



TRIBUNALE DI VICENZA SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n° 528/2018

BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE S.P.A. con sede in Bolzano (BZ), C.F./P.I. 00129730214
(creditore procedente)

[Redacted] nato [Redacted]
(debitore esecutato)
[Redacted]
(debitore esecutato)



Giudice: Dott. Luca Prendini

Custode Giudiziario: IVG quale ausiliario di SOCIETA' DELTA VENDITE DELEGATE S.R.L.

Prossima udienza: 21/04/2020 ore 10:15, rinviata al 23/06/2020 ore 12:30

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Immobili siti in Comune di Cartigliano (VI), Via Roma n. 41.

LOTTO 1

Arzignano, 08 maggio 2020

Esperto valutatore: Geom. Fausto Mosele

Geom. Fausto Mosele – Via C. Verlato n. 82 – 36071 Arzignano (VI) – geomfaustomosele@gmail.com



➤ **INDICE**

➤ INDICE.....	2
➤ QUESITO N. 4 SCHEDA SINTETICA.....	3
➤ SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	4
➤ SOVRAPPOSIZIONE DI MAPPA CATASTALE E ORTOFOTO.....	5
➤ QUESITO N. 1: IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	6
➤ QUESITO N. 2: INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE.....	7
➤ QUESITO N. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.....	9
➤ QUESITO N. 5: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	12
➤ QUESITO N. 6: REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA.....	12
➤ QUESITO N. 7: STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE.....	15
➤ QUESITO N. 8: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.....	15
➤ QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE	16
➤ QUESITO N. 10: ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO.....	16
➤ QUESITO N. 11: SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	16
➤ QUESITO N. 12: VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	16
➤ QUESITO N. 13: VALUTAZIONE DELLA QUOTA.....	25
➤ QUESITO N. 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO	25
➤ OSSERVAZIONI FINALI.....	25
➤ ALLEGATI	26



➤ **QUESITO N. 4 SCHEDA SINTETICA**

Procedura esecuzione immobiliare: n.528/2018 R.G.E.

Giudice: Dott. Luca Prendini

Udienza ex art. 569 c.p.c: 21/04/2020 ore 10:15, rinviata al 23/06/2020 ore 12:30

Esperto: Geom. Fausto Mosele

Creditore: BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE S.P.A. con sede in Bolzano (BZ), C.F./P.IVA 00129730214.

Debitore esecutato: [REDACTED]
[REDACTED] proprietario per 1/5;

[REDACTED] proprietario per 1/5.

Diritto pignorato: proprietà di 1/5 ciascuno di negozio così catastalmente censito: comune di Cartigliano, Foglio n.2 mappale n.1116 sub. n. 3, per un totale di 2/5 dell'intero.

Quota pignorata: 2/5 dell'intero

Tipologia del bene: negozio al piano terra in edificio dei primi del '900 ristrutturato.

Ubicazione: Comune di Cartigliano (VI) c.a.p. 36050, Via Roma n. 41.

Dati Catastali: Comune di Cartigliano (VI), Catasto Fabbricati:
Foglio n. 2 mappale n. 1116 sub 3, Via Roma, piano T, categoria C/1, classe 2, consistenza 39mq, superficie catastale 46mq, rendita 463,26€.

Stato: sufficiente

Irregolarità catastali ed urbanistica/edilizia: catastali No, edilizie/urbanistiche Sì

Valore di mercato: € 40.100,00

Valore di vendita forzata proposto: € 29.600,00

Quota in capo agli esecutati: 2/5 dell'intera proprietà: € 11.840,00

Superficie commerciale: 49,00 mq

Vendita/appetibilità: vendibilità sufficiente; appetibilità scarsa se vendita dei soli 2/5.

Possibili interessati: attività commerciali.

Iniziative di vendita: siti internet specializzati, quotidiani di informazione locali/nazionali, forme di pubblicità commerciale, apposizione cartello su immobile.

Occupazione: occupato dalla nipote degli esecutati senza titolo.

Titolo di occupazione: nessuno

Oneri: nessuno

Problemi particolari-informazioni utili-criticità: il bagno, proprietà esclusiva del negozio, attualmente è utilizzato provvisoriamente anche dagli abitanti dell'appartamento al piano terra.

