



**TRIBUNALE DI VICENZA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDURA N. 288/2023 RGE**

**ELABORATO PERITALE**

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

**Lotto Unico**



Giudice: **Dott. M. Nitti**

Creditore procedente:

Esecutato:

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **16.05.2024**

Identificazione beni: Beni in Monte di Malo (VI), Via Brunelli,3  
Dati Catastali: NCEU, foglio 17, p.lla 862 (A/3) - diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Esperto stimatore: **Arch. Emanuela Sbrissa** - Via Rivagge 16b – Pove del Grappa (VI)  
mail: emanuela@giupi.it – tel 348.2867153 – 0424.1750990

Custode Giudiziario: **IVG Vicenza** - Via Volto 63, Costozza di Longare (VI)  
mail: immobiliari@ivgvicenza.it– tel: 0444/953915



## 1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura E.I. n. 288/2023

promossa da:

**Giudice:** dott. Marialuisa Nitti

**Udienza ex art. 569 c.p.c.:** 16.05.2024

**Esperto stimatore:** Arch. Emanuela Sbrissa

**Diritto pignorato** (pag. 6): piena proprietà – quota 1/1

**Eventuali comproprietari non eseguiti** (pag. 6): no

**Tipologia bene pignorato** (pag. 6): porzione cielo terra di edificio residenziale di vecchia costruzione

**Ubicazione** (pag. 6): Via Brunelli 3, Monte di Malo (VI)

**Dati catastali attuali dei beni** (pag. 16): Comune di Monte di Malo, NCEU, foglio 17

P.lla 862, cat. A/3, cl. 1, vani 5, sup.cat. 104 mq – Via Brunelli p. S1-T-1

**Metri quadri (pag. 6): locali di abitazione 100 m<sup>2</sup> circa**

**Stato di manutenzione** (pag. 6): scarso

**Differenze rispetto al pignoramento** (pag. 19): nessuna

**Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi** (pag. 23): nessuna

**Valore lordo di mercato, OMV** (pag. 28): 53.000,00 €

**Date/valori comparabili reperiti** (pag. 28): comparabile A: 04/08/2022 € 63.000,00; comparabile B: 26.04.2021 € 80.000,00; comparabile C: 23.02.2021 € 21.000,00

**Valore di vendita forzata proposto** (36): 45.000,00 €

**Valore debito:** € 83.175,54 oltre a spese ed interessi, come da atto di pignoramento)

**Occupazione** (pag. 16): libero ma nelle disponibilità dell'esecutato

**Titolo di occupazione** (pag. 16): proprietà dal 03.03.2008

**Oneri** (pag. 27): nessuno

**APE** (pag. 16): classe G – 259,07 kWh/mq anno

**Problemi particolari - informazioni utili – criticità** (pag. 38): vedasi cap. 17. Osservazioni finali: in particolare si segnalano gli oneri e vincoli di cui al par. 9.2.

**Lotti** (pag. 38): Unico

***Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandata all'Esperto Stimatore.** L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale. Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici*



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

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

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

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

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

*L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, il tutto ricompreso all'interno della riduzione percentuale forfettaria operata in sede di valutazione.*

*In tale riduzione devono intendersi ricompresi anche gli oneri e le spese relativi ad eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, dato che non si è avuto mandato di esaminare tali aspetti.*

*Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo.*



**SOMMARIO**

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE .....	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI .....	6
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	6
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni .....	6
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni .....	6
3.3	Confini N-E-S-O.....	6
3.4	Descrizione dettagliata dei beni .....	7
3.5	Certificazione energetica .....	16
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	16
4.1	Possesso.....	16
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione .....	16
5.	ASPETTI CATASTALI .....	16
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni .....	16
5.2	Intestatari catastali storici .....	19
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	19
5.4	Giudizio di conformità catastale .....	19
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	23
	Atto di provenienza.....	23
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli .....	23
7.	ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI.....	23
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	23
7.2	Abusi/difformità riscontrati .....	24
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....	25
7.4	Perimetro del “mandato” .....	25
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	27
8.1	Oneri e vincoli (usi civici, livelli, ecc.).....	27
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 15.04.2024) .....	27
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	27
9.	SUOLO DEMANIALE.....	27
10.	USO CIVICO O LIVELLO.....	27



---

11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO .....	28
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	28
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI .....	28
12.1.1	Metodo di valutazione.....	28
12.2	Stima del valore di mercato .....	28
12.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	36
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi .....	37
12.5	Giudizio di vendibilità' .....	37
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA' .....	37
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO .....	37
14.1	Dati e residenza del del debitore esecutato .....	37
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore .....	38
15.	LOTTE .....	38
16.	OSSERVAZIONI FINALI .....	38
17.	ELENCO ALLEGATI.....	38



## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

1. 18.10.2023 Giuramento Telematico
2. studio documenti di causa;
3. acquisizione documentali (anagrafiche, ipotecarie, catastali e notarili, ecc.) per verifiche preliminari;
4. verifiche anagrafiche, ipotecarie, catastali, urbanistiche, condominiali, geo-riferimenti su immobili per acquisizione documenti necessari alla relazione di stima con I.V.S. e alla verifica della conformità edilizia e catastale dell'immobile;
5. Richiesta C.D.U. e documentazione urbanistica c/o Comune di Monte di Malo;
6. Acquisizione di Atti notarili e documenti tramite canali informatici e postali;
7. 13.12.2023 – accesso con Custode Giudiziario, eseguita e il referente sig. Esecuzione rilievo fotografico e rilievo planimetrico;
8. Ricerca immobili comparabili a quelli oggetti di stima con verifiche ipotecarie, catastali, documentali, notarili, geolocalizzazione e foto di immobili simili; relazione di stima con riferimento agli I.V.S. (International Valuation Standards);
9. Deposito della relazione finale con eventuali osservazioni e risposte;
10. Invio della relazione di stima alle parti;
11. Deposito risposte eventuali osservazioni;
12. 16.05.2024 Udienza 569 c.p.c.

## 3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

### 3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Trattasi di u.i.u. a destinazione residenziale terra-cielo a Monte di Malo, Via Brunelli n. 3, lungo la S.P. 47, in zona di contrada a destinazione prevalentemente residenziale.  
Lo stato di manutenzione e conservazione generale dell'u.i.u. è scarso.  
Le finiture risalgono alla data della costruzione e sono in pessimo stato di manutenzione.

### 3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Lotto unico

Diritto pignorato: Quota di 1/1 piena proprietà

Intestatario:

Comune di Monte di Malo, NCEU, fg 17

p.lla 862, cat. A/3, vani 5, sup. cat. 104 mq – Via Brunelli p. S1-T-1

### 3.3 Confini N-E-S-O

p.lla 862

N.E.S.O.: p.lla 247, p.lla 833, strada, p.lla 861

Salvi i più precisi.



### 3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Trattasi di edificio residenziale terra-cielo di vecchia costruzione, sito a Monte di Malo, in Via Brunelli n. 3, in prossimità della S.P. 47, in zona periferica collinare.

La zona risulta prettamente a destinazione residenziale, caratterizzata dalla presenza di una contrada con abitazioni affiancate di vecchia costruzione. I principali servizi si trovano a breve distanza in località Priabona.

La costruzione dell'edificio risale a data anteriore al 01 settembre 1967, l'attuale proprietà aveva programmato un intervento di ristrutturazione negli anni 2005-2010 che poi non è stato finalizzato (i permessi di Costruire sono scaduti).

L'u.i.u. residenziale, accessibile da strada pubblica, si sviluppa su tre piani così distribuiti:

- Piano terra: ingresso su cucina abitabile, soggiorno;
- Piano 1°: accessibile da scala interna si sviluppa in due camere;
- Piano interrato; accessibile da scala interna prevede su locali destinati a cantina e un locale al grezzo con parziale predisposizione a bagno (vi sono solo alcuni attacchi per sanitari).

L'abitazione ha un affaccio libero (Sud-Est) e gli altri in aderenza con altre u.i.u.

L'accesso pedonale è posto su piccola corte fronte strada e avviene da scala esterna esclusiva.

