

Esecuzione immobiliare n.



# TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

## 189/2023

GIUDICE:

Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

CUSTODE:

IVG - Vicenza

## ELABORATO PERITALE

### LOTTO 1 (UNICO)

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

TECNICO INCARICATO:

**Domenico Gasparotto**

*C.F. GSPDNC60D11F306H*

*Studio in MAROSTICA (VI) Via Panica, 79  
P.E.C. domenico.gasparotto@archiworldpec.it*

Arch. **Gasparotto Domenico**, Via Panica, 79 - 36063 Marostica (VI).  
Tel. 0424470313, Cell. 3472788258, PEC: [domenico.gasparotto@archiworldpec.it](mailto:domenico.gasparotto@archiworldpec.it)

Pag.1/19



## LOTTO 1 - SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 189/2023 promossa da

Banca Nazionale Del Lavoro S.P.A.

**Diritto** (cfr pag. 5):

**Immobile** (cfr pag. 3): Lotto 1: abitazione al piano primo, con garage e locali di servizio al piano terra;  
**Ubicazione** (pag. 3): Camisano Vicentino (VI), Via Mario Pellegrini n. 25;  
**Stato** (cfr pag. 12): in buone condizioni di conservazione e manutenzione;  
**Dati catastali** (cfr pag. 3): Comune di Camisano Vicentino - foglio 12, mapp. n. 275

- sub 3 – piano terra e 1°, cat. A/7 (villino), vani 7 rendita € 831,50;
- sub 4 – piano terra, cat. C/6 (autorimessa) - rendita € 52,99.

**Differenze rispetto al pignoramento** (cfr pag. 11): nessuna;

**Irregolarità/abusi** (cfr pag. 8): nessuna difformità;

**Valore di stima** (cfr pag. 20-22): € 229.955,00 (prezzo d'asta € 195.000,00);

**Vendibilità** (cfr pag. 21): media;

**Occupazione** (cfr pag. 5): occupato dall'esecutata e famiglia;

**Titolo di occupazione** (cfr pag. 5): diritto di proprietà;

**Oneri** (cfr pag. 5): nessuno;

**APE** (cfr pag. 11): si (classe G);

**Problemi** (cfr pag. /): nessuno.

ALLEGATI:

- 1) Mappa catastale e aerofotogrammetrica
- 2) Planimetrie catastali immobile
- 3) Piante appartamento rilevato e calcolo superficie commerciale
- 4) Copia Atto di compravendita
- 5) Visure ipotecarie e catastali
- 6) Verifica esistenza contratti di locazione-comodato
- 7) Zonizzazione urbanistica P.I. e normativa
- 8) Autorizzazioni edilizie ed elaborati di progetto autorizzati
- 9) Estratto stato civile eseguiti
- 10) Attestato di Prestazione Energetica (APE)
- 11) Schede comparabili acquisiti per stima MCA
- 12) Stima mediante il Market Comparison Approach (MCA)



## LOTTO 1 beni a Camisano Vicentino

### 1. DESCRIZIONE SINTETICA E IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

Si tratta di un villino a due piani composto da una parte residenziale al primo piano e locali accessori e garage al piano terra, provvisto di un'area esterna esclusiva. L'accesso alla zona abitativa al primo piano avviene tramite una scala esterna, la quale collega la residenza allo spazio esterno recintato e al marciapiede pubblico.

Il fabbricato, originariamente destinato a uso residenziale e risalente ai primi anni '60 del secolo scorso, è stato oggetto di recenti lavori di ristrutturazione che hanno comportato la sostituzione di impianti, pavimentazioni e serramenti. L'abitazione è circondata da un'ampia area scoperta adibita a giardino, dove è situato anche l'accesso carraio che conduce al garage. Il terreno di pertinenza confina su due lati con strade pubbliche, inserendosi in un contesto di quartiere residenziale.

Posizionato in una zona semi-centrale di Camisano Vicentino, il fabbricato è situato in un'area urbanizzata caratterizzata da costruzioni residenziali di due-tre piani con spazi verdi circostanti. Dal punto di vista urbanistico, l'area rientra nella categoria "Zona C1" residenziale. Nonostante ciò, l'immobile è prossimo al centro storico di Camisano Vicentino, distante circa 650 metri.

L'indirizzo preciso dell'immobile è Via Mario Pellegrini, civico 25, all'incrocio di due strade comunali di quartiere. Le principali vie di comunicazione nelle vicinanze includono la S.P. 117 "Camisana," che attraversa il centro di Camisano e collega Vicenza (a 16 km di distanza) a Piazzola sul Brenta. Inoltre, il casello dell'autostrada E70 "Serenissima" è raggiungibile a circa 6,5 km di distanza.

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DIRITTI DELL'IMMOBILE

**Catasto Fabbricati del Comune di Camisano Vicentino (VI), Foglio 12, mapp. 275,**

- **sub 3 – piano terra e 1°, cat. A/7 (villino), vani 7 rendita € 831,50;**
- **sub 4 – piano terra, cat. C/6 (autorimessa) - rendita € 52,99.**

**Diritti:** il bene è in proprietà esclusiva dei DEBITORI:

- 
- 

Esecutati, tra loro coniugati in regime di separazione dei beni (vedi Allegato 9).

**Confini:** Il mappale 275, che costituisce l'unità esecutata, confina, a nord-est con il mapp.338, ad est con Via G. Pascoli (dove si trova l'accesso carraio), a sud-ovest con Via Pellegrini (dove si trova l'accesso pedonale) e a nord-ovest con il mapp. 274.



