



# TRIBUNALE di VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare R.G. n. 220/2023

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Marialuisa Nitti**

Creditore procedente: -----

Debitore: -----

Custode: **I.V.G. Vicenza**

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE – AGGIORNATO

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



Ufficio al piano secondo, sito in Comune di Altavilla Vicentina, Fg. 3 particella 1028 sub. 27, con posto auto scoperto situato al piano terra, censito al Fg 3 particella 1028 sub. 65.

**Esperto incaricato: Geometra Anna Parise**

Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al n° 2473

Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Vicenza al n° 1789

Qualifica REV certificato n° REV-IT/CNGeGL/2023/13

con studio in Montecchio Precalcino (VI) Via A. Maganza n. 62/A

telefono: 338 6531684

email: [geomannaparise@gmail.com](mailto:geomannaparise@gmail.com) – PEC: [anna.parise@geopec.it](mailto:anna.parise@geopec.it)



**SCHEMA SINTETICA**

**E INDICE**

Procedura es. imm. N. 220/2023 Giudice Dott.ssa Marialuisa Nitti promossa da:

-----  
**contro**  
-----

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

**Tipologia Bene** (pag. 7): Unità a destinazione ufficio posta al piano secondo con posto auto al piano terra.

**Ubicazione** (pag. 7): Immobile sito in Comune di Altavilla Vicentina, Via Vicenza n. n. 230-236 (ufficio interno 16)

**Stato** (pag. 12): stato di manutenzione discreto – in corso di ristrutturazione

**Dati Catastali attuali** (pag. 12): C.F. Comune di Altavilla Vicentina, foglio 3, particella 1028

- sub. 27 – cat. A/10 cl. 2, vani 3 – s.c. 67 mq – r.c. 720,46 euro
- sub. 65 – cat. C/6 cl. 1, mq. 13 – s.c. 13 mq – r.c. 16,78 euro

**Differenze rispetto al pignoramento** (pag. 16): Nessuna

**Situazione urbanistico/edilizia** (pag. 18): parzialmente non conforme

**Metri quadrati** (pag. 8): superficie commerciale mq. 70,60 circa

**Valore di mercato** (pag. 25): € 29.500,00 arrotondato

**Valore di vendita forzata proposto** (pag. 26): € 18.500,00 arrotondato

**Valore mutuo** (pag. 21): -----

**Vendibilità/appetibilità:** discreta

**Possibili interessati:** privati

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

**Occupazione** (pag. 21): Al momento del sopralluogo, nella disponibilità del debitore

**Titolo di occupazione** (pag. 21): -----

**APE** (pag. 12): sì – classe B

**Problemi particolari – informazioni utili – criticità** (pag. 15): Difficoltà che necessitano di sanatoria, necessità di verifiche in merito agli impianti, necessaria richiesta di nuova agibilità, spese condominiali scadute.



**QUESITO FORMULATO**

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

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

<b>1) IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO .....</b>	<b>6</b>
<i>1.1 Diritto reale pignorato:.....</i>	<i>6</i>
<i>1.2 Beni Pignorati sulla sola base della identificazione catastale indicata nell’atto di pignoramento: .....</i>	<i>6</i>
<b>2) INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE .....</b>	<b>7</b>
<i>2.1 Bene e ubicazione:.....</i>	<i>7</i>
<i>2.2 Descrizione dell’immobile:.....</i>	<i>10</i>
<b>3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO .....</b>	<b>12</b>
<i>3.1 Identificazione catastale:.....</i>	<i>12</i>
<i>3.2 Acquisizione estratto catastale storico aggiornato all’attualità:.....</i>	<i>15</i>
<i>3.3 Acquisizione planimetria catastale: .....</i>	<i>15</i>
<i>3.4 Produzione estratto catastale storico per il periodo precedente alla meccanizzazione del catasto: .....</i>	<i>15</i>
<i>3.5 Storia catastale: .....</i>	<i>15</i>
<i>3.6 Rispondenza formale dei dati indicati nell’atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto: .....</i>	<i>16</i>
<i>3.7 Variazioni eventualmente richieste dall’esecutato o da terzi o disposte d’ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento:.....</i>	<i>16</i>
<i>3.8 Difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale: .....</i>	<i>16</i>
<b>4) PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA.....</b>	<b>17</b>
<b>5) RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA .....</b>	<b>17</b>
<i>5.1 Titolo di acquisto del bene in favore del soggetto Esecutato: .....</i>	<i>17</i>
<i>5.2 Elenco atti di acquisto ante ventennio: .....</i>	<i>17</i>
<i>5.3 In caso di pignoramento di fabbricati, specificare particella di terreno su cui insiste il fabbricato: ...</i>	<i>18</i>
<b>6) REGOLARITA’ EDILIZIA E URBANISTICA .....</b>	<b>18</b>
<i>6.1 Epoca di realizzazione dell’immobile: .....</i>	<i>18</i>
<i>6.2 Estremi dei provvedimenti autorizzativi:.....</i>	<i>18</i>
<i>6.3 Rispondenza della costruzione alle previsioni dei provvedimenti autorizzativi: .....</i>	<i>18</i>
<i>6.4 Abitabilità e agibilità: .....</i>	<i>20</i>
<i>6.5 Certificato di Destinazione Urbanistica:.....</i>	<i>20</i>
<b>7) STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....</b>	<b>21</b>



<b>7.1 Debitore:</b> .....	21
<b>7.2 Residenza del Debitore:</b> .....	21
<b>7.3 Possesso:</b> .....	21
<b>7.4 Quantificazione del canone di locazione di mercato:</b> .....	21
<b>8) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE</b> .....	21
<b>8.1 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:</b> .....	21
<b>8.2 Verificare l'esistenza di regolamento condominiale:</b> .....	22
<b>8.3 Elenco degli oneri e vincoli che restano a carico dell'acquirente:</b> .....	22
<b>8.4 Elenco degli oneri e dei vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:</b> ...	22
<b>9) VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE</b> .....	22
<b>10) ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO</b> .....	22
<b>11) SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO..</b>	22
<b>12) VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI</b> .....	22
<b>12.1 Metodo di valutazione:</b> .....	23
<b>12.2 Valore di mercato attribuito:</b> .....	23
<b>13) VALUTAZIONE DELLA QUOTA</b> .....	26
<b>14) ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO....</b>	26
<b>15) PROBLEMI</b> .....	26



## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

A seguito nomina dell'Illustrissimo Sig. Giudice dott.ssa Marialuisa Nitti del Tribunale di Vicenza, il sottoscritto esperto Geometra Anna Parise ha accettato l'incarico, di cui al Decreto del giorno 18/09/2023, prestando giuramento in data 30/09/2023.

Per la redazione della presente perizia sono stati/te eseguiti/te i/le seguenti, indispensabili, accertamenti peritali/attività:

- in data 06/10/2023 verifica, telematica, presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio - (servizi Catastali), al fine di ottenere copia di visure, di mappe, di planimetrie, dell'elaborato planimetrico;
- in data 06/10/2023 effettuata la visura camerale relativamente alla parte debitrice;
- verifica della completezza della documentazione depositata, ex art. 567 c.p.c., depositando, in PCT, la relativa check list in data 02/11/2023;
- in data 06/10/2023 richiesto e ottenuto copia degli atti attraverso il quale la parte Debitrice ha acquisito la proprietà del bene oggetto di Esecuzione;
- richiesto in data 11/10/2023 accesso atti attraverso puntuale richiesta all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Altavilla Vicentina con documentazione inviata tramite PEC in data 09/11/2023;;
- in data 02/11/2023 eseguito sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento;  
in occasione del sopralluogo, è stato verificato lo stato dei luoghi, è stato eseguito un rilievo planimetrico così come un rilievo fotografico, alla presenza del custode;
- in data 16/11/2023 effettuato colloquio telefonico con UTC di Altavilla Vicentina al fine di discutere delle difformità rilevate;
- In data 09/11/2023 ricerca atti di compravendita di beni immobili comparabili ai fini della valutazione del bene oggetto di esecuzione;
- In data 07/10/2022, con aggiornamento del 15/12/2023, controllo telematico, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza - Territorio - (servizi Ipotecari), con lo scopo di verificare la correttezza ed attualità di quanto riportato nella Certificazione Notarile Sostitutiva, presente all'interno del fascicolo della procedura;

A completare stesura del rapporto di valutazione finale.



**1) IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

**1.1 Diritto reale pignorato:**

- A) C.F. ALTAVILLA VICENTINA, FOGLIO 3, PARTICELLA 1028 SUB. 27
- B) C.F. ALTAVILLA VICENTINA, FOGLIO 3, PARTICELLA 1028 SUB. 65

**PIENA PROPRIETA' per la quota di 1/1.**

Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità.

