



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA N. 157/2023 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.ssa Sonia Pantano**

Creditore procedente:

Esecutato:

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **17/10/2024**

Identificazione beni: Beni in Marostica (VI), Via Monte Pertica n. 3 int. 4
Dati Catastali: NCEU, foglio 9, p.IIa 1798, sub. 31 (A2)
NCEU foglio 9, p.IIa 1798, sub. 7 (C6)

per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Esperto stimatore: **Geom. Anna Parise** - Via A. Maganza 62/A – Montecchio Precalcino (VI)

Mail: geomannaparise@gmail.com – cell: 338/6531684

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

Custode Giudiziario: **IVG Vicenza** - Via Volto, 63 Vicenza

Mail: ivgvicenza@legalmail.it – tel: 0444/953915



1. SCHEDE SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. 157/2023, promossa da:

Giudice: Dott.ssa Sonia Pantano

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 17/10/2024

Esperto stimatore: Geom. Anna Parise

Diritto pignorato (pag. 7): piena proprietà per la quota di 1/1 per appartamento con autorimessa in Marostica

Eventuali comproprietari non eseguiti (pag. 7): Nessuno

Tipologia bene pignorato (pag. 7): Unità a destinazione abitativa in contesto condominiale, al piano primo con autorimessa al piano interrato, in Marostica

Ubicazione (pag. 7): Comune di Marostica, via Monte Pertica n. 3 int. 4

Dati catastali attuali dei beni (pag. 14):

C.F. – Comune di Marostica, foglio 9, particella 1798, sub. 31 – cat. A/2 di cl. 3 – vani 6 – s.c. mq. 128 – r.c. 712,71 euro

C.F. – Comune di Marostica, foglio 9, particella 1798, sub. 7 – cat. C/6 di cl. 2 – mq. 48 – s.c. mq. 53 – r.c. 99,16 euro

Metri quadri (pag. 8): SEL locali di abitazione 111,15 m² circa, terrazzi 20,43 m² circa, autorimessa 53,00 m² circa, vano scale esclusivo 13,43 m² circa

Stato di manutenzione (pag. 8): Buono

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 16): Nessuna

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 19): vi sono difformità edilizie e catastali; i costi necessari alla loro regolarizzazione sono stati stimati in euro 5.600,00 indicativi oltre accessori, spese ed eventuali sanzioni.

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 26): 200.000,00 €

Date/valori comparabili reperiti (pag. 26): comparabile A: 20/07/2023, 340.000 €; comparabile B: 06/06/2023, 127.000 €; comparabile C: 26/05/2022, 144.294 €; comparabile D: 06/06/2023, 124.000 €; comparabile E: 03/02/2023, 120.000 €; comparabile F: 27/03/2024, 290.000 €.

Valore di vendita forzata proposto (pag. 29): 164.400,00 €

Valore debito: € 15.217,67 oltre interessi di mora dal 18/02/2023, oltre imposta registro per il decreto e spese successive, come da atto di pignoramento

Occupazione (pag. 14): Al momento del sopralluogo – abitazione occupata dall'esecutato e dai propri famigliari



Titolo di occupazione (pag. 14): proprietà

Oneri (pag. 24): si rimanda ai paragrafi 8), 10), 11).

APE (pag. 14): gli immobili sono provvisti di Attestato di Prestazione Energetica. Classe Energetica E.

Problemi particolari – informazioni utili – criticità (pag. 31): Presenza di difformità con necessità di pratica di sanatoria. Difformità catastali e conseguenti problematiche sulla proprietà in merito all'autorimessa.

Lotti (pag. 30): UNICO

Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandata all'Esperto Stimatore (pag. 23): vedi capitolo 7.4)



SOMMARIO

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE.....	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI.....	6
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	7
3.1	Diritto pignorato e identificazione catastale beni.....	7
3.2	Formazione dei lotti.....	7
3.3	Confini N-E-S-O.....	7
3.4	Descrizione dettagliata dei beni.....	7
3.5	Certificazione energetica.....	14
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	14
4.1	Possesso.....	14
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione.....	14
5.	ASPETTI CATASTALI.....	14
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni.....	14
5.2	Intestatari catastali storici.....	15
5.3	Osservazioni rispetto ai dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto.....	16
5.4	Giudizio di conformità catastale.....	16
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	18
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli.....	19
7.	ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI.....	19
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	19
7.2	Abusi/difformità riscontrati.....	20
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....	22
7.4	Perimetro del "mandato".....	23
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	24
8.1	Oneri e vincoli.....	24
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 12/09/2024).....	25
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	25
9.	SUOLO DEMANIALE.....	25
10.	ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO.....	25



11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	25
11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni	25
11.2 Procedimenti in corso	26
12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	26
12.1 Metodo di valutazione.....	26
12.2 Stima del valore di mercato	26
12.3 Determinazione del valore a base d'asta.....	29
12.4 Giudizio di vendibilità'	30
13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	30
14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO.....	30
14.1 Dati e residenza del debitore esecutato	30
14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore	30
15. LOTTI.....	30
16. OSSERVAZIONI FINALI	31
17. ELENCO ALLEGATI.....	32



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

A seguito nomina dell'Illustrissimo Giudice Dott.ssa Sonia Pantano del Tribunale di Vicenza, il sottoscritto esperto Geometra Anna Parise ha accettato l'incarico, di cui al Decreto del giorno 30/05/2023, prestando giuramento in data 13/06/2023.

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

- in data 25/06/2023 verifica, telematica, presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio - (servizi Catastali), al fine di ottenere copia di visure, di mappe, di planimetrie, dell'elaborato planimetrico;
- in data 25/06/2023 attraverso puntuale richiesta presso il Comune di Marostica ottenuto opportuni/e certificati/informazioni anagrafiche per la parte Esecutata interessata dalla presente procedura;
- in data 25/06/2023 inviata richiesta all'Agenzia delle Entrate per verifica dell'esistenza di contratti di locazione/comodato d'uso per gli immobili oggetto di pignoramento;
- verifica della completezza della documentazione depositata, ex art. 567 c.p.c., depositando in data 27/07/2023, in PCT, la relativa check list;
- in data 04/08/2023 (sospeso) e 09/05/2024 richiesto accesso atti attraverso puntuale richiesta all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Marostica;
- in data 22/06/2024 richiesto CDU attraverso puntuale richiesta all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Marostica;
- in data 31/07/2023 eseguito sopralluogo di concerto con il custode;
Nell'occasione del sopralluogo, è stato verificato lo stato dei luoghi, è stato eseguito un rilievo planimetrico così come un rilievo fotografico;
- in data 04/06/2024 eseguito sopralluogo di concerto con il custode;
Nell'occasione del sopralluogo, è stato verificato lo stato dei luoghi, è stato eseguito un rilievo planimetrico parziale di controllo;
- in data 16/07/2024 ricevuta mail con documentazione conservata all'interno degli archivi del Comune di Marostica;
- in data 06/07/2024 sono stati richiesti ed è stata ottenuta copia degli Atti attraverso i quali la parte Debitrice ha acquisito la proprietà del bene oggetto di Esecuzione;
- In data 03-04-05/07/2024 ricerca atti di compravendita di beni immobili comparabili ai fini della valutazione del bene oggetto di esecuzione;
- In data 01/08/2024 effettuato colloquio con UTC del Comune di Marostica per discutere delle difformità rilevate sull'immobile pignorato;
- In data 01/07/2024-12/09/2024 controllo telematico, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza - Territorio - (servizi Ipotecari), con lo scopo di verificare la correttezza ed attualità di quanto riportato nella Certificazione Notarile Sostitutiva, presente all'interno del fascicolo della procedura;

A completare stesura del rapporto di valutazione finale.



