:20	€ 6.750,00	9,64%
382/2009	Abitativo	€ 70.000,00	8	20/10/2017 10:20	€ 10.000,00	14,29%
382/2009	Abitativo	€ 120.000,00	8	20/10/2017 10:20	€ 15.000,00	12,50%
382/2009	Abitativo	€ 70.000,00	8	20/10/2017 10:20	€ 11.000,00	15,71%
382/2009	Abitativo	€ 120.000,00	8	20/10/2017 10:20	€ 17.000,00	14,17%
428/2008	Abitativo	€ 145.327,93	8	07/03/2017 10:00	€ 28.000,00	19,27%
						21,62%
358/2008	Abitativo	€ 297.712,50	7	12/01/2017 10:35	€ 122.000,00	40,98%
229/2010	Abitativo	€ 92.950,00	7	13/04/2017 10:05	€ 23.000,00	24,74%
533/2010	Abitativo	€ 112.000,00	7	01/06/2017 11:10	€ 26.000,00	23,21%
646/2011	Abitativo	€ 102.600,00	7	17/04/2018 10:25	€ 13.800,00	13,45%
73/2008	Abitativo	€ 87.550,00	7	26/10/2016 10:45	€ 16.875,00	19,27%
424/2007	Abitativo	€ 176.100,00	7	22/11/2016 12:40	€ 42.000,00	23,85%
219/2011	Abitativo	€ 202.924,40	7	07/11/2019 10:35	€ 55.000,00	27,10%
						24,66%
24/2004	Abitativo	€ 278.114,00	6	25/11/2014 09:55	€ 153.000,00	55,01%
171/2007	Abitativo	€ 112.059,75	6	16/09/2014 11:55	€ 39.000,00	34,80%
106/2007	Abitativo	€ 382.240,22	6	17/11/2015 11:00	€ 84.000,00	21,98%
380/2008	Abitativo	€ 65.726,28	6	13/09/2016 12:00	€ 23.000,00	34,99%
122/2009	Abitativo	€ 71.904,00	6	14/01/2016 10:15	€ 45.000,00	62,58%
141/2009	Abitativo	€ 121.550,00	6	21/01/2016 10:40	€ 27.000,00	22,21%
245/2009	Abitativo	€ 308.020,84	6	22/05/2014 10:25	€ 105.000,00	34,09%
245/2009	Abitativo	€ 231.638,16	6	22/05/2014 10:25	€ 95.000,00	41,01%
385/2009	Abitativo	€ 780.000,00	6	05/02/2015 11:00	€ 277.000,00	35,51%
245/2010	Abitativo	€ 69.260,00	6	16/02/2016 10:50	€ 18.000,00	25,99%
258/2011	Abitativo	€ 61.980,00	6	18/10/2017 10:30	€ 12.376,00	19,97%
741/2011	Abitativo	€ 124.300,00	6	29/06/2017 09:50	€ 35.500,00	28,56%
765/2011	Abitativo	€ 128.000,00	6	21/07/2017 09:55	€ 26.000,00	20,31%
725/2011	Abitativo	€ 95.261,25	6	27/09/2018 09:40	€ 14.700,00	15,43%
66/2011	Abitativo	€ 95.200,00	6	20/10/2017 09:55	€ 17.176,00	18,04%
287/2012	Abitativo	€ 118.825,00	6	17/01/2018 10:25	€ 18.310,00	15,41%
326/2011	Abitativo	€ 92.000,00	6	03/11/2017 09:45	€ 20.710,00	22,51%
681/2011	Abitativo	€ 69.316,82	6	18/05/2018 10:50	€ 37.500,00	54,10%
489/2010	Abitativo	€ 102.765,00	6	17/01/2018 09:30	€ 16.300,00	15,86%
						30,44%



