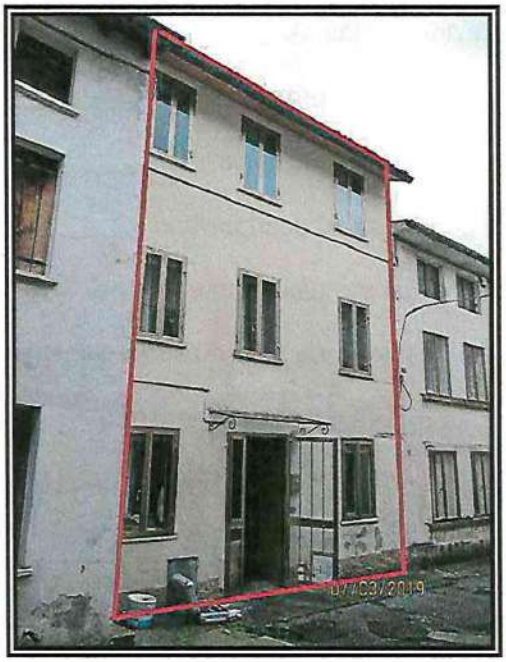
TRIBUNALE DI VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n [redacted]

[redacted] (creditore procedente)

[redacted] (debitore esecutato)



Giudice [redacted]

Custode Giudiziario [redacted]

Prossima udienza [redacted] re 13.00

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Immobili siti in Comune di Velo d'Astico (VI), Via Meda di Sopra n. 55

[redacted]

Esperto valutatore: Geom. Fausto Mosele

Geom. Fausto Mosele – [redacted] (VI) – [redacted]

➢ *INDICE*

- Indice _____ 2
- QUESITO N. 4: Predisposizione scheda sintetica _____ 3
- Svolgimento delle operazioni _____ 4
- Sovrapposizione di mappa catastale ed ortofoto _____ 5
- QUESITO N. 1: Identificazione diritti e beni _____ 6
- QUESITO N. 2: Individuazione dei beni e descrizione _____ 7
- QUESITO N. 3: Identificazione catastale _____ 11
- QUESITO N. 5: Ricostruzione atti di provenienza _____ 16
- QUESITO N. 6: Regolarità edilizia ed urbanistica _____ 17
- QUESITO N. 7: Stato di possesso ed occupazione _____ 22
- QUESITO N. 8: Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene _____ 23
- QUESITO N. 9: Verificare se i beni ricadono su suolo demaniale _____ 23
- QUESITO N. 10: Esistenza di pesi ed oneri di altro tipo _____ 23
- QUESITO N. 11: Spese gestione immobile e procedimenti in corso _____ 23
- QUESITO N. 12: Valutazione e stima dei beni _____ 24
- QUESITO N. 13: Valutazione della quota _____ 31
- QUESITO N. 14: Stato civile, regime patrimoniale e di matrimonio _____ 31
- OSSERVAZIONI FINALI _____ 31
- ALLEGATI _____ 32

➢ *QUESITO N. 4 SCHEDA SINTETICA*

Procedura esecuzione immobiliare: [redacted] **Giudice:** dott.sa [redacted]

Udienza ex art. 569 c.p.c: 04/06/2019

Esperto: geom. Fausto Mosele

Creditore: [redacted]

Debitore esecutato: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted]

Diritto pignorato: intera proprietà dell'unità immobiliare censita al catasto fabbricati del comune di Velo d'Astico, foglio.n.19 mapp. 514

Tipologia del bene: abitazione su tre piani fuori terra inserita in vecchio agglomerato di case di corte.

Ubicazione: Comune di Velo d'Astico, via Meda di Sopra n. 55

Dati Catastali: Comune di Velo d'Astico, Catasto Fabbricati:

- Foglio n.19 mappale n. 514, Via Meda di Sopra n.55, piano T-1-2, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie 114mq, rendita 284,05€.

Stato: scarso

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

Valore di mercato: € 27.500,00

Valore di vendita forzata proposto: € 23.500,00

Valore mutuo: € 87.000,00; Ipoteca € 147.900,00

Vendita/appetibilità: scarsa

Possibili interessati: proprietari dei fabbricati della contrada.

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

Occupazione: libero.

Titolo di occupazione: nessuno.

Oneri: nessuno.