Dal punto di vista costruttivo l'u.i.u. presenta le seguenti caratteristiche:

- strutture portanti verticali fuori terra in muratura;
- murature divisorie interne in mattoni forati intonacate sui due lati;
- solai in legno;
- tetto in legno con manto di coppi alla vicentina, privo di isolamento;
- pavimentazione in tavolato di legno;
- scale collegamento tra p. terra e p. 1° in legno;
- scale collegamento tra p. terra e p. interrato in cemento al grezzo;
- finestre in legno con vetro semplice;
- scuri in legno;
- porta ingresso in legno con inserti in vetro semplice;
- porte interne in legno del tipo tamburato;
- privo di impianto di riscaldamento e distribuzione gas-metano;
- impianto elettrico sottotraccia;
- canna fumaria per stufa nella cucina;
- non c'è allaccio fognatura;
- non c'è il bagno ma sono stati rilevati allacci per bidet in locale al piano interrato.

Lo stato di manutenzione generale dell'immobile è scarso, le finiture risalgono all'epoca della costruzione. Manca in alcune zone al p. 1° il cartongesso a copertura del tetto.

Si ritiene che gli impianti esistenti debbano essere oggetto di una puntuale verifica tecnica da parte di un professionista impiantistico specializzato in quanto non si può garantire il funzionamento corretto e la conformità degli stessi alle attuali normative tecniche vigenti.

Non c'è necessità di interventi manutentivi urgenti.



Si riporta nel seguito una tabella con il calcolo della superficie commerciale dell'immobile, con l'indicazione delle superfici lorde e dei rapporti mercantili assunti per il caso in esame e rilevate dalle Planimetrie catastali.

	sup. m <sup>2</sup>	rapp. Mercantile	S.L.C. (mq)
superficie principale	101,00	1,00	101,00
balconi/terrazzi	0,00	0,00	-
porticato/loggia/veranda	0,00	0,00	-
cantina	30,00	0,50	15,00
soffitta/legnaia/deposito	0,00	0,00	-
<b>superficie totale alloggio</b>		<b>mq</b>	<b>116,00</b>
area scoperta	12,00	0,18	2,16
autorimessa	0,00	0,00	-
<b>totale complessivo</b>		<b>mq</b>	<b>118,16</b>

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento si allega di seguito sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.



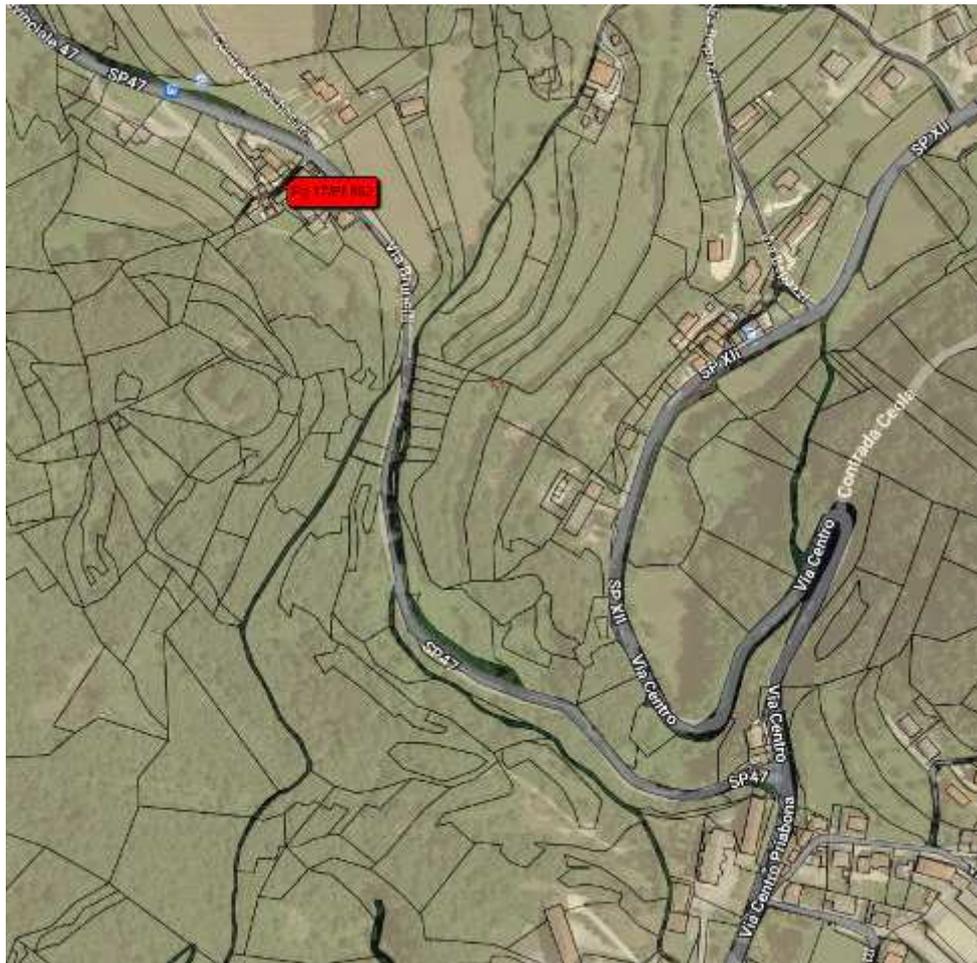
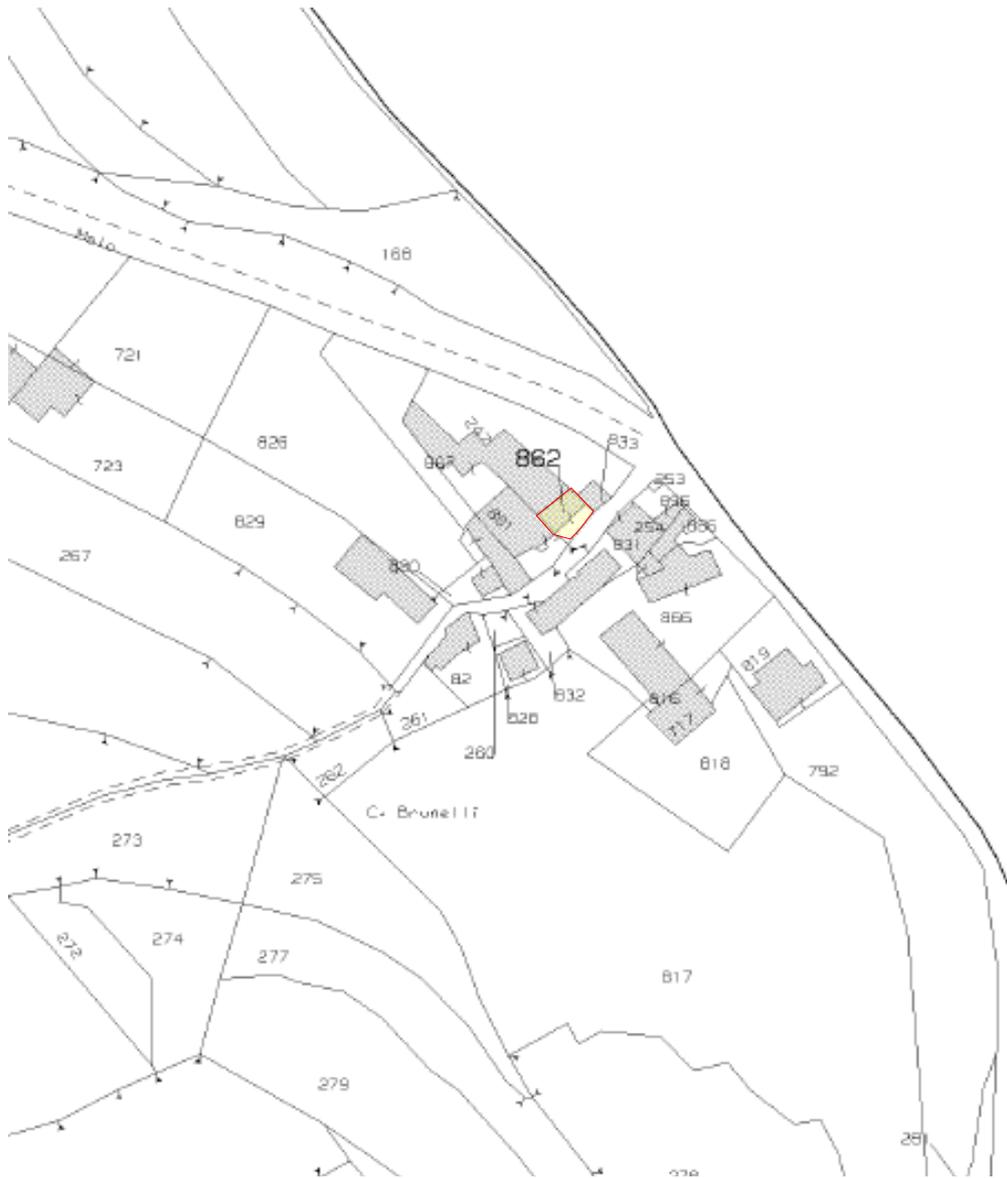