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

I beni pignorati per quanto indicato nell'Atto di Pignoramento, risultano identificati con:

**Catasto Fabbricati**

**Comune di Altavilla Vicentina, Foglio 3**

**Pignoramento**

- particella 1028, sub. 27, Via Vicenza n. 230, P.T-2-3, cat. A/10, cl. 2, vani 3, R.C. 720,46 euro
- particella 1028, sub. 65, Via Vicenza n. 236, piano T, cat. C/6, cl. 1, mq. 13, R.C. 16,78

Piena proprietà per la quota pari a 1/1 intestata a ----- (C.F. -----) con sede a -----  
----- in -----.

Fatte le opportune considerazioni e valutazioni:

- viste le caratteristiche dei beni interessati dalla presente procedura;
- visto il contesto in cui quanto oggetto della presente procedura risulta collocato;
- viste le caratteristiche del mercato locale;

il sottoscritto esperto ritiene che:

- i beni pignorati, per una maggiore possibilità di vendita, debbano essere venduti in un **UNICO LOTTO**.

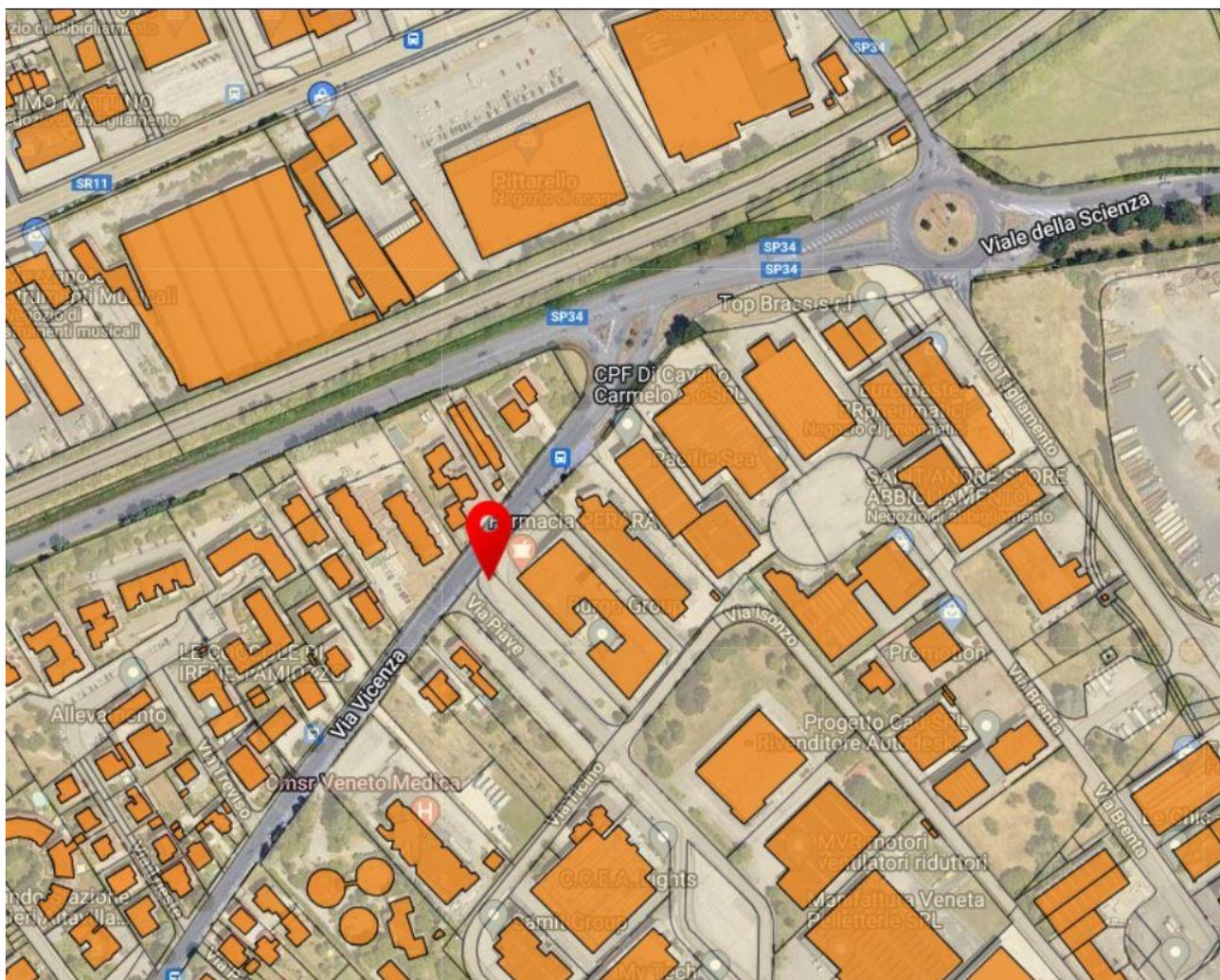
Ai fini della presente relazione di seguito si relazionerà in modo puntuale solo ed esclusivamente per le U.I. per le quali è stata pignorata la quota di proprietà, descrivendo invece sommariamente i Beni Comuni.



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

Per l'esatta individuazione del fabbricato e del terreno interessato dal pignoramento  
SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE CON ORTOFOTO

### COMUNE DI ALTAVILLA VICENTINA



#### 2.1 Bene e ubicazione:

L'unità è a destinazione direzionale (ufficio), situata in contesto condominiale (super condominio) costituito da più blocchi condominiali interconnessi. L'unità pignorata è situata al piano primo del condominio "La Fiera".

L'accesso all'immobile condominiale avviene dalla pubblica via Vicenza al civico 230, interno 16, attraverso:

- n. 1 accesso pedonale per l'accesso al condominio (scala)
- n. 1 accesso carraio per l'accesso ai posti auto esterni

Il Condominio è situato in periferia di Altavilla Vicentina, vicino alla zona industriale di Vicenza Ovest (quindi in prossimità dei comuni Vicenza e Creazzo), a circa 3 Km dal casello autostradale di Vicenza Ovest; il condominio all'interno del quale è inserito l'ufficio oggetto di perizia comprende anche un bar-ristorante, una banca e altri servizi utili, ed è comunque situato a circa 1,5 Km dal centro del comune di Altavilla Vicentina.

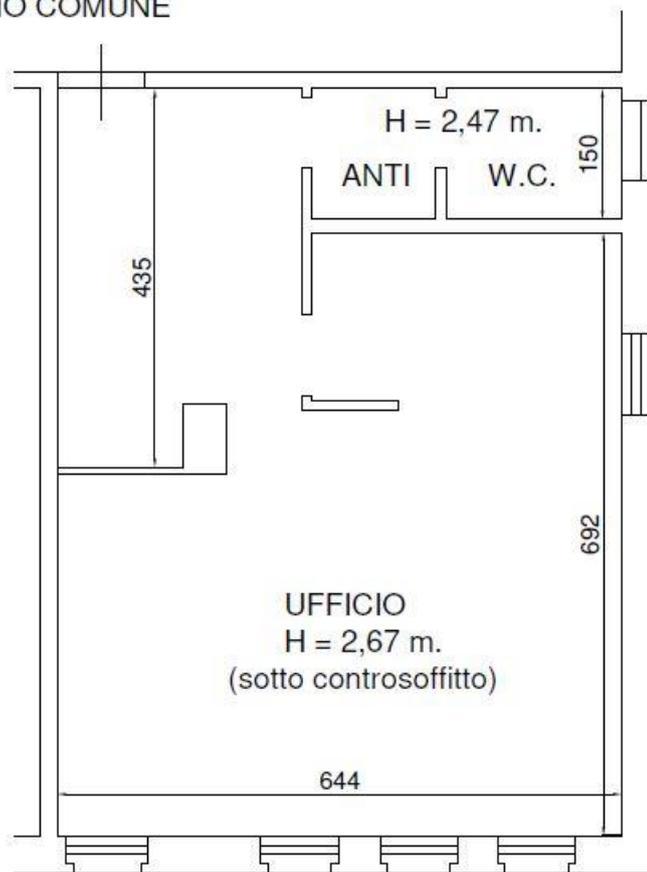
Per quanto riguarda le caratteristiche specifiche delle unità immobiliari in oggetto:



- L'unità pignorata a destinazione ufficio è situata al piano secondo ed è composta da: ingresso, bagno, zona ufficio.
- Al piano terra si trova un posto auto esterno pertinenziale.
- Confini della particella 1028 sub. 27: N part. 1028 sub. 28, E part. 1028 sub. 4 (vano scale e corridoio comune), S lato libero, O lato libero.
- Confini della particella 1028 sub. 65: N part. 162, E part. 1028 sub. 71, S part. 1028 sub. 1, O part. 1028 sub. 64.
- superficie netta dell'ufficio, circa mq. 54,00;
- superficie netta del posto auto, circa mq. 13,00;
- superficie commerciale SEL complessiva di circa mq. 70,60;

### STATO RILEVATO

CORRIDOIO COMUNE



In relazione alla descrizione e all'analisi degli immobili oggetto della presente perizia, si precisa in premessa quanto segue:  
L'incarico non riguarda la verifica delle parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato. L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura, come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, per cui è stato detratto un congruo importo in sede di valutazione. La detrazione



applicata al valore di mercato stimato per mancanza di garanzie, come pure le detrazioni successive, sono una compensazione per i maggiori oneri che eventualmente dovrà sostenere l'aggiudicatario. Inoltre:

#### 1. STRUTTURE PORTANTI

In Perizia sono richiamati solo quegli aspetti visibili durante il sopralluogo, quali ad esempio la tipologia strutturale, o particolari segni di degrado o cedimento.