298/2010	Abitativo	€ 100.110,00	5	24/10/2016 10:20	€ 25.500,00	25,47%
207/2010	Abitativo	€ 69.950,75	5	05/02/2015 10:20	€ 35.700,00	51,04%
317/2010	Abitativo	€ 102.339,38	5	25/09/2018 11:40	€ 33.600,00	32,83%
144/2010	Abitativo	€ 1.014.179,20	5	01/12/2015 10:50	€ 407.200,00	40,15%
651/2010	Abitativo	€ 110.306,00	5	08/03/2016 10:05	€ 31.000,00	28,10%
329/2011	Abitativo	€ 138.451,18	5	30/03/2017 10:40	€ 45.000,00	32,50%
565/2011	Abitativo	€ 90.000,00	5	04/04/2017 11:00	€ 27.300,00	30,33%
246/2011	Abitativo	€ 77.571,00	5	02/03/2017 10:10	€ 27.500,00	35,45%
638/2011	Abitativo	€ 62.833,23	5	06/07/2018 10:20	€ 21.000,00	33,42%
451/2009	Abitativo	€ 113.000,00	5	17/10/2017 10:50	€ 36.000,00	31,86%
451/2009	Abitativo	€ 98.000,00	5	17/10/2017 10:50	€ 36.000,00	36,73%
621/2011	Abitativo	€ 71.400,00	5	08/06/2017 10:10	€ 20.251,00	28,36%
673/2011	Abitativo	€ 70.299,51	5	07/05/2019 09:55	€ 30.000,00	42,67%
704/2011	Abitativo	€ 56.100,00	5	31/10/2017 10:45	€ 12.001,00	21,39%
61/2009	Abitativo	€ 81.600,00	5	01/03/2016 17:00	€ 25.800,00	31,62%
281/2012	Abitativo	€ 57.222,00	5	01/03/2019 09:45	€ 20.000,00	34,95%
316/2012	Abitativo	€ 211.000,00	5	08/11/2018 09:20	€ 85.000,00	40,28%
316/2011	Abitativo	€ 145.066,38	5	10/05/2017 10:20	€ 43.050,00	29,68%
524/2012	Abitativo	€ 95.430,51	5	29/12/2017 10:00	€ 27.500,00	28,82%
446/2011	Abitativo	€ 40.000,00	5	28/04/2017 16:30	€ 13.930,00	34,83%
485/2009	Abitativo	€ 69.492,50	5	15/11/2016 16:00	€ 20.250,00	29,14%
52/2009	Abitativo	€ 358.190,00	5	22/12/2016 12:00	€ 122.062,50	34,08%
376/2011	Abitativo	€ 59.500,00	5	14/02/2018 10:30	€ 21.700,00	36,47%
851/2012	Abitativo	€ 482.700,00	5	22/01/2019 09:55	€ 130.000,00	26,93%
716/2014	Abitativo	€ 46.100,00	5	30/05/2019 15:30	€ 11.001,00	23,86%
745/2017	Abitativo	€ 86.500,00	5	25/03/2022 12:30	€ 28.243,00	32,65%
						32,83%
264/2010	Abitativo	€ 145.000,00	4	20/09/2016 12:45	€ 85.000,00	58,62%
496/2009	Abitativo	€ 66.397,00	4	21/12/2016 11:05	€ 48.375,00	72,86%
466/2011	Abitativo	€ 75.515,57	4	27/07/2017 10:25	€ 23.250,00	30,79%
128/2011	Abitativo	€ 40.810,00	4	31/01/2017 10:40	€ 18.500,00	45,33%
610/2011	Abitativo	€ 41.500,00	4	20/12/2016 10:30	€ 20.000,00	48,19%
524/2011	Abitativo	€ 43.948,80	4	07/07/2017 10:35	€ 35.500,00	80,78%
418/2012	Abitativo	€ 93.500,00	4	09/05/2017 12:00	€ 29.600,00	31,66%
232/2012	Abitativo	€ 44.971,59	4	05/07/2017 09:45	€ 25.500,00	56,70%
234/2011	Abitativo	€ 75.459,60	4	16/12/2016 11:00	€ 30.800,00	40,82%
160/2012	Abitativo	€ 38.782,92	4	29/12/2017 10:45	€ 30.500,00	78,64%
331/2013	Abitativo	€ 87.521,10	4	26/01/2018 10:00	€ 29.750,00	33,99%
484/2013	Abitativo	€ 59.500,00	4	26/01/2018 09:30	€ 19.000,00	31,93%
664/2012	Abitativo	€ 80.250,00	4	18/07/2018 10:00	€ 20.640,00	25,72%
22/2014	Abitativo	€ 199.000,00	4	05/10/2018 09:50	€ 63.000,00	31,66%
301/2007	Abitativo	€ 12.640,34	4	14/03/2018 10:00	€ 40.500,00	320,40%
838/2012	Abitativo	€ 79.697,75	4	30/01/2019 16:30	€ 33.750,00	42,35%
838/2012	Abitativo	€ 58.499,55	4	30/01/2019 16:30	€ 31.000,00	52,99%
838/2012	Abitativo	€ 90.672,14	4	30/01/2019 16:30	€ 38.400,00	42,35%
102/2016	Abitativo	€ 42.000,00	4	12/04/2019 09:30	€ 18.500,00	44,05%
627/2015	Abitativo	€ 69.380,00	4	15/07/2019 09:50	€ 34.000,00	49,01%
32/2016	Abitativo	€ 53.540,00	4	04/03/2020 11:00	€ 18.000,00	33,62%



