



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 31/2024 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. Marialuisa Nitti**

Creditore procedente:

Esecutato:

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

Identificazione beni: Beni in Montebello Vicentino (VI), Via Borgolecco, 28
Dati Catastali: NCEU, foglio 5, p.lla 700, sub. 43 (A/3)
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Esperto stimatore: **Geom. Loris Preto** - Via Pio X, 221 – Schio (VI)

Mail: preto@studioilcerchio.eu – tel: 0445/672563

Custode Giudiziario: **Istituto Vendite Giudiziarie Vicenza** - Via Volto, 63 –
Costozza di Longare (VI)

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

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. 31/2024, promossa da:

Giudice: Dott. Marialuisa Nitti

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 17 settembre 2024

Esperto stimatore: Geom. Loris Preto

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

Eventuali comproprietari non eseguiti (pag. 6): Nessuno

Tipologia bene pignorato (pag. 6): appartamento tricamere al quarto piano senza garage

Ubicazione (pag. 6): Montebello Vicentino (VI) in via Borgolecco nr. 28

Dati catastali attuali dei beni (pag. 6): NCEU, foglio 5, p.lla 700, sub. 43 (A/3)

Metri quadri (pag. 7): abitazione di 115,20 mq

Stato di manutenzione (pag. 7): scarso

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 13): Nessuna

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 13-17): presenti difformità edilizie e catastali regolarizzabili con un costo di 3.350,00 €

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 20): 70.653,75 €

Date/valori comparabili reperiti (Allegato 12): comparabile A: 19.03.2024, 100.000 €; comparabile B: 07.11.2023, 72.000 €

Valore di vendita forzata proposto (21): 60.055,69 €

Valore debito: 108.608,25 € oltre a IVA, CPA ove dovuti, spese ed interessi, come da atto di pignoramento.

Occupazione (pag. 12): occupato da soggetti terzi alla procedura

Titolo di occupazione (pag. 12): contratto di locazione del 15/06/2021 con scadenza al 14/03/2025 e rinnovo automatico. Il canone annuo è pari a 2.400,00 €. Il titolo è opponibile alla procedura ma con canone annuo non congruo.

Oneri (pag. 19): spese condominiali arretrate ultimi due anni pari a 34,33 €

APE (pag. 12): SI, classe G

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 13-17): presenti difformità edilizie e catastali sanabili con un costo totale di 3.350,00 €.

Lotti (pag. 22): Unico

Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandata all'Esperto Stimatore. L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale. Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati. Per i terreni e le aree scoperte i perimetri edifici e le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

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

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

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

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

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

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

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

SOMMARIO

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	6
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	6
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni	6
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni	6
3.3	Confini N-E-S-O.....	7
3.4	Descrizione dettagliata dei beni	7
3.5	Certificazione energetica	12
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	12
4.1	Possesso.....	12
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione	12
5.	ASPETTI CATASTALE	12
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	12
5.2	Intestatari catastali storici	12
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	13
5.4	Giudizio di conformità catastale	13
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	15
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli	15
7.	ASPETTI E URBANISTICO- EDILIZI.....	15
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	15
7.2	Abusi/difformità riscontrati	15
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi	17
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE	18
8.1	Oneri e vincoli	18
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al xx/xx/2023)	18
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	18
9.	SUOLO DEMANIALE.....	19
10.	USO CIVICO O LIVELLO.....	19
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	19

11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	19
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	19
12.1	Metodo di valutazione	19
12.2	Stima del valore di mercato	20
12.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	20
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi	21
12.5	Giudizio di vendibilità'	22
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	22
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	22
14.1	Dati e residenza del debitore esecutato.....	22
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore	22
15.	LOTTI	22
16.	OSSERVAZIONI FINALI	22
17.	ELENCO ALLEGATI.....	23

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Le operazioni sono comprensive delle seguenti attività:

21.02.2024: Ricezione telematica dell'incarico;

27.02.2024: Scarico da portale dedicato del fascicolo, scarico da portale dedicato della documentazione catastale, verifica della compatibilità all'incarico, deposito del Giuramento telematico, predisposizione presso lo Studio della pratica, richiesta al notaio della copia dell'atto di provenienza tramite e-mail, richiesta al Comune di Montebello Vicentino della documentazione anagrafica tramite PEC, ispezione telematica in Conservatoria per verifica delle trascrizioni relative all'immobile;

28.02.2024: Invio a IVG della bozza di Check list;

29.02.2024: Richiesta al Comune di Montebello Vicentino della documentazione edilizia (accesso agli atti) tramite PEC;

12.03.2024: Inoltro della richiesta al Comune di Montebello Vicentino della documentazione edilizia (accesso agli atti) tramite SUAP;

21.03.2024: Deposito della Check list revisionata da IVG;

08.04.2024: Pagamento dei diritti di segreteria per la richiesta di accesso agli atti;

24.04.2024: Sopralluogo all'immobile oggetto di stima;

13.05.2024: Richiesta a Agenzia delle Entrate di verifica del contratto di locazione tramite PEC;

30.07.2024: Richiesta dati aggiudicazioni a Astalegale e richiesta informazioni presso Amministratore di Condominio tramite e-mail;

09.08.2024: Deposito dell'elaborato Peritale;

17.09.2024: Presenza con collegamento da remoto all'udienza art. 569 c.p.c.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Appartamento sito a Montebello Vicentino (VI) in via Borgolecco nr. 28 avente superficie commerciale di 115,20 mq, proprietà intestata _____ per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Trattasi di appartamento tricamere privo di garage su contesto condominiale di un edificio costruito nel 1971 e sviluppato nel complesso su cinque piani tutti fuori terra.