3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Diritto reale pignorato e identificazione catastale dei beni nell'atto di pignoramento:

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

C.F. - COMUNE DI MAROSTICA, E970Q, FOGLIO 9, PARTICELLA 1798, SUB. 31 (cat. A/2) e SUB. 7 (cat. C/6) con ogni accessorio, accessione e pertinenza.

per la quota di 1/1 di piena proprietà intestata a:

•

per la quota di 1/1 di piena proprietà

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato, in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

3.2 Formazione dei lotti

Fatte le opportune considerazioni e valutazioni:

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

il sottoscritto esperto ritiene che:

- i beni pignorati debbano essere venduti in **LOTTO UNICO.**

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

3.3 Confini N-E-S-O

Confini appartamento (particella 1798 sub. 31) : **N** lato libero, **E** in aderenza sub. 30, **S** lato libero, **O** in aderenza sub. 46, salvi i più precisi.

Confini autorimessa (particella 1798 sub. 7) : **N** in aderenza sub. 6, **E** in aderenza b.c.n.c. sub. 2, **S** lato libero, **O** in aderenza sub. 46, salvi i più precisi.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

L'immobile a destinazione abitativa è situato in Comune di Marostica, in via Monte Pertica n. 3 int. 4, lungo la SP248, presso il complesso condominiale denominato "Residence Longhella". La zona in cui è ricompreso l'immobile in oggetto è situata a circa 0,50 chilometri dal centro di Marostica, dove si trovano tutti i principali servizi quali ufficio postale, supermercati, scuole, negozi, bar, ecc.

L'accesso all'immobile, in contesto condominiale, avviene dalla via pubblica attraverso un'area esterna di proprietà di terzi per cui è stata costituita servitù di passaggio con atto del 07/03/2000 n. 1628 di rep. Notaio Muraro Giovanni, trascritto in Bassano del Grappa il 24/03/2004 ai nn. 3102/2094; la servitù



è costituita a carico delle particelle 1660, 1716, 1658, 1720, 1662, 1724, 1666, 1722, 1664 e a favore delle particelle 1721, 1723, 1719, 1667, 1668 tutte censite al fg. 9 del Comune di Marostica, onde poter accedere al fondo part. 1798 dalla strada statale n. 248. Le spese di manutenzione della strada di accesso sono a carico, pro quota, degli aventi diritto all'utilizzo della stessa.

Per giungere alle autorimesse si utilizza la rampa di accesso identificata catastalmente alla particella 1798 sub. 1, per giungere all'unità abitativa si accede attraverso il camminamento perdonale censito alla particella 1798 sub. 28 e quindi il vano scale comune censito alla particella 1798 sub. 22.

Come riportato nell'atto di acquisto, *"Sono compresi (omissis) tutti gli spazi ed enti in comune del complesso condominiale di cui fanno parte le porzioni immobiliari predette che per legge, regolamento di condominio e/o destinazione effettiva spettano pro-quota alle singole unità immobiliari, ivi compresa pro-quota l'area su cui sorge detto fabbricato, ed in particolare i proporzionali diritti di comproprietà in ragione di 68,45/1000 (sessantotto virgola quarantacinque millesimi) di cui 47,44/1000 (quarantasette virgola quarantaquattro millesimi) per l'unità abitativa e di 21,01/1000 (ventuno virgola zero uno millesimi) per la rimessa sulle parti comuni del fabbricato condominiale quali previste dall'art. 2 del regolamento di condominio infra citato."*

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

- **l'ABITAZIONE**, si sviluppa:

al piano primo, accesso da vano scale inizialmente comune (sub. 22) e poi esclusivo, ingresso in soggiorno, cucina/dispensa, tre camere, un bagno finestrato, un bagno cieco con ventilazione forzata, disimpegno, quattro logge.

- Superficie commerciale (SEL) per ABITAZIONE con accessori di circa mq. 144,43 INDICATIVI;
- Superficie netta per ABITAZIONE di circa mq. 95,00 INDICATIVI;
- Superficie netta per BALCONI di circa mq. 15,56 INDICATIVI;
- Altezza per ABITAZIONE di circa mt. 2,71/2,73 INDICATIVI;

L'appartamento ha pareti interne e strutture portanti apparentemente in buono stato, superfici verticali e orizzontali sono intonacate e tinteggiate. La pavimentazione della cucina e del soggiorno è in piastrelle di ceramica/gres. I bagni hanno pavimento in piastrelle di ceramica/gres e sono rivestiti in piastrelle di ceramica; risultano dotati dei normali accessori quali water, bidet, lavabo, doccia o vasca. Nel corridoio e nelle camere la pavimentazione è in parquet in legno.

I serramenti interni sono in legno, con vetrocamera e chiusura con balconi in legno; le porte interne sono in legno.

Sono presenti quattro piccole logge con pavimentazione in piastrelle di ceramica/gres.

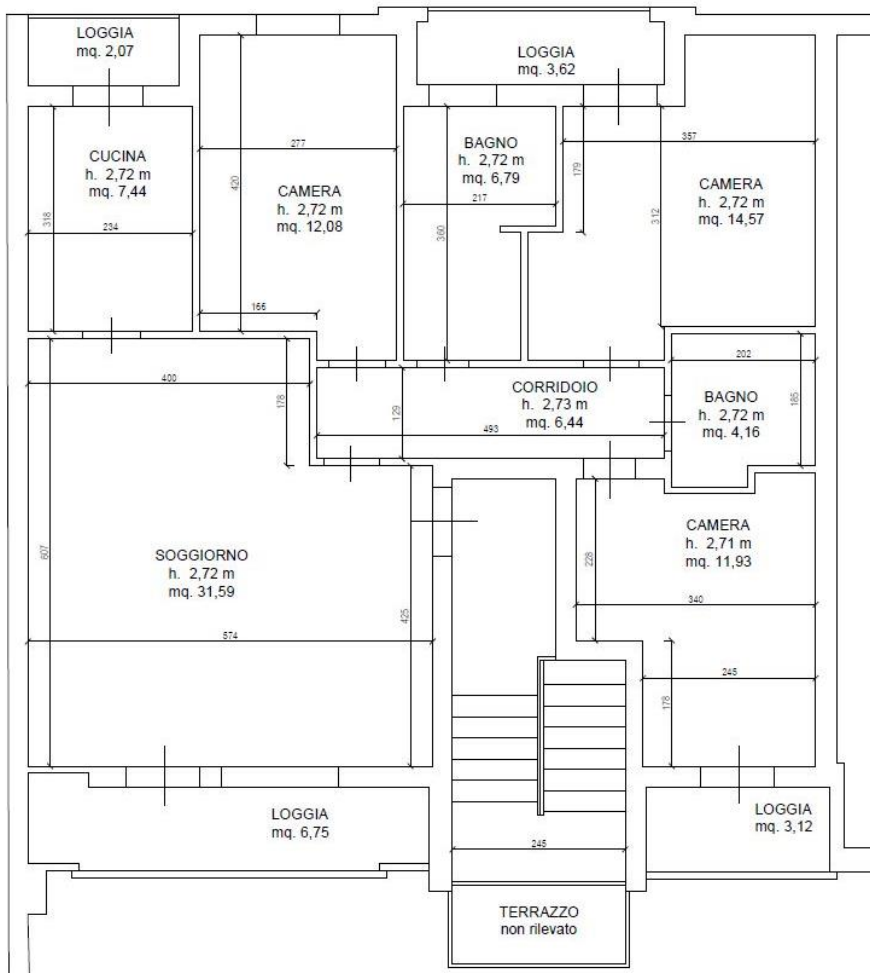
Le condizioni manutentive di quanto sopra illustrato, risultano complessivamente buone.