430/2014	Abitativo	€ 55.350,00	4	09/09/2020 12:20	€ 23.000,00	41,55%
753/2016	Abitativo	€ 39.900,00	4	20/07/2020 15:30	€ 24.500,00	61,40%
110/2006	Abitativo	€ 135.000,00	4	28/02/2020 09:55	€ 61.000,00	45,19%
623/2016	Abitativo	€ 46.500,00	4	05/05/2021 15:00	€ 27.000,00	58,06%
122/2016	Abitativo	€ 83.000,00	4	03/03/2021 13:00	€ 45.500,00	54,82%
629/2017	Abitativo	€ 88.000,00	4	29/04/2022 10:10	€ 28.000,00	31,82%
251/2016	Abitativo	€ 88.500,00	4	09/03/2022 10:40	€ 65.000,00	73,45%
133/2021	Abitativo	€ 40.600,00	4	20/04/2023 10:15	€ 25.000,00	61,58%
						57,94%
467/2011	Abitativo	€ 87.115,50	3	02/02/2016 10:35	€ 36.500,00	41,90%
563/2011	Abitativo	€ 76.500,00	3	01/03/2016 10:00	€ 37.000,00	48,37%
289/2012	Abitativo	€ 106.300,00	3	30/09/2016 10:05	€ 60.000,00	56,44%
283/2012	Abitativo	€ 95.859,13	3	26/10/2017 10:10	€ 54.000,00	56,33%
849/2012	Abitativo	€ 70.000,00	3	10/01/2018 12:10	€ 29.550,00	42,21%
650/2012	Abitativo	€ 95.446,78	3	04/10/2017 17:00	€ 33.000,00	34,57%
661/2012	Abitativo	€ 34.770,00	3	21/02/2018 12:45	€ 12.450,00	35,81%
126/2014	Abitativo	€ 41.275,00	3	26/10/2017 12:45	€ 14.500,00	35,13%
357/2014	Abitativo	€ 79.000,00	3	15/01/2018 11:00	€ 53.000,00	67,09%
457/2013	Abitativo	€ 37.000,00	3	28/12/2017 09:40	€ 21.000,00	56,76%
630/2011	Abitativo	€ 45.000,00	3	30/01/2018 10:35	€ 17.000,00	37,78%
310/2013	Abitativo	€ 16.293,75	3	25/09/2018 11:35	€ 16.000,00	98,20%
173/2015	Abitativo	€ 67.000,00	3	13/02/2019 11:00	€ 49.000,00	73,13%
385/2015	Abitativo	€ 70.000,00	3	28/10/2019 11:00	€ 30.000,00	42,86%
32/2016	Abitativo	€ 69.060,00	3	06/12/2019 11:30	€ 29.500,00	42,72%
287/2013	Abitativo	€ 44.929,13	3	21/06/2019 10:10	€ 30.000,00	66,77%
379/2016	Abitativo	€ 89.000,00	3	04/02/2020 14:30	€ 58.000,00	65,17%
111/2017	Abitativo	€ 76.500,00	3	17/06/2020 10:30	€ 37.000,00	48,37%
200/2018	Abitativo	€ 54.400,00	3	17/12/2020 15:00	€ 41.500,00	76,29%
340/2016	Abitativo	€ 85.000,00	3	26/10/2021 16:00	€ 65.000,00	76,47%
680/2017	Abitativo	€ 47.000,00	3	18/11/2021 10:30	€ 24.500,00	52,13%
645/2017	Abitativo	€ 59.000,00	3	21/04/2023 10:00	€ 69.000,00	116,95%
400/2018	Abitativo	€ 65.000,00	3	26/05/2022 11:00	€ 46.000,00	70,77%
363/2016	Abitativo	€ 462.000,00	3	11/11/2022 11:00	€ 195.100,00	42,23%
						57,68%
230/2009	Abitativo	€ 184.278,96	2	18/02/2014 11:05	€ 102.000,00	55,35%
37/2011	Abitativo	€ 124.285,00	2	27/05/2014 11:55	€ 86.000,00	69,20%
599/2010	Abitativo	€ 118.000,00	2	10/03/2015 10:20	€ 80.300,00	68,05%
272/2011	Abitativo	€ 133.671,69	2	23/02/2016 11:00	€ 49.000,00	36,66%
684/2011	Abitativo	€ 104.392,00	2	20/09/2016 12:25	€ 59.062,50	56,58%
49/2013	Abitativo	€ 96.500,00	2	19/01/2017 16:00	€ 54.300,00	56,27%
662/2012	Abitativo	€ 34.000,00	2	24/01/2017 12:00	€ 19.600,00	57,65%
850/2012	Abitativo	€ 51.400,00	2	23/02/2017 10:00	€ 28.912,50	56,25%
138/2013	Abitativo	€ 88.800,00	2	16/05/2017 16:30	€ 57.000,00	64,19%
357/2014	Abitativo	€ 87.000,00	2	25/09/2017 10:45	€ 43.400,00	49,89%
450/2009	Abitativo	€ 19.250,00	2	19/10/2017 10:10	€ 10.875,00	56,49%
337/2013	Abitativo	€ 100.404,54	2	19/10/2017 11:30	€ 60.000,00	59,76%
278/2013	Abitativo	€ 59.500,00	2	12/10/2017 09:00	€ 90.000,00	151,26%
761/2014	Abitativo	€ 56.000,00	2	26/01/2018 12:00	€ 26.780,00	47,82%



