



TRIBUNALE di VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
Esecuzione immobiliare R.G. n. 163/2023

Giudice dell'Esecuzione: **Dr.ssa M. A. Rosato**

Custode: **IVG Vicenza**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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

LOTTO UNICO

Appartamento con autorimessa
Via Brenta n. 4 int. 13 – Mussolente (Vi)

Esperto incaricato: **arch. Emanuela Sbrissa**

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

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

con studio a Pove del Grappa (VI), Via Rivagge 16|b – tel. 348 2867153 | 0424 1750990

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



1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura **E.I. n. 163/2023 R.G.**

Giudice dr. M.A. Rosato

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 01.03.2024

Esperto Arch. Emanuela Sbrissa

Diritto pignorato (cfr pag. 3): quota 1/1 proprietà

Tipologia bene (cfr pag. 3): appartamento con autorimessa

Ubicazione (cfr pag. 3): Comune di Mussolente, Via Brenta n. 4 int. 13

Dati Catastali attuali (cfr pag. 11): Comune di Sarego, Catasto Fabbricati, foglio 5

P.lla 1269 sub 22 – cat. A/3, cl. 4, vani 3,5, sup. cat. 66 mq, rend. € 298,25 – Via Brenta n. 4 int. 13, p. S1-2-3

P.lla 1269 sub 61 - cat. C/6, cl. 1, mq 18, sup.cat. 20 mq, rend. € 33,47 – Via Brenta p. S1

Stato (cfr pag. 10): buono

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag.24): difformità non sanabili

Valore di mercato, OMV (cfr pag.27): €. 103.000,00

Valore mutuo: capitale € 139.000,00 – tot. € 278.000,00

Date/Valori comparabili reperiti (cfr pag. 27): 2023 (€. 106.000,00), 2023 (€ 120.000,00), 2023 (€ 142.000,00)

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag.36): €. **86.000,00**

Vendibilità/appetibilità (pag.36): buona

Iniziative di vendita (cfr pag. 37): siti internet specializzati, quotidiani d'informazione locali/nazionali, forme di pubblicità commerciale, cartello informativo al di fuori della proprietà

Occupazione (cfr pag. 15): Occupato da esecutati e famiglia

Titolo di occupazione (cfr pag.15): Atto di compravendita del Notaio G. Fietta del 04.10.2002 rep. 116.968, trascritto a Bassano del Grappa il 16.10.2002 ai nn. 10205/7259.

Classe Energetica: E – 141,82 kWh/mq anno

Problemi particolari – informazioni utili - criticità (cfr pag. 37): il sottotetto non abitabile è utilizzato come camera collegata al piano inferiore da una scala. Urbanisticamente il vano non è autorizzato e non è sanabile.



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Data nomina: 29.06.2023

Data udienza: 01.03.2024

Operazioni svolte dall’C.T.U.

1. studio documenti di causa;
2. acquisizione documentali (anagrafiche, ipotecarie, catastali e notarili, ecc.) per verifiche preliminari;
3. verifiche anagrafiche, ipotecarie, catastali, urbanistiche, condominiali, geo-riferimenti su immobili per acquisizione documenti necessari alla relazione di stima con I.V.S. e alla verifica della conformità edilizia e catastale dell’immobile;
4. Richiesta C.D.U. e documentazione urbanistica c/o Comune di Mussolente;
5. Acquisizione di Atti notarili e documenti tramite canali informatici e postali;
6. 14.09.2023 – accesso con Custode Giudiziario ed eseguita sig.ra Esecuzione rilievo fotografico e rilievo planimetrico;
7. Ricerca immobili comparabili a quelli oggetti di stima con verifiche ipotecarie, catastali, documentali, notarili, geolocalizzazione e foto di immobili simili; relazione di stima con riferimento agli I.V.S. (International Valuation Standards);
8. Richiesta ad Astalegale Spa dati aggiudicazioni aste nel Comune di Mussolente;
9. Invio della relazione di stima alle parti;
10. Deposito della relazione finale con eventuali osservazioni e risposte.

3. IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI BENI E DESCRIZIONE IMMOBILI

3.1 Diritto

1/2 in regime di separazione dei beni – proprietà
1/2 in regime di separazione dei beni – proprietà 1/2

3.2 Descrizione sintetica

Trattasi di appartamento con autorimessa sito a Mussolente, Via Brenta n. 4 int. 13.

L'appartamento ha una superficie lorda (SEL) di circa mq. 90 e si sviluppa al piano 2° e sottotetto di una palazzina residenziale plurifamiliare con autorimessa e cantina poste al piano interrato.

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



Le finiture risalgono all'epoca della costruzione e risultano di media qualità e in buono stato di manutenzione.

Si riporta nel seguito ortofoto.





Figura 1. Foto esterne

3.3 Descrizione generale

Trattasi di appartamento, con autorimessa e cantina esclusive, sito a Mussolente, Via Brenta n. 4 int. 13, in zona semiperiferica a Sud del centro comunale.

La zona risulta a destinazione prettamente residenziale ed è dotata a breve distanza di alcuni servizi, quali la linea di trasporto pubblico con autobus, supermercato, chiesa parrocchiale, banca, scuole primarie, nido infanzia, campo sportivo, negozi.

La costruzione dell'edificio risale agli inizi degli anni 2000 (abitabilità anno 2002).

L'u.i.u. residenziale, accessibile da vano scala condominiale, si sviluppa su due piani così distribuiti:

- Piano 2°: ingresso su soggiorno-cucina, terrazzo, corridoio di distribuzione, una camera matrimoniale, bagno finestrato.
- Piano 3°: sottotetto non abitabile di fatto utilizzato come camera (non autorizzato urbanisticamente e da sanare con l'eliminazione della scala di collegamento tra i due piani).

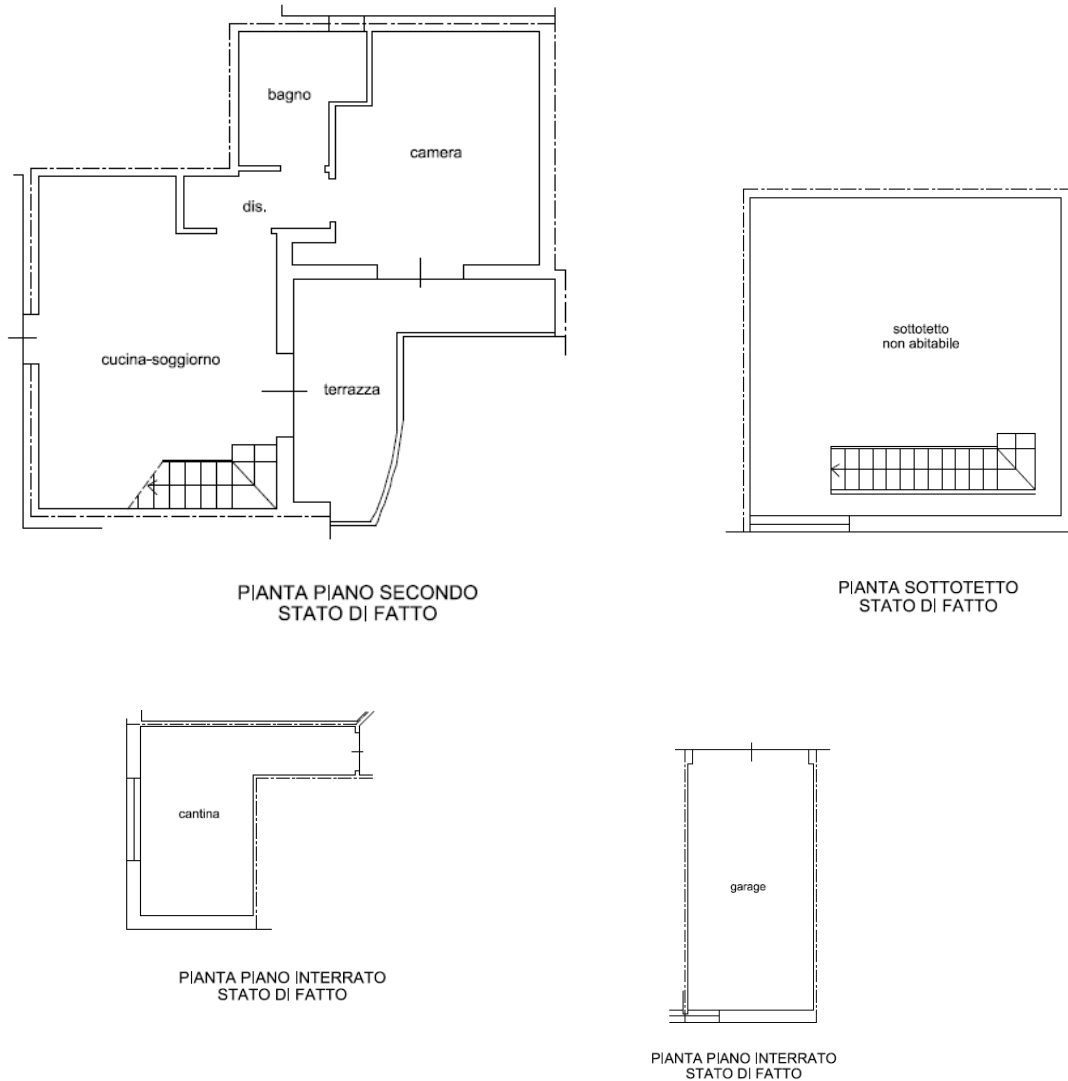
Al piano interrato, con accesso interno tramite scala condominiale ed ascensore, si trovano la cantina e l'autorimessa di pertinenza.