A completamento delle caratteristiche, la porzione a destinazione abitativa risulta dotata di impianto elettrico, idrico, fognatura, impianto di climatizzazione, impianto di aspirazione centralizzato, impianto telefonico, TV, centrale termica autonoma con riscaldamento a termosifoni, presenza di camino a legna in soggiorno e fornello ad induzione in cucina. In seguito al sopralluogo eseguito e dalle informazioni ottenute durante l'accesso agli atti, al sottoscritto esperto sono state fornite le dichiarazioni di conformità degli impianti ma si ritiene comunque che gli stessi debbano essere oggetto di puntuale verifica tecnica,



attività questa per la quale risulta indispensabile l'intervento di un professionista impiantistico specializzato; tale verifica sarà a cura dell'aggiudicatario. Gli impianti, per quanto possibile verificare, al momento del sopralluogo erano attivi e funzionanti. Con riguardo all'impianto di riscaldamento, il libretto di impianto è presente; non è stato inserito l'impianto di climatizzazione per cui, nel redigere l'APE, non se ne è tenuto conto.

Planimetria immobile



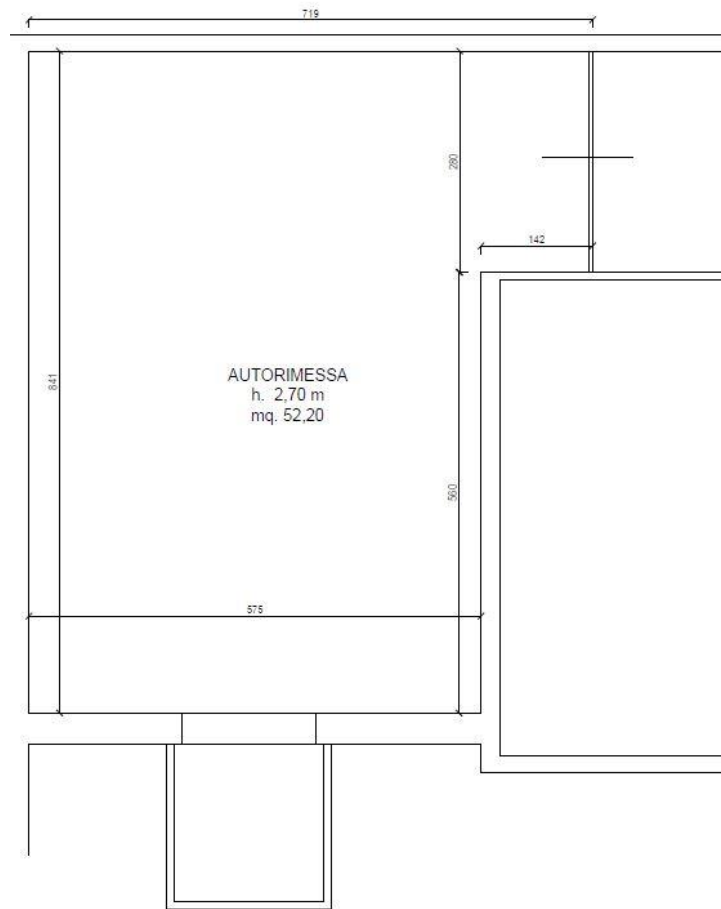
- l'**AUTORIMESSA**, si sviluppa al piano interrato, con accesso da rampa comune (sub. 1) e quindi area comune (sub. 2); è collegato all'unità abitativa internamente attraverso il vano scala comune.
 - Superficie commerciale (SEL) per AUTORIMESSA di circa mq. 26,50 mq. INDICATIVI;
 - Superficie netta per AUTORIMESSA di circa mq. 52,20 INDICATIVI (stato rilevato);
 - Altezza per AUTORIMESSA di circa mt. 2,70 INDICATIVI;

Ha pareti interne e strutture portanti apparentemente in buono stato, superfici verticali e solaio in CA. La pavimentazione è in cemento liscio.

Il portone d'ingresso è in metallo e risulta automatizzato; il locale è dotato di impianto elettrico.



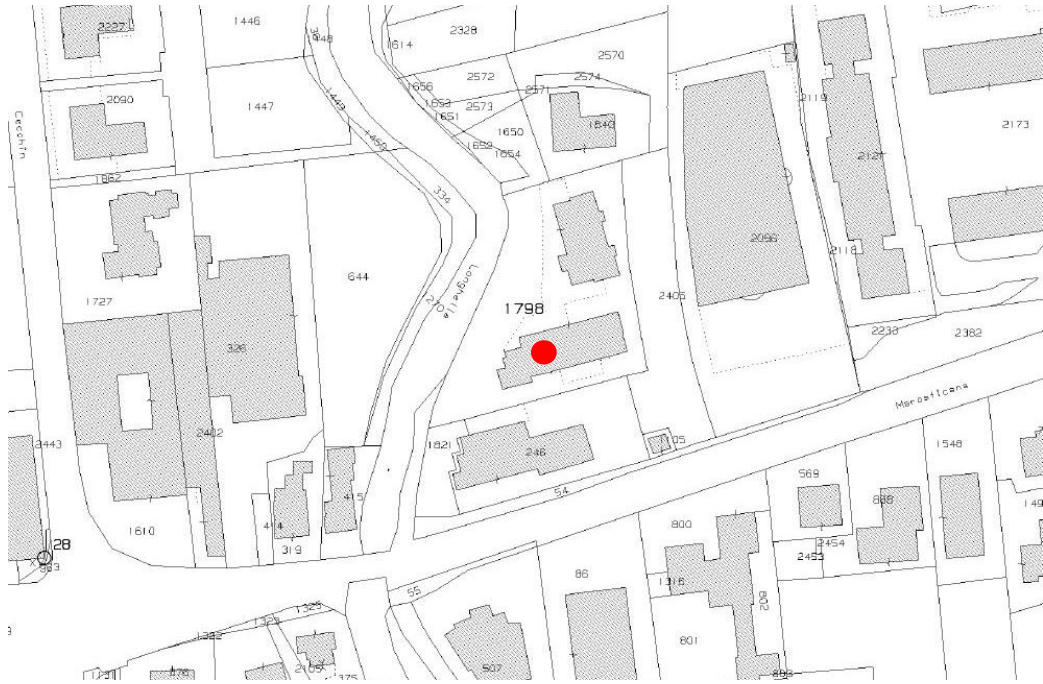
Planimetria immobile



Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.



Estratto mappa catastale.



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



ACCESSO PEDONALE



INGRESSO CONDOMINIO E FACCIATA





VANO SCALA E TERRAZZO (NON ACCESSIBILE)



SOGGIORNO



CUCINA



CAMERA



CAMERA



BAGNO FINESTRATO





BAGNO NON FINESTRATO



LOGGIA CON ASPIRAZIONE CENTRALIZZATA



LOGGIA CON IMPIANTO CONDIZIONATORE



CENTRALE TERMICA ESTERNA



RAMPA ACCESSO AUTORIMESSE



AUTORIMESSA



3.5 Certificazione energetica

Dai controlli eseguiti e dalle informazioni ottenute durante il sopralluogo è stato verificato che quanto oggetto di procedura non risultava dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) pertanto si è provveduto alla redazione dello stesso con l'ausilio di tecnico abilitato; dal documento in questione risulta che l'unità abitativa oggetto della procedura, per le sue caratteristiche, risulta in Classe Energetica E.

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano occupati dalla parte debitrice e dai suoi famigliari.