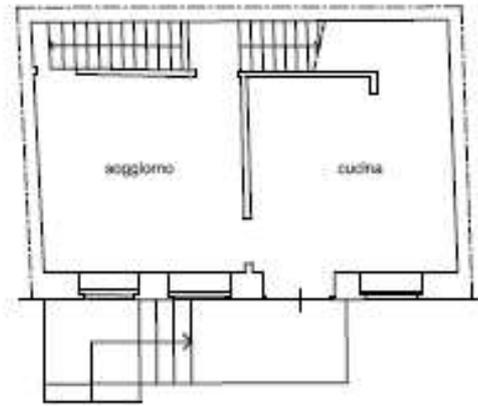
Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.



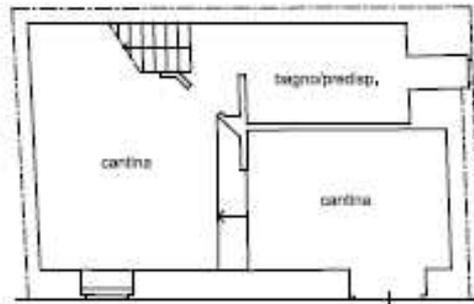


**Figura 2. Estratto mappa catastale.**

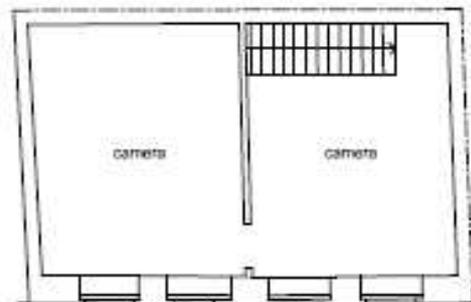




PIANTA PIANO TERRA-RIALZATO  
STATO DI FATTO



PIANTA PIANO INTERRATO  
STATO DI FATTO



PIANTA PIANO PRIMO  
STATO DI FATTO

NON IN SCALA

**Figura 3. Planimetria immobile.**





Foto esterni



Foto scala esterna d'accesso e zona ingresso





foto interni piano terra-rialzato





Foto interni piano primo





Foto interni piano interrato



Figura 4. Foto immobili.



### 3.5 Certificazione energetica

È stato redatto in data 18.01.2024 l'Attestato energetico da cui risulta la classe energetica G pari a 259,07 kWh/mq anno.

## 4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

### 4.1 Possesso

**Immobile occupato da:** L'immobile pignorato al momento del sopralluogo non era abitato ma era nella disponibilità dei debitori esecutati.

### 4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione

**Titolo di occupazione:** Atto di compravendita del Notaio M. Carraro rep. 158.829 del 03.03.2008

**Verifica congruità canone di locazione:** Non vi sono contratti da verificare.

## 5. ASPETTI CATASTALI

### 5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Dati catastali attuali

Comune di Monte di Malo, Catasto Fabbricati, fg. 17

P.lla 862, cat. A/3, cl. 1, vani 5, sup.cat. 104 mq – Via Brunelli p. S1-T-1

– proprietà

per ½ in regime di separazione dei beni

– proprietà

per ½

La particella di terreno al C.T. sul quale è stato edificato l'immobile oggetto di stima è identificata come segue:

Comune di Monte di Malo, Catasto Terreni, fg. 17

P.lla 862, ente urbano di mq 58

Si allegano visure storiche catastali dei beni oggetto di stima con indicate le variazioni storiche intervenute







## 5.2 Intestatari catastali storici

Intestatari catastali storici durante il ventennio antecedente il pignoramento con date dei vari passaggi succedutisi:

- 03.03.2008; – proprietà ½ fino al
- comunione dei beni fino al 19.01.2001; – proprietà 1/1 in regime di
- comunione die beni fino al 19.01.2001 - proprietà 1/1 in regime di

## 5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

I dati catastali, dell'atto di pignoramento, della nota di trascrizione nonché del negozio di acquisto corrispondono.

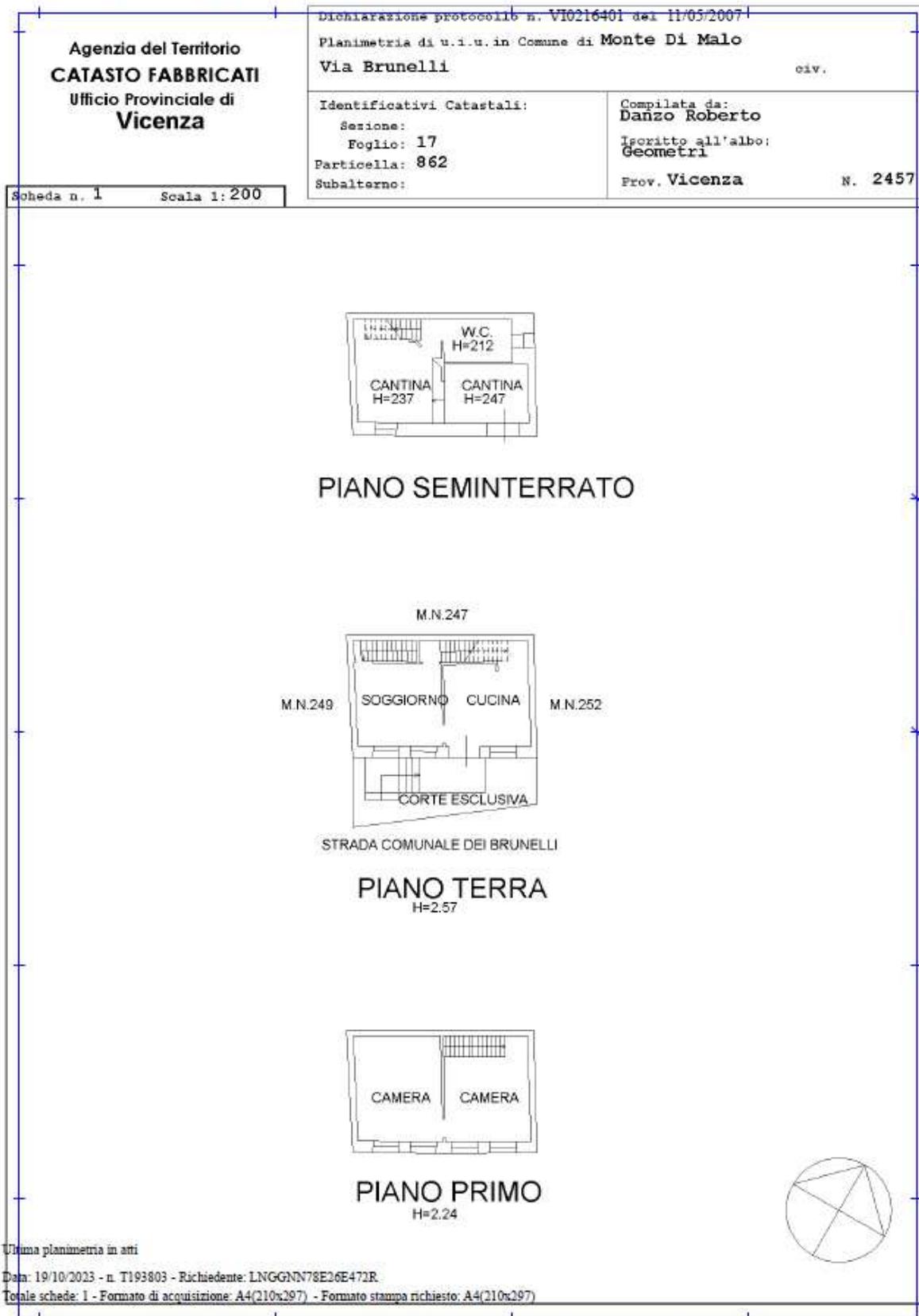
## 5.4 Giudizio di conformità catastale

Non sono state riscontrate difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali depositate.