L'appartamento ha due affacci liberi (Est e Sud) e due in aderenza con altre u.i.u.

L'accesso pedonale e carraio è posto su via Brenta ed è in comune ad altre u.i.u.

Di seguito si riporta la planimetria dello stato rilevato.





Non in scala

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

Dal punto di vista costruttivo le u.i.u. presentano le seguenti caratteristiche:

- strutture portanti verticali fuori terra in muratura e c.a.;
- murature divisorie interne in mattoni forati intonacate sui due lati;
- solai in laterocemento;
- pavimentazione in piastrelle di ceramica nella zona giorno;
- pavimentazione in legno nella zona notte e nel sottotetto;
- pavimenti del bagno in piastrelle di ceramica;
- pareti tinteggiate;
- bagno finestrato completo di sanitari e box doccia;
- finestre e porta-finestre in legno con vetrocamera;
- scuri in legno;
- porta accesso blindata;



- porte interne in legno;
- impianto di riscaldamento con termosifoni e caldaia autonoma (posta esternamente nel terrazzo) presente sia la p. 2° che nel sottotetto;
- condizionatore zona giorno p.2° e nel sottotetto;
- impianto idraulico ed elettrico sottotraccia;
- videocitofono.

L'autorimessa ha pavimentazione in cemento liscio, portone basculante in ferro ad apertura manuale. Le pareti non sono tinteggiate. Anche la cantina ha pavimento in cemento liscio, pareti non tinteggiate e porta di accesso in metallo con serratura.

Il fabbricato condominiale è stato oggetto di lavori edilizi di efficientamento energetico (isolamento tetto, posa cappotto esterno e sostituzione serramenti) usufruendo del Superbonus 110%.

Si ritiene che gli impianti esistenti debbano essere oggetto di una puntuale verifica tecnica da parte di un professionista impiantistico specializzato perché, da quanto si è potuto rilevare in loco, non è possibile garantire il funzionamento corretto e la conformità degli stessi alle attuali normative tecniche vigenti.

Si riportano nel seguito alcune foto interne dell'immobile.



Foto interni piano 2°: ingresso su soggiorno-cucina





Foto interni piano 2°: soggiorno, terrazzo e bagno





Foto interni piano: camera p. 2°, camera nel sottotetto e scala accesso (sottotetto non abitabile urbanisticamente)

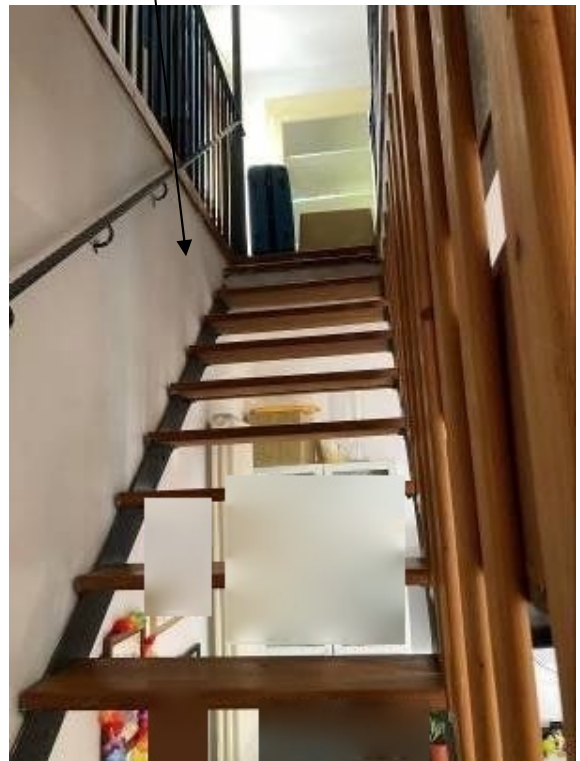




Foto p. interrato: cantina ed autorimessa

Figura 3. Foto interne

3.4 Necessità di interventi manutentivi urgenti

Nessuno.

3.5 Certificazione energetica

È stato redatto in data 13.12.2023 l'Attestato energetico da cui risulta la classe energetica E pari a 141,82 kWh/mq anno.

3.6 Tabella superfici con rapporti mercantili e calcolo superficie commerciale

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

	sup. m ²	rapp. Mercantile	S.L.C. (mq)
superficie principale	52,00	1,00	52,00
balconi/terrazzi	11,00	0,30	3,30
porticato/loggia/veranda	0,00	0,00	-
cantina	14,00	0,40	5,60
soffitta/deposito/sottotetto	22,00	0,20	4,40
superficie totale alloggio		mq	65,30
area scoperta	0,00	0,00	-
autorimessa	20,00	0,75	15,00
totale complessivo		mq	80,30

Tabella 1. Calcolo superficie commerciale.



4. DESCRIZIONE CATASTALE

4.1 Dati catastali attuali

Comune di Mussolente, Catasto Fabbricati, fg. 5

p.lla 1269 sub 22, cat. A/3, cl. 4, vani 3,5 sup. cat. 66 mq, r. € 298,25 – Via Brenta n. 4 i. 13 p. S1-2-3

p.lla 1269 sub 61, cat. C/6, cl. 1, mq 18, sup. cat. 20 mq, r. € 33,47 – Via Brenta p. S1

– proprietà per ½

in regime di separazione dei beni

– proprietà per

½ in regime di separazione dei beni

4.2 Confini

p.lla 1269 sub 22

N.E.S.O.: p.lla 1269 sub 21, p.lla 1269 sub 32, muro perimetrale, scale condominiali, p.lla 1269 sub 2 (vano scala).