*Per una migliore individuazione dei beni immobili pignorati viene allegata una sovrapposizione tra l'ORTOFOTO e la MAPPA CATASTALE dalla quale si evince la corretta posizione del fabbricato nell'area circostante.*



*Di seguito si può vedere l'inserimento del fabbricato nel tessuto urbano di Povolara di Camisano Vicentino:*



**Superfici:** area lorda appartamento mq. 128,89, aree accessorie residenziali mq. 107,75, garage mq. 21,68 e terrazze mq. 12,97; l'area esterna esclusiva (al netto del sedime del fabbricato) è di circa mq. 330, (vedi calcolo MCA per determinazione della superficie commerciale convenzionale - Allegato 12).

## 2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

La proprietà e il possesso dell'immobile sono in capo ai soggetti esegutati, che lo detengono a seguito di regolare contratto di compravendita, stipulato nel 2007 (vedi Allegato 4). Dal sopralluogo effettuato l'appartamento si presentava occupato dalla co-esecutata,  
e da due figli minori.

## 3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### 3.1) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna**.

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale: **nessuna**; i coniugi sono entrambi esegutati e in regime di separazione dei beni (come dichiarato nell'atto di compravendita e come risulta dal certificato matrimoniale) (vedi Allegato 9).

Atti di asservimento urbanistico: **nessuno**.

Altre limitazioni d'uso: **nessuna**.

### 3.2) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

#### ISCRIZIONI

- Iscrizione di **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di Vicenza il 05/06/2008 ai nn.11725/2703 scrittura privata con sottoscrizione autenticata per notar GIORDANI ANGIOLA (CAMISANO VICENTINO) del 29/05/2008, rep. 33926/6299, per EURO 420.000,00 a garanzia di EURO 280.000,00 contro  
per la quota di 1/10 di piena proprietà  
e  
per la quota di 9/10 di piena proprietà a favore  
gravante sull'immobile al catasto Fabbricati Fg.12 p.lla 275 sub. 1 (ora sub 3)e l'immobile al catasto Fabbricati Fg.12, p.lla 275, sub. 2 (ora sub 4). A margine della suindicata ipoteca si rileva annotamento di surrogazione del 17/02/2011 nn.3092/501 con il quale subentra la



## PIGNORAMENTO

- Trascrizione di **Verbale di pignoramento** immobili, trascritto presso la Conservatoria di Vicenza il 06/06/2023 ai nn.12539/9114, emesso dal Tribunale di VICENZA e notificato il 18/05/2023 contro per la quota di 1/10 di piena proprietà e er la quota di 9/10 di piena proprietà, a favore gravante sugli immobili in oggetto.

ALTRE TRASCRIZIONI: **nessuna.**

ALTRE LIMITAZIONI D'USO: **nessuna.**

## **4) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Spese ordinarie annue di gestione: **nessuna.**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **nessuna.**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **nessuna spesa condominiale.**

## **5) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

ATTUALI PROPRIETARI:

Gli immobili esegutati risultano di proprietà di:

per la quota di 1/10 di piena proprietà in separazione dei beni, e di , per la quota di 9/10 di piena proprietà in separazione dei beni; a loro pervenuti per acquisto degli immobili riportati al catasto Fabbricati Fg.12 p.lla 275 sub. 1 e Fg.12 p.lla 275 sub. 2 (ora Fg.12, p.lla 275, sub. 3 e sub 4), da

in virtù di atto di compravendita per notar GIORDANI ANGIOLA del 03/08/2007, rep. 33203/6052, trascritto presso la Conservatoria di Vicenza addì 08/08/2007, ai nn. 22712/13501. Si rileva costituzione di diritti reali a titolo oneroso trascritto presso la Conservatoria di Vicenza addì 30/05/2012 nn. 9545/7116 con la quale si costituisce servitù di distanza sui beni in oggetto.

PRECEDENTI PROPRIETARI NELL'ULTIMO VENTENNIO:

nel ventennio preso in esame alla data del 12/06/2023, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

- ai suindicati quanto sopra è pervenuto in virtù di successione legale di giusta denuncia del 09/01/1997 num.68 vol.1072, trascritta presso la Conservatoria di Vicenza addì 23/02/1999, ai nn. 4568/3260, e relativo atto di accettazione tacita di eredità per notar GIORDANI ANGIOLA del 08/08/2000, rep. 20074, trascritto presso la Conservatoria di Vicenza addì 25/07/2007, ai nn. 20417/12214, con il quale il de cuius



lasciava al coniuge  
1/3 di piena proprietà ciascuno di detti immobili.

la quota di

## 6) PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

### PRATICHE EDILIZIE:

Relativamente al fabbricato in oggetto, esso risulta costruito nel 1959, ampliato nel 1968 e soggetto a numerosi altri interventi edilizi minori. Riguardo alla legittimità delle unità immobiliari pignorate, si specifica di avere riscontrato negli archivi del Comune di Camisano Vicentino la presenza dei seguenti titoli abilitativi:

- Nulla-osta nuova costruzione - Prat.Edil.n. 184/1959 rilasciata dal sindaco del comune di Camisano Vicentino;
- Licenza edilizia n. 699 del 01/04/1968, per ampliamento del fabbricato residenziale, rilasciata dal sindaco del comune;
- Concessione edilizia in sanatoria (condono edilizio 1985), Prat.Edil.n. 350/1986 rilasciato dal sindaco del comune in data 25/10/1994;
- D.I.A. Prat.Edil.n. 65/2007 del 20/03/2007, per manutenzione straordinaria e diversa distribuzione interna;
- D.I.A. Prat.Edil.n. 158/2008 del 07/07/2008, per aumento altezza piano terra e rifacimento scala di accesso esterna;
- Certificato di Agibilità, Prat.Edil.n. 20/2009 del 20/04/2009, rilasciato dal dirigente e relativo alle DIA del 2007 e del 2008;
- D.I.A. Prat.Edil.n. 349/2010 del 31/12/2010, per manutenzione straordinaria del garage e ampliamento del passo carraio;

Successivamente a questi titoli non risultano essere state presentate ulteriori pratiche edilizie riguardanti l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