636/2014	Abitativo	€ 46.000,00	2	24/05/2018 16:30	€ 22.500,00	48,91%
287/2013	Abitativo	€ 38.189,76	2	26/10/2018 10:15	€ 29.000,00	75,94%
24/2015	Abitativo	€ 82.000,00	2	30/04/2019 09:00	€ 40.000,00	48,78%
36/2015	Abitativo	€ 46.500,00	2	14/10/2019 10:00	€ 26.200,00	56,34%
607/2016	Abitativo	€ 41.000,00	2	13/01/2020 09:40	€ 41.000,00	100,00%
8/2018	Abitativo	€ 70.780,00	2	25/02/2020 15:00	€ 39.851,00	56,30%
456/2017	Abitativo	€ 55.400,00	2	06/10/2020 17:00	€ 54.500,00	98,38%
646/2017	Abitativo	€ 812.000,00	2	31/07/2020 15:00	€ 609.000,00	75,00%
646/2017	Abitativo	€ 55.000,00	2	31/07/2020 15:00	€ 43.250,00	78,64%
646/2017	Abitativo	€ 53.550,00	2	31/07/2020 15:00	€ 45.170,00	84,35%
292/2017	Abitativo	€ 167.000,00	2	19/10/2021 11:45	€ 137.250,00	82,19%
644/2017	Abitativo	€ 44.280,00	2	20/07/2020 15:00	€ 33.210,00	75,00%
789/2017	Abitativo	€ 84.839,06	2	22/10/2021 09:00	€ 53.500,00	63,06%
676/2017	Abitativo	€ 71.000,00	2	26/10/2020 11:00	€ 72.500,00	102,11%
731/2017	Abitativo	€ 44.000,00	2	27/11/2020 10:30	€ 24.751,00	56,25%
376/2019	Abitativo	€ 36.000,00	2	30/03/2021 10:45	€ 20.250,00	56,25%
376/2019	Abitativo	€ 54.000,00	2	30/03/2021 10:45	€ 30.375,00	56,25%
632/2016	Abitativo	€ 177.000,00	2	17/06/2021 11:45	€ 99.600,00	56,27%
632/2016	Abitativo	€ 183.000,00	2	17/06/2021 11:45	€ 103.050,00	56,31%
164/2019	Abitativo	€ 60.000,00	2	27/05/2022 10:40	€ 33.750,00	56,25%
182/2017	Abitativo	€ 53.000,00	2	27/07/2022 10:45	€ 33.000,00	62,26%
400/2021	Abitativo	€ 41.100,00	2	15/12/2022 10:00	€ 33.500,00	81,51%
						66,99%
88/2013	Abitativo	€ 29.750,00	1	02/11/2016 11:05	€ 22.312,50	75,00%
131/2013	Abitativo	€ 29.750,00	1	22/12/2016 17:00	€ 22.312,50	75,00%
651/2013	Abitativo	€ 43.000,00	1	18/01/2018 09:45	€ 32.500,00	75,58%
247/2014	Abitativo	€ 117.500,00	1	14/03/2018 12:00	€ 90.000,00	76,60%
287/2013	Abitativo	€ 49.266,74	1	23/02/2018 11:05	€ 31.600,00	64,14%
246/2016	Abitativo	€ 36.421,20	1	21/09/2018 11:30	€ 27.337,50	75,06%
537/2015	Abitativo	€ 40.000,00	1	12/10/2018 14:00	€ 24.500,00	61,25%
796/2014	Abitativo	€ 41.000,00	1	09/01/2019 09:30	€ 38.000,00	92,68%
612/2015	Abitativo	€ 80.000,00	1	03/04/2019 11:00	€ 51.000,00	63,75%
601/2015	Abitativo	€ 83.000,00	1	27/09/2019 10:00	€ 62.260,00	75,01%
708/2016	Abitativo	€ 334.000,00	1	18/11/2019 09:50	€ 251.000,00	75,15%
634/2016	Abitativo	€ 59.500,00	1	25/10/2019 09:20	€ 44.630,00	75,01%
634/2016	Abitativo	€ 93.500,00	1	25/10/2019 09:20	€ 70.150,00	75,03%
634/2016	Abitativo	€ 88.500,00	1	25/10/2019 09:20	€ 66.500,00	75,14%
388/2015	Abitativo	€ 51.000,00	1	27/11/2019 14:30	€ 38.251,00	75,00%
701/2016	Abitativo	€ 144.600,00	1	09/12/2019 10:10	€ 108.500,00	75,03%
403/2017	Abitativo	€ 32.500,00	1	03/12/2019 09:45	€ 24.380,00	75,02%
373/2017	Abitativo	€ 31.350,00	1	06/12/2019 10:15	€ 35.512,50	113,28%
456/2017	Abitativo	€ 21.250,00	1	25/02/2020 15:00	€ 15.938,00	75,00%
655/2016	Abitativo	€ 41.000,00	1	05/11/2020 17:30	€ 36.500,00	89,02%
615/2018	Abitativo	€ 21.000,00	1	22/12/2020 10:30	€ 50.000,00	238,10%
587/2017	Abitativo	€ 156.767,50	1	20/01/2021 12:00	€ 126.500,00	80,69%
499/2019	Abitativo	€ 43.000,00	1	08/03/2021 10:30	€ 40.000,00	93,02%
265/2019	Abitativo	€ 35.000,00	1	15/03/2021 10:30	€ 21.001,00	60,00%
417/2018	Abitativo	€ 55.000,00	1	25/03/2021 14:30	€ 33.500,00	60,91%