p.lla 1269 sub 61

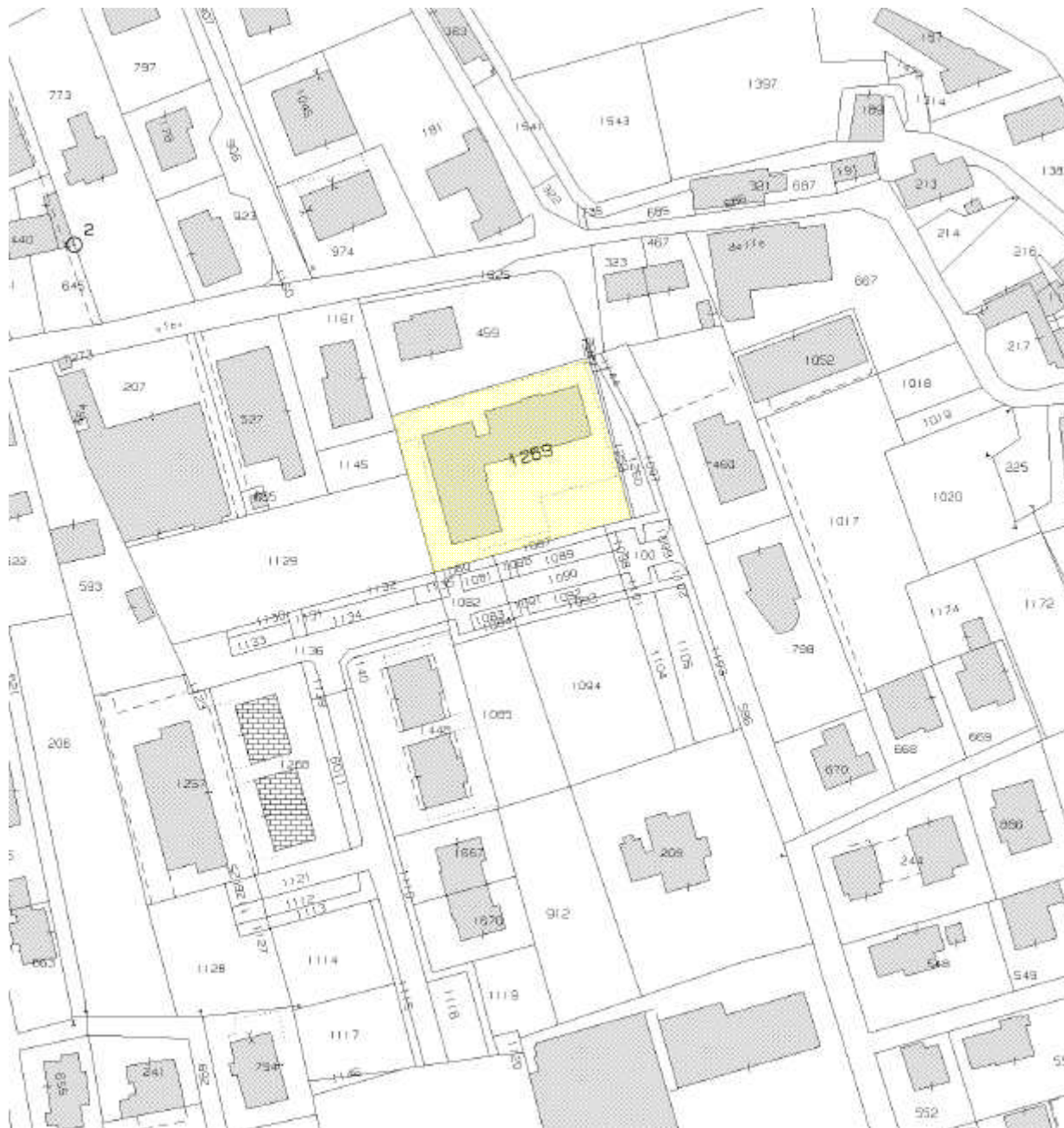
N.E.S.O.: p.lla 1269 sub 4, p.lla 1269 sub 62, terrapieno, p.lla 1269 sub 60.

4.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

I dati catastali e i dati del pignoramento corrispondono.



4.4 Estratto di mappa catastale



Comune di Mussolente

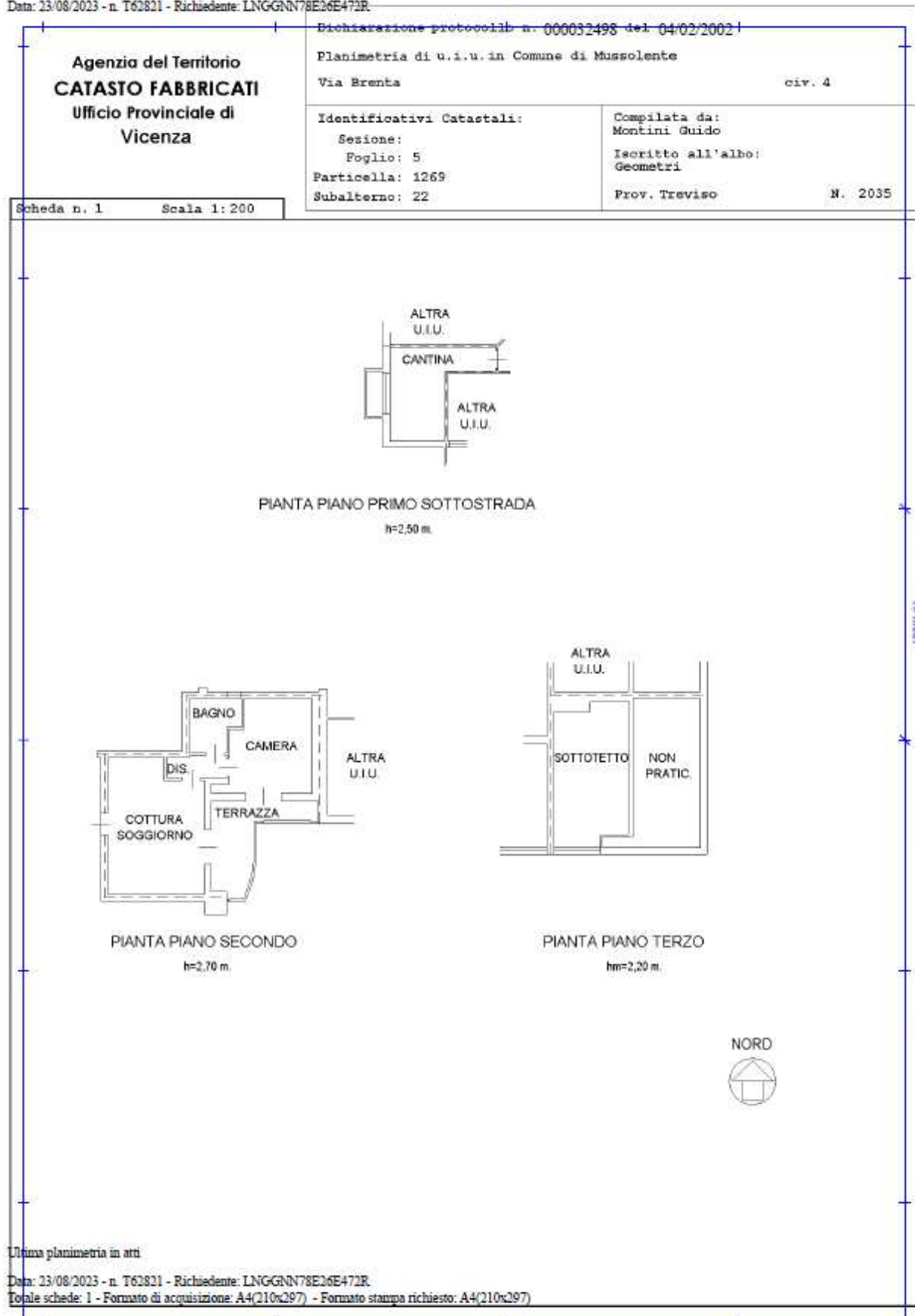
C.T. fg. 5 p.lla 1269

Figura 4. Estratto mappa catastale.