In caso di assenza di documenti tecnici che indichino con esattezza quali materiali siano stati utilizzati per la realizzazione delle strutture portanti, sia verticali che orizzontali, non sarà possibile determinare le resistenze delle strutture alle sollecitazioni meccaniche previste dalla normativa. Non sarà inoltre possibile determinare il dimensionamento e la tipologia di fondazioni utilizzate, per verificare la loro compatibilità con i carichi trasmessi al terreno, non sarà possibile garantire eventuali problematiche relative a fessurazioni non rilevabili al momento del sopralluogo e che dovessero presentarsi successivamente

Non è inoltre possibile determinare particolari interferenze tra gli impianti tecnologici e le strutture portanti (ad esempio, passaggio di canalette elettriche all'interno di un architrave in calcestruzzo armato).

#### 2. COIBENTAZIONE TERMICA E IMPERMEABILIZZAZIONI

L'entità e le modalità esecutive di realizzazione delle coibentazioni/impermeabilizzazioni sono solamente quelle rilevabile dalla documentazione fornita dagli Enti o dall'attuale proprietario dell'immobile.

Fatto salvo quanto rilevabile visivamente in fase di sopralluogo, in mancanza di documentazione non è possibile determinare con esattezza le stratigrafie, quindi non sarà possibile garantire eventuali problematiche relative a ponti termici o infiltrazioni meteoriche non rilevabili al momento del sopralluogo e che dovessero presentarsi successivamente.

#### 3. ACUSTICA

Nella Perizia sono indicate solo le eventuali fonti di rumore rilevabili al momento il sopralluogo.

I fabbricati realizzati antecedentemente il 30/04/1966 non erano soggetti ad alcuna normativa relativa i requisiti acustici delle strutture.

Per i fabbricati edificati successivamente, in mancanza di documentazione originaria, non è possibile determinare la rispondenza alla normativa (vigente al momento dell'edificazione) senza l'utilizzo di appositi strumenti.

#### 4. IMPIANTI

In sede di sopralluogo è possibile verificare alcuni aspetti relativi la conformità degli impianti (ad esempio presenza di salvavita, prese d'aria su locali, quadri elettrici, ecc.), ma non sarà possibile stimare con precisione lo stato di usura generale per quelle porzioni di impianto non a vista (tubazioni e quant'altro) né altri aspetti che richiedano la dichiarazione di conformità da parte di tecnico abilitato, se non presente.

#### 5. URBANISTICA

La conformità urbanistica viene controllata confrontando lo stato rilevato in sede di sopralluogo con la documentazione fornita dagli Enti o dall'attuale proprietario dell'immobile. La conformità urbanistica considerata è solo quella specifica dell'immobile oggetto di Perizia.

#### 6. PRECISAZIONI PER IMMOBILI ADIACENTI AD ALTRE PROPRIETA'

Nel caso di immobile adiacente ad altre unità immobiliari (ad esempio un condominio), oltre a quanto suindicato, si specifica che:

- Relativamente le opere strutturali e le coibentazioni/impermeabilizzazioni, non è possibile rilevare eventuali danneggiamenti causati dagli occupanti delle unità abitative confinanti (passaggio impianti, carichi sulle strutture superiori a quelli previsti dalla normativa, danneggiamento impermeabilizzazioni, ecc), se non quelli direttamente osservabili in fase di sopralluogo.



- Relativamente l'urbanistica, vengono analizzate eventuali difformità rispetto ai progetti approvati, con riferimento all'unità immobiliare oggetto della presente perizia. Ulteriori difformità del condominio nel suo complesso (difformità di sagoma, altezze, distanze dai confini, ecc), pur se segnalate, non vengono trattate nell'ambito della stima dell'immobile oggetto di perizia, trattandosi nel caso di sanatorie od opere di ripristino a carico del Condominio.

## **2.2 Descrizione dell'immobile:**

L'unità in oggetto è inserita in contesto condominiale, accede da scoperto e vano scale comuni. L'ufficio, situato al piano secondo, gode di un posto auto esterno ad uso esclusivo.

L'ufficio al momento del sopralluogo si presenta in fase di ristrutturazione. Sono state realizzate delle pareti divisorie in cartongesso, gli impianti (sia elettrico che idraulico) sono in fase di lavorazione, i lavori sono ancora in corso e quindi la ristrutturazione non è ultimata.

Le strutture portanti non risultano lesionate. La pavimentazione dell'intero ufficio è in piastrelle di gres; il bagno, anch'esso oggetto di ristrutturazione, risulta dotato dei soli lavabo e water.

Le finestre hanno serramenti in pvc con vetrocamera, privi di oscuranti; a prima vista sembrano di recente installazione, ma l'esperto non ha avuto conferme in merito. Mancano le porte interne, mentre il portoncino di ingresso non è in buono stato.

Al piano terzo, come riportato nelle schede catastali, sono situati i locali tecnici che ospitano la centrale termica, le macchine ascensore e l'impianto di condizionamento, ma non è stato possibile accedervi né prenderne visione.

## **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**



INGRESSO



BAGNO





QUADRO ELETTRICO



IMPIANTI



DIVISORI IN CARTONGESSO



ZONA UFFICIO



IMPIANTI



ASCENSORE





INGRESSO CONDOMINIO - SCALE



POSTO AUTO ESTERNO

Le condizioni manutentive dell'intero immobile, vista l'epoca di edificazione, risultano complessivamente discrete, considerata l'attività di ristrutturazione in corso.

A completamento delle caratteristiche, l'ufficio risulta dotato di impianto elettrico, riscaldamento, idrico, fognario, condizionamento; tuttavia, proprio a causa dei lavori in corso, nessuno degli impianti risultava attivo e non è stato quindi possibile verificarne il funzionamento. Sulla base del sopralluogo eseguito e dalle informazioni ottenute durante il sopralluogo, dato che non sono state fornite né dall'UTC né dal debitore le dichiarazioni di conformità degli impianti, l'esperto ritiene che gli stessi debbano essere oggetto di puntuale verifica tecnica, attività questa per la quale risulta indispensabile l'intervento di un professionista impiantistico specializzato; le verifiche degli impianti ad opera di professionisti specializzati si rende necessaria anche per verificare lo stato dei lavori e le opere necessarie al fine di completare la realizzazione degli impianti stessi.

Come precisato dall'amministratore condominiale, il riscaldamento e il condizionamento sono centralizzati e saranno oggetto di prossimi interventi di ristrutturazione, ancora in discussione con l'assemblea condominiale.

Dai controlli eseguiti e dalle informazioni ottenute durante il sopralluogo è stato verificato che quanto oggetto di procedura risulta dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (**A.P.E.**) ancora in corso di validità (scadenza 22/03/2026), che si allega alla perizia. Dal documento in questione risulta che l'ufficio oggetto della procedura, per le sue caratteristiche, è in **Classe Energetica B**. Si precisa tuttavia che la ristrutturazione in corso, visto il coinvolgimento degli impianti di riscaldamento/raffrescamento nonché l'apparente sostituzione dei serramenti, potrebbe rendersi necessaria, al termine dei lavori, la redazione di un nuovo A.P.E.