### SITUAZIONE URBANISTICA:

L'area alla quale appartiene l'edificio pignorato è classificata nello strumento urbanistico vigente (Piano degli Interventi, approvato con Deliberazione di C.C. n. 22 del 12/05/2022) in Zona C1 - "residenziale", normata specificatamente dall'art 63 delle Norme Tecniche che, per questo tipo di Z.T.O., stabilisce tra le altre cose:

1. *Oltre agli interventi sull'edilizia esistente, di cui all'art. 20, sono consentiti, gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione e ampliamento nel rispetto degli indici, dei distacchi e delle disposizioni fissate nel Repertorio Normativo per le singole zone.*
2. *Gli interventi possono essere realizzati in diretta attuazione del P.I., o mediante P.U.A.:*
  - *l'intervento diretto è ammesso solo per le zone già dotate delle principali opere di urbanizzazione. Ove esse risultassero mancanti o carenti l'intervento è subordinato alla preventiva approvazione di P.U.A. ed alla stipula della relativa convenzione per l'esecuzione delle opere mancanti;*



- *il P.U.A. è obbligatorio per le aree indicate negli elaborati grafici e/o indicate nel Repertorio Normativo e in caso di applicazione dell'art.7, comma 4, delle presenti NTO;*
3. *Nell'ambito di P.U.A. è consentito il recupero del volume edilizio preesistente, purché legittimo, anche oltre l'indice di densità fondiaria di zona indicata nel Repertorio Normativo.*
  4. *Il rilascio del titolo abilitativo per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento è subordinato alla:*
    - *riqualificazione complessiva dell'edificio o del complesso;*
    - *completa sistemazione degli spazi esterni di pertinenza dell'edificio con verifica delle superfici impermeabili ed eventuale aumento delle stesse ed eliminazione delle baracche e delle preesistenze incoerenti;*
    - *sistemazione e messa in sicurezza, dove necessario, degli accessi dalla strada;*
  5. *I parametri edilizi e in particolare gli indici di edificabilità sono riportati nel Repertorio Normativo.*
  6. *Previa comunicazione nelle forme previste è consentita la realizzazione di arredi degli spazi scoperti di pertinenza degli edifici, così come previsti del Regolamento Edilizio, non costituenti rilevanza edilizia. Tali strutture dovranno rispettare le distanze previste dal Codice Civile e le indicazioni contenute del Regolamento Edilizio.*
  7. *Le destinazioni d'uso sono disciplinate dall'art. 15 ed eventualmente specificate per le singole zone nel Repertorio Normativo.*
  8. *Nel caso di realizzazione di autorimesse pertinenziali con altezza massima non superiore a m. 2,40 in aderenza tra lotti adiacenti, gli edifici principali potranno essere ubicati nei rispettivi lotti a distanze dalle autorimesse pari a quanto previsto all'art.17, c.5, lett) b.*

Nella zona C1 identificata con il 127 P.L., ove è ubicato l'immobile esecutato, la densità fondiaria prevista è di 2,50 mc/mq, il rapporto di copertura è, al massimo, del 45% e l'altezza massima degli edifici prevista è di 8,50 m. La distanza minima dai confini è di 5,00 m. e quella dai fabbricati 10,00 m.; vedasi inoltre la D.C.C. n° 6 del 24/01/2007.

Per ulteriori informazioni, vedasi la documentazione urbanistica allegata (vedi Allegato 7).