4.5 Planimetrie catastali

Data: 23/08/2023 - n. T62821 - Richiedente: LNGGN78E26E472R



Data: 23/08/2023 - n. T62823 - Richiedente: LNGGNN78E26E472R

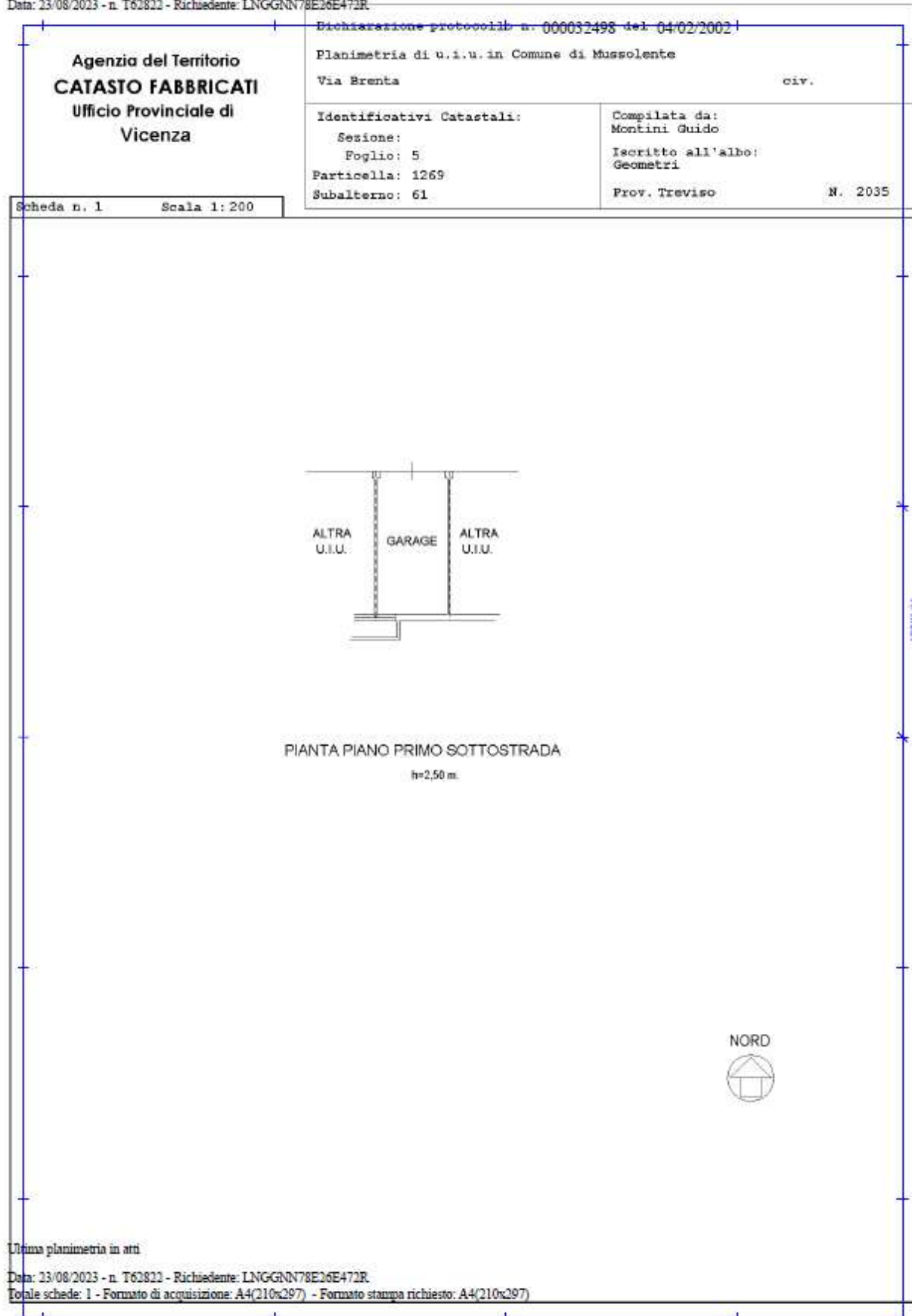


Figura 5. Estratti planimetria catastali



5. STATO DI POSSESSO

Immobilie occupate da: L'immobile pignorato al momento del sopralluogo risultava occupato dagli esecutati.

Titolo di occupazione

(sine titolo – senza titolo opponibile alla procedura - ovvero indicare il titolo – es. comodato o locazione o assegnazione coniuge -, affitto d'azienda, ecc., data certa documentata, ammontare eventuale canone, congruità ex art. 2923 co. III c.c. del canone stesso): Atto di compravendita del Notaio G. Fietta del 04.10.2002 rep. 116.968, trascritto a Bassano del Grappa il 16.10.2002 ai nn. 10205/7259.

Verifica congruità canone di locazione.

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

Nessun contratto da verificare

6. VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE

6.1 Vincoli e oneri giuridici

Usufrutto, uso, abitazione: no

Servitù: no.

Vincoli storico-artistici: no

Contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria: no

Prelazione agraria: no

Altri vincoli o oneri: no

6.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli

ISCRIZIONI

1. Nota di Iscrizione R.G. 10206 e R.P. 1852 del 16.10.2002

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del Notaio G. Fietta rep. 116.969 del 04.10.2002 a favore _____ e contro:

per ½

per ½

Comune di Mussolente, Catasto Fabbricati, fg. 5

p.lla 1269 sub 22 - cat. A/3, vani 3,5 – Via Brenta n. 4



p.lla 1269 sub 61 - cat. C/6, mq 18 – Via Brenta

2. Nota di Iscrizione R.G. 12047 e R.P. 2732 del 24.12.2009

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del Notaio G. Fietta rep. 189365/61995 del 22.12.2009 a favore di
e contro:

per ½

Terzo datore d'ipoteca:

per ½

Comune di Mussolente, Catasto Fabbricati, fg. 5

p.lla 1269 sub 22 - cat. A/3, vani 3,5

p.lla 1269 sub 61 - cat. C/6, mq 18

3. Nota di Iscrizione R.G. 5931 e R.P. 795 del 19.07.2012

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale Padova sez. dist. Cittadella rep. 737/2010 del 16.07.2010 a favore di
e contro:

per ½

Comune di Mussolente, Catasto Fabbricati, fg. 5

p.lla 1269 sub 22 - cat. A/3, vani 3,5 – Via Brenta n. 4 int. 13 p. S1-2

p.lla 1269 sub 61 - cat. C/6, mq 18 – Via Brenta p. S1

4. Nota di Iscrizione R.G. 11324 e R.P. 1684 del 08.11.2018

Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione derivante da Ruolo e avviso di debito dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione rep. 2359/12418 del 06.11.2018 a favore di

per ½ in regime di separazione dei beni

Comune di Mussolente, Catasto Fabbricati, fg. 5

p.lla 1269 sub 22 - cat. A/3, vani 3,5

p.lla 1269 sub 61 - cat. C/6, mq 18

5. Nota di Iscrizione R.G. 9924 e R.P. 1695 del 29.09.2022

Ipoteca di rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario del Notaio G. Fietta rep. 116.969 del 04.10.2002 a favore di
contro:



per ½

per ½

Comune di Mussolente, Catasto Fabbricati, fg. 5

p.lla 1269 sub 22 - cat. A/3, vani 3,5 – Via Brenta n. 4 p.S1

p.lla 1269 sub 61 - cat. C/6, mq 18 – Via Brenta p. S1

7. PIGNORAMENTI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Data trascrizione del pignoramento della presente procedura: 16.05.2023

1. Nota di Trascrizione R.G. 5007 e R.P. 3646 del 16.05.2023

Atto esecutivo-verbale pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario presso Tribunale di Vicenza del 14.04.2023 rep. 1485 a favore di

Comune di Mussolente, Catasto Fabbricati, fg. 5

p.lla 1269 sub 22 - cat. A/3

p.lla 1269 sub 61 - cat. C/6

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

Nessuno

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

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

7.3 Oneri condominiali

Regolamento condominiale e tabelle millesimali: trattasi di u.i.u. facente parte del "Condominio Palma". All'appartamento e autorimessa sono attribuiti 29,1800/1000.

Servitù o altri particolari vincoli condominiali: no

Impianti condominiali ad uso comune: luce parti comuni, ascensore

Spese annue di gestione e manutenzione ordinarie: € 700,00 circa

Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: € 47,57 per visto conformità su lavori Superbonus 110% - € 13,82 per manutenzione straordinaria ascensore

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni: € 761,34 al 04.12.2023

Eventuali procedimenti giudiziari in corso: nessuno



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

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

7.5 Suolo demaniale

L'immobile non ricade su suolo demaniale.

8. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA E STORIA CATASTALE

8.1 Atto di provenienza

Trascrizione a favore R.G. 10205 R.P. 7259 del 16.10.2002

Atto tra vivi – Compravendita del Notaio G. Fietta del 04.10.2002 rep. 116.968/33.491 contro

quota 1/1 proprietà

Comune di Mussolente, Catasto Fabbricato, fg 5

p.lla 1269 sub 22, Via Brenta n. 4 int. 13 p. S1-2-3 cat. A/3 cl. 4 vani 3,5, € 298,25

p.lla 1269 sub 61, Via Brenta p. S1 cat. C/6 cl. 1 mq 18, € 33,47

8.2 Elenco precedenti proprietari nel ventennio

Dal 04.10.2002 ad oggi – proprietà esegutati

8.3 Storia catastale

Dati catastali attuali:

Comune di Mussolente, Catasto Fabbricati, fg. 5

p.lla 1269 sub 22, cat. A/3, cl. 4, vani 3,5 sup. cat. 66 mq, r. € 298,25 – Via Brenta n. 4 i. 13 p. S1-2-3

p.lla 1269 sub 61, cat. C/6, cl. 1, mq 18, sup. cat. 20 mq, r. € 33,47 – Via Brenta p. S1

in regime di separazione dei beni

– proprietà per

½ in regime di separazione dei beni

Variazioni storiche

Si allegano visure storiche catastali dei beni oggetto di stima







Variazioni storiche Catasto Terreni

La p.lla 1269 – ente urbano di mq 2423 a seguito di Tipo mappale del 20.12.2001 n. 507674, deriva da pratica di Variazione del 20.01.2001 n. 507674, in atti dal 20.12.2001 della p.lla 1142 di mq 2423 che di stadio comprende anche le p.lle 1079-1086-1095.

Di seguito visure catastali





9. REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

9.1 Inquadramento urbanistico intero

È stato acquisito dall'Ufficio Tecnico del Comune di Mussolente in data 07.11.2023 il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) per l'immobile in esame.

L'area censita catastalmente al Catasto foglio 5 p.lla 1269 è classificata nel P.I. nel seguente modo:

- Zone C2 – residenziale di espansione art. 34 Z.T.O.;
- Vincolo paesaggistico D. Lgs 42/2004 - corsi d'acqua;

Si rimanda agli allegati per la normativa urbanistica.