Si allega nel seguito copia della planimetria catastale dei beni, della mappa catastale e della sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale.



Data: 19/10/2023 - n. T193803 - Richiedente: LGGNN78E26E472R

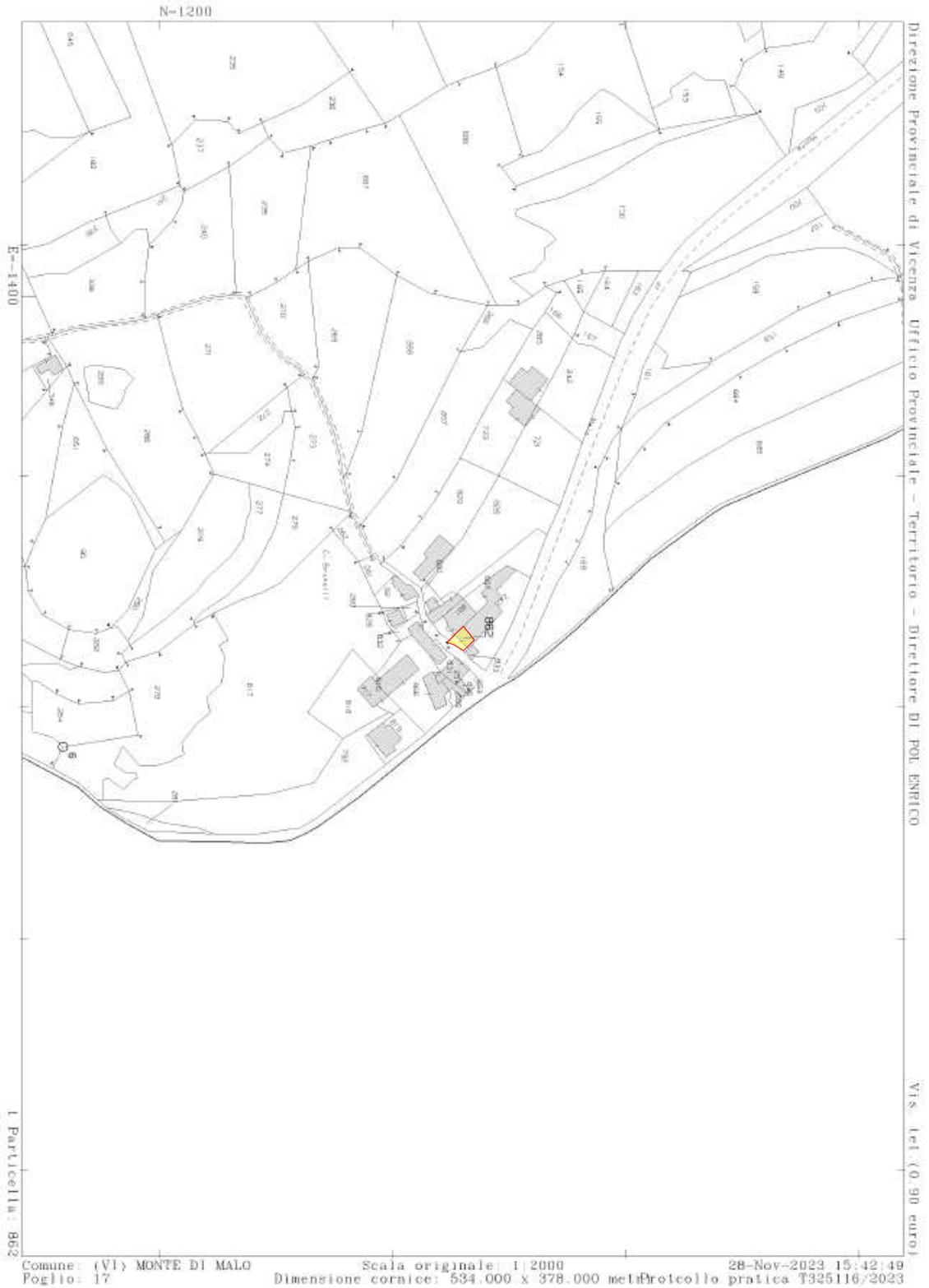


**Figura 5. Planimetria catastali dei beni.**



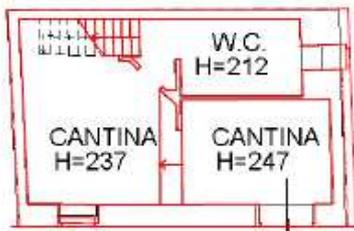
L'immobile non dispone di elaborato planimetrico

**Figura 6. Estratto elaborato planimetrico dei beni.**



**Figura 7. Estratto mappa catastale**





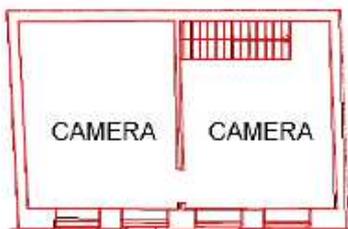
## PIANO SEMINTERRATO



STRADA COMUNALE DEI BRUNELLI

## PIANO TERRA

H=2.57



## PIANO PRIMO

H=2.24

Non in scala

**Figura 8. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale**



## 6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

### Atto di provenienza

#### 1. Trascrizione a favore R.G. 3202 R.P. 2220 del 26.03.2008

Atto tra vivi – Compravendita del Notaio M. Carraro rep. 158.829/10564 del 03.03.2008 contro

Quota ½ in regime di separazione dei beni

Comune di Monte di Malo - Catasto Fabbricati – fg 17

P.lla 862, cat. A/3 cons. vani 5, Via Brunelli, p. S1

#### 2. Trascrizione a favore R.G. 896 R.P. 661 del 26.01.2001

Atto tra vivi – Compravendita del Notaio F. Bonvicini rep. 9886 del 19.01.2001 contro

Quota ½ ciascuno

Comune di Monte di Malo - Catasto Terreni – fg 17

P.lla 248, cat. R – fabbricato rurale di mq 58, Via Brunelli

### 6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

Dal 03.03.2008 ad oggi – proprietà eseguita;

proprietario della quota di ½ di  
proprietà in regime di separazione dei beni dal 19.01.2001 in forza di Atto di Compravendita del Notaio  
F. Bonvicini rep. 9886 – trascritto a Schio il 26.01.2001 ai nn. 896/661

## 7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

### 7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Dalle ricerche effettuate c/o l'ufficio tecnico del Comune di Monte di Malo sono state reperite le seguenti pratiche edilizie dell'immobile oggetto di perizia:

1. Permesso di Costruire n. P010/2008 del 11.03.2008 a nome  
per “Ristrutturazione di un fabbricato residenziale sito in Via Brunelli”;
2. Permesso di Costruire n. P005/2012 a nome  
per  
“Lavori di ristrutturazione di un fabbricato esistente – completamento lavori autorizzati con  
permesso di costruire n. P010/2008 del 11.03.2008”.

I lavori di ristrutturazione non sono stati portati a termine e risulta decaduta la validità dell'ultimo Permesso di Costruire n. P005/2012.

È stato acquisito dall'Ufficio Tecnico del Comune di Monte di Malo in data 18.12.2023 il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) per l'immobile in esame.