## **7) GIUDIZI DI CONFORMITÀ**

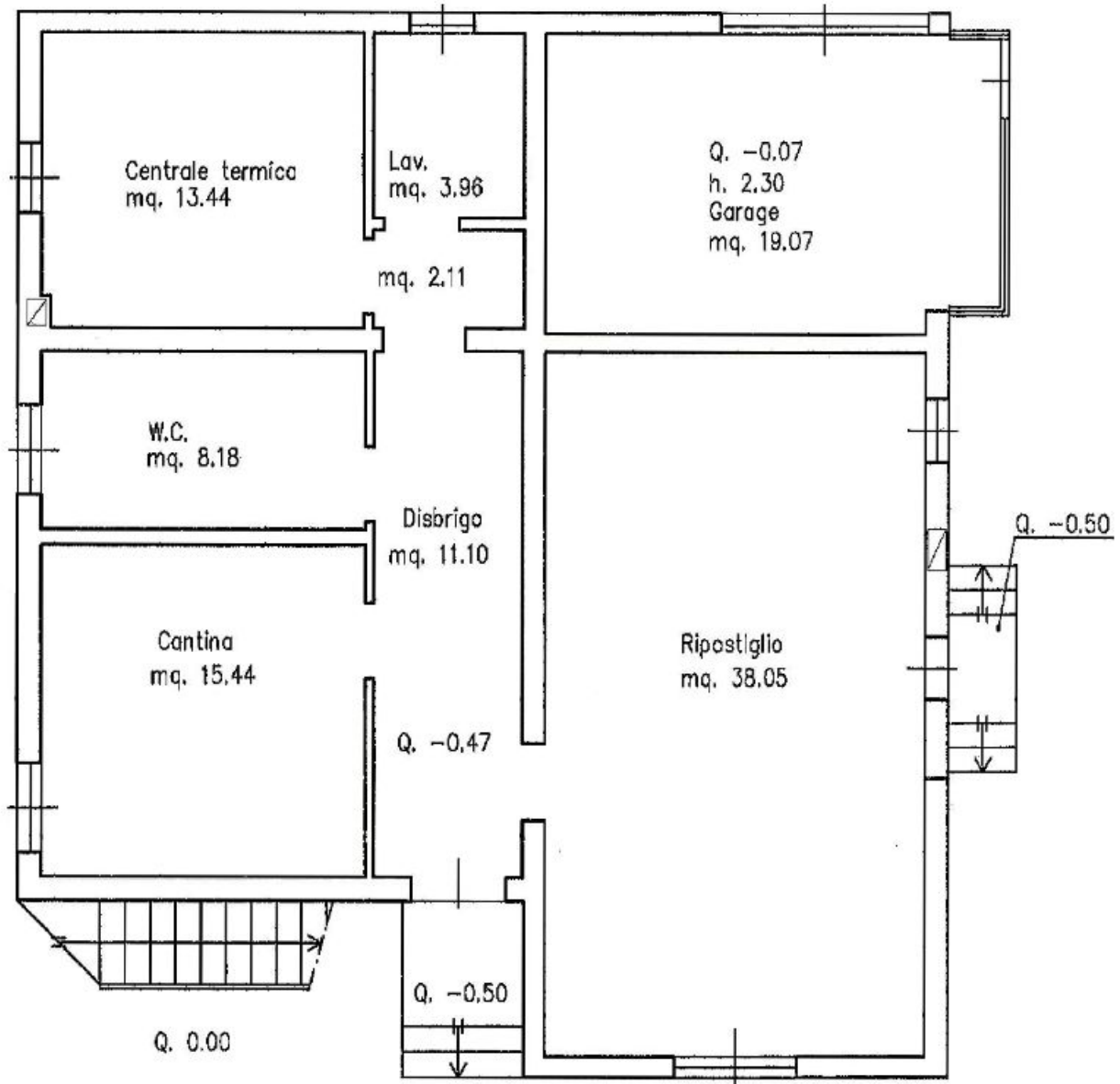
### **CONFORMITÀ EDILIZIA**

**Criticità: nessuna**, considerato che dal sopralluogo effettuato non sono emerse difformità rispetto al progetto approvato



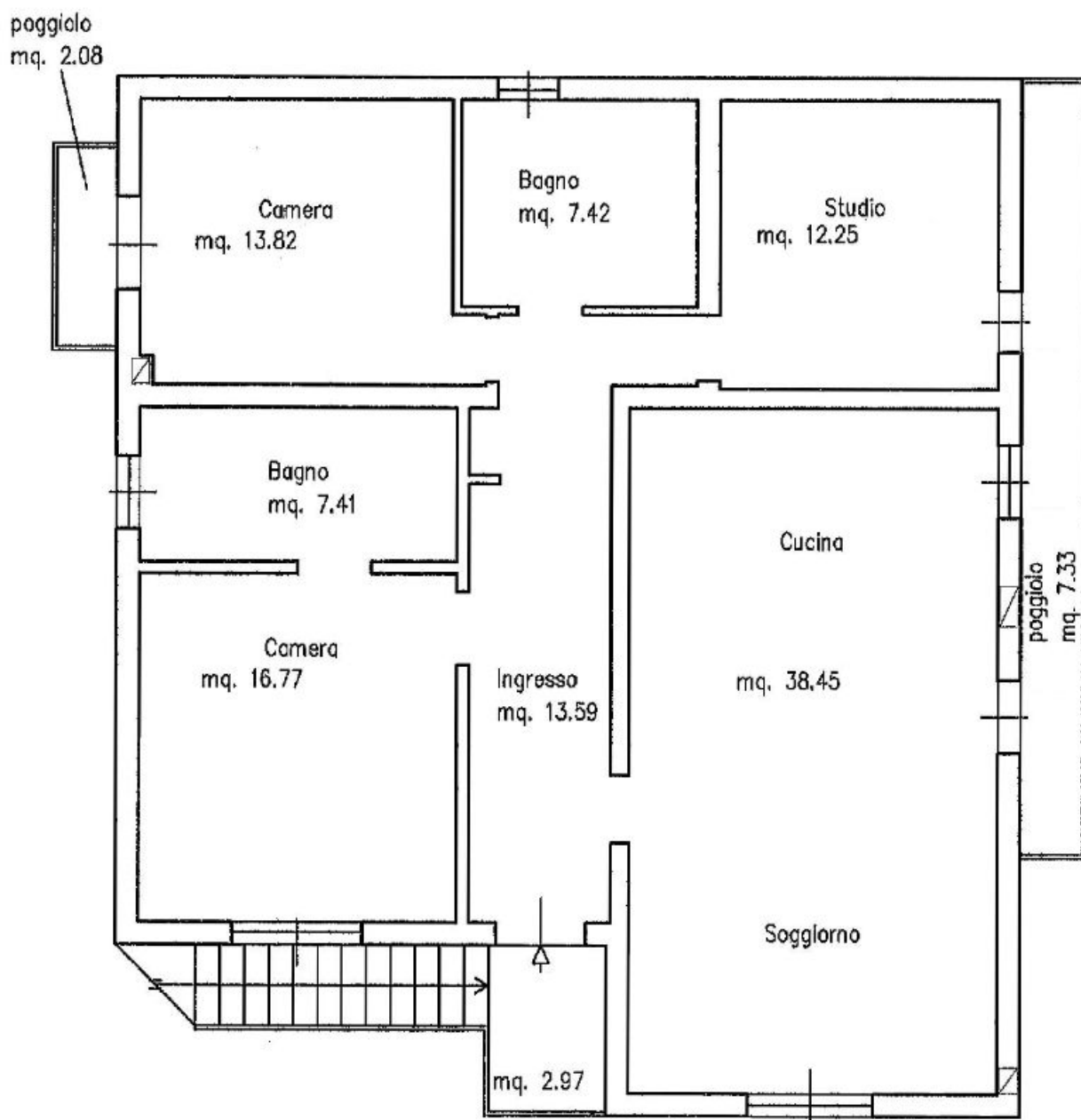


*Nella seguenti tavole si riportano le piante dello stato di fatto dell'edificio, corrispondenti allo stato autorizzato (vedi Allegato 3).*



### **PIANTA PIANO TERRA**





## PIANTA PIANO PRIMO

### CONFORMITÀ CATASTALE

**Criticità: nessuna**, considerato che le planimetrie catastali corrispondono allo stato di fatto rilevato e allo stato autorizzato negli ultimi interventi edilizi (vedi Allegato 2).