9.2 Titoli abilitativi edilizi

Dalle ricerche effettuate c/o l'ufficio tecnico del Comune di Mussolente sono state reperite le seguenti pratiche edilizie riferite all'immobile oggetto di perizia:

1. Concessione edilizia n. 16/2000 in data 16.02.2000 intestata _____ per
"Costruzione di un fabbricato ad uso residenziale (a ventotto alloggi)";

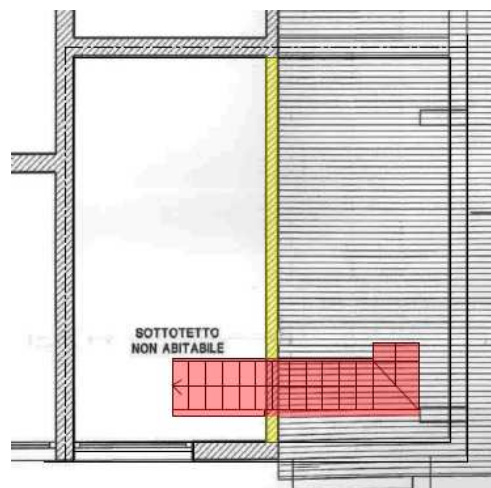
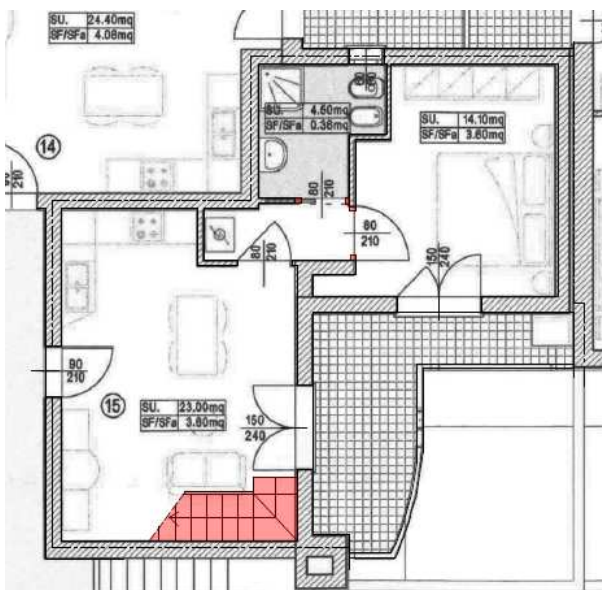


2. Concessione edilizia n. 87/2000 in data 27.09.2000 intestata a _____ – variazione intestazione C.E. 16/2000;
3. Concessione edilizia n. 86/2001 del 06.07.2001 intestata a _____ per “Lavori di variante di un fabbricato ad uso residenziale (a 32 alloggi);
4. Dichiarazione di abitabilità n. 919/2002 del 22.02.2002 intestata _____
5. C.I.L.A. per “Intervento di manutenzione straordinaria per efficientamento energetico ai sensi D. rilancio 34/2020 – Superbonus 110%” a nome _____ prot. 0935/03.11.2021
6. S.C.I.A. per “interventi di modifiche prospettiche per apertura/chiusura parziale di fori finestre” _____ n. 0428811/23.11.2021;

9.3 Difformità edilizio-urbanistiche

Sono state riscontrate delle difformità tra lo stato di fatto e il progetto approvato, in particolare la realizzazione di una scala di collegamento tra il piano 2° e il sottotetto (utilizzato come camera ma urbanisticamente non abitabile), come indicato nelle planimetrie di seguito allegate.

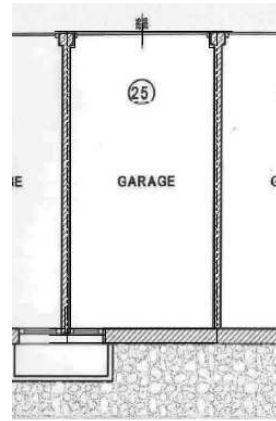
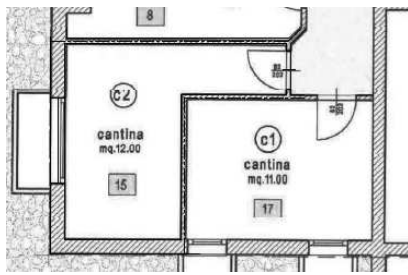
PLANIMETRIA STATO COMPARATIVO STATO DI FATTO-AUTORIZZATO



Non in scala

- ROSSO=COSTRUZIONE
- GIALLO=DEMOLIZIONE



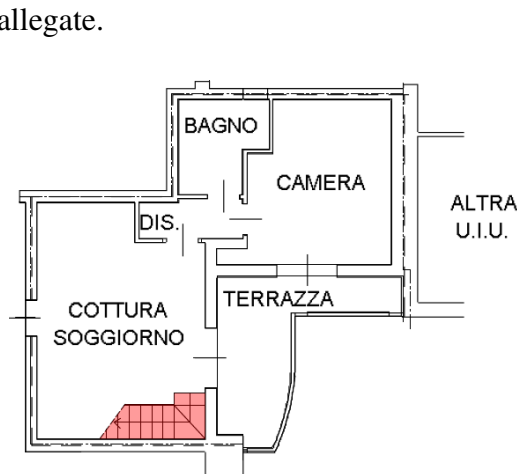


Non in scala

Figura 6. Schema planimetrico stato rilevato

9.4 Difformità catastali

Sono state riscontrate delle difformità tra lo stato di fatto e la planimetria depositata, in particolare la realizzazione di una scala di collegamento tra il piano 2° e il sottotetto (utilizzato come camera ma urbanisticamente non abitabile), come indicato nelle planimetrie di seguito allegate.



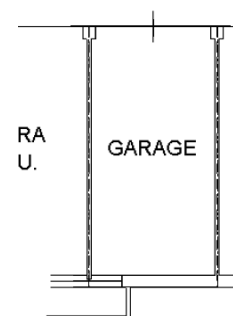
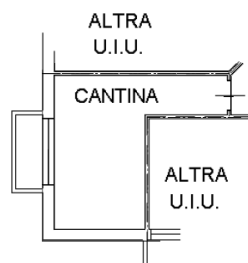
PIANTA PIANO SECONDO

h=2,70 m.



PIANTA PIANO TERZO

hm=2,20 m.



Non in scala

- ROSSO=COSTRUZIONE
- GIALLO=DEMOLIZIONE

Figura 7. Comparazione planimetrie catastali-stato rilevato



9.5 Regolarizzazione edilizio-urbanistica e relativi costi

Le difformità edilizie riscontrate dovranno essere sanate con la demolizione della scala e la chiusura del foro d'accesso al sottotetto il cui costo, preventivato al solo fine della presente relazione, si stima essere di € 500,00.

9.6 Regolarizzazione catastale e relativi costi

A seguito della regolarizzazione urbanistica indicata nel paragrafo 9.5 non vi sarà alcuna difformità catastale da regolarizzare poiché si ripristina lo stato descritto dalle planimetrie catastali depositate.

10. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

10.1 Metodo di valutazione

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

Il valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS – Ottava Edizione 2007) e secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa risulta definito come segue:

“Il valore di mercato è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Il metodo M.C.A. permette di determinare il valore ricercato attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili (definiti “COMPARABILI”) per caratteristiche tecniche e segmento di mercato, oggetto di recenti compravendite e di cui è noto il prezzo; è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione; si fonda sull’assunto elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell’immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

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

Il criterio scelto per la misurazione della superficie principale è la superficie esterna lorda (SEL), definita dal “Codice delle valutazioni immobiliari”, III Edizione di Tecnoborsa: “l’area di un



edificio delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento”.