Ape: sì, classe E

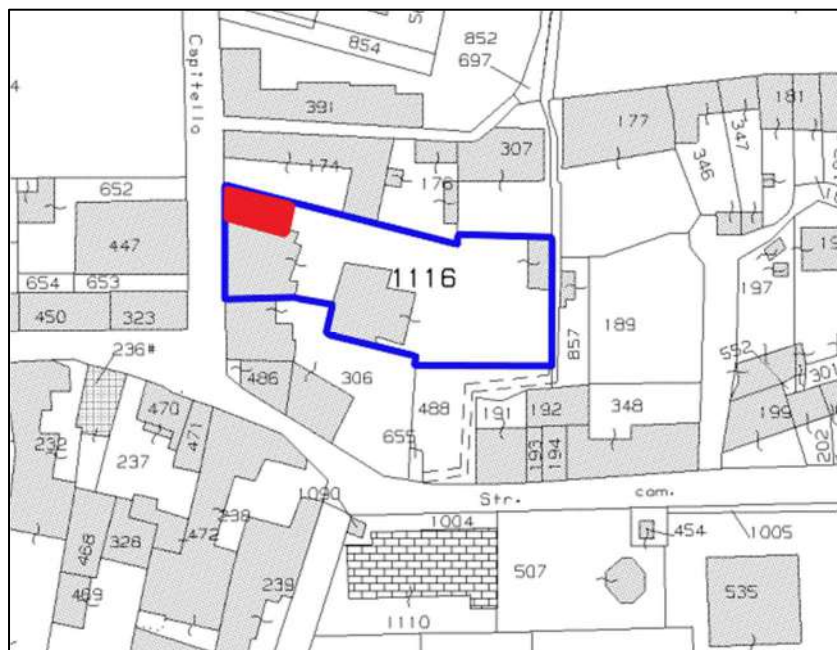


➤ **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI**

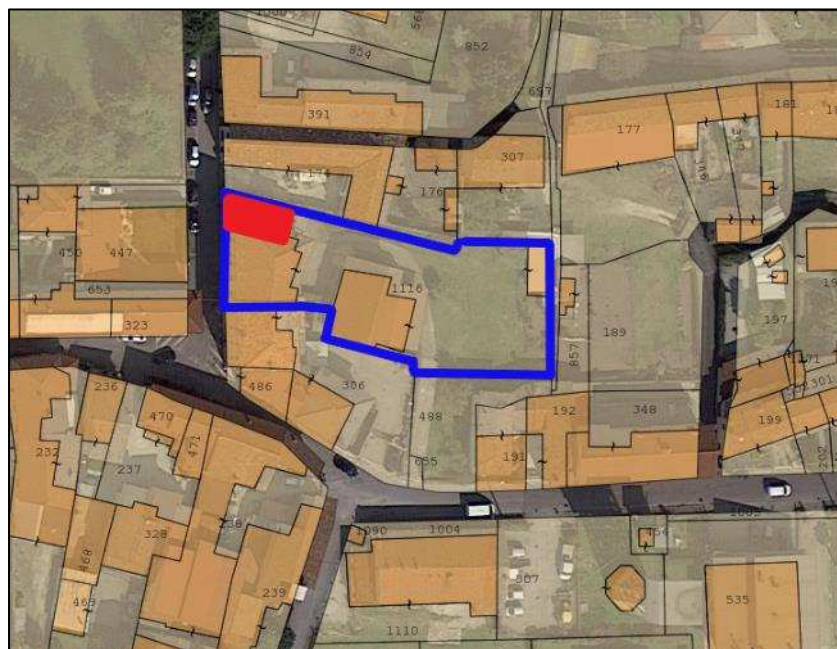
- Giuramento telematico inerente conferimento dell'incarico del G.E., per la valutazione del compendio oggetto della esecuzione immobiliare n. 528/2018, visto il fascicolo nel PCT;
- Trasmissione al Tribunale di Vicenza, tramite PCT, della check list preliminare;
- Effettuata la ricerca catastale per l'immobile interessato;
- Effettuata richiesta documentazione all'Ufficio Anagrafe e accesso agli atti all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Cartigliano;
- Accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata in data 07/11/2019 per visionare ed estrarre copia della documentazione urbanistica necessaria;
- Sopralluogo nell'immobile in data 17/12/2019, con esecuzione del rilievo dimensionale e fotografico;
- Controllo e collazione della documentazione estratta;
- Stesura rilievo stato attuale e relazione fotografica completa di coni visuali;
- Ricerche di annunci di vendita di immobili simili da comparare per la valutazione;
- Calcolo superfici commerciali, redazione tabella di valutazione comparabili;
- Verifica e confronto stato rilevato con quanto autorizzato;
- Stesura sovrapposizione tra rilievo eseguito, progetto edilizio/scheda catastale, con indicazione delle difformità rinvenute;
- Effettuate ricerche ipotecarie;
- Stesura bozza relazione ed allegati;
- Redazione dell'Attestato Prestazione Energetica ed inserimento nella perizia;
- Ultimazione relazione con allegati;
- Trasmissione relazione alle parti interessate;
- Invio telematico alla cancelleria del Tribunale mediante PCT con ricevute invio relazione alle parti.



➤ **SOVRAPPOSIZIONE DI MAPPA CATASTALE E ORTOFOTO**



Estratto Wegis Foglio 2 mappale 1116 (fuori scala)



Sovrapposizione mappa catastale e ortofoto (fonte STIMATRIX forMaps) (fuori scala)



➤ **QUESITO N. 1: IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**

Diritto:

Proprietà per 1/5 ciascuno dei due esecutati, per un totale di 2/5 dell'intero, di negozio al piano terra in edificio di 4 piani fuori terra ed uno interrato, dei primi del '900 e ristrutturato negli anni '80 per un totale di 2/5 dell'intero.

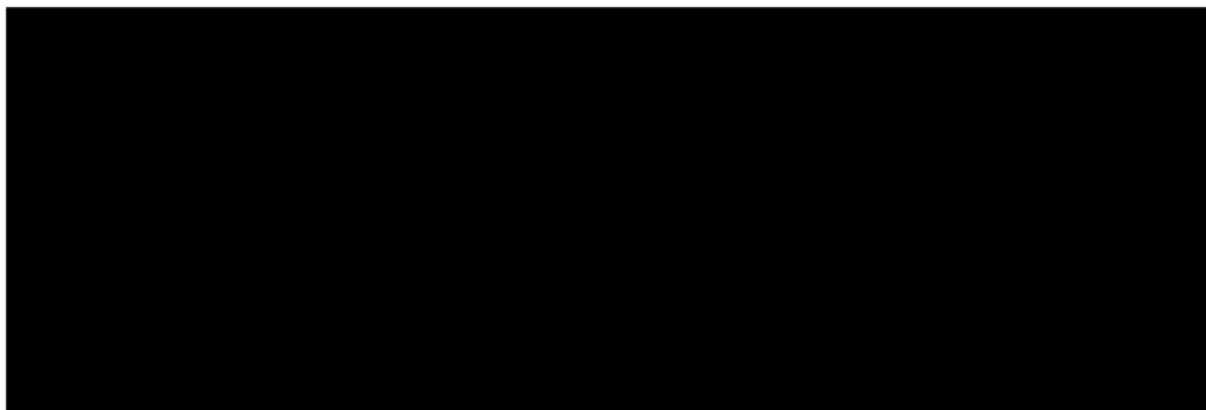
Beni oggetto del pignoramento:

Comune di Comune di Cartigliano (VI), Catasto Fabbricati:

Foglio n. 2 mappale n. 1116 sub 3, Via Roma, piano T, categoria C/1, classe 2, consistenza 39mq, superficie catastale 46mq, rendita 463,26€.

Beni intestati a:

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.

**Proprietà pervenuta con:**

In parte da denuncia di successione di [redacted] (fratello degli esecutati [redacted]) registrata [redacted]; in parte da successione di [redacted] (padre degli esecutati) [redacted] accettazione tacita di eredità nascente da atto Lafasciato Luigi rep. n. 90424 del 03/12/1992 [redacted]

Si ravvisa la mancata trascrizione dell'accettazione eredità di [redacted]

Il diritto reale corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Trattasi di unico lotto non divisibile.



➤ **QUESITO N. 2: INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE**

Trattasi di negozio al piano terreno sito a Cartigliano in Via Roma n. 41, in edificio dei primi del '900 ristrutturato in tempi più recenti.

L'immobile è situato in pieno centro storico del comune di Cartigliano, con affaccio ed accesso sulla via pubblica.

Il contesto urbano è sufficientemente decoroso, l'unità immobiliare oggetto di stima ricade in centro storico prevalentemente residenziale e con piccole attività commerciali, tipiche dei centro storici; in prossimità del fabbricato si trovano i principali servizi cittadini quali, scuole, aree verdi, negozi, la zona è servita dal trasporto pubblico.

L'edificio è individuato dallo strumento urbanistico in zona residenziale Zona A/3 – Centro Storico.

Le condizioni delle parti murarie risultano normali, considerando l'epoca di costruzione e gli interventi manutentivi effettuati nel tempo.

Il condominio è stato realizzato con struttura portante mista in muratura e sasso, solai in laterocemento e muratura divisoria in laterizio.

Il negozio è situato al piano terra, ha una superficie SEL di circa mq. 36,00, è dotato di zona adibita all'attività, un antibagno, un bagno,. L'altezza dei locali è di ml. 3,05. È presente un portico sul retro, della superficie di circa mq. 12,00.

Le finiture del negozio sono le seguenti:

la porta di accesso è in legno e vetro, con doppia chiusura, i pavimenti sono in piastrelle i serramenti interni sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in legno con vetro camera e serranda in metallo per protezione in orario di chiusura.