L'area censita catastalmente al Catasto foglio 17 p.lla 862 è classificata dal vigente strumento urbanistico generale come segue:

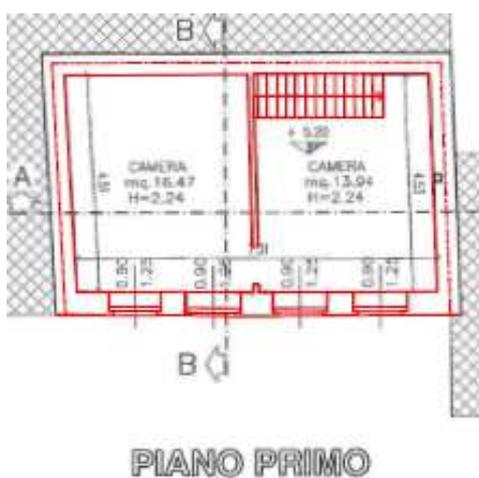
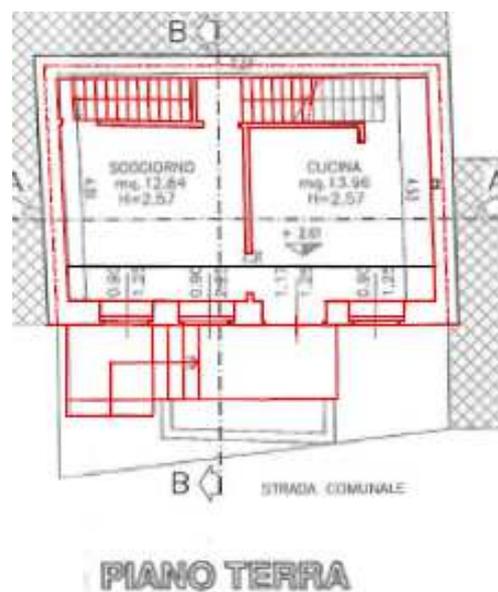
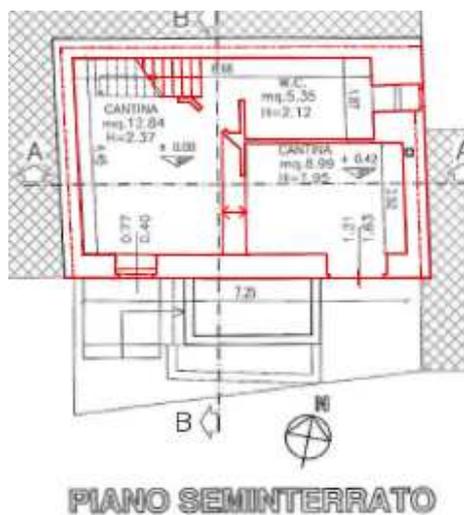
- zona residenziale A.2 – scheda di contrada n. 11 “Brunelli”. Tutta la particella ricade all'interno del vincolo forestale-idrogeologico (R.D. 3267/19239).
  - In base al PI: zone di interesse storico-ambientale – Nuclei storici (A/2) – art. 25, ambiti di
- Si rimanda agli allegati per la normativa urbanistica.



## 7.2 Abusi/difformità riscontrati

Non sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e gli elaborati depositati al fine di ottenere l'approvazione comunale (si fa riferimento alle tavole dello stato di fatto in quanto la ristrutturazione approvata non è stata realizzata).

Si allegano di seguito planimetria di comparazione dello stato reale dei luoghi con planimetria approvata e tavole progetto approvato (stato di fatto).



Non in scala

**Figura 9. Comparazione stato attuale – stato rilevato.**



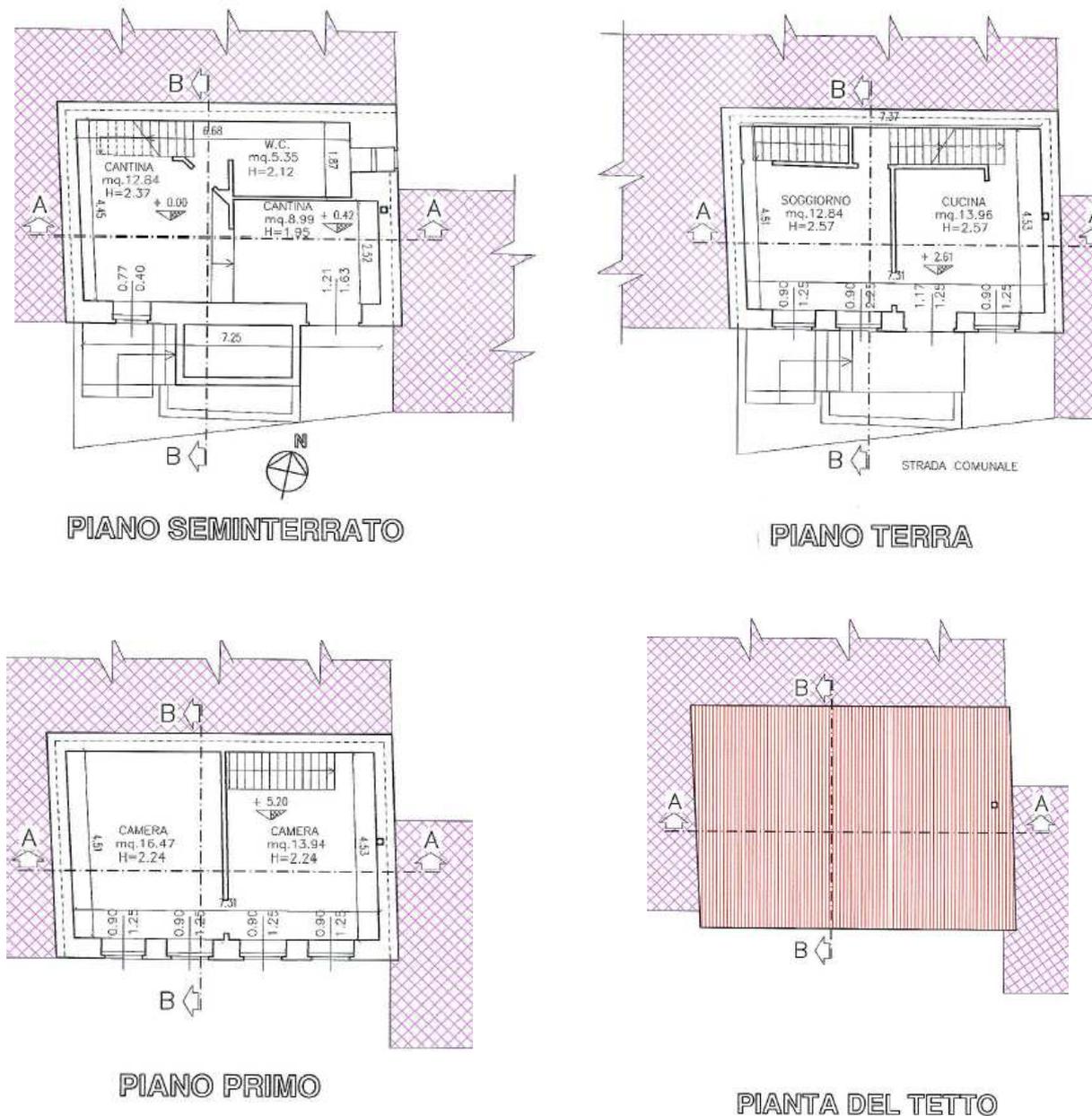


Figura 10. Stato approvato.

### 7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Non vi sono difformità da sanare.

### 7.4 Perimetro del “mandato”

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità imm.ri e le parti comuni, e non potendo quindi quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene utile segnalare tale aspetto in questa sede, in modo da renderne edotto l'eventuale aggiudicatario, e per quel che riguarda gli oneri per l'eventuale sanatoria delle parti comuni, non avendo elementi di valutazione in questa sede, si ritiene tale onere ricompreso nella decurtazione % finale del prezzo per "assenza da garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima.



## 8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

### 8.1 Oneri e vincoli (usi civici, livelli, ecc.)

Nessuno, tranne gli eventuali oneri per la regolarizzazione catastale ed edilizio-urbanistica dell'immobile.

Si deve evidenziare che la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (il cui costo viene stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.

Si ritiene che lo stato di manutenzione degli impianti esistenti debba essere oggetto di una puntuale verifica tecnica da parte di un professionista specializzato incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, in quanto non si può garantire il funzionamento corretto e la conformità degli stessi alle attuali normative tecniche vigenti.

### 8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 15.04.2024)

#### 1. Nota di Iscrizione R.G. 11848 e R.P. 2573 del 04.10.2007

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo del Notaio M. Carraro rep. 157291/10291 del 28.09.2007 a favore

e contro:

– proprietà

½

– proprietà ½

Comune di Monte di Malo – C.F. fg 17

P.lla 862, cat. A/3, vani 5, Via Brunelli – p. S1

#### 2. Nota di Trascrizione R.G. 8692 e R.P. 6731 del 11.08.2023

Atto esecutivo-verbale pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario di Vicenza del 12.07.2023 rep. 3781 a favore

e contro:

– proprietà

1/1

Comune di Monte di Malo – C.F. fg 17

P.lla 862, cat. A/3, vani 5, Via Brunelli – p. S1

### 8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Saranno cancellate nel contesto della procedura le trascrizioni pregiudizievoli e le iscrizioni ipotecarie precedentemente elencate nel paragrafo 8.2.

