



TRIBUNALE di VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare R.G. n. 232/2021

Giudice dell'Esecuzione: **Dr. M. Nitti**

Creditore procedente:

Debitori:

Custode: **IVG Vicenza**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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

LOTTO 4 - revisione giugno 2023

Appartamento

Via Cavour n. 87 - Arzignano (VI)

Esperto incaricato: **arch. Emanuela Sbrissa**

Iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Padova al n° 1780

Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Padova al n° 2479

con studio a Bassano del Grappa (VI) Largo Parolini n. 79 – tel. 0424.524593 fax 0424.231631

email: emanuela@giupi.it - pec: emanuela.sbrissa@archiworldpec.it



1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura **E.I. n. 232/2021 R.G.**

Giudice dr. Marialuisa Nitti

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 31.01.2023

Esperto Arch. Emanuela Sbrissa

Diritto pignorato (cfr pag. 4): quota 1000/1000 nuda proprietà

Bene (cfr pag. 4): appartamento

Ubicazione (cfr pag. 4): Arzignano, via Cavour n. 87

Dati Catastali attuali (cfr pag. 12): Comune di Arzignano, C.F. foglio 2

P.lla 584 sub 7 – cat. A/3, cl. 2, cons. 3,5 vani, sup. cat. 77 mq – rend. € 276,56 – Via C. B. di Cavour n. 89 p. T

Differenze rispetto al pignoramento (pag.35): nessuna

Situazione urbanistico/edilizia (pag. 35): sono state riscontrate difformità sanabili

Valore di mercato, OMV (cfr pag.25): € 68.000,00 (piena proprietà)

Valore mutuo: capitale € 150.000,00 – totale € 300.000,00

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag.34): **€. 45.000,00 (quota 1/1 nuda proprietà)**

Vendibilità/appetibilità (pag.35): Scarsa

Iniziative di vendita (cfr pag. 35): siti internet specializzati, quotidiani d'informazione locali/nazionali, forme di pubblicità commerciale, cartello informativo al di fuori della proprietà

Occupazione (cfr pag. 15): Occupato parte dal sig. _____ e parte dal sig. _____

Titolo di occupazione (cfr pag.15): Per il sig. _____ Contratto di locazione stipulato in data 01.09.2015 durata 4+4 – per il sig. _____ contratto di Comodato d'uso.

Classe Energetica: G – 223,86 kWh/mq anno

Problemi particolari – informazioni utili - criticità (cfr pag. 35): l'u.i.u. oggetto della presente perizia al momento del sopralluogo è risultata divisa in due unità residenziali entrambe occupate da inquilini. Oltre alla suddivisione in due unità, si è rilevato che il bagno di una porzione è posto in altra u.i.u. (p.lla 1661) di altra proprietà.

La terrazza a servizio dei due appartamenti è stata costruita sopra la roggia demaniale denominata "Roggia Arzignano"; dalle ricerche effettuate è stata trovata l'autorizzazione edilizia e l'autorizzazione "ai soli fini idraulici" della Regione Veneto del 27.09.1990 alla quale è legata la Concessione demaniale "per tombinamento", intestata all'esecutato e comproprietari, come da comunicazione del Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta che ha in gestione i beni facenti parte del ramo idrico del Demanio Pubblico.



Il canone annuo della concessione demaniale ammonta a circa € 430,27 (dati febbraio 2023). Al momento del passaggio di proprietà del bene è necessario procedere alla voltura della concessione. La planimetria catastale non è corretta perché include nella proprietà anche la terrazza sopra citata. È in corso la pratica di variazione catastale da parte del sottoscritto esperto come da incarico del GE.



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Data nomina: 16.09.2021

Data udienza: 31.01.2023

Operazioni svolte dall’C.T.U.

1. studio documenti di causa;
2. acquisizione documentali (anagrafiche, ipotecarie, catastali e notarili, ecc.) per verifiche preliminari;
3. 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;
4. Richiesta C.D.U. e documentazione urbanistica c/o Comune di Arzignano;
5. Acquisizione di Atti notarili e documenti tramite canali informatici e postali;
6. Interrogazione Agenzia del Demanio eventuali concessioni/autorizzazioni riguardanti l’immobile;
7. Interrogazione Agenzia delle Entrate esistenza e registrazione contratti affitto;
8. 12.01.2022 – accesso con Custode Giudiziario, legale dell’Esecutato e in presenza di un affittuario. Esecuzione rilievo fotografico e rilievo planimetrico;
9. 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);
10. Richiesta ad Astalegale Spa dati aggiudicazioni aste nel Comune di Arzignano;
11. Invio della relazione di stima alle parti;
12. Deposito della relazione finale con eventuali osservazioni e risposte;

3. IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI BENI E DESCRIZIONE IMMOBILI

3.1 Diritto

Quota di 1000/1000 nuda proprietà

3.2 Descrizione sintetica

Trattasi di appartamento sito al piano terra di un edificio residenziale plurifamiliare di vecchia costruzione ad Arzignano in Via Camillo Benso di Cavour n. 89.

L'appartamento ha una superficie lorda (SEL) di circa mq. 67,50 e si sviluppa su di un unico piano

Lo stato di manutenzione e conservazione generale dell’u.i.u. è discreto.



Le finiture, di media qualità, risalgono all'epoca della costruzione.

Sono state rilevate tracce di muffa su pareti della camera.

Si riporta nel seguito ortofoto.





Vista generale dall'alto via C. B. di Cavour civ. 87 e dal retro



Figura 1. Foto esterne



3.3 Descrizione generale

Trattasi di u.i.u. posta su edificio residenziale plurifamiliare sito ad Arzignano in Via Camillo Benso di Cavour n. 89, in prossimità del centro comunale.

La zona risulta a destinazione residenziale, commerciale e direzionale ed è dotata nelle immediate vicinanze del servizio di trasporto pubblico con autobus, ipermercati, negozi, banche, scuole, ufficio postale, Municipio etc.

La costruzione dell'edificio risale a prima degli anni '60 (è stata reperita un'autorizzazione per ampliamento datata 06.07.1959); nell'anno 2006 è stata presentata una pratica edilizia per cambio di destinazione d'uso da direzionale a residenziale.

L'u.i.u. oggetto di stima si trova al piano terra e si sviluppa su di un unico livello così composto:

- Ingresso su soggiorno-cucina, camera matrimoniale, bagno finestrato. Con accesso indipendente esterno (perché la porta interna è stata murata) si entra in un altro locale cucina e ad una stanza utilizzata come camera dalla quale si accede ad un bagno che però non è in proprietà (p.lla 1661).

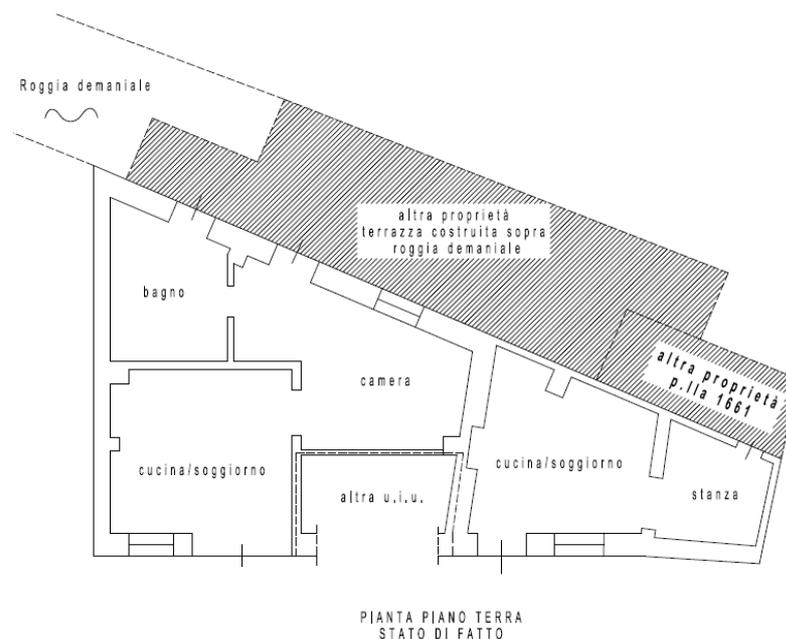
Il terrazzo esterno in disponibilità all'u.i.u. non risulta in proprietà ed è stato costruito sopra Roggia demaniale.