Le pareti sono intonacate e regolarmente tinteggiate.

L'impianto di riscaldamento e raffrescamento è autonomo con pompa di calore e la distribuzione è con split a parete, mentre la produzione di acqua calda avviene tramite la caldaia posizionata sotto al portico sul retro. L'impianto elettrico risponde alle caratteristiche dell'epoca di costruzione.

Le condizioni generali delle unità oggetto di stima e dell'intero complesso sono sufficienti, considerando la vetustà, le finiture e il livello di manutenzione.

L'immobile è stato dotato di Attestato di Prestazione Energetica.



Esterno - Ingresso



Interno negozio





Interno negozio



Interno anti-wc



Interno anti-wc



Interno wc



Esterno - portico



Esterno - portico



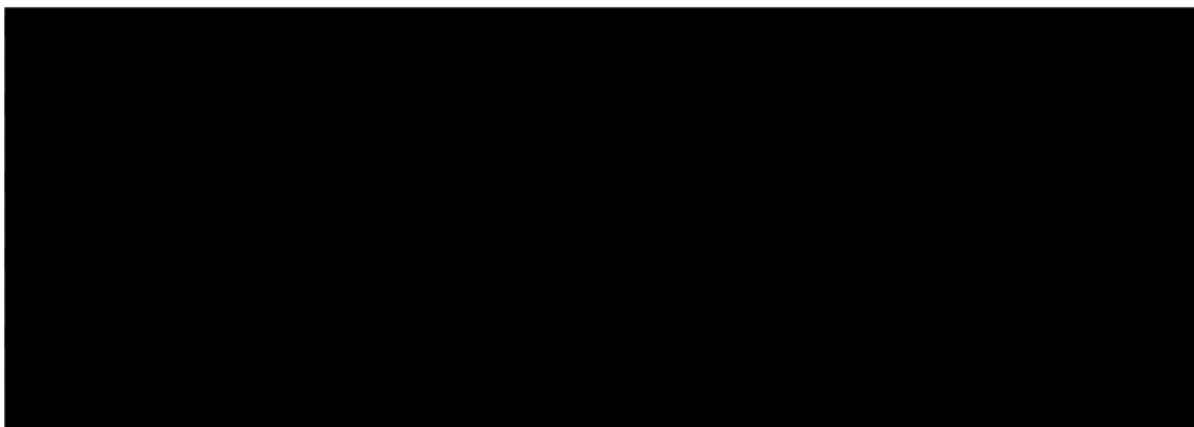


Rilievo stato di fatto dei luoghi – (fuori scala)
(Rilievo indicativo e non esaustivo)

➤ QUESITO N. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Dati Catastali attuali:

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.



Dei seguenti immobili:

Comune di Comune di Cartigliano (VI), Catasto Fabbricati:
Foglio n. 2 mappale n. 1116 sub 3, Via Roma, piano T, categoria C/1, classe 2, consistenza 39mq, superficie catastale 46mq, rendita 463,26€.

Confini:

Il mappale 1116 sub. 3 confina a Nord con il mappale 174, ad Est con il mapp. n. 1116 sub. 1, con il mapp. n. 1116 sub. 4 e ad Ovest con Via Roma.

Variazioni storiche:

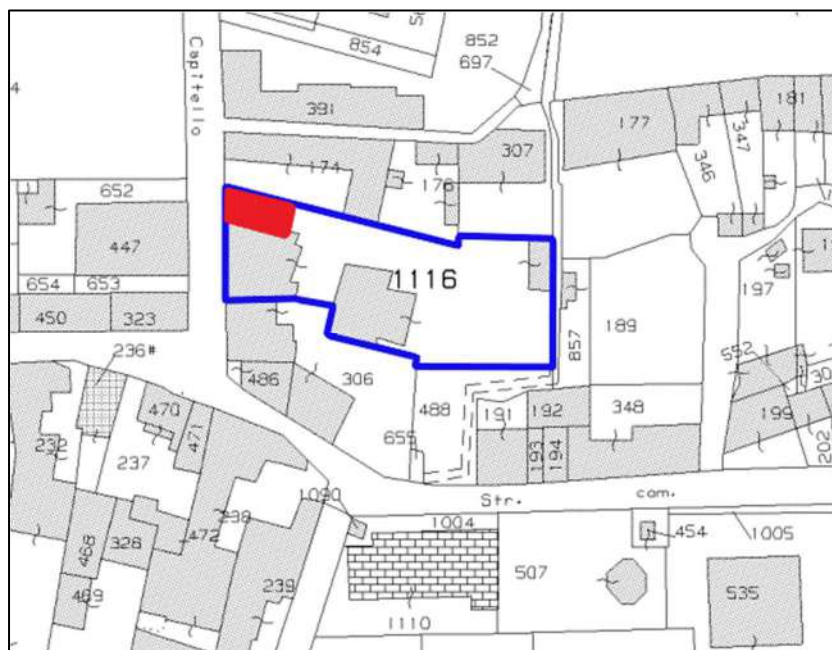
Storia Catasto Terreni

L'unità in oggetto di valutazione di cui al foglio n. 2 mappale n. 1116 al catasto terreni:

- è presente in atti meccanizzati dall'impianto meccanografico del 31/12/1972 come foglio 2 mappale 405, ente urbano di 5,77are;



- in data 28/12/1976 è stato eseguito un frazionamento (n.2380) in atti dal 13/02/1981 che crea il foglio 2 mappale 405, ente urbano di 5,66are e varia il mappale 656;
- in data 30/02/1992 è stato eseguito un tipo mappale prot. n. VI0022968 in atti dal 03/02/2004 (n.32153.1/1992) che crea il f foglio 2 mappale 405, ente urbano di 12,16are che comprende le particelle 308 e 406;
- in data 14/02/2013 è stato eseguito un tipo mappale prot. n. VI0048336 in atti dal 14/02/2013 presentato il 13/02/2013 (n.48336.1/2013) che crea il foglio 2 mappale 1116, ente urbano di 12,16are, e sopprime il mappale 405.