## 9. SUOLO DEMANIALE

I beni oggetto di relazione non ricadano su suolo demaniale.

## 10. USO CIVICO O LIVELLO

I beni oggetto di relazione non sono gravati da censo, livello o uso civico.



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

### 11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

L'immobile oggetto di stima non fa parte di un condominio.

- a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie): €0,00;
- b. spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00;
- c. spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 0,00;
- d. procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato: nessuno
- e. presenza di regolamento di condomino, e sua eventuale trascrizione: no;
- f. dotazioni, impianti e servitù condominiali: no;
- g. tabelle millesimali e millesimi di proprietà dei beni pignorati: no;
- h. certificati di conformità degli impianti condominiali: no.

## 12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

### 12.1.1 Metodo di valutazione

L'esperto indica 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.

*“Il valore di mercato dell'immobile verrà determinato basandosi su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possano condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo IVS (International Valuation Standard) ed EVS (European Valuation Standard). Si potranno utilizzare, in base alle condizioni di mercato ed alla tipologia di bene da stimare, il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), il metodo del costo (CA Cost Approach) ed il metodo di capitalizzazione dei redditi (IA Income Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati. Nel seguente caso si procederà con il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), che consiste nella comparazione del bene oggetto di stima (subject) con altri immobili (comparabili) dalle caratteristiche simili, riconducibili nello stesso segmento di mercato del subject. Il valore di stima deriva dal prezzo degli immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo dell'immobile e confronto con la documentazione catastale.*

*Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio SEL (superficie esterna lorda), il quale include: lo spessore dei muri perimetrali, un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, i muri interni, i tramezzi, le colonne, i pilastri, i vani scala e gli ascensori, mentre esclude: i balconi esterni con lati aperti, le rampe di accesso esterne non coperte, passaggi coperti, sporgenze ornamentali, intercapedini.”*

### 12.2 Stima del valore di mercato

*“La definizione di valore di mercato secondo le Linee Guida ABI è la seguente: “Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione*



*svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione". Il valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione (subject) deriva dalla comparazione dello stesso ad immobili con caratteristiche simili, ubicati nei pressi del subject e che siano stati di recente oggetto di compravendita. Tale comparazione prevede, attraverso operazioni aritmetiche, degli aggiustamenti alle singole caratteristiche dei comparabili in modo che questi siano più simili possibile al subject. Tali aggiustamenti implicheranno dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili, questi "nuovi" valori verranno definiti valori corretti. A questo punto è possibile dare un valore di mercato al bene oggetto di stima mediante una media aritmetica dei valori corretti dei comparabili utilizzati. Si precisa che i valori corretti per poter determinare il valore di mercato del subject devono rientrare nel 5÷10% di divergenza, ovvero il rapporto tra il valore massimo meno valore minimo e il valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al 5÷10% ( $\frac{\text{max valore} - \text{min valore}}{\text{min valore}} < 5\div 10\%$ ).*

*Detto ciò, a seguito delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, il più probabile valore di mercato alla data del 15.04.2024 risulti essere pari a:*

**€ 53.000,00 (cinquantatremila/00 €), pari a 448,54 €/m<sup>2</sup>.**

*al quale dovranno essere detratti gli eventuali costi per oneri non valutabili tramite il metodo IVS-MCA, quali ad esempio quelli per la regolarizzazione catastale ed urbanistico/edilizia".*

Si riportano di seguito le tabelle esplicative della valutazione stimativa adottata.



**STIMA DEL VALORE DI MERCATO CON IL "METODO MARKET COMPARISON APPROACH"****FASE 1: INDIVIDUAZIONE DEL CAMPIONE DI DATI IMMOBILIARI**

Il campione di dati immobiliare è costituito da tre immobili simili a quella da stimare, siti in zone limitrofe, compavenduti di recente, appartenenti allo stesso segmento di mercato

<b>Comparabile A</b>			
Descrizione dato	compravendita immobile tra privati		
Tipologia	fabbricato residenziale con scoperto		
Epoca costruzione/agibilità	cost. ante '67		
Comune	Monte di Malo		
Indirizzo	Via Priabona Centro 8		
Dati catastali	f. 21 p.lia 122 sub 5-p.lia 468 sub 1		
Superfici (m <sup>2</sup> )	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	135,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB	0,00
	superficie portico/veranda/loggia	SUO	14,00
	superficie soffitta	SUS	84,00
	superficie deposito/cantina/C.T.	SUC	0,00
	superficie autorimessa	SUA	0,00
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	SUE	21,00
Servizi igienici	numero	SER	1
Box auto	numero	BOX	0
Posti auto scoperti	numero	PAS	0
Posti auto coperti	numero	PAC	0
Stato di manutenzione vani principali	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNP	2
Stato di manutenzione vani accessori	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNA	1
Stato di manutenzione impianti	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNI	1
Livello di piano	0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; ...	LIV	0
Impianto condizionamento	1=presente; 0=assente	CON	0
Data compravendita	data o mese dell'atto notarile	DAT	04/08/2022
Prezzo pattuito	valore in atto o riferito dalla fonte	PRZ	€ 63.000,00
Fonte del dato	atto Notaio R. Facchin rep. 27543		
Foto immobile			



Comparabile B			
Descrizione dato	compravendita immobile tra privati		
Tipologia	fabbricato residenziale con scoperto		
Epoca costruzione/agibilità	costruzione ante '67		
Comune	Monte di Malo		
Indirizzo	Via Battistini 8		
Dati catastali	f. 21 p.lla 14 sub 1,2,3 - p.lla 17 sub 1		
Superfici (m²)	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	110,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB	2,00
	superficie portico/veranda/ioggia	SUO	0,00
	superficie soffitta	SUS	0,00
	superficie deposito/cantina/C.T.	SUC	19,00
	superficie autorimessa	SUA	63,00
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	SUE	1226,00
Servizi igienici	numero	SER	1
Box auto	numero	BOX	0
Posti auto scoperti	numero	PAS	0
Posti auto coperti	numero	PAC	0
Stato di manutenzione vani principali	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNP	2
Stato di manutenzione vani accessori	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNA	2
Stato di manutenzione impianti	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNI	1
Livello di piano	0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; ...	LIV	0
Impianto condizionamento	1=presente; 0=assente	CON	0
Data compravendita	data o mese dell'atto notarile	DAT	26/04/2021
Prezzo pattuito	valore in atto o riferito dalla fonte	PRZ	€ 80.000,00
Fonte del dato	Atto Notaio G. Carraro rep. 4820		
Foto immobile			



Comparabile C			
Descrizione dato	compravendita immobile tra privati		
Tipologia	fabbricato residenziale		
Epoca costruzione/agibilità	costruzione ante '67		
Comune	Monte di Malo		
Indirizzo	Via Marchiori n. 1		
Dati catastali	f. 20 p.lla 49 sub 1-2		
Superfici (m²)	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	179,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB	6,00
	superficie portico/veranda/loggia	SUO	0,00
	superficie soffitta	SUS	111,00
	superficie deposito/cantina/C.T.	SUC	127,00
	superficie autorimessa	SUA	0,00
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	SUE	99,00
Servizi igienici	numero	SER	1
Box auto	numero	BOX	0
Posti auto scoperti	numero	PAS	0
Posti auto coperti	numero	PAC	0
Stato di manutenzione vani principali	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNP	1
Stato di manutenzione vani accessori	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNA	1
Stato di manutenzione impianti	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNI	1
Livello di piano	0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; ...	LIV	0
Impianto condizionamento	1=presente; 0=assente	CON	0
Data compravendita	data o mese dell'atto notarile	DAT	23/02/2021
Prezzo pattuito	valore in atto o riferito dalla fonte	PRZ	€ 21.000,00
Fonte del dato	Atto Notaio A. Bonato rep. 30493		
Foto immobile			