### **3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO**

#### **3.1 Identificazione catastale:**

Quanto oggetto di procedura e pignorato, risulta identificato catastalmente con:

COMUNE DI ALTAVILLA VICENTINA:

**Catasto Fabbricati, FOGLIO 3, PARTICELLA 1028**

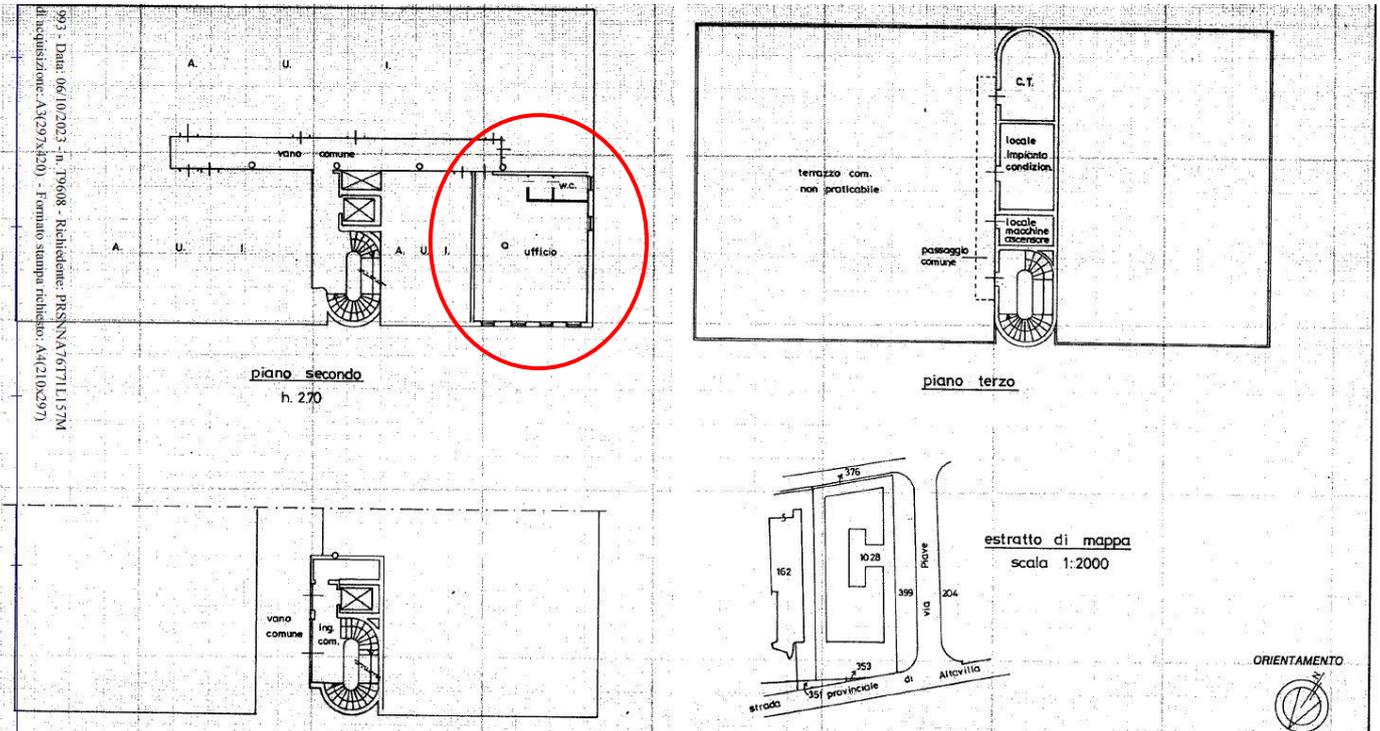
- sub. 27, Appartamento – cat. A/10 di cl. 2 – vani 3 – s.c. mq. 67 – r.c. 720,46 euro, via Vicenza n. 230 piano T-2-3.
- sub. 65, Autorimessa – cat. C/6 di cl. 1 – mq. 13 – s.c. 13 mq. – r.c. 16,78 euro, via Vicenzan. 236 piano T.



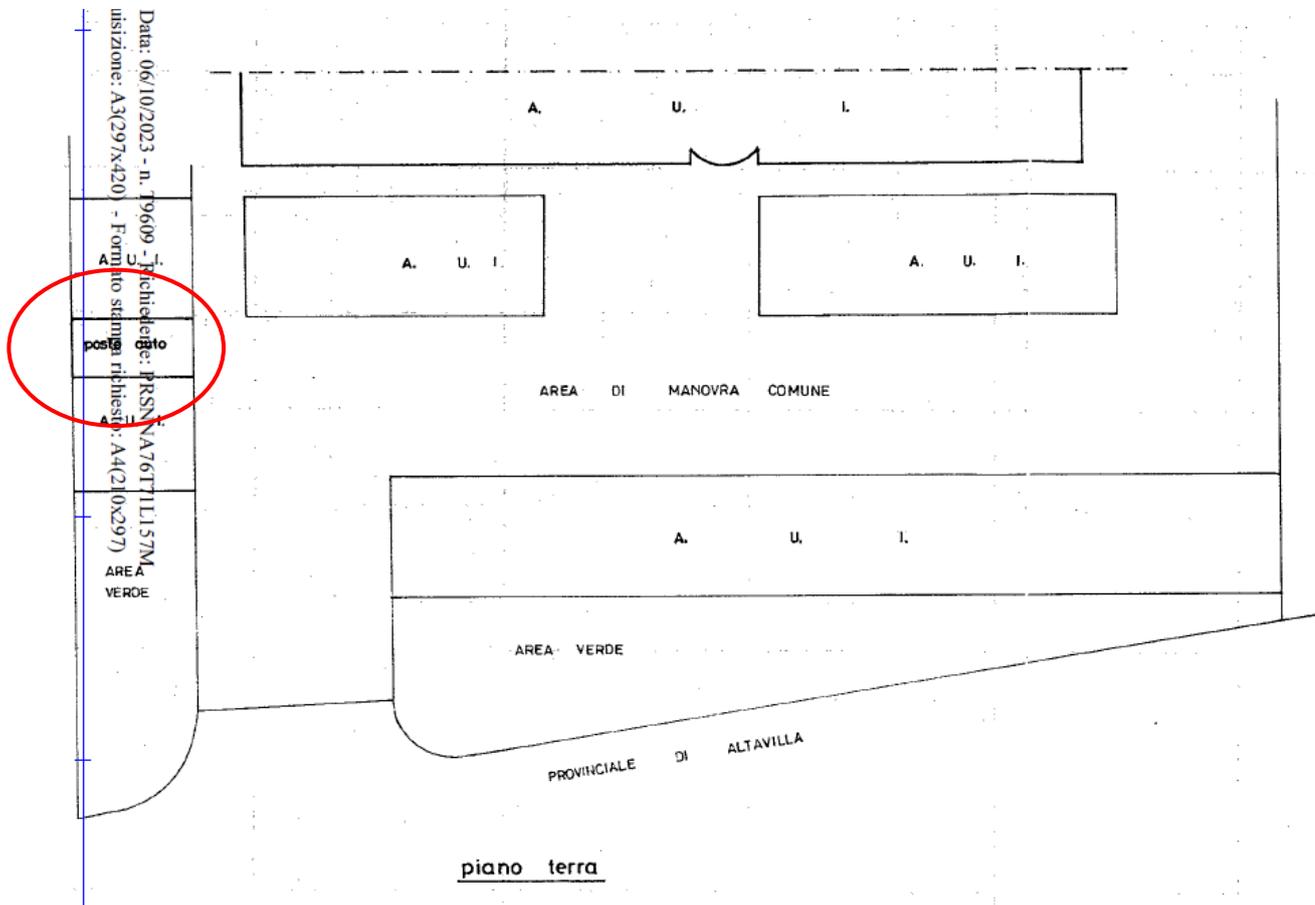


**SCHEDA CATASTALE**

**UFFICIO SUB. 27**



**POSTO AUTO SUB. 65**



### **3.2 Acquisizione estratto catastale storico aggiornato all'attualità:**

E' stato acquisito l'estratto in questione.

### **3.3 Acquisizione planimetria catastale:**

Al fine di acquisire il documento richiesto è stata eseguita opportuna verifica telematica presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza Ufficio Provinciale – Territorio – ottenendo le planimetrie allegata alla presente perizia.

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

Premesso che:

- L'atto di pignoramento è stato trascritto in data 07/07/2023;
- il termine del periodo anteriore di 20 anni dalla data di trascrizione è il 07/07/2003;
- il primo atto a titolo originario/derivativo segnalato nella dichiarazione sostitutiva notarile è anteriore al ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento, con data 06/04/1993;
- la meccanizzazione del catasto ha data 31/12/1974

il sottoscritto di seguito non produce comunque per i beni pignorati l'estratto catastale storico per il periodo precedente alla meccanizzazione, ritenendolo non indispensabile considerato che la visura storica riporta la ditta intestataria corretta relativa all'atto che l'ha generata (copia visura storica allegata)

Si evidenzia la piena disponibilità della sottoscritta ad eseguire comunque, se verrà ritenuto opportuno, ogni ulteriore eventuale ricerca.