### CONFORMITÀ URBANISTICA

**Criticità: nessuna.**



## CORRISPONDENZA TRA I DATI CATASTALI E QUELLI DEL PIGNORAMENTO

Si precisa che esiste piena rispondenza tra i dati riportati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione, nell'atto di acquisto e con le informazioni inserite nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Vicenza, Territorio e Servizi Catastali (vedi visure catastali - Allegato 5).

## CONFORMITÀ ENERGETICA



**Classe energetica: Classe energetica: G**  
(vedasi A.P.E. - Allegato 10).

L'immobile è dotato di un impianto di riscaldamento autonomo, con radiatori e due caldaie a gas metano (una per piano).

## **8) DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

Fabbricato residenziale indipendente a due piani, ubicato in Via Mario Pellegrini, civico 25. L'edificio fu eretto nei primi anni '60 del secolo scorso, successivamente ampliato nel 1968 e, infine, ristrutturato tra il 2007 e il 2008. La residenza occupa il piano primo, mentre il piano terra ospita un garage. In aggiunta, al piano terra si trovano locali accessori recentemente ristrutturati e predisposti, con poche modifiche, per creare un secondo appartamento con ingresso indipendente.

L'area scoperta circostante è prevalentemente adibita a giardino e si collega alla strada pubblica tramite un accesso pedonale e due accessi carrai. La zona circostante è principalmente residenziale, caratterizzata da costruzioni basse risalenti alla stessa epoca dell'edificio pignorato. La proprietà è situata in prossimità del centro storico di Camisano, distante circa 650 metri, dove sono disponibili vari servizi essenziali come scuole, aree verdi, parcheggi pubblici e negozi.

Nonostante Camisano Vicentino sia situato in una zona periferica con una vocazione agricola, la zona è ben collegata alle principali vie di comunicazione del territorio. La struttura portante dell'edificio è in muratura di laterizio intonacata, i solai sono in latero-cemento e le murature divisorie sono in laterizio. Il tetto è a falde con struttura in latero-cemento e copertura in coppi di laterizio.



L'appartamento al primo piano è accessibile tramite una scala esterna e un ingresso rivolto verso il lato sud del lotto edificato, collegandosi all'area esterna esclusiva e alla strada pubblica. La superficie commerciale (SEL) complessiva del compendio pignorato è di circa 216 mq. Il piano superiore comprende vari locali abitativi, tra cui un ampio locale cucina-soggiorno, un disimpegno, due bagni, due camere da letto, uno studio e tre piccole terrazze, con un'altezza interna di 2,80 metri.

Al piano terra, si trova il garage, accessibile solo dal portone esterno e utilizzato come ripostiglio. Inoltre, al piano terra, si trova un'unità indipendente con vari locali accessori, tra cui un ampio ripostiglio, una cantina, una lavanderia, un bagno, una centrale termica (dove è posizionato il serbatoio di accumulo dell'acqua calda) e locali di disimpegno. Quest'area è stata recentemente ristrutturata, abbassando l'altezza interna a 2,70 metri e consentendo la creazione di un secondo appartamento al piano terra con ulteriori lavori di finitura, tra cui la pavimentazione.

Oltre agli spazi costruiti, l'abitazione gode di una superficie scoperta esclusiva, recintata e destinata a giardino privato.

Per quanto riguarda lo stato di conservazione, considerando la recente ristrutturazione e le condizioni generali, l'abitazione è in buone condizioni, mentre i locali accessori al piano terra risultano sufficienti. Tuttavia, all'esterno, dopo gli interventi di manutenzione, il rivestimento murario necessita di ulteriori rifiniture, tra cui tinteggiatura e livellamento dei paramenti murari.

Le componenti edilizie presentano le seguenti caratteristiche:

<i>fondazioni:</i>	continue, presumibilmente in calcestruzzo armato;
<i>strutture verticali:</i>	murature portanti, presumibilmente, in mattoni forati di laterizio e malta, rivestite, nella faccia interna ed esterna, da intonaco al civile;
<i>strutture orizzontali:</i>	miste in calcestruzzo armato e laterizio forato (con nervature parallele);
<i>scala esterna:</i>	in calcestruzzo armato, rivestita in marmo;
<i>architravi e piattabande:</i>	in calcestruzzo armato;
<i>strutture di copertura:</i>	tetto a falde con struttura in latero-cemento e manto in coppi di laterizio;
<i>infissi esterni:</i>	in legno con vetro camera e scuri in legno;
<i>infissi interni:</i>	porte ad anta singola a battente in legno tamburato;
<i>portoncino d'ingresso:</i>	portoncino in legno verniciato e vetro;
<i>pavimentazione interna:</i>	in parquet e piastrelle di ceramica nei bagni al primo piano; in calcestruzzo liscio locali piano terra, in piastrelle di ceramica nel bagno al piano terra;
<i>rivestimento esterno:</i>	in intonaco civile, davanzali e soglie in marmo;
<i>rivestimento interno:</i>	intonaco civile e idropittura murale, integrata nei bagni da un rivestimento in piastrelle di ceramica;
<i>impianto elettrico:</i>	cassette di derivazione, punti luce, punti presa e comandi in scatola sotto traccia; la conformità è quella dell'epoca della ristrutturazione;



<i>impianto del gas:</i>	con alimentazione di rete;
<i>impianto idrosanitario:</i>	impianto sottotraccia, rubinetterie in acciaio inox e apparecchi sanitari in ceramica;
<i>impianto termico:</i>	con due caldaie a gas (posizionate esternamente), un serbatoio di accumulo e distribuzione con radiatori tubolari in acciaio;
<i>impianto ACS:</i>	tramite caldaia a metano dell'impianto di riscaldamento;
<i>impianto climatizzazione:</i>	impianto di condizionamento con 3 macchine esterne e 5 split interni (4 al P1 e 1 al PT);
<i>impianto fotovoltaico:</i>	posizionato sul tetto (probabilmente 4,00 kW).

### DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:



Fronte sud-ovest con ingresso pedonale e carraio

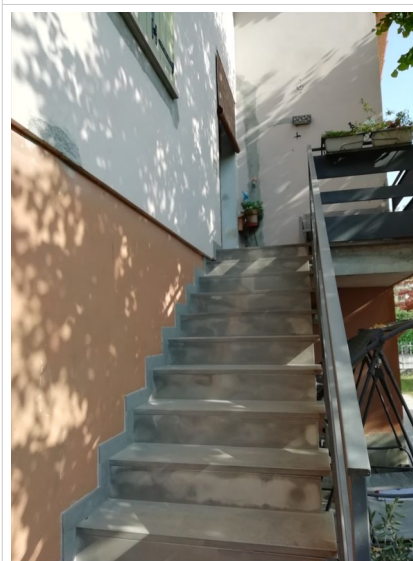




Vista sud-est, su Via G. Pascoli



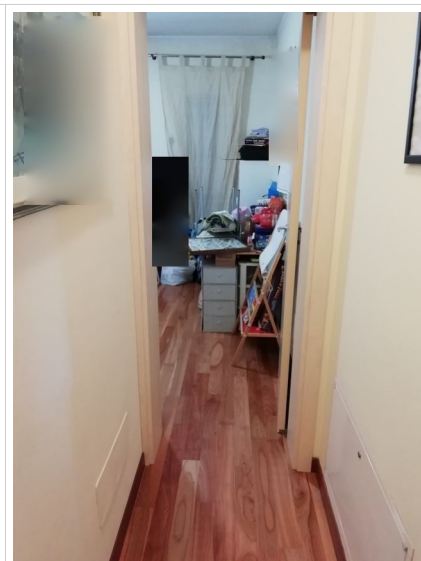
Vista sud-est, con accesso carraio al garage