Come precedentemente descritto l'u.i.u. è stata divisa in due porzioni al fine di ricavare due u.i.u. abitative. La presente relazione di stima considererà l'u.i.u. da stimare come unica.

L'appartamento ha tutti e quattro gli affacci liberi.

L'entrata pedonale si trova lungo Via C. Benso di Cavour n. 87

Di seguito si riporta la planimetria dello stato di fatto dell'appartamento.



Non in scala

Figura 2. Schema planimetrico u.i.u. pignorata



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 laterocemento;
- pavimentazione in piastrelle di ceramica nella zona giorno e notte;
- pavimento del bagno in piastrelle di ceramica;
- bagno finestrato completo di sanitari e doccia;
- finestre e porta-finestre in legno con vetrocamera;
- scuri in legno;
- porta accesso in alluminio con serratura semplice;
- porte interne in legno del tipo tamburato, alcune in alluminio;
- impianto di riscaldamento con diffusione calore tramite termosifoni;
- caldaia a metano ad uso autonomo posta nel bagno;
- impianto idraulico ed elettrico misto;
- allacciamento fognatura comunale;
- caminetto;
- citofono.

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

Si riportano nel seguito alcune foto interne dell'immobile.





Foto zona giorno e camera





Foto: bagno con porta accesso terrazza non in proprietà





Foto: cucina altra porzione di appartamento, camera con accesso al bagno posto su altra proprietà (p.lla 1661)

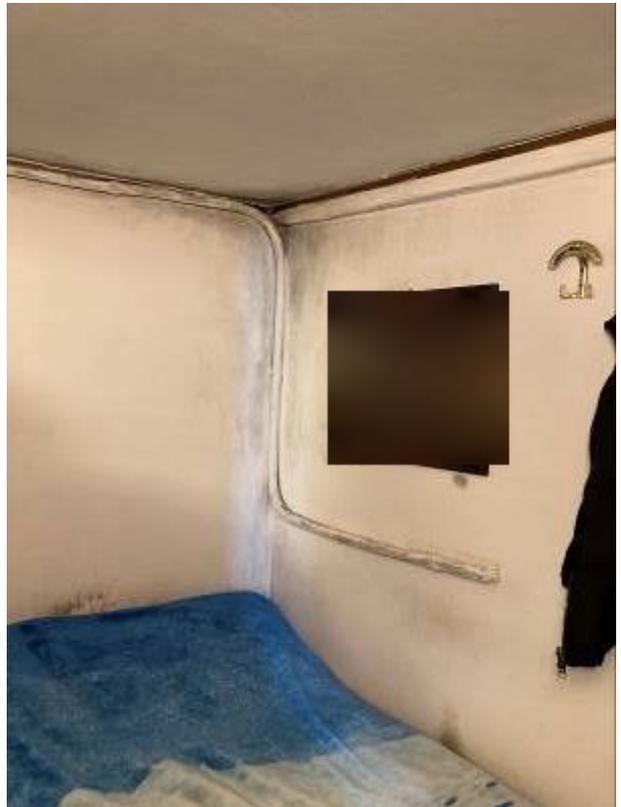


Figura 3. Foto interne

Per maggiori dettagli fotografici si rimanda all'allegato fotografico.



3.4 Necessità di interventi manutentivi urgenti

Nessuno.

3.5 Certificazione energetica

È stato elaborato, ma non registrato, in data 17.12.2022 l'Attestato energetico da cui risulta la classe energetica G pari a 223,86 kWh/mq anno.

N.B.: L'impianto termico dell'edificio non risulta iscritto al Catasto degli impianti termici della Regione Veneto "CIRCE", istituito ed attivato dal 2 gennaio 2015 con D.G.R.V. 2569/2014. Pertanto non si è potuto trasmettere e registrare l'Attestato di Prestazione Energetica nel registro Regionale degli APE, istituito con D.G.R.V. 08/02/2011 n.121, in quanto per la trasmissione e registrazione dell'APE è obbligatorio indicare il codice di registrazione dell'impianto termico, per gli immobili in cui è presente un impianto termico.

3.6 Tabella superfici con rapporti mercantili e calcolo superficie commerciale

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

	sup. m ²	rapp. Mercantile	S.L.C. (mq)
superficie principale	68,00	1,00	68,00
balconi\terrazzi	0,00	0,00	-
porticato\loggia\veranda	0,00	0,00	-
cantina	0,00	0,00	-
soffitta\legnaia/deposito	0,00	0,00	-
superficie totale alloggio		mq	68,00
area scoperta	0,00	0,00	-
autorimessa	0,00	0,00	-
totale complessivo		mq	68,00

Tabella 1. Calcolo superficie commerciale.

4. DESCRIZIONE CATASTALE

4.1 Dati catastali attuali

Comune di Arzignano, Catasto Fabbricati, fg. 2

p.lla 584 sub 7 - cat. A/3, cl. 2, vani 3,5 - sup. cat. 77 mq, r. € 276,56 – Via C. Benso di Cavour n. 89, p. T

nuda proprietà per 1000/1000

usufrutto per 1/1

4.2 Confini

p.lla 584 sub 7



N.E.S.O.: roggia demaniale, p.lla 1661, p.lla 1347, Via C. Benso di Cavour, p.lla 505.

4.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

I dati catastali e i dati del pignoramento corrispondono.

4.4 Estratto di mappa catastale



Comune di Arzignano
C.T. fg. 2 p.lla 584
Figura 4. Estratto mappa catastale.



