



TRIBUNALE di VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare R.G. n. 90/2020 (riunita R.G./EI N. 92/2022)

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Luca Prendini**

Creditore procedente: -----

Debitore: -----

Custode: **I.V.G. Vicenza**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE – LOTTO 2 – AGGIORNAMENTO

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



Abitazione al piano rialzato con cantina e autorimessa al piano interrato, sita in Comune di Noventa Vicentina Fg. 7 particella 78 sub. 14-20.

Esperto incaricato: Geometra Anna Parise

Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al n° 2473

Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Vicenza al n°310

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

con studio in Montecchio Precalcino (VI) Via A. Maganza n. 62/A

telefono cell: 338 6531684

email: geomannaparise@gmail.com – PEC: anna.parise@geopec.it



**SCHEMA SINTETICA
E INDICE**

Procedura es. imm. N. 90/2020 R.G. Giudice Dott. Luca Prendini promossa da:

contro

Diritto pignorato (pag. 7): piena proprietà per la quota di 1/1

Tipologia Bene (pag. 10): Unità a destinazione abitativa in contesto condominiale al piano rialzato con cantina al piano interrato e autorimessa al piano interrato, quest'ultima non comunicante dall'interno.

Ubicazione (pag. 10): Comune di Noventa Vicentina, Via Roma n. 40

Stato (pag. 13): condizioni scarse

Dati Catastali attuali (pag. 17): Comune di Noventa Vicentina, fg. 7, particella 78

- sub. 14 – cat. A/3 cl. 3, vani 5, s.c. 76 mq. – r.c. 322,79 euro
- sub. 20 – cat. C/6 cl. 2, mq. 13, r.c. 22,16 euro

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 22): Nessuna

Situazione urbanistico/edilizia (pag. 24): non conforme

Metri quadrati (pag. 11): sup. netta appartamento circa mq. 60,90 – sup. netta terrazzo circa mq. 2,93 – sup. netta cantina circa mq. 12,74 – sup. netta autorimessa circa mq. 14,05

Valore di mercato (pag. 35): € 53.600,00 arrotondato

Valore di vendita forzata proposto (pag. 36): € 26.900,00 arrotondato

Valore mutuo (pag. 29): € 500.000,00

Vendibilità/appetibilità: sufficiente

Possibili interessati: privati

Pubblicità: siti internet specializzati quali “Astegiudiziarie.it” – “real estate discount aste immobiliari online” – “asteimmobili.it” – “Immobiliare.it” – “asteannunci.it” – “trova casa.net”, etc. quotidiani d'informazione locali di maggiore diffusione, quotidiani d'informazione nazionali (se ritenuto opportuno), forme di pubblicità commerciale

Occupazione (pag. 28): Al momento del sopralluogo – libero, nella disponibilità del debitore

Titolo di occupazione (pag. 23): Atto di Compravendita

Oneri (pag. 29-31): oneri derivanti da vincoli e regolamenti urbanistici – vincoli e servitù notarili – servitù condominiali.

APE (pag. 17): sì – classe G

Problemi particolari – informazioni utili – criticità (pag. 36): forometrie da adeguare nella zona soggiorno, scarso stato di manutenzione delle parti comuni condominiali. Gravi danni all'immobile da infiltrazioni d'acqua, appartamento attualmente non agibile.



QUESITO FORMULATO

“Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l’art. 568 c.p.c., visto l’art. 173 bis d.a. . c.p.c., visto il disciplinare dell’esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza, vista la check list, vista la scheda sintetica, visto il disciplinare deontologico, che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l’esperto gli accertamenti e le valutazioni contemplate nelle citate norme e dai richiamati documenti.”

In particolare gli accertamenti e le valutazioni richieste corrispondono ai seguenti quesiti:

1) IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO	7
<i>1.1 Diritto reale pignorato:.....</i>	<i>7</i>
<i>1.2 Beni Pignorati sulla sola base della identificazione catastale indicata nell’atto di pignoramento:</i>	<i>7</i>
2) INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO 2 E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE.....	10
<i>2.1 Bene e ubicazione:.....</i>	<i>10</i>
<i>2.2 Descrizione dell’immobile:.....</i>	<i>13</i>
3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	17
<i>3.1 Identificazione catastale:.....</i>	<i>17</i>
<i>3.2 Acquisizione estratto catastale storico aggiornato all’attualità:.....</i>	<i>20</i>
<i>3.3 Acquisizione planimetria catastale:.....</i>	<i>20</i>
<i>3.4 Produzione estratto catastale storico per il periodo precedente alla meccanizzazione del catasto: ...</i>	<i>20</i>
<i>3.5 Storia catastale:.....</i>	<i>21</i>
<i>3.6 Rispondenza formale dei dati indicati nell’atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto:.....</i>	<i>22</i>
<i>3.7 Variazioni eventualmente richieste dall’esecutato o da terzi o disposte d’ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento:.....</i>	<i>22</i>
4) PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA.....	23
5) RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	23
<i>5.1 Titolo di acquisto del bene in favore del soggetto Esecutato:.....</i>	<i>23</i>
<i>5.2 Elenco atti di acquisto precedenti nel ventennio:.....</i>	<i>24</i>
<i>5.3 In caso di pignoramento di fabbricati, specificare particella di terreno su cui insiste il fabbricato:.....</i>	<i>24</i>
6) REGOLARITA’ EDILIZIA E URBANISTICA	24
<i>6.1 Epoca di realizzazione dell’immobile:.....</i>	<i>24</i>
<i>6.2 Estremi dei provvedimenti autorizzativi:.....</i>	<i>24</i>
<i>6.3 Rispondenza della costruzione alle previsioni dei provvedimenti autorizzativi:.....</i>	<i>25</i>
<i>6.4 Abitabilità e agibilità:.....</i>	<i>28</i>
<i>6.5 Certificato di Destinazione Urbanistica:.....</i>	<i>28</i>
7) STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	28



7.1 Debitore:	28
7.2 Residenza del Debitore:	28
7.3 Possesso:	29
7.4 Quantificazione del canone di locazione di mercato:	29
8) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	29
8.1 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:	29
8.2 Verificare l'esistenza di regolamento condominiale:	31
8.3 Elenco degli oneri e vincoli che restano a carico dell'acquirente:	31
8.4 Elenco degli oneri e dei vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:	31
9) VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE	31
10) ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO	31
11) SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	32
12) VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	32
12.1 Metodo di valutazione:	32
12.2 Valore di mercato attribuito:	32
13) VALUTAZIONE DELLA QUOTA	36
14) ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO	36
15) PROBLEMI	36



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

A seguito nomina dell'Illustrissimo Sig. Giudice dott. Luca Prendini del Tribunale di Vicenza, il sottoscritto esperto Geometra Anna Parise ha accettato l'incarico, di cui al Decreto del giorno 13/08/2020, prestando giuramento in data 20/08/2020.

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

- in data 30/09-04/11/2020 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 21/09/2021 verifica della completezza della documentazione depositata, ex art. 567 c.p.c., depositando, in PCT, la relativa check list;
- richiesto e ottenuto copia degli atti attraverso il quale la parte Debitrice ha acquisito la proprietà del bene oggetto di Esecuzione;
- richiesto accesso atti attraverso puntuale richiesta all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Nove; in data 12/01/2021 verificata la presenza di documentazione conservata all'interno degli archivi del Comune di Nove, con risultato positivo;
- in data 25/01/-27/01/2021 eseguito sopralluogo;
Nell'occasione del sopralluogo, è stato verificato lo stato dei luoghi, è stato eseguito un rilievo planimetrico così come un rilievo fotografico;
- In data 04/03/2021 eseguito sopralluogo presenti, oltre al sottoscritto, il perito termotecnico per redazione libretto dell'impianto e predisposizione dell'APE;
- In data 07/03/2024 effettuato colloquio con Comune di Noventa Vicentina per discutere delle problematiche rilevate;
- In data 24/05/2021 eseguita voltura catastale di allineamento sulla particella 302, successivamente depositata in PCT in data 26/05/2021;
- Eseguiti sopralluoghi aggiuntivi in merito alle unità di Via Roma per la richiesta del parere ULSS;
- In data 30/06/2021 è stata inviata la documentazione utile per il rilascio del parere ULSS; è stato ottenuto il parere preventivo ULSS in data 05/10/2021;
- In data 30/10/2021 ricerca atti di compravendita di beni immobili comparabili ai fini della valutazione del bene oggetto di esecuzione, eseguita nella stessa data;
- In data 08/11/2021 ricezione APE;
- In data 12/11/2021 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;
- In data 12/11/2021 l'esperto ha richiesto un controllo ex-post sulla residenza del debitore e sull'esistenza dei contratti di locazione;
- In data 01/02/2023 sopralluogo di concerto con il custode; nell'occasione del sopralluogo, è stato verificato lo stato dei luoghi, è stato eseguito un rilievo fotografico;
- In data 09/07/2024 sopralluogo di concerto con il custode. Nell'occasione del sopralluogo, è stato verificato lo stato dei luoghi, è stato eseguito solo un rilievo fotografico;



- In data 22/08/2024 effettuato colloquio con Comune di Noventa Vicentina per discutere delle problematiche rilevate alla luce della legge di conversione n. 105/2024 del cosiddetto Decreto “Salva Casa”;
- In data 11/12/2024 l’esperto ha ottenuto i certificati anagrafici e di stato civile aggiornati, per la parte eseguita;
- In data 13/12/2024 l’esperto ha provveduto a contattare l’amministratore di condominio per informazioni ed eventuale conferma sullo stato dell’immobile;
- In data 18/12/2024 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;
- In data 19/12/2024 l’esperto ha verificato lo stato catastale dei beni oggetto di pignoramento.