### **3.5 Storia catastale:**

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

#### **Particella 1028**

- **presso la Sezione CATASTO TERRENI:**
  - A) con riferimento alla particella identificata all'attualità in Comune di Altavilla Vicentina al foglio 3 particella 1028, su cui insiste il fabbricato oggetto della presente perizia, risulta dal 31/12/1974 – Impianto meccanografico – come particella 110 – seminativo arborato di cl. 1 – mq. 3.590.
  - B) successivamente, in seguito a Frazionamento n. 4281 in atti dal 14/01/1986, la stessa risulta censita come particella 110 – seminativo arborato di cl. 1 – mq. 2.134
  - C) successivamente, in seguito a Variazione Geometrica del 22/06/1992 pratica n. 217477 (n. 2467.1/1992), la stessa risulta censita come particella 110 – seminativo arborato di cl. 1 – mq. 5.724 (comprende i mappali 288 e 352 del fg. 3)
  - D) successivamente, in seguito a Variazione d'ufficio (per migliore precisazione di superficie) del 22/06/1992 pratica n. 217479 (n. 2467.1/1992), la stessa risulta censita come particella 110 – seminativo arborato di cl. 1 – mq. 5.660
  - E) successivamente, in seguito a Tipo Mappale del 22/06/1992 pratica n. 217485 (n. 2467.1/1992), la stessa risulta censita come particella 1028 – Ente Urbano – mq. 5.660
  - F) successivamente, in seguito a Frazionamento del 04/07/2003 pratica n. 201907 (n. 7074.1/2003), la stessa risulta censita come particella 1028 – Ente Urbano – mq. 5.611

- **presso la Sezione CATASTO FABBRICATI**

**Per l'unità sita in Altavilla Vicentina foglio 3 particella 1028 sub. 27**



- A) U.I. identificata in Comune di Altavilla Vicentina al fg. 3, part. 1028, sub. 27 – cat. A/10 di cl. 2, vani 3 – rendita euro 720,46 – Costituzione del 25/01/1993 (n. B00022.2/1993)
- B) A seguito di variazione del 09/11/2015 per inserimento dei dati di superficie, la stessa risulta censita in Comune di Altavilla Vicentina al fg. 3, part. 1028, sub. 27 – cat. A/10 di cl. 2, vani 3 – s.c. 67 mq – rendita euro 720,46 – Via Vicenza SNC piano T-2-3
- C) A seguito di variazione toponomastica d’Ufficio del 24/08/2017 pratica n. VI0087067, la stessa risulta censita in Comune di Altavilla Vicentina al fg. 3, part. 1028, sub. 27 – cat. A/10 di cl. 2, vani 3 – s.c. 67 mq – rendita euro 720,46 – Via Vicenza 230 piano T-2-3

**Per l’unità sita in Altavilla Vicentina foglio 3 particella 1028 sub. 65**

- A) U.I. identificata in Comune di Altavilla Vicentina al fg. 3, part. 1028, sub. 65 – cat. C/6 di cl. 1, mq. 13 – rendita euro 16,78 – Costituzione del 25/01/1993 (n. B00022.2/1993)
- B) A seguito di variazione del 09/11/2015 per inserimento dei dati di superficie, la stessa risulta censita in Comune di Altavilla Vicentina al fg. 3, part. 1028, sub. 65 – cat. C/6 di cl. 1, mq. 13 – s.c. 13 mq – rendita euro 16,78 – Via Vicenza piano T
- C) A seguito di variazione toponomastica d’Ufficio del 14/02/2020 pratica n. VI0020262, la stessa risulta censita in Comune di Altavilla Vicentina al fg. 3, part. 1028, sub. 65 – cat. C/6 di cl. 1, mq. 13 – s.c. 13 mq – rendita euro 16,78 – Via Vicenza n. 236 piano T

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

I dati così come indicati nell’atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nell’atto di acquisto risultano formalmente rispondenti.

**3.7 Variazioni eventualmente richieste dall’esecutato o da terzi o disposte d’ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento:**

Eseguite le opportune verifiche non sono state riscontrate variazioni successive alla trascrizione del pignoramento.

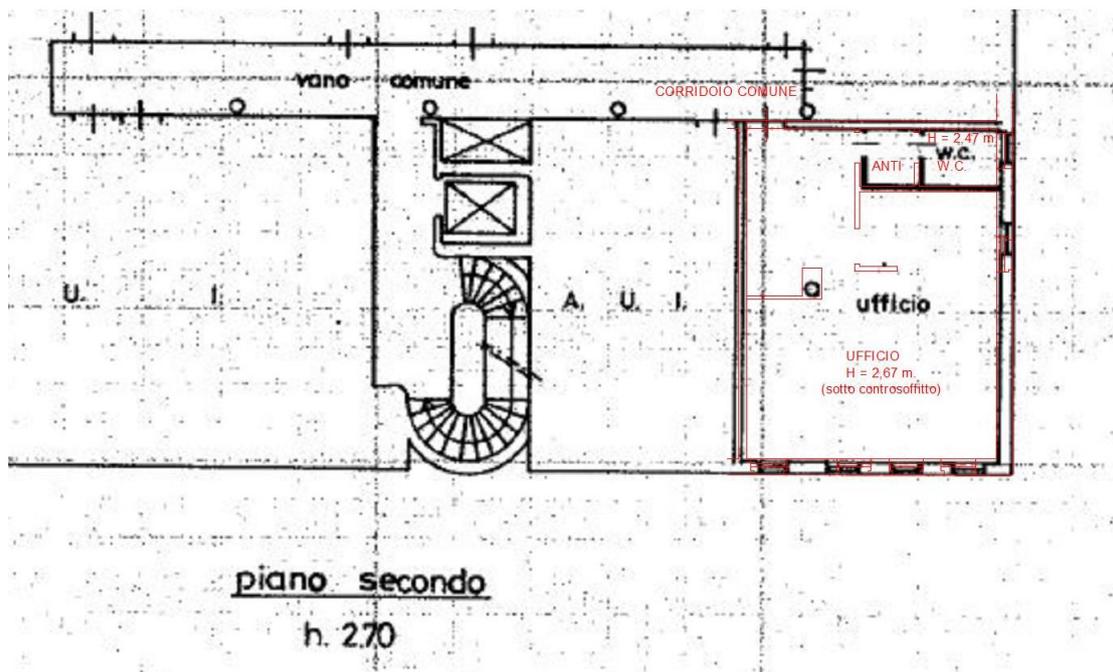
**3.8 Difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale:**

Dal confronto tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale sono state riscontrate difformità che incidono, così come indicato nelle Circolari 2 e 3 del 2010, Agenzia delle Entrate – Territorio -, sullo stato e sulla consistenza delle originarie Unità Immobiliari.

Si ritiene necessario prevedere il rifacimento della scheda in virtù delle difformità presenti tra stato rilevato e stato catastale, con una previsione di spesa pari a **euro 800,00** che verranno detratti dal valore ordinario dell’immobile.



**SOVRAPPOSIZIONE CATASTALE/RILEVATO**  
**UFFICIO**



Si precisa che le difformità rilevate nella planimetria in merito alle aperture (porte, finestre) potrebbero essere un mero errore grafico. A tal proposito si precisa che dovranno essere effettuate delle verifiche più approfondite; le spese eventuali ed il relativo rischio si ritengono ricomprese nell'abbattimento proposto ai fini della definizione del valore base d'asta.

**4) PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDE SINTETICA**

Si veda pag. 2 della presente relazione.

**5) RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA**

**5.1 Titolo di acquisto del bene in favore del soggetto Esecutato:**

**A) Soggetto:** -----

**Titolo:** COMPRAVENDITA del 28/05/2021 n. 819/738 di rep/racc Notaio Tiziana Zanon, trascritta a Vicenza il 22/06/2021 ai nn. 14261/10249 RG/RP.

**Oggetto:** PROPRIETA' per la quota di 1/1 dell'unità immobiliari identificata presso il Comune di Altavilla Vicentina – C.F. al foglio 3, part. 1028 sub. 27-65, oltre alle proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni (sub. 1-4-29-78-79-120-121).

**5.2 Elenco atti di acquisto ante ventennio:**

**A) Soggetto:** -----

**Titolo:** COMPRAVENDITA in data 02/04/1993 n. 71377/2320 di rep/racc Notaio Gabriella Schizzi trascritto a Vicenza il 06/04/1993 ai n.ri 4112/3057 R.G./R.P.;

**Oggetto:** PIENA PROPRIETA' delle Unità Immobiliari identificate presso il Comune di Altavilla Vicentina – C.F. al foglio 3, part. 1028 sub. 27-65 e altri non oggetto di pignoramento, oltre alle proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni (sub. 1-4-29-78-79-120-121).



**B) Soggetto:** -----

**Titolo:** vedi punto 5.1

**Oggetto:** vedi punto 5.1

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

L'edificio di cui fa parte l'U.I. oggetto di perizia, risulta insistere sulla particella identificata presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio – Catasto Terreni Comune di Altavilla Vicentina foglio 3 particella 1028.

Si allega estratto di mappa Wegis, attuale.

**6) REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA**

**6.1 Epoca di realizzazione dell'immobile:**

A seguito delle ricerche eseguite, vista la documentazione a disposizione dell'esperto e alla documentazione fornita dall'UTC di Altavilla Vicentina si ritiene che l'immobile pignorato appartenga ad un fabbricato edificato in data 1993.