Scala di accesso al 1° piano



Zona ingresso al 1° piano



Disimpegno



Locale soggiorno cucina - vista 1

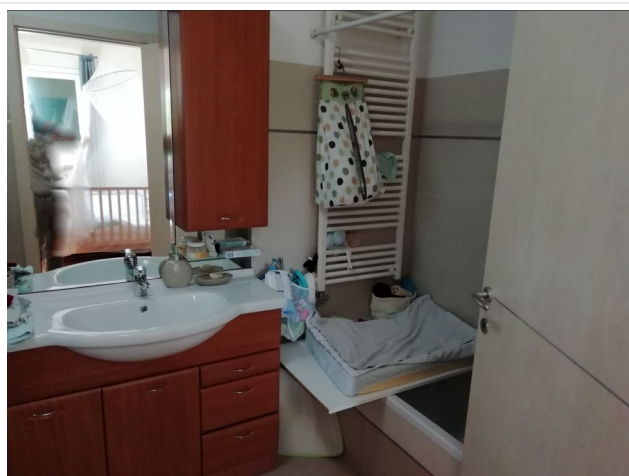


Locale soggiorno cucina - vista 2





Camera principale



Bagno della camera



Seconda camera



Locale studio-ripostiglio



Bagno principale

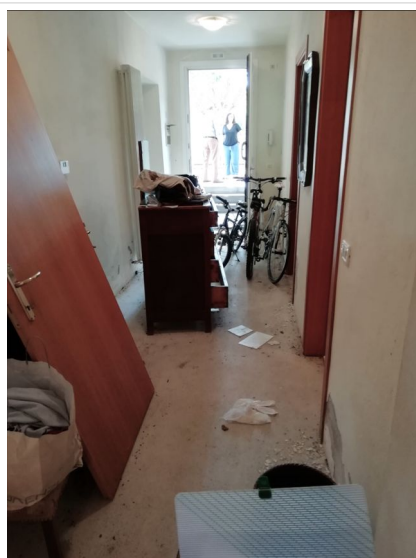


Facciata posteriore con unità esterne per climatizzazione





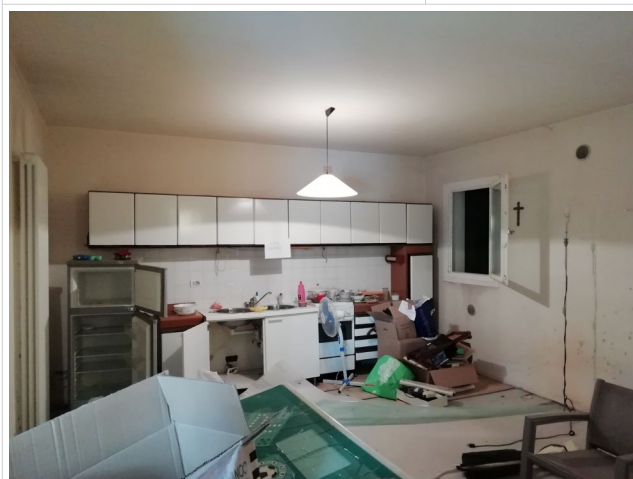
Ingresso piano terra



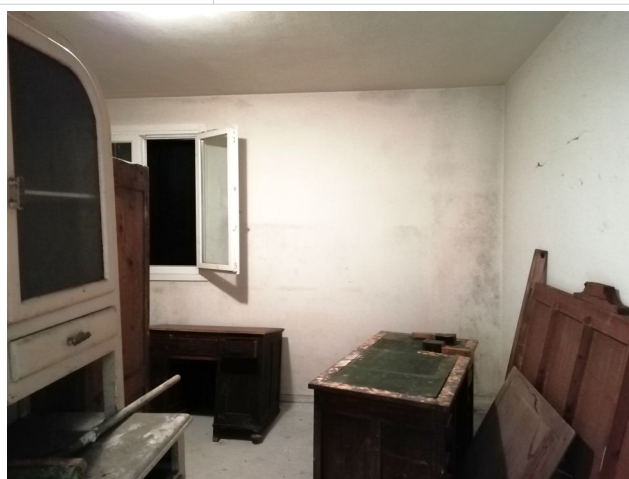
Ingresso interno piano terra



Corridoio - disimpegno



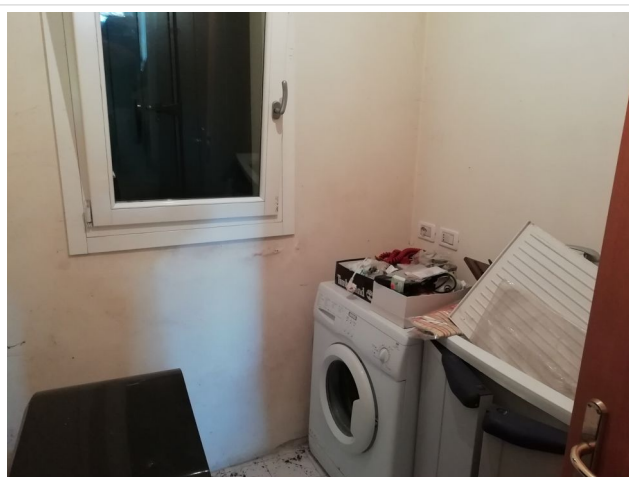
Stanza ripostiglio



Stanza cantina



Locale Centrale termica con serb. accumulo



Locale lavanderia







Locale w.c.



Interno garage

## 9) CONSISTENZA E VALUTAZIONE COMMERCIALE

### CRITERI DI VALUTAZIONE

- Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL);
- Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23.03.1998, n. 138;

Per la definizione del valore del bene immobile pignorato è stato utilizzato il metodo (tipico delle stime pluriparametriche) del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach).

### METODO DI VALUTAZIONE:

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

Si premette che:

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

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

- il valore di mercato è il valore di un bene stimato al netto delle spese di transazione e di trascrizione;
- il valore di mercato esclude il riferimento a un prezzo derivante da circostanze particolari o speciali, come ad esempio una tipologia di finanziamento atipico, una vendita con patto di



locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione etc...

Il metodo M.C.A. utilizzato:

- consente di trovare il valore che si ricerca mettendo a confronto il bene che è oggetto di stima ed altri beni che verranno chiamati "COMPARABILI", simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e appartenenti allo stesso segmento di mercato, che sono stati oggetto di recenti compravendite di cui è conosciuto il prezzo attraverso l'acquisizione di atto di compravendita con allegate planimetrie;
- è un metodo logico che mette a comparazione le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili che sono presi a confronto. Viene utilizzato come base del confronto tra i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo del valore della caratteristica presa in considerazione;
- si basa sulla tesi per la quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

#### **Valore di mercato attribuito:**

Ai fini dell'applicazione del metodo M.C.A. sono stati individuati dei beni simili (comparabili) per tipologia edilizia e costruttiva, per i quali è noto il prezzo di mercato, da mettere a confronto con quello oggetto di stima che, opportunamente verificati/valutati, sono stati ritenuti affidabili.

Sempre ai fini propriamente estimativi si specifica che:

- con "**prezzo marginale**" viene indicato il "prezzo che varia al variare della caratteristica e si determina a seconda del caso proposto con una formula matematica appropriata";
- con "**superficie esterna lorda (SEL)**" viene indicata l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,5 dal pavimento"; la "SEL" comprende lo spessore dei muri perimetrali liberi e una metà (1/2) dello spessore delle murature confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi, i pilastri/colonne interne, lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.), i condotti verticali dell'aria o altro tipo, eventuali cabine, centrali termiche, vani per impianti interni o contigui all'edificio; la "SEL" non comprende le rampe di accesso esterne non coperte, i balconi, le terrazze e simili, il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio, gli aggetti di mero ornamento architettonico e le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica, le superfici di queste ultime andranno rapportate al superficie principale per mezzo di un "rapporto mercantile";
- il termine "**rapporto mercantile**" indica "il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale";
- con il termine "**segmento di mercato**" viene definita, dopo un'attenta analisi economico-estimativa, una puntuale ed elementare parte dell'intero mercato immobiliare non ulteriormente scindibile, fondata, in termini concreti, sui seguenti parametri:
  - localizzazione;
  - tipologia di contratto (compravendita, affitto, ecc.);
  - destinazione d'uso (abitazione, ufficio, ecc.);



- tipologia immobiliare (terreno o fabbricato, nuovo o usato);
- tipologia edilizia (edificio singolo o multipiano, ecc.);
- dimensioni;
- caratteri della domanda e dell'offerta (privati, intermediari, società);
- forma di mercato (concorrenza monopolistica o oligopolio, ecc.);
- livello del prezzo (riferimento temporale);
- numero degli scambi (individua la fase ciclica del mercato);
- rapporti mercantili.

Una volta eseguite le opportune verifiche, fatte le debite considerazioni e sviluppati tutti i conteggi, il sottoscritto ha:

- definito il "segmento di mercato";
- definito, sia qualitativamente che quantitativamente, le caratteristiche dei tre beni "Comparabili";
- indicato i rapporti mercantili;
- calcolato le superfici commerciali dell'immobile esecutato (utilizzando la metodologia di rilievo SEL) che risultano:

<b>Destinazione</b>	<b>Sup. lorda mq.</b>	<b>Coeff. di destinazione</b>	<b>Superficie convenzionale mq.</b>
Superficie lorda (SEL) vani principali	128,89	100,00%	128,89
Sup. accessoria non abitabile/usabile	107,75	60,00%	64,65
Sup. balconi/terrazze scoperte	12,97	30,00%-15,00%	3,45
Giardini e aree pert. di ville/villini	330,52	10,00%-2,00%	8,61
Sup. autorimessa	21,68	50,00%	10,84
<b>Totale superficie commerciale convenzionale</b>			<b>216,44</b>

- comparato i valori con quelli dei beni comparabili;
- definito i "prezzi marginali".