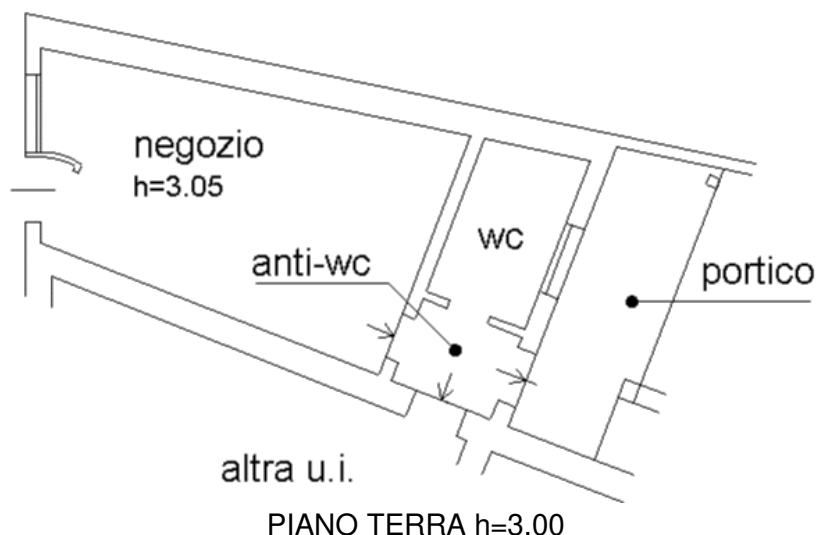
Estratto Wegis Foglio 2 mappale 1116 (fuori scala)

Storia Catasto Fabbricati sub. 3

L'unità in oggetto di valutazione di cui al foglio n. 2 mappale n. 1116 sub. 3 è così storicamente censita catasto fabbricati del comune di Cartigliano:

- è presente dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 come unità censita al fg. n. 2 mapp. n. 306 sub. 5;
- in data 01/01/1992 è stata eseguita una variazione del quadro tariffario;
- in data 23/05/2013 con protocollo n. VI00117686 è stato soppresso per allineamento banca dati;
- in data 25/03/2013 è stata costituita con prot. n. VI0076320 (n.1567.1/2013);
- in data 25/03/2014 è stata eseguita una variazione nel classamento prot. n. VI0039414 (n.9286.1/2014);
- in data 09/11/2015 è stata eseguita una variazione per inserimento in visura dei dati di superficie.





Estratto planimetria catastale – (fuori scala)

Rispondenza formale dati:

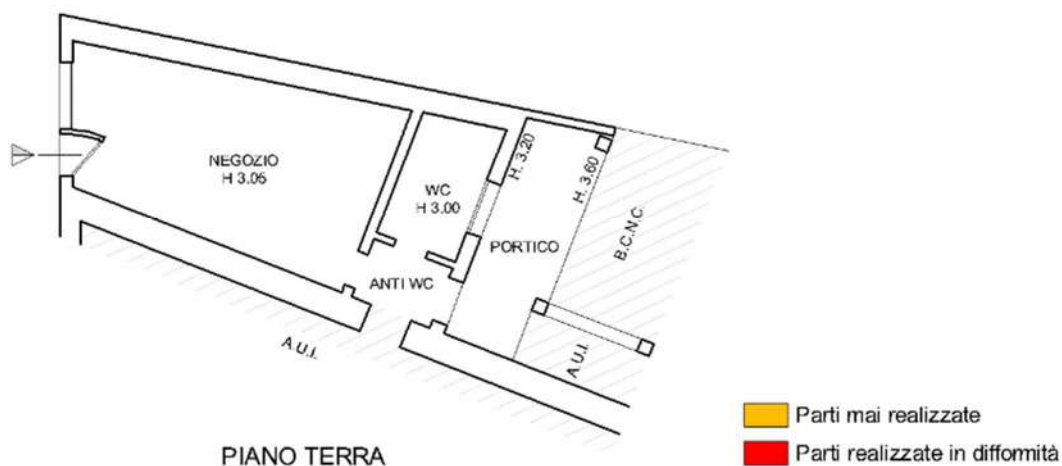
I dati indicati nel pignoramento, nella nota di trascrizione sono corretti.

Confini:

Il negozio di cui al sub. 3 confina a Nord con il mappale 174, ad Est con il B.C.N.C. sub. 1 e il sub. 4 A.U.I., a Sud con A.U.I. SUB. 4, ad Ovest con Via Roma.

Giudizio di regolarità:

Dal confronto di quanto rilevato in fase di sopralluogo con le planimetrie catastali si rileva che lo stato dei luoghi **corrisponde** alla planimetria catastale.



Sovrapposizione rilevato - catastale (fuori scala)



➤ **QUESITO N. 5: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA**

Titolo di acquisto del bene in favore dei soggetti esegutati:

In parte da denuncia di successione di [REDACTED] (fratello degli esegutati) [REDACTED] registrata a Bassano del Grappa [REDACTED] in parte da successione di [REDACTED] (padre degli esegutati) del 04/03/1962 n. 12 vol. n. 294 con accettazione tacita di eredità nascente da atto Lafasciato Luigi rep. n. 90424 del 03/12/1992 trascritta il 05/12/2018 ai nn. 12428/8663.

Si ravvisa la mancata trascrizione dell'accettazione eredità di [REDACTED]

Non è stato possibile individuare un atto intervivos a carattere traslativo, nemmeno per un'ispezione condotta a ritroso per un lasso di tempo considerevole.

Elenco atti di acquisto precedenti del ventennio:

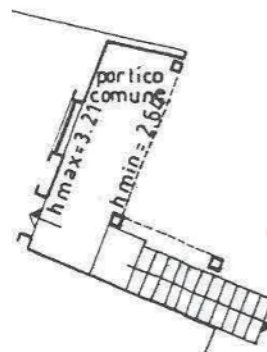
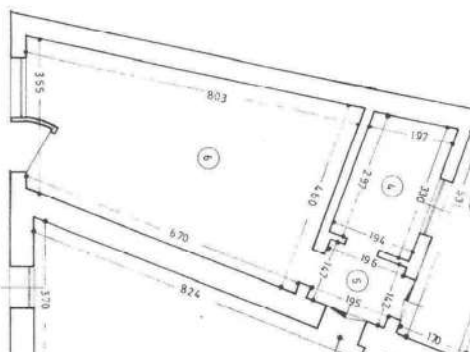
- Nessuno.

➤ **QUESITO N. 6: REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA**

Pratiche edilizie:

L'immobile è stato edificato a seguito dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia n. 410 del 05/03/1980 per ristrutturazione ed ampliamento negozio; fine lavori e richiesta agibilità parere favorevole del 04/10/1980; permesso di abitabilità del 29/10/1980;
- Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia n. 522 del 28/02/1981 per variazione d'uso dei locali e costruzione CT e portico;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 193 prot. n. 86/1624 del 15/04/1992;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 194 prot. n. 86/1625 del 15/04/1992.
- MANCANO FINE LAVORI E AGIBILITÀ

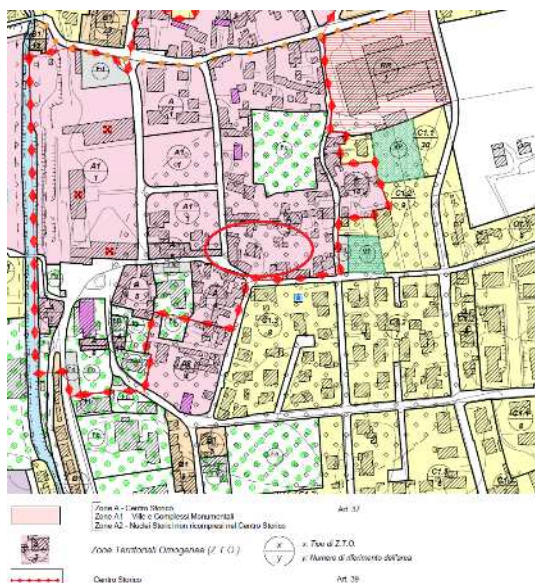


Allegate alla C.E. in sanatoria n. 193 (negozio) e n. 194 (portico)