632/2016	Abitativo	€ 98.575,00	1	26/03/2021 10:15	€ 74.000,00	75,07%
632/2016	Abitativo	€ 96.950,00	1	26/03/2021 10:15	€ 73.000,00	75,30%
632/2016	Abitativo	€ 121.000,00	1	26/03/2021 10:15	€ 90.900,00	75,12%
405/2018	Abitativo	€ 57.100,00	1	29/07/2021 10:05	€ 42.825,00	75,00%
520/2019	Abitativo	€ 8.800,00	1	12/11/2021 12:00	€ 6.601,00	75,01%
490/2020	Abitativo	€ 52.000,00	1	28/01/2022 10:00	€ 40.000,00	76,92%
596/2018	Abitativo	€ 310.930,00	1	03/03/2022 11:30	€ 233.200,00	75,00%
154/2016	Abitativo	€ 62.000,00	1	06/06/2022 17:30	€ 46.500,00	75,00%
410/2021	Abitativo	€ 48.000,00	1	07/07/2022 10:00	€ 46.000,00	95,83%
289/2021	Abitativo	€ 31.200,00	1	07/10/2022 11:00	€ 50.000,00	160,26%
428/2021	Abitativo	€ 227.000,00	1	15/09/2022 15:00	€ 257.720,00	113,53%
608/2021	Abitativo	€ 62.000,00	1	06/02/2023 09:30	€ 68.000,00	109,68%
306/2022	Abitativo	€ 62.000,00	1	26/06/2023 09:00	€ 59.000,00	95,16%
338/2022	Abitativo	€ 45.000,00	1	10/10/2023 10:00	€ 54.310,00	120,69%
						86,33%