L'unità immobiliare è posta al quarto e ultimo piano, ha un'altezza interna che va da mt. 2,06 a mt. 2,65.

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Piena proprietà per la quota di 1/1 a _____

Identificazione catastale: Comune censuario di Montebello Vicentino, foglio 5, particella 700 sub. 43 (Catasto Fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 402,84 €, indirizzo catastale via Borgolecco piano 4, intestato a _____

Il diritto reale pignorato corrisponde a quanto in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di compravendita stipulato da Notaio Beniamino Itri in data 14.07.2009 con nn. 128.226 di repertorio e 23.408 di raccolta, trascritto a Vicenza in data 20.07.2009 ai nn. 15.610 R.G. e 9.699 R.P..

3.3 Confini N-E-S-O

L'unità immobiliare confina a Nord con vano scala comune ed altra abitazione appartenente a diversa proprietà, a Est con terrazza comune e vuoto su area esterna mappale 700, a Sud e Ovest con vuoto su area esterna mappale 700. Non esiste Elaborato Planimetrico per individuare più precisamente i confini.

Salvi i più precisi.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

L'unità immobiliare oggetto della presente è un appartamento sito al quarto e ultimo piano di un complesso condominiale sorto nel 1971 nel centro di Montebello Vicentino. L'edificio si sviluppa su cinque livelli tutti fuori terra con una struttura composta presumibilmente da murature in laterizio intonacato, solai in laterocemento con scale di collegamento in cemento armato e struttura di copertura con solai in andamento e manto di copertura in tegole, ospitando in tutto 2 negozi, 14 garages, 4 cantine al piano terra, e 18 appartamenti siti ai piani superiori accessibili da due vani scale distinti.

Più precisamente l'abitazione oggetto della procedura si compone da cucina-soggiorno, tre camere, bagno e ripostiglio, il tutto accessibile tramite vano scale comune privo di ascensore, ha diritto al piano quarto ad una terrazza comune sulla copertura e al piano terra a tre locali (centrale termica, elettrica e idrica, su quest'ultima in realtà ci sono i contatori dell'energia) sempre comuni al condominio, manca purtroppo un affaccio privato verso l'esterno (terrazza) ed il garage.

Il condominio gode di un'area esterna comune non interamente recintata e interamente asfaltata per l'accesso ai garages e/o il posteggio dei veicoli.

Le finiture dell'unità abitativa sono quasi tutte originarie e costituite da pavimenti in piastrelle ovunque, serramenti esterni in metallo privi di vetrocamera e con avvolgibili, porta d'ingresso in legno con serratura di sicurezza, porte interne in legno tamburato.

Presenti, ma non è dato sapersi il funzionamento e comunque da verificare rispetto alle attuali normative in materia, gli impianti elettrico, radiotelevisivo, idrosanitario, gas-metano. L'impianto di riscaldamento in particolare funziona tramite termosifoni e ventilconvettori alimentati da caldaia autonoma posta in bagno che però mi riferiscono non funzionante, in sua vece vengono utilizzate stufe elettriche portatili e una stufa a pellet.

Con il guasto alla caldaia manca anche l'acqua calda sanitaria.

Il fabbricato nel suo complesso si presenta in sufficienti condizioni sia strutturali che manutentive anche se la vetustà e comunque evidente, l'abitazione oggetto della presente, invece, al momento del sopralluogo è abitata, ciò nonostante si presenta piuttosto trascurata con evidente presenza di umidità e formazione di muffa su pareti e soffitto con distacco del colore.

Per completezza l'immobile è libero su tre lati (est, sud e ovest) e buone sono sia la luminosità che l'esposizione, la sua posizione è semicentrale con il centro del paese, e i suoi servizi, raggiungibili in pochi minuti a piedi.

Consistenza:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda

Criterio di calcolo consistenza commerciale: ex UNI 10750:2005

<i>descrizione</i>	<i>consistenza (mq)</i>		<i>indice</i>		<i>commerciale (mq)</i>
Abitazione	115,20	x	100,00%	=	115,20
Totale	115,20				115,20