4.5 Planimetrie catastali

Data: 29/09/2021 - n. T178659 - Richiedente: FRNVTR66T27E472Z

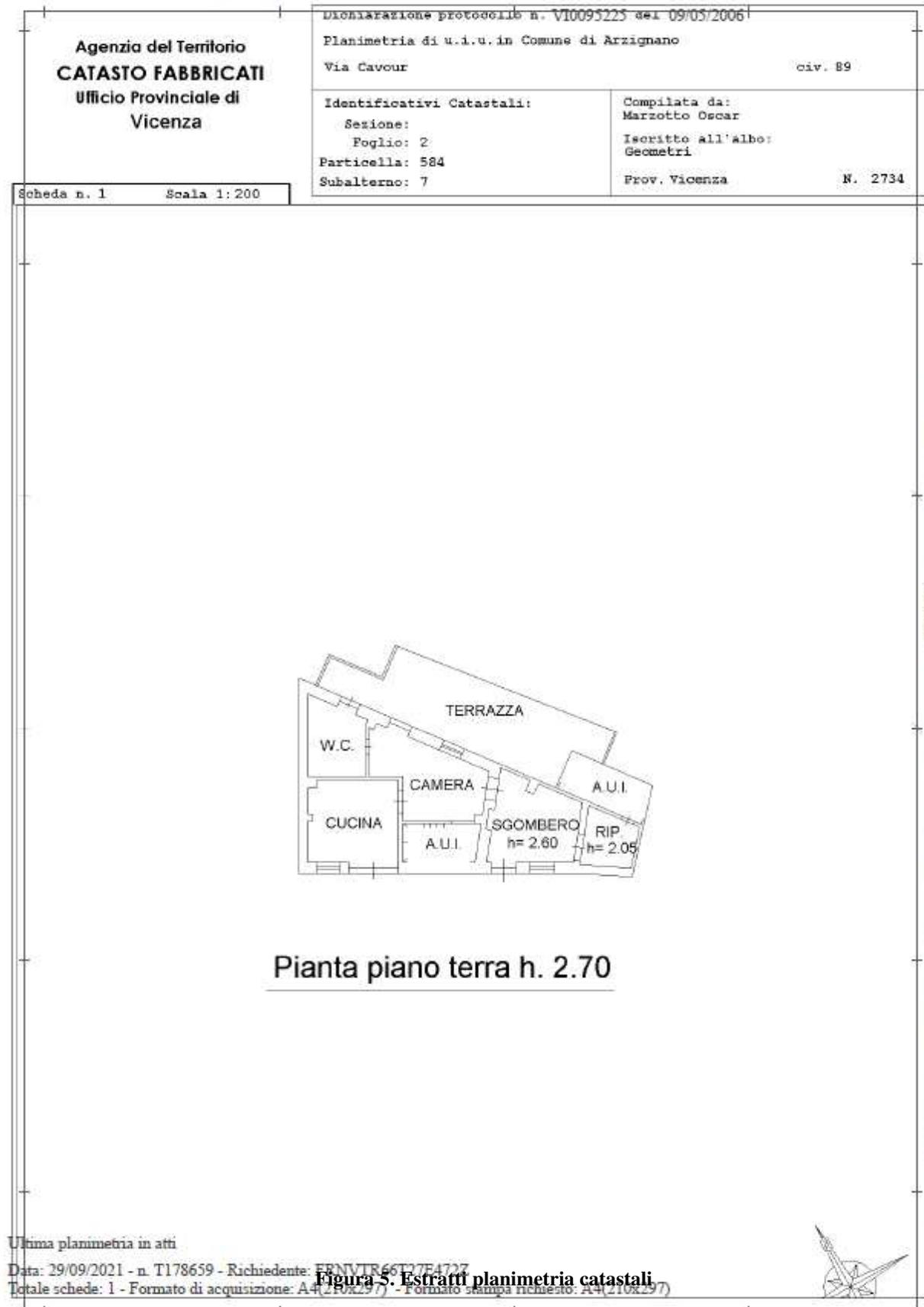


Figura 5. Estratti planimetria catastali

5. STATO DI POSSESSO

Immobile occupato da: L'immobile pignorato al momento del sopralluogo risultava occupato in parte dal sig. _____ e parte dal sig. _____

Titolo di occupazione

(sine titolo – senza titolo opponibile alla procedura - ovvero indicare il titolo – es. comodato o locazione o assegnazione coniuge -, affitto d'azienda, ecc., data certa documentata, ammontare eventuale canone, congruità ex art. 2923 co. III c.c. del canone stesso)

È stata consegnata da parte esecutata copia del Contratto di locazione stipulato in data 01.09.2015 con durata 4+4 intestato al sig. _____ Contratto registrato c/o Ufficio delle Entrate-Ufficio di Vicenza 2 il 29.09.2015 n. 5480-serie 3T. Il Contratto è presentato dal sig. _____ in qualità di legale rappresentante del figlio minore

Il sig. _____ r occupa la parte dell'immobile in virtù di comodato d'uso. Nessun documento è stato fornito (sine titolo).

Verifica congruità canone di locazione.

Verifica se il Canone di locazione sia inferiore di 1/3 del valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni, al fine di consentire al Giudice dell'esecuzione, ed all'eventuale aggiudicatario, di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, 3° comma C.C.

	Sup. netta (m ²)	€/mq al mese	canone mensile	canone annuo
unità A	75,00	€ 6,00	€ 450,00	€ 5.400,00
unità B	70,00	€ 6,86	€ 480,00	€ 5.760,00
media	72,50	€ 6,43	€ 465,00	€ 5.580,00
riduzione di 1/3 ai sensi art. 2923, 3° comma, C.C.				
canone medio €/mq mese	1/3	€ 4,31		
Confronto tra canone contrattuale unità pignorata e "giusto prezzo" del canone medio di altri immobili simili, ridotto di 1/3				
Descrizione	Sup. netta (m ²)	€/mq al mese	canone mensile	canone annuo
canone affitto €/mq medio - 1/3	68,00	€ 4,31	€ 292,89	€ 3.514,63
canone affitto attuale unità pignorata	68,00	€ 3,68	€ 250,00	€ 3.000,00
il canone di locazione contrattuale risulta essere inferiore al canone medio ridotto di 1/3, calcolato ai sensi art. 2923, 3° comma, C.C.				

6. VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE

6.1 Vincoli e oneri giuridici

Usufrutto, uso, abitazione: quota di 1/1 usufrutto in capo al sig. _____

Nb: con Atto di Donazione del 21.07.2014 rep. 2895 del Notaio Crocenzi Claudia, trascritto a Vicenza in data 21.07.2014 ai nn. 11596/8811, i sigg. _____ donavano al nipote minorenni _____ la quota di 500/1000 ciascuno di usufrutto del bene oggetto di stima sito ad Arzignano.



Con Sentenza n. 1872/2017 del 23.06.2017 nella C.C. n. 9856/2014 R.G., il Tribunale di Vicenza dichiarava l'inefficacia ex art. 2901 C.C. nei confronti di

, nonché nei confronti di

dell'atto di Donazione sopra descritto (Annotazione a trascrizione-inefficacia relativa ex art. 2901 CPC del 23.06.2017 rep. 3306/2017 del Tribunale di Vicenza, registrata a Vicenza il 11.08.2017 ai nn. 17077/2347). Successivamente il Tribunale di Vicenza in data 16.02.2018 ha dichiarato l'inefficacia e revocato ai sensi dell'art. 2901 C.C. l'atto di donazione sopra descritto (Annotazione a trascrizione-Inefficacia Totale del 16.02.2018 rep. 795/2018 del Tribunale di Vicenza, registrata a Vicenza in data 05.11.2020 ai nn. 20771/3229) anche nei confronti

Vi è un verbale di pignoramento immobili di Unep del Tribunale di Vicenza del 25.11.2020 rep. 4362, trascritto a Vicenza il 30.12.2020 ai nn. 25389/17601 che colpisce la quota di 1/1 di usufrutto in capo al sig.