**6.2 Estremi dei provvedimenti autorizzativi:**

A seguito di puntuale richiesta al Comune di Altavilla Vicentina (Ufficio Tecnico) quest'ultimo, ha fornito al presente esperto tramite PEC le seguenti autorizzazioni:

- C.E. 230/89 per costruzione di un complesso edilizio per sedi di attività terziarie del 06/03/1990 (solo titolo autorizzativo)

- C.E. 73/90 per variante alla C.E. 230/89 – costruzione complesso edilizio per albergo e sedi di attività terziarie del 03/08/1990 (solo titolo autorizzativo)

- C.E. n. 49/92 per variante alla C.E. n. 73/90 per costruzione complesso edilizio per sedi di attività terziarie del 20/05/1992 (titolo autorizzativo e tavole grafiche)

- C.E. n. 65/93 per variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 49/92 per costruzione di un complesso edilizio per sedi di attività terziarie del 01/03/1993 (titolo autorizzativo, tavole grafiche, collaudo, dichiarazione di conformità impianto elettrico e termo-idraulico)

- certificato di agibilità parziale rilasciato in data 18/03/1993

Si precisa che l'esperto non ha potuto verificare di persona il contenuto del/i fascicolo/i ma la documentazione è stata fornita dall'UTC di Altavilla Vicentina tramite PEC in data 09/11/2023. Il controllo della rispondenza tra quanto rilevato e lo stato approvato prosegue quindi con riferimento alla documentazione fornita.

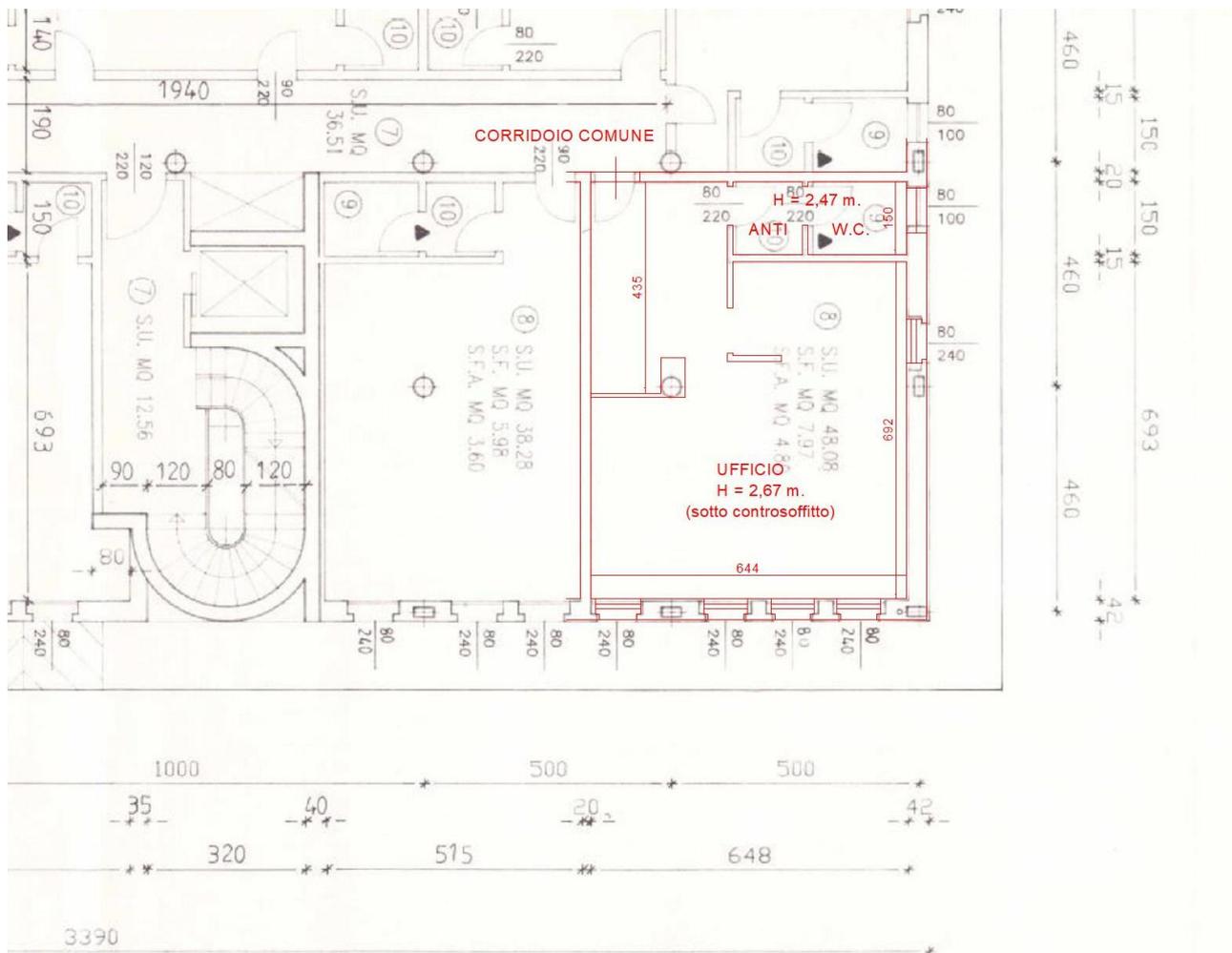
**6.3 Rispondenza della costruzione alle previsioni dei provvedimenti autorizzativi:**

Considerato quanto riportato in risposta ai precedenti quesiti 6.1 e 6.2 si è proceduto alla sovrapposizione tra stato rilevato e stato autorizzato, per la verifica di eventuali difformità.



**SOVRAPPOSIZIONE AUTORIZZATO/RILEVATO**

**UFFICIO**



Premesso che:

Premesso che:

- come previsto dal quesito, l'esperto non ha proceduto alla verifica dell'intero condominio né delle parti comuni ma solo dell'unità oggetto di pignoramento.

- per quanto riguarda l'unità pignorata, vi sono alcune difformità interne. Si precisa che al momento del sopralluogo l'ufficio risulta essere in ristrutturazione (non ancora ultimata) e che le opere, in particolare i divisori realizzati in cartongesso e gli interventi sugli impianti, viste le risultanze dell'accesso agli atti, sono state eseguite senza alcuna autorizzazione. Sentito l'UTC in merito a tali opere, che non incidono sul volume, la possibilità di sanatoria dovrà essere accertata in via preliminare dalla parte acquirente, previo confronto con l'UTC stesso; nel caso non siano sanabili, andranno demolite. In particolare, si precisa che la realizzazione delle pareti in cartongesso ha comportato la creazione di una zona di ingresso/disimpegno non prevista nel progetto autorizzato. Le opere da completare, con particolare riferimento agli impianti, andranno verificate con l'ausilio di tecnico specializzato; per la parte impiantistica l'amministratore riferisce che sono centralizzati gli impianti di riscaldamento e condizionamento, mentre ciascuna unità è dotata di contatore autonomo per energia elettrica e acqua.

La parte eseguita non ha fornito alcuna informazione in merito ai lavori eseguiti, né è stato rilevato nulla dal Comune di Altavilla Vicentina in fase di accesso atti.

In seguito alla richiesta di sanatoria, e successivamente al completamento dei lavori, potrebbe essere necessario richiedere una nuova agibilità; a tal fine andrà prodotta tutta la documentazione necessaria e, per quanto già eseguito, sarà necessario, come già sopra specificato, effettuare una verifica con l'ausilio di tecnici specializzati che andranno poi a rilasciare il certificato di conformità degli impianti al termine dei lavori.

- L'altezza interna nell'ufficio è stata rilevata pari a circa mt. 2,67 con un'altezza autorizzata di mt. 2,70 mentre nell'antibagno, nel bagno e nella zona di ingresso/disimpegno è stata rilevata un'altezza pari a mt. 2,47. Non vi sono sezioni nel progetto relativamente l'unità pignorata né è indicata nelle planimetrie autorizzate l'altezza interna; dalle sezioni presenti nel progetto, che riguardano altre unità dello stesso condominio, sembra che non siano previsti soffitti a ribasso per i bagni e le zone di ingresso. Si precisa tuttavia che per i vani accessori l'altezza minima ammessa è pari a mt. 2,40. Per quanto riguarda le altezze, andrà verificato con l'UTC del comune di Altavilla Vicentina se viene considerato ammissibile che rientrino all'interno delle tolleranze costruttive del 2% (art. 34 comma 2-ter del TUE) anche ai fini igienico-sanitari, in caso contrario dovrà essere richiesto parere Ulss.

- Per quanto riguarda il posto auto scoperto, l'esperto ha individuato nel parcheggio il relativo subalterno come da elaborato planimetrico allegato, ma non è stata data alcuna conferma in merito dalla parte eseguita.