Situazione urbanistica:

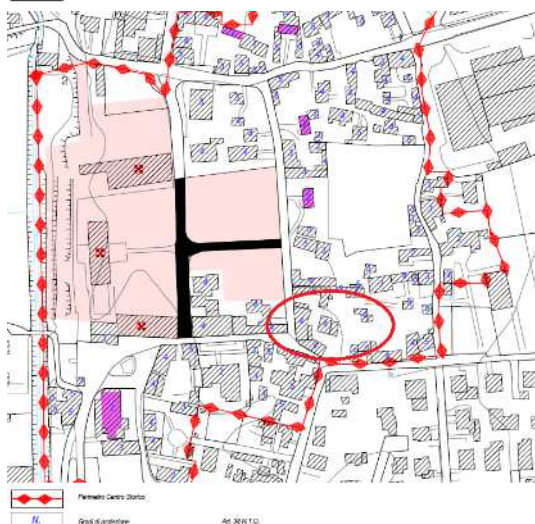
Dal sito del Comune di Cartigliano da cui si accede agli strumenti urbanistici vigenti si rileva che l'immobile rientra:



Estratto Piano degli Interventi

ZTO Zona A/3 – Centro Storico Art.37

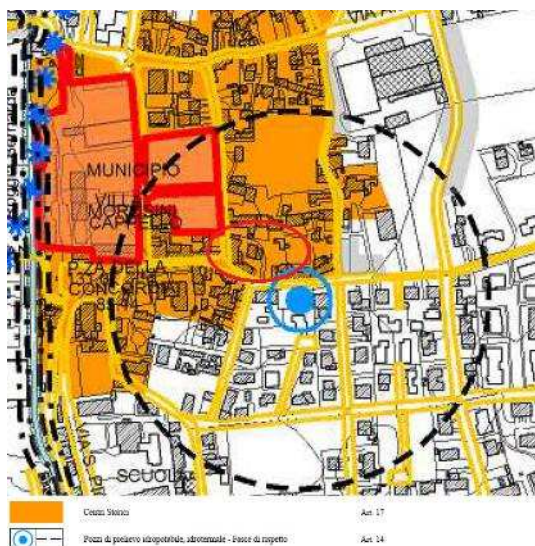
Centro Storico Art. 39



Estratto Piano degli Interventi

Perimetro Centro Storico

Gradi di protezione Art. 38 N.T.O.

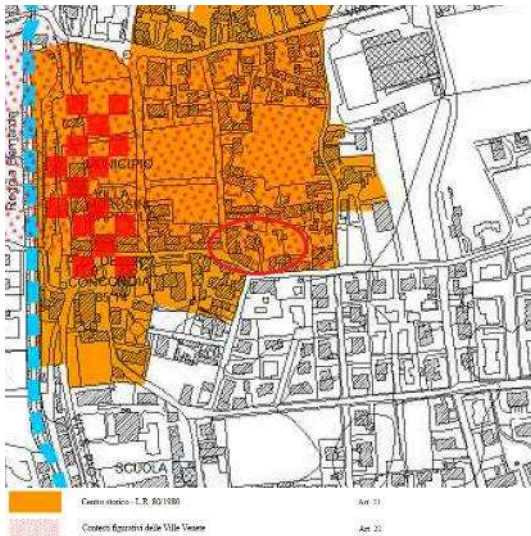


Estratto Piano Assetto del Territorio

Tavola dei vincoli

Centri Storici Art. 17

Pozzi di prelievi idropotabile, idrotermale – Fasce di rispetto Art. 14

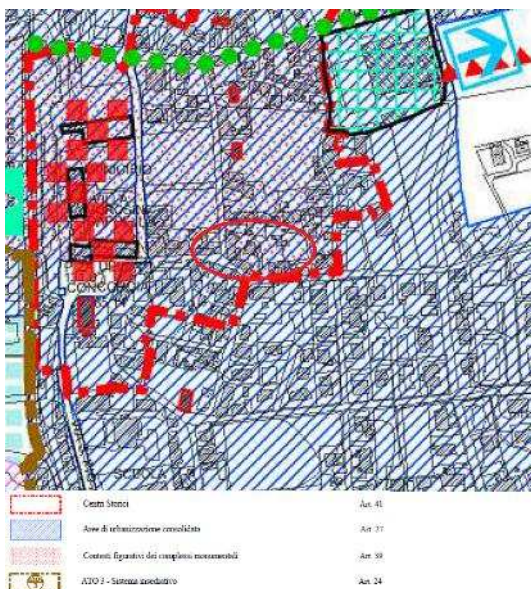


Estratto Piano Assetto del Territorio

Tavola delle invarianti

Centro Storico – L.R. 80/1980 Art. 21

Contesti figurativi delle Ville Venete Art. 21



Estratto Piano Assetto del Territorio

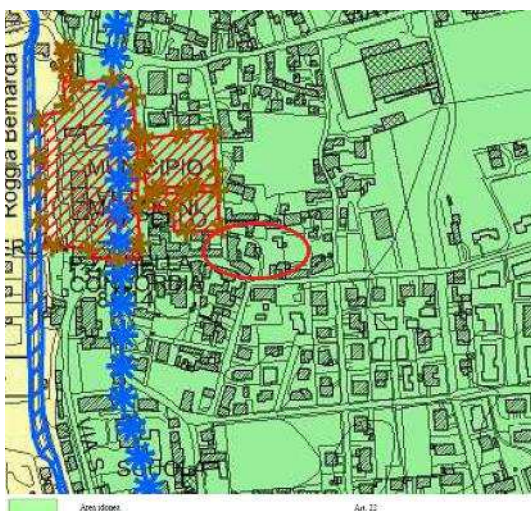
Tavola delle trasformabilità

Centri Storici Art. 41

Aree di urbanizzazione consolidata Art. 27

Contesti figurativi dei complessi monumentali Art. 39

ATO 3 – Sistema insediativo Art. 24



Estratto Piano Assetto del Territorio

Tavola delle fragilità

Aree idonee Art. 22

Giudizio di conformità urbanistico/edilizia:

Dal confronto di quanto rilevato in fase di sopralluogo, a quanto reperito presso l'ufficio tecnico del comune di Cartigliano in data 07/11/2019 si rileva che lo stato dei luoghi **corrisponde** alle planimetrie in archivio del Municipio, mancano però dichiarazione di fine lavori e richiesta agibilità.



PIANO TERRA
Sovrapposizione rilevato - comunale (fuori scala)

Sanabilità e costi:

Le difformità possono essere regolarizzate mediante presentazione delle richieste mancanti:

Presentazione pratiche edilizie di fine lavori e S.C.Agibilità	<u>€ 500,00</u>
TOTALE (esclusi cassa previdenziale e iva)	€ 500,00

Tale costo sarà detratto dal prezzo base d'asta dell'immobile e posto a carico dell'assegnatario.