A completare stesura del rapporto di valutazione finale.



1) IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

1.1 Diritto reale pignorato:

- A) **C.F. COMUNE DI NOVENTA VICENTINA, FOGLIO 7, PARTICELLA 998 SUB. 2-3**
C.F. COMUNE DI NOVENTA VICENTINA, FOGLIO 7, PARTICELLA 997
piena proprietà per la quota complessiva di 1/1 di fabbricato bifamiliare sviluppato su due piani fuori terra con area coperta e scoperta di pertinenza esclusiva, con autorimessa al piano terra e cantina interrata, situato in Comune di Noventa Vicentina in via Carpagnon.
- B) **C.F. COMUNE DI NOVENTA VICENTINA, FOGLIO 7, PARTICELLA 1336**
piena proprietà per la quota complessiva di 1/1 di deposito con area coperta e scoperta di pertinenza esclusiva, situato in Comune di Noventa Vicentina in via Carpagnon.
- C) **C.F. COMUNE DI NOVENTA VICENTINA, FOGLIO 6, PARTICELLA 121 SUB. 34-40-58-45-56**
piena proprietà per la quota complessiva di 1/1 di Appartamento con lastrico solare sito al piano secondo, lastrico solare sito al piano terzo, autorimessa e posto auto esclusivo al piano interrato, situato in Comune di Noventa Vicentina in Via Matteotti.
- D) **C.F. COMUNE DI NOVENTA VICENTINA, FOGLIO 7, PARTICELLA 957 SUB. 11-31**
piena proprietà per la quota complessiva di 1/1 di Appartamento al piano primo con annessa cantina e autorimessa al piano seminterrato, situato in Comune di Noventa Vicentina in Via Roma 42.
- E) **C.F. COMUNE DI NOVENTA VICENTINA, FOGLIO 7, PARTICELLA 78 SUB. 14-20**
piena proprietà per la quota complessiva di 1/1 di Appartamento al piano primo e autorimessa al piano seminterrato, situato in Comune di Noventa Vicentina in Via Roma 40
- F) **C.T. COMUNE DI NOVENTA VICENTINA, FOGLIO 7, PARTICELLA 1336-996-999-1335-1200**
piena proprietà per la quota complessiva di 1/1 di lotti di terreno, situati in Comune di Noventa Vicentina in via Carpagnon.

Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità.

1.2 Beni Pignorati sulla sola base della identificazione catastale indicata nell'atto di pignoramento:

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

N.C.E.U.

Comune di Noventa Vicentina, Via Carpagnon, foglio 7

particella 998

- sub. 2, Autorimessa – cat. C/6 cl. 1 – mq. 36 – r.c. 52,06 euro

- sub. 3, Appartamento – cat. A/2 cl. 3 – vani 9,5 – r.c. 956,74 euro

particella 997

- Appartamento – cat. A/7 cl. 4 – vani 9 - r.c. 1.022,58 euro

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



– C.F. -----

Comune di Noventa Vicentina, foglio 6, particella 121

- sub. 34, Autorimessa – cat. C/6 cl. 2 – mq. 23 – r.c. 39,20 euro –
- sub. 40, Autorimessa – cat. C/6 cl. 2 – mq. 19 – r.c. 32,38 euro –
- sub. 58, Lastrico solare p. ST
- sub. 45, Appartamento – cat. A/2 cl. 2 – vani 6 – r.c. 511,29 euro
- sub. 56, Lastrico solare p. 2

così intestati:

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

– C.F. -----

Comune di Noventa Vicentina, foglio 7, particella 957

- sub. 11, Appartamento p. 1 – cat. A/3 cl. 4 – vani 4,5 – r.c. 348,61 euro
- sub. 31, Autorimessa p. S-T – cat. C/6 cl. 1 – mq. 20 – r.c. 28,92 euro

così intestati:

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

– C.F. -----

Comune di Noventa Vicentina, foglio 7, particella 78

- sub. 14, Appartamento p. 1 – cat. A/3 cl. 3 – vani 5 – r.c. 322,79 euro
- sub. 20, Autorimessa p. S1 – cat. C/6 cl. 2 – mq. 13 – r.c. 22,16 euro

così intestati:

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

– C.F. -----

Comune di Noventa Vicentina, foglio 7, particella 1336

- Deposito p. T – cat. C/2 cl. 1 – mq. 23 – r.c. 24,94 euro

così intestato:

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

– C.F. -----

N.C.T.

Comune di Noventa Vicentina, foglio 7,

- particella 1336, ente urbano, are 0,55
- particella 996, seminativo cl. 4, are 2,45 R.D. euro 1,47, R.A. euro 1,08
- particella 999, seminativo cl. 4 are 3,15, R.D. euro 1,88, R.A. euro 1,38
- particella 1335, seminativo cl. 4 are 4,04 R.D. euro 2,42 R.A. euro 1,77
- particella 1200, seminativo cl. 4 are 3,00 R.D. euro 1,79 R.A. euro 1,32

così intestati:



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

- C.F. -----

Si precisa che le particelle 1336 e 1335 derivano dall'originaria particella 1199.

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, per una maggiore possibilità di vendita, debbano essere suddivisi in **QUATTRO LOTTI**:

A) LOTTO 1

Comune di Noventa Vicentina, Via Matteotti n. 16

Foglio 6, particella 121

- sub. 34, Autorimessa – cat. C/6 cl. 2 – mq. 23 – r.c. 39,20 euro –
- sub. 40, Autorimessa – cat. C/6 cl. 2 – mq. 19 – r.c. 32,38 euro –
- sub. 58, Lastrico solare p. ST
- sub. 45, Appartamento – cat. A/2 cl. 2 – vani 6 – r.c. 511,29 euro
- sub. 56, Lastrico solare p. 2

B) LOTTO 2

Comune di Noventa Vicentina, Via Roma n. 40

Foglio 7, particella 78

- sub. 14, Appartamento p. 1 – cat. A/3 cl. 3 – vani 5 – r.c. 322,79 euro
- sub. 20, Autorimessa p. S1 – cat. C/6 cl. 2 – mq. 13 – r.c. 22,16 euro

C) LOTTO 3

Comune di Noventa Vicentina, Via Roma n. 42

Foglio 7, particella 957

- sub. 11, Appartamento p. 1 – cat. A/3 cl. 4 – vani 4,5 – r.c. 348,61 euro
- sub. 31, Autorimessa p. S-T – cat. C/6 cl. 1 – mq. 20 – r.c. 28,92 euro

D) LOTTO 4

Comune di Noventa Vicentina, Via Carpagnon

N.C.E.U. – Foglio 7

particella 998

- sub. 2, Autorimessa – cat. C/6 cl. 1 – mq. 36 – r.c. 52,06 euro
- sub. 3, Appartamento – cat. A/2 cl. 3 – vani 9,5 – r.c. 956,74 euro

particella 997 - Appartamento – cat. A/7 cl. 4 – vani 9 - r.c. 1.022,58 euro



particella 1336 - Deposito p. T – cat. C/2 cl. 1 – mq. 23 – r.c. 24,94 euro

particella 302 - Area urbana di mq. 200

N.C.T. - Foglio 7

- particella 1336, ente urbano, are 0,55
- particella 996, seminativo cl. 4, are 2,45 R.D. euro 1,47, R.A. euro 1,08
- particella 999, seminativo cl. 4 are 3,15, R.D. euro 1,88, R.A. euro 1,38
- particella 1335, seminativo cl. 4 are 4,04 R.D. euro 2,42 R.A. euro 1,77
- particella 1200, seminativo cl. 4 are 4,04 R.D. euro 2,42 R.A. euro 1,32

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.

2) INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO 2 E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE

Per l'esatta individuazione del fabbricato e del terreno interessato dal pignoramento

SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE CON ORTOFOTO

COMUNE DI NOVENTA VICENTINA



2.1 Bene e ubicazione:

L'immobile a destinazione abitativa è situato in contesto condominiale al piano rialzato, in una zona semicentrale del Comune di Noventa Vicentina, in via Roma 40, nell'ambito del Condominio Betulla "B".

L'accesso all'immobile avviene da una laterale della pubblica via Roma, attraverso:

- n. 1 accesso carraio/pedonale attraverso le particelle 936, 932, 928, 927, 929 fino ad accedere alla particella 933 per l'accesso alle autorimesse.



La zona è situata nel semicentro del comune di Noventa Vicentina vicino a tutti i principali servizi quali municipio, ufficio postale, supermercati, scuole, bar, negozi, ecc.

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

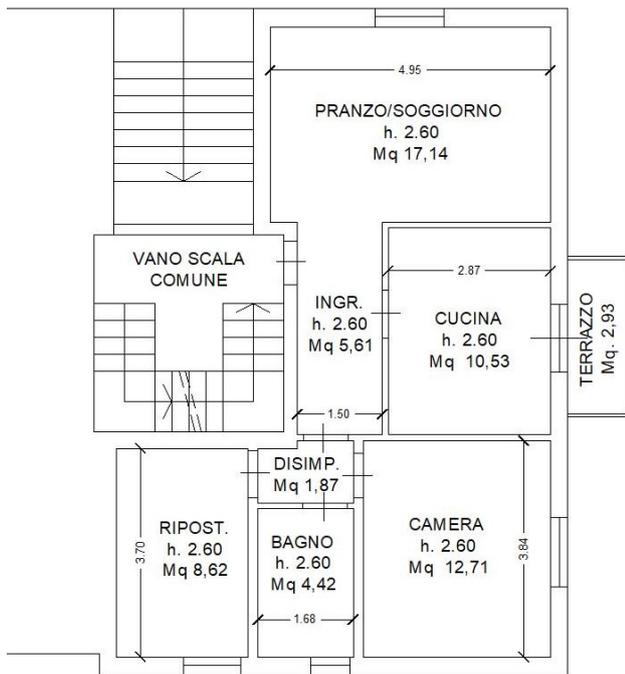
● si sviluppa al piano rialzato ed è composto da: ingresso, soggiorno, cucina autonoma, una camera da letto, un ripostiglio, un bagno finestrato e un terrazzino.