Subject			
Descrizione dato	Immobile oggetto di stima		
Tipologia	fabbricato residenziale		
Epoca costruzione/agibilità	costruzione ante '67		
Comune	Monte di Malo		
Indirizzo	Via Brunelli 3		
Dati catastali	f. 17 p.lla 862		
Superfici (m <sup>2</sup> )	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	101,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB	0,00
	superficie portico/veranda/loggia	SUO	0,00
	superficie soffitta	SUS	0,00
	superficie deposito/cantina/C.T.	SUC	30,00
	superficie autorimessa	SUA	0,00
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	SUE	12,00
Servizi igienici	numero	SER	1
Box auto	numero	BOX	0
Posti auto scoperti	numero	PAS	0
Posti auto coperti	numero	PAC	0
Stato di manutenzione vani principali	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNP	2
Stato di manutenzione vani accessori	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNA	1
Stato di manutenzione impianti	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNI	1
Livello di piano	0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; ...	LIV	0
Impianto condizionamento	1 = presente; 0 = assente	CON	0
Data stima	data della stima	DAT	02/04/2024
Prezzo pattuito	€ in atto (quota 1/2 proprietà)	PRZ	€ 17.500,00
Fonte del dato	caratteristiche rilevate con sopralluogo presso l'immobile		
Foto immobile			



## FASE 2: ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO E DEI RAPPORTI MERCANTILI

Fase 2.a: analisi del segmento di mercato	
Indicatore economico estimativo	Analisi dell'indicatore Economico estimativo
Localizzazione	zona di contrada
Tipo di Contratto	Compravendite immobiliari
Destinazione	Residenziale
Tipologia immobiliare	abitazioni monofamiliari/bifamiliari
Tipologia edilizia	Unità su edifici multipiano
Dimensione	Unità residenziali piccole/medie dimensioni
Caratteri domanda e offerta	La domanda è costituita da un ceto sociale medio, l'offerta da singoli privati che disinvestono per mobilità
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato"
Livello di prezzo	Prezzi stazionari
Filtering	zona di centrale - Livello di filtering nullo

Fase 2.c: rapporti mercantili, altri indici e dati		
Descrizione indice/dato	Simbolo	Valore
Saggio annuo di svalutazione del prezzo	$i_{DAT}$	1,5%
Rapporto mercantile balconi/terrazzi	$r_{SUB} = p(SUB)/p(SUP)$	0,25
Rapporto mercantile porticato/loggia	$r_{SUO} = p(SUO)/p(SUP)$	0,35
Rapporto mercantile soffitta	$r_{SUS} = p(SUS)/p(SUP)$	0,35
Rapporto mercantile deposito/cantina/C.T.	$r_{SUC} = p(SUC)/p(SUP)$	0,50
Rapporto mercantile autorimessa	$r_{SUA} = p(SUA)/p(SUP)$	0,75
Rapporto complementare area edificata	$r_{SUE} = p(suolo)/p(imm.le)$	0,18
Saggio del livello di piano	$i_{LIV}$	1,50%
Costi unitari intervento manutenz. vani princ. 1->2, 2->3 (€/m <sup>2</sup> )	$C_{MNP1}$	€/m <sup>2</sup> 200
Costi unitari intervento manutenzione vani princ. 1->3 (€/m <sup>2</sup> )	$C_{MNP2}$	€/m <sup>2</sup> 300
Costi unitari intervento manut. vani access. 1->2, 2->3 (€/m <sup>2</sup> )	$C_{MNA1}$	€/m <sup>2</sup> 100
Costi unitari intervento manutenzione vani access. 1->3 (€/m <sup>2</sup> )	$C_{MNA2}$	€/m <sup>2</sup> 100
Costo di realizzazione di un bagno da 6 m <sup>2</sup> standard	$C_{SER}$	€ 12.000
- vetustà media bagno (anni)	$t_{SER}$	20
- vita media bagno (anni)	$v_{SER}$	30
Costo impianto di condizionamento	$C_{CON}$	€ 1.500
Deprezzamento per manutenzione impianti 1->2, 2->3 (€)	$D_{MNI1}$	€/m <sup>2</sup> 125
Deprezzamento per manutenzione impianti 1->3 (€)	$D_{MNI2}$	€/m <sup>2</sup> 200
Prezzo medio posto auto scoperto (€)	$P_{PAS}$	€ 5.000
Prezzo medio posto auto coperto (€)	$P_{PAC}$	€ 10.000
Prezzo medio di un box auto (€)	$P_{BOX}$	€ 12.000

Fase 2.b: tabella caratteristiche comparabili e subject				
Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo totale PRZ (€)	€ 63.000,00	€ 80.000,00	€ 21.000,00	€ -
Data DAT (gg/mm/aa)	04/08/2022	26/04/2021	23/02/2021	02/04/2024
Superficie principale SUP (m <sup>2</sup> )	135,00	110,00	179,00	101,00
Superficie balconi/terrazzi SUB (m <sup>2</sup> )	0,00	2,00	6,00	0,00
Superficie porticato SUO (m <sup>2</sup> )	14,00	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina SUC (m <sup>2</sup> )	0,00	19,00	127,00	30,00
Superficie soffitta SUS (m <sup>2</sup> )	84,00	0,00	111,00	0,00
Superficie autorimessa SUA (m <sup>2</sup> )	0,00	63,00	0,00	0,00
Superfici commerciali locali accessori (m <sup>2</sup> ) totale	34,30	57,25	103,85	15,00
Superf. comm. SCOM (m <sup>2</sup> ) complessiva (princ.+acc.+sup.est.)	173,08	387,93	300,67	118,16
Superficie esterna esclusiva SUE (m <sup>2</sup> )	21,00	1226,00	99,00	12,00
Livello di piano LIV (num)	0	0	0	0
Numero di servizi igienici SER (num)	1	1	1	1
Numero posti auto scoperti PAS (num)	0	0	0	0
Numero posti auto coperti PAC (num)	0	0	0	0
Numero box auto BOX (num)	0	0	0	0
Stato di manutenzione vani princ. MNP (1, 2, 3)	2	2	1	2
Stato di manutenzione vani access. MNA (1, 2, 3)	1	2	1	1
Stato di manutenzione impianti MNI (1, 2, 3)	1	1	1	1
Impianto di condizionamento CON (0=assente 1=presente)	0	0	0	0
<b>Riepilogo valori degli immobili comparabili reperiti</b>	<b>data atto</b>	<b>prezzo</b>	<b>sup. comm.</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>
Comparabile A	04/08/2022	€ 63.000,00	173,08	€ 363,99
Comparabile B	26/04/2021	€ 80.000,00	387,93	€ 206,22
Comparabile C	23/02/2021	€ 21.000,00	300,67	€ 69,84