Servitù: no

Vincoli storico-artistici: no

Contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria: no

Prelazione agraria: no

Altri vincoli o oneri: no

6.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli

ISCRIZIONI

1. Nota di Iscrizione R.G. 16294 e R.P. 3830 del 28.06.2005

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di apertura credito del Notaio Guglielmi V. rep. 40590/10284 del 23.06.2005 a favore di

– nuda proprietà per quota di 1/1

Comune di Arzignano - Catasto Fabbricati – foglio 2

p.lla 584 sub 3- nat. A/10 vani 2,5

+ altri beni

2. Nota di Iscrizione R.G. 16261 e R.P. 2833 del 24.08.2016

Ipoteca conc. Amministrativa derivante da avviso di accertamento esecutivo di Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A. rep. 1191/12416 del 27.07.2016 a favore di



– nuda proprietà per la quota di 1000/1000

Comune di Arzignano - Catasto Fabbricati – foglio 2

p.lla 584 sub 7 - nat. A/3 vani 3,5

+ altri beni

3. Nota di Iscrizione R.G. 16262 e R.P. 2834 del 24.08.2016

Ipoteca conc. Amministrativa derivante da ruolo di Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A. rep. 1192/12416 del 27.07.2016 a favore d

– nuda proprietà per la quota di 1000/1000

Comune di Arzignano - Catasto Fabbricati – foglio 2

p.lla 584 sub 7 - nat. A/3 vani 3,5

+ altri beni

4. Nota di Iscrizione R.G. 16265 e R.P. 2837 del 24.08.2016

Ipoteca conc. Amministrativa derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo di

– nuda proprietà per la quota di 1000/1000

Comune di Arzignano - Catasto Fabbricati – foglio 2

p.lla 584 sub 7 - nat. A/3 vani 3,5

+ altri beni

7. PIGNORAMENTI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Data trascrizione del pignoramento della presente procedura: 01.06.2021

1. Nota di Trascrizione R.G. 12378 e R.P. 8925 del 01.06.2021

Atto esecutivo-verbale pignoramento immobili del Tribunale di Vicenza del 23.04.2021 rep. 1755 a favore di

– nuda proprietà per la quota di 1/1

Comune di Arzignano - Catasto Fabbricati – foglio 2

p.lla 584 sub 7 - nat. A/3 vani 3,5 – Via Camillo Benso di Cavour n. 89 p. T

+ altri beni

2. Nota di Trascrizione R.G. 21709 e R.P. 13429 del 20.10.2009



Atto tra vivi – Costituzione di fondo patrimoniale del Notaio V. Guglielmi rep. 49543/14021 del 08.10.2009 a favore di

– nuda proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni
Comune di Arzignano - Catasto Fabbricati – foglio 2
p.lla 584 sub 7 - nat. A/3 vani 3,5 – Via Cavour
+ altri beni

7.1 Vincoli e oneri di altro tipo (usi civici, livelli, ecc.)

Nessuno

7.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Saranno cancellate nel contesto della procedura le trascrizioni e le iscrizioni pregiudizievoli elencate al precedente paragrafo 6.2.

7.3 Oneri condominiali¹

Regolamento condominiale e tabelle millesimali: non è stato costituito un condomino per gestire le u.i.u. immobiliari pignorate e le altre u.i.u. presenti nell'edificio

Servitù o altri particolari vincoli condominiali: nessuna

Impianti condominiali ad uso comune: nessuno

Spese annue di gestione e manutenzione ordinarie: nessuna

Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: Nessuna

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni: nessuno

Eventuali procedimenti giudiziari in corso: Nessuno

7.4 Vincoli e oneri giuridici che rimarranno a carico dell'acquirente

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

7.5 Suolo demaniale

L'immobile non ricade su suolo demaniale.

Risulta ricadere su suolo demaniale (roggia "Arzignano") la terrazza di cui usufruisce l'appartamento che non rientra però nella proprietà dell'esecutato.

Il canone annuo della concessione demaniale, gestito dal Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta, ammonta a circa € 430,27 (dati febbraio 2023). Al momento del passaggio di proprietà del bene è necessario procedere alla voltura della concessione.



8. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA E STORIA CATASTALE

8.1 Atto di provenienza

Trascrizione a favore R.G.10858 R.P. 7807 del 01.09.1990

Atto tra vivi – Compravendita del Notaio V. Guglielmi del 03.08.1990 rep. 2736 contro

quota di 1/1 nuda proprietà

Comune di Arzignano - Catasto Fabbricati – foglio 2

p.lla 584 sub 3 – Via Cavour n. 89, p. T

+ altri beni

8.2 Elenco precedenti proprietari nel ventennio

Dal 03.08.1990 ad oggi – quota di 1/1 nuda proprietà in capo all'esecutato

8.3 Storia catastale

Dati catastali attuali

Comune di Arzignano, Catasto Fabbricati, fg. 2

p.lla 584 sub 7 - cat. A/3, cl. 2, vani 3,5-sup. cat. 77 mq, r. € 276,56 – Via C. Benso di Cavour n. 89 p. T

nuda proprietà per 1000/1000

usufrutto per 1/1

Variazioni storiche

Si allegano visure storiche catastali dei beni oggetto di stima





Variazioni storiche Catasto Terreni

La p.lla 584 sulla quale sorge l'immobile oggetto di stima risulta essere ente urbano a far data l'impianto meccanografico del 30.06.1975.

Di seguito visura catastale



9. REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

9.1 Inquadramento urbanistico intero

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

L'area censita al foglio 2 mapp. n. 584 nel vigente P.I. risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

- Zona A Centro storico di Arzignano (art. 22 NTA -op.).

Indicazioni Piano assetto territorio approvato:

- Vincolo paesaggistico: corsi d'acqua;
- Invarianti di natura storico-monumentale: parte corsi d'acqua (roggia di Arzignano);
- Area soggetta a dissesto idrogeologico: area a ristagno idrico o con falda prossima al piano campagna;
- Zone di tutela: 100 metri per corsi d'acqua;
- ATO n. 1.1

Si rimanda agli allegati per la normativa urbanistica.

9.2 Titoli abilitativi edilizi

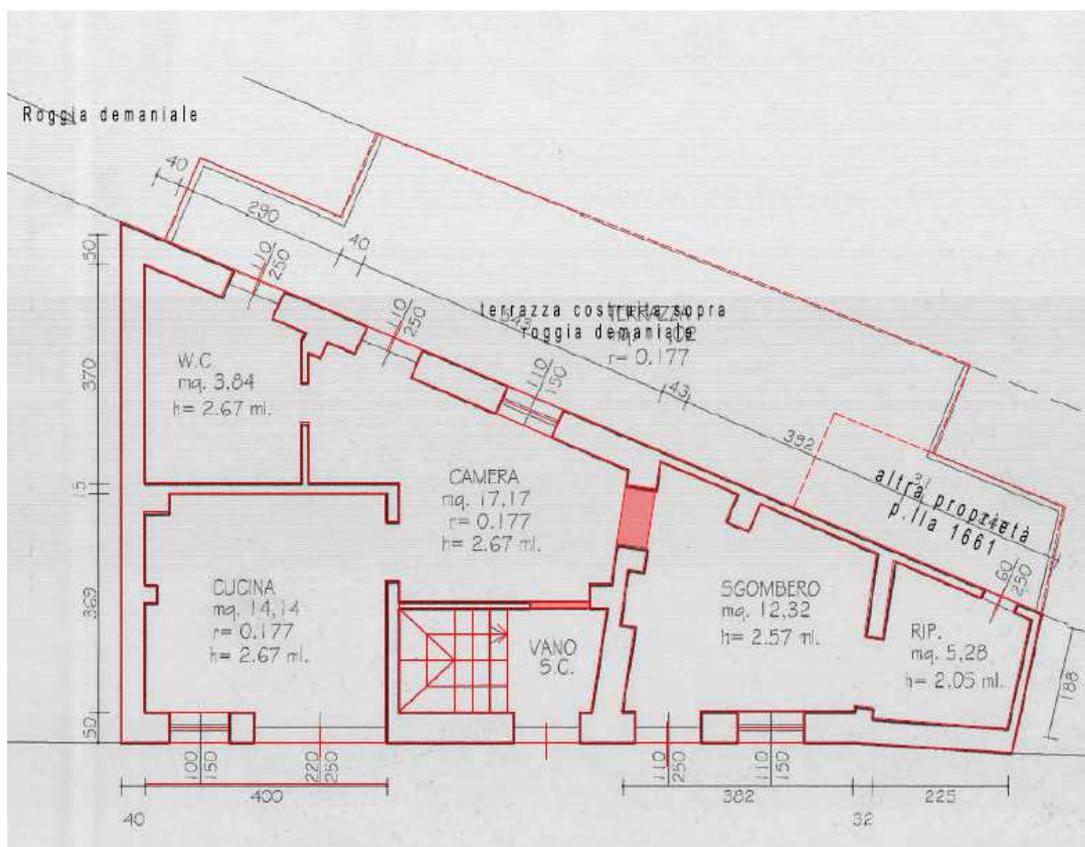
Dalle ricerche effettuate c/o l'ufficio tecnico del Comune di Arzignano sono state reperite le seguenti pratiche edilizie nell'archivio riguardanti l'immobile oggetto di stima:

1. Autorizzazione edilizia n. 27 del 06.07.1959 a nome _____ per
"Costruzione di una stanza sopra la terrazza esistente";
2. Concessione in Sanatoria n. 272 prot. 1792 del 12.10.1990 a nome _____ per
"costruzione terrazzo praticabile insistente sopra roggia demaniale, parziale copertura della roggia, costruzione locale ripostiglio al p.t";
3. Autorizzazione edilizia n. 90-172 del 31.10.1990 a nome _____ per "manutenzione
straordinaria art. 31";
4. Permesso di Abitabilità/Agibilità n. 1792/272 del 21.01.1991 a nome _____
relativo alla Concessione in Sanatoria del 12.10.1990;
5. Permesso di costruire n. 06PC0003 del 13.03.2006 a nome _____
per "Cambio di destinazione d'uso da direzionale e residenziale";
6. Certificato di agibilità n. 06OC0003 del 21.06.2006 a nome _____
relativo a "Cambio di destinazione d'uso da direzionale a residenziale –
fg 2 mapp. 584 sub 7".



9.3 Difformità edilizio-urbanistiche

Sono state riscontrate alcune difformità interne dell'immobile. La porzione di terrazza alla quale si accede dall'u.i.u. pignorata e costruita sopra la Roggia demaniale, non in proprietà dell'esecutato, risulta urbanisticamente in regola. Il bagno sulla p.lla 1661, non in proprietà, non è urbanisticamente conforme perché doveva essere demolito come da C.E. in Sanatoria del 1990. Si riporta di seguito planimetria comparativa



Rosso = costruzione
Giallo = demolizione

Non in scala

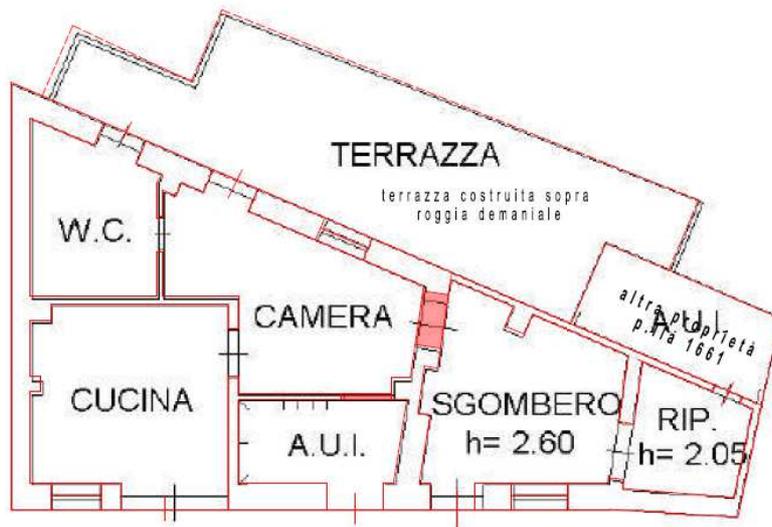
Figura 6. Schema planimetrico stato rilevato

9.4 Difformità catastali

Dal punto di vista catastale è stata riscontrata l'inesattezza della planimetria catastale che indica erroneamente come di proprietà la terrazza costruita sopra la Roggia demaniale.

Si riporta planimetria comparativa.

Roggia demaniale



Rosso = costruzione
Giallo = demolizione

Non in scala

Figura 7. Comparazione planimetrie catastali-stato rilevato

9.5 Regolarizzazione edilizio-urbanistica e relativi costi

Per sanare le irregolarità urbanistiche è necessario ripristinare le due aperture interne che sono state chiuse. Costo presunto € 250,00.

9.6 Regolarizzazione catastale e relativi costi

Per poter mettere all'asta il bene sopra descritto è necessario correggere la planimetria catastale, indicando la terrazza come altra proprietà.

È in corso, a cura dell'esperto stimatore, la presentazione della pratica di correzione come da incarico ricevuto dal GE.

10. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

10.1 Metodo di valutazione

Per la definizione del valore di mercato dei beni pignorati è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach).

Il valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS – Ottava Edizione 2007) 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”.

Il metodo M.C.A. permette di determinare 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 recenti 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.

La “superficie commerciale” degli immobili viene valutata come somma dei prodotti tra le superfici principali dei locali ed i rispettivi rapporti complementari, in ragione delle loro destinazioni d’uso e caratteristiche intrinseche.

Il criterio scelto per la misurazione della superficie principale è la superficie esterna lorda (SEL), definita dal “Codice delle valutazioni immobiliari”, III Edizione di Tecnoborsa: “l’area di un edificio delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento”.

La SEL include:

- Lo spessore dei muri perimetrali liberi, ed un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni ecc.);
- eventuali cabine, centrali termiche, le sale impianti interni e contigui all’edificio.

La SEL non include:

- Le rampe di accesso esterne non coperte;
- I balconi, terrazzi e simili;
- Il porticato ricavato all’interno della proiezione dell’edificio;
- Gli aggetti a solo scopo di arredamento architettonico;
- Le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

10.2 Stima del valore di mercato con il metodo IVS-MCA

La ricerca immobiliare dei c.d. “comparabili” ai fini della stima del bene in esame, ha prodotto tre unità immobiliari oggetto di compravendita.



Le unità immobiliari di comparazione sono localizzate nella zona dove si trovano gli immobili o nelle vicinanze e sono da considerare appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Di seguito si riportano le schede di valutazione

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, compravenduti di recente, appartenenti allo stesso segmento di mercato

Comparabile A			
Descrizione dato	compravendita immobile tra soggetti privati		
Tipologia	appartamento		
Epoca costruzione/agibilità	costruzione anni 1996-agibilità 1999		
Comune	Arzignano		
Indirizzo	Via Cadorna 7/a		
Dati catastali	f. 2 p.lla 1923 sub 24-51		
Superfici (m ²)	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	64,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB	0,00
	superficie portico/veranda/loggia	SUO	0,00
	superficie soffitta	SUS	0,00
	superficie cantina/deposito	SUC	0,00
	superficie autorimessa	SUA	17,00
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	SUE	0,00
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	3
Stato di manutenzione vani accessori	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNA	3
Stato di manutenzione impianti	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNI	3
Livello di piano	0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; ...	LIV	2
Impianto condizionamento	1=presente; 0=assente	CON	0
Data compravendita	data o mese dell'atto notarile	DAT	10/03/2022
Prezzo pattuito	valore in atto o riferito dalla fonte	PRZ	€ 90.000,00
Fonte del dato	ATTO NOTAIO R. Facchin rep. 27100		
Foto immobile			