MEDIA ESPERIMENTI	3,65
--------------------------	-------------

€ 51.726,31	54,94%
--------------------	---------------

Adeguamenti e correzioni di stima

Viene tenuto conto che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati;
- le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare:
 - 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 possono intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
 - nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara;

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

Valore di mercato stimato dei beni pignorati (Metodo M.C.A.)

- Valore di mercato stimato dei beni pignorati (metodo M.C.A.) € 82.300,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova € 82.300,00

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale per assenza di garanzia di vizi (calcolato su € 82.300,00) € 69.955,00

Rimborso spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla data della perizia Nessuna

Rimborso spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla data della perizia (comprehensive dei pregressi) Nessuna

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente Nessuna

Spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente Nessuna



PREZZO D'ASTA DELL'IMMOBILE

Il valore degli immobili al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova viene stimato in € 69.955,00 arrotondato a € 70.000,00 (diconsi euro settantamila/00)

Giudizio di vendibilità

La possibilità di vendita dei beni pignorati per le caratteristiche dell'immobile, l'ubicazione e soprattutto l'immobilità del mercato dovuta alla situazione economica nazionale risulta essere **buona**. Il valore attribuito all'immobile è appetibile.

Forme di pubblicità

La Pubblicità degli avvisi potrà essere effettuata attraverso siti internet specializzati, quotidiani di informazione locali di maggiore diffusione, quotidiani di informazione nazionali e le forme di pubblicità commerciali se ritenuto il caso.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA

14. ACQUISIZIONE DI CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE DELL'UFFICIO ANAGRAFE E CCIAA – PRECISAZIONE REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO

Dalle certificazioni reperite c/o l' Ufficio Anagrafe del Comune interessato risulta che:

28 Dicembre 2023

L'Esperto Estimatore
arch. Barbara Timpano
firmato digitalmente