La SEL include:

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

La SEL non include:

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

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

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


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

Di seguito si riportano le schede di valutazione




STIMA DEL VALORE DI MERCATO CON IL "METODO MARKET COMPARISON APPROACH"**FASE 1: INDIVIDUAZIONE DEL CAMPIONE DI DATI IMMOBILIARI**


Il campione di dati immobiliare è costituito da tre immobili simili a quella da stimare, siti in zone limitrofe, compavenduti di recente, appartenenti allo stesso segmento di mercato

Comparabile A			
Descrizione dato	compravendita immobile tra privati		
Tipologia	appartamento con autorimessa e cantina		
Epoca costruzione/agibilità	cost. 2000 - abitabilità 2002		
Comune	Mussolente		
Indirizzo	Via Brenta n. 4		
Dati catastali	f. 5 p.la 1269 sub 10-38		
Superfici (m ²)	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	53,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB	0,00
	superficie portico/veranda/loggia	SUO	0,00
	superficie soffitta	SUS	0,00
	superficie deposito/cantina/C.T.	SUC	14,00
	superficie autorimessa	SUA	18,00
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	SUE	22,00
Servizi igienici	numero	SER	1
Box auto	numero	BOX	0
Posti auto scoperti	numero	PAS	0
Posti auto coperti	numero	PAC	0
Stato di manutenzione vani principali	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNP	3
Stato di manutenzione vani accessori	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNA	3
Stato di manutenzione impianti	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNI	3
Livello di piano	0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; ...	LIV	0
Impianto condizionamento	1=presente; 0=assente	CON	0
Data compravendita	data o mese dell'atto notarile	DAT	04/04/2023
Prezzo pattuito	valore in atto o riferito dalla fonte	PRZ	€ 106.000,00
Fonte del dato	atto Notaio Ferrara E. rep. 5.096		
Foto immobile			




Comparabile B			
Descrizione dato	compravendita immobile tra società e privati		
Tipologia	appartamento con autorimessa e cantina		
Epoca costruzione/agibilità	costruzione 2000 - abitabilità 2002		
Comune	Mussolente		
Indirizzo	Via Brenta n. 2		
Dati catastali	f. 5 p.lla 1269 sub 27-65		
Superfici (m ²)	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	64,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB	0,00
	superficie portico/veranda/loggia	SUO	0,00
	superficie soffitta	SUS	0,00
	superficie deposito/cantina/C.T.	SUC	6,00
	superficie autorimessa	SUA	20,00
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	SUE	80,00
Servizi igienici	numero	SER	1
Box auto	numero	BOX	0
Posti auto scoperti	numero	PAS	0
Posti auto coperti	numero	PAC	0
Stato di manutenzione vani principali	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNP	3
Stato di manutenzione vani accessori	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNA	3
Stato di manutenzione impianti	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNI	3
Livello di piano	0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; ...	LIV	0
Impianto condizionamento	1=presente; 0=assente	CON	0
Data compravendita	data o mese dell'atto notarile	DAT	17/03/2023
Prezzo pattuito	valore in atto o riferito dalla fonte	PRZ	€ 120.000,00
Fonte del dato	Atto Notaio G. Fietta rep. 239.744		
Foto immobile			



Comparabile C			
Descrizione dato	compravendita immobile tra privati		
Tipologia	appartamento con autorimessa		
Epoca costruzione/agibilità	costruzione 2000 - abitabilità 2017		
Comune	Mussolente		
Indirizzo	Via XI Settembre 2001 n. 7		
Dati catastali	f. 5 p.lla 1295 sub 49-55		
Superfici (m²)	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	67,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB	0,00
	superficie portico/veranda/loggia	SUO	10,00
	superficie soffitta	SUS	45,00
	superficie deposito/cantina/C.T.	SUC	0,00
	superficie autorimessa	SUA	34,00
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	SUE	0,00
Servizi igienici	numero	SER	1
Box auto	numero	BOX	0
Posti auto scoperti	numero	PAS	0
Posti auto coperti	numero	PAC	0
Stato di manutenzione vani principali	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNP	3
Stato di manutenzione vani accessori	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNA	3
Stato di manutenzione impianti	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNI	3
Livello di piano	0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; ...	LIV	1
Impianto condizionamento	1=presente; 0=assente	CON	0
Data compravendita	data o mese dell'atto notarile	DAT	28/06/2023
Prezzo pattuito	valore in atto o riferito dalla fonte	PRZ	€ 142.000,00
Fonte del dato	Atto Notaio S. Loretto rep. 18.653		
Foto immobile			



Subject			
Descrizione dato	immobile oggetto di stima		
Tipologia	appartamento con autorimessa e cantina		
Epoca costruzione/agibilità	costruzione 2000 - abitabilità 2002		
Comune	Mussolente		
Indirizzo	Via Brenta n. 4		
Dati catastali	f. 5 p.lla 1269 sub 22-61		
Superfici (m ²)	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	52,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB	11,00
	superficie portico/veranda/loggia	SUO	0,00
	superficie soffitta/sottotetto	SUS	22,00
	superficie deposito/cantina/C.T.	SUC	14,00
	superficie autorimessa	SUA	20,00
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	SUE	0,00
Servizi igienici	numero	SER	1
Box auto	numero	BOX	0
Posti auto scoperti	numero	PAS	0
Posti auto coperti	numero	PAC	0
Stato di manutenzione vani principali	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNP	3
Stato di manutenzione vani accessori	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNA	3
Stato di manutenzione impianti	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNI	3
Livello di piano	0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; ...	LIV	2
Impianto condizionamento	1 = presente; 0 = assente	CON	1
Data stima	data della stima	DAT	12/01/2024
Prezzo pattuito	€ in atto	PRZ	
Fonte del dato	caratteristiche rilevate con sopralluogo presso l'immobile		
Foto immobile			



FASE 2: ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO E DEI RAPPORTI MERCANTILI

Fase 2.a: analisi del segmento di mercato	
Indicatore economico estimativo	Analisi dell'indicatore Economico estimativo
Localizzazione	Zona Residenziale semicentrale
Tipo di Contratto	Compravendite immobiliari
Destinazione	Residenziale
Tipologia immobiliare	abitazioni plurifamiliari/condomini
Tipologia edilizia	Unità su edifici multipiano
Dimensione	Unità residenziali piccole/medie dimensioni
Caratteri domanda e offerta	La domanda è costituita da un ceto sociale medio, l'offerta da singoli privati che disinvestono per mobilità
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato"
Livello di prezzo	Prezzi stazionari
Filtering	zona semicentrale - Livello di filtering nullo

Fase 2.c: rapporti mercantili, altri indici e dati			
Descrizione indice/dato	Simbolo	Valore	
Saggio annuo di svalutazione del prezzo	i_{DAT}		1,5%
Rapporto mercantile balconi/terrazzi	$r_{SUB} = p(SUB)/p(SUP)$		0,30
Rapporto mercantile porticato/loggia	$r_{SUO} = p(SUO)/p(SUP)$		0,50
Rapporto mercantile soffitta/sottotetto	$r_{SUS} = p(SUS)/p(SUP)$		0,20
Rapporto mercantile deposito/cantina/C.T.	$r_{SUC} = p(SUC)/p(SUP)$		0,40
Rapporto mercantile autorimessa	$r_{SUA} = p(SUA)/p(SUP)$		0,75
Rapporto complementare area edificata	$r_{SUE} = p(suolo)/p(imm.le)$		0,17
Saggio del livello di piano	i_{LIV}		1,50%
Costi unitari intervento manutenz. vani princ. 1->2, 2->3 (€/m ²)	C_{MNP1}	€/m ²	150
Costi unitari intervento manutenzione vani princ. 1->3 (€/m ²)	C_{MNP2}	€/m ²	300
Costi unitari intervento manut. vani access. 1->2, 2->3 (€/m ²)	C_{MNA1}	€/m ²	100
Costi unitari intervento manutenzione vani access. 1->3 (€/m ²)	C_{MNA2}	€/m ²	150
Costo di realizzazione di un bagno da 6 m ² standard	C_{SER}	€	10.000
- vetustà media bagno (anni)	t_{SER}		20
- vita media bagno (anni)	v_{SER}		30
Costo impianto di condizionamento	C_{CON}	€	2.500
Deprezzamento per manutenzione impianti 1->2, 2->3 (€)	D_{MNI1}	€/m ²	100
Deprezzamento per manutenzione impianti 1->3 (€)	D_{MNI2}	€/m ²	250
Prezzo medio posto auto scoperto (€)	P_{PAS}	€	5.000
Prezzo medio posto auto coperto (€)	P_{PAC}	€	10.000
Prezzo medio di un box auto (€)	P_{BOX}	€	12.000

Fase 2.b: tabella caratteristiche comparabili e subject				
Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo totale PRZ (€)	€ 106.000,00	€ 120.000,00	€ 142.000,00	€ -
Data DAT (gg/mm/aa)	04/04/2023	17/03/2023	28/06/2023	12/01/2024
Superficie principale SUP (m ²)	53,00	64,00	67,00	52,00
Superficie balconi/terrazzi SUB (m ²)	0,00	0,00	0,00	11,00
Superficie porticato SUO (m ²)	0,00	0,00	10,00	0,00
Superficie cantina SUC (m ²)	14,00	6,00	0,00	14,00
Superficie soffitta SUS (m ²)	0,00	0,00	45,00	22,00
Superficie autorimessa SUA (m ²)	18,00	20,00	34,00	20,00
Superfici commerciali locali accessori (m ²) totale	19,10	17,40	39,50	28,30
Superf. comm. SCOM (m ²) complessiva (princ.+acc.+sup.est.)	75,84	95,00	106,50	80,30
Superficie esterna esclusiva SUE (m ²)	22,00	80,00	0,00	0,00
Livello di piano LIV (num)	0	0	1	2
Numero di servizi igienici SER (num)	1	1	1	1
Numero posti auto scoperti PAS (num)	0	0	0	0
Numero posti auto coperti PAC (num)	0	0	0	0
Numero box auto BOX (num)	0	0	0	0
Stato di manutenzione vani princ. MNP (1, 2, 3)	3	3	3	3
Stato di manutenzione vani access. MNA (1, 2, 3)	3	3	3	3
Stato di manutenzione impianti MNI (1, 2, 3)	3	3	3	3
Impianto di condizionamento CON (0=assente 1=presente)	0	0	0	1