Secondo quanto riferito dall'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione o comodati d'uso registrati sugli immobili oggetto di pignoramento e intestati alla parte esecutata.

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

Il bene è occupato dal debitore in forza di titolo di piena proprietà. Considerato che l'immobile oggetto di perizia non risulta occupato da un Soggetto Terzo (vedi quanto riportato in risposta al precedente punto 4.1) il sottoscritto esperto non ritiene necessaria la quantificazione del canone di locazione congruo/indennità di occupazione.

5. ASPETTI CATASTALI

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

A) COMUNE DI MAROSTICA:

Catasto Fabbricati, Marostica, foglio 9

- particella 1798, sub. 31 – cat. A/2 di cl. 3 – vani 6 – s.c. 128 mq – r.c. 712,71 euro
- particella 1798, sub. 7 – cat. C/6 di cl. 2 – 48 mq – s.c. 53 mq – r.c. 99,16

il tutto intestato a:

-

per la quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

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

- **presso la Sezione CATASTO TERRENI:**

La particella attuale n. 1798 del fg. 9 Comune di Marostica, sezione di Marostica deriva dai seguenti:



- A) fin dall'impianto meccanografico del 30/06/1975 risulta essere particella 53 – seminativo arborato di cl. 2 – di mq. 9.763;
- B) successivamente, con frazionamento del 14/01/1986 (n. 4480) risulta essere particella 53 – seminativo arborato di cl. 2 – di mq. 7.555 (variano le particelle 1140, 1141);
- C) successivamente, con frazionamento del 14/01/1986 (n. 474) risulta essere particella 1277 – seminativo arborato di cl. 2 – di mq. 143 (variano le particelle 53, 1276);
- D) successivamente, con frazionamento del 29/12/1998 (n. 8103.6/1998) risulta essere particella 1667 – seminativo arborato di cl. 2 – di mq. 138 (variano le particelle 1277, 1668);
- E) successivamente, con variazione del 27/04/2001 pratica 22204 (n. 6177.1/2001) risulta essere particella 1667 – seminativo arborato di cl. 2 – di mq. 3.074 (comprende le particelle 1668, 1719, 1721, 1723);
- F) infine, con tipo mappale del 27/04/2001 pratica n. 22204 (n. 6177.1/2001) la stessa risulta essere particella 1798 – ente urbano – di mq. 3074, fino all'attualità.

- presso la Sezione **CATASTO FABBRICATI**

Per l'unità sita in Marostica – foglio 9 particella 1798 sub. 31

- A) U.I. iniziale identificata in Comune di Marostica fg. 9 particella 1798 sub. 31 – categoria A/2 di cl. 3 – vani 6 – r.c. euro 712,71 – fin dalla costituzione del 29/04/2002 pratica n. 127600 (n. 1837.1/2002);
- B) a seguito di inserimento dei dati di superficie del 09/11/2015, la stessa risulta essere censita Comune di Marostica fg. 9 particella 1798 sub. 31 – categoria A/2 di cl. 3 – vani 6 – s.c. mq 128 – r.c. euro 712,71.

Per l'unità sita in Marostica – foglio 9 particella 1798 sub. 31

- A) U.I. iniziale identificata in Comune di Marostica fg. 9 particella 1798 sub. 7 – categoria C/6 di cl. 2 – mq 48 – r.c. euro 99,16 – fin dalla costituzione del 29/04/2002 pratica n. 127600 (n. 1837.1/2002);
- B) a seguito di inserimento dei dati di superficie del 09/11/2015, la stessa risulta essere censita Comune di Marostica fg. 9 particella 1798 sub. 7 – categoria C/6 di cl. 2 – mq 48 – s.c. mq 53 – r.c. euro 99,16.

Considerata la suddetta storia catastale si precisa che la porzione di edificio in cui risulta inserita l'U.I. oggetto di procedura, presso la Sezione Catasto Terreni, risulta essere stata edificata sulla particella omonima 1798.

5.2 Intestatari catastali storici

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

- presso la Sezione **CATASTO FABBRICATI**

Per l'unità sita in Schio – sezione A foglio 11 particella 710 sub. 1

- A) DAL 21/06/2002 (COMPRAVENDITA)



B) DAL 07/04/2011 (COMPRAVENDITA)

5.3 Osservazioni rispetto ai dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto

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

5.4 Giudizio di conformità catastale

Dal confronto tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale sono state riscontrate alcune difformità che incidono, così come indicato nelle Circolari 2 e 3 del 2010, Agenzia delle Entrate – Territorio -, sullo stato, sulla consistenza, sulla attribuzione di categoria e di classe, e quindi sulla rendita catastale delle originarie Unità Immobiliari; in particolare per l'unità abitativa non si rilevano particolari difformità, mentre per l'autorimessa si rilevano difformità relative al dimensionamento rilevato rispetto a quanto riportato nella planimetria che rileva in termini di superficie.

In conseguenza di quanto esposto, verrà detratto il costo della variazione catastale, stimato in

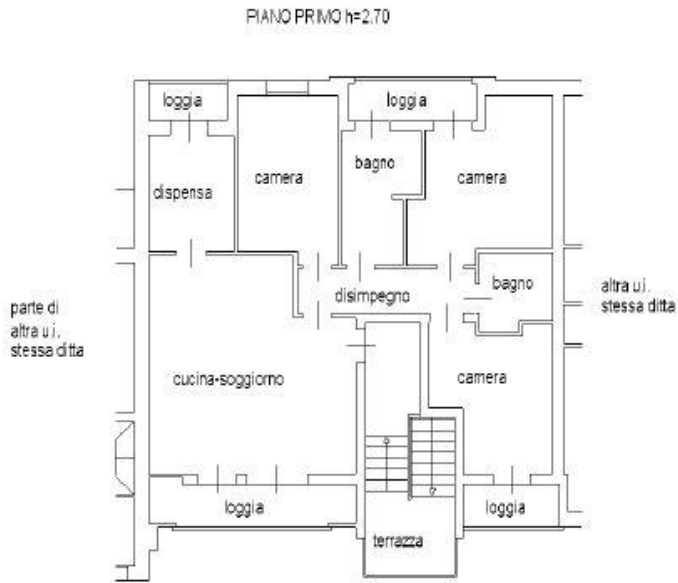
euro 600,00 oltre accessori, spese ed eventuali sanzioni.

Si precisa in particolare che il rilievo effettuato dall'esperto evidenzia che rispetto a quanto riportato nella scheda catastale l'autorimessa ha una porzione in più; la sagoma rilevata, tuttavia, risulta essere quella autorizzata dai titoli edilizi mentre nella scheda catastale la mancanza di tale porzione implica altri tipi di considerazioni, con riguardo in particolare alla proprietà. Infatti, la porzione non compresa nella scheda catastale dell'autorimessa di fatto è catastalmente compresa all'interno del bcnc sub. 2 (area di manovra) e quindi non è attualmente di proprietà esclusiva dell'esecutato. La discrepanza rilevata è risolvibile acquisendo dai condomini aventi diritto la porzione mancante, tramite atto notarile; in alternativa, si dovrà arretrare il portone fino alla linea di delimitazione del bcnc sub. 2 e, in tal caso, si dovrà presentare una pratica edilizia di variante presso il Comune di Marostica.

In ogni caso la risoluzione di tale problematica rimane in capo al futuro aggiudicatario; gli eventuali e relativi costi e/o rischi rimangono a suo carico e vengono ricompresi nell'abbattimento proposto ai fini della definizione del valore base d'asta.