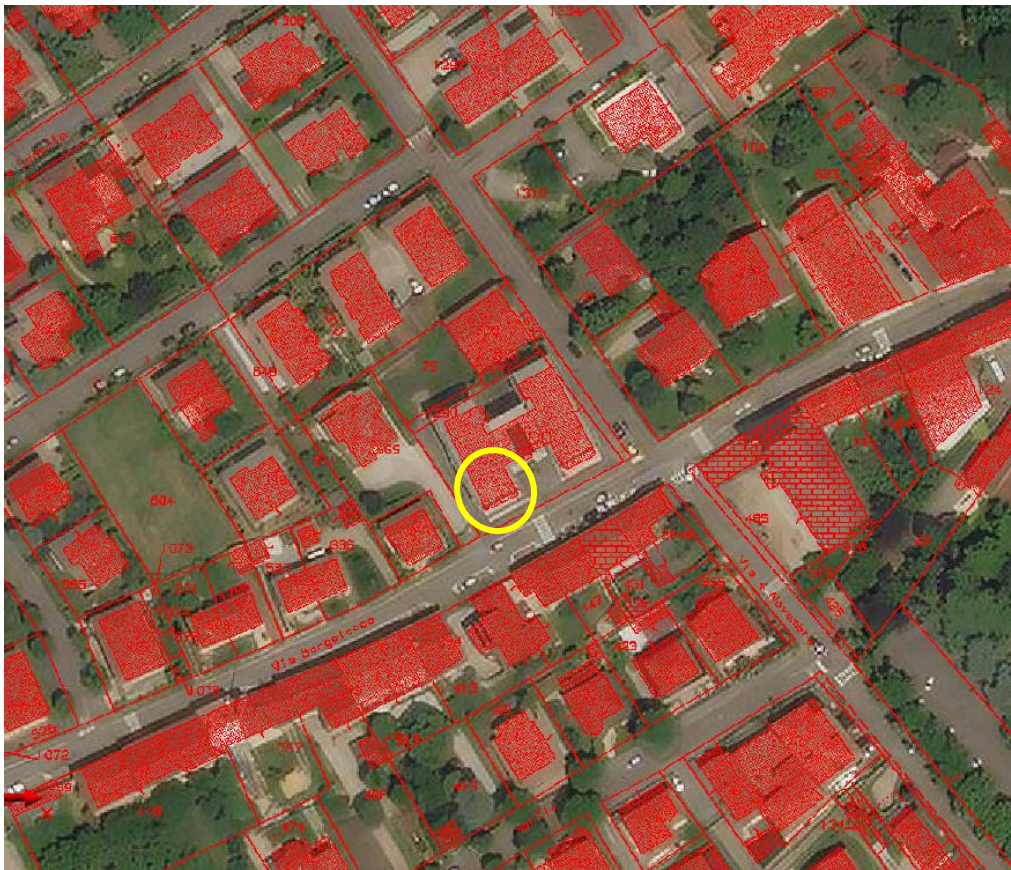


Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.

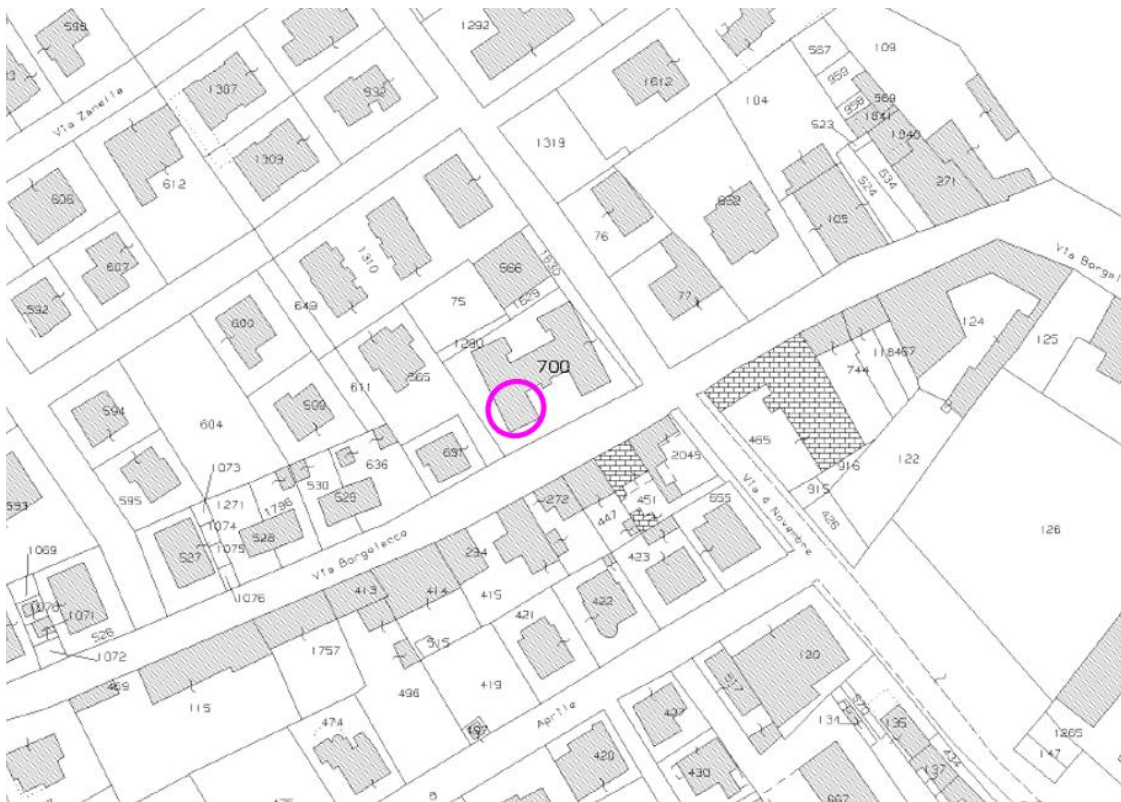


Figura 2. Estratto mappa catastale (immagine non in scala)