Riepilogo valori degli immobili comparabili reperiti	data atto	prezzo	sup. comm.	€/m ²
Comparabile A	04/04/2023	€ 106.000,00	75,84	€ 1.397,68
Comparabile B	17/03/2023	€ 120.000,00	95,00	€ 1.263,16
Comparabile C	28/06/2023	€ 142.000,00	106,50	€ 1.333,33

FASE 3: ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Descrizione prezzo marginale	Simbolo e formulazione	Valore
Prezzo marginale data A (€/mese)	$p_A(\text{DAT}) = -\text{PRZ}_A \times i_{\text{DAT}} / 12$	-€ 132,50
Prezzo marginale data B (€/mese)	$p_B(\text{DAT}) = -\text{PRZ}_B \times i_{\text{DAT}} / 12$	-€ 150,00
Prezzo marginale data C (€/mese)	$p_C(\text{DAT}) = -\text{PRZ}_C \times i_{\text{DAT}} / 12$	-€ 177,50
Prezzo medio comparabile A (€/m ²)	$p_{\text{MED}_A} = \text{PRZ}_A / \text{SCOM}_A$	€ 1.397,68
Prezzo medio comparabile B (€/m ²)	$p_{\text{MED}_B} = \text{PRZ}_B / \text{SCOM}_B$	€ 1.263,16
Prezzo medio comparabile C (€/m ²)	$p_{\text{MED}_C} = \text{PRZ}_C / \text{SCOM}_C$	€ 1.333,33
Prezzo marginale sup. princ. (€/m ²)	$p(\text{SUP}) = \min(p_{\text{MED}_A}; p_{\text{MED}_B}; p_{\text{MED}_C})$	€ 1.263,16
Prezzo marginale sup. balconi	$p(\text{SUB}) = p(\text{SUP}) \times r_{\text{SUB}}$	€ 378,95
Prezzo marginale sup. porticato	$p(\text{SUO}) = p(\text{SUP}) \times r_{\text{SUO}}$	€ 631,58
Prezzo marginale sup. soffitta	$p(\text{SUS}) = p(\text{SUP}) \times r_{\text{SUS}}$	€ 252,63
Prezzo marginale sup. cantina	$p(\text{SUC}) = p(\text{SUP}) \times r_{\text{SUC}}$	€ 505,26
Prezzo marginale sup. autorimessa	$p(\text{SUA}) = p(\text{SUP}) \times r_{\text{SUA}}$	€ 947,37
Prezzo marginale sup. area esterna	$p(\text{SUE}) = p(\text{SUP}) \times r_{\text{SUE}}$	€ 214,74
Prezzo marginale sup. area esterna	$p_A(\text{SUE}) = \text{PREZ}_A \times r_{\text{SUE}} / \text{SUE}_A$	€ 819,09
Prezzo marginale sup. area esterna	$p_B(\text{SUE}) = \text{PREZ}_B \times r_{\text{SUE}} / \text{SUE}_B$	€ 255,00
Prezzo marginale sup. area esterna	$p_C(\text{SUE}) = \text{PREZ}_C \times r_{\text{SUE}} / \text{SUE}_C$	€ -
Prezzo marginale livello piano A	$p_A(\text{LIV}) = \text{PRZ}_A \times i_{\text{LIV}}$	€ 1.590,00
Prezzo marginale livello piano B	$p_B(\text{LIV}) = \text{PRZ}_B \times i_{\text{LIV}}$	€ 1.800,00
Prezzo marginale livello piano C	$p_C(\text{LIV}) = \text{PRZ}_C \times i_{\text{LIV}}$	€ 2.130,00
Prezzo marginale bagno	$p(\text{SER}) = C_{\text{SER}} \times (1 - t_{\text{SER}} / v_{\text{SER}})$	€ 3.333,33
Prezzo marginale posto auto scoperto	$p(\text{PAS}) = P_{\text{PAS}}$	€ 5.000,00
Prezzo marginale posto auto coperto	$p(\text{PAC}) = P_{\text{PAC}}$	€ 10.000,00
Prezzo marginale box auto	$p(\text{BOX}) = P_{\text{BOX}}$	€ 12.000,00
Prezzo marg. stato manut. vani princ. 1->2, 2->3	$p(\text{MNP1}) = C_{\text{MNP1}}$	€/m ² 150,00
Prezzo marg. stato manut. vani princ. 1->3	$p(\text{MNP2}) = C_{\text{MNP2}}$	€/m ² 300,00
Prezzo marg. stato manut. vani access. 1->2, 2->3	$p(\text{MNA1}) = C_{\text{MNA1}}$	€/m ² 100,00
Prezzo marg. stato manut. vani access. 1->3	$p(\text{MNA2}) = C_{\text{MNA2}}$	€/m ² 150,00
Prezzo marginale manut. imp. 1->2, 2->3	$p(\text{MNI1}) = C_{\text{MNI1}}$	€/m ² 100,00
Prezzo marginale manut. imp. 1->3	$p(\text{MNI2}) = C_{\text{MNI2}}$	€/m ² 250,00
Prezzo marginale impianto condizionamento	$p(\text{CON}) = C_{\text{CON}}$	€ 2.500,00



FASE 4: TABELLA DI VALUTAZIONE ED AGGIUSTAMENTI

Definizioni
Delta = valore (subject) - valore (comparabile)
Adjust = delta x prezzo marginale

Fase 4.a: tabella di valutazione ed aggiustamenti dei valori						
Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	
	Delta	Adjust	Delta	Adjust	Delta	Adjust
Prezzo totale PRZ		€ 106.000,00		€ 120.000,00		€ 142.000,00
Data compravendita DAT (mesi)	9,43	-€ 1.249,92	10,03	-€ 1.505,00	6,60	-€ 1.171,50
Superficie principale SUP	-1,00	-€ 1.263,16	-12,00	-€ 15.157,89	-15,00	-€ 18.947,37
Superficie balconi SUB	11,00	€ 4.168,42	11,00	€ 4.168,42	11,00	€ 4.168,42
Superficie porticato SUO	0,00	€ -	0,00	€ -	-10,00	-€ 6.315,79
Superficie soffitta SUS	22,00	€ 5.557,89	22,00	€ 5.557,89	-23,00	-€ 5.810,53
Superficie cantina SUC	0,00	€ -	8,00	€ 4.042,11	14,00	€ 7.073,68
Superficie autorimessa SUA	2,00	€ 1.894,74	0,00	€ -	-14,00	-€ 13.263,16
Superficie area esterna SUE	-22,00	-€ 18.020,00	-80,00	-€ 20.400,00	0,00	€ -
Livello di piano LIV	2	€ 3.180,00	2	€ 3.600,00	1	€ 2.130,00
Numero di bagni SER	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Numero posti auto scoperti PAS	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Numero posti auto coperti PAC	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Numero box o garage BOX	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Stato di manutenz. vani princ. MNP	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Stato di manutenz. vani access. MNA	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Stato di manutenz. impianti MNI	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Impianto di condizionamento CON	1	€ 2.500,00	1	€ 2.500,00	1	€ 2.500,00
Prezzo corretto		€ 102.767,98		€ 102.805,53		€ 112.363,76

Fase 4.b: verifica attendibilità del valore di stima			
Calcolo divergenza percentuale assoluta dei prezzi corretti d%			
Divergenza assoluta con tre unità:	$d\% = (P_{max} - P_{min}) / P_{min} \times 100$	9,3%	minore 10%
Divergenza assoluta con due unità:	$d\% = (P_{max} - P_{min}) / P_{min} \times 100$	0,0%	minore 10%

Fase 4.c: stima del valore di mercato del subject	
Il valore di mercato dell'immobile da valutare è calcolato come la media dei prezzi corretti con d_{min} e $< 10\%$	
Valore di stima del subject:	$V_{subject} = \sum Pi / n$ € 102.786,75
Dove Pi sono i prezzi corretti dei comparabili con divergenza minore del 10% ed n è il loro numero (2 o 3)	
Valore di stima del subject arrotondato	€ 103.000,00

Valore di mercato ordinario

Sulla base degli atti di compravendita e caratteristiche di immobili comparabili riportati negli allegati, si riporta di seguito la tabella riassuntiva da cui si rileva il valore di stima ordinario in libero mercato, con indicazione delle superfici, superfici commerciali, valore al metro quadrato e il valore totale di stima.