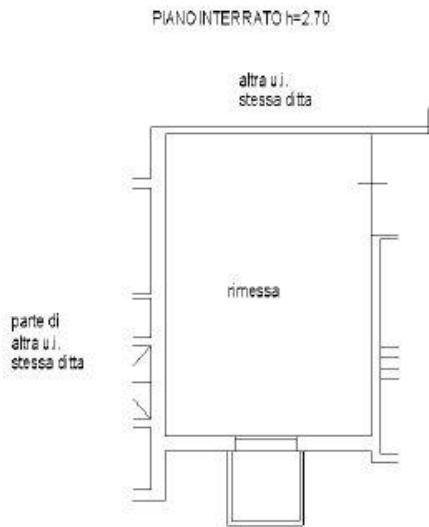


Planimetria catastale dei beni APPARTAMENTO



1798-01
Comune di MAROSTICA(E970Q) - < Foglio 9 - Particella 1798 - Subalterno 31 >

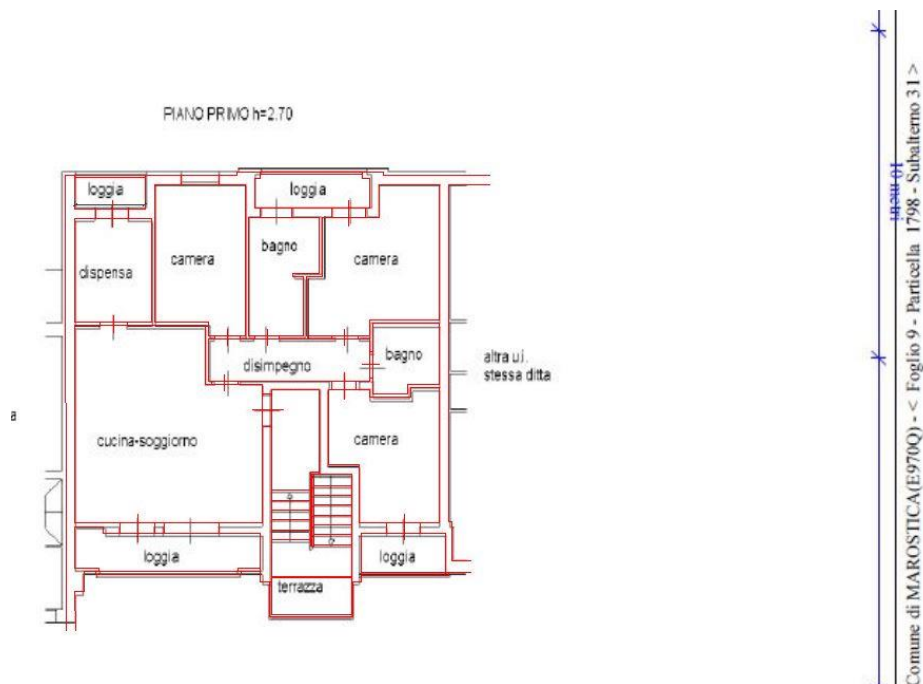
Planimetria catastale dei beni AUTORIMESSA



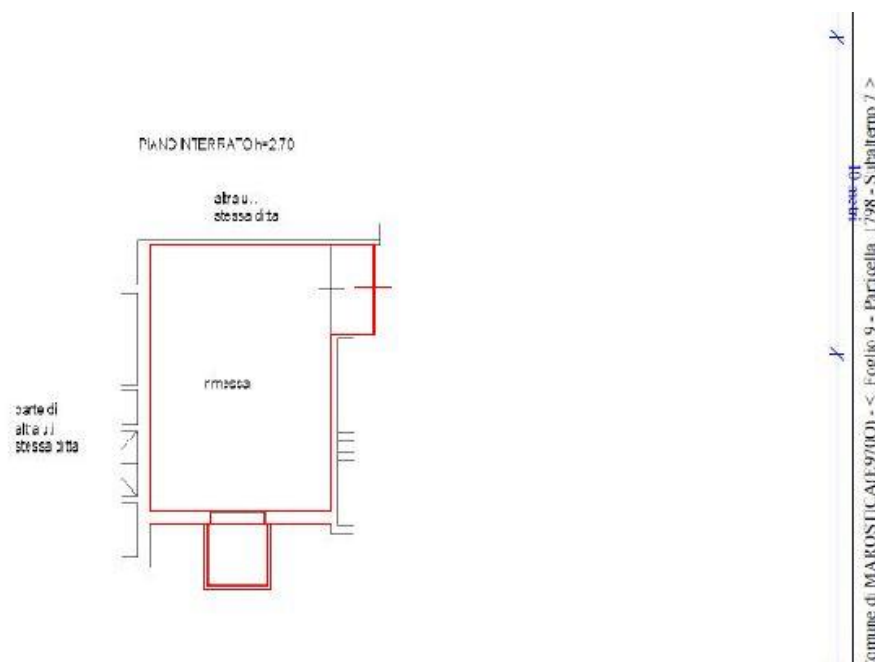
1798-01
Comune di MAROSTICA(E970Q) - < Foglio 9 - Particella 1798 - Subalterno 7 >



Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale APPARTAMENTO



Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale AUTORIMESSA



6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Titolo di acquisto del bene in favore del soggetto Esecutato:

A) Soggetto: (1/1 piena proprietà)



Titolo: COMPRAVENDITA in data 07/04/2011, n. 8421/4524 di rep/racc Notaio Santamaria Amato Carlo, trascritta a Bassano del Grappa il 04/05/2011 ai n.ri 4072/2822 R.G./R.P.;

Oggetto: PROPRIETA' dell'Unità Immobiliare identificata presso il C.F. in Comune di Marostica Fg. 9 particella 1798 sub. 31, 7.

N.B. devoluzione quota di 1/1 della piena proprietà.

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

A) Primo atto a titolo originario/derivativo ante ventennio

Soggetto: (1/2 piena proprietà in regime di comunione legale con
1/2 piena proprietà in regime di comunione legale con

Titolo: COMPRAVENDITA del 21/06/2002 n. 95777 di Rep. Notaio Muraro Giancarlo, trascritto a Bassano del Grappa il 28/06/2002 ai nn. 6449/4632 RG/RP;

Oggetto: PIENA PROPRIETA' delle Unità Immobiliari identificate presso il C.F. in Comune di Marostica, Fg. 9 particella 1798 sub. 31, 7.

B) Soggetto: (1/1 piena proprietà)

Titolo: vedi punto 6

Oggetto: vedi punto 6

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Epoca di realizzazione dell'immobile:

A seguito delle ricerche eseguite, vista la richiesta di accesso agli atti inviata agli uffici del Comune di Marostica e letto l'atto di acquisto in capo all'esecutato, si ritiene che il condominio di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento sia stato edificato nel 1999.

Estremi dei provvedimenti autorizzativi:

A seguito di puntuale richiesta al Comune di Schio (Ufficio Tecnico) quest'ultimo ha comunicato all'esperto di aver reperito, presso i propri archivi, i seguenti documenti, poi forniti all'esperto:

- Concessione Edilizia n. 16471 del 22/04/1999 – Costruzione di due fabbricati ad uso residenziale
- Concessione Edilizia n. 16782 del 09/05/2000 – Variante alla CE 16471/99 per modifica ubicazione fabbricato
- Concessione Edilizia n. 17321 del 02/04/2001 – Variante in corso d'opera alle CE 14671 e 16782 per la costruzione di fabbricati residenziali
- Concessione Edilizia n. 17560 del 27/11/2001 – Variante alle CE 16471/1999, 16782/2000 e 17321/2001 relative alla costruzione di un complesso ad uso residenziale



- Certificato di Abitabilità/Agibilità n. 45/2002 per la parte di fabbricato ai civici 3/5/7 (escluse le unità ai sub. 6 e 27) con allegati il certificato di collaudo statico, la dichiarazione di conformità dell'impianto termoidraulico e la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

- D.I.A. prot. 4946 del 22/03/2002 per costruzione opere di recinzione con nulla-osta idraulico prot. 1739 del 06/03/2002

Per ulteriori approfondimenti, l'esperto rinvia alla lettura di tutti gli elaborati allegati alla presente perizia.