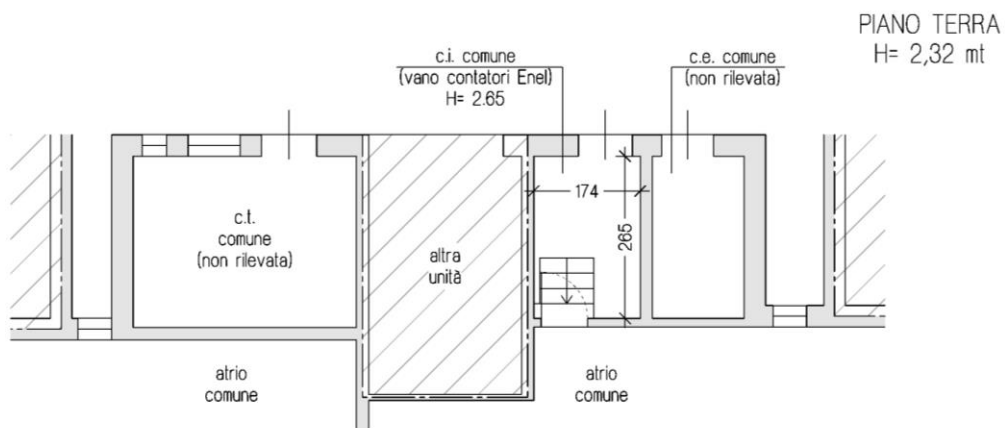
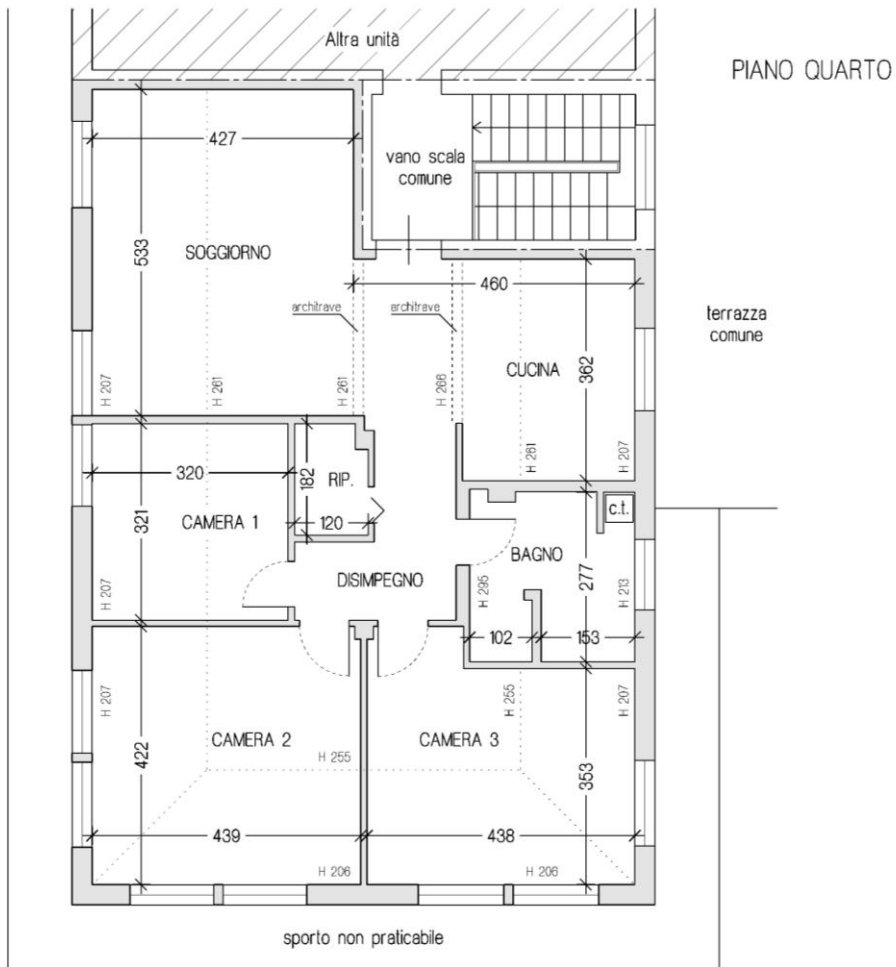


Figura 3. Planimetria immobili.



prospetto sud e est con individuazione immobile oggetto di perizia



prospetto sud e ovest con individuazione immobile oggetto di perizia



cucina



soggiorno



camera 1



camera 2



camera 3



bagno



Scale comuni



ingresso comune



Caldaia (posta in bagno)



bagno

Figura 4. Foto immobili.

3.5 Certificazione energetica



286,00 KWh/mq/anno

Attestato di Prestazione Energetica codice identificativo nr. 104472/2024 registrato in data 07.08.2024

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Al momento del sopralluogo l'immobile è occupato dal sig.

assieme ad un suo connazionale

di cui però non risulta la residenza presso i competenti uffici.

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

Il sig. _____ abita l'immobile oggetto di perizia in forza di contratto di locazione registrato in serie 3T in data 08.07.2021 al nr. 6665 (Id. Telematico T6N21T006665000BB).

Detto contratto è stato stipulato in data 15.06.2021 per la durata di quattro anni dal 15.03.2021 al 14.03.2025 con rinnovo automatico, nel quale è previsto un canone annuo di 2.400,00 €.

Constatato che il contratto di locazione è opponibile alla procedura in quanto registrato in data antecedente al pignoramento dell'immobile, si ha provveduto alla verifica della congruità del canone di locazione mediante controllo dei valori OMI i quali però non riportano dati.

Ho provveduto quindi a contattare diverse Agenzie Immobiliari locali le quali conoscono il Condominio e mi riferiscono che, vista l'attuale scarsità di offerta locativa, l'immobile può essere locato ad una somma di 450,00 €/mese nonostante alcuni limiti quali vetustà dell'immobile, stato di manutenzione, livello di piano senza ascensore e assenza di garage e/o posto auto esclusivo.

Alla luce di quanto sopra l'attuale canone di locazione pari a 200,00 €/mese risulta NON congruo.

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Il mappale 700 su cui insiste il fabbricato risulta così definito già con i dati d'impianto riferiti al 31.12.1973.