## FASE 3: ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Descrizione prezzo marginale	Simbolo e formulazione	Valore
Prezzo marginale data A (€/mese)	$p_A(DAT) = -PRZ_A \times i_{DAT} / 12$	-€ 78,75
Prezzo marginale data B (€/mese)	$p_B(DAT) = -PRZ_B \times i_{DAT} / 12$	-€ 100,00
Prezzo marginale data C (€/mese)	$p_C(DAT) = -PRZ_C \times i_{DAT} / 12$	-€ 26,25
Prezzo medio comparabile A (€/m <sup>2</sup> )	$pMED_A = PRZ_A / SCOM_A$	€ 363,99
Prezzo medio comparabile B (€/m <sup>2</sup> )	$pMED_B = PRZ_B / SCOM_B$	€ 206,22
Prezzo medio comparabile C (€/m <sup>2</sup> )	$pMED_C = PRZ_C / SCOM_C$	€ 69,84
Prezzo marginale sup. princ. (€/m <sup>2</sup> )	$p(SUP) = \min (pMED_A; pMED_B; pMED_C)$	€ 69,84
Prezzo marginale sup. balconi	$p(SUB) = p(SUP) \times r_{SUB}$	€ 17,46
Prezzo marginale sup. porticato	$p(SUO) = p(SUP) \times r_{SUO}$	€ 24,45
Prezzo marginale sup. soffitta	$p(SUS) = p(SUP) \times r_{SUS}$	€ 24,45
Prezzo marginale sup. cantina	$p(SUC) = p(SUP) \times r_{SUC}$	€ 34,92
Prezzo marginale sup. autorimessa	$p(SUA) = p(SUP) \times r_{SUA}$	€ 52,38
Prezzo marginale sup. area esterna	$p(SUE) = p(SUP) \times r_{SUE}$	€ 12,57
Prezzo marginale sup. area esterna	$p_A(SUE) = PRZ_A \times r_{SUE} / SUE_A$	€ 540,00
Prezzo marginale sup. area esterna	$p_B(SUE) = PRZ_B \times r_{SUE} / SUE_B$	€ 11,75
Prezzo marginale sup. area esterna	$p_C(SUE) = PRZ_C \times r_{SUE} / SUE_C$	€ 38,18
Prezzo marginale livello piano A	$p_A(LIV) = PRZ_A \times i_{LIV}$	€ 945,00
Prezzo marginale livello piano B	$p_B(LIV) = PRZ_B \times i_{LIV}$	€ 1.200,00
Prezzo marginale livello piano C	$p_C(LIV) = PRZ_C \times i_{LIV}$	€ 315,00
Prezzo marginale bagno	$p(SER) = C_{SER} \times (1 - t_{SER} / v_{SER})$	€ 4.000,00
Prezzo marginale posto auto scoperto	$p(PAS) = P_{PAS}$	€ 5.000,00
Prezzo marginale posto auto coperto	$p(PAC) = P_{PAC}$	€ 10.000,00
Prezzo marginale box auto	$p(BOX) = P_{BOX}$	€ 12.000,00
Prezzo marg. stato manut. vani princ. 1->2, 2->3	$p(MNP1) = C_{MNP1}$	€/m <sup>2</sup> 200,00
Prezzo marg. stato manut. vani princ. 1->3	$p(MNP2) = C_{MNP2}$	€/m <sup>2</sup> 300,00
Prezzo marg. stato manut. vani access. 1->2, 2->3	$p(MNA1) = C_{MNA1}$	€/m <sup>2</sup> 100,00
Prezzo marg. stato manut. vani access. 1->3	$p(MNA2) = C_{MNA2}$	€/m <sup>2</sup> 100,00
Prezzo marginale manut. imp. 1->2, 2->3	$p(MNI1) = C_{MNI1}$	€/m <sup>2</sup> 125,00
Prezzo marginale manut. imp. 1->3	$p(MNI2) = C_{MNI2}$	€/m <sup>2</sup> 200,00
Prezzo marginale impianto condizionamento	$p(CON) = C_{CON}$	€ 1.500,00



## FASE 4: TABELLA DI VALUTAZIONE ED AGGIUSTAMENTI

<b>Definizioni</b>
Delta = valore (subject) - valore (comparabile)
Adjust = delta x prezzo marginale

Fase 4.a: tabella di valutazione ed aggiustamenti dei valori						
Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	
	Delta	Adjust	Delta	Adjust	Delta	Adjust
Prezzo totale PRZ		€ 63.000,00		€ 80.000,00		€ 21.000,00
Data compravendita DAT (mesi)	20,23	-€ 1.593,38	35,73	-€ 3.573,33	37,80	-€ 992,25
Superficie principale SUP	-34,00	-€ 2.374,70	-9,00	-€ 628,60	-78,00	-€ 5.447,83
Superficie balconi SUB	0,00	€ -	-2,00	-€ 34,92	-6,00	-€ 104,77
Superficie porticato SUO	-14,00	-€ 342,24	0,00	€ -	0,00	€ -
Superficie soffitta SUS	-84,00	-€ 2.053,41	0,00	€ -	-111,00	-€ 2.713,44
Superficie cantina SUC	30,00	€ 1.047,66	11,00	€ 384,14	-97,00	-€ 3.387,43
Superficie autorimessa SUA	0,00	€ -	-63,00	-€ 3.300,13	0,00	€ -
Superficie area esterna SUE	-9,00	-€ 4.860,00	-1214,00	-€ 14.259,05	-87,00	-€ 3.321,82
Livello di piano LIV	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Numero di bagni SER	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Numero posti auto scoperti PAS	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Numero posti auto coperti PAC	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Numero box o garage BOX	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Stato di manutenz. vani princ. MNP	0	€ -	0	€ -	1	€ 35.800,00
Stato di manutenz. vani access. MNA	0	€ -	-1	-€ 5.725,00	0	€ -
Stato di manutenz. impianti MNI	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Impianto di condizionamento CON	0	€ -	0	€ -	0	€ -
<b>Prezzo corretto</b>		€ 52.823,94		€ 52.863,11		€ 40.832,46

Fase 4.b: verifica attendibilità del valore di stima			
Calcolo divergenza percentuale assoluta dei prezzi corretti d%			
Divergenza assoluta con tre unità:	$d\% = (P_{max} - P_{min}) / P_{min} \times 100$	29,5%	maggiore 10%
Divergenza assoluta con due unità:	$d\% = (P_{max} - P_{min}) / P_{min} \times 100$	0,1%	minore 10%

Fase 4.c: stima del valore di mercato del subject	
Il valore di mercato dell'immobile da valutare è calcolato come la media dei prezzi corretti con $d_{min}$ e $< 10\%$	
Valore di stima del subject:	$V_{subject} = \sum P_i / n$ € 52.843,52
Dove $P_i$ sono i prezzi corretti dei comparabili con divergenza minore del 10% ed $n$ è il loro numero (2 o 3)	
<b>Valore di stima del subject arrotondato</b>	<b>€ 53.000,00</b>

Fase 4.d: calcolo superficie commerciale e valori singole unità imm.ri del subject						
Descrizione	Sup. (m <sup>2</sup> )	rapporto mercantile	S.L.C. (m <sup>2</sup> )	Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )		Valore arrotondato
Abitazione	101,00	1,00	101,00	€ 448,54		€ 45.300,00
Balconi/terrazzi	0,00	-	-	€ -		€ -
Porticato/logge	0,00	-	-	€ -		€ -
Cantina/deposito/C.T.	30,00	0,50	15,00	€ 448,54		€ 6.700,00
Soffitta	0,00	-	-	€ -		€ -
<b>Totale alloggio</b>			<b>116,00</b>			<b>€ 52.000,00</b>
Area scoperta	12,00	0,18	2,16	€ 448,54		€ 1.000,00
Autorimessa	0,00	-	-	€ -		€ -
<b>Totale complessivo</b>		<b>mq</b>	<b>118,16</b>		<b>Valore</b>	<b>€ 53.000,00</b>

## 12.3 Determinazione del valore a base d'asta

*“I valori di cui sopra devono essere ridotti al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo IVS-MCA, cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:*



- costi per la regolarizzazione catastale:	€ 0,00
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica:	€ 0,00
- spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio:	€ 0,00
- altri costi/oneri:	€ 0,00

*Inoltre, sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto propone al giudice dell'esecuzione un prezzo a 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, tali differenze possano concretizzarsi:*

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

*Per quanto sopra l'esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una riduzione del 15% sul valore dei beni.*

*Quindi il prezzo a base d'asta dei beni è pari a: € 45.000,00 (quarantacinquemila/00 €)."*

## 12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Nell'Atto di Compravendita del 03.03.2008 alla quota di ½ di proprietà dell'immobile stimato è stato dato un valore di € 17.500,00.

## 12.5 Giudizio di vendibilità

L'immobile, considerato il contesto urbano, le dimensioni e lo stato di manutenzione, ha una scarsa possibilità di vendita.

## 13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

La quota di titolarità del bene oggetto di stima in capo all'esecutato è l'intero.

## 14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

### 14.1 Dati e residenza del del debitore esecutato

Dal certificato di residenza storico rilasciato dal competente ufficio comunale risulta che alla data del pignoramento, nonché alla data attuale,



## 14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

### 15. LOTTI

Lotto unico.

### 16. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna.

Pove del Grappa, 15.04.2024

Il Tecnico Incaricato  
Arch. Emanuela Sbrissa  
(firma digitale)

### 17. ELENCO ALLEGATI

1. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
2. Documentazione fotografica
3. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e catastale
4. Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
5. Titoli a favore dei soggetti esegutati e di provenienza
6. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
7. CDU, ed eventuali provvedimenti edilizi ed elaborati grafici
8. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
9. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto matrimonio dei soggetti esegutati e occupanti
10. Documentazione relativa all'eventuale stato di occupazione dell'immobile
11. Ricevuta invio perizia agli esegutati ed ai creditori