Tenuto conto di quanto sopra indicato, attraverso l'utilizzo del metodo del Market Comparison Approach (M.C.A.) e sulla base delle caratteristiche qualitative/quantitative stimabili, si è definito il più probabile valore di mercato del bene da stimare nel modo seguente (riepilogato anche nella tabella valutativa - Allegato 12):



<b>Tabella di valutazione dei prezzi corretti</b>				
<b>caratteristica</b>	<b>u.m.</b>	<b>UNITA' A</b>	<b>UNITA' B</b>	<b>UNITA' C</b>
Prezzo di mercato	€	166.000,00	170.000,00	220.000,00
Mesi	€	7.905,37	16.134,46	22.186,04
Sup. lorda principale (SU)	€	21.065,75	-38.553,97	-46.916,01
Sup. accessoria non abitabile/usabile	€	56.137,71	56.137,71	56.137,71
Sup. logge/verande coperte	€	0,00	0,00	-1.802,66
Sup. balconi/terrazze scoperte	€	2.732,64	3.378,68	-2.443,49
Sup. area pavimentata esterna (esclusiva)	€	0,00	0,00	0,00
Sup. cantine/accessori/soffitte H > 200cm	€	-18.673,49	-1.434,92	0,00
Sup. cantine/accessori/soffitte H < 200cm	€	-438,94	0,00	0,00
Corti e cortili	€	0,00	0,00	0,00
Giardini e aree pert. d'appartamento	€	0,00	0,00	0,00
Giardini e aree pert. di ville/villini	€	6,95	-1.886,89	5.482,65
Sup. box (in autorimessa collettiva)	€	0,00	0,00	0,00
Sup. posto auto scoperto	€	0,00	0,00	0,00
Sup. box (collegato ai vani princip.)	€	-2.930,62	-824,92	-1.484,85
Livello di piano	€	0,00	850,00	1.100,00
Servizi igienici	€	7.000,00	0,00	7.000,00
Stato di manutenzione	€	-8.000,00	24.000,00	-16.000,00
Obsolescenza tipologica	€	-4.000,00	8.000,00	-8.000,00
Classe di prestazione energetica	€	0,00	-8.000,00	0,00
<b>Prezzi aggiustati</b>	<b>€</b>	<b>226.805,36</b>	<b>227.800,16</b>	<b>235.259,39</b>
<b>Tabella di Verifica</b>				
Divergenza	-	3,73%	verificato: < 5%	
Valore <u>reconciliation</u>	€	229.954,97		
<b>valore stimato (arrotondato)</b>	<b>€</b>	<b>229.955,00</b>		

A conclusione del conteggio, poiché la divergenza tra il valore max ed il valore min. è inferiore al 5% si è potuto calcolare il valore finale tramite la media aritmetica tra i tre prezzi corretti.

Utilizzando il metodo Market Comparison Approach (M.C.A.) e sulla base delle caratteristiche quantitative stimabili si è ottenuto come risultato delle tabelle il valore di mercato dei beni pignorati; i quali, avendo una superficie commerciale ragguagliata di circa mq. 216,44, determinano un valore commerciale pari a:

**€ 229.955,00 (diconsi Euro Duecentoventinove milanovecentocinquantacinque/00)**



## ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

Tenendo conto che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita forzata del bene pignorato;
- le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e quella forzata, ed in particolare:
  - l'eventuale diversa tassazione tra gli acquisti a libero mercato e quelli in sede di vendita forzata;
  - la mancata operatività della garanzia per vizi e la mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
  - le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione) sia dalle caratteristiche e condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possono intervenire tra la data della stima e quella di aggiudicazione;
  - la possibilità che la vendita venga effettuata mediante rilanci in sede di gara.

**Il sottoscritto esperto propone al Giudice delle Esecuzioni, al fine di considerare e definire il prezzo della vendita a base d'asta, la riduzione del 15 % sul valore di mercato.**

Riduzione proposta (€ 229.955,00 x 15%) =	€ 34.493,25
Rimborso spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla data della perizia	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale	€ 0,00
<b>Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:</b>	<b>€ 195.461,75</b>

### GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ:

L'immobile non è comodamente divisibile (sarebbero necessari interventi edilizi con pratiche autorizzative e variazioni catastali).

### GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ:

La possibilità di vendita dei beni pignorati risulta essere sufficiente: per le caratteristiche dell'immobile, l'ubicazione, le condizioni del mercato locale e la vetustà dei beni.

### FONTI DI INFORMAZIONE

Catasto di Vicenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza, Ufficio Tecnico di Camisano Vicentino, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato (OMI, Immobiliare.it).

### FORME DI PUBBLICITÀ:

Agenzie immobiliari di del territorio limitrofo; siti internet specializzati.

## **10) CONCLUSIONE VALUTATIVE**

Ritenendo corretti i calcoli ed attendibili le fonti di informazione che hanno permesso di determinare i valori, il sottoscritto ritiene che l'immobile, in considerazione degli attuali andamenti



del particolare segmento di mercato, dell'ubicazione, delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive che lo compongono, abbia un **valore arrotondato da porre a base d'asta pari a:**

**€ 195.000,00 (diconsi euro centonovantacinquemila/00)**

Il valore di stima è da intendersi a corpo e non a misura in quanto determinato sulla base di fattori multipli che prendono in considerazione le caratteristiche sia intrinseche che estrinseche del fabbricato e del suo contesto.

Con osservanza.

Marostica, li 30/12/2023

Il Tecnico incaricato

Arch. Gasparotto Domenico