5.2 Intestatari catastali storici

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Atto di pignoramento, nota di trascrizione e atto di compravendita riportano correttamente i dati catastali dell'immobile (Comune di Montebello Vicentino, foglio 5, mappale 700, subalterno 43).

5.4 Giudizio di conformità catastale

Rispetto lo stato dei luoghi la planimetria catastale presenta delle differenze che più precisamente sono, oltre alla minima traslazione di alcuni tramezzi, la demolizione delle pareti di cucina e soggiorno per rendere il tutto un unico vano e l'allargamento del bagno a discapito della camera 3.

In riferimento all'aspetto catastale le opere sono regolarizzabili con i seguenti costi:

• Pratica di variazione Docfa:	800,00 €
• Spese di presentazione:	50,00 €
Totale	850,00 €

La mappa catastale non presenta difformità salvo quanto precisato a pagina 3, elaborato planimetrico non presente in banca dati.

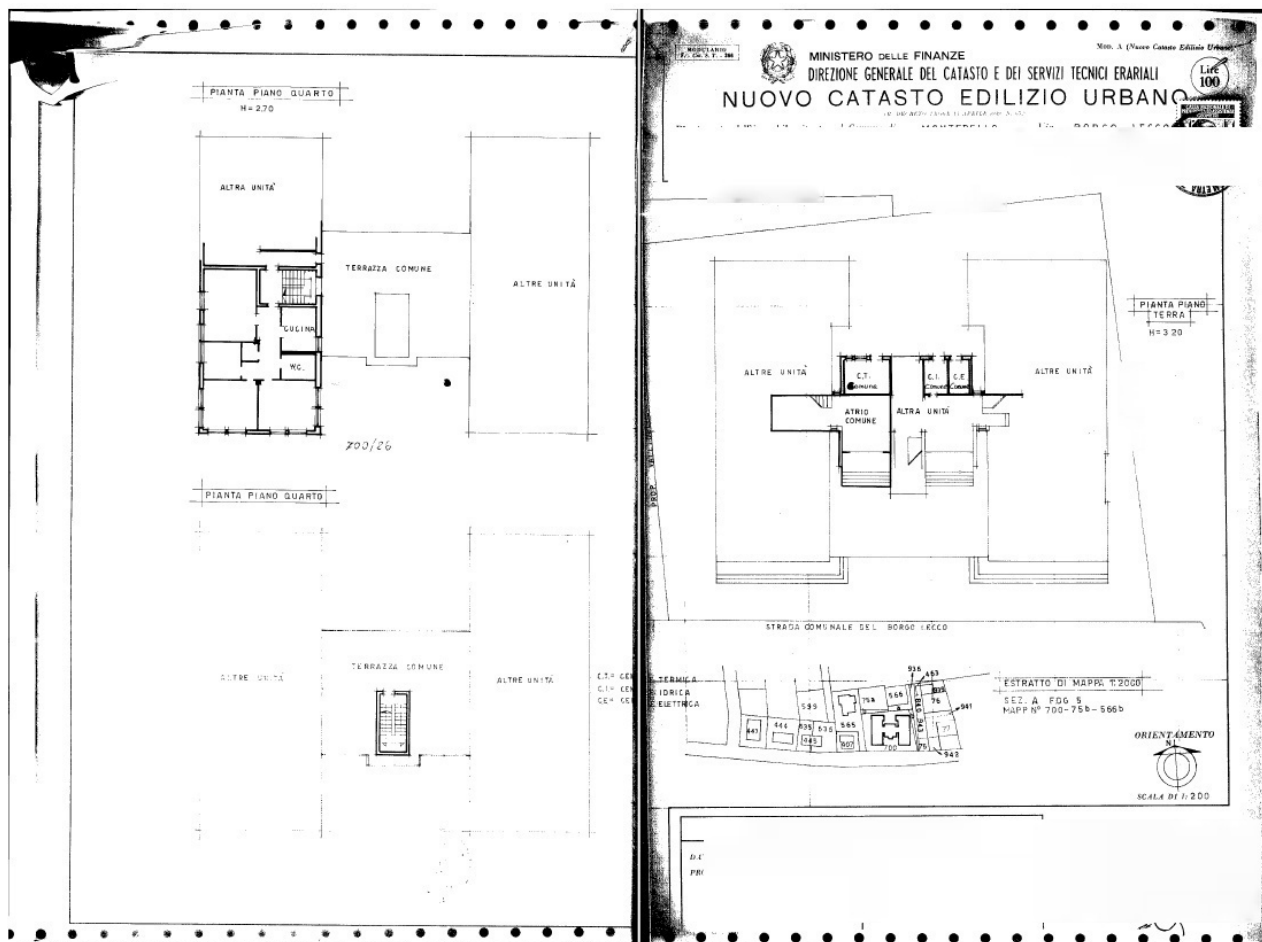


Figura 5. Planimetria catastali dei beni.