Nel piano interrato sono ubicate l'autorimessa e la cantina di pertinenza esclusiva.

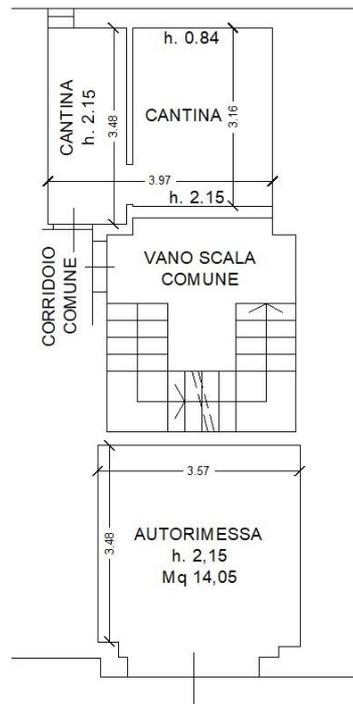
- superficie netta dell'abitazione, circa mq. 60,90;
- superficie netta terrazzi e portici, circa mq. 2,93;
- superficie netta cantina, circa mq. 12,74;
- superficie netta autorimessa, circa mq. 14,05;
- superficie commerciale di circa mq. 89,06;

STATO RILEVATO (INVARIATO 2021)

PIANO RIALZATO



PIANO SEMINTERRATO



In relazione alla descrizione degli immobili oggetto della presente perizia, si precisa in premessa quanto segue:

1. STRUTTURE PORTANTI

In Perizia sono richiamati solo quegli aspetti visibili durante il sopralluogo, quali ad esempio la tipologia strutturale, o particolari segni di degrado o cedimento.

In caso di assenza di documenti tecnici che indichino con esattezza quali materiali siano stati utilizzati per la realizzazione delle strutture portanti, sia verticali che orizzontali, non sarà possibile determinare le resistenze delle strutture alle sollecitazioni meccaniche previste dalla normativa. Non sarà inoltre possibile determinare il dimensionamento e la tipologia di fondazioni utilizzate, per verificare la loro compatibilità con i carichi trasmessi al terreno, non sarà possibile



garantire eventuali problematiche relative a fessurazioni non rilevabili al momento del sopralluogo e che dovessero presentarsi successivamente

Non è inoltre possibile determinare particolari interferenze tra gli impianti tecnologici e le strutture portanti (ad esempio, passaggio di canalette elettriche all'interno di un architrave in calcestruzzo armato).

2. COIBENTAZIONE TERMICA E IMPERMEABILIZZAZIONI

L'entità e le modalità esecutive di realizzazione delle coibentazioni/impermeabilizzazioni sono solamente quelle rilevabile dalla documentazione fornita dagli Enti o dall'attuale proprietario dell'immobile.

Fatto salvo quanto rilevabile visivamente in fase di sopralluogo, in mancanza di documentazione non è possibile determinare con esattezza le stratigrafie, quindi non sarà possibile garantire eventuali problematiche relative a ponti termici o infiltrazioni meteoriche non rilevabili al momento del sopralluogo e che dovessero presentarsi successivamente.

3. ACUSTICA

Nella Perizia sono indicate solo le eventuali fonti di rumore rilevabili al momento il sopralluogo.

I fabbricati realizzati precedentemente il 30/04/1966 non erano soggetti ad alcuna normativa relativa i requisiti acustici delle strutture.

Per i fabbricati edificati successivamente, in mancanza di documentazione originaria, non è possibile determinare la rispondenza alla normativa (vigente al momento dell'edificazione) senza l'utilizzo di appositi strumenti.

4. IMPIANTI

In sede di sopralluogo è possibile verificare alcuni aspetti relativi la conformità degli impianti (ad esempio presenza di salvavita, prese d'aria su locali, quadri elettrici, ecc.), ma non sarà possibile stimare con precisione lo stato di usura generale per quelle porzioni di impianto non a vista (tubazioni e quant'altro) né altri aspetti che richiedano la dichiarazione di conformità da parte di tecnico abilitato, se non presente.

5. URBANISTICA

La conformità urbanistica è verificata confrontando lo stato rilevato in sede di sopralluogo con la documentazione fornita dagli Enti o dall'attuale proprietario dell'immobile. La conformità urbanistica considerata è solo quella specifica dell'immobile oggetto di Perizia.

6. PRECISAZIONI PER IMMOBILI ADIACENTI AD ALTRE PROPRIETA'

Nel caso di immobile adiacente ad altre unità immobiliari (ad esempio un condominio), oltre a quanto suindicato, si specifica che:

- Relativamente le opere strutturali e le coibentazioni/impermeabilizzazioni, non è possibile rilevare eventuali danneggiamenti causati dagli occupanti delle unità abitative confinanti (passaggio impianti, carichi sulle strutture superiori a quelli previsti dalla normativa, danneggiamento impermeabilizzazioni, ecc), se non quelli direttamente osservabili in fase di sopralluogo.
- Relativamente l'urbanistica, vengono analizzate eventuali difformità rispetto ai progetti approvati, con riferimento all'unità immobiliare oggetto della presente perizia. Ulteriori difformità del condominio nel suo complesso (difformità di sagoma, altezze, distanze dai confini, ecc), pur se segnalate, non vengono trattate nell'ambito della stima dell'immobile oggetto di perizia, trattandosi nel caso di sanatorie od opere di ripristino a carico del Condominio.

7. 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.

2.2 Descrizione dell'immobile:

L'abitazione è situata all'interno del complesso condominiale denominato Betulla "B".



L'unità abitativa è stata oggetto di recente ristrutturazione; tuttavia, si segnala che a causa di una perdita d'acqua proveniente dall'appartamento del piano superiore, ad inizio 2023 è stato segnalato il crollo del controsoffitto del bagno, che ha provocato danni anche ai sanitari, che andranno sostituiti. Inoltre, la stessa perdita d'acqua ha provocato l'ammaloramento di tutti i controsoffitti (compreso lo strato isolante in lana di roccia completamente imbevuto e la struttura arrugginita) e pareti/rivestimenti in cartongesso di camera, bagno, ripostiglio e disbrigo; infine, si evidenzia che l'umidità sta proseguendo verso la zona giorno, ove il controsoffitto risulta già intaccato dalla muffa. Durante l'ultimo sopralluogo, effettuato in data 09/07/2024, l'inquilino dell'appartamento soprastante dichiarava di aver effettuato gli interventi necessari e che la perdita d'acqua si era pertanto risolta.

A seguito di quanto sopra riportato, sarà necessario ripristinare tutti i soffitti delle stanze che hanno subito danni dalla perdita d'acqua e le pareti/rivestimenti in cartongesso, inoltre dovrà essere rifatto completamente il bagno con sostituzione dei sanitari; considerato che l'acqua ha intaccato pesantemente le murature, sarà necessario verificare anche il funzionamento dell'impianto elettrico che potrebbe essere stato danneggiato.

Non essendo ad oggi stimabile con precisione il costo degli interventi necessari, l'esperto tratterà tali vizi/difetti dell'immobile nell'ambito della valutazione, considerando lo stato di manutenzione scarso. Eventuali altri rischi, non valutabili economicamente, verranno ricompresi nell'abbattimento applicato al valore medio di mercato, ai fini della definizione del valore base d'asta.

La pavimentazione dell'intero appartamento è in piastrelle di gres porcellanato; al piano interrato, invece, la cantina e l'autorimessa hanno come pavimento una semplice lisciata in cemento. Il bagno risulta dotato dei normali accessori quali water, bidet, lavabo, doccia.

I serramenti interni sono in PVC con vetrocamera con chiusura a tapparella sempre in PVC; le porte interne sono in legno. L'appartamento presenta un'altezza pari a mt. 2,60 motivo per cui è stato richiesto il parere preventivo igienico-sanitario, su indicazione dell'UTC del Comune di Noventa Vicentina, ai fini del rilascio di una nuova agibilità dato che l'agibilità attuale era stata rilasciata per un'altezza pari a mt. 2,70. Si rimanda alla lettura del capitolo 6).

L'autorimessa non è dotata di presa d'aria, ha portone in metallo.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



SOGGIORNO



CUCINA





UMIDITA' CORRIDOIO



RIPOSTIGLIO



SOFFITTO RIPOSTIGLIO



SOFFITTO RIPOSTIGLIO



DISBRIGO



DISBRIGO





DISBRIGO



BAGNO



BAGNO



CAMERA



CAMERA



CANTINA



CANTINA





AUTORIMESSA



TERRAZZA COMUNE AL PIANO TERZO

Considerato che a seguito delle problematiche rilevate e meglio specificate sopra l'appartamento risulta attualmente non agibile, le condizioni manutentive dell'unità oggetto di perizia risultano complessivamente scarse; si segnala inoltre che anche le parti comuni condominiali versano in uno stato di manutenzione insufficiente.

A completamento delle caratteristiche l'appartamento risulta dotato di impianto elettrico, idrico, fognario, telefonico, TV, condizionamento (solo predisposizione), caldaia per la produzione dell'acqua calda sanitaria, riscaldamento a pavimento. Sulla base del sopralluogo eseguito e dalle informazioni ottenute durante il sopralluogo, il sottoscritto esperto, non essendo in possesso delle dichiarazioni di conformità degli impianti, ritiene che gli stessi debbano essere oggetto di puntuale verifica tecnica, attività questa per la quale risulta indispensabile l'intervento di un professionista impiantistico specializzato. Gli impianti al momento del sopralluogo non erano attivi e non è stato possibile verificarne il funzionamento; come già anticipato, considerato che l'acqua ha intaccato pesantemente le murature, sarà necessario verificare il funzionamento dell'impianto elettrico che potrebbe essere stato danneggiato.