Comparabile B			
Descrizione dato	compravendita immobile tra soggetti privati		
Tipologia	appartamento		
Epoca costruzione/agibilità	costruzione 1998-agibilità 2001		
Comune	Arzignano		
Indirizzo	Via Duca d'Aosta n. 7/5		
Dati catastali	f. 2 p.lla 1954 sub 13-62		
Superfici (m ²)	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	56,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB	9,00
	superficie portico/veranda/loggia	SUO	0,00
	superficie soffitta	SUS	0,00
	superficie cantina	SUC	0,00
	superficie autorimessa	SUA	14,00
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	SUE	0,00
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	3
Stato di manutenzione vani accessori	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNA	3
Stato di manutenzione impianti	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNI	3
Livello di piano	0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; ...	LIV	2
Impianto condizionamento	1=presente; 0=assente	CON	0
Data compravendita	data o mese dell'atto notarile	DAT	19/01/2022
Prezzo pattuito	valore in atto o riferito dalla fonte	PRZ	€ 80.000,00
Fonte del dato	ATTO NOTAIO Vito Giglielmi rep. 61.724		
Foto immobile			



Comparabile C			
Descrizione dato	compravendita immobile tra soggetti privati		
Tipologia	appartamento		
Epoca costruzione/agibilità	costruzione ante '67, ristrutturazione 2001 - agibilità 2002		
Comune	Arzignano		
Indirizzo	Via Sega 14/c		
Dati catastali	f. 2 p.la 598 sub 8		
Superfici (m ²)	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	68,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB	0,00
	superficie portico/veranda/loggia	SUO	0,00
	superficie soffitta	SUS	0,00
	superficie cantina	SUC	0,00
	superficie autorimessa	SUA	0,00
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	SUE	53,00
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	3
Stato di manutenzione vani accessori	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNA	3
Stato di manutenzione impianti	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNI	3
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	02/02/2022
Prezzo pattuito	valore in atto o riferito dalla fonte	PRZ	€ 70.000,00
Fonte del dato	ATTO NOTAIO Beniamino Itri rep. 149.745		
Foto immobile			



Subject			
Descrizione dato	immobile oggetto di stima		
Tipologia	appartamento		
Epoca costruzione/agibilità	costruzione anni '70, agibilità 1978		
Comune	Arzignano		
Indirizzo	Via C. B. Cavour n. 89		
Dati catastali	f. 2 p.lla 584 sub 7		
Superfici (m ²)	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	68,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB	0,00
	superficie portico/veranda/loggia	SUO	0,00
	superficie soffitta	SUS	0,00
	superficie cantina e C.T.	SUC	0,00
	superficie autorimessa	SUA	0,00
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	SUE	0,00
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	3
Stato di manutenzione vani accessori	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNA	3
Stato di manutenzione impianti	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNI	2
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	29/12/2022
Prezzo pattuito	€ in atto	PRZ	
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 Residenziale di centrale
Tipo di Contratto	Compravendite immobiliari
Destinazione	Residenziale/direzionale/commerciale
Tipologia immobiliare	Condomini/edifici plurifamiliari
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 periferica - 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	$r_{SUO} = p(SUO)/p(SUP)$	0,50
Rapporto mercantile soffitta	$r_{SUS} = p(SUS)/p(SUP)$	0,25
Rapporto mercantile cantina	$r_{SUC} = p(SUC)/p(SUP)$	0,30
Rapporto mercantile autorimessa	$r_{SUA} = p(SUA)/p(SUP)$	0,75
Rapporto complementare area edificata	$r_{SUE} = p(suolo)/p(imm.ie)$	0,14
Saggio del livello di piano	i_{LIV}	1,50%
Costi unitari intervento manutenz. vani princ. 1->2, 2->3 (€/m ²)	C_{MNP1}	€/m ² 150
Costi unitari intervento manutenzione vani princ. 1->3 (€/m ²)	C_{MNP2}	€/m ² 400
Costi unitari intervento manut. vani access. 1->2, 2->3 (€/m ²)	C_{MNA1}	€/m ² 75
Costi unitari intervento manutenzione vani access. 1->3 (€/m ²)	C_{MNA2}	€/m ² 100
Costo di realizzazione di un bagno da 6 m ² 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 ² 125
Deprezzamento per manutenzione impianti 1->3 (€)	D_{MNI2}	€/m ² 200
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 (€)	€ 90.000,00	€ 80.000,00	€ 70.000,00	€ -
Data DAT (gg/mm/aa)	10/03/2022	19/01/2022	02/02/2022	29/12/2022
Superficie principale SUP (m ²)	64,00	56,00	68,00	68,00
Superficie balconi/terrazzi SUB (m ²)	0,00	9,00	0,00	0,00
Superficie porticato SUO (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina SUC (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta SUS (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie autorimessa SUA (m ²)	17,00	14,00	0,00	0,00
Superfici commerciali locali accessori (m ²) totale	12,75	12,75	0,00	0,00
Superf. comm. SCOM (m ²) complessiva (princ.+acc.+sup.est.)	76,75	68,75	75,42	68,00
Superficie esterna esclusiva SUE (m ²)	0,00	0,00	53,00	0,00
Livello di piano LIV (num)	2	2	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)	3	3	3	3
Stato di manutenzione vani access. MNA (1, 2, 3)	3	3	3	3
Stato di manutenzione impianti MNI (1, 2, 3)	3	3	3	2
Impianto di condizionamento CON (0=assente 1=presente)	0	0	0	0

Riepilogo valori degli immobili comparabili reperiti	data atto	prezzo	sup. comm.	€/m ²
Comparabile A	10/03/2022	€ 90.000,00	76,75	€ 1.172,64
Comparabile B	19/01/2022	€ 80.000,00	68,75	€ 1.163,64
Comparabile C	02/02/2022	€ 70.000,00	75,42	€ 928,14