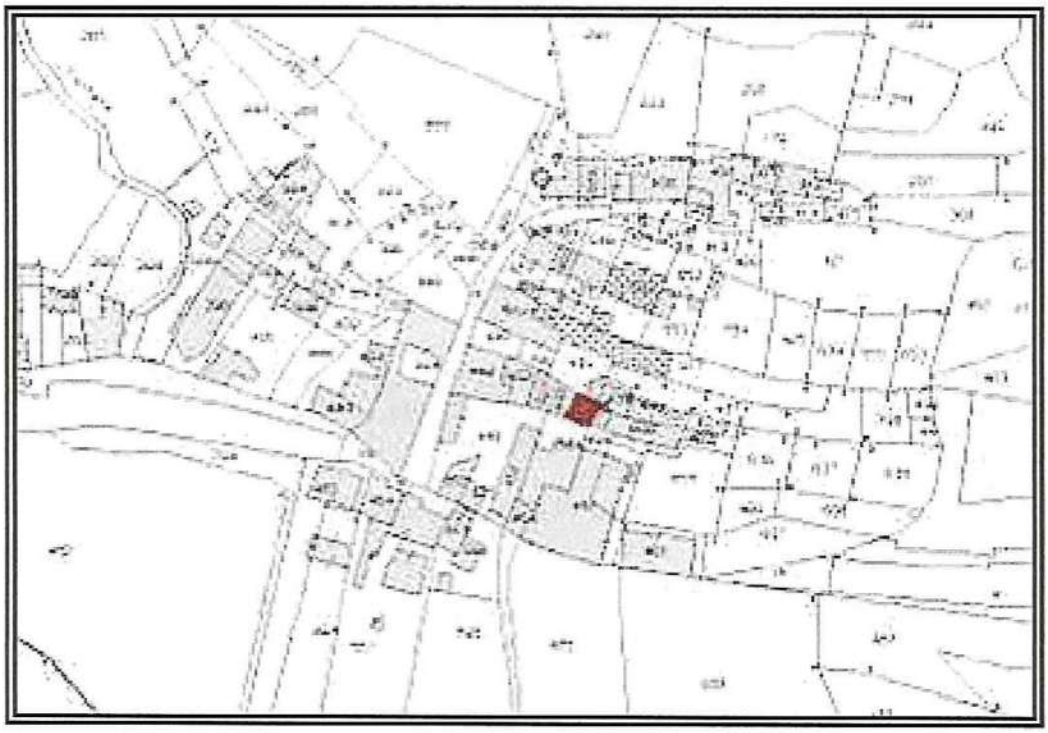
Problemi particolari-informazioni utili-criticità: l'accesso al fabbricato avviene attraverso corti non di proprietà, tale situazione è consolidata nel tempo, l'immobile gode di passaggio pedonale sul mapp. n. 684

Ape: si, classe F

➢ *SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI*

- Giuramento telematico inerente conferimento dell'incarico del G.E., per la valutazione del compendio oggetto della esecuzione immobiliare n. 275/2017, 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 Velo d'Astico;
- Accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata in data 13/02/2019 per visionare ed estrarre copia della documentazione urbanistica necessaria;
- Sopralluogo nell'immobile in data 07/03/2019, 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 atti di compravendita di immobili similari 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;
- Predisposizione ed invio di Attestato Prestazione Energetica;
- 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 19 mappale 514 (fuori scala)



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

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

Diritto:
Piena proprietà di abitazione che si sviluppa su tre piani fuori terra.

Beni oggetto del pignoramento:
Comune di Velo d'Astico, Foglio n.19 mappale n. 514.

Beni intestati a:
[redacted] nato [redacted] Proprietà per 1/1.

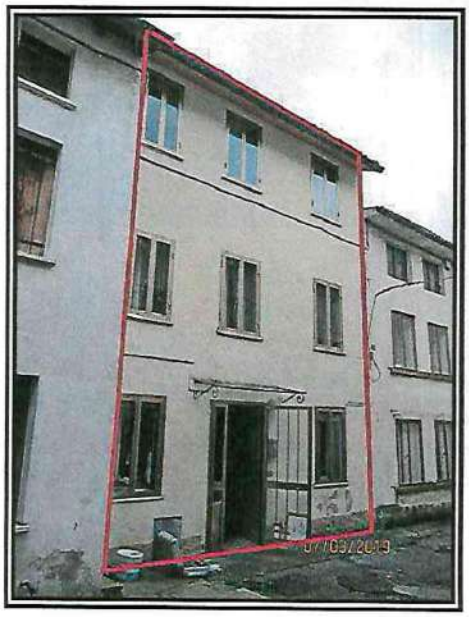
Proprietà pervenuta con atto di compravendita del Nota [redacted] del 13/07/2007 rep. n. 15697 racc. n. 6741 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio-Servizio di Pubblicità immobiliare di Schio in data 25/07/2007 ai nn. 9326/6132.

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

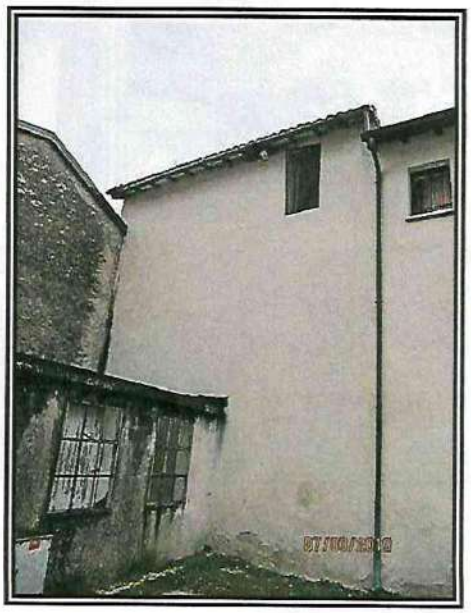
Trattasi di unico lotto non divisibile.