Il libretto di impianto è stato redatto da tecnico specializzato, in quanto non presente. Dai controlli eseguite e dalle informazioni ottenute durante il sopralluogo è stata verificato che quanto oggetto di procedura non risultava dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) pertanto già nel 2021 si è provveduto alla redazione dello stesso con l'ausilio di tecnico abilitato; dal documento in questione risulta che l'appartamento oggetto della procedura, per le sue caratteristiche, è in **Classe Energetica G**.

3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

3.1 Identificazione catastale:

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

COMUNE DI NOVENTA VICENTINA:

Catasto Fabbricati – foglio 7 particella 78

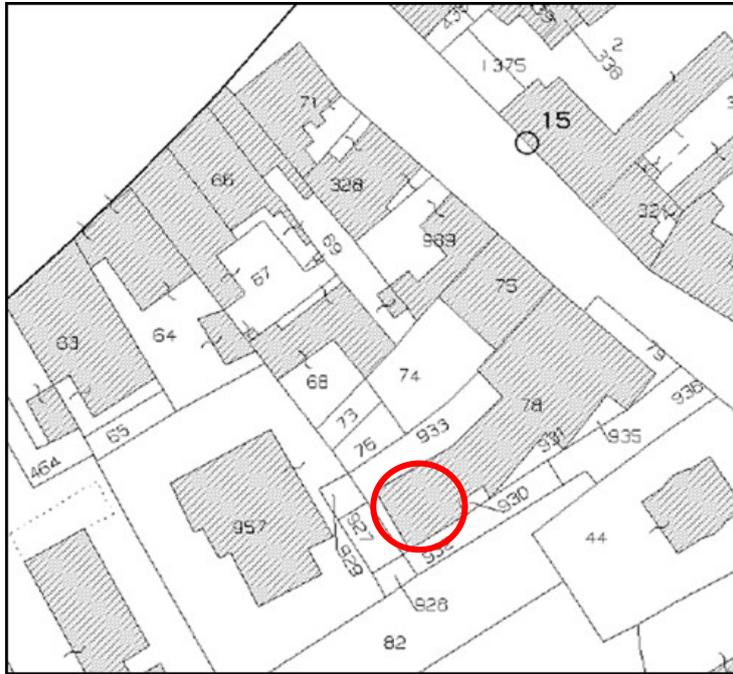
- sub. 20, Autorimessa – cat. C/6 di cl. 2 – mq. 13 – s.c. 13 mq. – r.c. 22,16 euro – via Roma n. 11 piano INT.
- sub. 14, Abitazione – cat. A/3 di cl. 3 – vani 5 – s.c. 76 mq. – r.c. 322,79 euro – via Roma n. 11 piano S1 –T.

il tutto intestato a:



----- nato a ----- il ----- C.F. ----- – piena
proprietà per la quota di 1/1.

ESTRATTO DI MAPPA



Inoltre, essendo titolare della quota di piena proprietà sulle U.I. sopra indicate, ha proporzionali quote di comproprietà sulle parti condominiali, così come riportato nell’atto di acquisto, ovvero: area scoperta e coperta (vani, spazi, servizi, impianti ed enti comuni) ai sensi dell’art. 1117 c.c. in ragione di 50,40/1000, distinta in catasto in comune di Noventa Vicentina, foglio 7, mappali 78, 79, 930, 933, 938 meglio descritte nell’art. 3 del regolamento condominiale allegato all’atto del 16/09/1981 n. 4280 di rep. Notaio Colasanto, trascritto a Vicenza ai nn. 11330/9027.

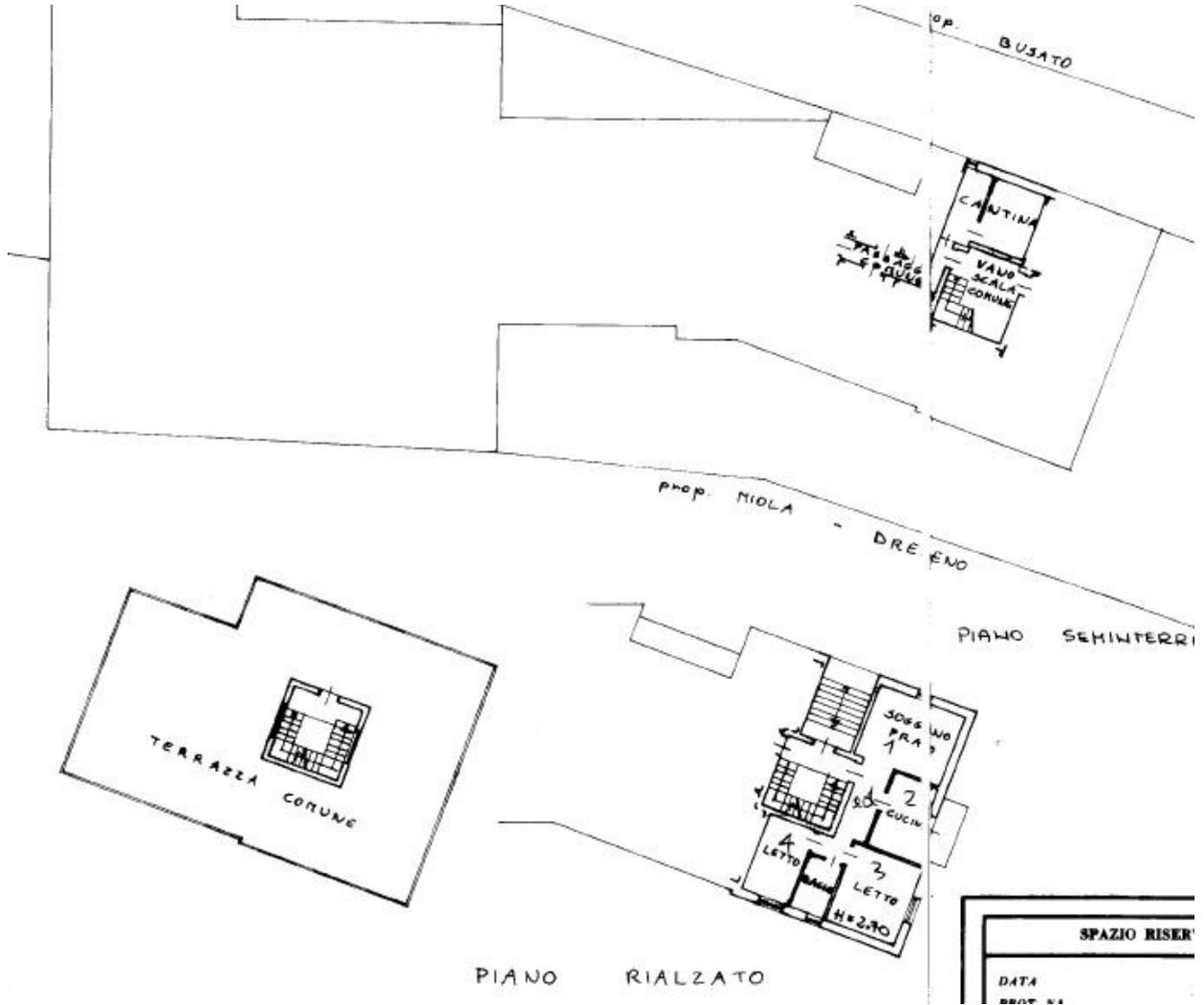
A tal proposito, si precisa che nell’atto n. 4526 di rep. Notaio Colasanto del 11/11/1981, è riportato che *“la parte acquirente godrà di servitù perpetua di passaggio per pedoni, animali, cose, mezzi meccanici, senza limitazione di orari per accedere alla via Roma, da esercitarsi sui mappali in Comune di Noventa Vicentina, sezione A, foglio 7, nn. 936 (ex 80/c) di are 0.30, 932 (ex 81/d) di are 1.60, 928 (ex 490/c) di are 0.30, 927 (ex 490/b) di are 0.70 e 929 (ex 902/b) di are 0.30, che resteranno di proprietà della Società venditrice; tutte le spese di manutenzione della suddetta servitù saranno a carico esclusivo della Società venditrice.”*

Infine, si segnala che nell’atto di acquisto, unitamente alle unità trasferite ad uso esclusivo (appartamento e autorimessa) si fa riferimento esplicito anche all’uso della terrazza comune (condominiale) ubicata al terzo piano.



SCHEDE CATASTALI

ABITAZIONE sub. 14



AUTORIMESSA sub. 20



3.2 Acquisizione estratto catastale storico aggiornato all'attualità:

E' stato acquisito l'estratto in questione.

3.3 Acquisizione planimetria catastale:

Al fine di acquisire il documento richiesto è stata eseguita opportuna verifica telematica presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza Ufficio Provinciale – Territorio – ottenendo le planimetrie allegate alla presente perizia.

3.4 Produzione estratto catastale storico per il periodo precedente alla meccanizzazione del catasto:

Premesso che:

- il pignoramento relativo la procedura RGE 90/2020 è stato trascritto in data 28/02/2020;
- il termine del periodo anteriore di 20 anni dalla data di trascrizione precedente è il 28/02/2000;
- il primo atto a titolo originario/derivativo è anteriore al ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento per l'U.I. identificata con Comune di Noventa Vicentina Fg. 7 particella 78 sub. 14-20 ha data 22/09/1998;
- la meccanizzazione del catasto ha data 30/06/1987

il sottoscritto di seguito non produce comunque per i beni pignorati l'estratto catastale storico per il periodo precedente alla meccanizzazione, ritenendolo non indispensabile considerato che la visura storica relativamente la particella 78 per i subalterni 14-20 al catasto urbano riporta la ditta intestataria corretta relativa all'atto che l'ha generata (copia visura storica e atto allegate)

Si evidenzia la piena disponibilità della sottoscritta ad eseguire comunque, se verrà ritenuto opportuno, ogni ulteriore eventuale ricerca.