Certificato di Destinazione Urbanistica:

E' stato acquisito il documento in questione richiedendolo al Comune di Marostica, ottenendo il certificato di cui si riportano brevemente i contenuti essenziali:

- la particella n. 1798 su cui insiste il fabbricato oggetto di pignoramento ricade:

- In parte zona "**B3 – esistente e di completamento (I.F. = 2,0 mc/mq)**"
- In parte in zona **Fc – aree attrezzate a parco, gioco e sport**
- In parte in zona **Strada**

In merito ai vincoli e limiti agli interventi edilizi:

- in parte, è soggetto a Vincolo Paesaggistico D. lgs 42/2004 (ex l. 431/1985 Galasso) – Corsi d'acqua

- in parte, è soggetto a fascia di rispetto cimiteriale art. 24 punto 2 delle NTA

Altre indicazioni:

- in parte, pista ciclabile art. 25.2 delle NTA

- **Carta delle fragilità:** Area idonea a condizione per sovrapposizione con zone di Attenzione per Instabilità sismiche Zona di Attenzione per Liquefazione (L)

- **Carta della trasformabilità:** Aree di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale – art. 30 – Assi relazionali strategici da valorizzare-potenziare-disegnare – art. 36 – Ippovia del Brenta – art. 32 – Rete ecologica, corridoi ecologici – art. 40.

Per maggiori delucidazioni e riferimenti, si rimanda ad una attenta lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla perizia.

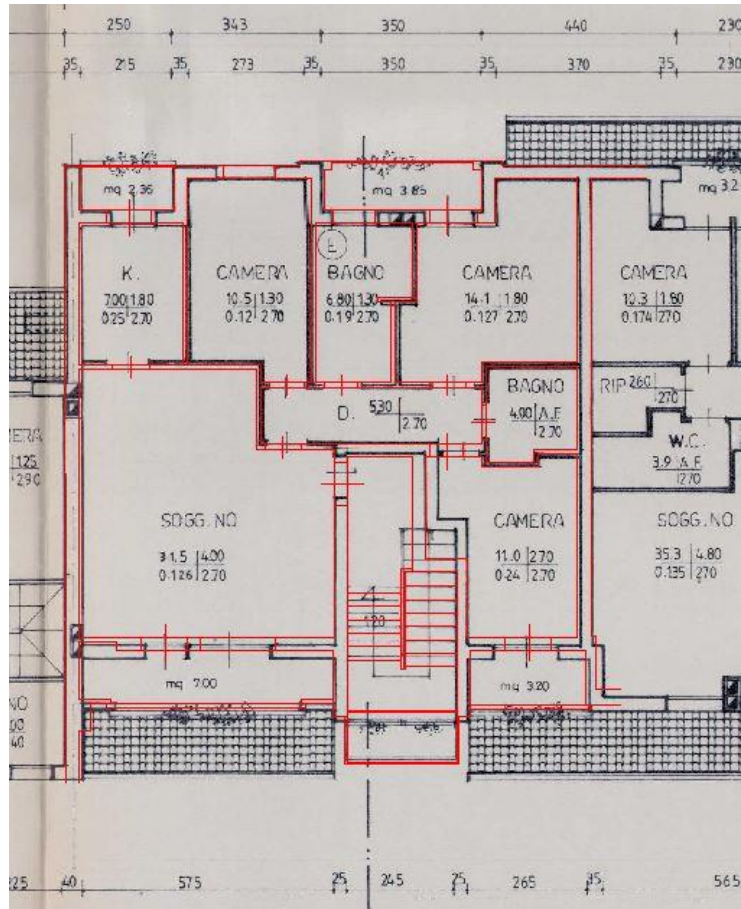
7.2 Abusi/diformità riscontrati

Considerato quanto riportato in risposta al precedente quesito 7.1 si è proceduto alla sovrapposizione tra stato rilevato e stato autorizzato, per la verifica di eventuali difformità.

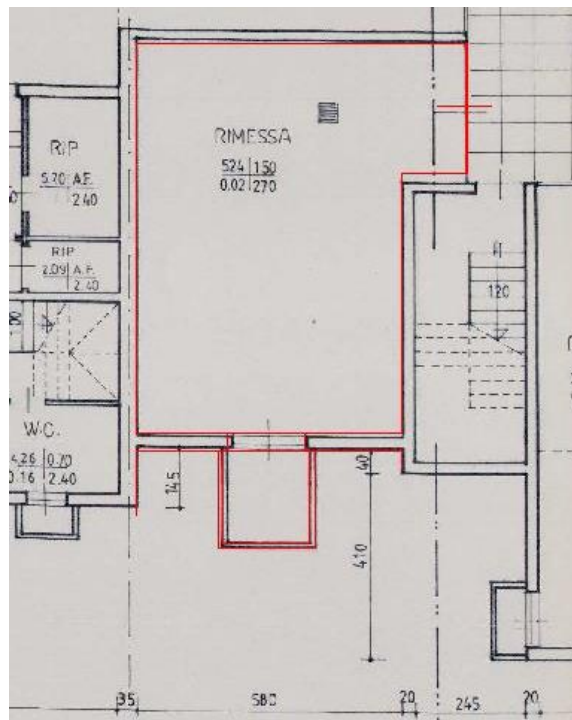
La terrazza fronte vano scala non risultava accessibile, per cui non è stata rilevata.



Comparazione stato rilevato – stato approvato APPARTAMENTO



Comparazione stato rilevato – stato approvato AUTORIMESSA



Si procede con la disamina della situazione per ciascun immobile pignorato:

A) ABITAZIONE:

- le tavole grafiche fornite dall'UTC e utilizzate dall'esperto per il confronto con quanto rilevato, sono pressochè prive di misure interne per cui l'esperto ritiene che la conseguente analisi dell'immobile debba essere considerata meramente indicativa e non esaustiva; infatti le quotature presenti negli elaborati fanno riferimento solo al perimetro esterno del fabbricato e non ai singoli ambienti interni all'abitazione. A carico dell'aggiudicatario, dovranno essere effettuate tutte le verifiche del caso, al fine di accertare che le difformità rientrano nelle tolleranze costruttive o in alternativa determinare la procedibilità di una eventuale pratica di sanatoria e definirne le eventuali sanzioni.

- secondo quanto rilevato, si evidenzia che l'unità abitativa appare pressochè corrispondente a quanto autorizzato, ad esclusione della camera posta a sud-est che risulta avere una superficie maggiore per la presenza di una porzione di solaio più ampia che "invade" il vano scale. Sentito l'UTC, tale discrepanza potrà rientrare, se verificato, all'interno dei parametri di cui all'art. 34-bis del DPR 380/2001, ovvero potrà essere sanata ai sensi dell'art. 36-bis del DPR 380/2001, previa acquisizione di verifica dell'idoneità statica dell'edificio vista la modifica strutturale; tale adempimento e le relative verifiche preliminari rimangono a carico dell'aggiudicatario che si confronterà con l'UTC al momento della presentazione delle pratiche.

- le altezze interne dell'appartamento rientrano nelle tolleranze di cui all'art. 34-bis del DPR 380/2001.