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

Trattasi di abitazione sita in Velo d'Astico in via Meda di Sopra civ. 55 a tre piani fuori terra inserita in un vecchio agglomerato di case di corte edificata ai primi del novecento.
Il complesso edilizio è ubicato nel comune di Velo d'Astico, a circa 3 km dal centro del paese, in prossimità della [redacted] con accesso pedonale e da una corte con sbocco nella pubblica via.
Il contesto urbano è scarso, parecchi fabbricati della corte non sono abitati, non ci sono servizi in prossimità del fabbricato ad esclusione di una pizzeria e tabaccheria; la zona è servita dal trasporto pubblico.
L'edificio è individuato dallo strumento urbanistico in zona residenziale A31 – centri storici.
Il fabbricato a tre piani fuori terra è da zona giorno al piano terra con soggiorno e cucina separati, camera, disimpegno e bagno al piano primo, camera e disimpegno al piano secondo.
L'edificio è stato realizzato con struttura portante mista in muratura e sasso, solai in laterocemento e legno, muratura divisoria in laterizio e cartongesso. Il tetto è a capanna, la struttura portante è in legno, il tavolato in tavelloni in muratura e manto di copertura in coppi. Le grondaie sono in rame.
Le finiture dell'abitazione sono le seguenti:
una prima porta di accesso all'abitazione in alluminio con inserti in vetro singolo non è dotata di serratura blindata, abbinata ad una seconda porta in legno anch'essa non dotata di chiusura blindata, tutti i pavimenti sono in piastrelle di ceramica/gres, nelle camere è stato steso strato di linoleum sopra il gres, i serramenti interni sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e ulteriore serramento in alluminio con vetro singolo e balconi in legno.
Le pareti sono intonacate e tinteggiate alcune sono rivestire con perline in legno.
Alcuni soffitti sono rivestiti con perline in legno e/o cartongesso.
L'immobile ha un unico accesso da una corte comune, sviluppa una superficie lorda su più piani di circa 114,00 mq.
L'impianto di riscaldamento è autonomo, la distribuzione è con radiatori in alluminio, l'immobile è privo di caldaia. Gli impianti elettrico e idrotermosanitario sono vetusti, non a norma e necessitano di importanti interventi di adeguamento, non sono presenti i certificati di conformità.
Le condizioni generali delle unità oggetto di stima sono scarse, l'immobile necessita di importanti interventi di manutenzione e ristrutturazione. Sono presenti i segni di perdite sul soffitto della cucina, causati da perdite dello scarico del bagno al piano primo.
L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.



Ingresso fronte



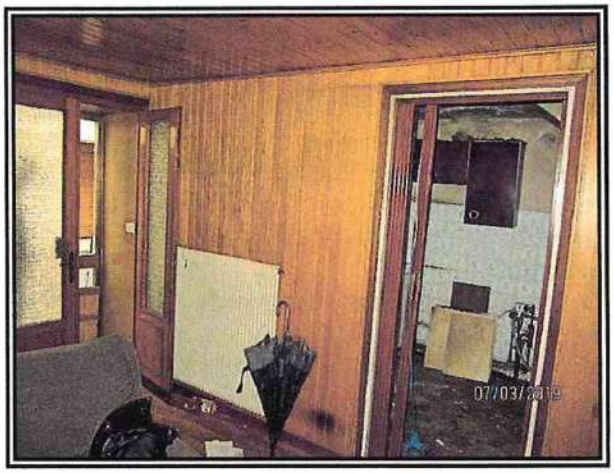
Vista retro



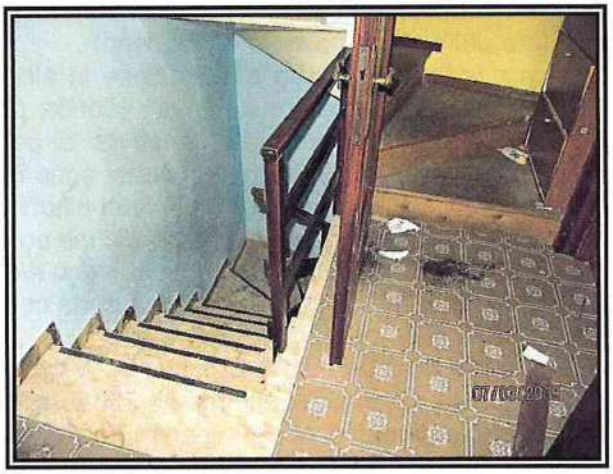
Vista ingresso e corte



Vista fine corte



Vista soggiorno P.T.



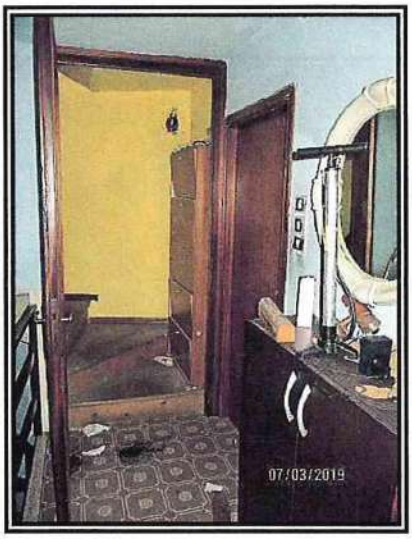
Vista scale P.1.



Vista cucina P.T.



Vista bagno P.1.



Vista camera P.1.



Vista disbrigo P.2.



Vista camera P.2.



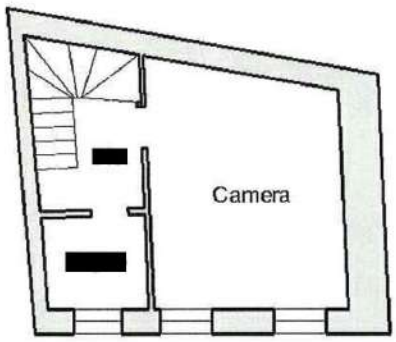
Vista camera P.1.