#### **TUTTO CIO' PREMESSO**

**In conseguenza a quanto sopra, si stimano:**

- pratica edilizia per sanatoria dell'unità pignorata
- richiesta di nuova agibilità
- verifica degli impianti esistenti (esclusi eventuali costi di adeguamento)

si stimano le spese relative, ai soli fini della detraibilità finale, in:

**TOTALE 6.000,00 euro (oltre accessori e spese)**

**I costi, stimati ai soli fini della detraibilità finale e da verificare al momento dell'esecuzione delle attività previste, verranno detratti dal valore medio ordinario stimato dell'immobile.**

**Per i costi di adeguamento degli impianti e le opere da terminare o le eventuali demolizioni, non essendo possibile prevedere oggi i relativi importi, si considerano nelle tabelle di valutazione allegate nei termini dello stato di manutenzione dell'immobile, che viene quindi acquistato nello stato in cui si trova; ogni altro rischio legato all'acquisto viene ricompreso nell'abbattimento applicato al valore di mercato ai fini della definizione del valore base d'asta, che si propone pari al 15%.**

#### **6.4 Abitabilità e agibilità:**

Il bene considerato nella presente procedura, visti i risultati delle ricerche eseguite presso il Comune di Altavilla Vicentina, risulta dotato di agibilità rilasciata in data 18/03/1993 ma si ritiene che al termine dei lavori di ristrutturazione potrebbe essere necessario richiedere una nuova agibilità.

#### **6.5 Certificato di Destinazione Urbanistica:**

Trattandosi di unità a destinazione direzionale realizzata in contesto di super condominio su fondo privo di ulteriore possibilità edificatoria, si è proceduto alla raccolta delle informazioni necessarie presso il Comune di Altavilla Vicentina, che ha così comunicato all'esperto:



- secondo il **Piano degli interventi**, l'immobile oggetto di procedura è situato in zona **D3**, Zona commerciale/direzionale di completamento

- secondo la **carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale**, l'immobile oggetto di procedura è soggetto a Vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2003 – Zona 3; è situato in area a pericolosità idraulica in riferimento al P.A.I. del Bacino Brenta-Bacchiglione – Pericolosità media P2 (rif. art. 9 delle N.T.A.)

- secondo la **carta delle Fragilità**, l'immobile oggetto di procedura è situato in area idonea a condizione e indicazione della sottoclasse – zona C, mediocri/scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni, assenti o limitati fenomeni di esondazione, falda sub-superficiale

- secondo la **carta delle Trasformabilità**, l'immobile oggetto di procedura è situato in zona ATO1 in area di urbanizzazione consolidata (attività economiche non integrabili con la residenza)

Le indicazioni sopra riportate sono da considerarsi meramente indicative e non esaustive.

Per approfondimenti e ulteriori specifiche, si rimanda alla lettura degli elaborati e ai documenti presenti sul sito del comune di Altavilla Vicentina e alla lettura degli stralci/estratti allegati alla presente.

## **7) STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE**

### **7.1 Debitore:**

----- C.F. -----

### **7.2 Residenza del Debitore:**

Il debitore è una società che risulta avere sede in -----, -----.

### **7.3 Possesso:**

L'immobile oggetto della presente perizia al momento del sopralluogo risulta essere in corso di ristrutturazione, nella disponibilità del debitore. Dalla verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate non risultano presenti contratti di locazione o comodato d'uso in essere. E' stata comunicata l'esistenza di un preliminare di compravendita riconducibile tuttavia alla parte esecutata e alla parte dante causa, che hanno poi finalizzato l'atto di compravendita con cui il debitore ha acquistato i beni oggetto di pignoramento.

### **7.4 Quantificazione del canone di locazione di mercato:**

Considerato che l'immobile oggetto di perizia non risulta occupato da un Soggetto Terzo (vedi quanto riportato in risposta al precedente punto 7.3) il sottoscritto esperto ritiene di non dover procedere con la verifica della congruità del canone o del calcolo dell'indennità di occupazione.

## **8) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**

### **8.1 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:**

#### **TRASCRIZIONI**

**A) Verbale di pignoramento immobili**, trascritto a Vicenza in data 22/04/2022 ai n.ri 9133/6536 di RG/RP, a favore di "-----" con sede a -----, contro "-----", proprietario per la quota di 1/1 degli immobili oggetto di pignoramento, a seguito di Atto Giudiziario in data 14/02/2022, n. Rep. 108/22 del Tribunale di Vicenza, colpevole per la:

- quota complessiva di 1/1 della proprietà sulle unità particella 1028 sub. 27-65 e altri non oggetto della presente perizia

**B) Verbale di pignoramento immobili**, trascritto a Vicenza in data 07/07/2023 ai n.ri 15467/11269 di RG/RP, a favore di "-----" con sede a -----, contro "-----", proprietario per la quota di 1/1 degli immobili oggetto di pignoramento, a seguito di Atto Giudiziario in data 28/05/2023, n. Rep. 2629 del Tribunale di Vicenza, colpevole per la:



- quota complessiva di 1/1 della proprietà sulle unità particella 1028 sub. 27-65.

### **ISCRIZIONI**

NESSUNA

#### **8.2 Verificare l'esistenza di regolamento condominiale:**

Il bene oggetto di procedura è costituito in condominio ed è dotato di regolamento condominiale; il regolamento è allegato all'atto n. 71377 di rep. Notaio Gabriella Schizzi del 02/04/1993 allegato alla presente perizia.

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

Rimangono a carico dell'acquirente gli eventuali vincoli derivanti dai regolamenti urbanistico-edilizi vigenti nel Comune di Altavilla Vicentina oltre ai vincoli e servitù notarili. In particolare, i vincoli derivanti dai seguenti atti:

- **Vincolo di destinazione a parcheggio** con atto trascritto il 07/01/1992 ai nn. 533/447 RG/RP a favore del comune di Altavilla Vicentina stipulato in data 06/12/1991 n. 60954 di rep. Notaio Bruno Bertuzzo.

- **Regolamento di Condominio e servitù** con atto trascritto il 06/04/1993 ai nn. 4112/3057 RG/RP, stipulato il 02/04/1993 n. 71377/2320 di rep/racc notaio Gabriella Schizzi.

- **Servitù a favore di ENEL SPA**, costituita con atto trascritto il 08/10/1993 ai nn. 11907/8389 RG/RP e nota in rettifica trascritta il 01/03/1994 ai nn. 3115/2200 RG/RP, stipulato il 17/09/1993 n. 121858 di rep. Gian Paolo Boschetti e il 23/09/1993 n. 121937 di rep. Gian Paolo Boschetti.

#### **8.4 Elenco degli oneri e dei vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:**

Sulla base dell'elenco di cui al punto precedente 8.1: iscrizioni ipotecarie, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

### **9) VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE**

I beni oggetto di procedura non ricadono su suolo demaniale.

### **10) ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO**

Non sono noti pesi ed oneri.

### **11) SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO**

Il complesso immobiliare di cui fa parte il bene oggetto di procedura è di tipo condominiale e fa parte di un supercondominio. E' presente l'amministratore condominiale, che riferisce spese pendenti (rate scadute e non pagate) pari a **euro 773,14** per l'esercizio 2022/2023 e la prima rata 2023/2024 del Supercondominio La Fiera, e pari a **euro 1.595,28** per l'esercizio 2022/2023 e la prima rata 2023/2024 del Condominio La Fiera, come da comunicazione allegata alla presente perizia.

In merito alle spese condominiali, l'amministratore riferisce all'esperto che per l'unità oggetto di pignoramento, dal momento dell'acquisto da parte della società esecutata non è mai stato rilevato alcun consumo di riscaldamento e/o condizionamento, motivo per cui non si è nelle condizioni di riferire una spesa condominiale media.

### **12) VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI**

Ricordando che il valore di mercato:

- secondo gli standard di valutazione (EVS-IVS) e secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa risulta definito come segue:



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

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

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

**12.1 Metodo di valutazione:**

Nel caso in specie è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach).

**Il metodo M.C.A.:**

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

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

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

**12.2 Valore di mercato attribuito:**

La premessa iniziale, a seguito delle indagini di mercato, è che il sottoscritto esperto ritiene per i beni pignorati la destinazione attuale quella più redditizia, (“RESIDENZIALE”) in quanto economicamente più interessante rispetto ad una qualsiasi, altra, alternativa.

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

*Nel caso specifico, nel Comune di Altavilla Vicentina nello stesso condominio in cui si colloca l'immobile oggetto di stima sono stati reperiti quattro atti di compravendita, relativamente altrettanti immobili, di cui tre ritenuti comparabili e quindi utili ai fini della valutazione.*

Per svolgere il confronto diretto tra l'immobile oggetto di valutazione e un immobile comparabile, il perito deve determinare gli aggiustamenti basati sulle differenze tra le caratteristiche immobiliari (ammontari).