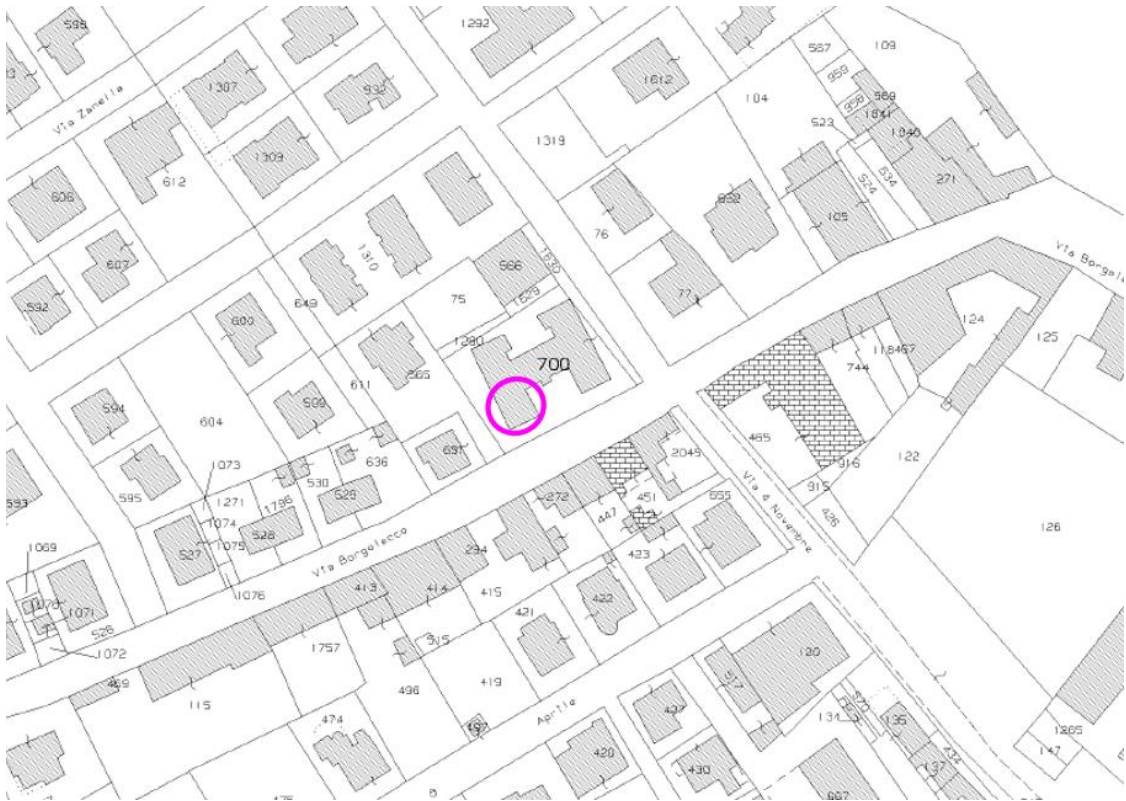


Figura 6. Estratto mappa catastale (immagine non in scala)

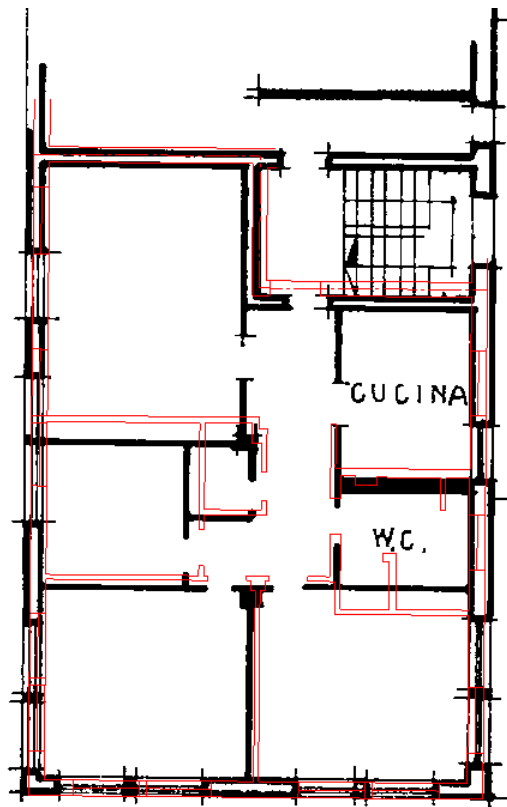


Figura 7. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

L'attuale proprietà è in capo a

, per la quota di 1/1 dal 14.07.2009 in forza dell'atto di compravendita stipulato da Notaio Beniamino Itri in data 14.07.2009 con nn. 128.226 di repertorio e 23.408 di raccolta, trascritto a Vicenza in data 20.07.2009 ai nn. 15.610 R.G. e 9.699 R.P..

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

Nel ventennio antecedente al pignoramento la proprietà dell'immobile era in capo a

per la quota di 1/1 dal 27.11.1996 al 14.07.2009 in forza dell'atto di compravendita stipulato da Notaio Domenico Pulejo in data 27.11.1996 con n. 37.990 di repertorio, trascritto a Vicenza in data 19.12.1996 ai nn. 19.251 R.G. e 13.691 R.P..

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Licenza Edilizia nr. 589 del 29.08.1968 intestata a per lavori di costruzione di un fabbricato, presentata in data 29.08.1968, Permesso di Abitabilità del 01.03.1971.

Il nr. 589 della Licenza Edilizia non compare nel documento ma è riportato nella documentazione fornita dal Comune di Montebello Vicentino.

7.2 Abusi/difformità riscontrati

Lo stato dei luoghi differenzia dallo stato approvato, come in parte anticipato per la conformità catastale, per la demolizione delle pareti di cucina e soggiorno per rendere il tutto un unico vano e l'allargamento del bagno a discapito della camera 3.