3.5 Storia catastale:

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:

Particella 78

• **presso la Sezione CATASTO TERRENI:**

- A) con riferimento alla particella identificata all'attualità in Comune di Noventa al foglio 7 particella 78, su cui insiste il fabbricato oggetto della presente perizia, risulta dal 30/06/1974 – Impianto meccanografico -come particella 78 – Ente Urbano di sup. 143 mq. –
- B) successivamente, segue variazione d'ufficio del 14/03/1982 protocollo n. 572404 in atti dal 20/12/2001 Verifica Periodica nr. 15/1982 (n. 15.1/1982), in seguito alla quale diviene particella 78 – Ente Urbano di sup. 756 mq. – comprende le particelle 77,80,934,81 del foglio 7.

• **presso la Sezione CATASTO FABBRICATI**

Per l'unità sita in Noventa Vicentina foglio 7 particella 78 sub. 14

- A) U.I. iniziale identificata in Comune di Noventa Vicentina fg. 7 particella 78– Altre cause di variazione del 07/08/1981 in atti dal 30/05/1990 (n. 1371981);
- B) A seguito di variazione del 10/02/1987 per Variazione della destinazione in atti dal 30/05/1990 (n. 1942/B/1987), la stessa risulta essere censita al foglio 7 – part. 78– cat. A/3 di cl. 3 – vani 5 – r.c. 750 L.;
- C) Successivamente a seguito di Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario la stessa risulta censita al foglio 7 – part. 14 cat. A/3 di cl. 3 – vani 5 – r.c. 332,79 euro;
- D) Successivamente a seguito di variazione del 08/11/2013 protocollo n. VI0234199 in atti dal 08/11/2011 G.A.F. codifica piano incoerente (n. 116911.1/2013), la stessa risulta censita al foglio 7 – part. 78 cat. A/3 di cl. 3 – vani 5 – r.c. 322,79 euro Via Roma;
- E) Successivamente a seguito di Variazione per inserimento dati di superficie del 09/11/2015 la stessa risulta censita al foglio 7 – part. 78– cat. A/3 di cl. 3 – vani 5 – Sup. cat. 76 mq - r.c. 322,79 euro Via Roma;

Per l'unità sita in Noventa Vicentina foglio 7 particella 78 sub. 20

- F) U.I. iniziale identificata in Comune di Noventa Vicentina fg. 7 particella 78– Altre cause di variazione del 07/08/1981 in atti dal 30/05/1990 (n. 1371981);
- G) A seguito di variazione del 10/02/1987 per Variazione della destinazione in atti dal 30/05/1990 (n. 1942/B/1987), la stessa risulta essere censita al foglio 7 – part. 78– sub. 20 cat. C/6 di cl. 2 – 13 mq – r.c. 115 L.;
- H) Successivamente a seguito di Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario la stessa risulta censita al foglio 7 – part. 78 sub. 20 cat. C/6 di cl. 2 – 13 mq – r.c. 22,16 euro;
- I) Successivamente a seguito di variazione del 08/11/2013 protocollo n. VI0234214 in atti dal 08/11/2013 G.A.F. codifica piano incoerente (n. 116918.1/2013), la stessa risulta censita al foglio 7 – part. 78 sub. 20 cat. C/6 di cl. 2 – 13 mq – r.c. 22,16 euro Via Roma n. 11;
- J) Successivamente a seguito di Variazione per inserimento dati di superficie del 09/11/2015 la stessa risulta censita al foglio 7 – part. 78 sub 20 – cat. C/6 di cl. 2 – 13 mq – Sup. cat. 13 mq - r.c. 22,16 euro Via Roma n. 11;

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 78.



3.6 Rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto:

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

3.7 Variazioni eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte d'ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento:

Eseguite le opportune verifiche non sono state riscontrate variazioni successive alla trascrizione del pignoramento.

3.8 Difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale:

Dal confronto tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale non sono state riscontrate e difformità che incidano, 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; eventuali discrepanze di lievi entità sembrano piuttosto dovute ad imprecisioni grafiche.

Si precisa tuttavia che le schede planimetriche agli atti dell'Agenzia del territorio di Vicenza sono parzialmente deformate dalla scansione e quindi anche il confronto con lo stato rilevato risulta in parte non esatto; a titolo precauzionale si considerano le spese di rifacimento delle schede planimetriche pari a **euro 1.000,00 (oltre accessori e spese)** che verranno detratti dal valore ordinario dell'immobile.

SOVRAPPOSIZIONE CATASTALE/RILEVATO

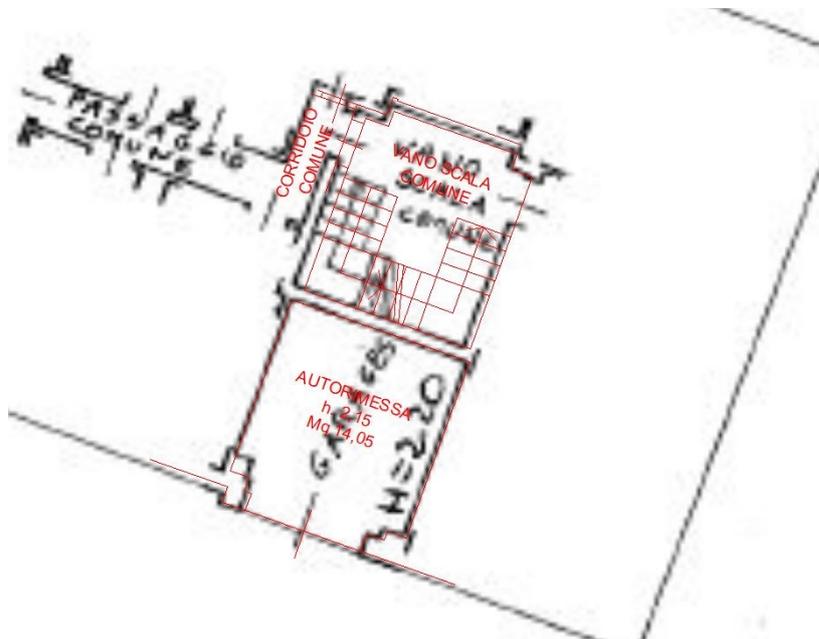
APPARTAMENTO



CANTINA



AUTORIMESSA



4) PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA

Si veda pag. 2 della presente relazione.

5) RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

5.1 Titolo di acquisto del bene in favore del soggetto Esecutato:

A) Soggetto: -----



Quanto alle unità immobiliari individuate al Foglio 7 del C.F. con le particelle 87 sub 14-20 (comprensivi dei beni comuni non censibili):

Titolo: COMPRAVENDITA in data 22/09/1998 n. 116211 di Rep. Notaio Andriolo Oscher di Noventa Vicentina, trascritto a Vicenza il 01/10/1998 ai n.ri 18259/13298 R.G./R.P.

Oggetto: PIENA PROPRIETA' dell'Unità Immobiliare identificata presso il C.F. con Comune di Noventa Vicentina Fg. 7 particella 78 sub. 14-20 (comprensive dei beni comuni non censibili).

ATTI SUCCESSIVI

A) Titolo: CONVENZIONE MATRIMONIALE in data 04/10/2001 n. 125624 di Rep. Notaio Andriolo Oscher di Noventa Vicentina, trascritto a Vicenza il 11/10/2001 ai n.ri 21885/15065 R.G./R.P.

Oggetto: PIENA PROPRIETA' delle unità immobiliari oggetto della presente perizia (comprensive dei beni comuni non censibili).

B) Titolo: DONAZIONE in data 04/10/2001 n. 125625 di Rep. Notaio Andriolo Oscher di Noventa Vicentina, trascritto a Vicenza il 11/10/2001 ai n.ri 21886/15066 R.G./R.P.

Oggetto: PIENA PROPRIETA' delle unità immobiliari oggetto della presente perizia (comprensive dei beni comuni non censibili).

5.2 Elenco atti di acquisto precedenti nel ventennio:

A) Primo atto a titolo originario/derivativo ante ventennio

L'atto di acquisto in capo all'esecutato copre il ventennio

5.3 In caso di pignoramento di fabbricati, specificare particella di terreno su cui insiste il fabbricato:

La porzione di Edificio, di cui fa parte l'U.I. oggetto di perizia, risulta insistere sulla particella identificata presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio – Catasto Terreni con Comune di Noventa Vicentina Foglio 7 particella 78.

6) REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

6.1 Epoca di realizzazione dell'immobile:

A seguito delle ricerche eseguite nel 2021, vista la documentazione fornita dagli uffici del Comune di Noventa Vicentina, si ritiene che il fabbricato identificato al C.F. Foglio 7 particella 78 sub. 14-20, interessati dalla presente procedura sia stata realizzato con C.E. n° 91 del 09/05/1980.