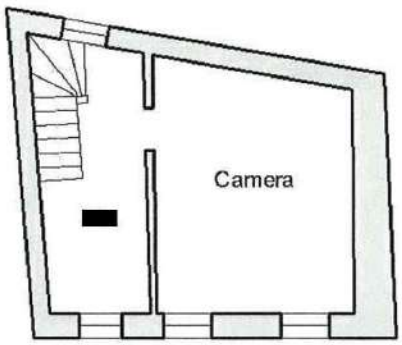
Vista sottotetto



PIANO TERRA
H. 2,30m



[redacted] PRIMO
H. 2,30m



[redacted]
H. 2,40m

Rilievo stato di fatto dei luoghi – (fuori scala)

(Rilievo indicativo e non esaustivo)

➢ QUESITO N. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Dati Catastali attuali:

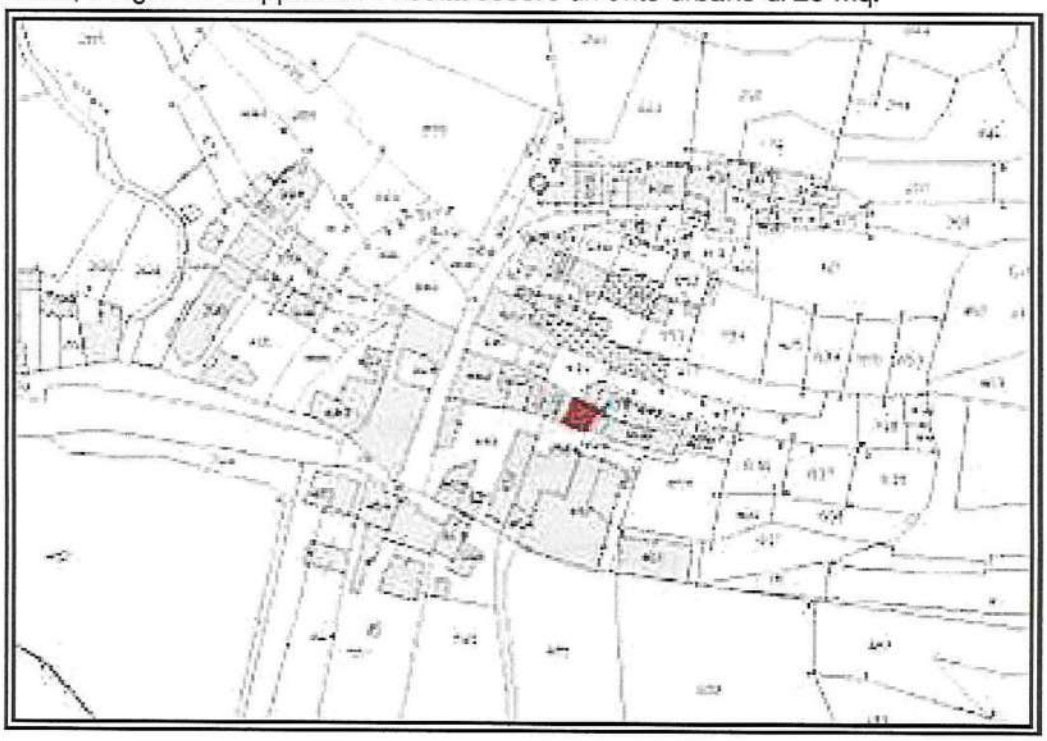
[redacted] nato in [redacted] ([redacted]) Proprietà per 1/1, del seguente immobile:

Comune di Velo d'Astico, Catasto Fabbricati: Foglio n.19 mappale n. 514, Via Meda di Sopra n.55, piano T-1-2, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie 114mq, rendita € 284,05

Variazioni storiche:

Storia Catasto Terreni

L'unità in oggetto di valutazione di cui al foglio n. 19 mappale n. 514 è presente in atti meccanizzati dall'impianto meccanografico del 31/03/1974 e risulta essere un fabbricato rurale di 29 mq.;
Il 19/09/2000 con prot. n. Vi331710 in atti dal 07/12/200 è stata eseguita una variazione d'ufficio per rettifica intestazione errata;
Il 18/06/2006 con prot. n. VI0154079 in atti dal 18/07/2006 è stata eseguita una variazione identificativi per allineamento mappe.
Dal 18/07/2006, il foglio 19 mappale 514 risulta essere un ente urbano di 29 mq.