Gli aggiustamenti sono determinati per ogni singola caratteristica immobiliare, presa in esame mediante la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto, moltiplicata per il **prezzo marginale** della caratteristica preso con il proprio segno. Il valore di stima deriva dal prezzo dell'immobile di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

Le principali fasi di cui si compone il metodo del confronto sono le seguenti:

- 1) analisi di mercato per la rilevazione dei comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
- 2) raccolta dati (fonte Conservatoria = Prezzi veri) il più possibile aggiornati al momento della valutazione;
- 3) scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento estimativo;



- 4) calcolo e compilazione della tabella dei dati;
- 5) calcolo e compilazione della tabella dei prezzi marginali;
- 6) costruzione della tabella di stima e verifica tramite calcolo della divergenza;
- 7) sintesi di stima e determinazione analitica ponderata del valore **ordinario** del bene.
- 8) conclusioni e determinazione del **valore di mercato** con aggiunte e detrazioni.

Eseguite le operazioni sopra descritte, si ottiene come risultato finale (Vedi tabella riepilogativa, valutativa, utilizzando il metodo **Market Comparison Approach (M.C.A.)**)

TABELLA DEI DATI						
LOCALIZZAZIONE	COMUNE	ALTAVILLA VICENTINA			via Vicenza	n°230
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D	Subject	
						
	via Vicenza	n°230	via Vicenza	n°230	via Vicenza	n°230
Prezzo totale (euro)	€ 28.350,00	€ 22.300,00	€ 27.700,00	€ 27.000,00		
Data (mesi)	09/03/2023	15/12/2021	15/12/2021	18/09/2020	15/11/2023	
Superficie principale (m <sup>2</sup> ) SEL	56,67	50,01	65,40	49,92	68,00	
Balconi - portico (m <sup>2</sup> )	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Cantina/ripostiglio (m <sup>2</sup> )	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Centrale termica-lavanderia (m <sup>2</sup> )	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Soffitta (m <sup>2</sup> )	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Autorimessa (m <sup>2</sup> )	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Posto auto scoperto (m <sup>2</sup> )	39,00	13,00	13,00	13,00	13,00	
giardino (m <sup>2</sup> ) 10%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
giardino (m <sup>2</sup> ) 2%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bagni	1	1	1	1	1	
Livello di piano (n)	T - 2	T - 1	T - 1	T - 2	T - 2	
Stato di manutenzione (n)*	3	4	4	5	4	
Qualitativa 1 APE **	E	D	D	B	B	
Qualitativa 2 N. AFFACCI	2	1	2	1	2	
Superficie commerciale	<b>64,47</b>	<b>52,61</b>	<b>68,00</b>	<b>52,52</b>	<b>70,60</b>	

\* 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 ***	<b>0,48%</b>
Rapporto mercantile dei balconi - portico	30,00%
Rapporto mercantile della cantina/ripostiglio	50,00%
Rapporto mercantile della centrale termica/lavanderia	50,00%
Rapporto mercantile della soffitta	50,00%
Rapporto mercantile della autorimessa	50,00%
Rapporto mercantile posto auto scoperto	20,00%
Rapporto mercantile del giardino 10 %	10,00%
Rapporto mercantile del Giardino 2 %	2,00%
Saggio del livello di piano	0,50%
Costi di intervento da un livello al successivo	€ 6.000,00
Costo di realizzazione di un bagno	€ 8.000,00
Costo di un piccolo impianto di condizionamento	€ 3.000,00



## TABELLA DEI PREZZI CORRETTI

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto								Subject
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		Comparabile D		
Prezzo totale (euro)		€ 28.350,00		€ 22.300,00		€ 27.700,00		€ 27.000,00	-
Data (mesi)	8,37	€ 95,03	23,33	€ 208,47	23,33	€ 258,95	38,43	€ 415,75	
Superficie principale (m <sup>2</sup> )	56,67	€ 4.615,31	50,01	€ 7.328,28	65,40	€ 1.059,12	49,92	€ 7.364,94	68,00
Balconi-portico (m <sup>2</sup> )	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Cantina/ripostiglio (m <sup>2</sup> )	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
C.T. /lavanderia	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Soffitta (m <sup>2</sup> )	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Autorimessa (m <sup>2</sup> )	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Posto auto scoperto (m <sup>2</sup> )	39,00	-€ 2.118,24	13,00	€ 0,00	13,00	€ 0,00	13,00	€ 0,00	13,00
Giardino (m <sup>2</sup> ) 10%	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Giardino (m <sup>2</sup> ) 2%	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,0
Bagni *	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1
Stato di manutenzione (n)	3	€ 6.000,00	4	€ 0,00	4	€ 0,00	5	-€ 6.000,00	4
Livello di piano	2	€ 0,00	1	€ 111,50	1	€ 138,50	0	€ 270,00	2
Attestato Pres. Energetica	E		D		D		B		B
N. AFFACCI	2		1		2		1		2
		€ 36.942,10		€ 29.948,25		€ 29.156,57		€ 29.050,69	

VALORE MEDIO con MCA fra i comparabili <b>A - B - C - D</b>	<b>non compar.</b>	DIVERGENZA	27,2%
Valore unitario €/m <sup>2</sup>		<b>FALSO</b>	< 5 %
VALORE MEDIO con MCA fra i comparabili <b>B - C - D</b>	<b>€ 29.385,17</b>	DIVERGENZA	3,1%
Valore unitario €/m <sup>2</sup>	€ 416,22	<b>VERO</b>	< 5 %

si è considerato una durata anni	35	e vetustà anni	20
** G = 1 F = 2 E = 3 D = 4 C = 5 B = 6 A1 = 7 A2 = 8 A3 = 9 A4 = 10			

Si rileva che il più probabile **valore di mercato medio ordinario del bene pignorato**

risulta essere pari a

**€ 29.500,00 (diconsi euro ventinovemilacinquecento/00) arrotondati**

pari a un valore unitario a metro quadrato di superficie commerciale **di mq. 70,60** di circa:

**€ 417,85 €/mq (diconsi euro quattrocentodiciassette/85 euro/metro quadrato).**

Si ribadisce che i valori di cui sopra comprendono la quota proporzionale di proprietà sull'area e parti comuni condominiali.

Considerato:

- che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati;
- che al termine "vendita forzata" viene dato il seguente significato "termine usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato";
- le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare (elenco non esaustivo):



- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella **mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;

il sottoscritto esperto, così da rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, **propone al Giudice dell'Esecuzioni**, al fine di considerare quanto sopra e quanto riportato al punto 6.3) della presente relazione e definire il **valore a base d'asta, la riduzione del 15% sul valore di mercato.**

Quindi considerato

- la riduzione, proposta, del 15% sul valore che corrisponde a € 4.425,00
- che il valore di mercato medio ordinario di cui sopra deve essere ridotto al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo M.C.A. cioè di alcune specifiche che esulano dal valore medio ordinario, quali in particolare (esclusi accessori e spese):
  - pratica di sanatoria, verifica impianti, agibilità € 6.000,00
  - redazione planimetrie catastali € 800,00

il valore di mercato dei beni pignorati, al netto delle deduzioni, risulta essere pari a € 18.275,00 arrotondati a **€ 18.500,00 (euro diciottomilacinquecento/00).**

### **13) VALUTAZIONE DELLA QUOTA**

I conteggi eseguiti hanno considerato sulle U.I. oggetto di procedura identificate con Comune di Altavilla Vicentina Fg. 3 particella 1028 sub. 27-65 la quota di piena proprietà pari ad 1/1, comprensiva della quota di comproprietà sulle parti comuni.

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

Sono stati richiesti i certificati presso la Camera di Commercio, ottenendo il certificato di iscrizione alla CCIAA allegato alla presente perizia.

### **15) PROBLEMI**

Differmità che necessitano di sanatoria, necessità di verifiche in merito agli impianti, necessaria richiesta di nuova agibilità, spese condominiali scadute.

Nel presente rapporto di valutazione, il Valore a base d'asta indicato pari a € 18.500,00 deriva:

- dalla puntuale applicazione del Metodo MCA (metodo basato, come noto, sull'utilizzo di "Comparabili" realmente oggetto di recenti compravendite);
- dalla puntuale analisi/valutazione delle sopra citate informazioni.



**ALLEGATI ALLA PRESENTE PERIZIA:**

- 1 - Atto di acquisto in capo all'esecutato e altri**
- 2 - Documentazione catastale**
- 3 - Planimetria stato rilevato e sovrapposizioni**
- 4 - Pratiche edilizie**
- 5 - Documentazione fotografica dettagliata**
- 6 - Visura Camerale**
- 7 - Tabelle di valutazione MCA**
- 8 - Attestato di Prestazione Energetica (APE)**
- 9 - Verifiche ipotecarie**
- 10 - Documentazione urbanistica**
- 11 - Verifica locazioni**
- 12 - Documentazione condominio**
- 13 - Trasmissione della perizia all'esecutato, al creditore precedente e al custode**

Montecchio Precalcino, li 17/01/2024

L'esperto incaricato



(geometra Anna Parise)