B) AUTORIMESSA:

- con riferimento all'autorimessa, si rileva che la sagoma e le dimensioni corrispondono allo stato autorizzato, salvo una discrepanza della parete divisoria verso il vano scala.

- le altezze rilevate corrispondono allo stato autorizzato.

- si segnala che il portone di accesso dell'autorimessa (del tipo basculante, motorizzato) quando viene aperto si sovrappone in parte alla porta di accesso dal vano scale comune; tale situazione può creare problemi di sicurezza motivo per cui, sentito anche l'UTC e viste anche le problematiche catastali già rilevate al punto 5.4) sarà necessario arretrare il portone o, in alternativa, sostituirlo con un portone a saracinesca, scorrevole a soffitto.

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

In premessa, si precisa che la Legge n. 105/2024 di conversione del D.L.69/2024 è di recente adozione, per cui vi sono molti dubbi interpretativi sulle modalità applicative anche da parte degli Uffici Tecnici Comunali interpellati. Ulteriori verifiche sulla sanabilità andranno effettuate a carico dell'aggiudicatario al momento della redazione delle pratiche.

Effettuati i colloqui con l'Ufficio Tecnico del Comune di Marostica, l'Ufficio interpellato ritiene che:

- in merito alle difformità rilevate, possono rientrare nell'ambito dei parametri di cui all'art. 34-bis del DPR 380/2001, previa verifica a carico dell'aggiudicatario o, in alternativa, andranno verificati i parametri volumetrici e di superficie per sanare tali discrepanze o verificare che rientrino nell'ambito dell'art. 36-bis del DPR 380/2001.



- A titolo cautelativo, visto anche quanto riportato al punto 5.4) e la necessità di acquisire comunque un parere sull'idoneità statica dell'edificio, l'esperto prevede la redazione di una pratica edilizia di sanatoria con costi professionali stimati pari a **euro 5.000,00 oltre accessori e spese/sanzioni**.

TOTALE euro 5.000,00 oltre accessori, spese ed eventuali sanzioni

La regolarizzazione edilizia dei beni (il cui costo è stato stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene e per questo viene detratto dal valore medio ordinario stimato), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con spese e oneri a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.

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

Risultano i seguenti Vincoli e Obblighi:

- come citato nell'atto di acquisto in capo all'esecutato, per quanto necessario, si riporta **SERVITU'** "a carico dell'unità immobiliare censita quale p.lla 1798 sub. 32 e a favore dell'unità immobiliare censita quale p.lla 1798 sub. 4 costituita con atto del notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa (VI) in data 22 (ventidue) maggio 2002 (duemiladue), Rep. n. 112.581, registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Bassano del Grappa (VI) in data 7 (sette) giugno 2002 (duemiladue) e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Bassano del Grappa (VI) in data 12 (dodici) giugno 2002 (duemiladue) al n. 5.875 R.G. e al n. 4.260 R.P."

- **ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE ED EDILIZIA DEI BENI:** si rimanda alla lettura dei capitoli 5) e 7). La regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (il cui costo è stato stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con spese e oneri a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura, per cui l'importo stimato viene detratto dal valore medio ordinario dell'immobile pignorato.

- **ONERI CONDOMINIALI:** Il bene oggetto di procedura è costituito in condominio ed è dotato di regolamento condominiale allegato all'atto del 13/05/2002 n. 112.184 di rep. Notaio Giuseppe Fietta trascritto a Bassano del Grappa il 24/05/2002 ai nn. 5254/3841 RG/RP. Si rimanda alla lettura del capitolo 11).



Con riferimento alla servitù di accesso alla particella 1798, costituita con atto del 07/03/2000 n. 1628 di rep. Notaio Muraro Giovanni, trascritto in Bassano del Grappa il 24/03/2004 ai nn. 3102/2094, si precisa che le spese di manutenzione della strada di accesso sono a carico, pro quota, degli aventi diritto all'utilizzo della stessa.

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 12/09/2024)

TRASCRIZIONI

A) Verbale di pignoramento immobili, trascritto presso la conservatoria di Bassano del Grappa in data 08/05/2023 ai n.ri 4723/3441 di RG/RP, a favore di _____ contro _____ a seguito di Atto Giudiziario in data 20/04/2023, n. Rep. 2052 del Tribunale di Vicenza, colpevole per la:

- quota complessiva di proprietà di 1/1 dell'unità oggetto di perizia, censita in Marostica, foglio 9, particella 1798 sub. 31, 7

ISCRIZIONI

A) Ipoteca volontaria iscritta in data 04/05/2011 ai n.ri 4073/724 di RG/RP, a favore della

a seguito di concessione a garanzia di mutuo in data 07/04/2011, n. 8422/4525 di repertorio Notaio Santamaria Amato Carlo, **capitale euro 100.000,00, oltre a interessi e spese, iscrizione ipotecaria complessiva per € 200.000,00 durata 30 anni** colpevole la:

- quota complessiva di proprietà di 1/1 dell'unità oggetto di perizia, censita in Marostica, foglio 9, particella 1798 sub. 31, 7

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

Sulla base dell'elenco di cui al punto precedente 8.2: iscrizioni ipotecarie, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

9. SUOLO DEMANIALE

I beni oggetto di procedura non ricadono su suolo demaniale.

10. ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

Per quanto possibile verificare, non risultano pesi ed oneri di altro tipo.

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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

Il complesso immobiliare di cui fa parte il bene oggetto di procedura è costituito in condominio e per quanto possibile verificare non risultano spese di gestione pendenti. Il debitore riferisce che non è



presente l'amministratore; riferisce altresì l'ammontare medio delle spese condominiali per un importo pari a 200 euro/anno per nucleo familiare.

L'esperto ha reperito il regolamento condominiale allegato all'atto del 13/05/2002 n. 112.184 di rep. Notaio Giuseppe Fietta trascritto a Bassano del Grappa il 24/05/2002 ai nn. 5254/3841 RG/RP. Per ulteriori specifiche, si rimanda alla lettura dell'atto allegato.

11.2 Procedimenti in corso

Per quanto possibile verificare, non risultano procedimenti in corso.

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

In particolare ed in linea di principio, gli Standard di Valutazione prevedono tre metodi di stima, il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

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

Il metodo M.C.A.:

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

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

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

Il valore di stima deriva dal prezzo degli immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio della 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

Il valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS) ed europei (EVS) 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 valore di mercato è il valore di un bene stimato senza considerare le spese di transazione (Notaio, imposte, etc.) e le spese di trascrizione ed esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio il finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

A seguito delle indagini di mercato, il sottoscritto esperto ritiene per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia ("**RESIDENZIALE**") in quanto economicamente più interessante rispetto ad una qualsiasi, altra, alternativa.

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

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

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

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

- 1) analisi di mercato per la rilevazione dei comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
- 2) raccolta dati (fonte Conservatoria = Prezzi veri) il più possibile aggiornati al momento della valutazione;
- 3) scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento estimativo;
- 4) calcolo e compilazione della tabella dei dati;
- 5) calcolo e compilazione della tabella dei prezzi marginali;
- 6) costruzione della tabella di stima e verifica tramite calcolo della divergenza;
- 7) sintesi di stima e determinazione analitica ponderata del valore ordinario del bene.
- 8) conclusioni e determinazione del valore di mercato con aggiunte e detrazioni.

Considerato quanto riportato al punto 5.4) della perizia, si precisa che ai fini estimativi è stata considerata la superficie catastale dell'autorimessa pignorata e non quella autorizzata/rilevata.