FASE 3: ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Descrizione prezzo marginale	Simbolo e formulazione	Valore
Prezzo marginale data A (€/mese)	$p_A(\text{DAT}) = -\text{PRZ}_A \times i_{\text{DAT}} / 12$	-€ 112,50
Prezzo marginale data B (€/mese)	$p_B(\text{DAT}) = -\text{PRZ}_B \times i_{\text{DAT}} / 12$	-€ 100,00
Prezzo marginale data C (€/mese)	$p_C(\text{DAT}) = -\text{PRZ}_C \times i_{\text{DAT}} / 12$	-€ 87,50
Prezzo medio comparabile A (€/m ²)	$p_{\text{MED}_A} = \text{PRZ}_A / \text{SCOM}_A$	€ 1.172,64
Prezzo medio comparabile B (€/m ²)	$p_{\text{MED}_B} = \text{PRZ}_B / \text{SCOM}_B$	€ 1.163,64
Prezzo medio comparabile C (€/m ²)	$p_{\text{MED}_C} = \text{PRZ}_C / \text{SCOM}_C$	€ 928,14
Prezzo marginale sup. princ. (€/m ²)	$p(\text{SUP}) = \min(p_{\text{MED}_A}; p_{\text{MED}_B}; p_{\text{MED}_C})$	€ 928,14
Prezzo marginale sup. balconi	$p(\text{SUB}) = p(\text{SUP}) \times r_{\text{SUB}}$	€ 232,03
Prezzo marginale sup. porticato	$p(\text{SUO}) = p(\text{SUP}) \times r_{\text{SUO}}$	€ 464,07
Prezzo marginale sup. soffitta	$p(\text{SUS}) = p(\text{SUP}) \times r_{\text{SUS}}$	€ 232,03
Prezzo marginale sup. cantina	$p(\text{SUC}) = p(\text{SUP}) \times r_{\text{SUC}}$	€ 278,44
Prezzo marginale sup. autorimessa	$p(\text{SUA}) = p(\text{SUP}) \times r_{\text{SUA}}$	€ 696,10
Prezzo marginale sup. area esterna	$p(\text{SUE}) = p(\text{SUP}) \times r_{\text{SUE}}$	€ 129,94
Prezzo marginale sup. area esterna	$p_A(\text{SUE}) = \text{PREZ}_A \times r_{\text{SUE}} / \text{SUE}_A$	€ -
Prezzo marginale sup. area esterna	$p_B(\text{SUE}) = \text{PREZ}_B \times r_{\text{SUE}} / \text{SUE}_B$	€ -
Prezzo marginale sup. area esterna	$p_C(\text{SUE}) = \text{PREZ}_C \times r_{\text{SUE}} / \text{SUE}_C$	€ 184,91
Prezzo marginale livello piano A	$p_A(\text{LIV}) = \text{PRZ}_A \times i_{\text{LIV}}$	€ 1.350,00
Prezzo marginale livello piano B	$p_B(\text{LIV}) = \text{PRZ}_B \times i_{\text{LIV}}$	€ 1.200,00
Prezzo marginale livello piano C	$p_C(\text{LIV}) = \text{PRZ}_C \times i_{\text{LIV}}$	€ 1.050,00
Prezzo marginale bagno	$p(\text{SER}) = C_{\text{SER}} \times (1 - t_{\text{SER}} / v_{\text{SER}})$	€ 4.000,00
Prezzo marginale posto auto scoperto	$p(\text{PAS}) = P_{\text{PAS}}$	€ 5.000,00
Prezzo marginale posto auto coperto	$p(\text{PAC}) = P_{\text{PAC}}$	€ 10.000,00
Prezzo marginale box auto	$p(\text{BOX}) = P_{\text{BOX}}$	€ 12.000,00
Prezzo marg. stato manut. vani princ. 1->2, 2->3	$p(\text{MNP1}) = C_{\text{MNP1}}$	€/m ² 150,00
Prezzo marg. stato manut. vani princ. 1->3	$p(\text{MNP2}) = C_{\text{MNP2}}$	€/m ² 400,00
Prezzo marg. stato manut. vani access. 1->2, 2->3	$p(\text{MNA1}) = C_{\text{MNA1}}$	€/m ² 75,00
Prezzo marg. stato manut. vani access. 1->3	$p(\text{MNA2}) = C_{\text{MNA2}}$	€/m ² 100,00
Prezzo marginale manut. imp. 1->2, 2->3	$p(\text{MNI1}) = C_{\text{MNI1}}$	€/m ² 125,00
Prezzo marginale manut. imp. 1->3	$p(\text{MNI2}) = C_{\text{MNI2}}$	€/m ² 200,00
Prezzo marginale impianto condizionamento	$p(\text{CON}) = C_{\text{CON}}$	€ 1.500,00



FASE 4: TABELLA DI VALUTAZIONE ED AGGIUSTAMENTI

Definizioni
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		€ 90.000,00		€ 80.000,00		€ 70.000,00
Data compravendita DAT (mesi)	9,80	-€ 1.102,50	11,47	-€ 1.146,67	11,00	-€ 962,50
Superficie principale SUP	4,00	€ 3.712,54	12,00	€ 11.137,63	0,00	€ -
Superficie balconi SUB	0,00	€ -	-9,00	-€ 2.088,31	0,00	€ -
Superficie porticato SUO	0,00	€ -	0,00	€ -	0,00	€ -
Superficie soffitta SUS	0,00	€ -	0,00	€ -	0,00	€ -
Superficie cantina SUC	0,00	€ -	0,00	€ -	0,00	€ -
Superficie autorimessa SUA	-17,00	-€ 11.833,73	-14,00	-€ 9.745,43	0,00	€ -
Superficie area esterna SUE	0,00	€ -	0,00	€ -	-53,00	-€ 9.800,00
Livello di piano LIV	-2	-€ 2.700,00	-2	-€ 2.400,00	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	€ -	0	€ -
Stato di manutenz. vani access. MNA	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Stato di manutenz. impianti MNI	-1	-€ 9.593,75	-1	-€ 8.593,75	-1	-€ 9.427,50
Impianto di condizionamento CON	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Prezzo corretto		€ 68.482,56		€ 67.163,48		€ 49.810,00

Fase 4.b: verifica attendibilità del valore di stima			
Calcolo divergenza percentuale assoluta dei prezzi corretti d%			
Divergenza assoluta con tre unità:	$d\% = (P_{max} - P_{min}) / P_{min} \times 100$	37,5%	maggiore 10%
Divergenza assoluta con due unità:	$d\% = (P_{max} - P_{min}) / P_{min} \times 100$	2,0%	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:	$V_{subject} = \sum P_i / n$ € 67.823,02
Dove P_i sono i prezzi corretti dei comparabili con divergenza minore del 10% ed n è il loro numero (2 o 3)	
Valore di stima del subject arrotondato	€ 68.000,00

Valore di mercato ordinario – quota 1/1 nuda proprietà

Sulla base degli atti di compravendita e caratteristiche di immobili comparabili riportati negli allegati, si è rilevato il valore di stima ordinario in libero mercato, con indicazione delle superfici, superfici commerciali, valore al metro quadrato e il valore totale di stima della quota di 1/1 della piena proprietà.

La presente procedura immobiliare ha pignorato la quota di 1/1 della nuda proprietà in capo all'esecutato pertanto, dopo aver calcolato il valore di mercato della quota di 1/1 della piena proprietà, si è proceduto alla determinazione del valore della nuda proprietà detraendo il valore della quota di 1/1 dell'usufrutto in capo alla sig.ra

considerata la Sentenza del Tribunale di Vicenza precedentemente riportata (dichiarazione inefficacia nei confronti di

dell'atto di

Donazione del 21.07.2014 rep. 2895 del Notaio Crocenzi Claudia nei confronti del sig.

e constatato che il sig.

I coefficienti applicati per il calcolo del valore della quota di usufrutto, riferiti all'anno 2022, sono i seguenti:

- Età del beneficiario: da 76 a 78 anni
- Valore % usufrutto: 30
- Valore % nuda proprietà: 70
- Saggio interesse legale 1,25%

Sulla base di quanto sopra evidenziato, il valore di stima della quota di 1/1 di nuda proprietà in capo all'esecutato sig. risulta pari a:

Fase 4.d: calcolo superficie commerciale e valori singole unità imm.ri del subject					
Descrizione	Sup. (m ²)	rapporto mercantile	S.L.C. (m ²)	Valore unit. (€/m ²)	Valore arrotondato
Abitazione	68,00	1,00	68,00	€ 1.000,00	€ 68.000,00
Balconi/terrazzi	0,00	0,00	0,00	€ -	€ -
Porticato/logge	0,00	0,00	0,00	€ -	€ -
Cantina	0,00	0,00	0,00	€ -	€ -
Soffitta	0,00	0,00	0,00	€ -	€ -
Totale alloggio			68,00		€ 68.000,00
Area scoperta	0,00	0,00	0,00	€ -	€ -
Autorimessa	0,00	0,00	0,00	€ -	€ -
Totale complessivo			68,00	Totale Valore	€ 68.000,00
Calcolo quota 1/1 nuda proprietà					
età usufruttuario Baldisserotto Carla (nata il 10.04.1945)					77
saggio interesse legale					1,25%
% usufrutto					30%
% nuda proprietà					70%
valore quota 1/1 usufrutto					€ 20.400,00
valore quota 1/1 nuda proprietà					€ 47.600,00
Valore di mercato quota 1/1 nuda proprietà esecutato					€ 47.600,00

Riepilogo dati di stima in libero mercato in condizioni ordinarie (art. 568 c.p.c.)

Valore di libero mercato ordinario per la quota di 1/1 nuda proprietà - OMV (Open Market Value): € 47.600,00

10.3 Adeguamenti e correzioni della stima

Il valore 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 caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:

costi per la regolarizzazione catastale: € 0,00 da detrarre da prezzo base asta

costi per la regolarizzazione edilizia: € 250,00 da detrarre da prezzo base asta

(le correzioni della stima per lo stato d'uso e di manutenzione sono desumibili negli allegati analitici del metodo MCA).