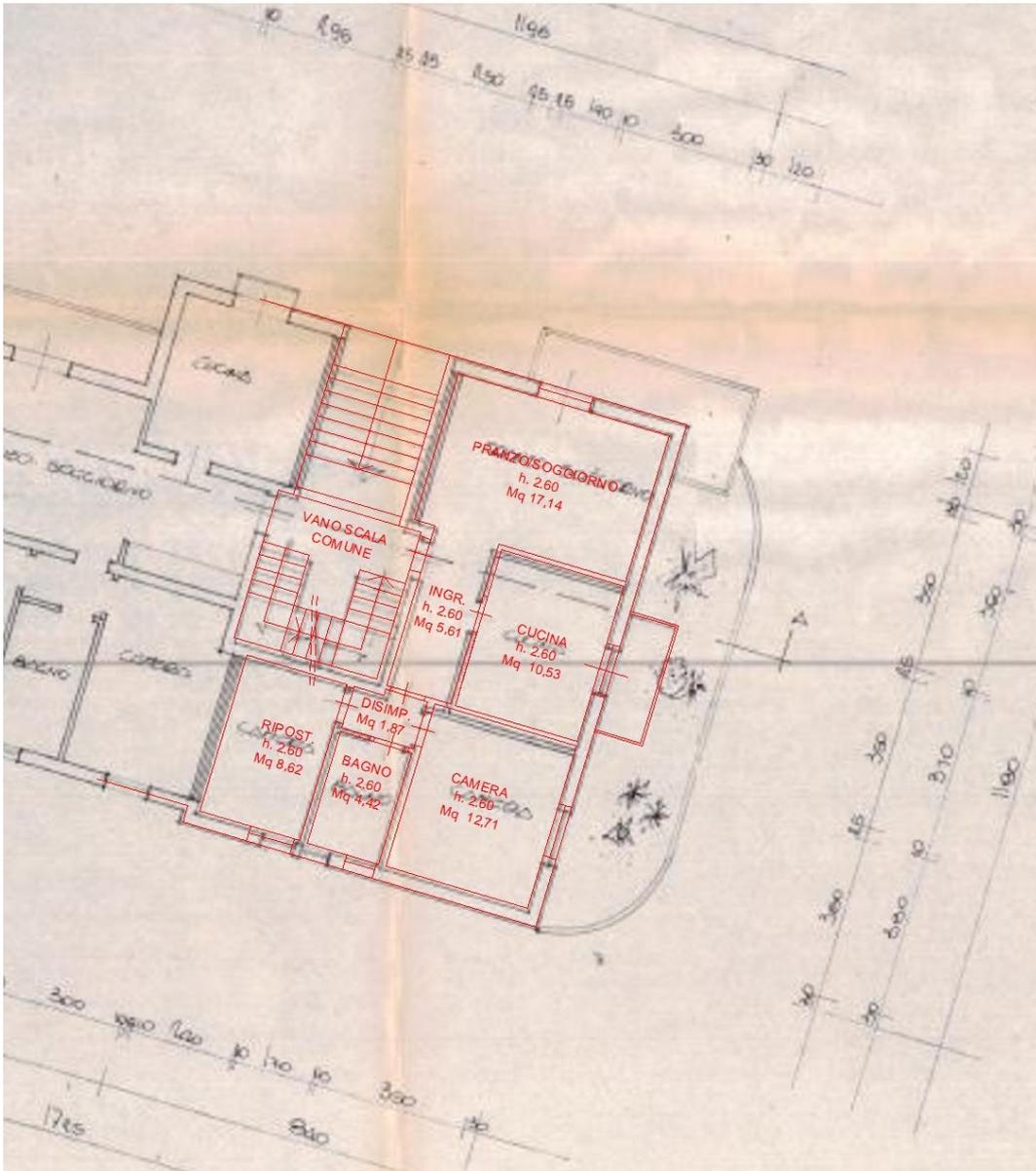
6.2 Estremi dei provvedimenti autorizzativi:

A seguito di puntuale richiesta effettuata nel 2021 al Comune di Noventa Vicentina (Ufficio Tecnico) quest'ultimo, ha fornito al presente esperto le seguenti autorizzazioni:

- Concessione Edilizia n° 91 del 09/05/1980 per costruzione di fabbricato a 14 alloggi, negozi e uffici.
- Concessione in variante n° 179 del 18/01/1981 per variante in corso d'opera di un fabbricato da adibire a negozi e alloggi
- Permesso di abitabilità parziale relativo a 7 alloggi e 4 negozi e uffici rilasciato in data 23/06/1981 N. 3024 per fabbricato di nuova costruzione
- Permesso di abitabilità relativo a 7 alloggi rilasciato in data 01/10/1981 N. 3024 per fabbricato di nuova costruzione



PIANO RIALZATO



Premesso che:

- Come previsto dal quesito, l'esperto non ha proceduto alla verifica dell'intero condominio ma solo dell'unità oggetto di pignoramento.

- 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, il quale dovrà valutare preventivamente tale stato del bene.

- L'altezza interna rilevata è pari a mt. 2,60 anziché a quanto approvato pari a mt. 2,70; a questo proposito, si allega un estratto del parere preventivo ULSS rilasciato nel 2021:



Con riferimento alla pratica in oggetto, ns. prot. n. 69472 del 01/07/2021, si è presa visione della documentazione trasmessa, nello specifico delle tavole dello stato autorizzato, di progetto e di quanto dichiarato nella relazione tecnica.

Visto che l'immobile è dotato di certificato di abitabilità, che non vi sono dislivelli fra il piano del pianerottolo d'ingresso ed il pavimento dell'appartamento e che non è presente alcuna controsoffittatura di rilievo, e che l'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento a pavimento;

Preso a riferimento quanto previsto all'allegato 1, punto 4 del D.M. 26/06/2015;

Considerato che ai fini del calcolo dei rapporti areo-illuminati, di norma, si fa riferimento alla forometria di progetto, si esprime **valutazione favorevole**, dal lato igienico-sanitario, al progetto di sanatoria edilizia alle seguenti condizioni:

- sia garantito al locale soggiorno della superficie di 17.14 mq., un rapporto areo-illuminato pari o superiore ad 1/8;
- che il vano della superficie di 8.62 mq, non abbia la destinazione d'uso a camera.

Il presente non costituisce l'atto d'assenso previsto dal D.P.R. 380/01, non sostituisce autocertificazioni, asseverazioni o certificazioni previste dall'art. 19 della L. 241/90, riformulato dall'art. 49 c. 4-bis della L. 122/10 e non si configura come consulenza funzionale all'istruttoria di cui all'art. 1 comma 3 del D.Lgs. 222/2016.

- Il terrazzo previsto a nord con accesso dal soggiorno è stato realizzato invece a est con accesso dalla cucina, per cui nel soggiorno vi è una finestra anziché una porta finestra e in cucina è stata realizzata una porta finestra;
- La camera più piccola ha una superficie inferiore ai 9 mq. e quindi, come evidenziato anche dal parere preventivo ULSS rilasciato, è da considerarsi ripostiglio;
- La finestra del bagno è spostata rispetto a quanto autorizzato;
- Al piano interrato, la cantina e l'autorimessa hanno conformazione differente rispetto a quanto approvato e anche l'altezza rilevata, pari a mt. 2,15 è inferiore ai mt. 2,20 autorizzati;
- Si precisa infine che a seguito delle infiltrazioni d'acqua proveniente dal piano superiore che ha causato il crollo del controsoffitto del bagno e l'ammaloramento dei controsoffitti e delle pareti in cartongesso di ripostiglio, camera, disimpegno e parzialmente nella zona di ingresso, l'appartamento pignorato risulta gravemente danneggiato e attualmente non è agibile.

TUTTO CIO' PREMESSO

- in merito all'altezza rilevata pari a mt. 2,60 l'esperto nel 2021 ha provveduto a richiedere parere preventivo igienico-sanitario, che si allega, che prevede la regolarità dell'altezza in virtù della presenza del riscaldamento a pavimento (come previsto all'allegato 1, punto 4 del D. M. 26/06/2015) e pone la condizione di considerare la camera più piccola come ripostiglio, mentre per il soggiorno è richiesto l'adeguamento forometrico che garantisca un rapporto areo-illuminante almeno pari o superiore ad 1/8 della superficie pavimento. Si precisa che per l'adeguamento delle forometrie, comportando una variazione prospettica del condominio e andando a intervenire sulle pareti condominiali, potrebbe rendersi necessaria l'autorizzazione degli altri condomini all'esecuzione dei lavori;
- Per le difformità rilevate, quali il terrazzo diversamente realizzato, il foro finestra diversamente posizionato, la cantina e il garage disposti in modo differente a quanto autorizzato, si prevede pratica edilizia in sanatoria;
- Come già anticipato, a seguito delle importanti infiltrazioni d'acqua, andrà verificato il funzionamento degli impianti, con particolare attenzione all'impianto elettrico;



- Per quanto riguarda le autorimesse, le altezze interne rilevate non comportano problematiche in quanto è sanabile con riferimento al regolamento comunale approvato che prevede i 2,10 mt. per gli spazi di servizi così come riferito dall'UTC. Il progetto di sanatoria potrà ricomprendere un'unica pratica edilizia con l'appartamento.

In conseguenza a quanto sopra, si stimano i seguenti costi:

- pratica edilizia in sanatoria
- intervento di modifica/adeguamento forometria soggiorno, opere accessorie
- agibilità e dichiarazione impianti

si stimano le spese relative, ai soli fini della detraibilità finale, in:

TOTALE 12.300,00 euro (oltre accessori e spese)

I costi, stimati ai soli fini della detraibilità finale e da verificare al momento dell'esecuzione delle attività previste, verranno detratti dal valore medio stimato dell'immobile. Non essendo ad oggi stimabile con precisione il costo degli interventi necessari ai ripristini dei danni subiti dall'immobile, l'esperto tratterà tale vizio/difetto nell'ambito della valutazione, considerando lo *stato di manutenzione scarso*. Eventuali altri rischi, non valutabili economicamente, verranno ricompresi nell'abbattimento applicato al valore medio di mercato, ai fini della definizione del valore base d'asta.