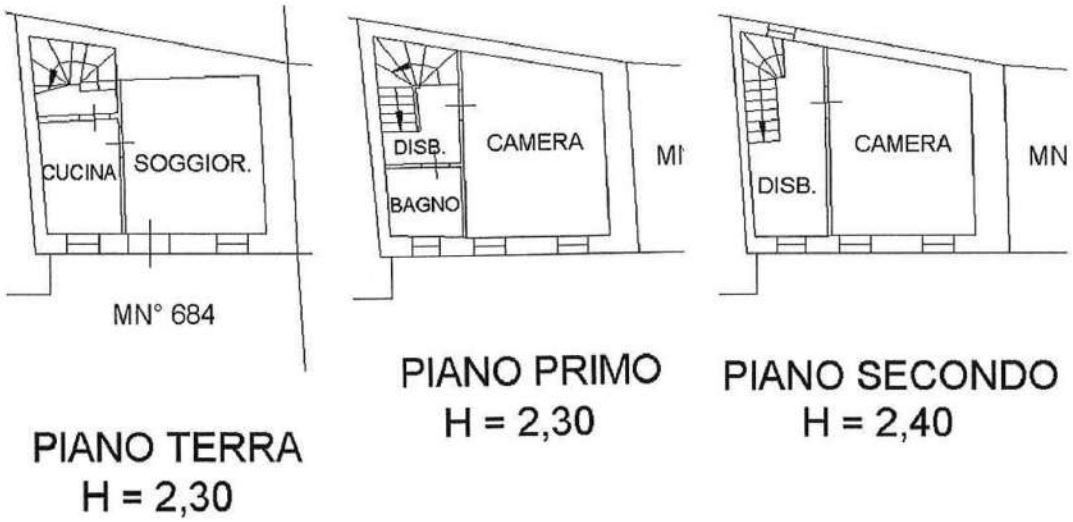


Estratto Wegis Foglio 19 mappale 514 (fuori scala)

Storia Catasto Fabbricati

L'unità in oggetto di valutazione di cui al foglio n. 19 mappale n. 514 è presente in atti meccanizzati dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 come mapp. n. 514 graffato al mapp. n. 684 sub.2; il 04/03/1987 è stato effettuato il classamento automatico dell'unità immobiliare; in data 01/01/1992 è stata eseguita una variazione del quadro tariffario, in data 25/05/2007 è stata eseguita una divisione con Protocollo VI0236236 che ha generato l'unità immobiliare attuale foglio

n. 19 mappale n. 514; in data 26/05/2008 è con Protocollo VI0183600stata eseguita una variazione nel classamento; 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

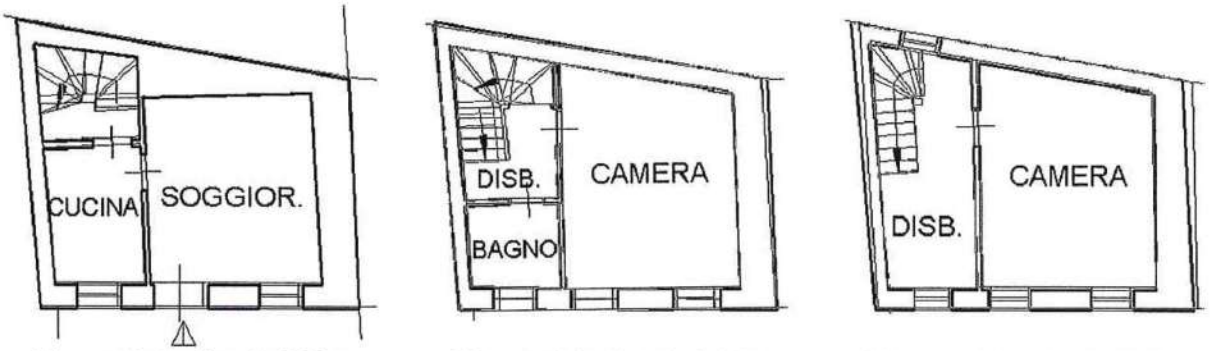
I dati indicati nel pignoramento, nella nota di trascrizione e nell'atto di acquisto sono corretti.

Confini:

Nord: altra unità immobiliare mappale 435, Est: altra unità immobiliare mappale 439, Sud: mappale 684, Ovest: altra unità immobiliare mappale 445.

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.



Altezza stato rilevato 2,30m
Altezza stato catastale 2,30m
PIANO TERRA

Altezza stato rilevato 2,30m
Altezza stato catastale 2,30m
PIANO PRIMO

Altezza stato rilevato 2,40m
Altezza stato catastale 2,40m
PIANO SECONDO

Sovrapposizione rilevato - catastale (fuori scala)

➢ QUESITO N. 5: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Titolo di acquisto del bene in favore dei soggetti esecutati:

Con l'atto di compravendita del Notaio [redacted] del 13/07/2007 rep. n. 15697 racc. n. 6741 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio-Servizio di Pubblicità immobiliare di Schio in data 25/07/2007 ai nn. 9326/6132, il sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted] acquista l'intera proprietà per 1/1 dalle sig.re [redacted] del fabbricato fg. n. 19 mapp. n. 514.

Elenco atti di acquisto precedenti del ventennio:

- Le signore [redacted] hanno acquistato la piena proprietà del bene catastalmente censito al fg. n. 19 mapp. 514 graffato al mappale n. 684 sub. 2 in ragione ciascuna di ½ bene personale a seguito della successione di Crivellaro Giuseppe trascritta presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio- Servizio di Pubblicità immobiliare di Schio in data 29/05/2006 ai nn. 6493/4329;
- Le signore [redacted] hanno acquistato la proprietà di 1/6 ciascuna, il sig. [redacted] pe (già proprietario per ½) ha acquistato la proprietà di 1/6 per un totale di 4/6 la proprietà ed insieme per l'intero del bene catastalmente censito al fg. n. 19 mapp. 514 graffato al mappale n. 684 sub. 2 a seguito della successione di [redacted] (già proprietaria per ½ del bene) trascritta presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio- Servizio di Pubblicità immobiliare di Schio in data 13/02/2001 ai nn. 1584/1208;
- I sig. [redacted] a hanno acquistato la proprietà del fabbricato rurale di cui al fg. n. 19 mapp. 514 in forza dell'atto del Notaio [redacted] del 19.071970 Rep. n. 31594 Trascritto il 30.07.1970 ai nn.. 3390/2953

Non risultano trascritte le accettazioni tacite delle eredità di [redacted]

Il bene pignorato corrisponde ai beni oggetto dei passaggi di proprietà in quanto deriva dal frazionamento dell'immobile di cui al fg. n. 19 mapp. 514 graffato al mappale n. 684 sub. 2 mediante pratica del 25/05/2007 con Protocollo VI0236236 è stata eseguita una divisione che ha generato l'unità immobiliare attuale.