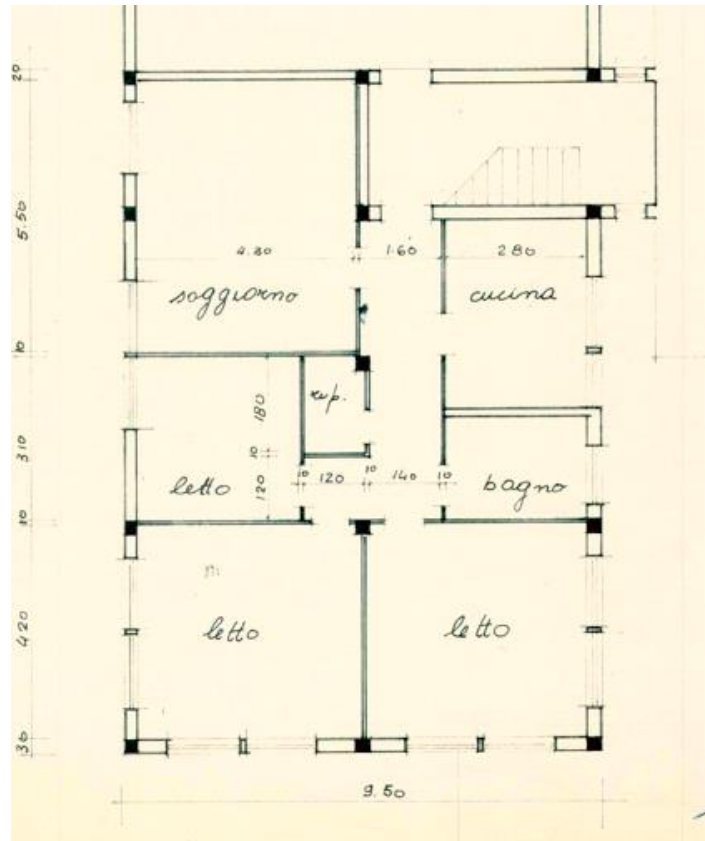


Figura 8. Stato approvato.

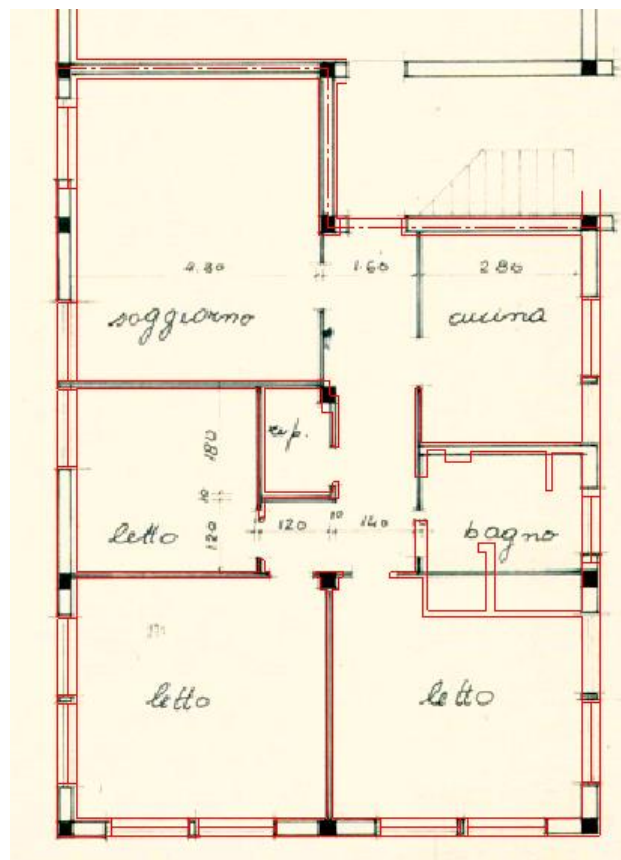


Figura 9. Comparazione tra lo stato reale dei luoghi e lo Stato approvato.

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

In riferimento all'aspetto edilizio secondo quanto disposto dal del D.P.R. n. 380 del 2001, le opere sono regolarizzabili con i seguenti costi:

• Pratica edilizia in sanatoria (SCIA) comprensiva di rilievo:	1.500,00 €
• Sanzione e diritti di segreteria:	1.000,00 €
Totale	2.500,00 €

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

L'unità immobiliare oggetto di perizia è parte di un condominio denominato "Condominio San Marco" il quale ha un regolamento condominiale che chiaramente interessa anche l'immobile di cui trattasi.

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

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 04/08/2023)

- Ipoteca volontaria attiva, stipulata 14.07.2009 a firma del Notaio Beniamino Itri ai nn. 128.227 dei rep. e 23.409 di racc., registrato a Vicenza il 17.07.2009 al nr. 5111/1T, trascritto a Vicenza il 20.07.2009 ai nn. 15.611 R.G. e 3.419 R.P., a favore
per la piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto, derivante da concessione a garanzia di contratto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: ===

Importo capitale: 103.910,76 €

Durata: 419 mesi;

- Atto di Pignoramento notificato il 29.12.2023 da U.N.E.P. del Tribunale di Vicenza al nr. 6.894 di repertorio, trascritto il 19.01.2024 a Vicenza ai nn. 1.351 R.G. e 996 R.P., a favore
per la piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto, derivante da garanzia di contratto di mutuo.

Alla sezione D della nota di trascrizione del pignoramento si scrive che lo stesso pignoramento viene trascritto per la complessiva somma di euro 108.608,25 oltre interessi e spese fino al soddisfo. Si intendono compresi nel pignoramento accessori, frutti e pertinenze.