Fase 4.d: calcolo superficie commerciale e valori singole unità imm.ri del subject					
Descrizione	Sup. (m ²)	rapporto mercantile	S.L.C. (m ²)	Valore unit. (€/m ²)	Valore arrotondato
Abitazione	52,00	1,00	52,00	€ 1.282,69	€ 66.700,00
Balconi/terrazzi	11,00	0,30	3,30	€ 1.282,69	€ 4.200,00
Porticato/logge	0,00	0,00	0,00	€ -	€ -
Cantina/deposito/C.T.	14,00	0,40	5,60	€ 1.282,69	€ 7.200,00
Soffitta	22,00	0,20	4,40	€ 1.282,69	€ 5.600,00
Totale alloggio	99,00		65,30		€ 83.700,00
Area scoperta	0,00	0,00	0,00	€ -	€ -
Autorimessa	20,00	0,75	15,00	€ 1.282,69	€ 19.200,00
Totale complessivo			80,30	Totale Valore	€ 103.000,00

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

Valore di libero mercato ordinario - OMV (Open Market Value): € 103.000,00

Superficie Lorda Commerciale: 80,30 mq

Valore unitario €/m² (arrotondato): € 1.283,00

10.3 Adeguali e correzioni della stima²

Il valore di cui sopra deve essere ridotto al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo M.C.A. cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:

1. costi per la regolarizzazione catastale: € 0,00 da detrarre da prezzo base asta
2. costi per la regolarizzazione edilizia: € 500,00 da detrarre da prezzo base asta

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

Inoltre, considerato:

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

Il sottoscritto esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di considerare quanto sopra, le problematiche descritte nella relazione e definire il prezzo a base d'asta, la riduzione del 15 % sul valore di mercato.



10.4 Calcolo del valore a base d'asta

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

Descrizione	Valore
Valore Complessivo di mercato quota 1/1 p.p.	€ 103.000,00
oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica	€ -
oneri di regolarizzazione catastale	€ -
stato manutenzione ed uso (già considerati nella stima)	€ -
stato di possesso (nessuna situazione opponibile)	€ -
vincoli ed oneri giuridici non eliminabili con procedura	€ -
spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio (indicative)	-€ 761,34
Altre aggiunte/detraioni (rimozione scala interna)	-€ 500,00
Totale Valore	€ 101.738,66
mancanza di garanzia per vizi (min 15% a 30% max)	-15% -€ 15.260,80
valore a base d'asta quota 1/1 p.p.	€ 86.477,86
Totale valore a base d'asta quota 1/1 p.p. (arroton.)	€ 86.000,00

Valore di vendita forzata proposto: € 86.000,00

Superficie Lorda Commerciale S.L.C.: 80,30 mq

Valore unitario €/m² vendita forzata proposto (arrotondato): €/m² 1.071,00

10.5 Confronto con trasferimenti pregressi

Nell'Atto di Compravendita del 10.04.2002 all'appartamento con autorimessa è stato dato un valore di € 73.000,00.

10.6 Dati delle aggiudicazioni Aste ultimi anni

Relativamente alla richiesta del quesito attinente alla ricerca dei dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni nella zona ove sono ubicati i beni da stimare, sulla base dei dati resi disponibili da Astalegale S.p.A., depurati degli immobili non aggiudicati o non pertinenti, si deduce quanto segue: con riferimento alle aggiudicazioni di immobili simili a quello stimato si sono riscontrate n. 2 vendite all'asta con dati esaustivi, effettuate negli anni 2021-2022 e relative a Procedure degli anni 2017 e 2020, aggiudicate al 3° e 1° esperimento d'asta ad un prezzo medio di aggiudicazione di € 714,52 €/mq (a fronte di un valore medio di perizia € 783,63 €/mq).

Si rimanda agli allegati per maggiori dettagli.

11. DIVISIBILITA', LOTTI, VENDIBILITA'

11.1 Giudizio di comoda divisibilità

Immobili non sono comodamente divisibili.

11.2 Lotti

Lotto Unico.



11.3 Giudizio di vendibilità

L'immobile, considerato il contesto urbano, le dimensioni e lo stato di manutenzione, ha una buona possibilità di vendita.

11.4 Forme di pubblicità

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

12. RESIDENZA, STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

Dai certificati rilasciati ed allegati alla presente risulta quanto segue:

12.1 Residenza esecutato

12.2 Stato civile e regime patrimoniale alla data del pignoramento

13. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna

Bassano del Grappa, 25.01.2024

L'esperto stimatore
Arch. Emanuela Sbrissa
(firmato digitalmente)

Precisazioni sull'incarico dell'Esperto Stimatore: l'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo e/o altri accertamenti, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei fabbricati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale. Gli importi per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunti, in base al minor costo medio, considerando ripristini e/o sanatorie ammesse e considerando, anche, che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad



un massimo previsto per legge, calcolate dal Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati.

Per i terreni e le aree scoperte i perimetri e consistenze derivano dai documenti catastali ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene. L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti.

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

14. ELENCO ALLEGATI

1. Sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
2. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
3. Documentazione fotografica
4. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con lo stato approvato
5. Documentazione Catastale
6. Atto di acquisto a favore dei soggetti eseguiti
7. Documentazione ipotecaria
8. Documentazione urbanistica e Certificato di Destinazione Urbanistica
9. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e Tabelle Astalegale Spa aste aggiudicate
10. Documentazione condominiale
11. Certificato di residenza storico e di stato civile
12. Ricevuta invio perizia all'esecutato ed ai creditori intervenuti

15. SOMMARIO

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE	2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	3
3. IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI BENI E DESCRIZIONE IMMOBILI.....	3
3.1 Diritto	3
3.2 Descrizione sintetica.....	3
3.3 Descrizione generale.....	5
3.4 Necessità di interventi manutentivi urgenti	10



3.5	Certificazione energetica	10
3.6	Tabella superfici con rapporti mercantili e calcolo superficie commerciale	10
4.	DESCRIZIONE CATASTALE	11
4.1	Dati catastali attuali	11
4.2	Confini	11
4.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento	11
4.4	Estratto di mappa catastale	12
4.5	Planimetrie catastali	13
5.	STATO DI POSSESSO	15
6.	VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE	15
6.1	Vincoli e oneri giuridici	15
6.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli	15
7.	PIGNORAMENTI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	17
7.1	Vincoli e oneri di altro tipo (usi civici, livelli, ecc.)	17
7.2	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	17
7.3	Oneri condominiali	17
7.4	Vincoli e oneri giuridici che rimarranno a carico dell'acquirente	18
7.5	Suolo demaniale	18
8.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA E STORIA CATASTALE	18
8.1	Atto di provenienza	18
8.2	Elenco precedenti proprietari nel ventennio	18
8.3	Storia catastale	18
9.	REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE	23
9.1	Inquadramento urbanistico intero	23
9.2	Titoli abilitativi edilizi	23
9.3	Diffformità edilizio-urbanistiche	24
9.4	Diffformità catastali	25
9.5	Regolarizzazione edilizio-urbanistica e relativi costi	26
9.6	Regolarizzazione catastale e relativi costi	26
10.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	26
10.1	Metodo di valutazione	26



10.2	Stima del valore di mercato con il metodo IVS-MCA.....	27
10.3	Adeguamenti e correzioni della stima	35
10.4	Calcolo del valore a base d'asta	36
10.5	Confronto con trasferimenti pregressi	36
10.6	Dati delle aggiudicazioni Aste ultimi anni.....	36
11.	DIVISIBILITA', LOTTI, VENDIBILITA'	36
11.1	Giudizio di comoda divisibilità	36
11.2	Lotti	36
11.3	Giudizio di vendibilità	37
11.4	Forme di pubblicità.....	37
12.	RESIDENZA, STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO.....	37
12.1	Residenza esecutato	37
12.2	Stato civile e regime patrimoniale alla data del pignoramento	37
13.	OSSERVAZIONI FINALI	37
14.	ELENCO ALLEGATI.....	38
15.	SOMMARIO	38