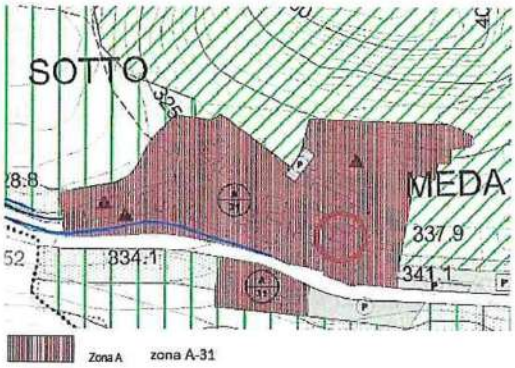
➢ *QUESITO N. 6: REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA*

Pratiche edilizie:

Non sono stati trovati provvedimenti autorizzativi riferiti all'immobile oggetto di pignoramento. Sulla base di verifiche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Velo d'Astico, la tipologia costruttiva del bene la posizione e la rappresentazione dello stesso nelle mappe di impianto del catasto, si presume che l'epoca di realizzazione dell'edificio sia antecedente al 01.09.1967.
In forza di quanto sopra descritto il fabbricato si considera regolare sotto il profilo urbanistico ed edilizio.

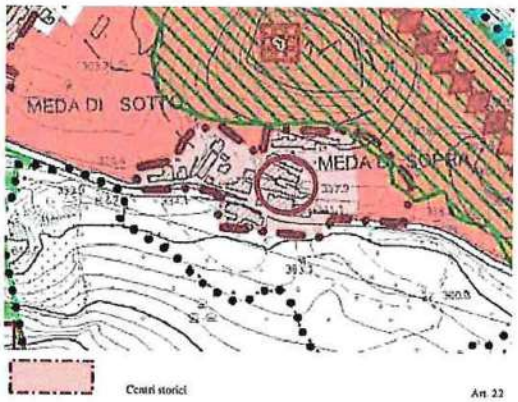
Situazione urbanistica:

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



Estratto Piano degli Interventi:

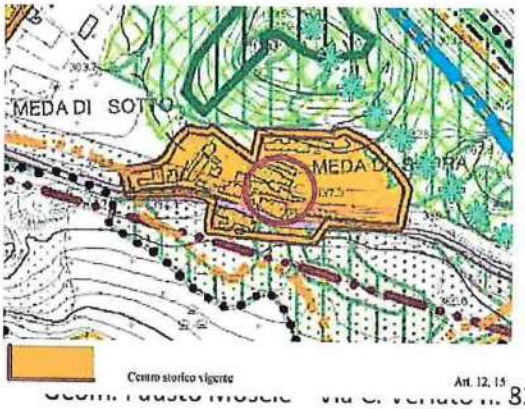
Zona A-31



Estratto Piano Assetto del Territorio

Tavola delle invarianti

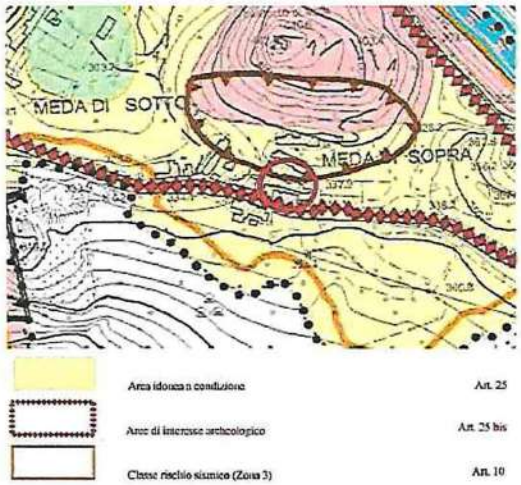
Centri storici art. 22 NTA



Estratto Piano Assetto del Territorio

Tavola dei vincoli

Centro storico vigente art. 12,15 NTA



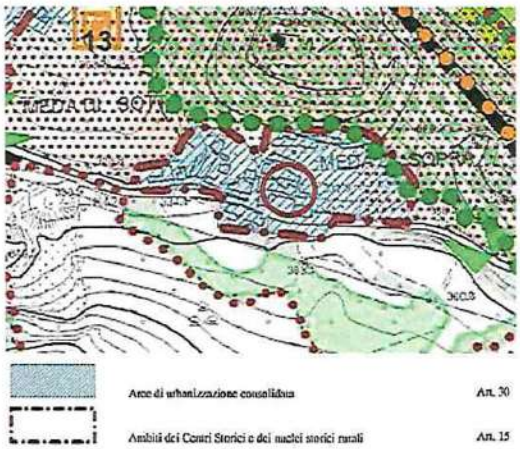
Estratto Piano Assetto del Territorio

Tavola delle fragilità

Area idonea a condizione, art. 25 NTA

Aree di interesse archeologico, art. 25 bis

Classe rischio sismico (zona 3) art. 10

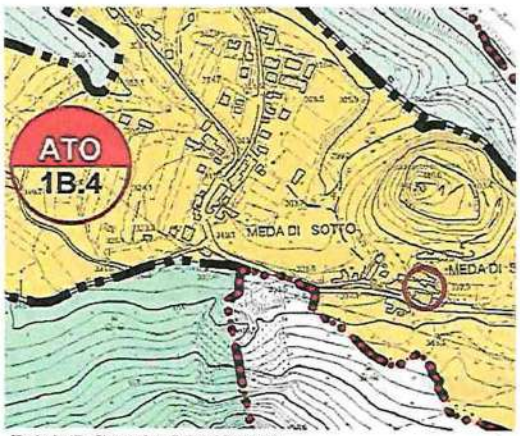


Estratto Piano Assetto del Territorio

Tavola delle trasformabilità

Aree di urbanizzazione consolidata, art. 30 NTA

Ambiti dei centri storici e dei nuclei storici rurali art. 15 NTA



Tipologia 1B - Sistema insediativo di fondovalle
1B .4 Meda

Estratto Piano Assetto del Territorio

Tavola delle delimitazione degli ATO

Tipologia 1B – Sistema insediativo di fondovalle

1B.4 Meda

Giudizio di conformità:

A seguito dell'accesso agli atti al Comune di Velo d'Astico e al successivo incontro con l'istruttore dell'ufficio tecnico in data 13/02/2019, si è rilevato che per l'immobile non è stato rilasciato alcun titolo abilitativo. In forza di quanto sopra descritto il fabbricato si considera regolare sotto il profilo urbanistico ed edilizio.

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

L'immobile è libero.

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

Non sono presenti oneri giudici diversi da quello originante la procedura esecutiva espropriativa.

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

Iscrizione di ipoteca: Atto [redacted] Racc. N. 6742 del 13/07/2007 Trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Ufficio Provinciale di Schio ai nn. 1962/9329 in data 25/07/2007

Pignoramento di immobili: Verbale di pignoramento immobili Rep. N. 2696 del 10/04/2017, Trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Ufficio Provinciale di Schio ai nn. 2865/3783 in data 19/04/2017

Presenza di vincoli storico artistici: No

Presenza di regolamento condominiale trascritto: No

Difformità catastali: No

Difformità urbanistico edilizie: No

➢ *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*

Fabbricato non in condominio.

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

VALORE E VENDIBILITÀ:

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 aggetti 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:

La ricerca immobiliare per la rilevazione dei prezzi di vendita, ha prodotto due unità immobiliari oggetto di compravendita.
Le unità immobiliari ci comparazione sono localizzate nella zona dove si trovano gli immobili o nelle vicinanze e sono da considerare appartenenti allo stesso segmento di mercato.

COMPARABILE "A" UNITA' 1

Comune di Velo d'Astico, [redacted] n. snc, foglio n. 18 mappale n. 1170 graffato alla particella 1292, Abitazione categoria A/4 cl.2 vani 2,5.
Stato di manutenzione scarso.
Atto di compravendita Notaio [redacted] Rep. N. 16525, Racc. N. 9785
Prezzo di Vendita € 10.000

COMPARABILE "B" UNITA' 2

Comune di Velo d'Astico, [redacted] foglio n. 18 mappale n. 585 sub 1, Abitazione categoria A/3 cl.1 vani 3,5 con terreno pertinenziale mapp. 586 di mq. 18
Stato di manutenzione sufficiente
Atto di compravendita Notaio [redacted] Rep. N. 18188, Racc. N. 10918
Prezzo di Vendita € 50.000

Tabella dei dati

TABELLA DEI DATI			
LOCALIZZAZIONE	Velo d'Astico	via Meda di Sopra	n. 55
	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Ubicazione	*via Salgarola n. snc*	*Via Masi n.12*	*via Meda di Sopra n. 55*
Prezzo totale (euro)	€ 10.000,00	€ 50.000,00	
Data (mesi)	19/09/2017	28/11/2018	29/04/2019
Superficie principale (m^2) SEL	50,00	65,00	114,00
Balconi e loggia (m^2)	0,00	0,00	0,00
Cantina (m^2)	0,00	18,00	0,00
Soffitta (m^2)	0,00	33,00	0,00
Autorimessa (m^2)	0,00	0,00	0,00
Posto auto esterno (m^2)	0,00	0,00	0,00
Giardino (m^2) 10%	23,00	19,00	0,00
Giardino (m^2) 2%	0,00	0,00	0,00
Bagni	0	1	1
Livello di piano (n)	0	0	0
Stato di manutenzione (n)*	1	2	1
Superficie commerciale	**52,30**	**99,00**	**114,00**

* 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 portici	30,00%
Rapporto mercantile delle cantine e soffitte	50,00%
Rapporto mercantile della taverna	70,00%
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	€ 25.000,00
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	€ 7.000,00