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

Ipoteca e Atto di pignoramento di cui al punto 8.2 saranno cancellate dalla procedura.

9. SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati non ricadano su suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

Il bene pignorato è in piena proprietà e non è gravato da censo, livello o uso civico.

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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

L'unità immobiliare oggetto di perizia è parte di un condominio denominato "Condominio San Marco" gestito da Amministratore Condominiale professionista (Frigotto Andrea – via G. Donizetti, 5 – 36100 Vicenza – tel. 0444 1481172 - info@frigottoamministrazioni.it) che ha fornito le seguenti informazioni.

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione: 567,79 €
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: Nessuna spesa deliberata
- eventuali spese cond. scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: 602,12 €
- eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato: Numerose procedure esecutive
- presenza di regolamento di condomino, e sua eventuale trascrizione: SI (vedi allegati), non trascritto
- dotazioni, impianti e servitù condominiali: Nulla da segnalare
- tabelle millesimali e millesimi di proprietà dei beni pignorati: 48,27 / 1000 (vedi allegati)

Si precisa che, in merito alle spese condominiali insolute, l'obbligazione solidale dell'acquirente è limitata al pagamento delle spese condominiali per l'anno in corso al momento della vendita e dell'anno precedente (vedi art. 63, comma 4, disp. att.c.p.c.).

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

Il valore di mercato dell'immobile è determinato basandosi su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possano condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo IVS (International Valuation Standard) ed EVS (European Valuation Standard).

In particolare è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach) che consiste nella comparazione del bene oggetto di stima (subject) con altri immobili (comparabili) dalle caratteristiche simili, riconducibili nello stesso segmento di mercato del subject. Il valore di stima deriva dal prezzo degli immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo dell'immobile e confronto con la documentazione catastale.

Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio SEL (superficie esterna lorda), il quale include: lo spessore dei muri perimetrali, un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri

edifici, i muri interni, i tramezzi, le colonne, i pilastri, i vani scala e gli ascensori, mentre esclude: i balconi esterni con lati aperti, le rampe di accesso esterne non coperte, passaggi coperti, sporgenze ornamentali, intercapedini.”

12.2 Stima del valore di mercato

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

Nel caso specifico sono stati reperiti due comparabili siti nello stesso condominio, il primo è esattamente identico a quanto oggetto di perizia mentre il secondo presenta lievi differenze ma è stato comunque valutato per verificare la correttezza del primo comparabile.

Detto ciò, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, il più probabile valore di mercato alla data del 05.08.2024 risulti essere pari a:

€ 74.605,87 (settantaquattromilaseicentocinque/87 €), pari a 645,94 €/m²

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

In allegato la tabella esplicativa della valutazione stimativa adottata.

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:

Valore di Stima con IVS:	74.605,87 €
• Spese per la regolarizzazione catastale:	-850,00 €
• Spese per la regolarizzazione edilizia:	-2.500,00 €
• Spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio:	-602,12 €
Valore di mercato:	70.653,75 €

Inoltre, sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto propone al giudice dell'esecuzione un prezzo a base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

- 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.

Quindi il prezzo a base d'asta dei beni è pari a: € 60.644,56 (€ sessantamilaseicentoquarantaquattro/56)."

Valore di mercato:	70.653,75 €
Riduzione del valore calcolato nella misura del 15%:	-10.598,06 €
Valore di vendita giudiziaria:	60.055,69 €

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Da un'analisi dei dati forniti da Astalegale S.p.a. delle aggiudicazioni recentemente avvenute nel comune di Montebello Vicentino, si rileva anzitutto un discreto movimento sia nel paese e sia nel Condominio in particolare.

Fra tutte si rileva nel 2022 l'aggiudicazione dell'unico appartamento gemello (quarto piano senza ascensore, nessun affaccio su terrazze esclusive, senza garage, medesima superficie), ma sito nell'altro vano scale, ad un valore di 30.500 €.

12.5 Giudizio di vendibilità'

Sufficiente o Scarsa: si ritiene infatti che l'unità abitativa non abbia caratteristiche tali da essere particolarmente appetibile (quarto piano senza ascensore, nessun affaccio su terrazze esclusive, senza garage), ciò nonostante sia nella ricerca dei comparabili e sia dai dati forniti da Astalegale, sono presenti diverse aggiudicazioni degli appartamenti del condominio in questione, a significare comunque un certo interesse al valore proposto dalle aggiudicazioni.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Trattasi di pignoramento della quota intera appartenente ad un singolo proprietario, la verifica pertanto non si rende necessaria.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza del del debitore executato

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

15. LOTTI

Unico lotto.

16. OSSERVAZIONI FINALI

Nulla da segnalare.

Schio, lì 08 agosto 2024

Il Tecnico Incaricato
(firma digitale)

17. ELENCO ALLEGATI

1. Mappa catastale;
2. Sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale;
3. Documentazione fotografica;
4. Planimetria stato rilevato;
5. Estratto Piano degli Interventi;
6. Visura storica mappale 700 sub. 43;
7. Planimetria catastale mappale 700 sub. 43;
8. Documentazione edilizia;
9. Certificato di residenza storico, stato civile, estratto atto matrimonio del soggetto esecutato;
10. Certificato di residenza storico del soggetto occupante;
11. Atto di provenienza;
12. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA;
13. Contratto di locazione dell'immobile;
14. Documentazione ricevuta dall'amministratore di condominio;
15. Regolamento di condominio;
16. Aggiudicazioni Astalegale;
17. Attestato di Prestazione Energetica (APE).