6.4 Abitabilità e agibilità:

Il bene considerato nella presente procedura, visti i risultati delle ricerche eseguite presso il Comune di Noventa Vicentina, nell'attuale stato in cui si trova non risulta dotato di regolare agibilità (vedi punto 6.2).

6.5 Certificato di Destinazione Urbanistica:

E' stato acquisito nel 2021 il documento in questione tramite richiesta al Comune di Noventa Vicentina, il quale ha fornito il Certificato di Destinazione Urbanistica contenente le seguenti specifiche:

- l'edificio e le pertinenze individuate al F. 7 particelle n. 78

ricadono in zona A3 "Ambiti di aggregazione urbana – Atalante Regionale dei Centri Storici in ambito di Degrado e Centro Abitato art. 10 bis";

- non sono stati evidenziati vincoli.

Per approfondimenti sulle norme relative la zona, si rimanda alla lettura del Certificato allegato alla presente perizia e alle norme da esso richiamate.

Dalle verifiche effettuate dall'esperto e sentito l'UTC, l'attuale P.I. non riporta variazioni rispetto al 2021 per cui non è stato richiesto un nuovo CDU.

7) STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

7.1 Debitore:

----- nato a ----- il ----- – C.F. ----- – piena proprietà per 1/1

7.2 Residenza del Debitore:

La parte debitrice risulta residente in -----.



7.3 Possesso:

Il bene pignorato risulta, attualmente, libero, nella disponibilità del debitore.

Dalle informazioni ottenute durante l'attività peritale e il sopralluogo non risultano contratti di locazione o di comodato aventi ad oggetto il bene interessato dalla presente procedura.

7.4 Quantificazione del canone di locazione di mercato:

Considerato che l'immobile oggetto di perizia non risulta occupato da un Soggetto Terzo (vedi quanto riportato in risposta al precedente punto 7.3) il sottoscritto esperto non ritiene necessaria la quantificazione del canone di locazione congruo.

8) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli: (aggiornato al 18/12/2024)

TRASCRIZIONI

A) Verbale di pignoramento immobili, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di Vicenza in data 28/02/2020 ai n.ri 3901/2828 di RG/RP, a favore di “-----” con sede a -----, contro -----, proprietario 1/1 ciascuno degli immobili oggetto di pignoramento, a seguito di Atto Giudiziario in data 28/01/2020, n. Rep. 351/2020 del Tribunale di Vicenza, colpevole per la:

- quota complessiva di proprietà di 1/1 le unità oggetto della presente perizia.

Annotazioni:

1. Annotazione n. 1249 del 17/04/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 1828 del 13/06/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONI

A) Ipoteca volontaria iscritta in data 18/09/2013 ai n.ri 16014/2328 di RG/RP, a favore della “-----” con sede a -----, contro “-----”, a seguito di concessione a garanzia di mutuo in data 16/09/2013, n. 28990/7499 di repertorio Notaio Benazzato Alberto di Padova; **capitale euro 1.800.000,00, iscrizione ipotecaria per euro 3.600.000,00**, durata 3 anni, colpevole per la:

- quota complessiva di proprietà di 1/1 le unità oggetto della presente perizia.

Annotazioni:

1. Annotazione n. 2004 del 29/09/2016 (PROROGA DI DURATA)
2. Annotazione n. 3777 del 22/12/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 3411 del 21/09/2018 (PROROGA CON RIDETERMINAZIONE DEL PIANO DI AMMORTAMENTO)
4. Annotazione n. 1651 del 06/07/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 3642 del 25/11/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 1988 del 25/07/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 3361 del 22/11/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 3794 del 23/12/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)



9. Annotazione n. 865 del 07/03/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
10. Annotazione n. 1244 del 17/04/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
11. Annotazione n. 1364 del 26/04/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
12. Annotazione n. 1823 del 13/06/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

B) Ipoteca volontaria iscritta in data 18/09/2013 ai n.ri 16016/2330 di RG/RP, a favore della “-----
-----”, con sede a -----,
contro “-----”, a seguito di concessione a garanzia di mutuo in data 16/09/2013, n. 28992/7501 di
repertorio Notaio Benazzato Alberto di Padova; **capitale euro 500.000,00, iscrizione ipotecaria per euro 1.000.000,00,**
durata 15 anni, colpevole per la:

- quota complessiva di proprietà di 1/1 le unità oggetto della presente perizia.

Annotazioni:

1. Annotazione n. 1245 del 17/04/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 1824 del 13/06/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

C) Ipoteca giudiziale iscritta in data 03/05/2018 ai n.ri 9257/1288 di RG/RP, a favore della “-----
-----”, con sede -----, contro “-----”, a
seguito di Decreto Ingiuntivo in data 02/05/2018, n. 1333 di repertorio Tribunale di Vicenza, **capitale euro 1.483.238,42,**
per un totale di euro 1.483.238,42, colpevole per la:

- quota complessiva di proprietà di 1/1 le unità oggetto della presente perizia.

Annotazioni:

1. Annotazione n. 1654 del 06/07/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 3644 del 25/11/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 1984 del 25/07/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 1990 del 25/07/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 3363 del 22/11/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 3796 del 23/12/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 867 del 07/03/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 1246 del 17/04/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
9. Annotazione n. 1825 del 13/06/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

D) Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta in data 04/02/2020 ai n.ri 2253/327 di RG/RP, a favore
della “-----”, con sede ----- contro “-----”, a seguito di
Ruolo-avviso di acc. esecutivo in data 31/01/2020, n. 3003/12420 di repertorio Agenzia delle Entrate-Riscossione,
capitale euro 31.062,71, per un totale di euro 62.125,42, colpevole per la:

- quota complessiva di proprietà di 1/1 le unità oggetto della presente perizia.

Annotazioni:

1. Annotazione n. 1247 del 17/04/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 1826 del 13/06/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)



E) Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta in data 04/02/2020 ai n.ri 2254/328 di RG/RP, a favore della "-----", con sede -----, contro "-----", a seguito di Ruolo-avviso di acc. esecutivo in data 31/01/2020, n. 3002/12420 di repertorio Agenzia delle Entrate-Riscossione, **capitale euro 126.051,93, per un totale di euro 252.103,86**, colpite per la:

- quota complessiva di proprietà di 1/1 le unità oggetto della presente perizia.

Annotazioni:

1. Annotazione n. 1248 del 17/04/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 1827 del 13/06/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

8.2 Verificare l'esistenza di regolamento condominiale:

Il bene oggetto di procedura è parte di un condominio, tuttavia viene riferito in fase di sopralluogo che la porzione denominata Betulla "B" attualmente non è amministrata. All'interno del vano scala comune e all'esterno del condominio Betulla "B" ove è ubicato l'immobile oggetto di perizia, non risulta affisso alcun avviso che riferisca all'esistenza di un amministratore.

Tuttavia l'esperto, vista la citazione (nell'atto di acquisto in capo al debitore) di un regolamento condominiale allegato all'atto di compravendita del 16/09/1981 n. 4280/1056 di rep/racc Notaio Colasanto, ha provveduto a reperire l'atto in questione con allegato il regolamento condominiale riguardante il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto della presente perizia.

Si precisa inoltre che, sentito nel 2021 l'amministratore del Condominio Betulla "A", è stato confermato che la porzione condominiale "B" si è di fatto staccata dal resto del condominio, successivamente ad una delibera condominiale che ne ha sancito l'indipendenza; si allega estratto della delibera omettendo la documentazione allegata riguardante il condominio neo costituito Betulla "A". Rimane a carico del blocco "B" una quota non meglio precisata pari a 6/18 delle spese comuni (da concordare e definire) tra i tre blocchi (blocco A, blocco centrale e Blocco B).

L'esperto ha provveduto in data 13/12/2024 a contattare per le vie brevi nuovamente l'amministratore del Condominio Betulla "A", il quale ha confermato che nulla è cambiato dal 2021 ad oggi.

8.3 Elenco degli oneri e vincoli che restano a carico dell'acquirente:

Rimangono a carico dell'acquirente gli eventuali vincoli derivanti dai regolamenti urbanistico-edilizi vigenti nel Comune di Noventa Vicentina oltre ai vincoli e servitù notarili. Sulla base dei documenti forniti all'esperto, si evidenzia la Servitù costituita in data 11/11/1981, con atto trascritto a Vicenza il 03/12/1981 ai nn. 13581/10770.

8.4 Elenco degli oneri e dei vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

Sulla base dell'elenco di cui al punto precedente 8.1: iscrizioni ipotecarie, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

9) VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE

I beni oggetto di procedura non ricadono su suolo demaniale.

10) ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

Non sono noti pesi ed oneri.



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

Il complesso immobiliare di cui fa parte il bene oggetto di procedura è costituito in condominio. Non risultano spese di gestione pendenti o eventuali procedimenti in corso.

Si evidenzia la presenza di scale condominiali con illuminazione, per cui è probabile che vi siano delle spese relativamente il consumo di corrente elettrica. Dal debitore viene riferito solamente che la pulizia delle scale avviene a turno tra i condomini.

12) VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

Ricordando che il valore di mercato:

- secondo gli standard di valutazione (EVS-IVS) 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”;

- è il valore di un bene stimato senza considerare le spese di transazione (Notaio, imposte, etc.) e le spese di trascrizione;

- 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.

12.1 Metodo di valutazione:

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.

12.2 Valore di mercato attribuito:

La premessa iniziale, a seguito delle indagini di mercato, è che il sottoscritto esperto ritiene per i beni pignorati la destinazione attuale 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.



Nel caso specifico, nel Comune di Noventa Vicentina nella zona dell'immobile oggetto di stima sono stati reperiti quattro atti di compravendita relativamente altrettanti immobili situati sia nello stesso contesto condominiale, sia nelle immediate vicinanze, ritenuti comparabili e quindi utili ai fini della valutazione.