*** fonte IMMOBILIARE.IT- PREZZI IMMOBILI

Tabella dei prezzi marginali

ANALISI PREZZI MARGINALI			
Prezzo data A	€ -	euro/mese	
Prezzo data B	€ -	euro/mese	
Prezzo data C	#RIF!	euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 191,20	euro/m^2	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. B	€ 505,05	euro/m^2	€ 191,20
Prezzo sup. princ. C	_	euro/m^2	SEL
Prezzo LIV PIANO. A	€ -	euro/m^2	
Prezzo LIV PIANO. B	€ -	euro/m^2	
Prezzo LIV PIANO. C	#RIF!	euro/m^2	
Prezzo balconi	€ 57,36	euro/m^2	
Prezzo cantina	€ 95,60	euro/m^2	
Prezzo soffitta	€ 133,84	euro/m^2	
Prezzo autorimessa	€ 95,60	euro/m^2	
Prezzo posto auto esterno	€ 38,24	euro/m^2	
Prezzo Giardino 10%	€ 19,12	euro/m^2	
Prezzo Giardino 2%	€ 3,82		
Stato di manutenzione	€ 25.000,00		
Bagno	€ 8.000,00		
Condizionatore	€ 3.000,00		
posto auto	€ 7.000,00		

Tabella dei prezzi corretti

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI					
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto				
	Comparabile A		Comparabile B		Subject
Prezzo totale (euro)		€ 10.000,00		€ 50.000,00	-
Data (mesi)	19,57	€ 0,00	5,07	€ 0,00	
Superficie principale (m^2)	50,00	€ 12.237,09	65,00	€ 9.369,02	114,00
Balconi (m^2)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Cantina (m^2)	0,00	€ 0,00	18,00	-€ 1.720,84	0,00
Soffitta (m^2)	0,00	€ 0,00	33,00	-€ 4.416,83	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%	23,00	-€ 439,77	19,00	-€ 363,29	0,00
Giardino (m^2) 2%	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Bagni *	0	€ 5.333,33	1	€ 0,00	1
Stato di manutenzione (n)	1	€ 0,00	2	-€ 25.000,00	1
Livello di piano	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
		€ 27.130,66		€ 27.868,07	
VALORE MEDIO con MCA		**€ 27.499,36**		DIVERGENZA	2,7%
				VERO	< 5 %
* si è considerato una durata anni	30	e vetustà anni	10		

Più probabile Valore di PRONTO REALIZZO (Vendita forzata)

STANDARD EUROPEI PER LA VALUTAZIONE 2012, 7^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^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^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. [redacted] pres. Sezione Tribunale, e dr. [redacted] 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 Totale	**15%**

Analisi estimativa del più probabile valore di mercato:

Il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare identificato nel:

Comune di Velo d'Astico, Catasto dei Fabbricati:

fg.19 mapp. 514 categoria A/3 classe 3, consistenza 5,5 vani, Rendita € 284,05

viene quantificato in € 27.499,36 che si arrotonda a € 27.500,00 alla data della stima del 29/04/2019.

Determinazione del valore di vendita forzata o coattiva:

- Valore di mercato stimato:	€ 27.500,00	-
- Riduzione per vendita forzata (-15%):	€ 4.125,00	-
- Oneri condominiali arretrati:	€ 0,00	-
- Costi sanatoria e sanzioni:	€ 0,00	=
Totale	€ 23.375,00	
TOTALE che si arrotonda a (euro ventitremilacinquecento/00)	**€ 23.500,00**	

Analisi delle aggiudicazioni

Da un'analisi dei dati forniti da [redacted] delle aggiudicazioni avvenute nel comune di Velo d'Astico dal 2017 ad oggi si rileva che sono stati aggiudicati tre simili a quello in perizia, rispettivamente immobili al decimo, settimo e quarto esperimento con un prezzo medio di 65,00 €/mq.
Rapportando tale dato all'immobile oggetto di perizia il suo valore si collocherebbe in € 7.500.

Giudizio di vendibilità/appetibilità:

l'immobile ha scarse possibilità sia per la dimensione dei locali, sia per il contesto che per lo stato di manutenzione.

Possibili interessati:

Proprietari dei fabbricati confinanti.

Iniziative di vendita:

pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche; pubblicazione nei siti internet [redacted] gestiti rispettivamente da Asta Legale e da [redacted]; pubblicazione per estratto su il "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA".

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*

L'immobile di proprietà dell'esecutato è stato pignorato per 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*

Dalle risultanze dell'ufficio anagrafe del comune di Velo d'Astico risulta:

- che l'esecutato a far data dal 28/06/2017 è emigrato nel comune di Isola Vicentina

Il certificato storico di residenza, di stato famiglia e di matrimonio sono in corso di definizione da parte del comune di Isola Vicentina.

➢ *OSSERVAZIONI FINALI*

L'accesso al fabbricato avviene attraverso corti non di proprietà, tale situazione è consolidata nel tempo, l'immobile gode di passaggio pedonale sul mapp. n. 684

➢ *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. Planimetrie catastali;
7. Confronto tra schede catastali e stato dei luoghi;
8. Atto di provenienza;
9. Tabelle comparabili utilizzati;
10. Certificato storico di residenza dell'esecutato, estratto di matrimonio;
11. Attestato di prestazione energetica;
12. Ricevute di spedizione del rapporto di valutazione alle parti interessate.

L'Esperto Stimatore

GEOM. FAUSTO MOSELE

Firmato digitalmente