Nota:

Rimangono escluse dalla presente valutazione le eventuali difformità condominiali.

➤ **QUESITO N. 7: STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla nipote degli esecutati, senza titolo e ad uso gratuito.

➤ **QUESITO N. 8: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

ISCRIZIONE del 18/02/2015 - Registro Particolare 165 Registro Generale 1209 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 1107/2015 del 13/02/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO



ISCRIZIONE del 09/07/2015 - Registro Particolare 819 Registro Generale 5004 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 2863/2015 del 07/07/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE del 22/02/2017 - Registro Particolare 206 Registro Generale 1549 Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 1410/12417 del 15/02/2017 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO

TRASCRIZIONE del 22/10/2018 - Registro Particolare 7495 Registro Generale 10669 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 5935 del 24/09/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Altri oneri e vincoli:

TRASCRIZIONE CONTRO del 09/01/1993 - Registro Particolare 161 Registro Generale 183 Pubblico ufficiale LAFASCIANO LUIGI Repertorio 90424 del 03/12/1992 ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA Immobili siti in CARTIGLIANO(VI)

Presenza di vincoli storico artistici: Centro storico

Presenza di regolamento condominiale trascritto: No

Difformità catastali: No

Difformità urbanistico edilizie: Sì

➤ **QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE**

Dalla documentazione consultata i beni non ricadono sul suolo demaniale e non vi è stato provvedimento di declassamento.

➤ **QUESITO N. 10: ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO**

Dalle verifiche ipotecarie non risulta che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico.

➤ **QUESITO N. 11: SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO**

Il fabbricato non fa parte di condominio.

➤ **QUESITO N. 12: VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI**

VALORE E VENDIBILITÀ:

Geom. Fausto Mosele – Via C. Verlato n. 82 – 36071 Arzignano (VI) – geomfaustomosele@gmail.com



Metodo di valutazione:

La misura delle superfici degli immobili è svolta con rilievo dell'immobile e confronto con la documentazione catastale e urbanistica assunta con l'accesso agli atti.

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

La SEL include:

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

La SEL non include:

- Le rampe di accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli oggetti a scopo di arredamento architettonico dell'edificio;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica;

VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO:

Oggetto di stima è determinare il "valore di mercato", che secondo le Linee Guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – Appendice R.1.2.1), viene così definito:

"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 del bene trasformato è stato determinato con il metodo di confronto di mercato MARKET COMPARISON APPROACH (MCA) che è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principali e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.)

Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi o canoni di mercato e caratteristiche degli immobili).

Il MCA si fonda sul principio elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo o il canone di mercato dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi o dei canoni già fissati per gli immobili simili.

L'applicazione del MCA prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi o ai canoni di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Gli aggiustamenti sono determinati per ogni singola unità immobiliare, presa in esame mediante la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto, moltiplicata per il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno.

Il valore di stima deriva del prezzo dell'immobile di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.



Osservazione del mercato immobiliare:

I beni oggetto di pignoramento di cui al presente lotto, verranno di seguito valutati sulla base degli I.V.S. (International Valuation Standard), ovvero con procedimenti scientifici basati su regole certe, dimostrabili e condivise (best practise). I presupposti di una stima devono quindi essere i seguenti: una base pluriparametrica, un procedimento tecnico scientifico basato su formule e dati riscontrabili, norme e metodologie estimative condivise.

Normalmente il criterio di stima è il valore di mercato che non può però essere utilizzato per il presente bene in quanto non sono state rilevate recenti compravendite di immobili simili; ovvero non sono stati trovati immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili per la loro conformazione, la destinazione d'uso, la tipologia le dimensioni e le finiture.

L'Esperto, quindi, per la valutazione, utilizzerà il metodo dei costi che prevede la determinazione del valore di mercato del terreno edificato, del costo di costruzione a nuovo dell'edificio e del deprezzamento, quest'ultimo visto per deterioramento fisico, obsolescenza funzionale e o obsolescenza esterna. Vista la particolarità dell'ubicazione del bene, ma soprattutto visto il carente mercato nel Comune in esame per immobili simili a quello in oggetto il sottoscritto Esperto non è riuscito a trovare comparabili oggettivamente affidabili nemmeno per la valutazione dell'area edificata.

Ha provveduto quindi, ad analizzare l'area assieme ad operatori immobiliari della zona addivenendo ad un valore medio ponderato che tiene conto sia delle caratteristiche del bene, sia dell'andamento attuale del mercato basato sugli annunci di vendita di immobili simili, visto che la norma UNI 11612:2015, in mancanza di altri dati, introduce la possibilità di usare gli ASKING PRICE, nel caso di immobili per cui in un periodo recente siano avvenute insufficienti, non rilevabili e/o inattendibili transazioni (nel segmento di mercato di riferimento) di immobili simili, in via residuale potranno essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (asking price). Secondo la norma quindi i prezzi di offerta, seppure sotto condizioni restrittive e "in via residuale", possono essere utilizzati nella stima del valore di mercato per comparazione.

Si poteva eseguire la stima anche partendo dalla comparazione di canoni di locazione di immobili simili, ma vista la tipologia dell'immobile oggetto di esecuzione non è stato possibile trovare dei riferimenti attendibili nemmeno per le locazioni.

Per la determinazione analitica del valore di vendita dei beni pignorati con gli ASKING PRICE, si rimanda al calcolo analitico dato dalla comparazione di due immobili simili offerti in vendita. Si precisa che è stato tenuto conto dell'obsolescenza fisica, funzionale ed esterna dell'immobile, del grado di finitura e dell'accesso.

Per la determinazione del valore finale di vendita della proprietà eseguita, vanno altresì tenuti in considerazione:

- il mancato mercato immobiliare di immobili simili soprattutto anche per la carenza di oggetto di compravendita.

Le unità immobiliari di comparazione sono localizzate in comuni limitrofi dove si trovano gli immobili e sono da considerare appartenenti allo stesso segmento di mercato.

COMPARABILE "A" UNITA' 1

Comune di Rosà, negozio della superficie commerciale di mq 109.

Prezzo di vendita in annuncio € 120.000.

COMPARABILE "B" UNITA' 2

Comune di Nove, negozio della superficie commerciale di mq. 65.

Prezzo di vendita in annuncio € 80.000.