Premesso che:

il termine "prezzo marginale" indica il "prezzo che varia al variare della caratteristica e si determina a secondo del caso proposto con una formula matematica appropriata";

il termine "superficie esterna lorda (SEL)" indica "l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,5 dal pavimento" e comprende:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, o altro U.I., o parti comuni, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione (se esclusivo) verticale (scale, ascensori, etc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegno, etc.);
- i condotti verticali dell'aria o altro tipo;

non comprende:

- eventuali cabine, centrali termiche, sale impianti interne o contigue all'edificio;
- le rampe di accesso esterne non coperte;
- balconi, terrazze e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica;

il termine "rapporto mercantile" indica "il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale";

con il termine "segmento di mercato" viene definita, a seguito di una attenta analisi economica-estimativa, una puntuale ed elementare parte dell'intero mercato immobiliare non ulteriormente scindibile, sulla base dei seguenti parametri:

- localizzazione (dov'è);
- tipo di contratto (compravendita, affitti, etc.);
- destinazione d'uso (residenziale, direzionale, commerciale, artigianale, industriale, etc.);
- tipologia immobiliare (terreni o fabbricati, nuovo o usato);
- tipologia edilizia (edificio multipiano, etc.);
- dimensioni (piccole, medie, grandi);
- caratteri della domanda e dell'offerta (privati, intermediari, società);
- forma di mercato (concorrenza monopolistica o oligopolio, etc.);
- livello del prezzo (riferimento temporale);
- numero degli scambi (individua la fase ciclica del mercato);

Eseguite le opportune verifiche il sottoscritto esperto ha:

- definito il "segmento di mercato";
- definito, sia qualitativamente, sia quantitativamente le caratteristiche dei beni "Comparabili";



- indicati i rapporti mercantili;
 - calcolato le superfici commerciali (utilizzando come metodologia di rilievo la SEL e i sopracitati rapporti mercantili;
 - definito i “prezzi marginali”;
- ottenendo come risultato finale (Vedi tabella riepilogativa, valutativa, utilizzando il metodo **Market Comparison Approach (M.C.A.)**)

TABELLA DEI DATI					
LOCALIZZAZIONE	COMUNE		NOVENTA VICENTINA		via Roma n 40
	Comparabile A		Comparabile B		Subject
	via Roma n°73	via Roma n°42	via Roma n°42	via Roma 40	via Roma n°40
Prezzo totale (euro)	€ 70.000,00	€ 75.000,00	€ 43.000,00	€ 80.000,00	
Data (mesi)	05/06/2024	19/12/2023	04/07/2023	31/08/2022	13/12/2024
Superficie principale (m ²) SEL	72,80	76,00	89,00	90,70	72,90
Balconi/Portico (m ²)	0,00	4,07	7,50	0,00	3,07
Cantina/ripostiglio (m ²)	0,00	4,35	8,00	7,20	14,87
Deposito (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Soffitta (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autorimessa (m ²)	0,00	21,73	16,00	14,00	15,60
Posto auto coperto (m ²)	25,00	0,00	0,00	0,00	0,00
giardino (m ²) 10%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
giardino (m ²) 2%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bagni	1	1	1	1	1
Livello di piano (n)	1	1	2	2	0
Stato di manutenzione (n)*	3	3	1	3	1
Qualitativa 1	0	0	0	0	0
Qualitativa 2	0	0	0	0	0
Superficie commerciale	80,30	90,26	103,25	101,30	89,06

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

Rapporti mercantili	Importo
Saggio annuo di Svalutazione del prezzo ***	1,20%
Rapporto mercantile dei balconi/portici	30,00%
Rapporto mercantile della cantina/ripostiglio	50,00%
Rapporto mercantile della centrale termica/lavanderia	30,00%
Rapporto mercantile della soffitta	50,00%
Rapporto mercantile della autorimessa	50,00%
Rapporto mercantile posto auto coperto	30,00%
Rapporto mercantile del giardino 10 %	10,00%
Rapporto mercantile del Giardino 2 %	2,00%
Saggio del livello di piano	1,50%
Costi di intervento da un livello al successivo	€ 10.000,00
Costo di realizzazione di un bagno	€ 8.000,00
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		
Prezzo totale (euro)		€ 70.000,00		€ 75.000,00		€ 43.000,00		€ 80.000,00	-
Data (mesi)	6,37	€ 445,67	12,00	€ 900,00	17,60	€ 756,80	27,83	€ 2.226,67	
Superficie principale (m ²)	72,80	€ 41,65	76,00	-€ 1.291,04	89,00	-€ 6.705,08	90,70	-€ 7.413,08	72,90
Balconi/portico (m ²)	0,00	€ 383,56	4,07	-€ 124,94	7,50	-€ 553,48	0,00	€ 383,56	3,07
Cantina/ripostiglio (m ²)	0,00	€ 3.096,42	4,35	€ 2.190,61	8,00	€ 1.430,56	7,20	€ 1.597,14	14,87
Deposito (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Soffitta (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Autorimessa (m ²)	0,00	€ 3.248,43	21,73	-€ 1.276,46	16,00	-€ 83,29	14,00	€ 333,17	15,60
Posto auto coperto (m ²)	25,00	-€ 3.123,49	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Giardino (m ²) 10%	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Giardino (m ²) 2%	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Bagni *	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1
Stato di manutenzione (n)	3	-€ 20.000,00	3	-€ 20.000,00	1	€ 0,00	3	-€ 20.000,00	1
Livello di piano	1	-€ 1.050,00	2	-€ 2.250,00	1	-€ 645,00	2	-€ 2.400,00	0
Qualitativa 1	0		0		0		0		0
Qualitativa 2	0		0		0		0		0
		€ 53.042,23		€ 53.148,16		€ 37.200,50		€ 54.727,47	

VALORE MEDIO con MCA fra i comparabili A - B - C - D	non compar.	DIVERGENZA	47,1%
Valore unitario €/m ²		FALSO	< 5 %
VALORE MEDIO con MCA fra i comparabili A - B - D	€ 53.639,29	DIVERGENZA	3,2%
Valore unitario €/m ²	€ 602,31	VERO	< 5 %

che il più probabile **valore di mercato medio ordinario del bene pignorato**

risulta essere pari a

€ 53.600,00 (diconsi euro cinquantatremilaseicento/00) arrotondati

pari a un valore unitario a metro quadrato di superficie commerciale **di mq. 89,06** di circa:

€ 601,84 €/mq (diconsi euro seicentounomila/84 euro/metro quadrato).

Si ribadisce che i valori di cui sopra comprendono la quota proporzionale di proprietà sull'area e parti comuni condominiali.

Considerato:

- che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati;
- che al termine "vendita forzata" viene dato il seguente significato "termine usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato";
- le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare (elenco non esaustivo):
 - nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
 - nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
 - nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
 - nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;



- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara; etc.;

il sottoscritto esperto, così da rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, **propone al Giudice dell'Esecuzioni**, al fine di considerare quanto sopra e quanto riportato al capitolo 6), di definire il **valore a base d'asta applicando la riduzione del 25% sul valore di mercato**.

Quindi considerato

- la riduzione, proposta, del 25% sul valore che corrisponde a € 13.400,00
- che il valore di mercato medio ordinario di cui sopra deve essere ridotto al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo M.C.A. cioè di alcune specifiche che esulano dal valore medio ordinario, quali in particolare (esclusi accessori, spese e sanzioni):

pratiche edilizie, lavori e ripristini per ottenimento nuova agibilità € 12.300,00

spese catastali € 1.000,00

Il valore a base d'asta del bene pignorato corrisponde a **€ 26.900,00 (diconsi euro ventiseimilanovecento/00) arrotondati.**

13) VALUTAZIONE DELLA QUOTA

I conteggi eseguiti hanno considerato sulla U.I. oggetto di procedura identificate con Comune di Noventa Vicentina Fg. 7 particella 78 sub. 14-20 la quota di piena proprietà pari ad 1/1.

14) ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO

Sono stati richiesti i certificati di residenza e matrimonio della parte debitrice al Comune di Noventa Vicentina, ottenendo le seguenti informazioni:

- il signor ----- risulta residente in -----

- il signor ----- risulta coniugato in regime di separazione dei beni. Come si legge nel nell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, "Con accordo concluso innanzi all'Ufficiale di Stato Civile del Comune di NOVENTA VICENTINA in data 28/02/2024, di cui all'atto iscritto nei registri di matrimonio del predetto ufficio dello stato civile, al n 28 parte II serie C anno 2024, e confermato con dichiarazioni di cui all'atto iscritto nei predetti registri, al n 39 parte II serie C anno 2024, i coniugi ----- e ----- di cui al matrimonio controscritto si sono separati".

15) PROBLEMI

Forometrie da adeguare secondo le indicazioni del parere igienico sanitario preventivo, scarso stato di manutenzione delle parti comuni condominiali. Gravi danni all'immobile da infiltrazioni d'acqua, appartamento attualmente non agibile.



ALLEGATI ALLA PRESENTE PERIZIA AGGIORNATA:

- 1. Documentazione fotografica aggiornata – LOTTO 2**
- 2. Certificati Anagrafici aggiornati – LOTTO 2**
- 3. Tabelle di valutazione aggiornate – LOTTO 2**
- 4. Verifiche ipotecarie aggiornate (solo elenco) – LOTTO 2**
- 5. Documentazione catastale aggiornata – LOTTO 2**
- 6. Trasmissione della perizia all'esecutato, al custode e al creditore precedente – LOTTO 2**

Montecchio Precalcino, li 19/12/2024

L'esperto Incaricato
(geometra Anna Parise)
firmato digitalmente