Inoltre, considerato:

a. che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati;

b. 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;

c. le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare (elenco non esaustivo): le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata; nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione; nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara; etc.

Il sottoscritto esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di considerare quanto sopra, le eventuali problematiche descritte nella relazione e definire il prezzo a base d'asta, la riduzione del 5 % sul valore di mercato.

10.4 Calcolo del valore a base d'asta

Sulla base di quanto sopra evidenziato, il valore di stima risulta pari a:

Calcolo valore base d'asta	Valore/€
Valore Complessivo di mercato nuda proprietà	€ 47.600,00
oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica	-€ 250,00
oneri di regolarizzazione catastale	€ -
stato manutenzione ed uso (già considerati nella stima)	€ -
stato di possesso (nessuna situazione opponibile)	€ -
vincoli ed oneri giuridici non eliminabili con procedura	€ -
Altre aggiunte/detrazioni	€ -
Totale Valore	€ 47.350,00
mancanza di garanzia per vizi (max 15%)	-5% -€ 2.367,50
Totale Valore a base d'asta quota 1/1 nuda proprietà	€ 44.982,50
Totale Valore a base d'asta (arrotond.) quota 1/1 nuda proprietà	€ 45.000,00

Valore di vendita forzata proposto quota 1/1 nuda proprietà: € 45.000,00

Superficie Lorda Commerciale S.L.C. 68,00 mq

10.5 Confronto con trasferimenti pregressi

Nell'Atto di Compravendita del 03.08.1990 l'immobile oggetto di stima assieme ad altre u.i.u. sono stati acquistati per la quota di 1/1 della nuda proprietà per £. 8.000.000.

10.6 Dati delle aggiudicazioni Aste ultimi anni

Relativamente alla richiesta del quesito attinente alla ricerca dei dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni nella zona ove sono ubicati i beni da stimare, sulla base dei dati resi disponibili da Astalegale S.p.A. non si sono trovati immobili aggiudicati per la quota di nuda proprietà.



11. DIVISIBILITA', LOTTI, VENDIBILITA'

11.1 Giudizio di comoda divisibilità

Immobili non sono comodamente divisibili.

11.2 Lotti

Lotto Unico.

11.3 Giudizio di vendibilità

Considerata la quota di nuda proprietà del bene messa all'asta, il contesto urbano, le dimensioni e lo stato di manutenzione, l'immobile oggetto di stima ha una scarsa possibilità di vendita.

11.4 Forme di pubblicità

La pubblicità dell'avviso di vendita potrà essere effettuata attraverso siti internet specializzati, quotidiani d'informazione locali/nazionali di maggiore diffusione, e con altre forme di pubblicità commerciale. In loco affissione cartello esterno immobile.

12. RESIDENZA, STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

Dai certificati rilasciati ed allegati alla presente risulta quanto segue:

12.1 Residenza esecutati

12.2 Stato civile e regime patrimoniale alla data del pignoramento

13. OSSERVAZIONI FINALI

Come già descritto nella relazione, è in corso la pratica di correzione della planimetria catastale che al momento include, erroneamente, un bene di altra proprietà (terrazza costruita sopra Roggia Demaniale). Sarà cura del sottoscritto esperto depositare nel fascicolo della Procedura esecutiva nel PCT la planimetria corretta ad approvazione della pratica di variazione catastale.

Si precisa che a seguito della costruzione della terrazza al di sopra della Roggia "Arzignano" (Autorizzazione idraulica del Genio Civile di Vicenza prot. 8822/1990) i proprietari dell'immobile oggetto di stima sono tenuti a pagare annualmente al Consorzio di Bonifica Alta



Pianura Veneta la Concessione demaniale per tombinamento il cui importo è di € 430,27 (dati anno 2023).

Al momento del passaggio di proprietà è necessario procedere alla voltura della concessione idraulica.

Bassano del Grappa, 12.06.2023

L'esperto stimatore

Arch. Emanuela Sbrissa

Precisazioni sull'incarico dell'Esperto Stimatore: l'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo e/o altri accertamenti, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei fabbricati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale. Gli importi per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunti, in base al minor costo medio, considerando ripristini e/o sanatorie ammesse e considerando, anche, che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, calcolate dal 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 e consistenze derivano dai documenti catastali ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene. 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.

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

14. ELENCO ALLEGATI

1. Sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
2. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
3. Documentazione fotografica



4. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con lo stato approvato
5. Visure catastali storiche al C.F. e al C.T., planimetrie catastali, estratto mappa Catasto Terreni
6. Atto di acquisto a favore dei soggetti eseguiti
7. Note di trascrizione ed iscrizione relative a oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
8. Provvedimenti edilizi autorizzativi elaborati grafici e Certificato di Destinazione Urbanistica
9. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e Tabelle Astalegale Spa aste aggiudicate
10. Interrogazione Agenzia delle entrate
11. Certificato di residenza storico e di stato civile degli eseguiti
12. Ricevuta invio perizia all'esecutato ed ai creditori intervenuti

15. SOMMARIO

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE	2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	4
3. IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI BENI E DESCRIZIONE IMMOBILI.....	4
3.1 Diritto	4
3.2 Descrizione sintetica.....	4
3.3 Descrizione generale.....	7
3.4 Necessità di interventi manutentivi urgenti	12
3.5 Certificazione energetica	12
3.6 Tabella superfici con rapporti mercantili e calcolo superficie commerciale	12
4. DESCRIZIONE CATASTALE	12
4.1 Dati catastali attuali	12
4.2 Confini.....	12
4.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	13
4.4 Estratto di mappa catastale	13
4.5 Planimetrie catastali.....	14
5. STATO DI POSSESSO	15
6. VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE	15
6.1 Vincoli e oneri giuridici.....	15
6.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli.....	16



7.	PIGNORAMENTI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	17
7.1	Vincoli e oneri di altro tipo (usi civici, livelli, ecc.)	18
7.2	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	18
7.3	Oneri condominiali	18
7.4	Vincoli e oneri giuridici che rimarranno a carico dell'acquirente	18
7.5	Suolo demaniale	18
8.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA E STORIA CATASTALE	19
8.1	Atto di provenienza	19
8.2	Elenco precedenti proprietari nel ventennio	19
8.3	Storia catastale	19
9.	REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE	22
9.1	Inquadramento urbanistico intero	22
9.2	Titoli abilitativi edilizi	22
9.3	Diffformità edilizio-urbanistiche	23
9.4	Diffformità catastali	23
9.5	Regolarizzazione edilizio-urbanistica e relativi costi	24
9.6	Regolarizzazione catastale e relativi costi	24
10.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	24
10.1	Metodo di valutazione	24
10.2	Stima del valore di mercato con il metodo IVS-MCA.....	25
10.3	Adeguamenti e correzioni della stima	33
10.4	Calcolo del valore a base d'asta	34
10.5	Confronto con trasferimenti pregressi	34
10.6	Dati delle aggiudicazioni Aste ultimi anni.....	34
11.	DIVISIBILITA', LOTTI, VENDIBILITA'	35
11.1	Giudizio di comoda divisibilità	35
11.2	Lotti	35
11.3	Giudizio di vendibilità	35
11.4	Forme di pubblicità.....	35
12.	RESIDENZA, STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO.....	35
12.1	Residenza esegutati	35



12.2	Stato civile e regime patrimoniale alla data del pignoramento	35
13.	OSSERVAZIONI FINALI	35
14.	ELENCO ALLEGATI.....	36
15.	SOMMARIO	37