Tabella dei dati

LOCALIZZAZIONE	TABELLA DEI DATI		CARTIGLIANO	VIA ROMA	n 41
	Comparabile A		Comparabile B	Subject	
Ubicazione	---	SCN	-----	n° SCN	VIA ROMA n°41
Prezzo totale (euro)	€ 120.000,00		€ 80.000,00		
Data (mesi)	06/04/2020		06/04/2020		06/04/2020
Superficie principale (m²) SEL	83,00		65,00		36,00
Balconi e terrazzi (m²)	0,00		0,00		0,00
Portico (m²)	0,00		0,00		12,00
Accessori (m²)	0,00		0,00		14,00
Cantina (m²)	52,00		0,00		0,00
Autorimessa (m²)	0,00		0,00		0,00
Posto auto esterno (m²)	0,00		0,00		0,00
giardino (m²) 10%	0,00		0,00		0,00
giardino (m²) 2%	0,00		0,00		0,00
Bagni	1		1		1
Livello di piano (n)	0		0		0
Stato di manutenzione (n)*	3		4		2
Superficie commerciale	109,00		65,00		49,00
* scarso=1 sufficiente=2 medio=3 buono=4 ottimo=5					
Rapporti mercantili			Importo		
Saggio annuo di svalutazione del prezzo ***			0,00%		
Rapporto mercantile dei balconi e terrazzi			30,00%		
Rapporto mercantile del portico			50,00%		
Rapporto mercantile degli accessori			50,00%		
Rapporto mercantile della cantina			50,00%		
Rapporto mercantile della autorimessa			50,00%		
Rapporto mercantile del posto auto esterno			20,00%		
Rapporto mercantile del giardino 10 %			10,00%		
Rapporto mercantile del giardino 2 %			2,00%		
Saggio del livello di piano			0,00%		
Costi di intervento da un livello al successivo			€ 10.000,00		
Costo di realizzazione di un bagno			€ 7.000,00		
Costo di un piccolo impianto di condizionamento			€ 3.000,00		
Prezzo medio di un posto auto			€ 8.000,00		
*** FONTE OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE.IT					



Tabella dei prezzi marginali

ANALISI PREZZI MARGINALI			
Prezzo data B	€ -	euro/mese	
Prezzo data C	€ -	euro/mese	
Prezzo sup. princ. B	€ 1.100,92	euro/m ²	€ 1.100,92
Prezzo sup. princ. C	€ 1.230,77	euro/m ²	SEL
Prezzo LIV PIANO. B	€ -	euro/m ²	
Prezzo LIV PIANO. C	€ -	euro/m ²	
Prezzo balconi	€ 330,28	euro/m ²	
Prezzo portico	€ 550,46	euro/m ²	
Prezzo accessori	€ 550,46	euro/m ²	
Prezzo cantina	€ 550,46		
Prezzo autorimessa	€ 550,46	euro/m ²	
Prezzo posto auto esterno	€ 220,18	euro/m ²	
Prezzo Giardino 10%	€ 110,09	euro/m ²	
Prezzo Giardino 2%	€ 22,02		
Stato di manutenzione	€ 10.000,00		
Bagno	€ 7.000,00		
Condizionatore	€ 3.000,00		
Posto auto	€ 8.000,00		



Tabella dei prezzi corretti

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI						
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto				Subject	
	Comparabile A		Comparabile B			
Prezzo totale (euro)		€ 120.000,00		€ 80.000,00	-	
Data (mesi)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00		
Superficie principale (m ²)	83,00	-€ 51.743,12	65,00	-€ 31.926,61	36,00	
Balconi- terrazzi (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	
Portico (m ²)	0,00	€ 6.605,50	0,00	€ 6.605,50	12,00	
Accessori (m ²)	0,00	€ 4.623,85	0,00	€ 4.623,85	14,00	
Cantina (m ²)	52,00	-€ 28.623,85	0,00	€ 0,00	0,00	
Autorimessa (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	
Posto auto esterno (m ²)	0,00	€ 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	€ 0,00	1	€ 0,00	1	
Stato di manutenzione (n)	3	-€ 10.000,00	4	-€ 20.000,00	2	
Livello di piano	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	
		€ 40.862,39		€ 39.302,75		
	VALORE MEDIO con MCA			€ 40.082,57	DIVERGENZA	4,0%
					VERO	< 5 %
* si è considerato una durata anni	30	e vetustà anni	25			



Più probabile Valore di PRONTO REALIZZO (Vendita forzata)**STANDARD EUROPEI PER LA VALUTAZIONE 2012, 7^a ediz. Cap.6. Vendite forzate**

“finanziatore può chiedere al valutatore di fornire una consulenza sulla valutazione di un immobile che non è stato correttamente esposto al mercato aperto, oppure dove il risultato deve riflettere un periodo di commercializzazione limitato. In un mercato in caduta o in tensione, il proprietario potrebbe essere venditore non consenziente che è obbligato ad accettare un prezzo considerato inferiore al Valore di Mercato a causa di alcuni vincoli. Tali vincoli possono essere dovuti alle caratteristiche dell'immobile oppure a circostanze particolari del proprietario....

I risultati devono indicare chiaramente il fatto che sono legati a specifiche assunzioni speciali.

Il risultato dovrebbe essere un Valore di Mercato, ma ottenuto sulla base delle assunzioni speciali citate prima. Le cifre che si ottengono sono valide solo per la data della valutazione, a causa dei possibili cambiamenti nelle condizioni del mercato.

Il valore di vendita forzata non costituisce una base per la valutazione e non dovrebbe essere utilizzato a meno di una specifica e chiara richiesta in tal senso.

CODICE DELLE VALUTAZIONI IMMOBILIARI TECNOBORSA, 4^a ediz. Cap.4

Il termine “vendita forzata” è 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 del valore di mercato. In queste circostanze il prezzo dipende dalla natura della pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. La vendita forzata non è una base di valutazione ..., ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento (IVS 2,6.11).

INTERNATIONALE VALUATION STANDARDS, 8^a ediz.

Il termine “vendita forzata” è 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. Per il venditore può riflettere anche le conseguenze di non riuscire a vendere in un dato periodo. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, a meno che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. Il prezzo che un venditore accetta in una vendita forzata riflette le sue particolari condizioni piuttosto che quelle del venditore ipotetico della definizione di valore di mercato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata presenta solamente una relazione casuale con il valore di mercato, ...La vendita forzata non è una base di valutazione ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento.

Per quanto detto è evidente che il valore di pronto realizzo (o di vendita forzata) è inferiore al Valore di Mercato.

Si ipotizza un valore di pronto realizzo considerando i seguenti assunti:

Il tempo di collocamento/permanenza sul mercato MEDIO per il tipo di immobile, il contesto e l'ubicazione nella zona centrale della città.

Non sono state reperite tutte le certificazioni inerenti gli impianti.

Si può definire concettualmente il valore di pronto realizzo come un abbattimento del valore di mercato in misura percentuale motivata dalla mancanza di garanzie sull'immobile e per la diminuzione dei tempi di collocamento.