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



TABELLA DEI DATI

LOCALIZZAZIONE	COMUNE	MAROSTICA			via Monte Pertica		n°3
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D	Comparabile E	Subject	
							
	via Monte Pertica n°3	via Villaggio Paolo II n°17	Villaggio Giovanni II n°23	via Villaggio Paolo II snc	via Villaggio Paolo II n°39	via Monte Pertica n°3	
Prezzo totale (euro)	€ 340.000,00	€ 127.000,00	€ 144.294,00	€ 124.000,00	€ 120.000,00		
Data (mesi)	20/07/2023	06/06/2023	26/05/2022	06/06/2023	03/02/2023	05/09/2024	
Superficie principale (m ²) SEL	134,92	77,72	78,10	94,14	89,51	111,15	
Poggioli-terrazza (m ²)	10,20	14,93	13,50	25,51	14,27	20,43	
Soffitta (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Vano scale esclusivo (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13,43	
Cantina (m ²)	67,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Autorimessa (m ²)	100,79	28,14	44,96	42,40	23,19	53,00	
Posto auto coperto (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
giardino (m ²) 10%	134,92	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
giardino (m ²) 2%	270,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bagni	4	2	2	1	2	2	
Livello di piano (n)	S1 - T - 1	S1 - 1	S1 - 2	S1 - 2	S1 - 1	S1 - 1	
Stato di manutenzione (n)*	5	5	5	4	4	5	
Att. di Prest. Energ. APE**	F	E	E	E	E	0	
Qualitativa 2 N. AFFACCI	3	2	2	3	2	2	
Superficie commerciale	241,10	96,27	104,63	122,99	105,39	150,49	

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

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

Rapporti mercantili	Importo
Saggio annuo di Rivalutazione del prezzo ***	2,20%
Rapporto mercantile dei poggioli/portici	30,00%
Rapporto mercantile della soffitta	50,00%
Rapporto mercantile del vano scale esclusivo	50,00%
Rapporto mercantile della cantina	50,00%
Rapporto mercantile della autorimessa	50,00%
Rapporto mercantile del posto auto coperto	30,00%
Rapporto mercantile del giardino 10 %	10,00%
Rapporto mercantile del Giardino 2 %	2,00%
Saggio del livello di piano	0,50%
Costi di intervento da un livello al successivo	€ 35.000,00
Costo di realizzazione di un bagno	€ 12.000,00
Costo di un piccolo impianto di condizionamento	€ 3.000,00
Prezzo medio di un posto auto	€ 3.500,00



TABELLA DEI PREZZI CORRETTI

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto										Subject
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		Comparabile D		Comparabile E		
Prezzo totale (euro)		€ 340.000,00		€ 127.000,00		€ 144.294,00		€ 124.000,00		€ 120.000,00	-
Data (mesi)	13,77	€ 8.581,22	15,23	€ 3.546,83	27,77	€ 7.345,37	15,23	€ 3.463,04	19,33	€ 4.253,33	
Superficie principale (m ²)	134,92	-€ 23.964,62	77,72	€ 33.703,71	78,10	€ 33.320,60	94,14	€ 17.149,27	89,51	€ 21.817,18	111,15
Poggioli/portico (m ²)	10,20	€ 3.094,13	14,93	€ 1.663,51	13,50	€ 2.096,02	25,51	-€ 1.536,48	14,27	€ 1.863,13	20,43
Soffitta (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Vano scale esclusivo (m ²)	0,00	€ 6.769,98	0,00	€ 6.769,98	0,00	€ 6.769,98	0,00	€ 6.769,98	0,00	€ 6.769,98	13,43
Cantina (m ²)	67,67	-€ 34.112,02	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Autorimessa (m ²)	100,79	-€ 24.090,64	28,14	€ 12.531,77	44,96	€ 4.052,91	42,40	€ 5.343,39	23,19	€ 15.027,03	53,00
Posto auto coperto (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Giardino (m ²) 10%	134,92	-€ 13.602,47	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Giardino (m ²) 2%	270,04	-€ 5.445,02	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Bagni *	4	-€ 17.142,86	2	€ 0,00	2	€ 0,00	1	€ 8.571,43	2	€ 0,00	2
Stato di manutenzione (n)	5	€ 0,00	5	€ 0,00	5	€ 0,00	4	€ 35.000,00	4	€ 35.000,00	5
Livello di piano	1	€ 0,00	1	€ 0,00	2	-€ 721,47	2	-€ 620,00	1	€ 0,00	1
Att. di Prest. Energ. APE**	F		E		E		E		E		0
N. AFFACCI	3		2		2		3		2		2
		€ 240.087,71		€ 185.215,79		€ 197.157,41		€ 198.140,64		€ 204.730,65	

VALORE MEDIO MCA fra i comparabili A - B - C - D - E	non compar.	DIVERGENZA	30%
Valore unitario €/m ²		FALSO	< 5 %

VALORE MEDIO MCA fra i comparabili C - D - E	€ 200.009,57	DIVERGENZA	3,8%
Valore unitario €/m ²	€ 1.329,02	VERO	< 5 %

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

Quindi, il più probabile valore di mercato alla data del **05/09/2024** risulta essere pari a:

€ 200.000,00 arrotondato (duecentomila/00 €), pari a 1.329,00 €/m².

A tale valore, dovranno essere detratti gli eventuali costi per oneri non valutabili tramite il metodo di valutazione scelto, quali ad esempio quelli per la regolarizzazione catastale ed urbanistico/edilizia.

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:

- spese tecniche per la regolarizzazione catastale: € 600,00
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: € 5.000,00
- altri costi/oneri: € -----

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 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:

- a) nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- b) nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;



- c) nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- d) 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;
- e) 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:

- riduzione proposta del 15% del valore di mercato: € 30.000,00

Quindi il prezzo a base d'asta dei beni è pari a € 164.400,00 (€ centosessantaquattromilaquattrocento /00).

12.4 Giudizio di vendibilità'

Considerate le problematiche rilevate l'esperto, per il bene oggetto della presente perizia, ritiene di esprimere un giudizio di vendibilità buono.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

I conteggi eseguiti hanno considerato sulle U.I. oggetto di procedura, identificate con Comune di Marostica al Fg. 9 particella 1798 sub. 7 – 31, la quota di piena proprietà pari ad 1/1, comprensive dei beni comuni non censibili.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

Sono stati richiesti i certificati anagrafici e di stato civile al Comune di Marostica e Bassano del Grappa, ottenendo i seguenti risultati:

14.1 Dati e residenza del debitore esecutato

Il debitore attualmente risulta residente a Marostica, in via Monte Pertica n. 3 int. 4
Alla data del pignoramento, il debitore risultava residente presso lo stesso indirizzo.

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

E' stato richiesto al Comune di Bassano del Grappa l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio. Il debitore risulta coniugato in regime di separazione dei beni dal 06/06/2010.

15. LOTTI

La presente perizia ha trattato i beni di cui al **LOTTO UNICO**.



16. OSSERVAZIONI FINALI

Presenza di difformità con necessità di pratica di sanatoria. Difformità catastali e conseguenti problematica sulla proprietà in merito all'autorimessa.

Montecchio Precalcino, li 14/09/2024

Il Tecnico Incaricato
Geometra Anna Parise
(firmato digitalmente)



17. ELENCO ALLEGATI

1. Titoli a favore dei soggetti esegutati e altri
2. Documentazione fotografica
3. Titoli edilizi con allegati
4. Certificato di Destinazione Urbanistica
5. Planimetrie dello stato attuale e sovrapposizioni
6. Documentazione catastale
7. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
8. Visure ipotecarie
9. Tabelle di stima dei beni
10. Certificati anagrafici
11. Verifica presenza contratti di locazione e/o comodato
12. Regolamento condominiale
13. Ricevuta invio perizia agli esegutati ed ai creditori