Questa diminuzione dovrebbe essere quantificata basandosi su una attività di rilevazione dei dati di mercato (oggi scarse) od empiricamente basandoci su alcuni parametri (almeno avendo a riferimenti il settore residenziale). Tali parametri sono stati empiricamente indicati dalla Consulta Ordini e Collegi Professioni Tecniche del Territorio della Provincia di Treviso nelle Linee Guida nelle procedure di Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale Civile di Treviso (ver. def. Giugno 2013 con la supervisione dei Giudici dr. A. M. Fabbro, pres. Sezione Tribunale, e dr. A. V. Cambi) nel seguente modo: si ritiene che nella maggior parte dei casi, il valore di vendita forzata, sia inferiore rispetto al valore di mercato di una percentuale compresa tra il 15% e il 30% (pag. 27). Sintetizzando quindi si potrebbe, empiricamente, così determinare la riduzione:

DETERMINAZIONE della RIDUZIONE %

Tempo considerato per il pronto realizzo

Riduzioni

- | | |
|--|----------------------|
| - Tempo ordinario di collocamento/permanenza sul mercato
MEDIO-LUNGO | Riduzione del 5%-8% |
| - Tempo ordinario di collocamento/permanenza sul mercato
LUNGO | Riduzione del 10 % |
| - Deprezzamento per mancate opere di manutenzione ordinaria
(piccole riparazioni, tinteggiature, ecc.) (in base alla vetustà) | Riduzione del 2%-5% |
| - Deprezzamento per immobile locato o abitato
(compresi i mancati redditi) | Riduzione del 20,00% |
| - Riduzione per oggettiva difficoltà nella visita
(se immobile locato od abitato) | Riduzione del 3% |
| - Mancanza di garanzie | Riduzione del 8%-10% |

DETERMINAZIONE della RIDUZIONE % SPECIFICA

Tempo considerato per il pronto realizzo

Riduzioni

- | | |
|--|------------|
| - Tempo ordinario di collocamento/permanenza sul mercato
MEDIO | 5% |
| - Deprezzamento per mancate opere di manutenzione ordinaria
(piccole riparazioni, tinteggiature, ecc.) | 2% |
| - Mancanza di garanzie | 8% |
| - Riduzione media di prezzo relativa al rapporto tra il prezzo pagato
all'acquisto e il prezzo inizialmente chiesto dal venditore | <u>10%</u> |
| Riduzione Totale | 25% |

Analisi estimativa del più probabile valore di mercato:

Il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare identificato nel Comune di Cartigliano in via Roma civ. 41, Catasto dei Fabbricati:

Foglio n. 2 mappale n. 1116 sub 3, Via Roma, piano T, categoria C/1, classe 2, consistenza 39mq, superficie catastale 46mq, rendita 463,26€.



Comprensivo della quota parte sul bene comune non censibile di cui al sub. 1 area scoperta comune ai sub. 3,4,5,6,7,8.

Viene quantificato in € 40.082,57 che si arrotonda a € 40.100,00 alla data della stima del 07/04/2020.

Determinazione del valore di vendita forzata o coattiva:

- Valore di mercato stimato:	€ 40.100,00 -
- Riduzione per vendita forzata (-25%):	€10.025,00 -
- Oneri condominiali arretrati:	€ 0,00 -
- Costi regolarizzazione catastale sanatoria e sanzioni:	€ 0,00 -
- Costi regolarizzazione urbanistica e sanzioni:	<u>€ 500,00 =</u>
Totale	€ 29.575,00
TOTALE che si arrotonda a (Euro Ventinovemilaseicento/00)	€ 29.600,00

Analisi delle aggiudicazioni

Come richiesto nel quesito sono stati analizzati i dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni forniti da Astalegale S.p.a. e relativi al Comune di Cartigliano, epurati dai beni non compatibili con quello oggetto di pignoramento (terreni, immobili residenziali ed artigianali)

Precisando che i dati forniti non indicano lo stato e l'epoca di costruzione degli immobili aggiudicati, e quindi possono essere solamente indicativi rispetto al bene oggetto di pignoramento, non stati trovati immobili comparabili a quello in perizia oggetto di recente aggiudicazione.

Giudizio di vendibilità/appetibilità:

L'immobile ha buone possibilità di vendita sia per la dimensione dei locali che per la posizione; ma scarsa appetibilità in quanto la quota pignorata e in vendita, è pari ai 2/5 dell'intero.

Possibili interessati:

Piccoli investitori, attività commerciali.

Iniziative di vendita:

Pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche; pubblicazione nei siti internet www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net, www.immobiliare.it, gestiti rispettivamente da Asta Legale e da Immobiliare.it; pubblicazione per estratto su il "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA", cartello di vendita affisso su immobile.

Più probabile Valore di PRONTO REALIZZO (vendita forzata)

Si è stabilito, di definire il valore di Pronto Realizzo come "tecnicamente" analogo a quello di Vendita Forzata.



➤ **QUESITO N. 13: VALUTAZIONE DELLA QUOTA**

La quota pignorata in capo agli esecutati è di 1/5 ciascuno, per un totale di 2/5 dell'intero.

➤ **QUESITO N. 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO**

Come dichiarato dall'Ufficiale di Stato Civile del comune di Tezze sul Brenta (VI) l'esecutato [REDACTED] risulta coniugato [REDACTED] in regime di separazione dei beni.

Alla data del pignoramento l'esecutato [REDACTED] risulta essere residente nel Comune di [REDACTED]

Come dichiarato dall'Ufficiale di Stato Civile del comune di Marostica (VI) l'esecutato [REDACTED] risulta di stato civile libero.

Alla data del pignoramento l'esecutato [REDACTED] risulta essere residente nel Comune di [REDACTED]

➤ **OSSERVAZIONI FINALI**

Si ravvisa la mancata trascrizione dell'accettazione eredità di [REDACTED]. Non è stato possibile individuare un atto intervivos a carattere traslativo, nemmeno per un'ispezione condotta a ritroso per un lasso di tempo considerevole.

Sono state allegate le note delle trascrizioni delle successioni e dell'accettazione di eredità di [REDACTED]

Nota Bene: si precisa che non sono stati effettuati rilievi topografici, strutturali, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo e/o altri accertamenti, in quanto non oggetto di incarico. La superficie dei terreni è stata desunta dalle planimetrie catastali. Ogni specifica attività di verifica, anche dei confini catastali tramite rilievo topografico o altro, competerà all'aggiudicatario, che dovrà visionare e verificare preventivamente nel dettaglio lo stato del bene.

L'acquisto avverrà come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti, sia visibili che occulti. Trattandosi di pignoramento immobiliare, nelle valutazioni e quindi nella vendita sono esclusi gli arredi e i beni mobili di ogni genere. La valutazione dell'immobile viene redatta a corpo, pertanto anche la vendita sarà a corpo e non a misura, precisando che eventuali differenze di consistenza, che si dovessero in seguito riscontrare, non daranno luogo a variazioni di prezzo.



➤ **ALLEGATI**

1. Sovrapposizione mappa catastale e foto satellitare;
2. Documentazione fotografica;
3. Planimetria dello stato reale degli immobili;
4. Estratto di mappa;
5. Visure storiche;
6. Planimetria catastale;
7. Confronto tra schede catastali e stato dei luoghi;
8. Confronto tra progetto comunale e stato dei luoghi;
9. Tabelle comparabili utilizzati;
10. Attestato di prestazione energetica;
11. Certificato storico di residenza dell'esecutato, estratto di matrimonio;
12. Provvedimenti autorizzativi;
13. Atti di provenienza;
14. Ricevute di spedizione del rapporto di valutazione alle parti interessate.

L'Esperto Stimatore

GEOM. FAUSTO MOSELE

Firmato digitalmente

